

AFFAIRE N° 18. - Fixation du montant de la participation financière des lotisseurs et constructeurs aux dépenses de renforcement des réseaux d'adduction d'eau.

LE MAIRE donne lecture du rapport.

Mesdames, Messieurs et Chers Collègues,

Lors de la séance du Conseil Municipal du Jeudi 24 Juillet 1969, le principe de la participation financière des lotisseurs et constructeurs aux dépenses de renforcement des réseaux d'adduction d'eau avait été adopté à l'unanimité moins deux voix.

Puis, lors d'une séance de travail qui s'est tenue à l'Hôtel de Ville, le 10 Décembre 1969, avec les représentants de :

- Monsieur le Secrétaire Général aux Affaires Economiques ;
- Monsieur le Directeur Départemental de l'Equipement ;
- Monsieur le Directeur de la Société E. E. R. ;

la Commission décida qu'une participation, concernant les travaux de renforcement des réseaux d'adduction d'eau, pourrait être exigée pour des lotissements de 4 parcelles et plus et des ensembles immobiliers de 4 logements et plus.

Pour chaque cas, on demanderait à l'E. E. R. de déterminer le montant de participation à réclamer aux propriétaires des lotissements et des constructions. Ce montant étant ensuite notifié par un arrêté préfectoral qui en fixerait également les modalités de recouvrement.

Lors d'une nouvelle séance de travail avec la SOCIETE E. E. R., le MERCREDI 29 AVRIL 1970 à la Mairie de Saint-Denis, il lui fut demandé d'étudier la possibilité de déterminer forfaitairement le montant de la participation.

Par lettre du 11 Mai 1970, l'E. E. R. répond, qu'après étude de leur part, ce montant pourrait être de 50 000 Frs CFA.

Monsieur le Directeur de l'Equipement, consulté, m'a fait part de son accord par une lettre du 3 Juin 1970.

Cependant, il m'a fait remarquer qu'il paraît difficile d'imposer le recouvrement de ces sommes avant la délivrance du permis de construire ; en conséquence, il me propose la solution suivante :

POUR LES CONSTRUCTIONS : le versement de la participation serait effectué pour moitié à la délivrance du permis de construire et pour le solde à la déclaration d'achèvement des travaux.

POUR LES LOTISSEMENTS : la première moitié dès l'arrêté d'autorisation de lotir et la seconde à la demande de délivrance du certificat prévu par l'article 9 du décret n° 58-1 du 31 Décembre 1958.

Je vous demande également de vous prononcer sur les cas particuliers suivants :

1. - CAS des BUREAUX et des COMMERCES :

Pour les bureaux et les commerces, la participation pourrait être fixée en fonction du nombre de m², soit 50 000 Frs CFA par tranche de 300 m².

2. - Sur le cas d'un CONSTRUCTEUR ou d'un LOTISSEUR qui déposerait un projet de trois logements ou trois parcelles, puis peu de temps après, un ou plusieurs logements ou parcelles sur le même terrain.

Il conviendrait de fixer une durée de cinq ans pendant laquelle ce constructeur ou lotisseur serait tenu de payer la participation lorsque le nombre de ces logements ou parcelles serait de 4 ou plus.

La participation ainsi déterminée sera versée à un fonds de renouvellement et d'amélioration du réseau d'adduction d'eau de la Commune de Saint-Denis.

Mesdames et Messieurs, je vous prie de me faire connaître votre avis à ce sujet.

Mesdames et Messieurs, nous avons déjà parlé de cette affaire en juillet 1969. Le problème avait été soulevé à l'occasion de la construction de Château Morange.

M. CHANE KUNE. - Monsieur le Maire, en ce qui concerne le mode de paiement des lotisseurs, je vous ferai remarquer qu'un lotisseur n'a pas le droit de mettre ses lots en vente, tant que les travaux de viabilité ne sont pas terminés. Il débourse donc avant même d'être autorisé à vendre. Il doit faire une mise de fonds au départ. Ne pourrait-on pas trouver une solution pour ces lotisseurs ?

LE MAIRE. - Lorsqu'une grosse société immobilière vend des parcelles loties, elle peut payer la participation.

M. CHANE KUNE. - Je ne pense pas aux grosses sociétés qui ont les moyens de payer la participation, mais au propriétaire qui dispose de deux hectares et qui veut faire un lotissement ; il est déjà obligé de payer l'eau, l'électricité, etc ... et il va devoir payer sa participation communale avant même de vendre ses lots.

M. GALLARD. - A mon avis, c'est le bâtisseur qui devrait payer, et non le lotisseur, car comment peut-il savoir si l'acquéreur du terrain va faire construire un ou plusieurs logements.

M. BOYER. - En fait, il est demandé de payer au moment de la prise de d'arrêté de lotissement, et à ce moment, il n'y a que le lotisseur qui est en jeu.

LE MAIRE. - Une parcelle ne peut correspondre qu'à un seul logement.

M. CHANE KUNE. - Effectivement, sur un lot, on ne peut construire qu'un seul logement.

M. GALLARD. - Quelqu'un peut acheter un terrain et ne pas construire.

LE MAIRE. - Certes, mais il ne paiera sa participation qu'au moment où il aura décidé de lotir. De toute manière, nous avons déjà discuté de cette affaire, et vous en avez adopté le principe. Aujourd'hui, nous définissons une procédure que nous mettrons à l'essai. Si des imperfections se révèlent à l'usage, nous en rediscuterons et améliorerons ce qui peut l'être.

Mesdames et Messieurs, quel est votre avis à ce sujet ?

Adopté à l'unanimité.

Vu et Approuvé
Saint-Denis, le 23 novembre 1970
au R. leigt et par délégation

Le Secrétaire Général
ou le Secrétaire Economique.
Ch. LORSEAU