



BUREAU DE LA POLICE ADMINISTRATIVE
ET DE L'ENVIRONNEMENT

Affaire suivie par Mme Corinne LUCE

Rédacteur : M. Pierre JUAN

☎ 0590. 82.68.24

☎ 0590. 82.52.16.

N° 2011 -

Pointe-à-Pitre, le

SOUS-PREFECTURE DE POINTE--A-PITRE

PPRT DE LA POINTE JARRY
Bâtiment « RHINO »

COMPTE RENDU
Réunion du 23 Mars 2011

Sous la présidence de Monsieur Bernard GUERIN, Sous-Préfet de Pointe-à-Pitre, s'est tenue le mercredi 23 mars 2011 en sous-préfecture, une réunion relative aux mesures foncières envisagées pour le bâtiment Rhino situé sur la voie principale de la ZI de Jarry dans le cadre de l'instruction du Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) de la Pointe Jarry.

PARTICIPAIENT A CETTE REUNION :

M. Raymond GRANGER (SCI COURGER)
M. Charles POLICAND (EGI)
Mme Pauline COUVIN ASSRUBAL (URAPEG)
M. Frantz MACCOW (SDIS)
Mme Gwenaëlle LEBORGNE (SDIS)
M. Pierre JUAN (DEAL)
M. Félix VIVIES (Mairie de Baie-Mahault)
M. Régis ZEBUS (Mairie de Baie-Mahault)
Mlle Audrey VALLUET (Mairie de Baie-Mahault)
Mlle Malika MINVILLE (Mairie de Baie-Mahault)
Mme Isabelle TEPLIER (Mairie de Baie-Mahault)
M. Michel ALPHONSE (CAP/PAG)
M. Olivier CARMES (PAG)
M. Frédéric BOISSON (PAG)
M. Claudy ALIE (CC/IG)

M. Claude BONNET (CCI/IG)
M. Philippe GOTHLAND (Association des Entreprises de Jarry)
M. Philippe SELLITTO (SCI Antosimo)
M. Louis-François GATEAU (RHINO)
Mme Marceline COSAQUE (S/Préfecture)

OUVERTURE DE LA REUNION

Le sous-préfet présente l'objectif du Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) et rappelle les risques et les enjeux.

Il rappelle l'organisation de crise qui peut être mise en œuvre en cas de survenue d'un accident majeur au travers du Plan particulier d'intervention et des différents plans d'opérations internes au niveau des exploitants industriels ainsi que le rôle majeur du SDIS dans cette organisation.

M. Juan rappelle les différentes étapes de l'instruction du PPRT qui ont amenées aux propositions des mesures foncières sur le bâtiment Rhino. Il présente les risques induits par l'exploitation des installations SEVESO à proximité.

Les éléments qui ont amenés à la proposition de délaissement sont :

- ◆ la vulnérabilité des personnes occupant le bâtiment non informées du risque et non entraînées pour réagir aux conséquences d'un accident majeur ;
- ◆ le caractère d'ERP du bâtiment ;
- ◆ le coût du renforcement du bâtiment vis à vis de sa valeur vénale ;

Au vu de ces éléments, l'Etat propose une mesure de délaissement pour cet enjeu.

L'objectif de la réunion est donc d'envisager avec les propriétaires du bâtiment les solutions à adopter afin de sortir ces activités de la zone de risque.

DEROULEMENT DE LA REUNION

Le syndic gestionnaire de l'immeuble, EGI Immobilier est présent à la réunion. Il indique qu'il a convoqué l'ensemble des propriétaires de l'immeuble composé de SCI et de SARL. Seules deux SCI sont représentées, la SCI Antosimo et Courger. De plus, M. Gateau fils du constructeur et propriétaire d'un petit local est présent.

L'immeuble, âgé d'une vingtaine d'années, représente une superficie de 1600 m2 répartie sur deux étages, positionné sur un terrain d'environ 3700 m2.

Le rez-de-chaussée de celui-ci est constitué de 5 commerces :

- ① grossiste en fruits et légumes ;
- ② vente de matériel de pêche ;
- ③ publiciste ;
- ④ marchand de pneus ;
- ⑤ négociant en équipement pour les métiers de bouche (également propriétaire SCI Courger).

Le 1^{er} étage est occupé par une société de transit maritime.

Le terrain appartient au collectif des copropriétaires.

