



DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

REUNION EXCEPTIONNELLE DU CONSEIL MUNICIPAL
DU LUNDI 29 OCTOBRE 1962 A 19 H. A LA MAIRIE.

L'an mil neuf cent soixante-deux, le vingt-neuf Octobre à dix-neuf heures, le Conseil Municipal de la Ville de REZE-lès-NANTES s'est réuni, en séance exceptionnelle, sous la présidence de Monsieur PLANCHER, Maire, suivant convocation faite le 25 Octobre 1962.

Etaient présents :

Monsieur PLANCHER, Maire,
Messieurs CAILLEAU, BOUTIN, NOGUES, Adjoints;
HOCHARD, PENNANEAC'H, HUCHET, LOUET, SAVARIAU,
HEGRON, BROUSSEAU, DAVID, CHOEMET, BILLON, VINCE, BABIN,
GARREAU, LUBERT, Conseillers Municipaux.

Absents excusés : (mais ayant donné procuration pour voter en leur nom) :

Messieurs MAROT, BARAUD, Adjoints.

Absents excusés : Messieurs PLISSONNEAU, Adjoint.- COUTANT, CLERENNEC, RAFFIN, TARDIF, Conseillers Municipaux.

Absent non excusé :

Monsieur ROUGÉ, Conseiller Municipal.

ORDRE DU JOUR :

Une seule question à l'Ordre du Jour :

" RAPPORT DE M. LE MAIRE SUR LA ZONE INDUSTRIELLE "

Décisions à prendre concernant :

- a) Fixation du prix de vente des terrains,
- b) Conditions de paiement aux acquéreurs de parcelles;
- c) Autorisation d'ester en Justice dans le cas où des expropriés feraient appel du Jugement d'Instance.

Monsieur le Maire ouvre la séance, et Monsieur SAVARIAU est élu, à l'unanimité, Secrétaire de Séance.

Monsieur HAL, Secrétaire Général de la Mairie, assiste le Maire et assure les fonctions de Secrétaire Administratif.

Monsieur PLANCHER, Maire, donne lecture du rapport établi à la suite de la réunion de la Commission des Travaux et Finances du 24 Octobre 1962.

Il s'agit, en fait, d'une réunion d'information complémentaire, puisque le Conseil Municipal, dans sa séance du 13 Janvier dernier, a donné au Maire tout pouvoir de traiter le problème de la première tranche de la Zone Industrielle dans la limite du dossier approuvé par le F.N.A.T. (Avance de 2.607.000 NF.)

A l'heure actuelle, les prix des acquisitions amiables, les prix fixés par l'Administration des Domaines et les indemnités d'expropriation prononcées par le Juge à l'audience du 10 Octobre 1962, font apparaître un prix d'acquisition total des sols de l'ordre de : 533.889, 30 NF.

Le chiffre retenu pour le dossier de demande d'avance au F.N.A.T. était de : 627.548 NF.

Il nous reste donc la différence comme volant de manoeuvre, soit : 93.659 NF, qui nous permet de régler à la fois :

DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL



.../...

- 1°.- les frais d'acte et de procédure,
- 2°.- les indemnités éventuelles qui pourraient être accordées en supplément par la Cour d'Appel si un des expropriés avait recours à cette juridiction.

Le Conseil Municipal pourra donc maintenant confirmer les autorisations données à Monsieur le Maire, lors de la séance du 13 Janvier dernier, afin que tout soit mis en oeuvre pour opérer la réalisation de la première tranche, c'est-à-dire :

- contrat avec les Ponts-et-Chaussées Maritimes pour remblaiement,
 - aménagement des voies et réseaux divers,
 - aménagement des équipements : électricité, gaz, eau, etc...
- tout cela en conformité avec le dossier approuvé par Monsieur le Préfet de Loire-Atlantique le 28 Juin 1962, et dont les plans de détail de lotissement seront dressés par les Services Municipaux.

Conditions de revente des terrains.-

Compte tenu des explications données, le prix de revient sera de l'ordre de 16 à 18 NF. le mètre carré, et le Conseil Municipal entend revendre les terrains au même prix.

