

« RHI SAY PISCINE »

CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT AVEC LA SIDR

**APPROBATION DU PRIX DE CESSION DE TERRAINS AUX FAMILLES NON
RECENSEES DE LA RHI**

Le présent rapport a pour objet l'approbation du prix de cessions de terrains à de familles non recensées de l'opération de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) Say-Piscine pour des projets de construction de logements individuels ou d'implantations d'activités économiques (commerces et/ou services).

La commune de Le Port a confié la conduite de la RHI Say Piscine à la SIDR par une Convention Publique d'Aménagement le 10 mars 2003.

Le programme actualisé des logements de la RHI pour les familles recensées initialement et restant à reloger comporte 110 lots à bâtir (accession sociale ou intermédiaire et logement locatif individuel).

Par courrier du 14/05/2020, la SIDR a informé la Ville qu'une optimisation dans le découpage parcellaire a permis de dégager un excédent de 14 lots à commercialiser (soit 124 lots au total).

Ainsi, dans le double objectif de permettre à ces familles supplémentaires d'accéder au projet de « Caz à terre » et d'optimiser les recettes de l'opération d'aménagement, il est proposé de céder ces 14 lots supplémentaires à des familles non recensées initialement pour des projets d'accession à la propriété ou d'activités économiques (commerces et services) compatibles avec le règlement du Plan Local d'Urbanisme.

Le prix de cession proposé est de 250€/m² contre 88/m² pour les familles recensées et résulte de l'analyse comparative menée par la SIDR sur les prix du foncier pratiqués à proximité de l'opération Say-Piscine en prenant en compte son positionnement géographique. L'analyse menée est jointe en annexe du présent rapport.

Au regard de ces éléments, il est proposé au Conseil municipal :

- d'approuver le prix de cession des lots destinées à des familles non recensées de la RHI Say-Piscine pour des projets d'accession à la propriété ou d'activités économiques à 250 €/m² ;
- d'autoriser le Maire ou tout adjoint habilité à signer tous les documents afférents à cette affaire.

Affaire suivie par la Direction de l'Aménagement du Territoire

Pièce jointe :

- Courrier SIDR du 14/05/2020



Le Port, le 23/04/2020

DDEV / Service Aménagement

Direction du Développement

Service AMENAGEMENT

Monsieur Le Maire
HOTEL DE VILLE
BP 62004
97821 Le Port cedex

Référence : DDEV/SAM/BDB/20200423
Pièce(s) jointe(s) :
Affaire suivie par : Charles FISCHER
Copie(s) : Romaric THIERRY (Ville du Port)
Lorna MARLIN (MOUS GB2)

Objet : ZAC Rhi Say Piscine : Analyse foncière
Proposition d'un nouveau prix de lot libre
(personnes non recensées Rhi)

MAIRIE DU PORT
ARRIVEE LE : 14 MAI 2020
N° 20203452

DAT → I

Lab → I

DGS → F

SAG/AB → RT

Pour préparation de la DCM
avec nouveau prix estimé.

Monsieur Le Maire,

Dans le cadre de l'aménagement de la ZAC Rhi Say Piscine, la SIDR en tant que concessionnaire de la Ville a +
entre autres parmi ses missions celle de commercialiser les lots non attribués aux personnes recensées dans le cadre de la Rhi. réponse
à faire

A ce jour il reste, au sein de la ZAC, 124 lots à céder (hors second croissant) pour 110 familles restant à
reloger. On constate un excédent de 14 lots par rapport au nombre de familles à reloger. (cf
idem courrier
prix cession act éco)

Dans l'optique de diminuer la participation de la Ville au titre du déficit ainsi qu'au titre des équipements
publics, la SIDR, avec l'aval du service Aménagement de la Ville, propose de commercialiser certains lots, non
attribués aux personnes recensées lors de l'enquête initiale, à un prix supérieur de celui du lot libre en
vigueur sur la Rhi, soit 88 €/m².

Nous vous proposons un nouveau prix de vente estimé à 250 €/m². Il est évalué en comparant les prix du
marché actuel dans les secteurs proches du centre-ville. Notre analyse foncière s'appuie sur plusieurs
références.