Une trentaine de personnes sont présentes en permanence. Cependant, le pic de fréquentation de ce bâtiment peu atteindre une centaine de personnes.

M. Gothland intervient pour indiquer qu'il serait judicieux de commencer par traiter les cas les plus faciles (délocalisation, pas d'activités...). Il enjoint les copropriétaires à rentrer rapidement dans la procédure afin de ne pas se rapprocher des échéances où les conciliations seront de plus en plus difficiles à mettre en œuvre.

M. Riley de la ville de Baie Mahault indique que le nouveau PLU est en phase terminale d'élaboration et demande si dans ce cadre, le terrain du bâtiment Rhino doit d'ores déjà être retenu. Par ailleurs, il se questionne sur l'estimation par France Domaine de la valeur des fonds de commerce à délocaliser.

M. Juan répond qu'effectivement le terrain va vraisemblablement être délaissé par ses propriétaires, il faut néanmoins attendre les résultats de l'enquête publique ainsi que la tenue de l'AG du syndicat des copropriétaires pour une décision ferme.

Concernant l'estimation de la valeur des fonds de commerce, les montants proposés seront transmis au MEDDTL. C'est directement le ministère qui les validera. Pour le terrain et le bâti, France Domaine validera ces montants.

L'URAPEG indique qu'elle est satisfaite de la procédure et qu'elle approuve la délocalisation de cet enjeu, particulièrement vulnérable.

Éléments devant être fournis par le Syndic et les copropriétaires

Les sociétés propriétaires du bâtiment doivent fournir en premier lieu dans un délai court :

- l'estimation de la valeur vénale de leur bien bâti (qui sera consolidé par le syndic) ;
- l'estimation de la valeur du terrain ;
- l'estimation des valeurs des fonds de commerce ou des indemnités prévus pour rupture de bail.

Avec ces éléments, devront être fournis tous les plans et documents ayant servi à ces évaluations afin de faciliter la contre expertise qui sera menée par France Domaine et les différents services de l'Etat.

Les exploitants des baux commerciaux se rapprocheront de la CCI et de l'association des entreprises de Jarry (M. Gothland) afin d'envisager les solutions possibles d'accompagnement. Ils prendront également contacts avec les aménageurs de la zone (le PAG et la commune de Baie Mahault) pour examiner les possibilités de relocalisation.

Projets des aménageurs

Le PAG intervient pour indiquer le manque de place auquel il doit actuellement faire face sur Jarry. Il doit également transférer des activités afin de les sortir de la zone rouge du PPR.T. Cependant, un nouveau projet doit voir le jour au même savon dans les deux ans à venir pour recevoir des activités à caractères nautiques.

Par ailleurs le domaine industriel et commercial semble aujourd'hui être saturé. Il n'est aujourd'hui pas souhaitable de localiser de nouveaux ERP au sein de la ZCI qui est non conforme à la réglementation en vigueur en matière d'ICPE.

Le PAG est prêt à examiner un éventuel rachat du terrain afin d'y installer du terre-plein portuaire dans la mesure où il n'y aurait pas de contre indications réglementaires.

La ville de Baie-Mahault pourra communiquer les projets d'aménagement du territoire dans lesquels pourraient être localisées les activités du bâtiment Rhino.

Le Lt.C Maccow indique que l'espace libéré par le bâtiment rhino intéresse la protection civile afin d'y intégrer un centre de secours. Le projet reste à étudier.

CONCLUSION

M. le Sous Préfet rappelle la volonté de l'état d'accompagner au mieux cette procédure et indique que la CCI accepte d'assurer un soutien aux commerçants impactés, sous forme d'un accueil et d'un accompagnement dans les démarches (sous des conditions qui restent encore à préciser.)

L'AG des copropriétaires devra se tenir rapidement après cette réunion (un délai de 15 jours semble raisonnable). En effet, l'approbation du PPRT, actuellement à l'enquête publique, interviendra avant le 31 juillet 2011. La signature du protocole et la convention de financement tripartite devront intervenir sous un an après cette approbation.

Il est convenu que M. JUAN de la DEAL et le Lt.C MACCOW du SDIS participeront à la prochaine AG du syndic des copropriétaires afin de présenter les différents éléments du PPRT et notamment les risques.

LE SOUS-PREFET

Bernard GUERIN