

AFFAIRE N°5 - Proposition d'un périmètre de ZAD en centre ville.

LE SECRETAIRE donne lecture du rapport.

Mesdames, Messieurs et Chers Collègues,

Le groupe de travail chargé de l'élaboration du plan d'occupation des sols de la Commune de Saint-Denis prévoit la création d'un nouveau centre ville par densification du quartier situé entre le secteur Vauban et la partie haute de l'avenue du Maréchal Leclerc. Une des principales mesures à prendre pour faire démarrer l'opération sera de donner à la zone, un coefficient d'occupation des sols élevé dont le pourcentage sera déterminé ultérieurement.

La libération du COS est suffisante dans le cas où elle s'applique à de grandes parcelles puisque d'emblée les promoteurs pourront y réaliser des opérations importantes. Elle ne sera pas suffisante dans le cas de parcelles trop petites pour que les investissements immobiliers y soient rentables. Toute opération d'envergure nécessite des regroupements de parcelles et l'expérience prouve d'autre part que le secteur privé ne fait pas spontanément de restructurations foncières.

Au cas où elle achète, elle le fera au prix conforme à l'évaluation des domaines. Si ce prix correspond à celui fixé dans la déclaration, la vente se fera aux conditions du propriétaire. Au cas où le prix demandé par le propriétaire serait spéculatif, l'achat se fera à l'évaluation des domaines, et en cas de désaccord, à l'évaluation faite par le Juge d'expropriation. Les deux parties conservent la possibilité de renoncer soit à l'achat, soit à la vente, au cas où le prix fixé par le Juge serait incompatible avec les possibilités de l'un ou de l'autre parti.

La ZAD peut s'employer pour différents objectifs. Son but essentiel est évidemment de faire des réserves foncières dans des zones destinées à une urbanisation future et même assez lointaine dans le temps. L'objectif est donc d'empêcher, en dévoilant les intentions d'urbaniser certaines zones, la hausse des prix des terrains et donc de faire payer encore plus cher à la Collectivité Locale les intentions qu'elle avait de créer des équipements pour valoriser une zone.

Ce système peut être également utilisé en centre ville. L'avantage de la ZAD est qu'elle permet à la Collectivité d'acheter des terrains sans avoir nécessairement recours à l'expropriation, puisqu'en fait lorsque la Collectivité fait jouer son droit de préemption, elle le fait jouer sur un terrain qui est mis notoirement à la vente, car il s'agit justement d'une déclaration d'intention d'aliéner.

L'évaluation des terrains dans une ZAD se fait à la date de référence qui est un an avant l'arrêté déclarant délimitée la ZAD. Bien entendu, les variations économiques sont prises en compte, mais les modifications dues soit à des spéculations, soit à la création d'équipements nouveaux réalisés par les collectivités ne sont pas prises en compte.

En ce qui concerne la zone qui est proposée à Saint-Denis, il s'agit d'une zone de centre ville dont le but est de favoriser la restructuration foncière dans une zone pratiquement entièrement construite, mais pour laquelle le groupe de travail qui élabore actuellement le POS a envisagé de changer considérablement la densité autorisée dans le secteur.

Les deux périmètres de ZAD correspondent à des parcellaires différents. Le périmètre restreint correspond à une zone de petits parcellaires dans laquelle, il est bien évident que les opérations d'urbanisme et même des promoteurs privés auront beaucoup de mal à démarrer puisque l'expérience montre que les promoteurs privés ont toujours de grandes difficultés à faire des rassemblements de parcelles de propriétaires différents. Le périmètre restreint représente un minimum.

En ce qui concerne le périmètre élargi, il est bien évident que par les possibilités de densification qui vont être autorisées par le POS, il va y avoir une valorisation considérable de ces terrains ; soit on enlève le bénéfice à des propriétaires qui n'auront rien fait, soit la commune considère qu'elle veut elle-même récupérer la plus-value qu'elle va donner à ces terrains (cela suppose des moyens financiers importants) en augmentant le droit à construire.

Le périmètre restreint est absolument nécessaire si nous voulons que l'opération avance, le périmètre élargi est très intéressant, mais cette opération exige d'importants moyens financiers.

LE MAIRE - Etes-vous d'accord qu'on fasse une ZAD ? Et quel périmètre ?

LE CONSEIL MUNICIPAL ADOPTE A LA MAJORITE le principe de création de la ZAD et le périmètre restreint.