

~~CONFIDENTIEL~~

✓

ACQUISITION terrain COMMINS à la Montagne pour construction
scolaires

Le Maire donne lecture de la lettre de M. COMMINS.

M. Freddy COMMINS
La Montagne
Saint-Denis

Saint-Denis, le 17 Décembre 1959

Monsieur le Maire - SAINT-DENIS

Monsieur le Maire,

Ayant appris que la Commune recherchait un terrain à la Montagne pour la construction d'une école, je me permets de vous proposer une partie de ma propriété située au 12ème Km qui pourrait fort bien réunir les qualités souhaitables pour cette construction.

Ce terrain, situé en effet approximativement à mi-chemin entre le village proprement dit de la Montagne et celui de la Léproserie, se trouve être un point de rapprochement et de concentration d'une partie importante de la population comprenant notamment les nombreux habitants disséminés dans les régions au centrebas de la Route Nationale. Bordé par un chemin carrossable bien entretenu qui est le prolongement du chemin communal déjà asphalté, avec l'eau et l'électricité à 20 mètres il est d'un accès immédiat et facile, ne nécessitant pratiquement aucuns frais particulier d'équipement et de viabilité.

Je suis disposé à céder une partie de ce terrain à la Commune au prix de 300 le m² pour un minimum de 3.000 m² de surface. Au cas où vous auriez besoin d'une surface plus importante, il n'y aurait pas de difficulté à vous l'accorder, ma propriété étant d'un seul tenant.

Dans l'attente d'un examen favorable de votre part et restant à votre disposition pour toute visite des lieux que vous désireriez faire, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de mes sentiments dévoués./.

Signé: F. COMMINS.

Le MAIRE. - Cette lettre a été transmise au Service des Domaines qui a chiffré à 150 F le m².

Mis au courant de cette décision, M. COMMINS nous a adressé la lettre suivante:

Freddy COMMINS
La MONTAGNE
ST-DENIS

Le 9 Février 1960

Monsieur le Maire de la Commune de
SAINT-DENIS

Monsieur le Maire,

Je suis en possession de votre lettre du 5 courant à l'informant du prix retenu par l'Enregistrement pour le terrain que je vous ai proposé en vue de la construction de classes à la Montagne.

N'ayant été interrogé par aucun agent de cette administration n'ayant pas davantage reçu la visite de l'un quelconque d'entre eux pour savoir où se trouvait le terrain proposé et comment il se présentait, j'en ai pas manqué d'être surpris du prix fixé. Je me suis mis d'ailleurs en quête près de certains inspecteurs de l'Enregistrement pour savoir comment avait été déterminé ce prix. Et il m'a été répondu honnêtement que l'Enregistrement, n'ayant pas à être consulté par la Commune pour une transaction inférieure à 1.500.000 F, refusait systématiquement de se porter sur les lieux et indiquait à "titre purement officieux" un prix en fonction (par exemple) du point kilométrique où pouvait se trouver le terrain! C'est là évidemment le genre de consultation qui laisse la porte ouverte à toutes les surprises possibles, puisque vous admettez je pense qu'il puisse exister au Km 5 ou 6 du terrain qui ne vaut pas plus de 100 F, de même qu'il peut exister au Km 12 ou 15 du terrain à 500 F!

Quant au plateau que je vous ai proposé qui est l'un des plus beaux de cette région, compris entre deux routes carrossables, avec l'eau et l'électricité à une dizaine de mètres, très dégagé et aéré, je considère que le prix de 900 000/ 1 000 000 est l'extrême minimum auquel il peut être cédé.

Comme référence de prix pratiqué à cet endroit, je tiens à votre disposition des transactions faites par moi en 1955 et 1956 au prix de 300 F le m² pour des terrains infiniment moins privilégiés que celui que je vous propose puisqu'il n'existait à cette époque ni eau, ni électricité, ni route asphaltée.

Je vous confirme donc, Monsieur le Maire, le prix que je vous ai précédemment indiqué et qui est vraiment un minimum. Il est bien certain cependant qu'il m'est possible de vous proposer des terrains à 150 F à l'intérieur de ma propriété mais bien entendu sans route, assez éloignées des canalisations d'eau et d'électricité et qui ne sont pas des plateaux parfaits.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de mes sentiments distingués./.

Signé: COMMINS.

Le MAIRE. - Cette lettre de M. COMMINS appelle de ma part une observation; c'est qu'il est de pratique courante dans toutes les Communes de solliciter l'avis du Service des Domaines et je dois dire que l'Inspecteur de ce Service ne s'est pas rendu sur les lieux.

