

OBJET : Zone d'aménagement Concerté de Bellepierre  
 Approbation du dossier de réalisation.

*LE SECRETAIRE donne lecture du rapport*

Mesdames, Messieurs et chers Collègues,

Par délibération en date du 6 Juillet 1982 (Affaire n° 6), vous avez approuvé le Plan d'Aménagement (P.A.Z.) de la Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) de Bellepierre, créé par arrêté préfectoral n° 1569 SG/DEC/3 du 24 Mai 1982.

La SEDRE vient de me faire parvenir le dossier complet de réalisation de cette ZAC, laquelle comporte, sur une surface juridique de 420 000 m<sup>2</sup> dont 307 000 m<sup>2</sup> à acquérir. (parmi lesquels 135 000 m<sup>2</sup> déjà maîtrisés par la SIDR), la réalisation :

- de 538 logements dont 45 LTS individuels
  - 100 HLM ou équivalents
  - 108 PLR ou équivalents
  - 155 Crédit Foncier locatifs
  - 130 Crédit Foncier accession
- de 45 parcelles viabilisées à bâtir
- de locaux commerciaux d'une surface totale hors oeuvre de 3000 m<sup>2</sup>
- de bureaux d'une surface totale hors oeuvre de 2000 m<sup>2</sup>
- d'équipements scolaires (un collège de 600 places extensible à 900 ; 14 classes primaires ; 9 classes maternelles)
- d'équipements sportifs (un terrain de grand jeu et des plateaux polyvalents)
- d'équipements administratifs (mairie annexe) et socio-culturels (dont un CASE)
- d'espaces verts (aménagement des bords de ravines) d'une superficie totale de 104 600 m<sup>2</sup>

L'ensemble de la ZAC sera structuré par une voie doublant le CD 42 en aval de l'actuelle Mairie de Bellepierre et débouchant sur la rue Ruisseau des Noirs et le Boulevard de la Providence et dont le coût, estimé à 12 190 000 Francs sera financé hors bilan au titre des travaux primaires.

Le bilan prévisionnel de l'opération d'aménagement proprement dite, dont la réalisation pourrait se dérouler sur une période de 8 ans, de 1983 à 1990, est le suivant :

D E P E N S E S		R E C E T T E S	
- Etudes Générales	620 000	- CESSIONS POUR LOGEMENTS	
- TERRAINS		* 45 LTS à 30 000 F	1 350 000
* Acquisitions	16 540 000	* 100 HLM à 35 000 F	3 500 000
* Frais annexes	1 050 000	* 108 PLR à 25 000 F	2 700 000
* Bureau Foncier	370 000	* 155 CF locatifs à 45000	6 975 000
* Mise en état des sols	960 000	* 130 CF accession	
	<u>18 920 000</u>	à 55 000 F	7 150 000
(soit 63,65 F/m <sup>2</sup> acquis libéré et étudié)		* 45 parcelles à 200 F/m <sup>2</sup>	<u>6 750 000</u>
			28 425 000
			.../...

D E P E N S E S

R E C E T T E S

000018

- TRAVAUX :		- <u>CESSIONS POUR COMMERCES</u>	
* Topographie	592 000	* 3000 m2 à 700 F	2 100 000
* VRD secondaires	19 310 000		
* Travaux annexes de finition	500 000	- <u>CESSIONS POUR BUREAUX</u>	
		* 2000 m2 à 600 F	1 200 000
	20 402 000	- <u>CESSION D'EMPRISES PUBLIQUES</u>	
- <u>FRAIS FINANCIERS</u>		* Voirie : 25 000m2 à 63,65 F	1 600 000
* Sur emprunts à moyen terme	3 420 000		
* Sur emprunts à court terme	700 000	* Equipements publics :	
	4 120 000	60 000 m2 à 63,65 F	3 850 000
		* Espaces verts : 104 600 m2 à 30 F	3 100 000
- <u>FRAIS GENERAUX</u>			8 550 000
* Rémunération de la Société	2 368 000	<u>Total des recettes</u>	40 275 000
* Rémunération techniciens	720 000	- <u>DEFICIT</u>	7 235 000
* Frais du concours d'archi- tectes pour la partie basse	200 000	Susceptible d'être couvert par : * Subvention FIDOM	3 616 000
	3 288 000	* Participation Com- munale	3 619 000
- Autres dépenses	160 000		
		<u>TOTAL</u> :	47 510 000
<u>TOTAL DEPENSES</u> :	47 510 000		