Il semble souhaitable de faire bénéficier les acquéreurs qui le désirent des délais de paiement dont nous bénéficions nous-mêmes pour notre emprunt au F.N.A.T., par exemple :

- 25% lors de la passation des actes; et 25% les trois années suivantes, étant entendu que les sommes ainsi échelonnées seront majorées des taux d'intérêt que nous payons nous-mêmes au F.N.A.T.

Enfin, il faut que le Conseil Municipal autorise le Maire à ester éventuellement en Justice, et à choisir un avocat, dans le cas où des expropriés feraient appel de la décision rendue par le Juge d'Expropriation, Tribunal de NANTES.

La Commission délibère.

Monsieur BARAUD, Adjoint, rappelle que, lors de la réunion du Conseil Municipal du 6 Juillet 1962, le prix du mètre carré avait été fixé à 16 NF basé sur un bilan financier établi par l'Administration, et qu'il avait été précisé qu'en cas d'augmentation des dépenses d'équipement, la Ville pourrait réclamer un complément allant de 16 à 17 NF.

Le Maire répond que sa proposition de 16 à 18 NF, compte tenu des éléments nouveaux, reste bien dans l'ordre de grandeur admis le 6 Juillet dernier.

Monsieur BARAUD veut par ailleurs connaître le résultat définitif de l'expropriation.

Monsieur PLANCHER précise que l'ordonnance d'expropriation vient d'arriver en Mairie, et qu'en additionnant, d'une part, les prix des accords amiables et, d'autre part, les sommes allouées par le Juge d'Expropriation, la dépense totale s'élève à : 533.889, 30 NF.

Dans ces conditions et si l'on se reporte à l'estimation soumise au Conseil Municipal le 6 Juillet 1962, on retrouve, pour acquisition des terrains : 627.548 NF.

Il reste donc bel et bien un crédit de manoeuvre de 93.659 NF, permettant de pallier les imprévus et tout particulièrement de payer les suppléments d'indemnités que la Cour d'Appel peut, éventuellement, accorder à des expropriés faisant recours contre la décision du Juge de NANTES.

Monsieur PLANCHER est d'avis (d'ailleurs, l'estimation ci-dessus en tient déjà compte), de payer les propriétaires ayant signé des accords amiables, non pas au prix que ces derniers ont bien voulu accepter, mais au prix estimatif des Domaines, pour que ces propriétaires compréhensifs et de bonne volonté ne soient

.../...

DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

.../...

pas lésés par rapport à ceux qui ont cru devoir aller à l'expropriation (ce qui fait une moyenne de 3,50 NF. par mètre carré).

Messieurs CAILLEAU et BARAUD soulèvent la question du financement des branchements d'eau potable.

Le Maire rappelle que ces travaux de canalisations d'eau potable seront pris en charge par le Syndicat des Eaux et, de ce fait, ne grèveront pas l'opération.

Monsieur BARAUD rappelle alors que les extensions du Syndicat des Eaux sont finalement payées par les consommateurs de l'eau, payant leurs redevances au tarif fort. Aussi il aurait préféré que ces travaux de pose de canalisations soient payés par les futurs industriels, tout comme dans un lotissement où le promoteur prend à sa charge la pose des canalisations.

Monsieur BOUTIN fait remarquer alors que les canalisations d'eau de la Haute-Ile sont insuffisantes et que, tôt ou tard, il faudra les renforcer; qu'en plus, ce renforcement doit également servir aux habitants situés à l'Ouest de Rezé.

Monsieur HUCHET pense que dans le cas considéré, la dépense entre un renforcement de canalisations et la pose d'une canalisation d'une dimension supérieure, pour alimenter en même temps la zone industrielle, n'est pas d'une forte incidence sur le prix de revient de l'eau.

De plus les industriels, en utilisant de l'eau, même à un prix réduit, aideront néanmoins à diminuer la charge d'exploitation du service.

Monsieur LOUET attire l'attention des Conseillers sur l'inquiétude des habitants de la Haute-Ile que cette création de Zone Industrielle va gêner.

Le Maire déclare qu'il a déjà reçu des habitants du quartier, qu'il s'est penché sur le problème et qu'effectivement, les enfants allaient jouer dans les prés de cette future Zone Industrielle, mais dans son esprit (et il pense qu'au moment venu le Conseil Municipal le suivra), on pourra aménager un terrain de jeux le long de la Loire, et justement destiné aux enfants du quartier.

