

AFFAIRE No 8 - REALISATION DE LA PREMIERE TRANCHE D'USINES RELAIS SUR LA ZONE D'ACTIVITES DE CHEMIN FINETTE II

LE SECRETAIRE DONNE LECTURE DU RAPPORT.

Mesdames, Messieurs et Chers Collègues,

Par délibération en date du 13 décembre 1984 (affaire no 4), quatre équipes concepteur / entrepreneur ont été retenues suite à l'appel de candidatures lancé par la Municipalité de Saint-Denis pour la réalisation de deux usines relais de 600 m2 chacune dans la Zone d'Activités de Chemin Finette II.

Le groupement CAZANAVE - SORECT, lauréat à l'issue du concours organisé en décembre 1984, a été chargé de la réalisation de cette opération.

Les travaux de cette première tranche, entrepris depuis le mois de septembre 1985, sont actuellement en cours d'achèvement.

L'opération, d'un coût de 2 467 000 Francs, a été financée de la façon suivante :

. Subvention de la Région	664 000 Francs
. Commune	1 803 000 Francs

Je vous demande donc, Mesdames et Messieurs, de m'autoriser à demander le versement de la subvention de 664 000 Francs auprès de la Région.

Je mets la question aux voix.

MONSIEUR BOURHIS CAMILLE DONNE LECTURE
DE L'AVIS DES COMMISSIONS.

Commissions des Travaux Publics et des Finances

Favorables. Cette affaire est déjà passée devant le Conseil Municipal. Il s'agit aujourd'hui d'une régularisation d'ordre comptable.

Commission des Affaires Economiques

La Commission rappelle que la réalisation de cette première tranche d'usines relais constitue une première à la Réunion. Les locaux sont destinés à des P.M.I. en création, oeuvrant essentiellement dans des activités en rapport avec les besoins du tissu économique municipal (production agro-alimentaire, technologie, etc...).

RECU A LA PREFECTURE DE LA REUNION

Le 02 JUIL. 1986

Article 3 de la loi n° 82-213 du 2

mars 1982 relative aux droits et

libertés des Communes, des Départe-

ments et des Régions

.../...

Monsieur FOURNEL procède à la localisation sur plan des opérations des affaires n° 8 et n° 9.

M. FOURNEL : L'affaire n° 8, comme vous pouvez le constater, est purement administrative : il s'agit d'une demande de subvention. Par contre, l'affaire suivante est à la fois administrative et technique : il s'agit de la création d'une nouvelle tranche d'usines relais. Ces deux opérations se situent sur la Zone Artisanale de Chemin Finette, derrière le Centre de Formation Léon Legros, après le Pont Bellay, le long du Chemin Finette. Les deux premières usines ont été réceptionnées avant-hier. Celles qui font l'objet de la délibération n° 9 se situent plus au nord sur la même parcelle de terrain de cette Zone Artisanale. Ce sont également deux usines de 600 m2 chacune.

LE MAIRE : Nous allons traiter les affaires n° 8 et n° 9 de front.

M. GERARD G. : Je voudrais obtenir des précisions sur ces deux affaires. J'avoue humblement que je ne comprends pas trop comment on peut réaliser des usines standard et les proposer. Soit on a déjà retenu des noms, et on crée ces usines en conséquence -je vois mal une usine agro-alimentaire être similaire à une usine de haute technologie ; je crois qu'il y a des impératifs techniques qui font que la construction doit suivre ; or, là, apparemment, c'est quelque chose de standard-. Je voudrais obtenir quelques explications là-dessus.

