

AFFAIRE N°3 - Zone de Résorption de l'Habitat Insalubre de Sainte-Clotilde - Actualisation et conjoncture au 31 décembre 1977 - Modulation du prix des terrains viabilisés en fonction de la surface du lot, des emplois créés et des modalités juridiques de la cession.

LE SECRETAIRE donne lecture du rapport :

Mesdames, Messieurs et Chers Collègues,

En application de l'article 18 de la convention de résorption d'îlots insalubres de la Zone Artisanale de Sainte-Clotilde (ZRHI), la SEDRE m'a fait parvenir, aux fins d'approbation, les documents financiers suivants :

- bilan financier de l'opération au 31 décembre 1977 ;
- état prévisif des dépenses et recettes pour 1978 ;
- plan de trésorerie actualisé de l'opération.

A ces fiches numérotées de 1 à 3, est jointe une note de conjoncture et d'actualisation au 31 décembre 1977 que je sou mets également à votre examen et dont il ressort que la subvention de 1 517 600 F attendue du Fonds d'Aménagement Urbain (FAU) au titre de la résorption de l'habitat insalubre n'est pas encore acquise.

Cette note de conjoncture appelle de votre part un certain nombre de décisions sur les points suivants :

Acquisition de terrains

- La SEDRE propose d'abandonner le projet d'acquisition des parcelles n°118 et n°119, situées le long de l'ancienne RN 2, sur lesquelles étaient installés, avant l'intervention communale, deux artisans qui y exercent leur profession de garagiste de d'ébéniste.

- Elle nous propose en outre de différer l'acquisition des parcelles n°36, 38, 39, 40, 43, 44, 45, et 54, d'une superficie totale de 4 311 m² (pour 450 000 F environ), afin de répartir les charges communales tout en conservant la possibilité de les appréhender à tout moment selon les opportunités et les résultats de la commercialisation.

Travaux de viabilité

- La réalisation des voies ABCD et AH ainsi que des réseaux EU-EP-AEP et PTT correspondants, a fait l'objet d'un marché passé avec la S. I. R. pour un montant de 1 210 000 F, auquel la SEDRE nous demande d'adjoindre, par voie d'avenant, les travaux de débroussaillage et de mise en état des sols s'élevant à 210 000 F TTC (fin des travaux prévue pour l'ensemble en janvier - février 1979).

- La SEDRE suggère également de réaliser dès que possible la voie BJ, qui assurera une liaison avec la rue du Gymnase et figure au marché S. I. R. en tranche conditionnelle pour un montant de 320 000 F TTC.

Participation communale

- Fixée pour 1978 à 1 653 400 F conformément à votre délibération du 3 novembre 1977 (affaire n°15), cette participation se décomposera en principe en :

. Une participation au déficit sur la revente des terrains qui, en application des dispositions de l'avenant n°1 à la convention du 25 novembre 1973 que vous avez adopté par délibération du 28 février 1978 (affaire n°1), s'élèvera à 39 F par mètre carré de terrains acquis, soit, pour 16 386 + 9 374 m² au 23 janvier 1978, 1 004 640 F.

. Une participation sur les travaux de viabilité pour un maximum de 648 760 F, les recettes escomptées par la cession des terrains en 1978 étant par ailleurs estimées à 400 000 F au moins (10 000 m² à 40 F minimum).

Commercialisation

Par délibération du 4 août 1977 (affaire n°3) approuvant le nouveau bilan financier prévisionnel de l'opération, vous avez décidé de fixer à 40 F par m² le prix minimum de cession des lots viabilisés aux utilisateurs.

En vue d'éviter toute utilisation spéculative de ces terrains pour l'aménagement desquels la commune consent un effort financier important, leur cession doit en principe s'effectuer de préférence par la formule du bail à construction (qui garantit à la commune le retour des terrains dans son patrimoine à l'expiration du bail), avec versement de la totalité du loyer en une seule fois au commencement du bail.

Cependant les acquéreurs se montrant peu favorables à cette formule, il paraît difficile d'exclure à priori la possibilité de cession en pleine propriété et ce d'autant que les terrains demeurent en tout état de cause inclus dans la Zone d'Aménagement Différé de Sainte-Clotilde où la Commune bénéficie d'un droit de préemption jusqu'à 1988.

Aussi, en vue de favoriser néanmoins les cessions par bail à construction, la SEDRE nous propose de pratiquer pour celles-ci des prix inférieurs à ceux d'une vente en pleine propriété.

