

AFFAIRE N° 8.

OBJET: Cession au garage BOURGAULT, par bail à construction d'une durée de 30 ans, d'une partie (2000m² environ) d'un terrain communal situé ruelle Géringère.

LE SECRETAIRE DONNE LECTURE DU RAPPORT.

Mesdames, Messieurs et chers collègues,

Désireux de développer ses activités dans la branche fabrication de matériel agricole et divers (remorques agraires, camions frigorifiques, fourgons en fibre de verre et en tôle, relevages hydrauliques sur camions, bennes de travaux publics et bennes à ordures, aménagement de véhicules de ~~transport~~ en commun, véhicules magasins et remorques routières, etc;..), Monsieur BOURGAULT, garagiste installé sur le Quai Ouest, a sollicité de la Commune la cession du terrain communal ex-lefoulon, ruelle Géringère, dont le Plan d'Occupation des Sols a confirmé la vocation industrielle.

Son entreprise comportait début 1981 19 employés et prévoit d'embaucher 14 personnes courant 1981 et 5 personnes en 1982.

Compte tenu de l'intérêt présenté pour la Commune par l'extension de cette activité liée à la mécanisation de l'industrie sucrière et à l'aménagement agricole des hauts de l'Ile, je pense que la partie non bâtie du terrain en cause, soit environ 2 000m², pourrait être cédée à Monsieur BOURGAULT par un bail à construction d'une durée de 30 ans, moyennant un loyer total fixé à raison de 190 F/m² et payable en 5 ans avec un taux d'intérêt annuel de 10%.

Je vous demande votre avis sur ce projet et, en cas d'accord, de bien vouloir m'autoriser à intervenir dans le contrat de bail à construction à passer avec Monsieur BOURGAULT.

Je mets la question aux voix.

M. HOARAU lit l'avis des commissions :

"AVIS FAVORABLE. Toutefois, les commissions, compte tenu de la flambée constatée actuellement sur les taux d'intérêts, proposent que le taux d'intérêt soit maintenu à 10 % tant que les taux de référence CAECL seront inférieurs à 15 %, et qu'une augmentation équivalente en valeur absolue soit appliquée dans le cas contraire."

LE MAIRE - Je connais quelles seront les remarques de M. PICARD et de M. BOYER Eric.

Je rappelle ce qui a été dit dans le P.O.S.; cette zone est à vocation industrielle, et cette décision a été prise par le conseil municipal lui-même.

Quand les jeunes ont été mis là, il avait été bien spécifié que c'était à titre provisoire.

Actuellement, les terrains situés aux alentours de l'actuel terrain de sports sont en voie d'acquisition, et les jeunes en question seront transférés à cet endroit.

M. PICARD - Est-ce que nous aurons alors une surface plus importante ?

LE MAIRE - Plus importante évidemment, puisque tous les terrains avoisinants en voie d'acquisition seront destinés aux jeunes.

M. PICARD - Je tiens à signaler l'insuffisance des installations sportives dans ce secteur. Nous avons 1 500 jeunes dans trois écoles (1 CEG et 2 primaires) et 100 à 150 jeunes en extra-scolaire dans un foyer. Le besoin y devient particulièrement crucial.

LE MAIRE - Ce n'est pas seulement aujourd'hui que vous avez attiré notre attention. C'est la raison pour laquelle nous nous sommes lancés dans ces projets d'acquisition.

M. PICARD - Ce sont des opérations qu'il faudrait activer.

LE MAIRE - Cela se fait ; mais cette entreprise en question a vocation à occuper ce terrain, étant donné le classement de ce secteur en zone industrielle.

Nous ne cherchons pas à nuire aux jeunes ; il suffit de voir l'état de la maison pour comprendre qu'ils ne peuvent pas rester dans un pareil taudis.

M. BOYER E. - Je ne suis pas d'accord sur ce point de vue ; cette maison a été entièrement aménagée par les jeunes. Je suis d'avis qu'il aurait mieux valu pré-

voir un local de remplacement pour ces jeunes avant d'arriver à cette opération qui consiste à les mettre dehors, sur le fait accompli. Cette opération est mal venue, à mon sens, à l'heure actuelle. M. le Maire, je regrette de le dire, mais je tiens à le faire, cette affaire n'aurait pas dû passer aujourd'hui en conseil municipal. Elle aurait dû d'abord être réglée entre nous, car à présent, nous aurons beaucoup de mal à nous expliquer avec les jeunes sur cette décision.

Je reconnais que ce que vous venez de dire est justifié, que la zone dont il s'agit est à vocation industrielle. Néanmoins, n'était-il pas possible d'attendre encore quelques mois, le temps pour nous de pourvoir au remplacement de cette maison ?

M. BOURHIS - Je crois qu'il ne faut pas oublier que le garage BOURGAULT envisage d'embaucher 19 personnes.

LE MAIRE - Je reconnais que nous aurions dû régler cette opération comme vous venez de le dire. Cependant, il y a aussi le fait que cette société, ne voulant plus travailler dans de mauvaises conditions, nous a précisé qu'elle irait s'installer ailleurs, si nous ne pouvons pas mettre un terrain à disposition. Vu l'urgence, il a bien fallu prendre une décision rapide, compte tenu également du fait qu'il était déjà prévu de placer les jeunes dans un autre local mieux adapté.

