

OBJET : Deuxième programme triennal d'acquisitions foncières pour l'Habitat très Social.

LE SECRETAIRE donne lecture du rapport

Mesdames, Messieurs et Chers Collègues,

J'ai été saisi d'une demande de la Préfecture relative aux engagements à souscrire par la Commune en ce qui concerne les acquisitions prévues au programme triennal 1979-81 d'acquisitions foncières pour l'Habitat Très Social, arrêté le 16 Août 1979 par la Commission de Coordination des opérations d'habitat très social, et qui comporte pour Saint-Denis les terrains suivants :

Ordre de priorité départemental	Lieudit	Références cadastrales	Surface (ha)	Observations
1	Le Butor	AY 4	0,6	terrain GROSSET (en cours)
4	Ruelle Marcadé et Camp Jacquot	AP 117 à 119, 121 à 124, 126 à 138, 151 à 163, 165, 166	1	en cours
14	ZAD Centre-Ville	Selon opportunité	0,2	semble prématuré
21	Petite Ile	AB 88 à 97, 102 à 108, 112 à 128	1	déclaration d'insalubrité en instance
28	Rue d'Alsace	AR 12 et 105 p	0,4	Supprimer AR 105 p
32	Le Butor	AY 7 à 11	0,6	entre Jeumont et DDE
37	Bellepierre	DI 25	1,2	Terrain LOUIS-JEAN
40	ZAD Chemin La Croix	selon opportunité	3	en cours d'acquisition par SIDR
44	Deux Canons	AY 16 à 59 (sauf 17 et 23)	2	déclaration d'insalubrité en instance
51	Ste. Clotilde	BD 21 à 25, 29, 30	0,7	inclus dans ZAC n°2 des Patates à Durand

.../...

.../...

Toutefois, l'évolution de la conjoncture depuis l'établissement de cette liste, notamment à la suite des dégâts occasionnés par le cyclone Hyacinthe, remet en cause l'opportunité d'un certain nombre d'acquisitions et en rend d'autres plus urgentes qu'il n'apparaissait alors.

Je vous propose de surseoir aux acquisitions prévues sous n°14 (études insuffisamment avancées), de supprimer celles numérotées 40 (la S.I.D.R. achète directement) et 51 (la SEDRE fera l'acquisition dans le cadre de la Z.C n°2 des Patates à Durand) et de réduire l'emprise figurant sous n°28 (suppression de AR 105 p).

En contrepartie, il y aurait lieu d'avancer sur la liste d'urgence les secteurs sinistrés lors de Hyacinthe (n° 32 et 44) et le terrain de Bellepierre n°37) dont la maîtrise conditionne l'aménagement du terrain Communal ex-BEGUE Teyssède et du terrain Joseph HOZEAU en cours d'acquisition au titre du premier programme triennal.

Le complément pourrait être trouvé à Montgaillard et à la Bretagne, ainsi qu'il est récapitulé sur le tableau ci-dessous :

Ordre de priorité départemental	Lieudit	Références cadastrales	
1	Le Butor	AY 4	0,6
4	Deux Canons	AY 16 à 59	2
14	Le Butor	AY 7 à 11	0,6
21	Bellepierre	DI 25	1,2
28	Ruelles Marcadé et Camp Jacquot	AP 117 à 119, 121 à 124, 126 à 138, 151 à 153, 165, 166	1
32	Petite Ile	AB 88 à 97, 102 à 108, 112 à 128	1
37	Rue d'Alsace	AR 12	0,3
40	Montgaillard	BV 232, 430, 431	2,1
44	Montgaillard	BV 544	0,8
51	La Bretagne	BR 508	0,7

.../...

.../...

En cas d'accord sur cette liste modifiée, il convient, conformément aux dispositions arrêtées par le Conseil Général au cours de sa séance du 9 Janvier 1979, que vous vous engagiez à :

- entretenir et gérer les terrains à partir de la date à laquelle ils auront été acquis par le Département ;

- les racheter dans un délai maximum de 4 ans à compter de la promesse de vente obtenue par le Département, pour les affecter à l'habitat très social ;

- prendre, avant l'expiration du délai de 4 ans précité, une deuxième délibération demandant la rétrocession immédiate du terrain et s'engageant à le payer par annuités au prix de revient, au moyen de versements annuels dont le nombre serait égal à celui des annuités consenties au Département, le premier versement étant effectué un an après la délibération de la Commission Départementale autorisant la rétrocession.

Je vous demande votre avis sur la liste de terrains modifiée et sur les modalités de rachat par la Commune au Département.

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

LE MAIRE - Je pense que c'est une bonne affaire pour Saint-Denis puisque nous avons une réserve de terrains très réduite pour l'habitat et surtout l'habitat très social. Cela nous permettrait d'entreprendre des constructions et en particulier des résorptions de l'habitat insalubre.

M. Jack AFFEJEE - Le terrain Grosset au Butor est-il inondable ?

LE MAIRE - La Cour Grosset est inondable lorsque le canal de Patates à Durand déborde. Je pense qu'il faut prendre à l'avance les dispositions pour que cela ne se reproduise plus.

M. Aristide PAYET - Pour Montgaillard, quels sont les terrains concernés ?

M. Guy DUPONT - Il s'agit essentiellement des deux terrains William Clain. Ce sont des terrains compris dans une Z.A.D ; ils peuvent donc s'acquérir de trois façons :

- soit par le biais d'une préemption si le propriétaire veut le céder ;
- soit par voie amiable ;
- soit par l'expropriation.