Deuxième point : je voudrais connaître les critères retenus au niveau de l'attribution -est-ce uniquement le nombre d'emplois créés, ou autre chose ?...-. Au niveau de cette autre chose, je voudrais, pour ma part, qu'on y inclut -à partir du moment où cela s'élève à plus du million de Francs en ce qui concerne la Commune ; ce sont des usines particulièrement chères-, pour faire évoluer la société réunionnaise, la notion de participation aux bénéficiaires de l'entreprise. A partir du moment où l'entrepreneur s'installe en bénéficiant d'une aide aussi importante de la collectivité, je pense qu'on peut exiger en contrepartie que les salariés, les ouvriers soient un peu plus intéressés à la marche de l'entreprise qu'ils ne le sont actuellement. Je voudrais donc avoir des explications et votre position par rapport à cette proposition.

M. SANTONI : Sur l'enveloppe générale, il s'agit d'un bâtiment qui revient, y compris les réseaux secondaires, à environ 3 000 Francs par mètre carré, ce qui par rapport aux ateliers relais est toujours assez intéressant, compte tenu du fait que la hauteur sous plafond, par exemple, est beaucoup plus importante puisqu'il s'agit d'industries -pour mémoire, les ateliers relais reviennent à environ 2 500 Francs le mètre carré-. Nous restons dans la formule retenue pour les ateliers relais, c'est-à-dire concours concepteur-entrepreneur de façon justement à baisser les coûts. Cela, c'est au niveau de la construction.

LE MAIRE : Vous avez posé la question plus précise de savoir s'il s'agit d'usines standard. Oui. Il s'agit d'un grand bâtiment où chacun est libre d'y mettre ce qu'il veut. Il adapte ce dernier en fonction de ses besoins, y met des cloisons, procède à son insonorisation...

.../...

M. GERARD G. : C'est un espace couvert et fermé, en quelque sorte.

LE MAIRE : C'est cela ; et, cet espace fait 600 m2. Chaque entreprise est libre d'y réaliser ce qu'elle veut à l'intérieur.

M. GERARD G. : Peut-être alors allez-vous répondre à ma deuxième question, à savoir celle se rapportant aux critères d'attribution. Pendant combien de temps cela va-t-il être attribué ? Il est bien évident que si un entrepreneur procède à des aménagements intérieurs, il ne va pas abandonner les locaux au bout de cinq ans.

LE MAIRE : Ces critères sont fixés par vous, ici même. Ils le seront ultérieurement. Il sera précisé alors le prix, les conditions -en particulier, de créations d'emplois-.

M. GERARD G. : Ce n'est donc pas encore fixé.

LE MAIRE : La durée d'amortissement de quinze ou vingt ans est également portée sur le rapport.

M. SANTONI : Les références sont de deux ordres. Il y a les créations d'emplois et un critère plus économique de durabilité de l'entreprise par rapport aux différents projets qui sont présentés. Il y en a un troisième qui est lié à la sauvegarde des intérêts de la Commune : l'amortissement du bâtiment lui-même -le prix de location ne sera jamais inférieur en valeur constante au coût de l'amortissement des bâtiments-.

M. GERARD G. : C'est là qu'intervient ma troisième remarque. J'aimerais qu'on inclut au niveau de ces critères la notion de participation.

M. SANTONI : Cette notion, au niveau contractuel, est quasiment impossible à introduire.

M. GERARD G. : "Impossible" n'est pas français. Tout le monde sait cela, depuis Napoléon.

A partir du moment où c'est vous qui payez, vous pouvez exiger des des contreparties. Alors, ne me dites pas que c'est "impossible". Vous pouvez conditionner l'octroi d'une aide à une certaine démarche, effectuée par celui qui la reçoit, en contrepartie. La chose n'est pas impossible.

LE MAIRE : Auquel cas, les usines resteront vides.

M. GERARD G. : Et, pourquoi ?...

LE MAIRE : Il s'agit d'un problème intérieur à l'usine. On ne fait payer que ce qui nous revient. L'entrepreneur fait fonctionner son usine comme il l'entend. On n'intervient pas dans le fonctionnement de l'usine ; cela nous est d'ailleurs interdit par la loi.

