

AFFAIRE N° 31/12 - Action économique : complément aux affaires
n° 24 et 31/7 :

- Prix de cession des parcelles en zone d'activités
- Examen des demandes de parcelles ; liste complémentaire
- Conditions générales d'attributions d'ateliers-relais
- Modalités de cession des parcelles : dispositions complémentaires.

Le SECRETAIRE donne lecture du rapport.

Mesdames, Messieurs et chers collègues,

Dans deux affaires précitées, il vous a été demandé de vous prononcer sur une programmation d'action économique pour 1983 et sur certaines conditions de sa mise en oeuvre.

Malgré leur propre désir de voir respecter les délais de transmission préalable des rapports aux conseillers municipaux, les membres de la Commission des Affaires Economiques et de l'Emploi ont jugé utile, pour conserver à leurs propositions une dynamique d'action efficace, d'en compléter les termes.

En conséquence, je sou mets à votre examen :

- en premier lieu, une liste complémentaire de demandeurs de parcelles, qui se sont manifestés plus récemment, (cf. ANNEXE I) et pour lesquels la Commission précitée a émis des avis individuels.

Pour l'avenir toutefois, les modalités précises de dévolution des parcelles étant précisées comme suit, je vous demande de bien vouloir m'autoriser à procéder, comme par le passé, à l'attribution individuelle des parcelles, conformément aux choix qui seront opérés par la Commission des Affaires Economiques et de l'Emploi.

- Deuxièmement, les prix de cession des parcelles établis pour les zones d'activités créées en 1983.

Ces prix ont été arrêtés dans un double souci :

- . être incitatifs, par leur modicité, pour les créateurs d'entreprises, ainsi dégagés d'une charge importante au démarrage de leur activité ;
- . faire supporter à la Commune une charge financière acceptable dans le temps, étalée sur la durée de l'emprunt correspondant, et admissible au bénéfice des subventions existantes.

Ces prix sont indiqués en ANNEXE II ; ils sont exprimés au m² par an ; le nombre d'emplois à créer est apprécié selon l'activité projetée.

- Troisièmement, les conditions générales d'attribution des ateliers-relais.

Elles figurent en ANNEXE III et reflètent l'esprit de leur création : elles résultent d'une des deux options fondamentales retenues pour ce mandat municipal : l'action économique créatrice d'emplois.

Ces conditions d'attribution d'ateliers-relais étant établies, je vous demande de m'autoriser, pour l'avenir, à procéder à l'attribution individuelle de ces locaux, conformément aux choix qui seront opérés par la Commission des Affaires Economiques et de l'Emploi.

.../...
- Enfin, un complément de clauses insérées dans les baux à constructions, modes de cession de parcelles viabilisées des zones d'activités.

Ce complément a été introduit, en sus des dispositions existantes, pour conférer à la Commune une maîtrise sur la réutilisation future des parcelles qu'elle aura viabilisées et cédées, dans un but antispéculatif :

- . toute sous-location de parcelles sera interdite sans agrément de la Mairie ;
- . en cas de libre cession du droit au bail, la Mairie jouira d'un droit de préemption qu'elle exercera à son gré, sur la base de l'avis des Domaines.

Ces dispositions tiennent elles-même compte de l'avis de la Commission des Affaires Economiques et de l'Emploi sur l'ensemble des trois affaires (24, 31/7 et 31/12).

En conclusion, je vous demande d'accepter les quatre propositions précitées

*Reçu à la Prefecture
le 05/04/1983*

TABLEAU DES DEMANDES D'ATTRIBUTION SUPPLEMENTAIRES POUR CHACUNE DES ZONES ARTISANALES.

SITUATION DE LA ZONE	NOM DU DEMANDEUR	ACTIVITE ENVISAGEE	NOMBRE EMPLOI ANNONCE	SURFACE DEMANDEE
* LA MONTAGNE	LAUGIER Gérard	Entreprise travaux bâtiment (peinture ...)	5 à 6	1 000 m2
	LEBIHAN Guy Elie	Création "Manufacture Bourbonnaise Gargon" confection enfant, meuble ...	9	10 000 m2
* LA BRETAGNE	CLAIN Christophe	Création + gérance d'une station service	1 à 2	2 000 m2
	LEBIHAN Guy Elie	Création "Manufacture Bourbonnaise Filles"	9	10 000 m2
* ZAC MOUFIA I	OGIRE	Garage - Foyer occasion pièces détachées	-	2 000 m2
	RIVES Pierre	Menuiserie (1) + GIE (2)	(1) 8 - (2) 8	(1) 3000 (n°26) (2) 1000 (n°27)
	Syndicats des Artisans de la Réparation Automobile	Groupeement d'achat pour résoudre le problème d'approvisionnement de ces artisans (mat.ières : diluant, mactic ...)	6	Entrepôt d'une surface 340 m2
	MINATCHY Alain	Menuiserie + habitation principale	2	1 200 m2
	WONG MAN KAN Vincent	Fabrication cornets de sorbets	3	1 500 m2

