

AFFAIRE No 4

ACQUISITION DE TERRAINS

LE SECRETAIRE DONNE LECTURE DU RAPPORT.

Mesdames, Messieurs et Chers Collègues,

Je vous propose de vous prononcer sur le projet d'acquisition des terrains suivants :

.../...

ANNEXE (Acquisitions de terrains)

Références cadastrales	Superficie	Situation	Propriétaire	Prix	Modalités d'acquisition	But de l'acquisition	Imputation Budgetaire
AZ 3 (partie)	2 972m <sup>2</sup>	Deux-Canons	S.C.A.P.V.	600 000 F (compatible avec l'estimation des Domaines)	Adjudication	Réserve foncière	908-210
BD 12	275m <sup>2</sup>	Avenue de Lattre de Tassigny	Curatelle	sera fixé par le Service des Domaines	Amiable	Extension groupe scolaire	903-210
ED (divers)	9 000m <sup>2</sup> environ	ZAC 2 Patates à Durand	SEBRE	1 375 000 F (suivant bilan ZAC)	Amiable	construction de 55 logements très sociaux	904-210
BH 153	4 166m <sup>2</sup>	Rue Lacroix	CHANE TOU KY Emile	595 200 F (ind. principale) + 64 522,30 F (ind. de remploi.) Jugement du 25-10-84	Expropriation	Résorption d'habitat insalubre (PAF) et voie nouvelle (prévue au POS)	901-210
"	construction sur sol d'autrui	"	RALLO Marie Christine	3 260 F (jugement du 25-10-84)	"	"	904-21C
"	"	"	VENEROSY Marius	8 500 F (jugement du 25-10-84)	"	"	904-21C
BI (divers)	61 340m <sup>2</sup>	ZAC 1 MOUFIA	SEBRE	3 373 700 F (suivant bilan ZAC)	Amiable	Emprises publiques	901-21C
BK 160	2 159m <sup>2</sup>	Le Chaudron	Vve LECIEZIO Maurice	86 360 F (inférieur au seuil de consultation des Domaines)	Préemption ZIF	Habitat social	904-210

Références cadastrales	Superficie	Situation	Propriétaire	Prix	Modalités d'acquisition	But de l'acquisition	Imputation budgétaire
BX 27	68 565m <sup>2</sup>	la Montagne	Cts SAUGER	411 400 F (conforme à l'estimation des Domaines)	Amiable	Zone de loisirs	901-210
BX 59	23 825m <sup>2</sup>	la Colline	Succession BEGUE	109 600 F (jugement du 25-10-84)	Expropriation	Aménagement du fond de la Rivière	901-210
"	constructions	"	SAUTRON Charles Antoine	14 300 F (jugement 25-10-84)	"	"	901-210
"	"	"	Mme SAUTRON Charles Antoine	32 000 F ( " )	"	"	"
"	"	"	SAUTRON Jean Daniel	56 700 F ( " )	"	"	"
"	"	"	BEGUE Jean-Baptiste	75 750 F ( " )	"	"	"
"	"	"	MONIQUE Marie-Louise épouse DALLEAU	54 950 F ( " )	"	"	"
"	"	"	POLEYA Michel	15 000 F ( " )	"	"	"
"	"	"	DALLEAU Bernard	57 000 F ( " )	"	"	"
"	"	"	PERSEE Paul	56 000 F ( " )	"	"	"
"	"	"	POLLUX Raoul	8 000 F ( " )	"	"	"
"	"	"	CADET Jean Baptiste	46 100 F ( " )	"	"	"