Avant de prendre éventuellement la décision de poursuivre cette opération, il convient de bien mesurer les responsabilités de la Commune qui conditionnent, entre autres la réussite de l'aménagement :

1. La charge financière de la Commune se mesure par :

a. Au titre de l'opération de l'aménagement :

- Le montant du prix d'achat à l'opération des terrains d'emprises publiques, soit 8 550 000
- Le montant de la participation à l'ensemble des travaux et frais d'aménagements soit environ 3 619 000

12 169 000

pouvant s'échelonner sur six ans environ, de 1985 à 1990

- La garantie des emprunts que le concessionnaire de l'opération devra mettre en place auprès de la Caisse des dépôts et consignations pour pré-financer les acquisitions foncières, les études et les premiers travaux, d'un montant global de 9 000 000 Francs.

b. Au titre du programme des équipements publics :

- La mise en place des financements nécessaires à la réalisation et au fonctionnement des groupes scolaires, équipements sportifs, mairie annexe et équipements socio-éducatifs prévus dans le programme de l'opération

c. Au titre des travaux primaires :

- La mise en place des financements nécessaires, d'un montant prévisionnel de 12 190 000 F

2. Le risque de la Commune est attaché au fait que, s'agissant d'une ZAC publique, la responsabilité globale de la bonne fin de l'opération lui incombe.

.../...

Compte tenu de tous ces éléments, je vous demande votre avis sur le dossier qui vous est présenté. Si vous décidez de poursuivre l'opération, il convient que vous en approuviez les modalités prévisionnelles de financement et que vous vous prononciez sur :

1 - Le choix du mode de réalisation : 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 ;

2 - L'engagement de La Commune à faire face aux conséquences financières qu'implique le jeu des articles L 311-2 et L 123-9 du Code de l'Urbanisme, c'est-à-dire l'obligation éventuelle pour La Commune d'acquérir les terrains compris dans la zone.

Il vous appartient enfin d'approuver le cas échéant :

- 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.

M. Marcel HOARAU lit l'avis des Commissions :

"Finances : Favorable. La Commission souligne l'importance du caractère social de cette opération qui doit accueillir près de 600 logements essentiellement sociaux".

LE MAIRE - Cette affaire a été soumise au Conseil Municipal en juillet 1982 et le Conseil a adopté le principe et approuvé le plan d'aménagement de cette zone. Aujourd'hui, nous vous présentons le programme. C'est un programme prévisionnel, ça ne veut pas dire que tout sera fait dans les conditions exposées dans le rapport ; néanmoins, nous avons un ordre d'idées. En fait, plusieurs délibérations précisant les opérations dans cette zone vous seront à nouveau soumises. Pour l'instant c'est un dossier de démarrage. Les frais d'aménagement qui risquent d'être supportés par la Commune sont de l'ordre de 12 169 000 F mais la Commune interviendra financièrement bien évidemment pour des opérations ponctuelles.

M. Jacques HOARAU - Monsieur le Maire, pourrions-nous avoir des explications sur les plans affichés ?

LE MAIRE - Oui.

