

LE SECRETAIRE donne lecture du rapport.

Mesdames, Messieurs et Chers Collègues,

En complément de votre délibération du 10 mai 1977 par laquelle vous avez donné votre accord sur le nouveau dossier de réalisation de la Z. A. C. n° 1 des Patates à Durand, notamment sur le plan d'aménagement de zone (P. A. Z.) et sur le bilan prévisionnel se montant, en recettes comme en dépenses, à 5 446 575 F, il vous appartient aujourd'hui d'approuver :

- le cahier des charges de cession des terrains et son annexe n° 4 (programme des prestations techniques)

- le cahier des charges pour la concession d'aménagement de la Z. A. C. n° 1 des Patates à Durand à la SEDRE. Ce cahier des charges, rédigé suivant les dispositions du décret n° 77-204 du 18 février 1977, fixe la rémunération de la SEDRE à un montant global et forfaitaire représentant 4,5 % de la demi-somme des dépenses et des recettes (toutes taxes comprises), sous certaines déductions précisées à l'article 21-1.

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

Nous vous demandons :

- l'approbation du cahier des charges de cession des terrains

- l'approbation du cahier des charges pour la concession d'aménagement de la Z. A. C. n° 1 des Patates à Durand à la SEDRE qui sera rémunérée pour un montant global et forfaitaire représentant 4,5 % de la demi-somme des dépenses et des recettes.

C'est un pourcentage qui est couramment appliqué pour ce genre d'opération.

La SEDRE a la concession de cette opération et s'en occupe entièrement, depuis l'achat des terrains, la viabilité jusqu'à la revente.

M. BOYER Eric - Au prix actuel des terrains, pourrions-nous savoir, pour l'instant, ce que cette somme peut représenter ?

LE MAIRE - Les terrains seront vendus à raison de 40 F le m². Nous obtiendrons environ la somme de 2 400 000 F. Sur la moitié de cette somme, 4,5 % sera prélevé.

M. BOYER - Pourquoi revendons-nous ces terrains ?

LE MAIRE - Nous facilitons ainsi l'implantation des zones artisanales. Nous avons eu plusieurs demandes et faute de pouvoir offrir des terrains, les personnes se sont installées ailleurs.

M. BOYER - Nous devons préciser la destination de ces terrains.

M. BOURHIS donne lecture de la note explicative concernant cette affaire :

"La réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté des Patates à Durand, à vocation d'activités économiques et industrielles, s'inscrit dans la politique poursuivie par la Municipalité de Saint-Denis en vue de favoriser (ou de maintenir) l'implantation sur son territoire d'activités créatrices d'emplois dans le secteur secondaire.

Le règlement du Plan d'Aménagement de Zone y interdit donc toute construction à usage d'habitation autre que celles résultant des nécessités du service et le prix de cession des terrains, dégressif jusqu'à 40 F/m² de terrain viabilisé en fonction du nombre d'emplois créés, constitue une incitation pour les activités au détriment des entrepôts.

La superficie des parcelles varie à partir de 500 m², l'emprise au sol autorisée pour les constructions étant de 40 % avec une hauteur maximale de R + 1 et un C.O.S. de 0,8.

Afin d'atténuer les nuisances éventuelles pour le voisinage et de donner à la zone un aspect avenant, chaque constructeur sera tenu d'aménager au moins 20 % de la surface de sa parcelle en espace vert, planté d'arbres de haute tige le long des voies.

Le Cahier des charges de cession des terrains

Il précise les engagements respectifs de la SEDRE, concessionnaire de la Commune et des acquéreurs en matière de travaux d'équipement et de construction sur les terrains vendus. Des clauses permettent de garantir le maintien de la vocation initiale de la zone au cours des cessions ultérieures, l'ensemble des terrains demeurant, en tout état de cause, inclus dans la Zone d'Aménagement Différé des Patates à Durand où la ville de Saint-Denis dispose d'un droit de préemption jusqu'en 1988.

Beaucoup d'investisseurs ont déjà manifesté de l'intérêt pour cette zone et des options sont dès maintenant prises sur la plupart des terrains (l'un d'eux recevra un Centre de Formation d'Apprentis construit par la Chambre des Métiers). Pour répondre aux besoins importants qui continuent de se manifester, d'autres Z. A. C. seront créées ultérieurement, d'une part entre la ZAC actuelle et le CD 49, d'autre part sur les terrains conquis par l'endiguement de la Ravine des Patates à Durand.

Le cahier des charges pour la concession d'aménagement à la SEDRE est conforme aux dispositions du décret n°77-204 du 18 février 1977.

Aux termes de cette concession, la Commune charge la SEDRE d'acquérir les terrains nécessaires, de reloger leurs occupants, de démolir les bâtiments existants, de réaliser les travaux d'infrastructures primaires et secondaires ainsi que certains équipements tertiaires, de promouvoir la vente des terrains équipés et d'une manière générale, d'assurer l'ensemble des tâches de gestion et de coordination indispensables pour la bonne fin de l'opération. Elle percevra à cet effet une rémunération prise en compte dans le bilan financier prévisionnel et conforme aux barèmes fixés par l'Etat".

M. DUPUIS - Si nous prenons la demi-somme des dépenses et des recettes qui a pour but d'empêcher l'augmentation des dépenses et leur non équilibre par les recettes n'aurait-on pas intérêt à préciser qu'en tout état de cause l'opération doit être au moins équilibrée ?

LE MAIRE - Il sera difficile d'équilibrer l'opération, si nous voulons favoriser la création des zones artisanales. Au prix supérieur, il n'y aura aucune demande.

M. DUPONT - Pour le financement de l'opération, lorsqu'on parle de l'équilibre des recettes et des dépenses, il faut savoir que les recettes représentent un certain nombre de subventions, vente de terrains, etc..., mais également des subventions communales. Il est important de savoir le montant pour lequel la Mairie s'engage ; au moment où nous confions l'opération à la SEDRE, nous devons connaître la participation communale et celle-ci est précisée au bilan qui fait partie du dossier de création de ZAC.

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

ADOPTE A L'UNANIMITE