

AFFAIRE No 7 - CONSTRUCTION DE QUATRE ATELIERS EN MILIEU URBAIN ET D'UN SECRETARIAT COMMUN SUR UNE PARCELLE DE LA ZONE D'ACTIVITES DE CHEMIN FINETTE II - FIXATION DES CONDITIONS ET PRIX DE CESSION

LE SECRETAIRE DONNE LECTURE DU RAPPORT.

Mesdames, Messieurs et Chers Collègues,

Par délibération en date du 27 mars 1986 (affaire no 19), vous avez approuvé le projet de ces ateliers, et vous m'avez autorisé à solliciter auprès des assemblées locales les subventions nécessaires à sa réalisation sur la base d'un plan de financement déterminé.

Celui-ci prévoyait, dans le cadre d'une subvention globale de la Région de 114 000 F, un ensemble d'ateliers en milieu urbain comprenant deux groupes de constructions, l'un Rue Jules Auber/Moulin à Vent, l'autre à Chemin Finette II, pour un montant de subvention de 57 000 F au titre de chacune de ces deux opérations.

Aujourd'hui, le partage de cette subvention globale, faite au prorata du coût de l'investissement réel des opérations, affecte une somme de 75 000 F pour les ateliers de la Rue Jules Auber.

Il convient donc d'affecter aux ateliers de Chemin Finette II le montant de subvention restant, soit 39 000 F.

En conséquence, je vous demande, Mesdames et Messieurs :

- de m'autoriser à :
- . solliciter auprès du F.I.D.O.M. général la subvention de 150 000 F ;
- . solliciter auprès de la Région la subvention de 39 000 F et non plus de 57 000 F comme prévu initialement ;
- d'approuver les modalités de cession générales, juridiques et financières ci-après, afin de permettre la commercialisation à venir de ces bâtiments et, d'une manière générale, tous les projets d'ateliers en milieu urbain futurs -pour ces derniers, seules les conditions financières seront susceptibles d'être modifiées en fonction du coût de l'opération-.

1 - Modalités juridiques

- * Convention d'occupation précaire au départ de 23 mois, période test pour la Commune et l'entreprise (respect de ses engagements : activités - emplois - loyer).
- * A l'issue de cette période de 23 mois, le preneur peut disposer, au vu par la Commune des résultats précités, d'une promesse de bail commercial (3-6-9) de nature compatible avec son activité (petites activités artisanales de service).

2 - Conditions financières

- * Applicables à la période précaire de 23 mois :
 - . franchise de loyer les trois premiers mois ;
 - . loyer fixé à 20,50 F/m²/mois ;
 - . s'ajoutent à cette redevance d'occupation 5 % de frais de gestion et 2 % de frais, ou charges, d'entretien des espaces publics liés à ces bâtiments.
- * Les conditions financières applicables au loyer de base de départ du bail commercial, la 3ème année, seront fixées ultérieurement.

Je mets cette affaire aux voix.

MONSIEUR HOARAU MARCEL DONNE LECTURE DES AVIS DES COMMISSIONS.

Commission des Travaux Publics

Elle émet un avis favorable.

Commission des Affaires Economiques

La Commission émet un avis favorable. Elle se félicite de la réalisation de ce projet pilote puisqu'il prévoit une gestion commune pour les entreprises locataires (secrétariat, comptabilité communs...).

Elle se dit prête à encourager la réalisation d'autres opérations du même type.

Commission des Finances

Elle émet un avis favorable.

RECU A LA PREFECTURE DE LA REUNION

Le 16 DEC. 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**

LE MAIRE : Je mets cette affaire aux voix.

**LE RAPPORT, AINSI QUE LES AVIS DES COMMISSIONS,
SONT ADOPTES A L'UNANIMITE.**

M. ANNETTE : Dans l'affaire n° 10, on propose de prolonger les loyers.
Est-ce qu'on va appliquer la mesure considérée à cette opération ?

Madame TURENNE Rose Mai revient dans la salle à 19 H. 51.

M. SANTONI : Oui, certainement.

M. ANNETTE : Alors, c'est à ce niveau que je voudrais bien saisir la mesure. Est-ce qu'on calcule le coût de l'opération qu'on amortit sur quinze ans ?...

C'était ce qui était prévu : quand les promoteurs réglait sur quinze ans, au bout de cette période, l'opération était amortie (c'est-à-dire le foncier, plus les taux, moins les subventions compensées par le loyer).

Aujourd'hui, on propose donc, après avoir amorti une opération d'aménagement, de faire payer, entre quinze et quarante ans, un loyer qui constitue en fait -disons- un profit pour la Municipalité.