ANNEXE (acquisitions de terrains) 3

Références cadastrales	Superficie	Situation	Propriétaire	Prix	Modalités d'acquisition	But de l'acquisition	Imputation budgétaire
BX 59	constructions	la Colline	BOYER Jean Baptiste	22 850 F (jugement 25-10-84)	Expropriation	Aménagement du fond de la Rivière	901-210
"	"	"	POIEVA Jean Baptiste	17 800 F ( " )	"	"	"
"	"	"	GRONDIN Auguste	38 000 F ( " )	"	"	"
BY 384	3 569m <sup>2</sup>	la Montagne Lotissement du Golf	S.E.F.	450 000 F HT (comptable avec l'estimation des Domaines)	Amiable	Réserve foncière	908-210
CS 130(partie)	15 447m <sup>2</sup>	Bois de Néfles	NATIVEL Georges	1 072 350 F (jugement du 27-9-84)	Préemption ZIF	Réserve foncière (P.A.F.)	908-210
CX	2 546m <sup>2</sup>	la Bretagne ch. de Montauben	Mme GIRAULT Jacqueline	8 646,40 F (inférieur au seuil de consul- tation des Domaines)	Amiable	Aménagement chemin de Montauben	901-210
DH 2	22 843m <sup>2</sup>	la Colline	Succession JEAN-JACQUES	105 000 F (sol) + 15 000 F (maison) Jugement du 25-10-84	Expropriation	Aménagement du fond de la Rivière	901-210
"	constructions	"	JEAN-JACQUES Ariste	35 100 F ( " )	"	"	"
"	"	"	JEAN-JACQUES Christophe	141 685 F ( " )	"	"	"
"	"	"	JEAN-JACQUES Edvard	154 800 F ( " )	"	"	"

ANNEXE (acquisitions de terrains) 4

Références cadastrales	Superficie	Situation	Propriétaire	Prix	Modalités d'acquisition	But de l'acquisition	Imputation budgétaire
DH 2	constructions	la Colline	JEAN-JACQUES Ferdinand Georges	92 500 F (jugement du 25-10-84)	Expropriation	Aménagement du fond de la Rivière	901-210
"	"	"	Mme JEAN- JACQUES ép. TECHER	35 240 F ( " )	"	"	"
"	"	"	SERRALLIA Joseph Henri	14 450 F ( " )	"	"	"
"	"	"	SERRALLIA Bernard	58 500 F ( " )	"	"	"
"	"	"	ASSERVADOM POUILLE Marie Laurence ép. LYCOURGUE	15 000 F ( " )	"	"	"
"	"	"	ASSERVADOM POUILLE Martial Joseph	38 000 F ( " )	"	"	"
"	"	"	SAUTRON Louis Rosaire	18 350 F ( " )	"	"	"
"	"	"	ASSERVADOM POUILLE Paul Germain	14 800 F ( " )	"	"	"
"	"	"	JEAN-JACQUES Léon	47 500 F ( " )	"	"	"
DI 64	3 026m2	Bellepierre	SEGRE	1 350 000 F(*) (suivant bilan ZAC)	Amiable	Construction de 45 logements très accidentés (les Grenadines)	904-210
JL (divers)	2 000m2	la Providence	SEGRE	172 000 F (suivant bilan ZAC)	Amiable	Construction d'une crèche	904-210

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

Je vous demande également, le cas échéant, de m'autoriser à faire appel si certains jugements vous paraissent contraires aux intérêts de la Commune.

Je mets la question aux voix.

\*

\*

\*

(\*) DI 64

1 350 000 F (moins la valeur, estimée par les Domaines, du terrain DI 55, appartenant déjà à la Commune ; le prix obtenu comprend les frais de viabilisation des deux parcelles).

---

Le Secrétaire donne lecture de l'avis des Commissions  
Travaux Publics, Logement et Cadre de Vie,  
Finances et Programmation

Avis favorable. Les Commissions demandent de rajouter à la page 3 (annexe - acquisition de terrains) :

"acquisition du terrain de Madame TARDIF (BZ 178 - partie), de 520 m2 environ, situé à la Montagne / Chemin Hautbois, prix gratuit, modalité d'acquisition amiable et but de l'acquisition : voie nouvelle prévue au P.O.S."

---

M. ANNETTE : Pour deux terrains, je vois que la consultation se fait en-dessous du seuil des Domaines : BK 160, au Chaudron, propriété de Madame Veuve LECLEZIO Maurice.

M. HOARAU M. : Il s'agit d'un petit terrain qui se situe derrière les bâtiments de la Météo.

M. FOURNEL procède à la localisation sur carte dudit terrain.

.../...

M. GERARD M. : Il a été procédé, en ce cas, à une préemption. Le terrain étant mis en vente, la Commune en ayant l'utilité, cette dernière peut exercer son droit de préemption.

M. FOURNEL : Ce terrain est inconstructible, et se situe en face de l'ancienne Boulangerie LAW-WANG. Le propriétaire en a fixé le prix.

M. ANNETTE : Il n'a donc pas consulté les Domaines. Lors de l'évaluation de la valeur d'un terrain, je pense que ces services tiennent compte du fait qu'il est constructible ou pas. Les avez-vous sollicités ?

