

AFFAIRE N° 9 : Cession des parcelles de terrains nus en zones artisanales communales /Montage juridique des baux à construction (dispositions modifiées et complétées)

LE SECRETAIRE DONNE LECTURE DU RAPPORT :

Mesdames, Messieurs,

Vous aviez déjà adopté en séances du 15 avril 1983 (affaire n°5) et du 23 juin 1983 (affaires N° 24 et 31/12) les conditions générales de cession par bail à construction de terrains nus en zones artisanales communales.

Passés sous la forme d'actes notariés, ces baux engageront la Commune de Saint-Denis pendant 40 années et même au-delà, nécessitant de fait des clauses contractuellement solides tout à la fois dans l'intérêt des droits des parties mais aussi économiquement satisfaisantes.

Du fait des expériences passées en matière de zones d'activités et des besoins exprimés par les candidats aux parcelles communales, il apparaît nécessaire de compléter et modifier les premières dispositions que vous aviez adoptées.

A - LE TRONC COMMUN DES BAUX A CONSTRUCTION (Conditions générales) -

Elles sont conservées et complétées :

a - Durée du bail : 40 ans

b - Constructions

- Obligation de construire enfermée dans des délais. A défaut, sanctions entraînant le paiement d'une indemnité de retard et/ou la résiliation de plein droit du bail.

c - Emplois

- Obligation pour l'artisan de créer des emplois au bout de 2 ans et de les maintenir pendant 5 ans sous les conditions suivantes :

. Création : 3 emplois minimum

. Extension ou redéploiement : maintien des emplois existants et création au minimum d'un emploi supplémentaire (respect du quota minimum 3 emplois)

- Contrôle de la création des emplois par la Mairie aux vues des attestations de Sécurité Sociale et autres pièces utiles fournies tous les ans par l'artisan

B - LES MODALITES DE PAIEMENT DU LOYER

Elles sont variables.

a - Pour les zones artisanales de la Montagne, Bretagne I, Chemin Finette II, Montgaillard et à venir, de même que pour les parcelles non commercialisées et faisant l'objet d'un désistement dans la zone de Chemin Finette I.

Versement d'un acompte à la signature et échelonnement du prix (fonction de la zone) sur 15 années avec loyer progressif par tranche de 5 ans, l'artisan étant défalqué de tout paiement pendant la première année du bail.

Pas de changement par rapport aux délibérations précédentes, sauf à fixer les tarifs réactualisés pour Chemin Finette I (Prochaine séance du C.M.)

b - Pour la zone de Chemin Finette I, il avait été décidé lors du mandat précédent, des modalités de paiement différentes selon l'époque de désignation de l'attributaire, notifiées depuis aux intéressés.

- 1980 : paiement du loyer échelonné sur 5 ans avec taux d'intérêt de 10%
- 1981 : paiement intégral du loyer à la signature du bail avec cependant des aménagements pour deux cas particuliers : l'un payable sur 5 ans avec un taux d'intérêt de 12 %, l'autre sur 2 ans.

En conclusion, je vous demande, Mesdames et Messieurs :

- de m'autoriser à inclure dans les actes les dispositions nouvelles qui vous ont été exposées.
- de vous prononcer sur les deux possibilités offertes en matière de "sanction" pour la non création du nombre d'emplois annoncé.
- de confirmer les conditions générales et particulières des baux non modifiées.
- de m'autoriser à passer sous ces conditions les actes avec les intéressés.

LE SECRETAIRE lit l'avis des Commissions :

- Affaires Economiques : avis favorable, sous réserve des conditions suivantes :

* Une erreur à corriger : A) - c) - emploi : "obligation pour l'artisan de créer des emplois au bout de 2 ans et de les maintenir pendant 3 ans (et non 5 ans) sous les conditions suivantes".

* Choix de la sanction pour non-crédation d'emploi : la première formule (majoration du loyer initial) est retenue. La Commission demande qu'il soit donné pouvoir au Maire par le Conseil pour instaurer une grille de pénalités en pourcentage du nombre d'emplois non créés par rapport au nombre d'emplois annoncés. La possibilité de résiliation au gré de la Mairie doit subsister.

* Droit de construire : la Commission demande l'adoption de la formule suivante : "seule est permise l'édification d'un logement à titre de gardiennage proportionné à l'ensemble des constructions. Le Chef d'entreprise pouvant être considéré comme gardien".

* Pérennité de l'entreprise (f) : la Commission propose l'adoption de la formule suivante : "l'artisan dispose aussi et au choix d'une promesse le bail commercial à l'échéance, étendue à ses ayants droits". La Mairie choisit entre le bail ou la vente, mais doit donner son avis dans les 6 mois.

- Finances : favorable. Suit les propositions de la Commission des Affaires Economiques.

M. ANNETTE - En ce qui concerne les sanctions, nous sommes partisans de la formule de la majoration très importante des loyers en cas de non-crédation d'emplois annoncés. Par ailleurs, il y a un risque qu'on utilise ces possibilités pour des fins qui ne sont pas toujours en relation avec ce qui a été annoncé. Qu'est-ce qui sera proposé ? Quelle est la pénalisation pouvant être envisagée en matière de loyers ?

M. SANTONI - Il y a un critère objectif ; si la personne se propose de réaliser 10 emplois et qu'elle n'en crée que 5, il en manque 5. Je ne vois pas quelle autre interprétation on peut donner à la chose.

M. ANNETTE - Et le Conseil va établir une grille.

M. SANTONI - Le Conseil à ce moment-là habilite le Maire à établir une grille, effectivement, qui donne une proportionnalité des pénalités par rapport aux pourcentages d'emplois non créés.

M. ANNETTE - En ce qui concerne le gardiennage, je vois que la Commission suggère que le propriétaire puisse être le gardien.

M. SANTONI - Pour les artisans, c'est une réalité.

M. ANNETTE - Est-ce que cela ne risque pas d'être un détournement de la vocation du terrain ? Est-ce qu'on ne risque pas de faire des maisons d'habitation définitives ?