M. SANTONI : Il s'agit de la gestion de domaines productifs de revenus de la Municipalité, comme le font toutes les municipalités. De plus, le loyer dont il est question est relativement modique.

LE MAIRE : C'est dans l'intérêt aussi de l'entreprise qui craint qu'au bout de ces quinze ans, on la mette dehors, parce qu'elle ne paie plus.

M. ANNETTE : Non.

On fait un bail à quarante ans, payable pendant quinze ans.

LE MAIRE : Elle peut dire alors : "Maintenant, j'ai un bail -et donc, une garantie- ; je peux y aller".

M. ANNETTE : D'accord.

Je veux dire que, lorsqu'on fait un bail sur quarante ans, on le fait pour cette période-là. L'entreprise reste quarante ans sur le terrain. Au bout de cette période, il y a une probable reconduction de l'opération.

LE MAIRE : Auparavant, c'était quinze ans.

M. ANNETTE : Le bail, lui, était de quarante ans. Le paiement se faisait sur quinze ans ; mais, le bail était de quarante ans.

LE MAIRE : Après ce laps de temps, on pouvait reconsidérer la situation de l'entreprise qui ne payait plus.

M. ANNETTE : Non. Après, c'était au bout des quarante ans.

Je voudrais savoir si on amortira toujours sur quinze ou sur quarante ans. C'est là le fond du problème.

Si on fait payer à des artisans sur quinze ans, on amortit ; ensuite, ceux-ci ont le local gratuitement, c'est-à-dire que l'opération est équilibrée -ce qui est le but de la Municipalité, à savoir aider à l'installation des artisans- ; mais si, pendant une période de vingt-cinq ans après cela, on leur fait payer un loyer, on va grever, pénaliser les artisans ; on va réaliser un profit. Or, au départ, la Municipalité a aménagé des zones pour permettre aux artisans d'exercer leurs activités. Elle ne veut pas perdre de l'argent, et tend à équilibrer l'opération ; mais, faire payer un loyer par les artisans pendant vingt-cinq ans supplémentaires, c'est en fait les pénaliser, réaliser un profit sur l'aménagement des Zo-

nes Artisanales au détriment des artisans -et cela ne va pas tout à fait dans le sens de l'aide aux artisans-.

M. SANTONI : La Mairie a deux objectifs dans cette opération : d'une part effectivement, permettre à des artisans de s'installer en payant pendant quinze ans des loyers relativement modestes -cela va être le cas ; et, même au bout de ces quinze ans, les loyers qu'ils auront à acquitter jusqu'au bout des quarante ans du bail, continueront à être relativement faibles- ; et, par ailleurs, au bout de ces quinze ans, ils auront amorti également leur propre investissement. Ce n'est pas les pénaliser que de leur supprimer les loyers, alors qu'ils les auront payer pendant les quinze premières années qui, théoriquement, sont les plus difficiles. La deuxième approche consiste à considérer que la Commune gère un certain nombre de terrains ; et que, pour certaines occupations de terrains, il s'agit de domaines productifs de revenus -ce qui se fait dans toutes les communes, parce que c'est un moyen comme un autre de ne pas avoir une pression fiscale trop importante- ; c'est, en ce cas, une mesure de gestion.

M. ANNETTE : Dans le bilan des opérations -elles sont notamment subventionnées par le Conseil Régional-, on fait apparaître un déficit, et la subvention compense partiellement le déficit.

Si, pour ces opérations, on s'amuse à faire payer des loyers pendant vingt-cinq ans, le bilan financier est à revoir, puisque le déficit du départ ne sera pas le déficit qui se fera, parce qu'on aura changé les règles du jeu en chemin.

M. SANTONI : Je crois qu'il y a également d'autres éléments à prendre en compte. C'est que d'une part, le calcul des subventions des autres collectivités se fait sur les cinq premières années -or, pendant cette période, il y a bien amortissement de la part de la Commune- ; d'autre part, on ne comptabilise pas, lorsqu'on demande les subventions aux autres assemblées, des éléments qui sont tout de même importants : ceux qui sont liés aux risques de l'exploitation de ces terrains par les entreprises -si elles connaissent des problèmes pendant un certain temps, elles ne paieront pas leurs loyers-. Les assemblées ne tiennent pas compte de ces éléments, parce qu'on ne peut pas chiffrer ce risque dès le départ.

M. ANNETTE : Mais, compte tenu de la demande, si une entreprise ne paie pas ses loyers, on a des moyens vis-à-vis de celle-ci ou d'une autre.