M. FOURNEL - La ZAC de Bellepierre représente environ 42 ha limitée à l'ouest par la Ravine Montplaisir, à l'est par les Rampes du Brûlé, au sud par les terrains Bègue et le lotissement Cambefort et au nord par le Boulevard de la Source. Il est précisé dans le rapport qu'une voie doublant le CD 42 sera créée en aval de l'actuelle Mairie de Bellepierre et débouchant sur la rue Ruisseau des Noirs et le Boulevard de la Providence.

M. Jacques HOARAU - Cette voie débouchera où à la rue Ruisseau des Noirs ?

LE MAIRE - Elle débouchera à hauteur du carrefour rue Ruisseau des Noirs / Boulevard de la Source.

EXPLICATIONS SUR PLAN

M. Jacques HOARAU - Existe-t-il actuellement, dans cette ZAC, des zones d'habitat insalubre ? Si oui, combien à peu près en avez-vous recensé ?

LE MAIRE - Oui, dans cette zone il y a beaucoup de bidonvilles.

M. FEUGA - Le secteur à bidonvilles de la ZAC est essentiellement situé au sud. Trois terrains ont déjà été maîtrisés par la collectivité publique : ceux de Bègue Tessèdre, de Louis-Jean et Joseph HOARAU qui représentent environ 11 ha. Sur ces 11 ha, il y a une cinquantaine de familles qui vivent dans des bidonvilles plus ou moins sordides.

M. Jacques HOARAU - Quelle est la surface d'une parcelle d'un LTS et celle d'une parcelle individuelle ?

M. FEUGA - La surface moyenne des parcelles des LTS est beaucoup plus petite que celle des parcelles dites "bourgeoises". Mais il faut savoir quand même que les LTS se trouvent dans la zone la moins mauvaise au plan topographique du terrain alors que les parcelles "bourgeoises" sont vraiment sur des bords de ravine dont la majeure partie du terrain n'est utilisable que pour des plantations d'agrément.

M. Jacques HOARAU - Pourquoi dites-vous "parcelles bourgeoises" ?

M. FEUGA - C'est une commodité de langage qui est communément admise dans toutes les réunions. Les parcelles qui sont vendues viabilisées sont a priori destinées aux personnes <sup>ayant</sup> les revenus les plus importants de toutes celles qui seront relogées dans la ZAC.

M. Jacques HOARAU - Je ne connais pas trop le dossier, j'espère le connaître dans le détail après, ça soulève quand même quelques réflexions. L'avis des Commissions précise qu'il y a 600 logements sociaux de prévu, c'est un premier point ; en fait, il y a d'abord 45 LTS qui, à mon avis, sont insuffisants quand on sait qu'à Saint-Denis il y a un gros problème d'habitat insalubre, viennent ensuite 100 HLM et 108 PLR. Il y a en tout 253 logements qu'on peut appeler "sociaux". Je ne pense pas qu'on peut appeler, à moins que vous ayez des explications plus poussées, "logements sociaux" les parcelles individuelles qui sont, comme vous le dites, des parcelles "bourgeoises", donc réservées à une certaine catégorie sociale disposant de moyens suffisants pour pouvoir être propriétaire. Il y a 253 logements sociaux et 600.

M. FEUGA - Les logements "crédit foncier" comme l'accession à la propriété sont des logements primés émergeant à la LBU aussi bien que les LTS.

LE MAIRE - Le crédit foncier est un crédit antibidonville.

M. Jacques HOARAU - En regardant sur le plan, une toute petite surface est consacrée aux logements très sociaux. On sait, vous êtes mieux placé que nous pour le savoir, qu'à Saint-Denis il y a un problème de logements. Je ne comprends pas pourquoi, alors qu'on aurait dû profiter de l'occasion de cette ZAC, qu'il y ait si peu de LTS de prévu.

LE MAIRE - Les LTS comme les HLM, PLM, Crédit Foncier sont des logements sociaux. Cependant, nous sommes limités par la LBU, donc il nous faut être prudent sur la programmation des logements.

