

OBJET : Zone d'Aménagement Concerté n°2 des Patates à Durand.
Approbation des dossiers de création et de réalisation.

LE SECRETAIRE donne lecture du rapport :

Mesdames, Messieurs et Chers Collègues,

Par délibération en date du 8 Octobre 1979 (affaire n°4), vous aviez décidé de passer avec la SEDRE une convention d'études relative à la création et à la réalisation à Sainte-Clotilde (secteur compris entre la ZAC n°1 des Patates à Durand et le CD 49) d'une Zone d'Aménagement Concerté complétée par une zone de résorption de l'habitat insalubre, constituant la deuxième tranche opérationnelle de la zone artisanale des Patates à Durand.

Les dossiers de création et de réalisation de cette zone m'ont été communiqués récemment.

L'opération envisagée comporte la réalisation d'environ 300 logements nouveaux (11 parcelles individuelles, environ 190 logements très aidés et 100 logements aidés), la création d'une zone d'activités de 59.600 m² (soit 15 lots de 1500 à 2000 m² et 40 lots de 500 à 1000 m²), de locaux commerciaux et d'espaces verts publics. Elle porte sur une superficie totale de 180.000 m², dont 31.800 sont actuellement occupés par des parcelles privées supportant des constructions en bon état qui ne seront pas touchées par l'aménagement prévu.

L'opération pourrait se dérouler sur une période de 8 ans, de 1981 à 1989, et son bilan prévisionnel est le suivant :

DEPENSES		RECETTES	
Appropriation du sol et du bâti	9.326.000	1. Cession de terrains pour la construction de logements :	
Frais annexes aux acquisitions	1.490.000	- 11 parcelles individuelles	
Aménagement des Sols	338.000	à 80.000 :	880.000
Frais généraux :		- 130 logements sociaux	
a - Etudes	654.000	PSR à 18.000 :	2.340.000
b - Charges financières	2.156.000	- 100 logements sociaux	
c - Frais d'organisme et de commercialisation	1.582.000	PLR à 30.000	3.000.000
Travaux d'équipement secondaires :		- 60 logements ILN à 50.000	3.000.000
a - Etudes BET	690.000	2. Cession de terrains pour activités artisanales et commerciales :	
b - Travaux	9.924.000	- Commerces: 740m ² HO à 600F	444.000
c - Provisions	710.000	- Lots artisanaux: 59.600 m ² à 140 F	8.344.000
TOTAL =	26.870.000	3. Cession à la Commune des terrains d'emprise publique:	
		- Voirie et espaces libres:	
		23.200 m ² à 87,34 F	2.026.288
		TOTAL =	20.034.288
		Déficit :	6.835.712

Le déficit de 6.875.712 Francs pourra être couvert par :

- une subvention de 20 % des travaux d'équipement, qui sera demandée au Département sur les ressources du FIDOM (ou du FIR) soit :	2.265.000
- une participation communale équipements secondaires de 15 % environ	1.990.712
- une subvention du Fonds d'Aménagement Urbain pour résorption de la zone d'habitat insalubre, soit :	2.580.000
	<hr/>
	6.835.712

(chacune de ces subventions et participation pouvant être échelonnée sur quatre ou cinq ans).

Il convient, avant de prendre éventuellement la décision de lancer cette opération d'aménagement, de bien mesurer les responsabilités afférentes sur le plan financier et sur celui des responsabilités de la Commune :

* La charge financière de la Commune se mesure par :

a - Au titre de l'opération d'aménagement:	
- le montant du prix d'achat des terrains d'assiettes des emprises publiques (voirie secondaire et espaces verts), savoir	2.026.288 F
- le montant de sa participation aux équipements secondaires, soit environ 15 % de leur coût :	1.990.712 F
	<hr/>
	4.017.000 F

pouvant s'échelonner sur six ans environ ;

- la garantie des emprunts que le concessionnaire de l'opération devra mettre en place auprès de la CDC en 1981, 1982 et 1983 pour préfinancer les acquisitions Foncières, les études et les premiers travaux d'un montant global de 7.000.000 F.

b - Au titre du Programme des Equipements Publics :

- la somme de 150.000 F correspondant à l'achat du logement destiné à la permanence sociale affectée au quartier.

* Le risque de la Commune de Saint-Denis :

a - S'agissant d'une ZAC publique, la Commune garde la responsabilité globale de sa bonne fin financière et de sa qualité.

b - Par ailleurs, le système de cession des terrains retenu étant la vente en pleine propriété, le prix moyen fixé dans les prévisions est de 140 F/m², chiffre qui paraît élevé. Dans le but de favoriser l'implantation à Saint-Denis d'activités créatrices d'emplois, la Commune pourrait décider de vendre les lots à des prix moins élevés, moyennant une participation supplémentaire dont il vous appartient de fixer le montant.

.../...