Enfin, Monsieur BARAUD ne voit pas l'utilité d'accorder des délais de paiement aux futurs industriels, et surtout estime que le taux d'intérêt proposé est bien inférieur à tous ceux qui se pratiquent normalement.

Il fait encore remarquer que, pour équiper sa Zone, la Ville a des avances du F.N.A.T. pour lesquelles elle paiera un intérêt de 2,50%, mais ensuite il faudra également rembourser ces avances. Si donc tous les terrains ne sont pas vendus dans les délais impartis, il faut, d'une part, payer les intérêts, et, d'autre part, rembourser de fortes sommes, et tout cela grèvera le budget.

Monsieur HUCHET reconnaît que dans cette opération, il y a un risque à courir et qu'effectivement il peut y avoir un hiatus entre les dépenses faites par la Ville et leur récupération, à la suite de la vente des terrains aux industriels.

Monsieur PLISSONNEAU pense également qu'il faut réaliser rapidement cette Zone Industrielle si l'on ne veut pas que les éventuels acquéreurs s'installent ailleurs.

Monsieur PLANCHER termine en disant : " Si on veut une Zone Industrielle, il faut attirer les industriels en leur offrant des avantages certains. Je pense sincèrement que l'affaire est rentable et qu'elle rapportera par la suite pas mal de ressources au budget communal.

Il conclut : "Dans ce domaine, il faut oser, il faut risquer".

C'est alors que les questions suivantes sont mises aux voix :

1°.- Autorisation donnée au Maire pour poursuivre la réalisation rapide de cette Zone (remblais, travaux de viabilité, etc....), et pour fixer le prix de vente

.../...

DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL



65

.../...

entre 16 et 18 NF, étant entendu que le prix finalement arrêté sera égal au prix de revient total.

- 2°.- Possibilité de vendre aux industriels les terrains payables en 4 versements et par quarts c'est-à-dire : 25% à la signature de l'acte, 25% un an plus tard, 25% deux ans après, et 25% trois ans après. Pour le crédit ainsi accordé, les entrepreneurs paieront un intérêt de 2,50% (intérêt égal à celui que la Ville verse au F.N.A.T.)
- 3°.- Autorisation donnée au Maire d'ester en justice, c'est-à-dire d'intervenir auprès de la Cour d'Appel de RENNES si appel il y a de la part de certains expropriés, et autorisation de désigner un avocat pour défendre les intérêts communaux.

La Commission avait donné un avis favorable sauf trois abstentions : Messieurs BARAUD, VINCE et CAILLEAU.

Le Maire ajoute encore que si le Conseil Municipal adoptait les trois points ci-dessus, il faudrait encore admettre que l'Administration Municipale ait tout pouvoir pour préparer les documents permettant l'acquisition desdits terrains, car il n'est pas possible de soumettre pour le moment le tableau détaillé des diverses acquisitions, avec leurs surfaces exactes.

Discussion au Conseil.

Monsieur SAVARIAU demande s'il y aura des recours contre le Jugement d'Expropriation qui vient d'être rendu.

Réponse du Maire : Peut-être qu'un seul exproprié fera appel.

Monsieur GARREAU demande alors : Avez-vous déjà en Mairie des demandes fermes d'industriels?

Réponse du Maire : J'ai des demandes couvrant les 2/3 des terrains; bien entendu, ce ne sont que des demandes verbales et les industriels ne se décideront définitivement qu'une fois la Zone complètement aménagée.

Il reconnaît qu'il y a un risque, mais il estime qu'il faut absolument le courir.

Monsieur VINCE indique que lui et ses amis s'étaient abstenus à la Commission, du fait qu'ils avaient jugé le prix indiqué comme insuffisant et qu'ils voulaient éviter à tout prix un déficit entre le prix de vente et le prix de revient réel du terrain.

Monsieur PLANCHER précise à nouveau que la Ville ne veut pas, et n'a pas le droit de faire de bénéfice, mais que, dans son esprit, les terrains seront revendus au prix de revient.

Monsieur BOUTIN : Les risques sont à mon avis fort limités car si, par impossible, les industriels n'achètent pas les terrains viabilisés, alors, nous pourrions les utiliser pour y édifier des immeubles collectifs.

