

AFFAIRE No 6 - MAJORATION DES PRIX DE CESSION DES PARCELLES INVENDUES  
SUR LA ZONE D'ACTIVITES DE LA Z.A.C. DE MOUFIA

LE SECRETAIRE DONNE LECTURE DU RAPPORT.

Mesdames, Messieurs et Chers Collègues,

Du fait des aléas dans la création des entreprises, un certain nombre de projets n'ont pu être réalisés : les initiateurs n'ont donc pas pu respecter leurs engagements vis-à-vis de la Municipalité en matière de construction et d'emplois sur les parcelles de terrain mises à leur disposition.

La S.E.D.R.E., concessionnaire de la Zone d'Activités, a engagé, pour le compte de la Commune une procédure de reprise de ces parcelles non bâties en vue de les affecter à de nouvelles entreprises. Cette procédure est actuellement en voie d'achèvement.

Afin d'éviter de faire supporter au bilan financier de la Z.A.C. des charges trop importantes du fait de l'allongement de la procédure de commercialisation, j'ai l'honneur de soumettre à votre examen une proposition de majoration des prix de cession des parcelles invendues de cette zone sous la forme de vente en pleine propriété et de bail à construction.

Pour mémoire, je vous rappelle que la grille de prix appliquée à la Zone d'Activités de Moufia est fixée en fonction de la superficie cédée et du nombre d'emplois créés par l'acquéreur (Conseil Municipal du 25 février 1982 - Affaire no 4) ; cette formule permet d'offrir les conditions les plus avantageuses aux artisans ou industriels créant le plus d'emplois sur la surface la plus restreinte.

En conséquence, je vous propose la nouvelle grille de prix suivante qui prend en compte une majoration des prix de cession de 5 % :

	Nombre d'emplois créés		
	De 1 à 5	De 6 à 10	11 et plus
<u>Superficie inférieure à 1 000 m2</u>			
* Vente .....	172 F	145 F	119 F
* Bail à construction .....	34 F/ m2/an	28 F/ m2/an	23 F/ m2/an
<u>Superficie supérieure à 1 000 m2 et inférieure à 2 500 m2</u>			
* Vente .....	200 F	172 F	145 F
* Bail à construction .....	38 F/ m2/an	34 F/ m2/an	28 F/ m2/an
<u>Superficie supérieure à 2 500 m2</u>			
* Vente .....	224 F	200 F	172 F
* Bail à construction .....	43,5 F/ m2/an	38 F/ m2/an	34 F/ m2/an

Je mets cette affaire aux voix.

MONSIEUR MARCEL HOARAU DONNE LECTURE  
DES AVIS DES COMMISSIONS.

Commission des Affaires Economiques

Il s'agit d'une procédure de réajustement annuelle. Les prix en résultant sont toujours aussi favorables pour l'installation des entreprises.

Elle est favorable au réajustement des prix des parcelles de la Z.A.C. de Moufia pour mieux tenir compte des aléas de la commercialisation.

Elle précise que le niveau des prix pratiqués résulte à la fois du souci de réduire le déficit d'aménagement des Z.A.C. et de la volonté de continuer à proposer un prix d'achat ou de location des parcelles acceptable pour les preneurs.

.../...

**RECU A LA PREFECTURE DE LA REUNION**

**Le 30 JUL. 1987**

**Article 3 de la loi n° 82-213 du 2  
mars 1982 relative aux droits et  
libertés des Communes, des Départe-  
ments et des Régions**

Commission des Finances

Elle émet un avis favorable.

-----  
M. ANNETTE : Il me semble qu'entre-temps, on avait modifié les conditions de location des parcelles de ces zones. Ainsi, pour un bail à construction, on ne s'arrête plus à quarante ans ; mais -je dirai-, on paie à perpétuité.

M. SANTONI : Ce qui a été effectivement modifié, c'est que désormais, l'entreprise paie au-delà des quinze ans, et jusqu'à quarante ans, mais pas "à perpétuité".

Par contre, sur la Zone d'Activités de Moufia, on a institué depuis un certain temps déjà la double formule à la fois de location ou de vente des parcelles -la location n'y existant pas auparavant-.

M. DINDAR D. : En matière de libre propriété ou de bail à construction, le choix va-t-il dépendre du porteur du projet ou de la Commune ?

