

MONSIEUR HOARAU MARCEL DONNE LECTURE
DES AVIS DES COMMISSIONS.

Commission du Cadre de Vie

Elle émet un avis favorable.

Il vous est également demandé de bien vouloir dispenser le Maire de remplir les formalités de purge des inscriptions pour les terrains éventuellement concernés.

Commission des Finances

Elle est favorable à ces acquisitions.

La Commission accepte le dépassement du prix de 5 % par rapport à l'estimation des Domaines pour le terrain de Monsieur SANGLIER DE LA BASTIE, compte tenu de sa situation le long de la falaise, Rue Lucien Gasparin -la Commune souhaitant, à long terme, remodeler cette zone-.

M. NATIVEL M. : Monsieur le Maire, est-ce que vous pourriez porter à la connaissance du Conseil Municipal les critères -s'il y en a- qui amènent la Mairie à préempter des terrains ou à ne pas le faire ? Existe-t-il des critères communs à tous les terrains préemptés ?

LE MAIRE : Il y a des critères généraux.

Nous essayons de maîtriser les prix des terrains à Saint-Denis. Dès lors que ceux-ci sont nettement supérieurs à l'estimation des Domaines, nous préemptons. Les personnes concernées peuvent alors choisir de ne plus vendre ou de vendre aux prix fixés par les Domaines augmentés de 20 % au maximum -auquels cas, nous ne préemptons pas-.

Le deuxième critère est le suivant : un terrain étant à vendre, il est susceptible de nous intéresser lorsque nous n'en disposons pas dans la localité concernée, lorsqu'éventuellement celui-ci est situé à proximité d'un autre terrain dont nous sommes propriétaires, que nous souhaitons agrandir... Là aussi, nous pouvons entrer en jeu.

M. NATIVEL M. : N'y a-t-il pas un critère concernant la superficie du terrain ? Est-ce qu'une certaine superficie intéresse davantage la Mairie ?...

LE MAIRE : Non, il n'est pas question de superficie. Par contre, notre intervention peut découler du lieu. Par exemple : un terrain de vingt hectares qui serait mis en vente en centre-ville nous intéresserait.

M. NATIVEL M. : Et, le fait que ce soit bâti ou pas a-t-il une importance ?

LE MAIRE : Il s'agit là d'éléments d'appréciation. Par exemple : s'il y est implanté un bâtiment neuf, cela nous intéresse moins, sauf dans le cas où nous trouvons une utilisation à celui-ci ; mais, en règle générale, ce sont des terrains non bâtis ou comportant de vieilles demeures.

M. NATIVEL M. : Est-ce que vous tenez compte également du projet que l'acheteur éventuel prévoit d'y monter ?...

M. GERARD M. : S'il y a projet, il ne nous est pas connu.

M. NATIVEL M. : Pardon.

M. GERARD M. : Nous ne connaissons jamais l'acheteur potentiel. C'est le notaire qui règle tout. Le vendeur seul est connu.

LE MAIRE : Le notaire nous fait savoir que telle personne a l'intention d'aliéner sa propriété, à tel prix. Il ne nous précise pas qui désire acquérir le terrain concerné pour y réaliser tel projet...

Ce dernier point peut se savoir si l'acheteur éventuel vient nous voir, de lui-même, pour nous présenter son projet. A supposer alors qu'il s'agisse d'une personne qui envisage de construire une usine, et ainsi de créer un certain nombre d'emplois, il peut se révéler intéressant de ne pas préempter.

M. NATIVEL M. : J'ai posé cette question parce que, lors d'un précédent Conseil, concernant un terrain initialement préempté, la Mairie avait par la suite laissé le champ libre à l'acheteur intéressé. Vous nous aviez signalé alors que la Mairie renonçait à la préemption prévue en raison du projet présenté par ce dernier. Il s'agissait d'un terrain situé à Bois-de-Nêfles.

M. GERARD M. : Parfois, l'acheteur potentiel vient nous voir pour nous présenter le projet qu'il envisage de monter sur le terrain considéré -par exemple : un immeuble-, projet susceptible de nous intéresser à différents points de vue -dans l'exemple précédent : augmentation du nombre de logements sur le territoire communal-. Dans pareil cas, la Mairie ne peut que renoncer à la préemption.