Monsieur LOUET demande à ce qu'un droit de préemption soit réservé à la Commune, c'est-à-dire : prévoir une clause limitant la spéculation sur la revente des terrains.

Le Maire : Il y a une Loi interdisant la revente spéculative.

Monsieur HUCHET : L'interdiction légale est plutôt morale, car on ne contrôlera jamais les "dessous de table".

Monsieur CAILLEAU : Je précise à nouveau que la question "Prix de Vente", en tenant compte de toutes les dépenses, est notre seul souci, car le prix de base actuel n'est pas encore le prix de revient définitif.

Sa réserve a pour but de ménager les intérêts des contribuables. Il suggère de prendre des garanties auprès des industriels.

DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

.../...

Le Maire : Si REZE veut progresser, si REZE veut avoir des usines et créer de nouveaux emplois, et également si le Conseil Municipal veut augmenter les ressources communales, il faut réaliser rapidement la Zone Industrielle.

Il reconnaît volontier l'affirmation de Monsieur GARREAU disant que nous sommes en "régime capitaliste"

Il connaît, aussi bien que Monsieur GARREAU, le régime capitaliste qu'il ne défend pas, mais, dans les circonstances actuelles, il faut se mouvoir dans le système existant.

Monsieur CAILLEAU n'est pas contre la réalisation de la Zone Industrielle, mais demande à ce que le Conseil Municipal conserve le contrôle de l'ensemble de l'opération.

C'est alors que le Maire met aux voix les trois questions ci-dessus déjà adoptées par la Commission, et la quatrième concernant le pouvoir donné à l'Administration Municipale, de préparer tous les dossiers pour rédiger les actes de vente définitifs, de manière à faire entrer dans le domaine communal l'ensemble de la première tranche de la Zone Industrielle de REZE.

Il y a vote unanime au Conseil Municipal.

Le Parti Communiste précise que son vote est émis sous réserve que le Conseil Municipal contrôle la réalité du prix de vente avec le prix de revient total.

REVENTE DE TERRAINS DU CENTRE DU CHATEAU A LA SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE DE LA VILLE DE REZE.-

Le Maire demande aux Conseillers s'ils acceptent de prendre une deuxième délibération non prévue à l'Ordre du Jour, mais qui a trait à la Société d'Economie Mixte Immobilière de la Ville de REZE.

Il s'agit, en somme, d'une délibération ratifiant les décisions successives déjà prises par le Conseil Municipal.

Tous les Conseillers sont d'accord pour délibérer sur cette deuxième question.

C'est alors que Monsieur PLANCHER donne lecture du rapport suivant:

La Société d'Economie Mixte a été créée pour réaliser la construction d'environ 620 Logécos dans les terrains réservés du Centre Résidentiel du Château.

L'adjudication d'une première tranche de 215 Logécos vient d'être lancée.

La Commission d'Agrément de la S.E.M.I. a siégé le Mardi 9 Octobre 1962, et la Commission d'Adjudication doit se réunir le Mardi 13 Novembre 1962 à 14 h.45, en vue de désigner les adjudicataires des différents corps de métiers, pour construire la première tranche de 215 Logements.

Le Conseil Municipal est parfaitement au courant du problème, et maintenant, il faut en plus constituer un dossier administratif pour être soumis au Ministère de la Construction, en vue d'obtenir l'aide financière de l'Etat.

Ce dossier doit comporter, entre autre, l'acte de vente des terrains vendus par la Ville à la S.E.M.I.

Il s'agit d'une surface d'environ 18.143 m², et nous venons de demander à Monsieur DANILLO de nous établir le plan exact dudit terrain, avec indication de la surface.

Nous rappelons que, d'une part, dans le plan financier du Château de Rezé et, d'autre part, en vertu de l'estimation des Domaines, les terrains,

.../...

DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL



.../...

pour ce secteur libre, avaient été estimés à 40 NF. le m² (44 NF. pour les H.L.M., pour le Centre Commercial et pour l'Eglise).