M. FEUGA : Non, nous ne l'avons pas fait.

M. ANNETTE : Je comprends. C'est le prix fixé qui est en-dessous du seuil de consultation des Domaines, et non pas l'estimation elle-même.

M. GERARD G. : Concernant le terrain de la Montagne / Lotissement du Golf, qu'on se propose d'acheter à 450 000 Francs, à l'amiable, pour constituer une réserve foncière, je me demande d'abord pour quoi faire ? Et ensuite, ce qui m'étonne quelque peu, c'est que dans le même temps, on envisage d'acheter 68 565 m<sup>2</sup>, toujours dans la même localité, au prix de 411 400 Francs. On me dira que les deux terrains ne se situent pas au même endroit. Mais j'ai là un document sur le Lotissement du Golf qui m'a été remis, et qui décrit cet endroit comme étant merveilleux, avec vue imprenable... Et, je me demande alors ce qu'on va faire dans un Lotissement apparemment luxueux ; et si ce n'est pas, par hasard, parce qu'il y a là un terrain qui reste invendu et sans acquéreur. Cela expliquerait peut-être qu'on se propose de l'acheter à 450 000 Francs.

M. HOARAU M. : Non. C'est un terrain qui nous est vendu à 150 Francs le mètre carré, alors que dans le Lotissement le prix du mètre carré est de 250 ou 350 Francs. Nous estimons qu'il est intéressant au point de vue constitution de réserves foncières.

M. GERARD G. : Mais, pour quoi faire ?

M. HOARAU M. : Il peut se révéler nécessaire de construire dans ce secteur une école, une garderie, un équipement public quelconque. C'est un terrain qu'on achète à un prix en-dessous de sa valeur, à 150 Francs le mètre carré, dans une zone viabilisée.

M. GERARD G. : Mais, Monsieur le Maire, si vous achetez un terrain pour ne rien mettre dessus, c'est de l'argent perdu.

M. HOARAU M. : C'est le principe de la réserve foncière.

M. GERARD M. : Si à l'époque, il y a une vingtaine d'années, nous avons constitué des réserves foncières dans le centre de Saint-Denis, nous serions plus heureux aujourd'hui.

M. GERARD G. : C'est le raisonnement habituel.

M. GERARD M. : C'est le raisonnement de ceux qui essaient de prévoir ce qui va se passer dans dix, quinze ou vingt ans.

M. GERARD G. : Malheureusement, quand on voit vos prévisions... Dans au plus trois ans, on va échanger les terrains acquis pour d'autres.

M. GERARD M. : A votre avis, comment se sont édifiées certaines fortunes, à Saint-Denis notamment ? C'est parce que certaines personnes, qui avaient beaucoup de flair, ont acheté des terrains à titre personnel, alors que la Commune n'en faisait rien. Et, elle doit payer au prix fort pour en acquérir dès lors qu'elle veut construire une école, une piscine... ou même des parkings.

M. HOARAU M. : J'estime que 150 Francs le mètre carré de terrain est un prix intéressant.

M. GERARD G. : Je l'admets. Ce qu'il ne faudrait pas, ce serait que, dans deux ou trois ans, on nous dise que ce terrain va être cédé à Monsieur untel, par bail à construction pour construire une galerie commerciale... Vous connaissez la chanson.

M. GERARD M. : A partir du moment où cela rapporte de l'argent à la Commune.

M. GERARD G. : Mais oui. Cela en rapporte toujours !... Nous ne voyons pas grand-chose, mais il paraît que cela rapporte.

M. GERARD M. : Vous êtes le seul à ne rien voir à Saint-Denis, mon Cher Collègue.

M. GERARD G. : Je me souviens d'un article de vous, mon Cher Collègue, où vous présentiez le Casino de Saint-Denis comme une "poule aux oeufs d'or". Mais elle est morte, apparemment

M. GERARD M. : Non, elle ne l'est pas ; et même, elle renaît. Et, si vous faites le bilan de ce que la "poule aux oeufs d'or" a payé à la Commune, vous constaterez alors que ce n'est pas négligeable.

M. GERARD G. : Et ce qu'on lui a donné ne l'est pas non plus.\* Mais enfin, ces propos nous éloignent du Lotissement de la SET du Golf dont il était question. Je demande donc s'il est opportun de mettre 450 000 Francs dans l'achat de ce terrain.

