

QUESTIONS DIVERSES

AFFAIRE N° 32 / 3

OBJET: Approbation du dossier de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté de la Providence.

Le MAIRE donne lecture du rapport.

Mesdames, Messieurs et chers collègues,

Par délibération en date du 18 février 1981 (affaire n°1), vous avez décidé d'engager, selon la procédure de la Zone d'Aménagement Concerté, la résorption du bidonville de la Cour Papaya, et de confier l'étude de cette opération au groupement SIDR-SEDRE selon une convention approuvée par délibération du 14 mai 1981 (affaire n°25).

La ZAC, dite " ZAC de la Providence", a été créée par arrêté précetoral n°2833 SG/DEC/3 du 20 juillet 1981, et il vous appartient d'en approuver aujourd'hui les modalités de réalisation telles qu'elles ressortent du dossier qui vient de m'être remis par la SEDRE.

L'opération envisagée porte sur une surface totale de 131 000 m² dont 45 278 m² déjà occupés par des lotissements récents, soit une surface d'intervention de 85 722 m². Elle comporte, après endiguement des ravines du Butor et Boucan Launay, la réalisation de 441 logements aidés dont 111 individuels et 330 collectifs, se répartissant de la façon suivante:

- 60 LTS individuels
- 100 LSU dont 29 individuels et 71 en petits collectifs
- 47 PSR dont 22 individuels et 25 en petits collectifs
- 65 PLR collectifs
- 60 HLM₀ collectifs
- 109 logements primés collectifs dont 40 locatifs et 69 en accession à la propriété.

En outre seront réalisés des bureaux d'une surface totale de 1 600 m², des commerces pour 3 000 m² et divers équipements publics tels que crèche, centre social polyvalent, espaces verts, école maternelle, etc..

Le bilan financier prévisionnel de l'opération s'établit comme suit:

.../...

DEPENSES	RECETTES
1. Frais d'études générales	650 000
2. Acquisitions foncières y c. frais annexes (soit 73,50f par mètre carré de terrain acquis et libéré)	6 300 000
3. Travaux primaires (participation aux endiguements)	4 000 000
4. Travaux secondaires et tertiaires et divers	15 005 000
5. Frais financiers	2 472 000
6. Frais généraux	2 981 000
7. Autres dépenses	130 000
TOTAL	31 538 000
	1. Cession de terrains pour la construction de logements
	60 LTS à 42 000
	100 ISU à 42 000
	47 PSR à 45 000
	65 PLR à 50 000
	60 HLM ₀ à 55 000
	40 primés locatifs à 55 000
	69 primés en accession à 70 000
	2. Cessions pour activités commerciales
	3 000 m2 à 800F/m2
	3. Cessions pour bureaux:
	1 600m2 à 800F/m2
	4. Cessions d'emprises publiques à la Commune
	34 500m2 à 85,30F/m2
	5. Participation de la Commune:
	2 500 000
	TOTAL
	31 538 000

.../...

Le déficit de 2 500 000 Francs devra être couvert par une participation communale payable en cinq fractions de 500 000 Francs échelonnées de 1983 à 1987.

La charge financière de la Commune dans cette opération se mesure en définitive par:

_ le montant du prix d'achat à l'opération des terrains d'assiette:

-de la voirie secondaire	9 300m2	pour	793 290 F
-de la voirie tertiaire	14 700m2	pour	1 253 910 F
-des équipements publics	3 000m2	pour	255 900 F
-des espaces verts	7 500m2	pour	639 750 F

arrondi à 2 943 000 F

(payables en
1986 et 1987)

_Le montant de sa participation précitée de 2 500 000 Francs, représentant environ 10% du montant total des dépenses.

_Et la garantie de l'emprunt de 6 000 000 F que la SEDRE devra mettre en place dès 1982 pour préfinancer les acquisitions foncières, les études et les premiers travaux.

En outre, la Commune devra prévoir le financement des équipements publics programmés dans le périmètre de l'opération et celui des travaux d'endiguement des ravines, lequel fait l'objet d'une délibération séparée.

Le risque de la Commune est lié au fait que, s'agissant d'une ZAC publique, c'est elle qui garde la responsabilité de la bonne fin de l'opération et de sa qualité, avec les conséquences financières afférentes.

Compte tenu de tous ces éléments, je vous demande votre avis sur le lancement éventuel de cette opération. En cas d'accord de votre part, il conviendra d'approuver:

- 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 aux futurs constructeurs.

ADOPTE A L'UNANIMITE

1- St-Denis le 25 Février 1982
P/le Préfet, le Secrétaire Général
Signé: Didier Cullivert
Pour copie certifiée conforme

P/le Préfet, le Chef de Bureau délégué
Taccus LAPORTE