

AFFAIRE N°16 - Fixation du prix de cession des terrains viabilisés de la Zone d'Aménagement Concerté n°1 des Patates à Durand.

LE SECRETAIRE donne lecture du rapport.

Mesdames, Messieurs et Chers Collègues,

Vous avez approuvé le 10 Mai 1977 (affaire n°37/5) le dossier de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté n°1 des Patates à Durand. Cette approbation portait en particulier sur la fixation à 40 F/m<sup>2</sup> pour les artisans et 53 F/m<sup>2</sup> pour les entrepôts du prix de vente des terrains viabilisés, le prix de revient de ces mêmes terrains (coût total des dépenses secondaires divisé par la surface à commercialiser) se montant je vous le rappelle - à 53,11 F/m<sup>2</sup> selon le bilan financier prévisionnel.

Conformément à l'article 14-II du Cahier des Charges de concession d'aménagement qui sera signé avec la SEDRE dès que le dossier de réalisation aura reçu l'agrément de Monsieur le Préfet, la SEDRE vient de me faire parvenir la liste des futurs attributaires des terrains de la ZAC en me demandant de la soumettre pour avis au Comité de Contrôle institué par la loi sous la présidence de Monsieur le Préfet.

Il m'apparaît, au vu de cette liste, qu'un trop grand nombre des attributaires proposés envisagent l'installation, non d'activités artisanales conformes à la vocation de la zone, mais d'entrepôts ou de commerces qui seraient mieux placés dans une zone non industrielle telle que la zone d'entrepôts du Chaudron dont l'extension est à l'étude.

Pour éviter que l'effort financier important consenti par la Commune sur cette opération ne soit détourné de son objectif initial en favorisant de telles implantations au détriment des activités proprement artisanales ou créatrice d'emplois, il me semble indispensable de modifier la gamme des prix de cession des terrains en les rendant plus dissuasifs pour les entrepôts.

Je vous propose donc, le prix de revient étant de l'ordre de 53 F/m<sup>2</sup>, de porter à 66 F/m<sup>2</sup> (soit 53 + 13) le prix de cession pour les entrepôts en le maintenant à 40 F/m<sup>2</sup> (soit 53 - 13) pour les artisans, avec possibilité de modulations entre ces deux extrêmes en fonction de la capacité contributive de l'acquéreur, de la nature de l'activité envisagée et du nombre d'emplois créés.

Cette nouvelle gamme de prix, si elle suscite votre accord, permettra de faire en sorte que l'effort financier de la Commune - plafonné à 551 200 F en ce qui concerne la participation au déficit du secondaire - serve réellement à favoriser l'implantation d'un maximum d'artisans dans la zone.

LE MAIRE - Mesdames et Messieurs, je vous sou mets le rapport dont lecture vient de vous être donnée.

LE MAIRE donne lecture de l'avis des Commissions des Finances et des Travaux Publics :

"Les Commissions pensent qu'il est nécessaire de réserver la totalité de la zone à des entreprises créant des emplois. En conséquence, les entrepôts en tant que tels ne devraient être admis que s'il s'avérait impossible de remplir la zone.

En toute hypothèse, si des parcelles sont, après épuisement des possibilités, affectées à des entrepôts, le prix de cession ne devrait pas être inférieur à 66,00 F."

M. HOARAU - Nous n'avons pas reçu beaucoup de demandes de la part des artisans jusqu'à présent. Nous pouvons donc réserver les autres parcelles à la création d'entrepôts.

LE MAIRE - Le but de l'opération est de mettre à la disposition des artisans ou des petits industriels qui désirent s'installer à Saint-Denis, un certain nombre de parcelles viabilisées. Ces mêmes artisans ne devraient pas s'installer dans la zone d'entrepôts du Chaudron.

MME ROCHE - L'extension de la zone d'entrepôts du Chaudron a-t-elle été prévue ?

LE MAIRE - Oui. Nous favorisons l'implantation des zones artisanales et non l'installation des entrepôts.

M. DUPUIS - C'est quant même une grande chance pour les artisans.

M. Abdoul-Hack AFFEJEE - La SEDRE à qui a été confié le dossier de réalisation de cette ZAC, a proposé des terrains à des attributaires qui n'envisagent pas la création d'activités artisanales comme il était prévu.

M. GERARD - Cette ZAC est destinée à l'implantation de petites entreprise et non à l'installation des entrepôts. Il y a là une question de politique à donner.

LE MAIRE - Mais au cas où les parcelles seraient affectées à des entrepôts je vous propose de porter le prix de cession à 66 F le m<sup>2</sup>, ceci n'étant possible que dans l'hypothèse où le remplissement de la zone ne pourrait pas être réalisé autrement.

Mesdames et Messieurs, je mets aux voix le rapport ci-dessus.

ADOPTE A L'UNANIMITE