

AFFAIRE No 12 - ZONES D'ACTIVITES COMMUNALES OU CONCEDEES - MODIFICA-
TIONS DES DELAIS D'EXECUTION DES TRAVAUX PREVUS AU
CAHIER DES CHARGES ET ACTES DE CESSION DES PARCELLES
SOUS LA FORME D'UN BAIL A CONSTRUCTION OU D'UNE VENTE

LE SECRETAIRE DONNE LECTURE DU RAPPORT.

Mesdames, Messieurs et Chers Collègues,

Dans le cadre de ses interventions économiques en faveur de l'aide à la création d'entreprises, la Municipalité de Saint-Denis aménage un certain nombre de Zones d'Activités, soit directement, soit par l'intermédiaire de la S.E.D.R.E., sur lesquelles des parcelles viabilisées sont mises à la disposition des futurs chefs d'entreprises.

Conformément au cahier des charges de cession des parcelles, le preneur s'oblige à édifier son projet d'activité suivant les règles de construction établies dans l'acte. Il s'agit principalement des délais d'exécution des travaux qui s'imposent à tous les signataires.

Ces Zones d'Activités ayant été créées dans une période économique assez défavorable, il avait été prévu des délais d'installation relativement longs pour inciter les entreprises nouvellement créées à se fixer à Saint-Denis.

Aujourd'hui, l'expérience des cessions de parcelles et un rythme de création d'entreprises évoluant vers une situation plus favorable nous amènent à reconsidérer le problème de la durée de ces délais, ceci dans un souci de meilleure commercialisation des parcelles et d'uniformité des délais entre les Zones d'Activités.

En conséquence, je vous demande, Mesdames et Messieurs, de m'autoriser à insérer dans les cahiers des charges et dans les actes de cession de parcelles passés sous la forme d'un bail à construction ou d'une vente sur les Zones d'Activités communales ou concédées les modifications suivantes :

	Z.A. concédées *		Z.A. communales	
	Délais actuels	Délais proposés	Délais actuels	Délais proposés
1 - Dépôt de demande de permis de construire	3 mois à compter de la signature du compromis de vente		3 mois à compter de la signature de l'acte	
2 - Démarrage des travaux de construction	4 mois à compter de la délivrance du permis de construire	2 mois	5 mois à compter de la délivrance du permis de construire	2 mois
3 - Achèvement des travaux	14 mois à compter de la délivrance du permis de construire	9 mois	14 mois à compter de la délivrance du permis de construire	9 mois

* Les nouveaux délais d'exécution des travaux sont applicables aux nouveaux actes relatifs à la Zone d'Activités de Moufia -actuellement en cours de commercialisation-, mais également aux actes et cahiers des charges des futures Zones d'Activités aménagées par la S.E.D.R.E. (Sainte-Clotilde, Patates à Durand, Moufia II, etc...).

Vous trouverez en annexe de cette délibération les sanctions actuellement prévues à l'encontre du preneur en cas de non-respect de ces délais d'exécution des travaux.

D'une manière générale, des propositions d'aménagement des sanctions prévues dans les actes et cahiers des charges des Zones d'Activités communales ou concédées feront l'objet d'une prochaine délibération.

Je mets cette affaire aux voix.

ANNEXE

SANCTIONS PREVUES

EN CAS DE NON-RESPECT DES DELAIS D'EXECUTION DES TRAVAUX

SANCTIONS	Z.A. CONCEDEES (VENTE)	Z.A. COMMUNALES (BAIL A CONSTRUCTION)
1 - Dommages et intérêts	<ul style="list-style-type: none"> . Mise en demeure au preneur de satisfaire ses obligations dans un délai de + 10 jours (délais no 1 et no 2) / de + 3 mois (délai no 3) . Passé ce délai, au choix du concessionnaire : * versement par le preneur d'une indemnité (1/1000 du prix de cession hors taxes par jour de retard avec un maximum de 10 %) * ou résolution de l'acte 	<ul style="list-style-type: none"> . Passé ce délai, au choix de la Commune : (devis estimatif x 10 % / 365)
2 - Résolution de l'acte	<ul style="list-style-type: none"> . Résolution de plein droit notifiée par acte d'huissier . En contrepartie, versement d'une indemnité de résolution au preneur suivant la période au cours de laquelle intervient la résolution (avant / après le commencement des travaux) (plus de 20 ans / moins de 20 ans après la signature du bail) 	