En ce qui concerne l'appréciation des Domaines, leurs services "décortiquent" absolument tout. Ils apprécient les terrains suivant leur état, pentes..., suivant qu'ils sont bâtis ou pas... Par la suite, ils leur attribuent une valeur vénale.

LE MAIRE : Les Domaines tiennent également compte de la valeur des terrains avoisinants, des tractations intervenues au cours des trois à quatre dernières années écoulées.

M. GERARD M. : Au niveau des Z.A.D., les Domaines tiennent compte, dans leur évaluation, de la plus-value découlant des travaux et infrastructures récents réalisés à proximité par la Mairie. Le prix est ramené au niveau d'avant l'installation desdits équipements.

M. NATIVEL M. : D'accord.

Concernant un point précis au niveau des acquisitions de terrains, je voudrais obtenir des éclaircissements pour le terrain de 6 733 m², cadastré section BE n° 23-24, ex-RICHEFEU, appartenant au Département. Il est mentionné : "Rétrocession amiable après expropriation". J'aimerais, sur ce dernier aspect de l'acquisition, avoir quelques explications.

LE MAIRE : Ce n'est pas un terrain du Département. Ce dernier sert de relais, et s'occupe d'expropriation, en particulier de terrains susceptibles de convenir à l'habitat. Ainsi, le Département réalise l'opération, et rétrocède ensuite le terrain considéré à la commune intéressée. Cependant pour ce faire, il faut qu'il y ait demande de la part d'une commune au préalable. Ces expropriations sont réalisées dans le cadre du P.A.F. (Plan d'Action Foncier).

M. GERARD M. : Dans ce cas précis, l'opération a été réalisée dans le cadre de la destruction d'un bidonville.

M. NATIVEL M. : D'accord.

Nous serait-il possible d'obtenir un exemplaire de ce P.A.F. ?

LE MAIRE : Ce document est disponible à l'A.U.R.. Nous disposons d'un exemplaire en Mairie. Il faudrait en faire faire d'autres tirages. Cependant, il s'agit d'un énorme bouquin.

M. ANNETTE : La Mairie a les moyens !...

M. GERARD M. : Il coûte 600 F.

M. ANNETTE : Qu'est-ce que c'est 600 F ... alors qu'on prévoit du champagne pour mille deux cents personnes ?!...

M. GERARD M. : Entre 600 et 1 000 F.

M. ANNETTE : Pourrais-je venir en chercher un la semaine prochaine ? Après les fêtes, nous pourrions peut-être en avoir un exemplaire...

M. GERARD M. : Non. Vous allez à l'A.U.R., et vous en achetez un. Il n'y a d'ailleurs aucun Conseiller Municipal, pas même un Adjoint, qui a un tel document à sa disposition. La Mairie dispose d'un exemplaire du P.A.F., qu'il est possible de consulter en cas de nécessité. Il constitue une masse considérable de documents.

Vous n'allez pas me faire croire que vous allez vous en servir de matelas ou d'oreiller !... Ce n'est guère confortable...

LE MAIRE : C'est un énorme document. Je n'exagère pas.

M. ANNETTE : Non, jamais !...

LE MAIRE : C'est vous dire que ce n'est pas le genre de bouquin qu'on a chez soi.

Il vous est loisible de le consulter à la Mairie.

SECRET DU GROUPE
1987-12-10

SECRET DU GROUPE

La reproduction d'un tel document en plusieurs exemplaires est difficilement envisageable. Il y a, par ailleurs, des mises à jour... Je ne crois pas, de plus, qu'il soit très rentable d'avoir un exemplaire à sa disposition. Il vaut donc mieux, en définitive, venir le consulter sur place. Il vous est d'ailleurs possible de le faire, s'agissant d'un document public.

M. ANNETTE : Vous le mettez dans notre futur bureau...

LE MAIRE : Non, pas dans votre bureau. Il est disponible en Mairie. C'est d'ailleurs là sa place normale, je crois.

M. GERARD M. : Concernant votre bureau, vous anticipez quelque peu sur la décision, ce me semble, Cher Collègue.

LE MAIRE : Je mets cette affaire aux voix.

LE RAPPORT, AINSI QUE LES AVIS DES COMMISSIONS,
SONT ADOPTES A L'UNANIMITE DES VOTANTS
(3 abstentions).

RECU A LA PREFECTURE DE LA REUNION

Le 22 DEC. 1987

**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**

.....
.....
.....
.....
.....