Compte-tenu des modulations résultant par ailleurs de la surface des lots et du nombre d'emplois créés par l'acquéreur, les grilles servent à la détermination, cas par cas, du prix de cession des lots, pourraient être les suivantes :

TABEAU ZRHI N°C1 - SYSTEME DU BAIL A CONSTRUCTION

Surface	Nombre d'emplois		
	1 à 5	6 à 10	Plus de 10
$S \leq 1\ 000\ m^2$	44 F/m ²	42 F/m ²	40 F/m ²
$1\ 000\ m^2 < S \leq 2\ 500\ m^2$	48 F/m ²	46 F/m ²	44 F/m ²
$S > 2\ 500\ m^2$	52 F/m ²	50 F/m ²	48 F/m ²

TABEAU ZRHI N°C2 - SYSTEME DE LA VENTE EN PLEINE PROPRIETE

Surface	Nombre d'emplois		
	1 à 5	6 à 10	Plus de 10
$S \leq 1\ 000\ m^2$	65 F/m ²	62 F/m ²	60 F/m ²
$1\ 000\ m^2 < S \leq 2\ 500\ m^2$	70 F/m ²	67 F/m ²	65 F/m ²
$S > 2\ 500\ m^2$	75 F/m ²	72 F/m ²	70 F/m ²

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

LE MAIRE - Je vous rappelle que le but de l'opération est de favoriser l'installation des artisans et industriels qui, par ailleurs, créeront des emplois.

La zone concernée est celle qui se trouve entre la route Desbassyns et le Chemin du Gymnase.

M. BOURHIS - A quel moment, les artisans pourront-ils s'installer ? Certains artisans rencontrent des problèmes par suite de leur expropriation pour la mise à quatre voies du Boulevard Lancaster.

LE MAIRE - Certains se sont déjà implantés.

Mlle PASSY SOULANGE - Quelle est la durée du bail ?

LE MAIRE - Le bail est prévu pour 30 ans.

M. DUPONT - En fait, trois solutions sont envisagées :

. le système de la vente en pleine propriété : le coût des terrains est plus élevé mais c'est définitif.

. le système du bail à construction pour une période de 30 à 50 ans : au terme de cette période, soit l'intéressé renouvelle le bail, soit il achète le terrain et en devient propriétaire. Si aucune de ces deux formules ne l'agrée, le terrain revient dans le domaine communal.

. Il y a une troisième solution qui consiste, pour ceux qui ne voudraient pas faire des investissements importants dans un premier temps, à louer le terrain pour une période déterminée d'abord, puis l'acquérir par la suite.

M. le Dr G. GERARD - Quel est le prix de revient du m² et en définitive, que souhaite la Mairie ?

LE MAIRE - Le prix de revient du m² s'élève à 114 F. Pour ce qui est du souhait de la Mairie, bien entendu, la formule du bail à construction nous est plus favorable étant donné que le terrain redevient propriété communale. Mais puisque nous voulons faciliter l'implantation de petites industries, le système de la vente en pleine propriété est plus intéressant.

M. le Dr GERARD - Le prix de revient du m² est de 114 F et nous le revendons à 40 F ! C'est tout à fait normal si peu de gens sont intéressés par le système de bail. La différence entre les deux systèmes est vraiment minime. Par exemple, celui qui achète 1 000 m², dans le premier cas, il paiera 44 000 F et aura droit à un bail de 30 ans ; dans le deuxième cas, il sera propriétaire du terrain en payant 65 000 F et pourra éventuellement le revendre !

LE MAIRE - Il ne pourra pas le revendre puisque nous bénéficions du droit de préemption jusqu'à 1988. La Commune reprend le terrain compte-tenu des taux d'inflation.

M. le Dr GERARD - Nous ouvrons la porte à toutes les spéculations !

LE MAIRE - C'est ce que j'avais pensé moi aussi. Mais, en définitive, le terrain redevient propriété communale.

M. DUPUIS - Et qu'est-ce qui se passe en cas de décès de l'artisan ?

M. DUPONT - A ce moment là, soit les ayants droit reprennent l'activité que l'artisan avait prévu de créer, soit le terrain est rétrocédé à la Commune.