SITUATION DE LA ZONE	NOM DU DEMANDEUR	ACTIVITE ENVISAGEE	NOMBRE EMPLOI ANNONCE	SURFACE DEMANDEE
* ZAC MOUFIA I	Sté C.M.T	Fabrication chaussures sur 3 000 m2. Confection sur 2 000 m2	6 5	2 parcelles côte à côte 3 000 m2 et 1 000 m2
	FONTAINE Christian	Création et distribution de cartes postales + posters et album photos	1	1 000 m2
* ATELIERS RELAIS DU CHAUDRON	CLAIN Denis KASSAMALY AKHOONE NOOR Ahmad	Fabrication meubles Limonaderie + confiserie Atelier dépannage électro-ménager	8 6 2	200 m2 400 à 500 m2 100 m2
* CHEMIN FINETTE II	CALPIN J. Marc PLANTIVE Fabrice GONOT G. RASSABY Jacques AMPHOUX Roland LEBIHAN Guy Elie (Sté actuel + le située à la Possession)	Garage Travaux Publics Rectification automobile Transporteur pour GTOI Tôlerie Carrosserie Peinture Mécanique Générale 1) Future Sté Aglc Bourbon! SARL : fabrique d'agglomérés + concassage 2) Transfert de la Sté de la Possession	3 - - 1 2 9	1 000 m2 200 à 2500 m2 1 000 m2 2 000 m2 1 500 m2 10 000 m2
	SALOJOY BADAT	Confection	7	5 000 m2 1 600 m2

SITUATION DE LA ZONE	NOM DU DEMANDEUR	ACTIVITE ENVISAGEE	NOMBRE EMPLOI ANNONCE	SURFACE DEMANDEE
* ZAC PATATES A DURAND I	Sté C.M.T.	- Atelier fabrication enceintes acoustiques + cadres - portes- fenêtres - Dépôt	6	Parcelle n° 2 attribuée antérieurement à VIRAPINI 3 054 m2
	SOREMIR	Vitrerie-Miroiterie Menuiserie PVC volets roulants...	Emploie actuellement une trentaine de personnes	
	LALLEMAND Bernard	- Sté de CASSE - Récupération des épaves + vente pièces occasion - Station service	8 à 15	

PRIX DE CESSION DES PARCELLES DANS LES ZONES ARTISANALES (1983)

PROGRAMME N° 1

Zones	Surfaces (m ²)	Coûts VRD (Francs)	Déficit d'Aménagement (Francs Actuel)	Finances (Francs) Emprunt	Prix au m ² (Francs) Par années			
					Verse- ment à la signature du bail	5 Premières Années		5 Dernières
						5 Suivantes	5 Suivantes	
Le BRETAGNE	3 000	100 000	102 962,87	550 000	27,00	18,92	23,52	27,84
Le MONTAGNE	20 000	1 800 000	1 071 589,10	2 400 000	13,00	10,80	13,44	15,24
MONTCAILLARD	6 000	750 000	166 898,45	1 050 000	22,10	17,88	23,40	26,88
TOTAL	29 000	6 650 000	1 341 450,42	4 000 000				

Subvention Conseil Général : 50 % du déficit d'aménagement : 671 000 Francs
 Chapitre "Aménagement des Zones Artisanales"

PROGRAMME N° 2

1) Zones Artisanales de Chemin Finette II :

Surface	60 000 m ²	
Prix : à la signature (en m ²) du bail	:	24,39
5 premières années (par an)	:	16,67
5 années suivantes (par an)	:	23,33
5 dernières années (par an)	:	26,67
	Financement	
	Emprunt	: 7 900 000

2) Parcelle non viabilisée Zone de Montgaillard :

Surface	2 500 m ²	
Prix : à la signature (en m ²) du bail	:	11,06
5 premières années (par an)	:	10,80
5 années suivantes (par an)	:	18,90
5 dernières années (par an)	:	28,80
	Financement	
	Emprunt	: 125 000,00

Je vous demande Messieurs et Messieurs de m'autoriser à :

- * Solliciter la Subvention du Conseil Général
- * Contracter l'emprunt nécessaire auprès de la C.C.C.