Dans ces conditions, il semble que nous devons nous tenir au prix de 40 NF. le m², car, conformément à l'arrêté du 15 Décembre 1961 relatif au contrôle des opérations immobilières, la Société est exemptée de ce contrôle, sous réserve que le prix du terrain n'excède pas l'estimation établie par le Service des Domaines, et l'acte de vente devra obligatoirement comporter mention de cette estimation.

Toutefois, la Société d'Economie Mixte a tenu compte, dans son calcul estimatif du prix de revient de la première tranche de 215 logements, d'un prix de terrain à 44 NF. le m².

A la Conférence des Adjoints, il y a eu accord pour essayer de récupérer cette différence de 4 NF, c'est-à-dire de faire entrer dans le Budget Communal, une somme à peu près égale à :

$$44 \text{ NF} \times 18.143 = 798.292 \text{ NF.}$$

La solution consiste à augmenter la surface des terrains de cette première tranche d'environ 10%. Cela est possible en englobant, dans les terrains à céder à la S.E.M.I., une partie des parkings.

Par ailleurs, il est souhaitable que dans la décision du Conseil Municipal, l'on prévoie une clause de paiement différé pendant un délai de six mois afin, d'une part, de tenir compte des délais d'approbation de la délibération, de la rédaction de l'acte et de son approbation et, d'autre part, pour faciliter la trésorerie de la Société au moment de son démarrage.

Ensuite, le Maire donne connaissance du projet de délibération que la S.A.C.I. propose au Conseil Municipal de prendre, projet décidant la cession de terrain à la Société d'Economie Mixte Immobilière pour la réalisation de la première tranche de 215 Logécos.

Après exposé de Monsieur le Maire, le Conseil Municipal :

Vu le dossier technique et financier complet remis par la Société d'Economie Mixte de la Ville de REZE et relatif à la réalisation, par ladite Société, sur un terrain situé à REZE, lieudit : "Château de Rezé", d'une superficie totale de 18.143 m² environ (+ 10% cadastrée section , N° , de 215 logements collectifs, de normes économiques et familiales, à raison de :

- 15 logements du type F 2
- 63 logements du type F 3
- 102 logements du type F 4
- 35 logements du type F 5;

Vu notamment l'étude financière établie, à propos de cette réalisation et incluse dans ce dossier,

Considérant que la réalisation de ce programme nécessite la cession, par la Commune, à la Société d'Economie Mixte dudit terrain;

Considérant qu'il y a lieu d'accepter un paiement différé du prix de ce terrain jusqu'à ce que la Société d'Economie Mixte ait pu, elle-même, réunir les fonds nécessités par cette acquisition;

Considérant qu'il est opportun de renoncer aux droits de privilège et d'action résolutoire ouverts à la Commune par ce paiement différé,

DECIDE :

1°.- d'autoriser la cession à la Société d'Economie Mixte Immobilière de la Ville de REZE-lès-NANTES du terrain situé à REZE-lès-NANTES, lieudit "Château de Rezé" d'une superficie de 19.957 m², cadastrée section B, N° , le prix de terrain étant fixé à 40 NF le m², conformément à l'estimation établie le 24 Novembre 1959 par l'Administration des Domaines;

2°.- d'autoriser le paiement différé du prix de ce terrain pendant un délai

.../...



DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

.../...

maximum de 6 mois, à compter de la signature de l'acte de vente et, en tout cas, au plus tard lors de l'octroi, par le Crédit Foncier de France, d'un prêt spécial à la construction incluant dans son assiette la valeur dudit terrain;

3°.- d'autoriser le désistement de la Commune au profit de la Société d'Economie Mixte Immobilière de la Ville de REZE-lès-NANTES de tous ses droits de privilège et d'action résolutoire pour sûreté du prix de cette vente, et d'accorder toutes dispenses d'inscription à tous notaires intéressés.

AUTORISE :

en conséquence Monsieur MAROT, Premier Adjoint au Maire, à signer, avec la Société d'Economie Mixte Immobilière de la Ville de REZE-lès-NANTES, l'acte de vente.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, reconnaissant que ce problème lui est bien connu, à l'unanimité, ratifie la décision ci-dessus concernant la revente des terrains du Château de Rezé à la S.E.M.I. de la Ville de REZE.

L'Ordre du Jour étant épuisé, la séance est levée à 20 H.15.

Et sont signé les Membres présents :














