

AFFAIRE N°3 - Approbation du dossier de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté N°1 de Moufia.

Mesdames, Messieurs et Chers Collègues,

Le dossier qui vous est aujourd'hui présenté par la SEDRE concerne la réalisation de la ZAC N°1 de Moufia. Il est inutile de vous présenter une nouvelle fois cette importante opération d'urbanisme concerté qui permettra d'organiser le développement urbain du secteur est de Saint-Denis par la création de logements, de zones d'activités et d'équipements publics, mais qui implique un engagement financier de la Commune échelonné sur plusieurs années.

Vous avez déjà délibéré maintes fois sur le principe de cette ZAC puis sur son contenu, notamment son plan d'aménagement (qui va être mis incessamment à l'enquête publique) et le programme des logements et des équipements qui y sont envisagés. Le dossier sur lequel vous êtes aujourd'hui appelés à délibérer précise les modalités prévisionnelles de financement de l'opération et l'échéancier de réalisation de la ZAC. Il fixe également le programme des équipements publics dont la maîtrise d'ouvrage est exercée par la Commune et qui devra recevoir l'approbation de Monsieur le Préfet.

Ces équipements comportent des infrastructures (rocade primaire et exutoires des réseaux EU et EP) et des superstructures (équipements scolaires, sanitaires et sociaux, sportifs et socio-éducatifs) dont certaines (groupe scolaire et annexe de mairie) sont déjà réalisées, les autres devant s'échelonner jusqu'en 1985. Ces équipements feront l'objet d'un financement classique comportant pour une dépense totale estimée à 14 430 000 Francs, des subventions d'un montant de 4 794 700 Francs et divers emprunts à contracter par la Commune pour un total de 9 635 300 Francs.

Le bilan de l'opération d'aménagement proprement dite que vous avez confiée à la SEDRE par voie de concession et qui comporte l'acquisition, la libération, la viabilisation et la revente des terrains (31,8 hectares au total, après déduction de la superficie correspondant aux équipements publics), se chiffre, en francs constants (valeur 1978) et hors frais financiers, à 30 160 000 Francs en dépenses et 30 110 000 francs en recettes soit un solde débiteur théorique de 50 000 Francs.

Le montant des frais financiers dépend de l'échéancier de réalisation de la ZAC, et notamment de la rapidité de couverture des dépenses par les recettes issues de la revente des terrains équipés. Deux hypothèses ont été émises à ce sujet et analysées par la SEDRE. L'une prévoit l'échelonnement des études et travaux de 1979 à 1984 et celui des recettes de 1979 à 1985 ; il lui correspond, compte tenu des frais financiers correspondants, un déficit "aménageur" de 1 290 000 francs. L'autre hypothèse moins optimiste mais sans doute plus réaliste, prévoit l'échelonnement des études et travaux de 1979 à 1985 et celui des recettes de 1980 à 1986, et engendre un déficit "aménageur" de 1 500 000 F, susceptible toutefois d'être couvert partiellement par des subventions "banalisées" prévues par la circulaire interministérielle N°76-501 du 2 novembre 1976 à titre de "subvention à la viabilité secondaire des zones d'aménagement concerté à usage d'habitation".

Avant de prendre la décision d'approuver éventuellement le dossier qui nous est soumis, il convient, compte tenu des éléments d'information en notre possession, de bien appréhender les responsabilités et les risques de la Commune dans le lancement de cette opération.

La charge financière communale est d'une double nature :

- Au titre du programme des équipements publics, la Commune devra emprunter, comme écrit ci-dessus, 9 635 300 Francs (représentant une annuité de l'ordre de 1 050 000 francs pendant 20 ans) et faire face aux frais de fonctionnement et de gestion des équipements publics, estimés entre 600 et 900 francs par logement et par an.

- Au titre de l'opération d'aménagement, la Commune devra :

. Faire l'acquisition (pour 645 000 Francs en valeur 1978) du terrain d'assiette du futur C.E.S. 900 de Moufia.

. Garantir les emprunts contractés par sa concessionnaire (la SEDRE) pour le préfinancement des acquisitions foncières et des travaux, soit 5,6 millions de francs (2,6 en 1979 et 3 en 1980).

. emprunter 377 000 Francs à la Caisse des Dépôts et Consignations pour obtenir la mise en place des subventions "banalisées" définies ci-dessus.

