

AFFAIRE No 27 - ACQUISITION DE TERRAINS

MM. MANES G. et GERARD M. QUITTENT LA SALLE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL (19 H 15).

M. DUPUIS J.-M. DONNE LECTURE DU RAPPORT.  
Mesdames, Messieurs et Chers Collègues,

Je vous propose de vous prononcer sur le projet d'acquisition des terrains suivants pour lesquels des accords ont été conclus avec les propriétaires, soit à l'amiable, soit après exercice du droit de préemption (confère annexe jointe).

Je vous demande de bien vouloir m'autoriser à intervenir dans les actes d'acquisition de ces terrains et à verser aux notaires rédacteurs les honoraires correspondants.

Je mets la question aux voix.

---

M. HOARAU M. DONNE LECTURE DE L'AVIS DES COMMISSIONS.

- Commission du Cadre de Vie : Favorable.
- Commission des Finances : Favorable. Demande, compte tenu du prix fixé par la Juridiction d'Expropriation pour le terrain Mas, de faire appel de cette décision ou y défendre au besoin devant la juridiction supérieure.

---

LE MAIRE : Pour ce qui concerne le domaine MAS (BZ 415, page 3 de l'annexe) de 41 370 m<sup>2</sup> à la Montagne, il s'agit d'un terrain qui avait été classé "zone naturelle boisée" et dont le prix de 1 158 360 Francs ne correspond pas à cette vocation.

M. PAYET Paul : Je voudrais savoir quelle a été l'évaluation des Domaines, au départ.

LE MAIRE : 88 000 Francs.

M. PAYET Paul : 88 000 Francs pour un terrain de 41 370 m<sup>2</sup>, à La Montagne. Par contre, il y a un autre terrain de 37 190 m<sup>2</sup> (cf. page 2 de l'annexe) à 595 950 Francs. Je dois ajouter également que, normalement, les Domaines évaluent un terrain et ensuite, devant un tribunal, ils prennent le relais du Commissaire du Gouvernement et l'évaluent alors à un autre prix. Je pense alors qu'il est anormal que le même service -parfois même par la même personne- puisse évaluer un terrain à 88 000 Francs et ensuite le faire, pour ce même terrain, à 1 158 360 Francs. De plus, généralement, les gens qui se défendent au niveau des expropriations de terrains, si la défense a lieu devant le tribunal, c'est justement pour qu'ils aient une exacte évaluation des terrains. Et, je pense que l'évaluation du tribunal est tout à fait juste pour ce terrain de 41 370 m<sup>2</sup> au 7e Km de La Montagne.

LE MAIRE : Je suis d'accord avec vous. Il faut souligner cependant que, la deuxième fois, c'est le Juge à l'Expropriation qui fixe le prix.

M. PAYET P. : Oui, mais avec l'avis du Commissaire du Gouvernement, c'est-à-dire des Domaines.

LE MAIRE : Il m'a été expliqué que, dans le premier cas, les intérêts publics étaient défendus et, dans le deuxième, c'était ceux des particuliers.

M. PAYET P. : On peut admettre une petite différence, de l'ordre de 10 à 15 %, mais pas plus.

.../...

LE MAIRE : C'est pour cette raison que nous avons fait appel, pour qu'une juridiction supérieure précise le prix. Car enfin, la différence paraît tellement énorme que nous avons estimé nécessaire d'aller en appel, pour mieux cerner le problème. Si l'appel confirme l'une ou l'autre de ces estimations, nous nous y conformerons.

M. RIVIERE : Les 88 000 Francs dont il est question ici, ne serait-ce pas plutôt la somme de 880 000 Francs ? L'erreur peut être admissible.

M. PAYET P. : Non. En fait, la première estimation des Domaines se fait sur une carte. Le terrain est ainsi évalué, à la légère. Ainsi, lorsque, par la suite, la personne se défend vis-à-vis de la collectivité publique, les experts se déplacent et vont sur le terrain, ce qui leur permet de constater le défaut de l'estimation faite par eux. Sans défendre le propriétaire du terrain, il a eu des propositions de particuliers qui lui ont été faites et qui équivalent le double de l'évaluation du tribunal.

LE MAIRE : Je vous répondrai en deux points : d'abord, vous dites qu'ils statuent sur une carte. C'est un peu vrai, mais pas totalement. En fait, les experts des Domaines statuent aussi par rapport aux autres terrains de même importance et vocation se situant dans la même région. Il y a donc, quand même, un rapprochement entre ces terrains dont les transactions ont eu lieu quelque temps auparavant. Ils appliquent au prix fixé un coefficient élévateur. Le calcul du prix définitif est donc basé là-dessus.

M. PAYET P. : Vous avez raison de préciser cela, Monsieur le Maire. Mais, actuellement, les terrains situés au 7e Km de La Montagne, sont évalués à 200 Francs le mètre carré. Et, pour le terrain en cause, avec 1 158 360 Francs pour 41 370 m<sup>2</sup>, on obtient 28,24 Francs le mètre carré. Ainsi donc, entre 200 Francs le mètre carré et 28,24 Francs, il y a déjà une énorme différence.