M. DUPUIS - Cette rétrocession se fera sur quelle base ?

M. DUPONT - Elle se fera sur la base du prix d'acquisition du terrain tout en tenant compte des taux d'inflation.

Pour celà, il y a trois sortes de protections :

. une protection générale de type ZAD : la Commune dispose d'un droit de préemption définitif dans le secteur, sauf s'il y a changement de loi

. jusqu'à 1988, le droit de préemption (plus qu'un droit de type ZAD ou ZIF) s'exercera en fonction de ce que l'intéressé a fait

. si l'intéressé ne remplit pas certaines conditions dans un délai déterminé, le terrain peut être rétrocédé au prix coûtant.

M. le Dr GERARD - La politique actuelle de la Mairie est la maîtrise du foncier. Dans cette optique, nous souhaitons donc la formule du bail à construction. Par conséquent pour être beaucoup plus incitatif, il faudrait maintenir à 44 F le prix pour le bail et l'augmenter nettement lorsqu'il s'agit d'une vente en pleine propriété.

M. DUPONT - Je vous fais remarquer que pour 44 F, on a un bail de 30 à 40 ans à Saint-Denis. Dans d'autres communes, pour 21 F, on a la pleine propriété.

Si nous sommes trop dissuasifs sur les prix des terrains, nous n'avons pas d'investisseurs.

M. le Dr GERARD - Nous aurons des investisseurs dans l'optique que nous avons choisie, c'est-à-dire le bail. Celui qui opte pour la deuxième formule, la pleine propriété, lorsqu'il revend son terrain, ne perd rien.

M. RIVIERE - Il ne gagnera pas non plus.

LE MAIRE - La mairie rachète le terrain compte-tenu des prix en cours.

M. le Dr GERARD - Il y aura des contestations, on transigera.

M. DUPONT - Dans le cahier des charges, il est prévu le prix d'acquisition.

M. le Dr GERARD - Y-aura-t-il des dérogations ?

M. DUPONT - Il n'y a aucune dérogation puisque lorsque l'intéressé passe le contrat de vente, il ne peut le passer qu'au prix originel modifié par l'inflation.

M. RIVIERE - Pour ce qui est du contrôle du nombre d'emplois créé par l'artisan, il s'exercera difficilement. L'artisan peut employer dix personnes puis licencier quelques-unes par exemple. Qu'est-ce qui se passe à ce moment là ?

M. DUPONT - La Commune reprend le terrain.

M. le Dr GERARD - C'est impossible. L'argument de l'artisan sera qu'il continue à faire travailler les autres.

M. DUPONT - Dans ce cas, deux solutions sont envisagées :

. Si l'intéressé est magnanime, il acceptera de payer la différence entre ce qu'il aurait dû payer et ce qu'il a effectivement payé.

. Soit le terrain revient purement et simplement dans le domaine communal.

M. DUPUIS - Qui aura la charge de surveiller l'application de ces différentes phases ?

M. DUPONT - Jusqu'à la fin de la convention, cette charge incombera à la SEDRE. Par la suite, si la convention avec la SEDRE n'est pas renouvelée, ce sera la Mairie.

M. DUPUIS - Avons-nous les moyens nécessaires pour cela ?

M. DUPONT - Ce n'est qu'une question de volonté.

M. PATEL - La solution que je propose est la suivante :

- les tarifs que vous proposez dans le formule de la vente en pleine propriété n'intéresseraient que les artisans et les petits industriels assortis de délai de paiement.

- pour ceux qui opteraient pour la formule du bail à construction, les prix seraient : $PR (114 F) \times \text{surface}$ avec des délais de paiement. A l'expiration du bail, la Commune reprend le ^{30 ans} terrain.

- Ceux qui voudraient créer des dépôts, ils paieraient également 114 F le m² avec des délais de paiement.

LE MAIRE - Je vous précise que la formule du dépôt est écartée.

M. PATEL - Les délais de paiement permettront d'alléger la trésorerie de l'artisan.

M. DUPUIS - A ce sujet, les artisans disposeront bientôt d'un organisme prêteur.

LE MAIRE - Dès le début des affaires, cette création n'était pas encore prévue.

M. LAW KOUN MA THON - Cette caisse sera effectivement créée dans les mois qui viennent.

M. BOURHIS - L'artisan pourra donc contracter des emprunts auprès de cette caisse.

LE MAIRE - L'artisan choisira son mode de paiement. Par contre, des problèmes se poseront pour les délais de paiement.

M. DUPUIS - Ces délais sont consentis pendant les deux premières années et par les banques.

LE MAIRE - Ils nous concernent également.

M. DUPUIS - Nous n'avons rien à voir à partir du moment où c'est l'organisme prêteur qui accorde à l'artisan ces délais de paiement.