Si donc l'opération se déroule selon les prévisions du dossier, la participation de la Commune au titre de l'opération d'aménagement ne sera que de 645 000 + 377 000 = 1 022 000 francs. Mais il convient de souligner que, s'agissant d'une Z.A.C publique, la Commune garde la responsabilité globale de la bonne fin de cette zone et de sa qualité, et encourt le risque financier y afférent.

La bonne fin de l'opération repose pour une large part sur la réalisation des logements très sociaux par le biais d'opérations-tiroirs dont la réussite dépend certes de l'aménageur et du constructeur, mais surtout de la Commune sur le plan social et sur ceux de l'accueil et de l'animation.

Le risque financier découle quant à lui d'un déroulement différent de celui prévu, par exemple de l'impossibilité d'acquérir à l'amiable suffisamment de terrains contigus dans le secteur réservé à l'habitat très social, interdisant toute amorce d'opération-tiroir ou d'une commercialisation plus lente qu'escompté.

Dans tous les cas, et à l'aide du "Plan de trésorerie" figurant au dossier et qui, actualisé périodiquement, constituera le véritable tableau de bord nécessaire à la conduite de l'opération, il conviendra de mesurer annuellement les écarts entre prévisions du bilan et réalisations effectives, afin de réviser en conséquence la stratégie de conduite de l'opération et, éventuellement, d'en modifier le programme pour rester dans les limites du bilan financier prévisionnel.

Je vous demande, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir approuver le dossier qui nous est présenté et qui constitue la dernière phase administrative avant le démarrage effectif, sur le terrain, des travaux de réalisation de la ZAC N°1 de Moufia qui dureront au moins jusqu'en 1985.

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

Vous avez entendu le rapporteur lire cette délibération concernant l'engagement financier de la commune avec les charges et les risques que cela comporte dans la constitution de la ZAC de Moufia.

C'est une opération publique, donc qui incombe entièrement à la Commune.

M. TESSIER - En étant pessimiste, si l'opération échoue cela se traduirait par une augmentation de combien de centimes ?

LE MAIRE - L'opération ne peut pas échouer. Elle ne peut être que retardée, si par exemple les financements n'arrivent pas assez vite ou si nous ne pouvons pas acheter les terrains pour faire les logements sociaux.

M. TESSIER - Le financement est battu en brèche à ce moment-là.

LE MAIRE - Le financement s'allonge.

M. HOARAU - Lors des acquisitions de terrains dans la ZAC de Moufia je voudrais que la S.E.D.R.E. se montre compréhensive. Chaque fois qu'il y aura une possibilité de traiter à l'amiable avec la personne, cette possibilité devra être exploitée.

Je demande que toutes ces choses soient faites d'une façon humaine.

LE MAIRE - Nous avons pris note.

M. DUPUIS - Je voudrais savoir comment la SEDRE intervient dans cette affaire Vous parlez d'acquisitions, de libérations, de viabilisations et de reventes de terrains

Quelle est la rémunération de la S.E.D.R.E. ?

Qu'est-ce que la Mairie paie à la SEDRE comme frais d'interventions directes ?

LE MAIRE - C'est un peu ce qui est expliqué dans la question suivante. Néanmoins, nous allons vous dire dès à présent comment cela se passe. Monsieur DUPONT répondra à cette question.

M. DUPUIS - J'ai encore une deuxième question : dernièrement, dans la presse, Monsieur le Président de la Caisse des Dépôts et Consignations a dit qu'il n'y avait pas besoin d'une clé pour ouvrir les dépôts.

A la page 2 de cette affaire, vous dites "qu'emprunter 377 000 F à la CDC concédait à la mise en place des subventions "banalisées" définies ci-dessus". Est-ce qu'il s'agit de la même chose ?

LE MAIRE - Là, c'est une affaire. La C.D.C. nous prête une certaine somme mais cela ne veut pas dire que nous disposons librement de cet argent.

M. DUPUIS - Est-ce que cette opération entrera en compte ?

LE MAIRE - Cette opération est prévue dans notre budget.

M. DUPONT va maintenant répondre à la 2ème question.

M. DUPONT - En ce qui concerne la rémunération de la SEDRE, il y a deux éléments :

Le premier élément concerne les études générales effectuées par la S.E.D.R.E. pour la réalisation de la zone, c'est-à-dire, que pour pouvoir mettre les gens sur le secteur, il faudra faire un certain nombre de VRD. Il faudra étudier l'implantation du C.E.S., les réseaux et à ce titre, la S.E.D.R.E. sera amenée à faire exécuter des études.

