

LE SECRETAIRE donne lecture du rapport.

Mesdames, Messieurs et Chers Collègues,

Vous n'êtes pas sans savoir que le plan cadastral, actuellement en usage, a été établi en 1959 et que ce document, non tenu à jour depuis cette date, ne correspond plus à l'état actuel des propriétés bâties et non bâties.

Compte tenu des perspectives d'aménagement de la ville, il paraît indispensable de définir avec précision le parcellaire de la Commune. A cet effet, la rénovation des documents cadastraux semble s'imposer, et ce dans les meilleurs délais

Dans les communes de plus de 10 000 habitants, et par application des articles 20 et 21 du décret n° 55-471 du 30 Avril 1955, la rénovation du Cadastre est entreprise avec la participation financière de la Commune. Cette contribution est fixée au 6/10 de la dépense calculée d'après le devis dressé par le Service du Cadastre.

Actuellement et selon un premier devis approximatif, le montant total des travaux de rénovation se monterait à environ 15 000 000 ce qui fixerait éventuellement la participation communale à 9 000 000 environ.

Mesdames, Messieurs et Chers Collègues, je vous demande de prendre la délibération suivante :

Considérant que le plan cadastral actuellement en usage a été établi en 1959 ;

Que ce document, non tenu à jour depuis cette date, ne correspond plus à l'état actuel des propriétés ;

Que sa rénovation complète s'impose ;

Demande que la rénovation des documents cadastraux soit entreprise dans les meilleurs délais ;

Admet, à cet effet, le principe d'une contribution communale aux frais de l'opération ;

Demande l'établissement du devis prévu à l'article 21 du décret n° 55-471 du 30 Avril 1955 ;

Dit que les modalités du financement de l'opération font l'objet d'une délibération ultérieure.

LE MAIRE. - Mesdames et Messieurs je vous sou mets les rapports des affaires N° 3 et N° 4, dont lecture vient de vous être donnée.

Monsieur MARBEZY, pourriez-vous nous donner quelques explications ?

M. MARBEZY. - A partir des deux missions aériennes qui ont été faites sur Saint-Denis, il a été décidé de refaire le plan de la Ville, car on ne disposait que d'un seul document, le Cadastre, établi en 1959/1960, et qui n'a pas été remis à jour depuis. Il ne correspond donc absolument plus à l'état actuel du parcellaire. Alors que la première mission de l'I.G.N. a eu lieu en Juillet 1971, pour obtenir la subvention du Ministère de l'Equipement, les travaux de ce plan ont commencé seulement au début de l'année 1973. Pour réactualiser cette mission de 1971, on a profité du dernier passage de l'I.G.N. à la Réunion pour faire une dernière mission. C'est à partir des photos aériennes que le Cabinet AUDRY/GARDRINIER va faire le plan.

Le travail est découpé en deux phases : tout le grand centre urbain de Saint-Denis, qui n'a pas tellement changé, va être traité au 1/1 000, à partir de ces photographies aériennes. La moitié du travail est déjà accomplie, à l'heure actuelle. C'est la zone urbaine de 400 hectares.

La deuxième zone est une zone périphérique, qui a absolument changé par rapport à ce qu'elle était auparavant et qui s'étend de Bellepierre aux Camélias. Actuellement, les seuls documents que nous avons sur les Camélias sont des champs de canne ! Il fallait absolument avoir un plan à jour sur cet endroit et, la seule façon de l'avoir était de le faire par photographies aériennes. Ici, seul le Cabinet AUDRY/GARDRINIER peut faire ce travail, en liaison d'ailleurs avec l'I.G.N. C'est pour cette raison que l'affaire passe aujourd'hui devant vous.

LE MAIRE. - Nous voudrions avoir une précision sur la liaison des deux affaires n° 3 et n° 4

M. MARBEZY. - Ces deux affaires peuvent être mêlées, dans un certain sens. Lorsque la Commune a fait faire cette mission aérienne, en 1971, le Cadastre a été intéressé par ce travail. Or, jusqu'à présent, depuis 12 ans, il n'a rien fait sur Saint-Denis et il a profité du fait que nous avons réalisé une étude aérienne sur la Ville pour rénover ses documents. Légalement, dans une Commune, quand le Cadastre décide de rénover ses documents, soit la Commune donne son accord, soit elle dit non. Si elle dit oui, elle participe pour les 6/10 de la dépense à l'établissement de ce plan cadastral. Si elle refuse, on ne fait rien et on reste dans l'état actuel. Pour le Cadastre, dans le centre-ville, peu de choses ont changé. Il n'intervient que dans la zone périphérique de 200 hectares, de Bellepierre aux Camélias et dans tout le secteur de Sainte-Clotilde et du Chaudron, qui, là aussi - je crois qu'il est inutile de vous le dire - a énormément changé par rapport à ce qu'il était en 1960. C'est dans cette zone qu'intervient la participation communale à la rénovation des documents cadastraux qui comprend aussi bien l'établissement de nouveaux plans que la réfection de tous les documents et, en même temps, une réévaluation des estimations des propriétés bâties et non bâties.