Compte tenu de tous ces éléments, je vous demande votre avis sur les dossiers qui vous sont présentés. Si vous décidez de lancer l'opération, il convient que vous vous prononciez :

1. Sur le principe de la création de la Zone, sur son objet et sur son importance (surface : 18 ha - objet : zone mixte activités - habitat - importance : une soixantaine de lots artisanaux et industriels et environ 300 logements).
2. Sur le périmètre de la zone tel qu'il ressort du plan joint au dossier de création ;
3. Sur le choix du mode de réalisation des travaux : en l'occurrence, la réalisation de cette zone pourrait être confiée par voie de concession à la SEDRE, en vertu de l'article R. 311-4 du Code de l'Urbanisme,
4. Sur la mise à la charge des constructeurs au moins du coût des équipements visés à l'article 3 du décret n° 68-836 du 24 Septembre 1968 relatif à la Taxe Locale d'Equipement, c'est-à-dire, corrélativement, sur l'exclusion de la Taxe Locale d'Equipement ;
5. Sur l'engagement de la Commune à faire face aux conséquences financiers qu'implique le jeu des articles 16 et 18 du Code de l'Urbanisme et de l'Habitation, c'est-à-dire sur l'obligation éventuelle pour la Commune d'acquérir les terrains dans le cas de sursis à statuer suivis de refus du permis de construire.

Il vous appartient en outre d'approuver, le cas échéant :

- le plan d'aménagement de zone.
- le traité de concession de la ZAC à la SEDRE et le cahier des charges correspondant.
- le cahier des charges de cession des terrains de la ZAC.

Je vous demande votre avis sur cette importante affaire.

Monsieur Marcel HOARAU lit l'avis des Commissions :

"Les Commissions sont favorables à l'approbation des dossiers de création et de réalisation de cette Z.A.C. n° 2 des Patates à Durand. Toutefois, elles souhaitent qu'une réunion ultérieure examine de façon très précise la définition et l'opportunité des sommes figurant sous les intitulés : "Etudes - Charges financières - Frais d'organisme et de commercialisation" dont les montants paraissent élevés.

Par ailleurs, compte tenu des nouvelles mesures intervenues sur le financement de ces types d'opérations, la charge financière de la Commune serait pour un prix de vente de 140 Frs du m², de 3 417 856 Frs au lieu de 4 017 000 Frs.

Enfin, les Commissions proposent que le prix de vente des terrains soit ramené à 120 Frs pour garder à la zone son caractère attractif. La charge financière de la Commune serait alors rétablie aux environs de 4 013 000 Frs".

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

LE MAIRE - Je voudrais que l'on nous montre sur la carte cette zone, comme cela a été fait en commission, afin que nous la définissions en séance publique.

M. DUPONT - Il s'agit des terrains qui vont du CD 44 jusqu'au futur Boulevard Sud.

Une première tranche de ZAC a déjà été réalisée sur la partie proche de Saint-Denis.

On doit maintenant définir la deuxième tranche, celle qui se situe entre la première tranche et la route du Bois de Nèfles (CD 49). Elle doit comprendre un certain nombre d'aménagements :

- Une opération d'habitat relativement intense, puisqu'il s'agit de reloger sur place tous les gens qui habitent dans le secteur du Chemin Tamarin. Cela concerne trois cents familles à reloger dans différentes conditions, selon leurs revenus. Cela va de l' "antibidonville" à l' "I.L.N.", et se situera dans cette partie la plus proche du centre de Sainte Clotilde ;

- Des implantations d'activités de type industriel ou artisanal, dans la partie la plus éloignée du centre, jouxtant la ZAC n° 1 ;

- Des parcelles individuelles sont prévues le long de CD 49 dans le but, essentiellement, de permettre des échanges entre propriétaires de terrains maîtrisés désirant rester dans ce secteur ;

- Une réserve est faite sur la partie haute de la zone pour l'emprise du Boulevard Sud.

LE MAIRE - L'avis des Commissions comprend trois remarques :

1° - La proposition d'organiser une réunion pour examiner la définition et l'opportunité des sommes figurant sous les intitulés "Etudes, charges financières, frais d'organisme et de commercialisation".

Je pense que vous êtes d'accord pour la tenue de cette réunion.

2° - L'observation sur les nouvelles mesures intervenues pour le financement de ces opérations. Il s'agit de la subvention à 20 % des travaux d'équipement qui sera demandé au Département.

Le Département a déjà pris la décision de porter le taux de cette subvention de 20 % à 50 % pour toutes les Z.A.C. La prise en charge communale est donc ramenée de 4 017 000 F à 3 417 856 F.

Je vous demande de prendre acte de cette diminution.

3° - La proposition de fixer le prix de vente à 120 F. Je voudrais avoir votre avis à ce sujet.