Les acquisitions étant diligentées par la SEDRE.

M. Aristide PAYET - Est-ce pour faire de l'habitat très social ?

M. Guy DUPONT - C'est leur vocation essentielle en l'état actuel du P.O.S.

M. Aristide PAYET - Nous avons déjà deux lotissements d'habitat très social à Montgaillard. Il y a encore d'autres logements de la SIDR qui vont bientôt être construits. Je ne suis pas contre l'habitat social mais il faudrait créer un équilibre.

M. Antoine PICARD - D'autre part, sur le plan scolaire, il y a des zones qui se dépeuplent en ce moment, en particulier le secteur de la RIVIERE. N'y aurait-il pas intérêt à donner priorité à l'habitat très social de la Petite Ile ?

LE MAIRE - Il y a plusieurs terrains pour la Petite Ile. Ces terrains sont disponibles puisqu'ils sont proposés. A nous de les racher en priorité.

M. Antoine PICARD - Exactement. Je prends un exemple du point de vue scolaire. Lorsque je suis arrivé, il y avait 22 classes ; actuellement il y en a 15. On va par ailleurs installer des logements très sociaux dans des endroits où des problèmes de locaux scolaires vont se poser.

Je pense que l'on pourrait maintenir la population là où il y a des classes disponibles. J'ai cité le cas de la RIVIERE, mais il peut y en avoir d'autres.

M. Guy DUPONT - En ce qui concerne LA RIVIERE, je crois pouvoir vous dire que les terrains sont déjà en cours d'acquisition. Certaines parcelles sont déjà acquises, notamment du côté de la Ruelle des Bois Noirs et la première opération d'habitat très social doit démarrer dans les jours qui viennent, à côté de l'abattoir.

Il s'agit d'une opération qui permettra de reloger les habitants de la Ruelle des Bois Noirs ; l'acquisition de leurs terrains se faisant concomitamment. Dans un deuxième temps, une opération d'habitat social se fera sur ce secteur. Cela a déjà commencé. La SEDRE n'attend pas ; elle achète un groupe de terrains.

M. Maurice CHANE KUNE - Je pense comme mon Collègue PAYET, qu'il ne faudrait pas prendre les terrains de Montgaillard.

M. Aristide PAYET - Finalement, on avait défini à Montgaillard une petite zone artisanale, mais elle est beaucoup trop petite pour favoriser le développement du secteur. Il faudrait plutôt acheter des terrains pour étendre et aménager cette zone artisanale.

LE MAIRE - Les terrains qui vous sont proposés sont destinés à l'habitat très social.

M. Guy DUPONT - En ce qui concerne les terrains de Montgaillard, pour être plus complet, il faudrait regarder l'ensemble du secteur. Le P.O.S prévoit à côté du CES, une zone à vocation d'activités, ceinturée par une zone d'habitat traditionnel.

Il reste les terrains William Clain qui n'étaient pas concernés par cette délibération du P.O.S. Ils ont une superficie d'environ 10 ha et peuvent recevoir n'importe quel type d'habitat, en fonction des volontés du Conseil Municipal.

Il y a là toute une grande zone disponible et même le fait de destiner ces terrains Clain à l'habitat social n'implique pas pour autant qu'il ne reste pas des terrains pour faire autre chose.

Il subsiste tous les terrains Clovis HOARAU le long du CES qui fait partie de cette zone affectée par le P.O.S. à des activités et à de l'habitat traditionnel.

M. Aristide PAYET - Le terrain William CLAIN en bas est un terrain très demandé. De nombreux lotisseurs ont voulu l'aménager, mais il y a le veto communal. Je crois qu'il faut respecter la propriété privée. On ne peut pas toujours tout concentrer au même endroit.

Dr Gilbert GERARD - Nous pouvons retirer du dossier les terrains de Montgaillard.

M. Herfort CADET - Je pense qu'il ne faut pas retirer ces terrains du dossier, mais leur donner une autre vocation.

LE MAIRE - Non, puisque c'est prévu pour l'habitat très social.

M. Fred TANDRYA - Je ne vois pas pourquoi on va retirer ces terrains, étant donné que l'on a des difficultés pour mettre en place l'habitat très social. Je ne vois pas en quoi l'installation d'écoles nuirait.

M. Aristide PAYET - En ce moment, la petite école de Montgaillard est pratiquement pleine. Si jamais, les constructions de ces lotissements de l'habitat très social et de la SIDR se réalisent, il faudra envisager la construction de deux ou trois classes primaires.

M. Antoine PICARD - Dans le cadre des mesures d'économie, nous avons, à l'heure actuelle, des réfections à faire, avec pour La Rivière, au moins huit classes; si ce projet est très rapide, il y aura encore de la place à l'école.

S'il y a d'autres terrains qu'on peut récupérer dans la zone de la Rivière, je crois qu'il faudrait le faire.

LE MAIRE - Nous prenons note.

Mme-Andrée PAYET - Je ne veux pas de logements très sociaux derrière la Mairie. Je ne suis pas d'accord pour les terrains de la Bretagne.

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

ADOpte A LA MAJORITE, sous réserve de retirer du programme les terrains de la Bretagne et de Montgaillard.

(Deux abstentions : MM. Maxime RIVIERE - Fred TANDRYA)

x

x

x

VO - P/le Préfet et par délégation
Le Directeur des Finances et des Collectivités locales
Signé Martin Claude Alencas
Pour copie certifiée conforme
St Denis le 11 Avril 1980

Président : Jacques Lacroix