

Madame OLLIVIER Eliane quitte la salle à 18 H 45.

AFFAIRE No 12 - MAJORATION DES PRIX DE CESSION DES PARCELLES DE LA ZONE D'ACTIVITES DE LA Z.A.C. DE MOUFIA

LE SECRETAIRE DONNE LECTURE DU RAPPORT.

Mesdames, Messieurs et Chers Collègues,

Du fait de la raréfaction des terrains à destination économique, la Commune de Saint-Denis procède à la reprise de ceux pour lesquels des créateurs d'entreprise n'ont pu réaliser leur projet.

Cette formule permet une rotation plus rapide des mises à disposition ; elle tient également mieux compte des aléas de la création de l'entreprise.

De nouvelles parcelles se libérant de ce fait sur la Zone d'Activités de Moufia -que gère la S.E.D.RE., pour le compte de la Commune-, il convient de réduire l'impact de l'allongement de ces charges de commercialisation au niveau du bilan financier de la Z.A.C..

En conséquence, j'ai l'honneur de soumettre à votre examen une proposition de majoration des prix de cession des parcelles de cette Zone sous la forme de vente en pleine propriété et de bail à construction.

Je vous propose donc la nouvelle grille de prix suivante qui prend en compte une majoration des prix de cession de 5 % (pourcentage d'évolution de l'indice du coût de la construction) :

	EMPLOIS CREES		
	De 1 à 5	De 6 à 10	11 et plus
<u>Superficie inférieure à 1 000 m²</u>			
* Vente	164 F	138 F	113 F
* Bail à construction (F/m ² /an)	32 F	27 F	22 F
<u>Supérieure supérieure à 1 000 m² et inférieure à 2 500 m²</u>			
* Vente	190 F	164 F	138 F
* Bail à construction (F/m ² /an)	36 F	32 F	27 F
<u>Superficie supérieure à 2 500 m²</u>			
* Vente	213 F	190 F	164 F
* Bail à construction (F/m ² /an)	41,5 F	36 F	32 F

Je mets cette affaire aux voix.

.../...

LE MAIRE DONNE LECTURE
DE L'AVIS DES COMMISSIONS.

Commission des Affaires Economiques

Favorable au réajustement des prix des parcelles de la Z.A.C. de Moufia pour mieux tenir compte des aléas de la commercialisation. Elle précise que les prix proposés, réajustés, restent quand même en-dessous du niveau des prix réels pratiqués sur le marché.

Commission des Finances

Favorable.

M. ANNETTE : + 5 %, c'est l'actualisation sur un an. Les prix précédents dataient de plus d'un an.

LE MAIRE : Oui.

M. ANNETTE : On va donc actualiser autant de fois qu'il y a d'années entre les prix de départ et les prix actuels.

M. SANTONI : Il faut se rappeler que cette Zone d'Activités se trouve dans la Z.A.C.. Cette dernière a un bilan financier. Si on veut le tenir, notamment vis-à-vis de la société concessionnaire, il faut réactualiser les prix des terrains. Notre préoccupation aujourd'hui est de savoir si nous n'allons pas les majorer de façon plus importante. Pour le moment, nous suivons à peu près l'inflation. Mais, compte tenu des conditions de commercialisation, il est possible qu'on envisage un réajustement plus important des prix.

M. DE BALBINE : Si j'ai bien compris, le taux de 5 % est une moyenne qui est trop faible actuellement qui vous amène à penser qu'il faudra réactualiser ce taux. Pourquoi ne pas le faire immédiatement ?

LE MAIRE : Ces 5 % correspondent déjà à une actualisation des prix.

M. DE BALBINE : Mais, ce taux reste quand même inférieur à la réalité, d'après ce que vient de dire le Secrétaire Général Adjoint. Alors, au lieu de mettre 5 %, pourquoi ne pas fixer un taux de 10 % tout de suite, afin d'être assurés d'entrer dans l'enveloppe ?

M. SANTONI : Le réajustement des prix ne se fait pas seul ; il faut revoir également les conditions de cession, et notamment les ratios emplois / surfaces. Il faut se rappeler que cette Zone d'Activités a été créée depuis un certain nombre d'années, à une époque où l'on se trouvait en situation d'abondance ; et, on voudrait revenir sur plusieurs choses. Dans la mesure où cela se situe dans un lotissement cela ne peut pas se faire de façon très simple (il faut consulter les personnes qui y sont déjà installées), et pour arriver à un résultat donné, cela prend du temps. Si on doit procéder à un réajustement, on prévoit de le faire pour l'ensemble, aussi bien les conditions que les prix de cession. Pour le moment, on se contente de réajuster les

prix, comme chaque année. On pense avoir, d'ici trois à six mois, l'ensemble des mesures de réajustement à mettre en oeuvre.

LE MAIRE : Je mets cette affaire aux voix.

LE RAPPORT, AINSI QUE L'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