M. BOYER E. - M. le Maire, vous savez très bien que le local dont vous parlez - près du terrain de sports - ne sera pas disponible avant longtemps.

Je regrette, encore une fois, la procédure qui est employée pour cette opération. Il eut été plus habile d'étudier le problème avec le responsable des jeunes du secteur - M. PICARD - et d'agir autrement.

LE MAIRE - Je ne suis pas sûr qu'on pouvait le faire autrement. J'ai suivi le problème de très près et je signale que c'est une affaire qui traîne depuis pas mal de temps.

Dr GERARD - Quel sera le devenir de ce bail si le bailleur, pour une raison ou une autre, cesse ses activités avant 30 ans ?

LE MAIRE - Le terrain nous revient bien entendu, car nous en restons le propriétaire. En effet, vous l'avez peut-être remarqué, tous nos terrains sont mis à disposition dans un but bien précis. Si ce but n'est pas atteint, nous reprenons possession du terrain.

M. CHANE-KUNE - Est-ce que le bail est signé ?

LE MAIRE - Non, pas encore.

Dr GERARD - Supposons qu'avant la fin de son bail, le bailleur cherche à revendre son entreprise. Qu'advient-il du bail ?

LE MAIRE - Le bail cesse immédiatement ; il n'est pas cessible à un tiers. Le bail à construction a pour but précis d'éviter les exploitations de terrains en dehors des objectifs déterminés.

Le bailleur peut construire tout ce qu'il veut sur le terrain, mais nous gardons la maîtrise du terrain. Il ne pourra pas non plus exiger une indemnité en plus-value en cas de cessation d'activités.

M. BOYER E. - Tout en étant d'accord sur le principe, je demande que cette affaire soit repoussée au prochain conseil municipal, afin qu'une étude soit faite plus sérieusement.

Je suis particulièrement contre le fait de changer les jeunes de la Rivière de loca du jour au lendemain.

LE MAIRE - Cette affaire ne sera pas exécutée du jour au lendemain, vu qu'un délai de trois mois environ est nécessaire pour les formalités administratives.

M. HOARAU - Je propose d'émettre un avis suspensif en attendant le règlement du problème des jeunes.

M. BOYER E. - Il s'agit là d'une concertation après coup. Je déplore qu'il n'ait pas été jugé nécessaire d'informer avant les jeunes ni même de provoquer une ren contre qui aurait permis de trouver une solution équitable.

Le problème est dans le fait qu'il va falloir s'expliquer après coup avec les jeune C'est très gênant.

LE MAIRE - C'est une concertation après coup si vous voulez. Je rappelle cependant que, dès le départ, vous saviez tous ici que cette maison de jeunes était en zone industrielle. Il était donc manifeste que ces jeunes n'étaient là qu'à titre provisoire.

M. BOYER E. - M. le Maire, même lorsque la Commune achète une maison, les locataires ont un délai plus long pour la quitter.

LE MAIRE - Les jeunes ne sont pas transférés tout de suite ; ils ont un délai de trois mois.

Dans le cas où cette affaire serait reportée, le délai serait de six mois. Ce délai est trop long dans la mesure où la société en cause cherchera à s'installer dans une autre commune.

Je propose donc de donner la priorité aux jeunes dans le cas où ils ne seraient pas "casés" dans les trois mois à venir.

Je pense qu'il est inutile de rappeler que plus les entreprises s'installent ailleurs moins il y a d'emplois à Saint-Denis et plus les centimes augmentent.

M. BOYER E. - Il est donc bien entendu que le terrain ne sera pas cédé à bail tant que les jeunes ne seront pas réinstallés comme il faut.

LE MAIRE - C'est entendu. La priorité sera donnée aux jeunes. Toutefois, il est bon de se donner une chance de pouvoir donner satisfaction à cette entreprise.

Dr GERARD - Je demande à nouveau si ce bailleur pourra vendre son bail avec une plus-value.

LE MAIRE - Son bail n'est pas cessible. Son successeur sera obligé de passer par la Commune.

M. DUPUIS - Si je comprends bien, à expiration du bail, tout ce qui a été construit sur le terrain revient à la Commune. Mais, si en cours d'exécution du contrat, le bailleur vend, que deviennent les constructions ?

LE MAIRE - C'est un problème à voir au moment venu entre le bailleur et la Commune. Nous aurons tout le temps d'en discuter.

M. DUPONT - Le bail n'est cessible qu'avec l'accord de la Mairie.

Si la Mairie ne reloue pas les constructions existantes, le bail cesse et les constructions reviennent à la Mairie dans la mesure où elle ne les reloue ni ne les utilise pour ses propres besoins.

Si la Commune les reloue alors que le bail est en cours, il est possible d'allouer une indemnité au bailleur qui a construit. C'est une question d'appréciation.

LE MAIRE - Vous avez eu raison de soulever ces questions. Je crois cependant qu'il n'est pas utile de préciser ces points dans le contrat, cela découle dans la structure même du bail à construction.

Mise aux voix, cette affaire est ADOPTEE A L'UNANIMITE sous réserve du règlement effectif des jeunes du Club de la Rivière.

St Denis le 9 Juillet 1981

P/le Prefet

Le Secrétaire Général

Signé: Michel Culbriac

Pour Copie Certifiée Conforme

P/le Prefet

Le chef de Bureau délégué,
Jacques Lacoste