

AFFAIRE No 41 - CESSION DE TERRAIN POUR L'INSTALLATION D'UNE ENTREPRISE DE PREUSINAGE DU BOIS

LE SECRETAIRE DONNE LECTURE DU RAPPORT.

Mesdames, Messieurs et Chers Collègues,

L'Entreprise SIP APAVOU m'a fait part d'un projet de création sur Saint-Denis d'une unité industrielle de préusinage du bois. Cette activité permettra d'usiner le bois aussi bien pour l'usage personnel des sociétés de construction du Groupe, que pour les besoins des artisans menuisiers locaux.

Ce projet, dont l'investissement est estimé à 15 000 000 F environ, engendrera la création de quatre-vingts emplois dès la première année d'exploitation.

L'implantation de cette usine d'une surface construite de 6 000 m², pour une emprise au sol de 2 000 m², est prévue sur une partie du terrain déjà mis à la disposition du Groupe APAVOU depuis 1983-1984. Ce terrain, situé le long du Canal des Patates-à-Durand, à Sainte-Clotilde, est d'une superficie totale de 23 350 m², dont environ 2 300 m² de servitude de passage.

Pour mémoire, je vous rappelle que cette entreprise a été la première de l'époque à prendre le risque de s'installer sur le terrain en question, issu de l'ancien lit de la Ravine des Patates-à-Durand, et récupéré à la suite des travaux d'endiguement. Des travaux de remblaiement importants ont dû être réalisés par l'entreprise elle-même pour permettre l'implantation de la première activité industrielle de préfabrication.

Aujourd'hui, les procédures juridiques du déclassement et d'acquisition des terrains concernés au profit de la Municipalité étant sur le point de s'achever, il convient de régulariser légalement, dans les meilleurs délais, la situation de cette entreprise, sur la base de la signature d'un acte authentique.

En conséquence, je vous demande, Mesdames et Messieurs :

- de vous prononcer sur l'opportunité de la réalisation de cette nouvelle activité de préusinage du bois ;
- et de m'autoriser, en cas d'acceptation, à passer les actes nécessaires avec l'Entreprise SIP APAVOU, aux conditions juridiques, financières et particulières suivantes :

1) Conditions juridiques

Nature de l'acte

- Bail à construction, pour les terrains cadastrés sections BC no 278 (partie), BC no 279 (partie), AW no 308 et AW no 309 (partie) ;
- . Durée du bail : soixante ans,

.../...

- . Surface des terrains : 7 000 m2 environ,
- . Différé de loyer sur les premiers douze mois consacrés à la construction ;
- Vente en pleine propriété pour les terrains cadastrés sections BC no 277 (partie), AW no 307, AW no 314 (partie) et AX no 5 (partie) ;
- . Surface des terrains : 14 070 m2 environ ;

Soit une surface totale du terrain d'assiette de 21 070 m2, déduction faite de la surface de la servitude de passage représentant 2 280 m2.

2) Conditions financières

Les montants du loyer et du prix de vente sont établis sur la surface réelle des terrains devant être effectivement occupée par l'entreprise, sans extension, suivant l'accord précaire initial de la Mairie datant de 1983.

3) Clauses particulières

Sur les terrains cédés, pendant toute la durée du bail, sauf accord express de la Mairie :

- 1) Garantie de maintien d'une activité économique ;
- 2) Retour à la Commune, sans indemnité, en fin de contrat, des bâtiments édifiés sur les terrains cédés en bail à construction ;
- 3) Pour garantir la pérennité de l'entreprise, un droit préférentiel d'achat au profit du preneur et, à l'échéance du bail, si la Commune consentait à la vente des biens immobiliers ou, à défaut, à leur location en bail commercial, la valeur retenue serait alors la valeur vénale estimée à l'époque par les Domaines ;
- 4) Engagement de réaliser les constructions dans un délai calendaire maximum de dix-huit mois, à compter de la présente délibération ;
- 5) Engagement de plantation d'arbres de grande hauteur et de végétalisation du pourtour de l'entreprise.

4) Prix de cession

- Vente à 80 F par mètre carré ;
- Location à 4,02 F par mètre carré et par an.