M. MANES : Lorsqu'un lotissement est créé quelque part, il est normal qu'on prévoit à proximité un terrain pour des équipements.

M. ANNETTE : C'est ce qui doit être fait avant, je suppose. Est-ce que lorsqu'on fait un projet de lotissement, la Municipalité n'imagine pas dans le projet d'urbanisme un équipement ? Ici, on a l'impression qu'une affaire se présente, qu'on l'a saisie parce que, effectivement, le prix du mètre carré est fixé à 150 Francs au lieu de 250. On ne sait pas ce qui entoure cette affaire (je ne veux pas le savoir, d'ailleurs). Mais, on n'est



pas sûr du projet d'équipement. Il faut nous dire : "On a l'intention de faire telle chose ; c'est un équipement que l'on va programmer l'année prochaine (ou dans deux ans...)". Alors, il n'y aura pas discussion.

M. HOARAU M. : Lorsqu'on constitue une réserve foncière, elle ne reçoit pas une destination dès le début.

M. ANNETTE : Ne nous noyez pas dans le problème général des constitutions de réserves foncières. C'est le cas, effectivement, lorsqu'on constitue des réserves foncières d'importance. Ici, il s'agit de 3 000 m<sup>2</sup>, dans un lotissement qui est acquis après élaboration du projet de lotissement.

M. HOARAU M. : C'est au niveau du permis de lotir que nous avons demandé qu'une parcelle nous soit réservée.

M. ANNETTE : Nous ne l'avons pas eue !...

M. HOARAU M. : Si. C'est celle-là.

M. GERARD M. : Au début, la parcelle était vendue à 250 Francs le mètre carré ; nous l'achetons maintenant à 150 Francs.

M. HOARAU M. : Nous avons obligé le lotisseur à nous réserver une parcelle.

M. GERARD G. : Notez que le lotisseur n'était pas très content de ce prix.

M. ANNETTE : Vous lui avez forcé la main !

M. GERARD M. : Demandez à Monsieur FEUGA quel a été son procédé pour faire admettre ce prix-là.

M. GERARD G. : Et pourquoi cela n'arrive-t-il que maintenant ? Je suis parfaitement votre raisonnement : un lotissement se crée ; vous exigez qu'une parcelle vous soit attribuée ; on demande au Conseil Municipal de se prononcer. Tout est clair. Mais ce qui est gênant, c'est qu'on a l'impression qu'il y a un lotissement qui est déjà fait, et que la parcelle n'est attribuée que maintenant seulement. Je vous ferais remarquer que cela fait un certain temps que j'ai en ma possession le prospectus de la SET - Lotissement du Golf.

M. GERARD M. : Il faut bien, à un moment ou à un autre, régulariser.

M. GERARD G. : Vous régularisez toujours tardivement. C'est cela qui est gênant.

M. GERARD M. : Il n'y a que trois maisons déjà construites sur ce terrain.

M. GERARD G. : Lors de la mise aux voix, on ne pourra que voter contre le dossier, globalement.

M. ANNETTE : Et l'aménagement du fond de la Rivière à la Colline (K 59), à quoi cela correspond-il ?

M. HOARAU M. : Le fond de la Rivière est une zone inondable. A chaque cyclone, les riverains sont exposés aux risques d'inondation, et sont obligés de quitter temporairement les lieux, de ce fait. Nous ne voulons pas laisser s'établir toute une population dans cette région, pour éviter les effets néfastes de tels cataclysmes. La plupart des gens ont été consultés ; les prix ont été discutés avec eux, et ils y sont consentants. Nous allons les reloger, le cas échéant.

M. ANNETTE : Et qu'est-ce qui sera fait à cet endroit ? S'agira-t-il d'un simple aménagement ?

M. HOARAU M. : Rien n'est encore précis à ce propos. Il s'agit sans doute d'aménager une zone de loisirs, de pique-nique... Il n'y a pas de projet déjà établi. Une étude sera faite, au moment opportun.

Je mets la question aux voix.

Le rapport, ainsi que l'avis des Commissions  
sont adoptés à l'UNANIMITE DES VOTANTS  
(4 abstentions).

(M. BOYER Eric quitte la salle)

---o-o-o0o-o-o---

Reçu à la Préfecture  
le 14/11/1984