La parole est à celui d'entre vous qui aurait une observation à faire.

M. GUINOT. - M. le Maire, il faudrait savoir si nous avons effectivement besoin d'un terrain à la Montagne au point kilométrique 12. Dans l'affirmative, le terrain Commins à 300 F/lem² n'est pas exagéré. Ce sont les prix courant pratiqués dans cette région. Nous n'avons donc pas à suivre automatiquement l'estimation de l'Enregistrement.

M. le MAIRE. - M. MANES, Adjoint Spécial de la Montagne accompagné de MM. REYDELLET et MESNIER se sont rendus sur les lieux. Je crois qu'il serait bon de recueillir leur avis d'une part quant à l'utilité d'une école au 12ème km et d'autre part quant à la valeur du terrain.

J'attire, Messieur, votre attention sur un point. C'est qu'il nous est proposé un terrain de 3.000 m² et je ne crois pas que nous ayons besoin d'une superficie aussi importante. Nous pourrions donc arriver à une solution qui serait inférieure à la proposition de M. COMMINS tout en maintenant son prix.

M. MANES. - Quant à l'opportunité d'une école au 12ème Km déjà depuis 1958 la Municipalité de cette époque avait fait faire une enquête par le Garde Champêtre pour savoir le nombre d'enfants d'âge scolaire de cette région, laquelle enquête a révélé 120 enfants.

Tout dernièrement un projet de construction d'écoles pour l'ensemble de la Commune de Saint-Denis nous avait été soumis et il était question d'une école au 12ème Km de la Montagne. Ne sachant pas quelle superficie de terrain il fallait acquérir, je me suis entourée de conseils des collègues compétents et on m'a demandé de rechercher un terrain de 3.000 m² environ.

D'un autre côté, j'estime qu'une école au 12ème km dégagerai l'école du 8e Km et éviterait aux enfants de faire 4Km à pied tant à l'aller qu'au retour.

M. LEGROS. - Pour l'instant je ne vois pas la nécessité de création d'une école au 12ème Km puisque l'école mixte du 8ème Km doit être transformée en une école de garçons et une école de filles, ce qui réduira l'effectif actuel de moitié.

M. REYDELLET. - C'est un fait, mais il faut remarquer que l'école qu'on a fait construire se révèle insuffisante puisqu'on est obligé de loger des élèves dans les baraquements en bois qui avaient été construits provisoirement. Le même cas se présente pour la Rivière St Saint-François et la Bretagne. L'école qui est en construction actuellement ^{à la Rivière} sera trop petite et on sera obligé de conserver en location l'immeuble Fontaine.

LE MAIRE. - Je suis entièrement d'accord pour une école au 12ème km à la Montagne, mais il y a le côté financier qui nous échappe. Si M. COMMINS acceptait de nous vendre son terrain, on pourrait lui payer une partie sur le budget de 1960 et l'autre partie sur le budget 1961. C'est à mon avis, la seule solution.

Pendant, Messieurs, avant de prendre toute décision, je vais vous donner lecture d'une lettre qui m'a été adressée par M. VINCENT-DOLOR.

La Montagne le 30 Janvier 1960

à Monsieur le MAIRE de la VILLE de SAINT-DENIS

Monsieur le Maire,

J'ai l'honneur de vous confirmer la proposition de vente que je vous ai faite le 21 Mai 1959 d'un immeuble sis à la Montagne (Km 12) et qui pourrait très bien convenir à la création d'une école nécessaire en ce lieu, en même temps qu'un centre de colonie de vacances et de terrain de sport.

Je vous redonne ci-dessous les renseignements indispensables qui vous ont été déjà donnés dans ma première lettre.

Cet immeuble que nous possédons ma femme et moi à la Montagne comprend une grande maison de construction récente (1954) et des dépendances au lieu d'un vaste terrain de 17.870 mètres carrés. Nous mettons en vente ce terrain et ensemble toutes les constructions qui y sont édifiées.

I - MAISON. - La maison est de construction récente, puisqu'elle est terminée en 1954, en pierre et béton armé, couvrant une superficie de 224 mètres carrés, avec une terrasse avancée également en pierre et béton armé couvrant une superficie de 29 mètres carrés, et des dépendances en pierre couvertes en tôle d'une superficie de 49 mètres carrés. Il vous a été remis lors de ma proposition du 21 Mai 1959 une note donnant des détails complets sur l'immeuble, 3 plans: l'un de la Maison et des dépendances, l'autre de la terrasse qui a été ajoutée un an après et le troisième donnant le plan de position par rapport à la route nationale.

