

AFFAIRE No 9 - ECHANGE DE TERRAINS AVEC MONSIEUR ALBAY SADRODINE

LE SECRETAIRE DONNE LECTURE DU RAPPORT.

Mesdames, Messieurs et Chers Collègues,

J'ai été saisi par Monsieur ALBAY, Pharmacien installé en location sur le rond-point du Jardin de l'Etat, d'une demande d'échange de terrains dont la teneur serait la suivante :

- . cession par la Commune à Monsieur ALBAY de la partie avant du terrain cadastré section AL no 48 (ex-TIMOL), soit environ 240 m² ; ce terrain servira à la construction par Monsieur ALBAY d'une pharmacie, d'un laboratoire d'analyses médicales et d'un logement, dans le style des bâtiments existant de l'autre côté du rond-point ;
- . cession par Monsieur ALBAY à la Commune du terrain cadastré section AL no 50, soit 160 m², situé Rue Général de Gaulle.

Compte tenu de la différence de superficie des parcelles échangées, Monsieur ALBAY versera à la Commune une soulte dont le montant sera déterminé par le Service des Domaines.

Je vous demande votre avis sur ce projet d'échange et, en cas d'accord, de bien vouloir m'autoriser à intervenir dans l'acte d'échange.

MONSIEUR BOURHIS CAMILLE DONNE LECTURE DES AVIS DES COMMISSIONS.

Commission du Cadre de Vie

Avis favorable, sous réserve que l'immeuble qui sera édifié soit le pendant, à l'ouest du rond-point du Jardin de l'Etat, de ce qui existe déjà à l'est (côté Caisse d'Epargne).

Commission des Finances

Avis favorable.

RECU A LA PREFECTURE DE LA REUNION

Le - 2 OCT. 1986

Article 3 de la loi n° 82-213 du 2

mars 1982 relative aux droits et

libertés des Communes, des Départements

et des Régions

M. FOURNEL : Monsieur ALBAY a son officine sur un quart du rond-point du Jardin. Il s'agit de l'ancienne Pharmacie Prudent. Monsieur ALBAY doit rendre les locaux qu'il occupe à la Caisse d'Epargne qui en est propriétaire. Pour ce faire, et dans le but de se réinstaller dans le secteur, il avait acquis le terrain cadastré section AL n° 50, dans un premier temps ; puis a proposé à la Mairie une transaction visant à lui céder la partie avant du terrain cadastré section AL n° 48 où était implantée l'ancienne Ecole de Musique, en échange du terrain cadastré section AL n° 50 et moyennant une soulte s'il y a lieu. Parallèlement, Monsieur ALBAY s'est engagé par lettre à respecter toutes les prescriptions d'urbanisme qu'on lui indiquerait, à savoir notamment de recréer sur ce côté-ci de la place exactement l'identique du côté opposé. Il s'agit là d'une servitude d'architecture.

.../...

M. GERARD G. : C'est-à-dire en pierres de taille... de la même manière ?...

M. FOURNEL : Oui, exactement la même architecture, les mêmes niveau et gabarit, la même structure de façade.

M. GERARD G. : Oui, mais la même architecture ne correspond pas à l'emploi des mêmes matériaux.

M. GERARD M. : Les mêmes servitudes d'architecture.

M. FOURNE : Il y aura peut-être une fausse façade, en pierres plaquées au lieu de pierres de taille. Cela ne changera en rien l'aspect général. C'est ce qui lui sera demandé. Il pourrait réaliser un bâtiment en béton, et le plaquer en pierres en basalte, par exemple.

M. GERARD G. : Il me semble que lorsqu'on avait rénové l'Ecole de Musique, on avait mis en avant justement le fait que cela donnait sur le rond-point du Jardin.

LE MAIRE : On n'a jamais rénové l'Ecole de Musique. On a simplement rajouté quelques planches.

M. GERARD G. : Oui. Et, alors, on avait mis en avant ce fait-là. Désormais, cela ne situera plus directement sur le rond-point du Jardin. Il y a non seulement la superficie qui entre en ligne de compte dans l'estimation du prix du terrain, mais également le fait qu'il accède directement sur le rond-point du Jardin de l'Etat -prix totalement différent de celui situé sur la Rue Général de Gaulle-.

LE MAIRE : Nous avons convenu que, si on reconstruisait, on le ferait comme en face. Etant donné que l'opération peut être réalisée par quelqu'un d'autre, il n'y a aucune raison pour qu'on la fasse nous-mêmes. Je vous ferai également remarquer que notre terrain tombera en ligne directe sur la Rue Dauphine.

M. GERARD M. : La position du terrain est un élément de l'appréciation du coût. A superficie égale, le terrain que l'on cède a plus de valeur que celui échangé. Les Domaines vont apprécier cela.

M. GERARD G. : Mais, il a été dit que les Domaines faisaient des estimations un peu "fantaisistes". J'espère que cela ne va pas jouer, cette fois, à notre détriment.

LE MAIRE : Je ne sais pas si cela a été dit. Cela peut paraître "fantaisiste" aux yeux de beaucoup ; mais, il faut voir les différents éléments que les Domaines prennent en compte. Il arrive souvent que des terrains soient vendus à des prix officiels, alors que la vente se déroule tout autrement au niveau de ses intervenants.

Les Domaines font des estimations à partir de prix officiels. De fait, quiconque peut s'étonner d'avoir acheté un terrain à un coût plus élevé. Mais, en fait, il ne l'a pas déclaré ouvertement. De toute façon, les estimations des Domaines se font en fonction des transactions qui ont eu lieu pour des terrains équivalents lors des trois ou quatre années précédentes.

M. GERARD G. : Et, à quel moment nous sera-t-il possible de connaître le montant de la soulte ? Ici, vous nous demandez de nous prononcer sur le principe. Est-ce que cela reviendra devant le Conseil Municipal, lorsque le dossier sera complet ou pas ?

LE MAIRE : On peut vous le faire connaître. De toute façon, nous allons nous baser sur l'estimation des Domaines. On ne peut que l'accepter. Cependant, si vous n'êtes pas d'accord sur cette procédure, il est possible d'en changer, en précisant bien

.../...

que le dossier vous sera de nouveau présenté. Vous savez comment se déroulent les transactions. On propose un prix ; on en discute... Si, à chacun des stades des discussions on doit recourir au Conseil Municipal, la transaction risque de s'éterniser.

En l'occurrence, on vous précisera le montant de la soulte.

M. GERARD M. : Je mets cette affaire aux voix.

LE RAPPORT, AINSI QUE LES AVIS DES COMMISSIONS,
SONT ADOPTES A L'UNANIMITE DES VOTANTS (1 ABSTENTION).

RECU A LA PREFECTURE DE LA REUNION
Le - 2 OCT. 1986
Article 3 de la loi n° 82-213 du 2
mars 1982 relative aux droits et
libertés des Communes, des Départe-
ments et des Régions