LE MAIRE : Cela provient du P.O.S.. Si vous avez à estimer un terrain qui fait face à l'église, par exemple, il vaut plus que 200 Francs le mètre carré. Par contre, pour un terrain qui se trouve être classé "zone naturelle boisée", le prix sera inférieur à 200 Francs. La différence se situe à ce niveau et non pas à celui de sa localisation. Elle existe également au niveau de sa destination (terrain à bâtir ou pas). Ici, il ne s'agit pas d'un terrain à bâtir. D'ailleurs, voyez la vocation qui lui est attribuée : "espace vert".

M. PAYET P. : Ainsi, en supposant qu'à l'intérieur de Saint-Denis, on prévoit d'aménager un parc naturel (par exemple, à l'emplacement actuel de la Prison), on estimerait alors le terrain à 10 ou 20 Francs le mètre carré !...

LE MAIRE : Non. Car ce terrain n'est pas classé "parc naturel", actuellement.

M. PAYET P. : Mais, on pourrait le classer éventuellement.

LE MAIRE : Cela ne se fera qu'après l'acquisition seulement, dans le cas que vous évoquez. Maintenant, s'il était décidé la mise en vente d'une partie du Jardin de l'Etat, le terrain en cause ne vaudrait pas grand chose. Pourtant, il se situerait bien au centre de la ville. Dans le cas présent, le terrain a été classé "zone naturelle boisée". C'est là toute la différence.

M. PAYET P. : Mais, en faisant appel, qu'est-ce qu'on pense obtenir ? Surtout, lorsque c'est la même personne qui évalue le terrain.

LE MAIRE : La différence entre 88 000 Francs et 1 158 360 Francs nous a paru anormale. Il y a une erreur d'un côté ou de l'autre. Quiconque aurait vu la différence entre les prix fixés, s'en serait étonné. Nous-mêmes avons été quelque peu surpris. Et, il nous semble nécessaire de trancher.

M. PAYET P. : C'est là une preuve évidente du travail de l'Administration qui n'est pas toujours très sérieux. Ce sont les Domaines qui évaluent.

M. RIVIERE : Et si, en appel, on fixe le prix à 1 158 360 Francs, quelle sera alors l'attitude de la Mairie ?

LE MAIRE : Nous paierons le terrain à ce prix. C'est justement le but de l'action intentée. Il serait aberrant de ne pas réagir à la différence entre 88 000 et 1 158 360 Francs. Nous courons le risque. Nous verrons bien alors s'il y a eu un zéro en moins ou en plus. On ne peut pas se contenter de l'un ou l'autre de ces prix.

M. MAHE J.-D. : Je pense abonder dans le sens de Monsieur Paul PAYET, parce qu'il y a là, également, un terrain situé à Montgaillard, de 10 000 m<sup>2</sup>, à 450 000 Francs (cf. page 2 de l'annexe). Si ce sont les Domaines qui ont estimé cela, alors je voudrais bien qu'il me trouve un terrain, à Montgaillard, à ce prix.

LE MAIRE : Je voudrais répondre à un deuxième point. Vous avez dit, Monsieur PAYET, que le propriétaire du terrain de La Montagne avait eu des offres plus élevées. En fait, le but du P.O.S. est d'empêcher ce genre de chose. Ainsi, sans l'intervention de cet organisme, les prix des terrains n'auraient désormais plus été abordables.

M. PAYET P. : Cela est évident.

LE MAIRE : Sans notre intervention, les prix seraient trois fois supérieurs à ceux actuels. Il faut donc voir les choses dans leur contexte.

M. PAYET P. : Oui, Monsieur le Maire, vous avez raison. Mais, je me mets à la place de ce propriétaire. Vous avez un droit de préemption sur son terrain -ce qui est tout à fait normal pour ce qui est de constituer des réserves foncières. En supposant que le propriétaire a une offre de 3 000 000 Francs pour son terrain et que, en parallèle, les Domaines l'estiment à 88 000 Francs, la personne concernée se défend et va au tribunal. Les Domaines évaluent à nouveau le terrain, mais cette fois, à 1 158 360 Francs. Est-ce normal que nous n'acceptons pas alors la décision du tribunal ? Soit on fait appel, soit on ne le fait pas !... \*

LE MAIRE : Nous le faisons parce que, tout comme vous, nous sommes surpris de la différence entre 88 000 et 1 158 360 Francs. Mais, je vous le dis, nous sommes prêts à accepter le prix que donnera la juridiction d'appel. D'ailleurs, nous y sommes obligés. Cela ne pourra que satisfaire tout le monde. Nous ne pouvons pas, quant à nous, en rester à cette différence, sans réagir.

Je mets aux voix.

Messieurs MANES et GERARD M. ayant quitté la salle pour cette affaire, les membres présents adoptent le rapport, ainsi que l'avis de la Commission des Finances à l'**UNANIMITE** des VOTANTS.

