

AFFAIRE N° 11 - Proposition de vente concernant un terrain de 2393 m² sis à Saint-Denis, rue Sainte-Marie, appartenant au Docteur Serge YCARD pour le prix de 18 Millions de francs CFA payables comptant ou de 20 millions de frs.CFA. payables en plusieurs paiements échelonnés sur 3 ans.

M. MONDON donne lecture du rapport:

" Messieurs,

Il s'agit d'un terrain d'emplacement de 2393 m² très bien situé et qui conviendrait parfaitement pour la construction d'une école, que le Docteur YCARD propose de nous vendre pour le prix de 18.000.000.- de frs.CFA. payables comptant ou de 20.000.000. de frs.CFA. payables en plusieurs versements échelonnés sur trois ans.

Le Docteur YCARD appelle l'attention de la Municipalité sur le fait qu'il existe sur ce terrain une maison type F3 Lejeune, primée à 1.000. frs. pour une superficie primable de 56 m² environ, et qu'un prêt de 1.100.000. frs. lui a été accordé lors de sa construction. Il reste devoir à la C.C.C.E. une somme de 756.000. frs. qu'il demande à la Commune de prendre à sa charge.

Cette dernière proposition n'est pas acceptable étant donné que la Commune ne peut pas se substituer à un créancier de la C.C.C.E.

Mais dans l'ensemble la proposition du Docteur YCARD me semble acceptable :

- 7.622. frs.le m², au cas où le prix du terrain serait payé comptant,
- 8.358. frs.le m², au cas où ce terrain serait payé en plusieurs versements échelonnés sur 3 ans.

Evidemment, c'est la seconde solution que nous pourrions adopter actuellement, étant donné que cette acquisition devra faire l'objet d'un emprunt, ce qui nécessite toujours d'assez longs délais.

Messieurs, je vous demande de vous prononcer sur l'opportunité de cette acquisition et de me donner, le cas échéant, l'autorisation de conclure, sous condition de l'obtention du prêt ./.

Le Maire : Si personnellement, je ne suis pas opposé à un vote de principe c'est parce que ce terrain présente lui aussi un grand intérêt par sa situation, mais il est bien évident que nous ne pourrions pas continuer à acheter des terrains et à les payer par des emprunts...

M. GALLARD : Il s'agit de savoir si en raison de sa situation et de sa superficie, ce terrain peut nous rendre des services ?

LE MAIRE : Le Conseil a justement à se prononcer sur l'utilité de cette acquisition...

Il reste entendu que lorsqu'un terrain ne peut pas être payé par des moyens normaux mis à la disposition de la Municipalité, nous devons renoncer à certaines acquisitions. Il a été fait, sur votre proposition, une demande de prêt auprès de la C.C.C.E. qui a été répercutée sur la Caisse des Dépôts et Consignations. La réponse de cette Caisse ne nous est pas encore parvenue.

Si ces terrains avaient été, par prévision, achetés il y a quelques années, nous ne serions pas obligés actuellement des les acquérir à des prix élevés mais qui sont ceux pratiqués en ce moment dans ce secteur de la ville.

Nous avons à résoudre le problèmes des parkings ... nous avons le problème des écoles. Nous avons un autre problème : celui des constructions nouvelles.

M. PARIS - estime que la Commune concurrence aujourd'hui les particuliers qui désirent acquérir des terrains....

LE MAIRE : Il est évident que si M. YCARD nous propose son terrain, c'est qu'il n'a pas trouvé d'autre acquéreur à ce prix...

Il est bien évident que la Municipalité de Saint-Denis se trouve dans une situation qui, si l'Etat ou le Département ne vient pas à son aide, ou si le Conseil Municipal, lorsque je lui présente une affaire ne me suit pas... , la mettra dans l'obligation de mettre " la clé sur la porte... " car, je le répète, nous avons besoin en 1963, 1964 et 1965 de 40 classes supplémentaires par an.

M. CADET : Ne serait-il pas possible de construire en hauteur, nous économiserions ainsi nos terrains ?

LE MAIRE : Il est possible que je demande au Ministère une modification du plan d'urbanisme prévu, car ce plan que nous avons d'ailleurs voté, n'est plus tout à fait logique...

Cependant il ne faut pas oublier que la construction en hauteur coûte beaucoup plus chère. Deuse classes à Sainte-Clotilde nous ont coûté 12 Millions, en hauteur elles nous coûteraient 24 Millions...

Messieurs, nous en sommes au rapport sur l'affaire YCARD. Sur les explications qui viennent de vous être données et qui sont claires et nettes, je demande au Conseil Municipal de se prononcer sur cette affaire.

M. REYDELLET : Si nous nous prononçons par un oui, est-ce que nous serions liés au Docteur YCARD ?

LE MAIRE : Nous ne transmettrions notre accord au Dr. YCARD que sous réserve de l'obtention d'un prêt de la C.C.C.E. Je demande seulement au Conseil de se prononcer sur le principe de l'acquisition.

Le Maire précise par ailleurs que trois terrains ont été achetés: le terrain VERDIN, le terrain LAMARQUE en cours d'expropriation, et le terrain BUNDERVOET, pour lesquels les actes d'acquisition ne sont pas encore régularisés.

Toutes ces affaires sont inscrites sous réserve de l'obtention d'un prêt correspondant de la C.C.C.E. ou de la Caisse des Dépôts et Consignations.

D'autre part, nous restons soumis au Contrôle de la Commission des Opérations Immobilières et les prix proposés par les vendeurs ne sont pas toujours acceptés par cette Commission. Nous en avons de nombreux exemples dont celui de Demenjed. Le prix accepté de 3.000.000. de francs a été chiffré à 1.200.000. francs par la Commission.

Au Ghaudren, pour le terrain MOUTOUSSAMY et à Ste-Clotilde, mêmes exemples. N'oubliez pas d'autre part, que le terrain VINSON/.

nous a demandé près de deux années de tractations, et Dieu sait si nous avons besoin de ce terrain... et la Municipalité ne peut acheter que lorsqu'elle a les fonds nécessaires.

N'oubliez pas également que le terrain VERDIN était occupé il y a encore deux mois par des employés municipaux...

M. de VILLENEUVE : Les prix des terrains dans les quartiers résidentiels sont-ils plus élevés qu'ailleurs ?

LE MAIRE : Le prix normal du mètre carré là où se trouve le terrain YCARD est en moyenne de 8.000 à 10.000. francs. Ce n'est pas seulement un quartier "résidentiel" , c'est le quartier dit " des écoles".

Je vous demande, Messieurs, de donner votre avis sur l'opportunité de l'acquisition de ce terrain. Il y a cependant un point de la proposition du Dr. YCARD sur lequel nous sommes en contradiction : c'est sur la reprise de la créance de la C.C.C.E. , la Commune ne pouvant se substituer à un créancier de cet organisme.

Le Maire met aux voix le principe de l'acquisition du terrain proposé par le Docteur Serge YCARD.

Cette proposition est rejetée, en raison du nombre d'absentions.