M. SANTONI : Ce choix incombe au porteur du projet, pour que justement il l'adapte aux possibilités de sa création.

M. ANNETTE : La location va-t-elle se référer aux calculs précédents, ou est-ce la location-type actuelle sur quarante ans ?

M. SANTONI : Il s'agit de la location sur quarante ans.

M. ANNETTE : Cela va donc coûter plus cher. Et donc, en globalité, on va diminuer le déficit de la Z.A.C. ; et, cela va coûter beaucoup plus cher que dans la formule précédente.

M. SANTONI : En termes de niveau de prix, cela reste quand même toujours attractif.

Il faut tenir compte du constat actuel de rotation plus rapide des entreprises, et donc un gel des parcelles pendant une durée plus longue, et également de ce fait un allongement de la période d'amortissement de la zone.

M. ANNETTE : Ces opérations ont été subventionnées sur leur déficit par les assemblées locales.

M. CROCHET : Au niveau de la Z.A.C., oui ; mais pas spécifiquement, au niveau de la Zone Artisanale.

M. ANNETTE : On va donc conserver une partie des subventions, puisqu'on diminue le déficit de la Z.A.C..

M. CROCHET : Il faut noter que la réalisation d'une Z.A.C. se termine entre huit et douze ans. Les bilans prévisionnels ne sont pas toujours les mêmes que les bilans finaux. Il y a certains dérapages. Un des moyens d'éviter que la participation communale ne soit pas plus élevée consiste justement à réajuster les prix en cours de réalisation de Z.A.C..

M. ANNETTE : Mais, le niveau des subventions est lié au déficit. La Municipalité en perçoit une dans le cadre d'une opération particulière.

M. CROCHET : La subvention octroyée n'est pas obligatoirement déjà perçue. Elle peut s'étaler, en quelque sorte, sur dix ans. La première année, le Conseil Régional, ou le Conseil Général, ou l'Etat ne nous versera pas automatiquement 2 ou 3 000 000 Francs.

M. DINDAR : Monsieur le Maire, je crois qu'il faut relativiser les choses.

Je relève un chiffre au hasard : 172 Francs par mètre carré et par an. Cela n'est pas cher comparativement à ce qui se fait sur Saint-Denis ou dans le Département, parce que partout dans l'île le coût du foncier est exorbitant. Par contre, cela est cher si l'on tient compte du fait qu'il s'agit d'une Zone Artisanale. Ainsi, un petit artisan qui se porte acquéreur de 1 000 m<sup>2</sup> aura à payer 172 000 Francs. Il lui faudra ajouter à cela un atelier de 400 000 Francs et de 200 à 300 000 Francs d'outillage. Ainsi, le moindre porteur de projet artisanal de taille très moyenne doit démarrer avec un investissement de l'ordre de 1 000 000 Francs.

Je pose donc le problème. Il est vrai que notre politique d'aménagement du territoire est très favorable au développement de l'artisanat. Il s'avère, malgré cela, que les prix sont toujours importants.

Je note avec satisfaction que, dans le cadre de l'O.I.D. -qui a été défendue par le Gouvernement-, le F.E.D.E.R. interviendra à hauteur de 40 à 50 % pour financer les Zones Artisanales.

Concernant ce projet précis, le coût de l'investissement total est encore trop élevé pour être vraiment incitatif auprès de petites entreprises artisanales. En fait, ce ne sont que les plus grosses qui peuvent répondre à ce type de prix.

Je demande, pour ma part, si le déficit de l'opération ne devrait pas nous inciter à considérer que c'est à la collectivité de le prendre en charge et à ne pas le répercuter constamment sur les artisans. C'est là une interrogation.

LE MAIRE : En général, les artisans bénéficient d'autres aides, de prêts... Aussi bien pour l'apport personnel que pour l'amélioration de l'outil, ils perçoivent des aides, des prêts, des subventions, des avances... Ainsi, ce n'est pas une dépense aussi brutale qu'on le dit. Ensuite, il leur est loisible d'opter pour la formule du bail à construction, ou de l'atelier-relais. Tout dépend du choix de chacun. Nous présentons un éventail d'options. Chacun est libre de choisir à son gré. C'est l'artisan qui décide ; et, nous ne lui imposons aucun système.

Je mets cette affaire aux voix.

4 abstentions.

Le rapport, ainsi que les avis des Commissions,  
sont adoptés à l'UNANIMITE DES VOTANTS.