M. GERARD G. : Oui. Mais, sans intervenir dans le fonctionnement de l'usine, on pourrait déjà proposer cela ; et, ainsi, il sera possible de voir si personne ne se présente et n'est intéressé. On va livrer un certain nombre d'usines parmi lesquelles on pourrait consacrer la moitié, voire le quart, à essayer cette mesure.

M. ANNETTE : C'est bien, cette notion de participation. C'est là une notion gaulliste.

M. SANTONI : Le contrat de plan Etat - Région prévoit la réalisation à la Réunion de deux usines par an maximum susceptibles d'être subventionnées. Il y a un problème de surface disponible ; et, nous allons en faire au maximum trois à quatre fois deux modules de 600 m2.

M. ANNETTE : Quelle sera la durée de location ? Quel ordre de grandeur ?

LE MAIRE : Cela dépendra de la durée d'amortissement.

M. ANNETTE : Je suis d'accord sur ce point.

LE MAIRE : Cela sera fonction de l'amortissement du bâtiment et de ce qui sera mis à l'intérieur de celui-ci.

M. ANNETTE : Oui, cela permet de déterminer le coût du loyer. Mais, s'agissant d'un relais, y a-t-il une limite -l'entrepreneur en place devant, à un moment donné, passer le relais à un autre- ? Qu'est-ce qui est prévu dans le contrat ?

M. SANTONI : En matière industrielle, la notion de relais est assez difficile à cerner. Toutes les collectivités en ont conscience.

Il faut que les intérêts de la Commune soient préservés et également ceux de l'entreprise. Si cette dernière connaît des difficultés, il ne faut pas que la Commune en soit incommodée et inversement.

Les modalités de cession à l'entreprise lui permettent soit de passer en location, soit de procéder à un achat, soit d'accéder à une formule de location-vente pour pouvoir intégrer les charges au niveau de l'exploitation dans des conditions satisfaisantes.

M. ANNETTE : Compte tenu de la rareté des terrains, le concept de relais est de permettre à une entreprise, sans trop de risques, de se lancer et donc d'amortir un certain nombre de choses ; et, ensuite, lorsque celle-ci a atteint sa vitesse de croisière, de déménager pour offrir cette possibilité -qui est en fait une aide de la collectivité- à un autre entrepreneur de façon à augmenter leur nombre.

A Saint-Denis, compte tenu du nombre limité de terrains disponibles, ne faut-il pas être vigilants sur cet aspect de limitation dans le temps, de façon à favoriser le développement des entreprises qui veulent se lancer ?

LE MAIRE : Cette notion de relais est plus abordable au niveau des ateliers. Avec les usines, elle est moins relative à la durée, mais l'est davantage au financement. L'entreprise éprouve des difficultés à s'installer du fait du financement -il lui faut réaliser de gros investissements (achat du terrain ; construction, aménagement de l'usine...)-. Le relais financier est assuré par la Commune qui construit le local et demande à l'entrepreneur de payer des annuités. La notion de relais n'est donc pas la même ; mais, elle suppose qu'au bout d'un certain temps, l'entreprise devra céder la place à une autre. Cependant, il serait absurde de demander à l'entreprise en place de libérer le local au bout de cinq ans pour que quelqu'un d'autre

s'y installe.

A terme donc, l'entreprise voyant que son affaire marche pourra envisager de s'installer dans des locaux qui lui seront propres, qu'elle construira avec les bénéficiaires qu'elle aura accumulés pour ainsi laisser l'usine à une autre entreprise qui voudrait démarrer.

M. GERARD G. : A partir du moment où l'on évoque cette notion d'aide financière, je propose ce soir, et j'aimerais avoir l'avis de mes autres collègues à ce propos, celle de participation. Si cela ne peut pas se faire, nous l'aurons au moins proposée.