Pour ces études, la rémunération forfaitaire est prévue dans la délibération suivante et si vous en décidez ainsi, ce sera une somme de 380 000 F qui sera accordée.

Par contre, en ce qui concerne la commercialisation des terrains et leur mise effective à disposition des gens qui sont intéressés, la SEDRE perçoit une rémunération qui est un pourcentage du montant des transactions, étant entendu que ces transactions ne sont pas libres et sont limitées, soit par les estimations domaniales, soit par le Conseil Municipal au cas où les estimations domaniales sont trop élevées ou trop peu élevées.

Voilà les deux termes de la rémunération de la S.E.D.R.E.

M. DUPUIS - C'est de l'ordre de combien ?

M. DUPONT - C'est de l'ordre de 30%.

M. DUPUIS - Comparativement aux marchands de biens, cela vaut combien ?

M. DUPONT - Cela vaut moins que les marchands de biens. C'est de l'ordre de 5,5% sur une transaction.

M. DUPUIS - Je voudrais émettre un vœu: Que l'étude des équipements aussi bien que des superstructures que des logements très sociaux fasse l'objet d'un concours

M. CHANE KUNE - Moi aussi j'émetts ce vœu.

LE MAIRE - Les concours ont le gros défaut de coûter cher. De plus, ils n'intéressent les architectes que si l'opération est de taille. Ainsi le projet du Conseil Général a justifié un concours d'architecte. Si l'opération avait été moindre, aucun architecte de la place aurait accepté d'y prendre part.

M. DUPUIS - Qu'importe, d'autres architectes se présenteront.

LE MAIRE - N'en croyez rien ! Seuls les projets importants motivent les architectes qui refusent de concourir pour les opérations de moindres importances.

Ainsi la SIDR a consulté tous les hommes de l'art pour ce projet de logements très sociaux. Trois ont répondu dans un premier temps puis deux dans un deuxième temps.

M. CHANE KUNE - Rien n'empêche cependant une municipalité de lancer pour son propre compte un concours d'architectes...

LE MAIRE - C'est vrai, je ne dis pas le contraire. Mais si la municipalité lance un concours d'architecte, elle retarde le projet. Et puis enfin, pourquoi recommencer un concours qui a déjà été lancé par la S.I.D.R. ?

Lorsqu'elle a un programme d'habitat social à réaliser la S.I.D.R. lance un concours d'architecte. Les meilleurs projets sont sélectionnés et proposés à la Commune. J'estime que même si notre choix est limité, nous avons tout de même participé à un concours.

M. CHANE-KUNE - Je ne suis pas très convaincu par cette démarche. Les frais occasionnés par un concours sont rapidement récupérés s'ils débouchent sur le choix d'un bon projet.

LE MAIRE - Lorsqu'elle a un programme d'habitat social à réaliser la SIDR lance un concours d'architectes. Les meilleurs projets sont ensuite proposés à la Commune. Même si nous choisissons parmi trois projets., il s'agit tout de même d'un concours. Et je le répète, il a l'avantage d'être financé par le Conseil Général.

Je ne suis pas opposé à ce que l'on fasse systématiquement des concours. Mais il faut être conscient que les concours coûtent chers et qu'ils retardent les projets. Ainsi à chaque fois, il faudra trouver des financements complémentaires.

Dr GERARD - Je voudrais avoir des précisions au sujet de cette phrase : des frais de fonctionnement et de gestion des équipements publics estimés entre 600 et 900FI par logement et par an. "Qu'est-ce qu'on entend par "équipements publics" et combien de logements cela représente à peu près ?

LE MAIRE - Cela dépendra des opérations que nous allons faire.

Dr GERARD - Qu'est-ce qu'on entend par "équipements publics" ?

LE MAIRE - Les équipements publics, ce sont les écoles, les routes, etc...

Pour avoir un certain nombre de logements, il faut qu'il y ait des écoles. On peut parler de garderies, d'écoles maternelles, d'écoles primaires, de routes, de dispensaires, de maisons de jeunes, d'équipements sportifs...

Dr GERARD - Il faut faire face aux frais de fonctionnement et de gestion. C'est ce qui est dit ?

LE MAIRE - Oui.

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

ADOpte A L'UNANIMITE.