M. ANNETTE - Est-ce que la Commission du Logement et du Cadre de Vie s'est réunie pour donner son avis sur les dossiers en général ? Dans le courrier que vous nous avez fait parvenir, la date de la réunion de cette Commission n'a pas été indiquée. Est-ce un oubli ?

LE MAIRE - C'est un oubli effectivement.

M. ANNETTE - Pourquoi cette Commission n'a pas été sollicitée pour cette affaire ?

LE MAIRE - Nous ne sommes pas encore à un point aussi précis. C'est un dossier prévisionnel. On vous demande votre accord sur les modalités de financement de cette opération.

M. ANNETTE - Dans la présentation des chiffres, il est fait état d'un déficit communal de l'ordre de 3,6 millions. Mais, il manque le coût estimatif des travaux de voirie primaire, ce fameux chemin dont une partie sera supportée par la Commune et je crois qu'il est tout de même important que l'estimation de cette partie soit intégrée dans cette prévision.

LE MAIRE - Je vous précise que c'est une route départementale.

M. ANNETTE - Il y aura quand même une participation de la Commune !

LE MAIRE - Ce sera une route qui sera prise en compte par le Département. Je vous résume un petit peu l'affaire : le Département avait envisagé d'élargir la route actuelle. De notre côté, nous pensions qu'il valait mieux doubler cette route. Le Département a accepté notre proposition.

M. ANNETTE - Dans le financement de cette route, le budget de la Commune n'interviendra donc pas ?

LE MAIRE - Non. Evidemment la Commune sera concernée pour ce qui est des terrains d'assiette, des trottoirs, etc...

M. ANNETTE - En ce qui concerne la voirie tertiaire des 45 parcelles, est-ce qu'elle a été évaluée ?

LE MAIRE - Nous ne sommes pas encore là. Quand on vous parle de "45 LTS à 30 000 F", il s'agit à la fois des terrains pour les LTS mais aussi pour les voiries concernant ces constructions.

M. ANNETTE - Est-ce qu'on a une idée, avant de s'engager, sur l'enveloppe financière des équipements publics : les écoles, les terrains de grands jeux... ?

LE MAIRE - C'est possible, mais ces projets vous seront présentés au fur et à mesure dans le cadre normal du budget suivant les distributions. Vous savez que les équipements publics sont financés à partir d'un plan départemental et suivant le cas, nous aurons soit l'école, soit le terrain de grands jeux. Ce n'est pas parce que ces équipements se trouvent dans une ZAC qu'ils ont un financement particulier.

M. ANNETTE - Est-ce que les chiffres indiqués sont actuels et est-il possible d'apporter un correctif puisque les réalisations se feront dans 3, 4 ou 5 ans ? Pouvons-nous dire, par exemple, que la parcelle proposée à 200 F le m<sup>2</sup> aujourd'hui vaudra en fait 300 F dans 2 ou 3 ans ?

LE MAIRE - Nous reviendrons devant vous à ce moment-là.

M. ANNETTE - On aurait pu peut-être intégrer ce paramètre dans le rapport pour ne pas faire apparaître le déficit de 3,6 millions, par exemple.

LE MAIRE - Ce déficit-là sera modifié également le moment venu.

M. Gilbert GERARD - Lors de l'approbation du dossier en 80, la dépense était de l'ordre de 34 182 000 F et aujourd'hui elle est estimée à 47 510 000 F. Il y aura par conséquent d'autres augmentations.

M. ANNETTE - Est-ce que les études générales ont été réalisées par la SEDRE ?

LE MAIRE - Non, pour l'instant il s'agit d'études prévisionnelles. Des études sur les points particuliers seront faites ultérieurement. Quant à la rémunération de la SEDRE, elle est fixée à 4,5 %.

M. ANNETTE - Il y a un contentieux, il me semble, puisque dans les questions diverses, il y a une action en justice.

LE MAIRE - Il y a un contentieux pour les opérations foncières. Ces opérations foncières sont-elles comprises dans les 4,5 %, c'est que nous demandons au tribunal de préciser.