Autre remarque : lorsque vous dites que cela ne sera jamais accepté, je vous signale qu'en France elle l'est de plus en plus. Il est admis que la compétitivité, la productivité sont liées à l'intéressement aux bénéficiaires de l'entreprise. Lorsqu'on travaille, on ne fait que cela et on n'y est pas intéressé. Pour obtenir une amélioration, il faut aller dans le sens de la participation.

J'aimerais donc que mes collègues formulent leur opinion à ce propos. Les usines concernées ne sont pas encore livrées. Il faudra donc définir leurs critères d'attribution. J'aimerais avoir l'opinion de mes collègues sur ce point bien précis de la participation.

M. MANES : Je voudrais simplement faire remarquer à Monsieur GERARD qu'il y a une contradiction flagrante dans ses propos. Ses amis estiment que l'intervention des collectivités -Région, Département ou Commune- est beaucoup trop importante ; et, à présent, il demande que la Mairie intervienne auprès des entreprises pour imposer, en quelque sorte, la participation. C'est là, je crois, un exemple de la cohésion des idées de Monsieur GERARD. Il m'a demandé mon avis, je le lui donne.

M. GERARD G. : Est-ce que vous pourriez reprendre lentement parce que je n'ai rien compris à votre explication ?

M. MANES : Je vous l'écrirai une prochaine fois.

LE MAIRE : Vous en discuterez hors séance.

M. GERARD G. : Monsieur le Maire, je vous ai posé une question, et j'aimerais avoir une réponse.

LE MAIRE : Il n'a pas été question de moi dans vos propos. Vous avez demandé à vos collègues de formuler leur opinion.

M. GERARD G. : Il y en a deux qui ont répondu ; et, nous sommes plusieurs ici. J'aimerais avoir l'opinion des autres, ou alors que vous posiez la question officiellement pour qu'on puisse en délibérer.

M. ANNETTE : Je trouve que cette notion de participation ne peut qu'être acceptée et pourrait être impulsée par un Conseil Municipal d'essence gaulliste. On pourrait mettre cette proposition à l'étude.

LE MAIRE : Il est déjà mieux de demander de la mettre à l'étude, plutôt que de demander de la mettre aux voix.

M. ANNETTE : S'il y a possibilité de le faire, pourquoi pas ? Il n'y

a pas contradiction pour ces deux unités, étant donné que la Commune fait un effort. Il faudrait voir si cela est légalement possible. Si tel était le cas, je crois que je me rallierais à cette notion gaulliste.

M. MANES : Oui, mais cette notion gaulienne n'a pas à être imposée.

M. TANDRYA : On anticipe trop, pour l'instant.

LE MAIRE : On ne peut pas s'engager dans cette affaire sans en connaître le fond. Je propose que ce soit mis effectivement à l'étude. Mais, il me semble que les termes de la loi sont formels : nous ne pouvons pas intervenir dans le fonctionnement des entreprises. La loi est claire à ce propos. Néanmoins, on pourrait poser des conditions. Cependant, si ces conditions consistent à dire que ce sera cela ou rien, je crains fort que ce sera rien. C'est bien beau de vouloir faire de la démagogie ; mais, il y a des limites à cela.

Pour l'instant donc, je vais vous faire voter sur cette affaire ; et, pour ce qui est de la proposition de Monsieur GERARD, elle sera mise à l'étude, et nous verrons alors ce qui en sortira.

M. GERARD G. : Je prends donc note qu'elle va être mise à l'étude.

LE MAIRE : Oui, prenez-en bonne note.

M. GERARD G. : Je saurai bien vous la rappeler au moment opportun.

LE MAIRE : Je mets donc aux voix les affaires n° 8 et n° 9.

LES RAPPORTS CORRESPONDANTS, ET LES AVIS DES COMMISSIONS,
SONT ADOPTES A L'UNANIMITE.

RECU A LA PREFECTURE DE LA REUNION

Le 02 JUIL 1986

Article 3 de la loi n° 82-213 du 2
mars 1982 relative aux droits et
libertés des Communes, des Départe-
ments et des Régions