ANNEXE III

CONDITIONS GENERALES D'ATTRIBUTION
DES ATELIERS-RELAIS COMMUNAUX

1° - PREAMBULE

- * Les ateliers-relais doivent être classés dans le domaine public communal (délibération inscrite à l'ordre du jour de cette séance).
- * Les conventions d'occupation qui régissent l'utilisation de cet équipement ne peuvent être consenties aux usagers qu'à titre essentiellement précaire et révocable.
- * Les ateliers-relais favorisent le démarrage d'une activité, y compris la création d'emplois.
A l'expiration de la période d'occupation, l'utilisateur doit avoir transféré son activité ailleurs, la période passée en atelier-relais à des conditions financières préférentielles devant lui avoir permis d'opérer un tel transfert.

Ces principes rappelés, l'utilisateur déclare expressément en avoir pris connaissance et s'engage à les respecter sans essayer à la fin de l'occupation, par tous moyens, de rester dans les lieux.

2° - DESIGNATION DES LIEUX

- * Atelier-relais concerné
- * Numéro du lot/superficie (plan annexé)
- * Etat des lieux contradictoire en début d'occupation
- * Lot livré nu de tout équipement
- * Exécution d'une cloison séparative des autres ateliers pour chaque lot de conception communale moyennant paiement d'un forfait par l'utilisateur.

3° - DUREE DE LA CONVENTION

- * 23 mois
- * Aucun droit à renouvellement
- * Aucun droit de sous-location, ni de cession

4° - OBLIGATIONS DE L'USAGER

* Sur le lot considéré

- . Maintenir le lot en bon état d'entretien
- . S'assurer des réparations d'usage des lieux occupés et à ses frais

- . S'acquitter des taxes et charges afférentes au lot (individualisation des branchements eau, électricité, téléphone)
- . Contracter une assurance en Responsabilité civile pour les dommages qui pourraient être occasionnés aux tiers du fait de son activité et de celle de ses préposés, les usagers voisins étant considérés comme tiers.
- . Assurer le lot contre l'incendie et s'assurer des risques de propagation de l'incendie à l'ensemble du bâtiment et des alentours immédiats.
Présentation des polices dès la signature de la convention et aux dates anniversaires.
- . Payer une redevance mensuelle : loyer fixe pour la période considérée (23 mois) ; réactualisation régulière des redevances pour chaque période par le Conseil Municipal.
- . En fin d'occupation, rendre les lieux libres de tout encombrement quelconque et dans l'état où ils ont été remis à l'usager (état contradictoire des lieux en fin d'occupation).
- . Toute dégradation constatée sera à la charge de l'usager. Cette constatation vaudra mise en demeure de payer sur la base d'un devis présenté par les services techniques municipaux.

* Sur les équipements communs

- . Maintenir les équipements communs en bon état d'entretien au droit de leur lot (parking, circulation, espaces verts ...).
A défaut, s'entendre déclarer solidaire des utilisateurs pour les réparations qui pourraient être effectuées par la Municipalité.
- . Charges communes : entretien des toilettes.
Recrutement d'un salarié chargé de cet entretien.

* Sur l'activité

- . Le candidat à l'atelier-relais doit s'engager au bout de la première année à constituer un dossier pour transférer son activité en Z.A.C SEDRE ou Zones Mairie ou toute autre installation privée. Il doit en rendre compte à la Commission des Affaires Economiques et de l'Emploi.
- . Conserver la destination de l'activité pendant toute la durée de la convention.
- . Ne pas occasionner de nuisance pouvant dépasser le seuil tolérable admis (envers les co-usagers, le voisinage public immédiat) - Contrôle de compatibilité par la Commission.
- . Etre en conformité avec les réglementations existantes (Travail, Sécurité Sociale ...)

5° - DROITS ET ACTIONS DE LA MAIRIE

- * Contrôle des obligations générales de la convention
- * Droit de visite des lieux à tout moment
- * Contrôle des installations techniques
- * Suivi de l'entretien et de la cohabitation
- * Récupération anticipée éventuelle du local
- * Organisation de formation permanente en collaboration avec la Région, les organismes consulaires concernés (alphabétisation, gestion, tenue de comptabilité, perfectionnement technique ...).