LE MAIRE. - Les 8 800 000 de l'affaire n° 3 ne sont pas les mêmes que les 9 000 000 environ de l'affaire n° 4.

M. MARBEZY. - C'est tout à fait différent. Avec les 8 800 000 de l'affaire n° 3, la Commune de Saint-Denis, à la fin de l'année au mieux ou au début de l'année prochaine, possèdera un plan topographique de 600 hectares, mais qui n'est pas cadastral, qui n'est pas l'état de la propriété, aussi bien de la propriété bâtie que non bâtie.

Dans la deuxième affaire, affaire n° 4, le financement de 7 500 000 à 9 000 000 concerne la participation au Cadastre. Le Cadastre profite un peu de nos plans et va incorporer l'état des parcelles actuelles dans ce que l'on fait. Mais, ce sont deux financements tout à fait différents.

LE MAIRE. - Les premiers millions vont au Cabinet AUDRY/GARDRINIER qui va nous faire les plans.

M. MARBEZY. - Oui, la moitié du travail est déjà faite.

LE MAIRE. - Les autres millions vont au Cadastre.

M. TESSIER. - Le Cadastre profite de la Mairie !

M. MARBEZY. - Pour l'affaire n° 4, ou la Commune dit non, auquel cas le Cadastre ne fait rien et personne ne fera rien et on restera avec des plans qui datent de 15 ans, ou alors la Commune dit oui et participe, pour cela, à 60 % de la dépense du Cadastre, ce qui correspond environ à 9 000 000 de Frs.

LE MAIRE. - La somme totale est de 15 000 000 et nous intervenons pour les 6/10 de cette somme.

M. MARBEZY. - C'est exact. C'est un devis approximatif et peut-être un peu fort.

LE MAIRE. - Il est évident que ces documents sont nécessaires, mais mes collègues et moi-même nous trouvons cela un peu cher.

M. TESSIER. - Il y a que le Cadastre bénéficie des frais engagés par la Commune, dans l'immédiat !

LE MAIRE. - Il y a deux affaires différentes. Dans la première affaire, il s'agit simplement du Centre-Ville et de la périphérie immédiate. Dans la deuxième affaire, il s'agit du reste de la Commune, de cadastre pour toute la Commune.

M. GERARD. - la nature des renseignements donnés dans les deux plans n'est pas la même.

M. MARBEZY. - Dans la zone urbaine, il s'agit d'un plan général de tous les réseaux de la ville de Saint-Denis. C'est un problème considérable et qui est absolument fondamental. Il y a une différence essentielle entre le plan topographique qui donne des renseignements sur la configuration des parcelles et le plan cadastral qui ne nous indique que la parcelle, le n° de la parcelle, le propriétaire apparent et sa contribution foncière. En même temps, d'ailleurs que la réévaluation de ces plans a lieu aussi la réévaluation des estimations des propriétés bâties et non bâties, qui datent de 1949 et qui n'ont jamais été refaites depuis.

Mme ROCHE. - Est-ce que le plan cadastral est fait également par AUDRY et GARDRINIER ?

M. MARBEZY. - Non, c'est tout à fait différent. Le Cadastre fait faire le plan en régie.

LE MAIRE. - Le plan cadastral donne les numéros des lots, les noms des propriétaires, l'évaluation nouvelle de ces lots en 1973. Le premier plan est une carte avec, en plus, des détails qui ne sont pas apparents, mais qui sont intéressants pour nous, comme les réseaux d'eau, d'évacuation, électricité, etc ... qui se trouvent dans le sol.

Mme ROCHE. - Cela a-t-il été fait sur appel d'offres ?

M. MARBEZY. - Non, le Cabinet AUDRY et GARDRINIER est le seul cabinet qui puisse faire ce travail, ici. Il travaille en collaboration avec l'I.G.N., à Paris.

M. Jack AFFEJEE. - Monsieur le Maire, le Cabinet AUDRY et GARDRINIER touche 15 000 000, dans cette affaire !

LE MAIRE. - Dans la première opération, nous ne participons que pour 8 800 000.