Reçu à la Mairie  
le 16/10/1984

| Références cadastrales | Superficie                   | Situation                       | Propriétaire                         | Prix  | Modalités d'acquisition | But de l'acquisition                 | Imputation budgétaire |
|------------------------|------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------|---|-------------------------|--------------------------------------|-----------------------|
| AH 7 à 10              | 590 m <sup>2</sup>           | Ruelle Geringère et Quai Ouest  | Succession. MARIMA Julien            | 100 000 FF compatible avec l'estimation des Domaines  | Préemption Z.I.F.       | Rénovation du quartier               | 908-210               |
| AH 206 (partie)        | 13 m <sup>2</sup> environ    | Rue Lucien Gasparin             | Copropriété "Les Horizons"           | 20 000 FF   | Amiable                 | Mini-Théâtre au Grand Marché         | 900-210               |
| AT 93                  | 102 m <sup>2</sup>           | Ruelle Routier et Rue Philibert | Madame Veuve TIMOL                   | 54 000 FF (ind. principale) + 8 100 FF (ind. de remploi) conforme à l'estimation des Domaines | Amiable après D.U.P.    | Boulevard Sud                        | 901-210               |
| AT 431                 | 30 m <sup>2</sup>            | Rue Bagatelle                   | AH-HONG Paul Jonas                   | Gratuit   | Amiable                 | Prolongement de la rue Bagatelle     | 901-210               |
| Bi 169 (partie)        | 1 660 m <sup>2</sup> environ | Ravine du Chaudron              | Société Blanche-Birger               | Gratuit   | Amiable                 | Endiguement de la Ravine du Chaudron | 902-210               |
| BP 2 (partie)          | 5 500 m <sup>2</sup> environ | Ravine du Chaudron              | Société Civile de la Station d'Essai | 3 FF le m <sup>2</sup> (inférieur au seuil de consultation des Domaines)                      | Amiable                 | Endiguement de la Ravine du Chaudron | 902-210               |

| Références cadastrales | Superficie            | Situation       | Propriétaire           | Prix  | Modalités d'acquisition               | But de l'acquisition                                   | Imputation budgétaire |
|------------------------|-----------------------|-----------------|------------------------|---|---------------------------------------|--|-----------------------|
| BT 106                 | -                     | Sainte-Clotilde | Madame REBOUL<br>Léona | 22 800 FF<br>(dédommagement pour une construction)              | Amiable                               | Groupe scolaire équipements sportifs (prévu au P.O.S.) | 903-210               |
| BV 232 431 609         | 15 065 m <sup>2</sup> | Montgaillard    | Cts William<br>CLAIN   | 820 000 FF<br>(compatible avec l'estimation des Domaines)       | Amiable                               | Réserve foncière (P.A.F.)                              | 908-210               |
| BV 430                 | 5 910 m <sup>2</sup>  | Montgaillard    | Cts William<br>CLAIN   | 330 000 FF<br>(compatible avec l'estimation des Domaines)       | Amiable                               | Zone d'Activités (P.A.F.)                              | 909-210               |
| BV 601                 | 10 000 m <sup>2</sup> | Montgaillard    | Cts William<br>CLAIN   | 450 000 FF<br>(compatible avec l'estimation des Domaines)       | Amiable                               | Habitat Très Social (P.A.F.)                           | 904-210               |
| BV 15                  | 37 190 m <sup>2</sup> | Ruisseau Blanc  | COMMINS Eric           | 595 950 FF<br>(prix fixé par la juridiction de l'Expropriation) | Préemption Z.A.D. de la Grande Ravine | Réserve foncière                                       | 908-210               |

## ANNEXE (Acquisition de terrains)

- 3 -

|                        | Superficie       | Situation       | Propriétaire           | Prix   | Modalités d'acquisition | But de l'acquisition              | Imputation budgétaire |
|------------------------|------------------|-----------------|------------------------|--|-------------------------|-----------------------------------|-----------------------|
| références cadastrales |                  |                 |                        |  |                         |                                   |                       |
| 43 (partie)            | 270 m2 environ   | Chemin Hautbois | MARTIN Philippe        | Gratuit  | Amiable                 | Voie nouvelle (prévue au P.O.S.)  | 901-210               |
| 15                     | 41 370 m2        | La Montagne 7e  | Cts MAS                | 1 158 360 FF (prix fixé par la juridiction de l'expropriation)         | Préemption Z.I.F.       | Espace vert (prévu au P.O.S.)     | 901-210               |
| 32 (partie)            | 365 m2           | Saint-François  | THEODORA Raymond Henri | 50 FF le m2 (inférieur au seuil de cession de concession des Domaines) | Amiable                 | Achèvement du terrain de football | 903-210               |
| 00 (partie)            | 18 650 m2        | Bellepierre     | S.I.D.R.               | Sera fixé par le Service des Domaines                                  | Amiable                 | Terrain de football               | 903-210               |
| 152 (partie)           | 2 500 m2 environ | Camélias        | S.I.D.R.               | Sera fixé par le Service des Domaines                                  | Amiable                 | Groupe scolaire (prévu au P.O.S.) | 903-210               |