II - TERRAIN. - Situé dans la Commune de St-Denis au lieu dit "LA MONTAGNE" au km 12 de la Route Nationale n° 1, sa superficie est de 17.870 m² avec un développement de 110 mètres sur la route nationale. Il comporte 6 terrasses superposées avec murs de soutènement en maçonnerie (350 mètres de mur variant de 1 m10 à 2 m60 de hauteur) et des plateformes aménagées pour recevoir des constructions.

III - CLIMAT. - Bien que situé à 12 Km seulement de St-Denis, cet immeuble est à 600 mètres d'altitude, ce qui donne une différence de température très sensible avec le Chef-Lieu. Il est donc dans un climat très agréable et salubre.

IV - VUE. - On y a une vue splendide s'étendant jusqu'à la mer.

V. - ELECTRICITE. - Le réseau électrique s'étend jusqu'à l'agglomération du 12ème. L'électricité est déjà installée dans la maison.

VI - EAU. - Au point de vue de l'eau, la propriété en est déjà pourvue abondamment par suite d'un captage effectué à 1 km de la propriété. Au surplus, l'eau venant de St-Denis arrive déjà dans l'agglomération du 12ème à la hauteur de l'immeuble.

VII - PLATEAUX. - Le terrain comporte un vaste plateau de 4.000 m² environ dont une partie longe la route nationale, et un peu plus haut 3 autres plateaux, tous les 4 susceptibles de recevoir immédiatement des constructions.

VIII. - PRIX. - En ce qui concerne le prix que nous demandons pour l'ensemble de cet immeuble, je vous donne ci-dessous les éléments ayant servi de base à la fixation de ce prix.

1°) Maison principale en pierre et béton armé avec dalle en béton armé 224 m ² à 25.000 F le m ²	5.600.000 F
2°) Dépendances en pierre couvertes en tôle 49 m ² à 18.000 F le m ²	882.000 F
3°) Terrasse avancée en béton armé 29 m ² à 20.000 F	580.000 F
4°) Garage de 5 m 40 x 4 m en pierre couvert en tôle 21 m ² couverts à 18.000 F le m ²	378.000 F
5°) Maisonnnette en bois	100.000 F
6°) Terrain 17.870 m ² avec terrasses, postes d'eau et tout à l'égout, à 250 F le m ²	4.467.000 F
7°) Grand réservoir en maçonnerie et béton armé d'une contenance de 22.000 litres	650.000 F
<hr/>	
Total	12.657.000 F
<hr/>	

Ces éléments servant de base à la fixation du prix vous sont donnés à titre indicatif pour être soumis à votre Conseil Municipal et à la Commission qui sera chargée de fixer le prix, mais ne constituent nullement un prix rigide. Au contraire, nous accepterions d'examiner toute proposition raisonnable de rabais sur l'évaluation ci-dessus.

Espérant que cette offre pourra être retenue par votre Conseil Municipal et par vous-même et que, vu l'intérêt que présente cette acquisition, vous obtiendrez, s'il était nécessaire, le concours de l'Éducation Nationale et du Département, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de mes sentiments très distingués./.

Signé: A. VINCENT-DOLOR
Gouverneur Honoraire de la F.O.M.
Le MONTAGNE Km 12

Tél/ 1-26 la Montagne

Le MAIRE. - Pour pouvoir donner une suite favorable à la proposition de M. VINCENT-DOLOR il faudrait que le Département ou l'Etat nous vienne en aide pour une somme de 10.000.000 au moins.

M. MANES. - M. le Maire, en ce qui concerne l'acquisition de ce terrain, j'émet un avis défavorable.

Le MAIRE. - Messieurs, je mets aux voix la proposition faite par M. VINCENT-DOLOR.

A l'unanimité, le Conseil émet un avis défavorable quant à l'acquisition du terrain de M. VINCENT-DOLOR.

Le MAIRE. - Je vous demande maintenant votre avis pour l'acquisition du terrain COMMINS s'il accepte, en ce qui concerne le paiement, les conditions ci-dessus proposées.

Adopté à l'unanimité.

*Approuvé
M. Denis, le 28 Avril 1960
pour le Maire et par moi
le Secrétaire Général
Signé J. Bolotte*