Les surfaces réelles de cession seront déterminées, pour les actes à passer, sur la base d'un relevé topographique complet.

D.C.M. affichée en Mairie,
Le 31 mars 1988

D.C.M. reçue à la Préfecture,
Le 6 avril 1988

.../...

(Projection d'un transparent
pour la délimitation du terrain de SIP APAVOU).

M. FOURNEL : Vous repérez, d'une part, l'axe du Canal des Patates-à-Durand et, d'autre part, celui de la Route-Digue qui se confond presque avec l'axe du futur Boulevard Sud.

Il y a à ce niveau deux types de terrains : certains seront cédés par bail, et d'autres le seront en pleine propriété. Ici, vous pouvez observer les terrains cédés par bail.

LE MAIRE : Il s'agit de ceux cadastrés sections BC 278, BC 279, AW 308 et AW 309.

M. FOURNEL : Oui.

(Délimitation desdites parcelles sur plan).

M. FOURNEL : Les terrains cerclés de rouge sont les plus importants en superficie, représentant quelque 14 000 m².

Les 21 070 m² sont la superficie globale.

(Délimitation sur plan).

M. FOURNEL : La servitude de passage se situe tout le long du Canal des Patates à Durand, sur toute la longueur du terrain, et est de 5 m de large, je crois.

MONSIEUR HOARAU MARCEL DONNE LECTURE
DES AVIS DES COMMISSIONS.

Commission du Cadre de Vie

Elle est favorable.

C'est la vocation des terrains situés dans cette zone.

.../...

Commission des Affaires Economiques

Elle est favorable à la réalisation de cette nouvelle activité qui permettra la création d'emplois nouveaux. Toutefois, elle souhaite obtenir des garanties sur la réalisation du projet.

Elle demande donc que soit insérée, dans l'acte à passer avec le preneur, une clause permettant à la Commune -si le projet ne devait pas se faire- de reprendre la partie du terrain d'assiette cédée en vente ou en location correspondant à l'implantation de l'usine, ou une autre partie du terrain de même surface.

Commission des Finances

Elle est favorable.

D.C.M. affichée en Mairie,
Le 31 mars 1988

D.C.M. reçue à la Préfecture,
Le 6 avril 1988

M. GERARD G. : Apparemment, il y a deux aspects : une partie que l'on vend et une autre qui est louée.

Pourquoi est-ce que l'on vend, et qu'on ne loue pas seulement ?...

LE MAIRE : La partie louée ne peut pas être vendue.

M. GERARD G. : Pourquoi ?...

LE MAIRE : Il s'agit d'une zone qui a été préemptée au moment où il y a eu désengagement de l'Etat. Nous avons dû le faire ; sinon, ce sont les riverains qui en auraient bénéficier les premiers. La Commune avait à ce niveau un droit de préemption dont elle a fait usage. Aussi, ayant utilisé ce droit, on ne peut plus vendre par la suite les terrains préemptés. Et donc, nous ne pouvons plus que les louer.

M. GERARD G. : D'accord.

LE MAIRE : L'autre partie de terrains, par contre, n'est pas concernée par cela.

M. GERARD G. : Quelle est cette autre partie qui est vendue ?

M. HOARAU M. : Il s'agit de la partie la plus foncée sur le plan.

(Délimitation sur plan de cette partie par Monsieur FOURNEL).

M. GERARD G. : La partie vendue est-elle incluse à l'intérieur du tracé rouge ?

LE MAIRE : Oui, c'est cela.

M. FOURNEL : Elle représente quelque 14 000 m². La partie louée y est extérieure, regroupant deux zones, et représente environ 7 000 m².

M. GERARD G. : Et, dans toute cette affaire, qu'est-ce qu'on vend ?... Les 14 000 m² ?...

LE MAIRE : Oui.

M. GERARD G. : Vous venez de dire que la partie préemptée se situait le long du Canal.

LE MAIRE : Je n'ai pas dit que cela se situait spécialement le long du Canal. Il s'agit de la partie grisâtre sur le plan.