Il faut bien préciser qu'il s'agit de la passation d'un marché de gré à gré d'un montant de 8 800 000 Frs avec le Cabinet AUDRY et GARDRINIER pour la réalisation du nouveau plan de Saint-Denis. Par ailleurs, l'Equipement a passé avec le Cabinet AUDRY et GARDRINIER un marché de 6 300 000 Frs, pour des études complémentaires.

M. le Docteur MAINGARD. - La participation de l'Equipement est de 6 300 000.

LE MAIRE. - Oui.

M. le Docteur MAINGARD. - Il y a 8 500 000 Frs, au départ, avec ce que nous allons voter et il y a, sur ces deux zones, la subvention du Ministère de l'Equipement et du Logement qui est de 6 300 000 Frs. Donc, il y a une soustraction à faire et il ne nous reste plus que 2 000 000 environ, à voter sur la première affaire.

LE MAIRE. - La participation n'est pas comptée dedans. C'est en plus. La participation de la Commune s'élève à 21 250 Frs l'hectare, d'une part, et à 1 500 Frs l'hectare, d'autre part.

M. Jack AFFEJEE. - Donc, le Cabinet AUDRY et GARDRIER touchera environ 15 000 000 !!!

LE MAIRE. - Vous avez déjà prévu, au budget primitif, de 1973, la somme de 8 000 000 de Frs et au budget supplémentaire de 1973, la somme de 250 000 Frs. La délibération de l'affaire N°3 tend simplement à ajouter au budget la somme de 550 000 Frs pour parfaire les 8 800 000 qui sont notre participation. Ce sont des tarifs légalement applicables, n'est-ce pas ?

M. MARBEZY. - Oui.

M. TESSIER. - Monsieur le Maire, il serait bon d'apporter une précision : il ne s'agit pas d'une subvention, mais d'une participation du Ministère de l'Équipement, au financement de l'opération.

LE MAIRE. - Notre participation a été calculée en fonction des prix, d'une part, et de la subvention, d'autre part.

M. TESSIER. - Ce n'est pas une subvention, c'est une participation au financement de l'opération, ce n'est pas la même chose.

M. CHANE KUNE. - N'aurait-on pas pu faire un appel d'offres ?

M. MARBEZY. - On aurait pu faire un appel d'offres. On aurait peut-être pu obtenir des prix inférieurs, mais aucun géomètre ne peut faire ce travail, ici.

M. CHANE KUNE. - N'ayant pas fait d'appel d'offres, nous ne pouvons pas le savoir !

M. MARBEZY. - C'est un problème plus que technique. C'est de la haute spécialisation, qui nécessite un investissement d'appareils, au minimum de 200 à 300 000 000. Même en Métropole, les organismes de ce genre sont très rares.

M. CHANE KUNE. - Ne pourrions-nous pas faire préciser, dans le contrat avec le Cadastre, qu'il faudrait nous donner les originaux et, en plus, deux contre-calques, par exemple, que nous pourrions entreposer dans des endroits différents, chez nous, bien secs, à l'abri des intempéries ? Le Cadastre garderait, à ce moment, les contre-calques.

M. MARBEZY. - Je pense qu'il n'y a pas de problème.

LE MAIRE. - Nous allons poser la question.  
Quels sont les délais d'exécution ?

M. MARBEZY. - A la fin de l'année 1974, début 1975, cela doit être terminé. Ce plan sera tenu à jour annuellement, au fur et à mesure des constructions. Le Cadastre est en rapport avec l'Équipement.

M. CHANE KUNE. - Est-ce que le Cabinet Audry et Gardrier et le Cadastre pourraient passer un sous-marché avec une autre entreprise ?

M. MARBEZY. - C'est le Cadastre qui fait lui-même le relevé.

M. CHANE KUNE. - Ils sont donc outillés !

M. MARBEZY. - Oui, ils ont un personnel.

M. CHANE KUNE. - Vous avez parlé d'instruments de 200 à 300 000 000 ...

LE MAIRE. - Il s'agit des plans topographique. Le cabinet Audry et Gardinier a les instruments en Métropole.

M. CHANE KUNE. - Ils ne vont donc pas sous-traiter les opérations ? il faudrait le préciser.

LE MAIRE. - Mesdames et Messieurs, je mets aux voix les rapports ci-dessus

Les affaires n° 3 et n° 4 sont adoptées à l'unanimité.

du  
Saint-Denis, le 16 décembre 1973  
Louis Leclercq  
Le Secrétaire Général  
Signé : B. Raux  
Une copie certifiée conforme  
de la Direction des Affaires Financières  
R. Luyon