M. ANNETTE - On fait état d'un cahier des charges, nous n'avons pas eu connaissance, je pense que c'est un document volumineux.

LE MAIRE - Il est à votre disposition.

M. ANNETTE - Concernant les personnes expropriées, auront-elles priorité pour habiter de nouveau cette zone ?

LE MAIRE - En général, celles qui sont expropriées sont des propriétaires. Par contre, les personnes qui ont été expulsées seront relogées sur place.

M. ANNETTE - Et pour les propriétaires expropriés ?

LE MAIRE - Le problème est différent. Le propriétaire peut avoir plusieurs maisons et il n'habite pas obligatoirement là.

M. Gilbert GERARD - Monsieur le Maire, en ce qui concerne les travaux de voirie, que des précisions nous soient apportées, parce que dans les documents que je dispose, il n'est pas question que le Département les prenne en compte. Au cours de la réunion qui s'est tenue en présence de M. CULTIAUX il avait été dit qu'on essaiera de donner ces travaux au Département, et en cas de refus, ils seront à la charge de la Commune.

LE MAIRE - La lettre du Président du Conseil Général nous précise qu'ils seront pris en compte dans la voirie départementale !

M. Gilbert GERARD - Mais on dit aussi en ce qui concerne les travaux de viabilité primaire qui se chiffraient à 11 118 000 F à l'époque, que "déduction éventuelle de la part que pourrait apporter le Conseil Général du fait qu'il s'agit d'une amélioration du CD 42". Comme c'est une dépense très importante, nous aimerions savoir à qui elle incombera.

LE MAIRE - Pour l'instant, d'après la lettre du Conseil Général, ces travaux seront pris en compte par le Département.

M. ANNETTE - Concernant l'estimation des terrains pour les commerces et bureaux, a priori les chiffres de 700 F et 600 F paraissent relativement faibles ; compte tenu de la proximité du Boulevard Sud, ces prix-là surprennent !

LE MAIRE - Je vous répète que ce ne sont que des prévisions pour l'instant.

M. ANNETTE - N'y a-t-il pas un engagement ? Je prends par exemple les 45 parcelles à 200 F !

LE MAIRE - Non, c'est une prévision.

M. Marc GERARD - Je voudrai apporter une précision en ce qui concerne les terrains que nous achetons avec les particuliers. Lorsque ces terrains sont destinés pour une construction, nous leur proposons en échange un autre terrain et çà fait partie des discussions entre le propriétaire et le bureau foncier.

M. Jacques HOARAU - Le Boulevard Sud doit passer à quel endroit ?

LE MAIRE - Il passe à la rue Pont Neuf.

M. Jacques HOARAU - Le plan qui nous est présenté, est-il définitif ?

LE MAIRE - Non, tout vous sera précisé.

M. ANNETTE - Je voudrai vous poser une question qui est à cheval sur l'affaire n°6 et qui concerne l'acquisition de 11 737 m<sup>2</sup>. Ces 11 737 m<sup>2</sup> seront-ils réservés aux 45 parcelles LTS ?

LE MAIRE - Ils seront utilisés pour la construction de logements sociaux.

M. ANNETTE - Est-ce que le terme "Habitat Très Social" englobe les LTS, le crédit foncier ?

LE MAIRE - Oui. C'est une dénomination pratique.

M. Jacques HOARAU - Nous votons le principe de cette ZAC car nous pensons que cela va améliorer le problème de l'habitat à Saint-Denis, mais nous nous réservons cependant le droit d'y apporter des critiques et des modifications par la suite.

LE MAIRE - C'est entièrement votre droit.

Mesdames et Messieurs, je mets la question aux voix.

ADOPTÉE A L'UNANIMITÉ

\*

\*

\*

Reçu à la Préfecture  
de La Réunion  
Le 9 Mai 1983