M. GERARD G. : Nous vendons ces terrains à l'Entreprise SIP APAVOU pour y ériger une unité de préusinage du bois.

LE MAIRE : Il faut savoir que ces terrains sont occupés, depuis 1983, par l'Entreprise APAVOU sans qu'elle y ait réalisé de constructions. A l'époque, ces terrains n'appartenaient ni à l'Etat, ni à nous -quoique, en principe, c'était à l'Etat ; cependant, ce dernier s'en désintéressait, déclarant que nous avions réalisé ensemble l'endiguement et que ce terrain était à prendre par les riverains, ou par la Commune, après endiguement-. Durant toute cette période, avant régularisation, l'Entreprise APAVOU a utilisé ces terrains, avec l'autorisation de la Mairie, en attendant que juridiquement ils soient déclarés appartenant à la Commune, ou à l'Etat, ou à un privé.

A présent, l'Entreprise APAVOU voudrait créer une usine de 15 000 000 F. Elle ne peut pas le faire sur des terrains dont elle n'a pas la maîtrise. Les banques prêteuses ne peuvent prêter qu'à une personne propriétaire de terrains.

L'Entreprise APAVOU se propose de monter une usine qui va engendrer quelque quarante emplois ; ce, sur la partie des terrains qui peut lui être vendue. Ainsi, au niveau de ces terrains qu'il occupe déjà entièrement, il y aura une partie qui lui sera vendue, et une autre qui lui sera louée.

M. GERARD G. : Nous lui vendons 14 000 m² ; et environ 7 000 m² lui sont loués ; ce qui fait donc 21 000 m². L'usine elle-même occupera une plus petite emprise au sol : "emprise au sol de 2 000 m²". Il va lui rester 12 000 m². Que fera-t-il de cette superficie restante ? Pourra-t-il y construire ?...

LE MAIRE : Il y aura un important stockage de bois.

M. SANTONI : Actuellement, de toute façon, le terrain est déjà tout occupé.

LE MAIRE : Vous pouvez d'ailleurs aller voir sur place.

M. GERARD G. : Monsieur le Maire, je suis bien d'accord avec vous : à partir du moment où vous êtes propriétaire d'un terrain, vous pouvez y faire tout ce que vous voulez. Et, c'est bien cela que je voudrais savoir...

LE MAIRE : L'Entreprise APAVOU ne peut pas y faire ce qu'elle veut. Elle ne peut pas y construire des logements, un hôtel..., et ne peut y réaliser que des équipements économiques, tels que des usines, des entreprises...

M. GERARD G. : Un hôtel, c'est économique aussi ; c'est une activité économique. Je veux qu'on précise bien cela.

LE MAIRE : En aucun cas, il ne doit s'agir de constructions habitables.

M. GERARD G. : Vous notez : "Garantie du maintien d'une activité économique". Cette dernière, c'est tout et rien ; derrière cela, il est possible de mettre n'importe quoi, depuis le chariot à glaces, jusqu'à l'hôtel.

LE MAIRE : Et pourquoi pas la boîte de nuit !?...

M. GERARD G. : Oui, y compris la boîte de nuit. C'est à ce propos que je voudrais obtenir des réponses précises.

LE MAIRE : Il ne s'agit pas de ces types d'activités économiques, mais des activités génératrices d'emplois, comme cela se fait actuellement dans le secteur -par exemple : MACORE-. De plus, il s'agit ici d'une zone d'activités économiques, non habitable.

M. GERARD G. : Activités industrielles, donc.

LE MAIRE : Ou artisanales.

M. GERARD G. : D'accord.

Lorsque vous rédigez : "Retour à la Commune, sans indemnité, en fin de contrat...", il s'agit uniquement de la partie louée.

LE MAIRE : L'Entreprise APAVOU doit nous rendre ce terrain en fin de contrat ou, éventuellement, son équivalent.

Y a-t-il d'autres intervenants ?

Je mets cette affaire aux voix. Opposition ? Abstention ? 1 abstention.

Le rapport, ainsi que les avis des Commissions,
sont adoptés à l'UNANIMITE DES VOTANTS (1 abstention).

Monsieur BOYER Eric quitte la salle (à 20 H 03).