1. Tout d'abord la SIDR a vendu le 31 janvier 2020 deux parcelles à l'association ARECI (AH 1339 et AH 1341) situées rue Jules Ferry au prix de 270 €/m² (estimation de France Domaine).
2. Ensuite nous avons l'estimation de France Domaine de 2019 sur les emprises que la SIDR doit acquérir pour réaliser, au sein de la ZAC du Mail, l'élargissement de la rue de Lyon. Le prix d'acquisition a été évalué à 250 €/m². Des accords ont été conclus récemment, avec trois des sept propriétaires concernés, sur la base de ce prix de vente.
3. Afin de poursuivre notre analyse nous avons également comme éléments de comparaison des estimations de France Domaine pour des parcelles situées sur l'îlot Dupleix (opération Rhi Multisites) :
 - AE 158 (riche) - AE 159 (encombrée d'une case en très mauvais état) : superficie totale de 533 m²
 - Estimation 2018 : 154 570 € soit **288 €/m²**
 - Estimation 2009 : 64 000 € soit 120 €/m²

- AE 148 : (243 m²) - terrain nu
 - Estimation 2018 : 70 470 € soit **290 €/m²**
 - Estimation 2009 : 30 000 € soit 123 €/m²
 - AE 155 (friche) - AE 157 (encombrée d'une case en très mauvais état) : superficie totale 451 m²
 - Estimation 2018 : 130 790 € soit **288 €/m²**
 - Estimation 2009 : 54 000 € soit 119,73 €/m²
 - AE 147- AE 151 : (291 m²) - Friches
 - Estimation 2018 : 84 390 € soit **288 €/m²**
 - Estimation 2015 : 75 000 € soit 257 €/m²
 - Estimation 2009 : 35 200 € soit 120 €/m²
4. Enfin nous avons trouvé des références parlantes sur le site de l'Etat DVF – Etalab de terrains vendus nu (sans bâti) :
- Terrain de 334 m² (référence cadastrale : AH 980) situé à l'angle de la rue Jacques Cartier et de la rue de Rennes vendu le 16.06.2017 à 140 000 €, soit à **419,16 €/m²**. Ce prix est plus élevé que la moyenne constatée dans ce secteur proche du centre-ville du Port. Cette vente avait peut-être un intérêt stratégique ;
 - Terrain de 476 m² (référence cadastrale : AH 1274) situé dans le secteur de l'avenue du 14 juillet vendu le 08.12.2015 à 71 000 € soit à **149,15 €/m²**. Ce prix semble particulièrement bas ; de plus on constate que le prix du foncier a augmenté depuis 2015 ;
 - Terrain de 294 m² (référence cadastrale : AE 193) en centre-ville vendu le 03.05.2018 à 80 850 €, soit à **275 €/m²** ;
 - Terrain de 640 m² (référence cadastrale : AI 656) situé dans le secteur de la ZAC Mail de l'Océan, plus précisément rue de Nancy à coté de l'îlot A4, vendu le 22.10.2014 à 224 000 €, soit à **350 €/m²**. Ce prix semble élevé, d'autant plus que cette vente date de 2014.

Les terrains faisant office de références dans cette analyse se situent tous en centre-ville ou proche de celui-ci ; la ZAC Rhi Say Piscine est légèrement plus excentrée et en ce sens le prix de 250 €/m² semble être une estimation réaliste pour le secteur, d'autant plus que les lots libres sont correctement desservis en tout point de vue et la Rhi y contribue.

A noter également que la SIDR a fait l'acquisition auprès de la SCI Safari II, représentée par M. Sokataly SATSOU, de parcelles situées sur le second croissant, au sein de la ZAC Rhi Say Piscine, pour un montant de 460 k€ soit à 250,68 €/m². Ce prix a été estimé en 2014 par France Domaine et était considéré comme sensiblement supérieur aux valeurs foncières pratiquées sur la commune du Port.

Des terrains ont déjà été identifiés pour l'application de ce nouveau prix de lot libre (cf. cartographie jointe) :

1. La parcelle cadastrée AS 1172 d'une superficie de 766 m² (initialement découpée en 8 lots qui pourrait commercialement être proposé sous forme de 3 ou 4 parcelles. Reste à s'assurer de l'adéquation du nombre de branchements par rapport au programme définitif) ;
2. Les parcelles AS 1173 et AS 1239 d'une superficie de 2210 m² à ce jour occupées par l'association ITAC via une convention précaire de mise à disposition ;
3. Au sein du terrain « second croissant », l'emprise présentement occupée par le restaurant Etoile du Bonheur sur le second croissant d'environ 2000 m² sur la parcelle AH 1317 (le plan parcellaire reste définir).

Dans l'hypothèse où le prix de 250 €/m² serait retenu comme le prix de vente ciblé, il s'appliquera pour les personnes souhaitant établir leur activité économique sur la ZAC ou construire leur logement en lot libre (hors personnes recensées).

Dans l'attente de votre retour et vous en remerciant par avance, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Charles FISCHER
Directeur, Responsable du service Aménagement



