

AFFAIRE N° 8. - Acquisition par la Commune d'un terrain de 8.552 m² limitrophe de l'école des garçons de Champ Fleuri, appartenant à Madame Herbert de PALMAS

M. PICARD donne lecture du rapport.

Mesdames, Messieurs et Chers Collègues,

Je crois devoir vous rappeler que le Conseil, dans sa séance du 22 Octobre 1965, avait décidé d'exproprier le terrain de 8.552 m² limitrophe de l'école des garçons de Champ Fleuri appartenant à Madame Herbert de PALMAS.

Il est ici fait observer que sur ce terrain ont été édifiées des cases du genre bidonvilles, avec ou sans l'accord du propriétaire, mais contrairement aux règlements en vigueur. L'évaluation des Domaines tenant compte des indemnités d'éviction il importe que le propriétaire libère le terrain de ces cases affreuses qui, sur le chemin de l'aérodrome sont un défi à l'oeuvre de propreté que nous poursuivons.

Toutefois, avant d'engager cette procédure, il avait été décidé que le Maire interroge Madame de PALMAS sur le point de savoir si elle accepterait de traiter à l'amiable sur la base de l'évaluation qui en serait faite par le Service des Domaines.

C'est ce qui a été fait par ma lettre n° 1556 SG en date du 29 Octobre 1965.

En réponse, madame de PALMAS m'a marqué son accord en ce qui concerne la vente de son terrain pour le prix de 17 millions de Frs CFA ce qui correspond à l'évaluation de 14 875.000 Frs CFA qui a été faite par les Domaines majorée de 13 %, mais la venderesse consentirait, dès notre accord de principe, à nous livrer le terrain. Ce qui nous permettra la construction immédiate d'une cantine. Par la suite, la Commune pourra établir les plans et devis des constructions nécessaires en vue de l'agrandissement de l'Ecole de Champ Fleuri.

Dès ici, il est demandé à la venderesse de poursuivre le congé des occupants avec ou sans titre, pour mettre le terrain à la disposition de la Commune, libre de tout engagement à la date du 1er Décembre 1966.

Le MAIRE. - Mesdames et Messieurs, je vous demande de me faire connaître votre avis à ce sujet. Je donnerai la parole à celui d'entre vous qui la demandera.

M. EVAN. - Le prix de ce terrain revient à 2.000 F. le m². C'est insensé.

M. PARIS. - Je me permets de faire une comparaison. Nous, Municipalité nous nous permettons de payer un terrain 2.000 F. le m² dans ce secteur et je viens d'apprendre que chez M. MAURAU, au Chaudron, la S.I.D.R. paie le terrain 75 F. le m².

LE MAIRE. - Mesdames et Messieurs, le Conseil Municipal a tout d'abord à se prononcer sur le principe de cette acquisition.

Ce terrain se trouve à proximité de l'école des garçons de Champ Fleuri dont nous avons le plus grand besoin, tout d'abord pour donner à cette école son véritable standing et d'autre part pour supprimer un des bidonvilles qui existent dans la périphérie.

Sur le principe, je vous demande de suivre dans la mesure du possible les propositions qui vous sont faites.

Il a ensuite à se prononcer sur le prix demandé.

Je vous sou mets :

1°) l'adoption du principe de l'acquisition, en tout ou en partie

Adopté à l'unanimité.

2°) sur le prix, je vous rappelle que l'évaluation de l'Enregistrement est de 14 millions, somme qui a été jugée insuffisante par Mme de PALMAS qui a donc amiablement demandé une augmentation.

Mme de PALMAS a donc demandé 17 millions. Or, je tiens à signaler que dans cette évaluation il y a, et c'est ce qui me paraît exagéré les évaluations des indemnités aux locataires qui se sont installés sans titres sur ce terrain.

Ces indemnités sont évaluées à 86.000 - 60.000 - 78.000 - 122.000 - 278.000 et 95.000 francs et qui vont aux locataires qui se sont installés sur ce terrain non seulement sans aucune autorisation mais encore contrairement à l'avis donné par le Maire de Saint-Denis.

L'Enregistrement a évalué ce terrain de la manière suivante :

1ère zone.... 2.500 m² à 4.000 F. le m²

2ème zone ... 3.000 m² à 2.000 F. le m²

et une zone inondable de 3.000 m² à 200 F. le m²

au total/ 16.600.000 Frs;

mais il a opéré sur cette valeur une déduction de 3.000.000 de Frs prévus pour les travaux d'une digue de protection, somme qui pour nous viendra encore grever l'opération.

Je mets donc le Conseil Municipal devant ses responsabilités.

M. DIJOUX. - Vous avez parlé je crois de l'acquisition de ce terrain en vue de la construction d'une cantine scolaire près de cette école, mais il semble qu'il avait été question d'un projet de déplacement de cette école soit à Champ Fleuri où il y a en bordure du terrain occupé par l'école des Filles un terrain qui a été acquis ou qui doit être acquis et qui devait servir à une construction scolaire.

En conséquence, je ne vois pas pourquoi on construirait une cantine puisque tôt ou tard il faudra désaffecter ce bâtiment ou l'abandonner, du moins si on le désaffecte pas il restera ce qu'il est et il deviendrait une petite école et il y aurait suffisamment de place pour une cantine scolaire.

LEMAIRE. - Je peux vous répondre qu'effectivement il y a une partie du terrain MAGNAN qui peut être affecté à la construction d'une école destinée aux garçons de Champ Fleuri, mais étant donné le nombre de groupes scolaires que nous avons à construire, cette école ne peut voir le jour avant 4 ou 5 ans. Or, il faut donner dans l'immédiat à l'école de Champ Fleuri (garçons) une cantine et elle ne peut être construite que sur ce terrain. Il faut reconnaître que cette école est nettement défavorisée par rapport à toutes les autres.

Mais il faut voir aussi que cette acquisition grèverait nos charges de 17.000.000 de francs auxquels il faudrait ajouter les 3.000.000 nécessaires à la construction d'une digue.

M. BEDIER. - Pour ma part, je trouve le prix exagéré.

M. DIJOUX. - Cette école est très mal située, en bordure de la route nationale.

Après un large exposé au cours duquel interviennent le Dr THEVENIN, MM. GALLARD, EVAN, BEDIER, AUBER, le Conseil prend la résolution ci-après:

1 - Le Conseil Municipal de Saint-Denis rejette la demande de Madame de PALMAS au prix de DIX SEPT MILLIONS de FRANCS, pour l'acquisition de son terrain voisin de l'Ecole de Champ Fleuri (garçons).

2 - Il demande à la venderesse soit de reconsidérer l'offre faite, pour la totalité du terrain, soit d'accepter la cession d'une portion de terrain suffisante pour la construction d'une cantine.

3 - Demande au Maire de revenir devant les Domaines pour une évaluation excluant les indemnités à verser à des locataires ou occupants sans titres,

En conséquence, demande à Monsieur le Préfet d'exercer les prérogatives que lui accorde l'article 4 de l'ordonnance n° 58-1447 du 31 Décembre 1958 en demandant la résiliation des baux et locations qui ont pu être consentis.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité à l'exception de M. Gérard LAURET qui s'est abstenu.