M. LE MAIRE - Cela peut supposer que c'est la Mairie qui les accorde .

M. le Dr GERARD - Dans cette affaire, il faut voir l'intérêt de la Commune.

LE MAIRE - C'est une question d'offre et de demande. Les gens ne s'installeront que si c'est avantageux pour eux. Jusqu'à maintenant, nous ne disposons pas de terrain, les gens se sont installés ailleurs.

M. le Dr GERARD - Pour une grosse entreprise, il n'y a pas de problème. Même si elle est implantée à Saint-Pierre, elle pourra toujours déléguer quelqu'un pour la prospection des marchés sur Saint-Denis. Par contre, ce sera difficile pour une petite entreprise.

LE MAIRE - Même si les petites entreprises s'installent au Port, cela n'empêche pas les dionysiens d'aller s'approvisionner !

M. le Dr GERARD - Les frais seront plus élevés.

M. RIVIERE - Moi, je pense qu'il faudrait opter pour la formule du bail à construction, en accordant des délais de paiement et supprimer la frille de + de 10 employés car le contrôle se fera difficilement. Il y aurait également une augmentation des prix de 10 %. Le paiement s'échelonnerait sur 3 ou 4 ans.

LE MAIRE - Les acquéreurs étant déjà peu favorables à cette formule, il est difficile d'augmenter les tarifs.

M. le Dr GERARD - Avec les prix que nous offrons pour la formule du bail à construction, nous n'aurons, certainement pas, beaucoup d'acquéreurs.

LE MAIRE - Les prix que nous proposons, dans le 1er cas, s'élèvent à 44 F et dans le 2e cas à 114 F.

M. le Dr GERARD - Dans le 2e cas, nous proposons 65 F et non 114 F.

LE MAIRE - Les futurs acquéreurs ne sont pas encore au courant de ce prix.

M. le Dr GERARD - Nous n'avons qu'à fixer le prix de vente à 100 F.

LE MAIRE - Je vous rappelle que le but de l'opération est de favoriser l'implantation de petites industries.

M. le Dr GERARD - Supposons qu'un petit artisan décide de revendre son terrain. Une grosse entreprise veut en être l'acquéreur et propose de créer des emplois supplémentaires. Est-ce que la Mairie acceptera ?

LE MAIRE - Nous avons déjà refusé ce genre d'offre.

M. RIVIERE - Les grosses entreprises ne créent pas forcément le plus grand nombre d'emplois, mon Collègue.

Mme ROCHE - Combien y-a-t-il de lots en tout ?

M. DUPONT - C'est en fonction des surfaces demandées.

M. PAYET - Notre collègue propose d'augmenter les prix. Le problème reste entier car si nous acceptons une telle augmentation, les intéressés ne sont plus favorables à l'achat.

M. le Dr GERARD - Il faudrait peut-être compléter l'étude de façon à savoir le nombre de demandes que nous avons actuellement.

LE MAIRE - Je crois que la formule la plus souple est celle qui permet à l'artisan de faire un choix entre les deux.

M. CHANE KUNE - Avec une telle formule, les constructions risquent de s'installer d'une façon anarchique. Une politique a été mise en place en Métropole, il s'agit de la construction de centres artisanaux. Je crois que la Commune du Port aura bientôt son centre artisanal. La Commune donne le terrain et la construction se fait par la Chambre de Métiers en liaison avec l'organisme métropolitain. Mais au départ, il est demandé aux artisans quels sont leurs besoins en logement. Les logements sont ensuite attribués sous forme de location-vente.

M. BOURHIS - Des tractations ont déjà eu lieu avec les artisans, il ^{ne} s'agit pas de tout remettre en cause.

M. HOARAU - Les gens attendent depuis 1 an !

Mme ROCHE - Est-ce que les artisans peuvent déjà s'installer ?

M. HOARAU - Oui, l'installation se fait sur certaines parcelles.

M. le Dr GERARD - La SEDRE doit être au courant du nombre de demandes qu'il y a actuellement.

M. DUPONT - Les parcelles sont retenues à 50 %.

Il y a des négociations permanentes entre la Commune et les futurs acquéreurs.

M. PAYET - Est-ce que les demandeurs sont plutôt favorables à la première ou à la deuxième formule ?

LE MAIRE - Il y en a autant des deux côtés.

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

ADOPTE A LA MAJORITE

(CONTRE : 2 - 4 ABSTENTIONS)

x

x

x