M. PICARD - Il faudrait quand même prendre en compte l'actualisation du prix au moment de la réalisation des opérations.

M. DUPUIS - Cette somme de 120 Francs suggérée par la Commission pourra-t-elle être réévaluée ?

LE MAIRE - Tout est en Franc constant et sera donc réévalué au fur et à mesure.

M. DUPUIS - Les transactions se font actuellement à quel prix dans cette zone ?

M. DUPONT - Selon la nature et l'état des terrains, cela varie actuellement de 70 Francs pour un terrain non viabilisé, à 200 Francs pour un secteur urbanisé.

M. DUPUIS - Ce prix de 120 Francs sera-t-il applicable à n'importe quel acheteur, quels que soient ses revenus ?

LE MAIRE - Non. Il y aura une convention, comme pour la ZAC n° 1, qui fixera en détail les procédures d'acquisition. Il s'agit pour le moment d'établir un principe de financement.

M. DUPONT - Je voudrais préciser que ces 120 Francs sont un prix moyen de vente des terrains. Il vous sera proposé ultérieurement une grille de répartition des prix de terrains, en fonction du nombre d'emplois créés et de la superficie des parcelles, comme celle que vous avez adoptée pour la première tranche de la ZAC et de la ZRHI.

Dr G. GERARD - Est-ce que certains terrains seront vendus moins chers ?

LE MAIRE - Non. Ces 120 Francs sont un prix minimum.

M. DUPUIS - Il faut donc rajouter la mention "prix minimum".

LE MAIRE - Si nous ne l'avons pas fait, c'est pour éventuellement pouvoir tenir compte de cas particuliers, non prévus dans la grille; par exemple, une grosse entreprise avec cinquante emplois ayant besoin d'une grande surface.

M. DUPUIS - Lorsqu'une personne transfère son entreprise du Centre de Saint-Denis vers la zone, est-ce que cela va être considéré comme une création ou un simple déplacement.

LE MAIRE - Le problème du déplacement s'était déjà posé pour la première zone, et on l'avait résolu cas par cas. Il y a en effet des déplacements qui s'imposent; par exemple, lorsque l'entreprise a besoin d'un espace plus grand pour fonctionner normalement. Cela nous arrange le plus souvent, et peut donc être facilité. Par contre, dans d'autres cas, lorsque l'entreprise veut simplement avoir deux points d'implantation, c'est différent. On ne peut pas en l'espèce prendre une procédure générale.

M. CADET H. - Il me semble, lorsque la Commission a ramené ce prix à 120 Francs, qu'elle l'a voté dans l'intention de ne plus le faire varier.

M. M. HOARAU - Dans chaque cas où, précédemment, nous avons fixé un prix, il était toujours entendu que ce prix sera revalorisé en fonction de l'érosion monétaire. L'aménagement de la ZAC prendra quelques années, et les terrains ne pourront alors être vendus à 120 Francs.

LE MAIRE - Le prix fiscal sera aussi fonction de l'augmentation des coûts des matériaux et des sources d'énergie. On ne peut savoir comment évoluera la conjoncture internationale. Tout peut changer dans des circonstances exceptionnelles. On doit prendre cela en considération.

M. DUPUIS - La qualification d'activité artisanale et commerciale exclut-elle la petite industrie ?

LE MAIRE - Non, elle n'exclut pas la petite industrie mais elle exclut l'entrepôt.

M. DUPUIS - Il serait peut-être bon de le rajouter.

LE MAIRE - Nous allons le rajouter, mais il faudra déterminer le seuil à partir duquel une petite industrie devient une grosse industrie.

M. J. AFFEJEE - Je voudrais faire une réserve concernant la largeur des trottoirs et des voies.

LE MAIRE - Cela sera examiné lors de la réunion de la Commission d'examen des frais d'études et de commercialisation, dont vous avez précédemment accepté l'organisation.

M. BOURHIS - Je voudrais que l'on impose des délais au concessionnaire de l'opération pour la réalisation, afin que l'affaire de la ZRHI ne se reproduise plus. La SEDRE n'avait fait le bornage des parcelles qu'avec beaucoup de retard, et les gens ne pouvaient les clôturer.

LE MAIRE - Vous voulez prévoir des délais pour la SEDRE ou pour les acheteurs qui doivent construire ? Car il ne faut pas qu'ils prennent trop de temps.

M. DUPUIS - Ce délai est normalement prévu dans le Cahier des Charges.

M. BOURHIS - On a constaté que la SEDRE avait toujours des problèmes pour déterminer les bornages avec les notaires. Cela a des conséquences gênantes pour les gens. Ce fut le cas du garagiste du Boulevard Lancastel qui s'est trouvé totalement isolé de la chaussée.

LE MAIRE - Nous allons rappeler à la SEDRE cet impératif. Vous vous ralliez donc à la délibération modifiée par l'avis des Commissions et par les commentaires que vous avez exprimés.

Mise aux voix, cette affaire EST ADOPTEE A
L'UNANIMITE.
