

O B J E T : Zone d'Aménagement Concerté de Sainte-Clotilde.

Approbation des dossiers de création et de réalisation.

LE MAIRE donne lecture du rapport :

Mesdames, Messieurs et Chers Collègues,

Par délibération en date du 8 Octobre 1979 (affaire n°3), 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 le Chemin Desbassyns et le Chemin Lory les Bas) d'une Zone d'Aménagement Concerté complétée par une zone de résorption de l'habitat insalubre, constituant en quelque sorte la deuxième tranche opérationnelle de la Z.R.H.I. de Sainte-Clotilde.

Les dossiers de création et de réalisation de cette zone m'ont été communiqués récemment. L'opération envisagée comporte la réalisation d'une centaine de logements nouveaux (13 parcelles individuelles, environ 50 logements très aidés et environ 35 logements aidés), la création d'une zone d'activités de 20.000 m<sup>2</sup> environ (soit 24 lots de 500 à 600 m<sup>2</sup> et un lot plus important de 4650 m<sup>2</sup>), d'un terrain d'aventures avec petits jeux, de locaux commerciaux et d'espaces verts publics. Elle porte sur une superficie totale de 78.000 m<sup>2</sup>, dont 30.800 m<sup>2</sup> 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.

Le bilan prévisionnel en est le suivant :

Dépenses		Recettes	
Appropriation du sol et du bâti	6.076.175	1. Cession de terrains pour la construction de logements :	
Léberation et aménagement des sols	132.500	- 13 parcelles individuelles à 120.000 :	1.560.000
Frais annexes aux acquisitions	972.185	- 90 logements collectifs ou en bande :	
Frais généraux :		50 PLR à 30.000 :	1.500.000
a. Etudes	514.000	40 HLM ou AP à 50.000 :	2.000.000
b. Charges Financières	1.552.000	2. Cession de terrains pour activités artisanales et commerciales :	
c. Frais d'organisme et de commercialisation	849.620	- Commerces : 340m <sup>2</sup> à 600 F	204.000
Travaux d'équipement secondaires :		- Lots artisanaux : 20.800m <sup>2</sup> à 200 F :	4.060.000
a. Etudes BET	465.000	3. Cession à la Commune des terrains d'emprise publique :	
b. Travaux	5.021.700	Voirie et espaces libres :	
c. Provisions	380.000	12.750 m <sup>2</sup> à 145,20 f	1.851.300
TOTAL =	15.963.180		11.175.300
		Déficit :	4.787.880

Le déficit de 4.787.880 Francs pourra être couvert par :

une subvention de 30. % des travaux d'équipement, qui sera demandée au département sur les ressources du FIDOM (ou du FIR) soit :	1.734.000
une participation communale aux équipements secondaires de	1.610.855
une subvention du Fonds d'Aménagement Urbain pour résorption d'une Zone d'Habitation Insalubre, soit :	1.443.025
	<hr/>
	4.787.880

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'assiette des emprises publiques (voirie secondaire et espaces verts), savoir

1.851.300 F

- le montant de sa participation aux équipements secondaires, soit environ 28 % de leur coût, savoir :

1.610.855 F

---

3.462.155 F

peuvent 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 5.000.000 F.

b. Au titre du Programme des Equipements Publics :

- la somme de 150.000 Francs 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 gestion 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 200 F/m<sup>2</sup>, chiffre qui paraît élevé. Dans le but de favoriser l'implantation à Saint-Denis d'activités créatives 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 : 7,8 ha - objet : Zone mixte activités - habitat - importance : 25 lots artisanaux et environ 100 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'Équipement, c'est-à-dire corralativement, sur l'exclusion de la Taxe Locale d'Équipement ;
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 :

"Mêmes observations que pour l'affaire n° 2. Après modification de la structure de financement, la participation communale s'établirait, pour un prix de vente de 200 Frs du m<sup>2</sup>, à 2 393 940 Frs. Toutefois, les Commissions proposent que la commercialisation soit réalisée au prix de 180 Frs du m<sup>2</sup>, ce qui porterait la participation communale à 2 596 940 Frs".

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

LE MAIRE - Les remarques de l'avis des Commissions de l'affaire précédente concernent donc cette affaire. Il y aura une réunion pour définir les sommes figurant sous l'intitulé "Etudes, charges financières, frais d'organisme et de commercialisation". Il y aura application du nouveau taux de subvention du Département à 50 %.  
Je voudrais maintenant que l'on fasse la délimitation de cette zone sur la carte.

M. DUPONT - Cette zone est le pendant de la précédente, de l'autre côté du CD 44. C'est la zone qui se trouve entre le marché et l'ancienne RN 2. Il y avait déjà eu une première tranche de ZRHI dans le secteur Route Desbassyns et ruelle Papangue. Cette deuxième tranche va de l'autre côté de la route Desbassyns, jusqu'au chemin Lory. Cette zone est un peu plus difficile à délimiter, car s'y trouve un certain nombre d'habitations en dur, et l'école privé qu'il n'est pas question de démolir. Le projet consiste à implanter une centaine de logements dans la partie la plus proche du centre de Sainte Clotilde, et des activités vers l'UMAB. Il sera aussi prévu des cheminements pour piétons en continuation de la zone précédente, et un espace vert au milieu de la zone.

LE MAIRE - Les commissions ont aussi proposé de ramener le prix de 200 F à 180 F. Il faut préciser que c'est plus cher que la zone précédente, car on est plus proche du centre de Sainte Clotilde.

M. PAYET A - Est-ce que les gens ne seront pas plus intéressés par la première zone que par la deuxième ?

M. DUPONT - Les parcelles sont plus petites dans la deuxième zone, ce qui justifie en partie la différence de prix. Dans la première, sont prévues de grosses implantations ; dans la deuxième, des implantations plus petites, moins polluantes, en raison de la proximité de l'agglomération de Sainte Clotilde.

LE MAIRE - Il y aura plus d'artisans dans cette deuxième zone que dans la première.

Mesdames et Messieurs, je mets cette affaire aux voix.

ADOPTÉE A L'UNANIMITÉ.

---