M. SANTONI : Cela est très difficile.

M. ANNETTE : Mais enfin, cela, il faut le chiffrer.

Ce que je veux dire, c'est que si on prélève un loyer pendant vingt-cinq ans, cela change la nature de l'opération -cela, parce qu'autrefois, on faisait payer des loyers pendant quinze ans et que, maintenant, on en fait payer pendant vingt-cinq ans de plus, alors que l'opération est déjà amortie-. En terme d'aide aux artisans, cela change énormément !...

M. SANTONI : L'opération est amortie, il est vrai ; mais, on reste quand même bailleur, et donc soumis à un certain nombre de charges également.

M. ANNETTE : Oui.

Qu'on fasse payer les charges, que celles-ci soient prises en compte par les locataires, je suis d'accord. Mais, qu'on réalise un profit sur l'opération, cela me paraît bizarre.

M. BOURHIS : Il y a quand même là occupation du domaine public. Il faut bien qu'il y ait un loyer quelconque, puisque le domaine public est occupé.

M. ANNETTE : Oui. Mais, on a bénéficié de subventions.

M. BOURHIS : Cela, simplement pour la mise en route des opérations.

LE MAIRE : C'est davantage pour aider les artisans que nous, en leur permettant de s'installer.

M. ANNETTE : Le loyer payé pendant quinze ans amortit l'opération pour la Mairie ; c'est-à-dire qu'en définitive, la Mairie n'a pas de déficit sur cette opération quand l'artisan a versé quinze ans de loyer.

M. SANTONI : L'amortissement est tout de même un calcul théorique.

M. ANNETTE : Tout est théorique, bien sûr, au départ. Tant qu'on n'est pas parvenu au bout des quinze ans, on ne peut pas savoir.

Au départ, on prend en compte le prix du terrain ; on évalue le coût des aménagements à réaliser ; on déduit les subventions - puisque les autres collectivités aident à la réalisation en faveur du développement économique- ; et, on dit que cela coûte X Francs. Ce dernier coût est divisé pour aboutir au coût du loyer. Ainsi, l'opération s'équilibre par le loyer. Quand les loyers ont été acquittés, au bout des quinze ans, l'opération est réalisée.

LE MAIRE : Et, à ce moment-là, il faut donner les locaux occupés gratuitement ?!...

M. ANNETTE : Non. L'artisan s'est engagé à exercer une activité sur une période de quarante ans. Il continue donc à occuper les locaux. Au bout de ces quarante ans, il atteint la fin du bail. C'est comme cela que l'opération a été conçue.

LE MAIRE : Oui, mais pas gratuitement.

M. ANNETTE : Mais, il a payé...

LE MAIRE : Il le fait pendant toute la durée du bail.

M. ANNETTE : Et après quarante ans ?...

LE MAIRE : Lorsque quelqu'un loue un local, il acquitte le loyer pendant toute la durée de l'occupation.

M. ANNETTE : Mais, pas du tout.

LE MAIRE : La première partie des loyers perçus sert à amortir l'opération et la deuxième est perçue parce que la personne occupe le domaine public.

M. ANNETTE : Mais, puisqu'on prend en compte la valeur du terrain, c'est-

à-dire le prix, le coût de la propriété au départ, pour le calcul ; on ne prend pas en compte un loyer. C'est le prix du terrain, à sa valeur initiale, qui est considéré. Ce n'est pas du tout un loyer.

M. SANTONI : Ne pas faire payer de loyer à un artisan qui, au bout de quinze ans théoriquement -il faut l'espérer-, aura eu le temps d'amortir son investissement et de fortifier l'activité de son entreprise, c'est le mettre en situation anormalement privilégiée par rapport aux autres artisans situés sur des terrains privés qui, eux, vont acquitter un loyer. Alors, pourquoi ne pas leur faire payer un loyer, au bout de ces quinze ans ?...

M. ANNETTE : Là, vous parlez de privilège. Toutes les opérations qui ont été faites l'ont été suivant ce principe, sur une base d'équilibre.

Les privilèges, en fait, se trouvent dans des opérations du type EURO-MARCHE... C'est là qu'il y en a. Dans le cas des artisans, la procédure mise en place vise à l'équilibre de l'opération.

LE MAIRE : Je mets cette affaire aux voix.

**LE RAPPORT, AINSI QUE LES AVIS DES COMMISSIONS,
SONT ADOPTES A L'UNANIMITE.**

RECU A LA PREFECTURE DE LA REUNION

Le 16 DEC. 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