.../...
6° - EXTINCTION DE LA CONVENTION

- * A l'expiration normale de la convention. Libération des lieux à la date prescrite sans indemnité.
- * Dans tous les cas, en cas de manquement de l'usager à l'une quelconque des obligations qui lui sont faites. Celui-ci est mis en demeure de régulariser sa situation dans un délai défini au cas par cas par la Commission. Passé ce délai, s'il ne s'exécute pas, la convention est résiliée d'office sans indemnité.
En cas de non-exécution, possibilité d'expulsion sans indemnité.
- * A la demande de l'usager, par lettre recommandée adressée à la Mairie 1 mois au moins avant son intention de quitter les lieux.

7° - LITIGES

Compétence du Tribunal Administratif de Saint-Denis de la Réunion.

Aff. n° 31/12
Reçu à la Préfecture
le 05/07/1983

DEFICIT D'AMENAGEMENT - PROGRAMME N° 1				
	BRETAGNE	MONTAGNE	MONTGAILLARD	TOTAL DES ZONES
Différences entre remboursement emprunt et versements artisans				
Σ des différences positives actualisées	+ 21 118,48	+ 50 820,54	+ 39 829,13	+ 111 768,15
Σ des différences négatives actualisées	- 124 081,35	- 1 122 409,64	- 206 727,58	- 1 453 218,57
Résultat actualisé par zone	- 102 962,87	- 1 071 589,10	- 166 898,45	- 1 341 450,42
SUBVENTION DEMANDÉE AU CONSEIL GÉNÉRAL : 50 % DÉFICIT ARRONDI À :				
				671 000,00

Σ Somme

000151

Les Affaires 24 et 31/12 de cette séance du Conseil Municipal ont été examinées ensemble. L'avis du Conseil est donc joint, ci-dessous, identique pour ces deux affaires.

Monsieur Marcel HOARAU lit l'avis des Commissions :

La Commission des Affaires Economiques, dans le but d'éviter les spéculations futures sur les terrains aménagés par la Commune et cédés à prix réduit dans le but de création d'emplois, précise que toute cession ou location ultérieure de parcelle par le preneur initial sera soumis à l'agrément préalable de la Mairie qui se prononcera sur la base de l'estimation des Domaines et de l'examen des documents comptables du cédant.

Sur le PAIEMENT des LOYERS des PARCELLES : étalés sur 15 ans, ils se répartissent sur trois périodes de 5 ans, avec des augmentations progressives.

FIN de PERIODE du BAIL à CONSTRUCTION : une préférence est donnée à l'occupant si la Commune décide de vendre ou de louer la parcelle qu'il occupe. Cette cession se fait aux conditions économiques du moment, et la Commune dispose de 6 mois pour se prononcer sur la demande de l'occupant.

NOTION de CREATION d'EMPLOIS : il est entendu que celle-ci recouvre tout à la fois les cas d'extension, de création et de redéploiement d'activité en cas de difficultés de l'entreprise. De plus, les contrats à durée déterminée (apprentissage, formation...) sont considérés au nombre des emplois nouveaux.

Enfin, la Commission demande que soit ajoutée la formule selon laquelle le Conseil Municipal autorise le Maire à lancer les emprunts et solliciter les subventions correspondant au programme économique 83 proposé au vote du Conseil.

. Finances : FAVORABLE

* * *

Pour les candidatures jointes aux rapports, le Conseil Municipal a aussi donné pouvoir immédiat au Maire pour décider des attributaires, sur avis préalables de la Commission des Affaires Economiques et de l'Emploi. Ce pouvoir est aussi donné pour l'avenir et pour toutes les candidatures nouvelles concernant les zones d'activités et les ateliers-relais.

Le Conseil Municipal a pris acte de ce que, contrairement à la formulation du rapport présenté, les prix ne sont pas liés à une grille établie sur la base du nombre d'emplois créés et de la surface demandée : ils sont différents pour chaque zone d'activité.

Par ailleurs, l'échelonnement du paiement des loyers des baux à construction se fait sur une période de 16 ans, étant entendu que la première année est constituée par un versement forfaitaire.

Sauf modifications telles que précitées, le Conseil Municipal, à la **MAJORITE**, s'est prononcé de façon **favorable** sur les affaires jointes (24 et 31/12) qui lui étaient présentées.