



DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
 DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES DU FINISTÈRE
 Pôle d'Évaluation Domaniale
 Adresse : Le Sterenn
 7 A, Allée Urbain Couchouren
 BP 1709
 29107 QUIMPER Cedex
 Courriel : ddfip29.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le 9 décembre 2019

Société d'Économie Mixte de Portage Immobilier
SEMPI
 245 Cours Aimé Césaire
 Les Capucins
 29200 BREST

POUR NOUS JOINDRE :

Évaluateur : Mikaël GUYARD
 Téléphone : 02 98 00 02 45 ou 06 78 92 94 34
 Courriel : mikael.guyard@dgfip.finances.gouv.fr
 Réf. LIDO : 2019-019V01200

ESTIMATION SOMMAIRE ET GLOBALE

DÉSIGNATION DU BIEN : acquisition envisagée de diverses parcelles bâties ciblées par le projet de restructuration de l'îlot Maria Chapdelaine.
ADRESSE DU BIEN : 222, 224, 228, 230, 232 et 234 rue Jean Jaurès à BREST.
ESTIMATION SOMMAIRE ET GLOBALE HORS INDEMNITÉS D'ÉVICTIONS ET DE REMPLOI ÉVENTUELLES : 899 000 €

1 - SERVICE CONSULTANT

Brest Métropole et SEMPI
 Affaire suivie par Madame Flore AUZOU et Messieurs Olivier JACOLOT et Gaël HUMEAU.

Date de consultation : 27 novembre 2019
Date de réception : 27 novembre 2019
Date de visite : diverses
Date de réception du dossier complet : 27 novembre 2019

2 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Estimation Sommaire et Globale demandée pour mise en œuvre d'une enquête publique préalable à la prise d'une Déclaration d'Utilité Publique portant sur plusieurs acquisitions d'immeubles inclus dans une Opération de Restauration Immobilière (ORI) du quartier Haut de Jaurès à BREST.

3 - DESCRIPTION DES BIENS

Références cadastrales : immeubles cadastrés sections BV n° 164 (81 m²), 163 (79 m²), 161 (233 m²), 158 (417 m²), 160p (environ 350 m²) et 359 (581 m²).

Description du bien : il s'agit des biens suivants :

Parcelle cadastrée section BV n°164 au 222 rue Jean Jaurès à BREST :

La parcelle se compose de deux bâtiments construits en 1901: un R+3+combles sur caves lié structurellement au bâti du n°224 et un bâtiment annexe R+1 perpendiculaire donnant sur l'allée Maria Chapdelaine.

Il s'agit d'une mono-propriété qui dispose d'une superficie habitable totale de 165 m² répartie sur 6 appartements (et 5 caves) :

- ▷ **Bâtiment principal :** un appartement de type T1 par niveau, soit 4 logements de respectivement 32 m², 28 m², 30 m² et 30 m².
- ▷ **Bâtiment annexe (R+1) :** un appartement de 18 m² au Rdc et un T1 de 27 m² au 1^{er} (accessible par l'immeuble principal).

L'ensemble présente des dégradations au niveau du gros œuvre et des parties communes : importante fissure sur le pignon, couverture à revoir (chute d'ardoises et faîtières), mixité des réseaux eaux vannes et eaux pluviales, absence de système de désenfumage.

Le niveau de prestation des logements est médiocre : plancher bois (affaiblissement constaté) recouvert de carrelage ou lino, toile de verre peinte aux murs, radiateurs électriques de type convecteur (ancienne génération) énergivores, menuiseries extérieures en PVC double vitrage, installation électrique hors norme, plomberie à revoir, absence de moyen de ventilation efficace, isolation très perfectible, traces d'humidité importantes, façade à reprendre (éclats d'enduit), parties communes vétustes et exigües, Les diagnostics techniques immobiliers n'ont pas été produits. L'immeuble est situé dans un quartier en déficit d'image.

L'immeuble appartient à M. Yann CAPPONI et Mme Annie CHAPADOS qui l'ont acquis en date du 26/10/2012 (acte n° 2012P07357) moyennant un prix net vendeur de 200 000 €.

Situation locative : sur les 6 appartements, un logement sert de pied à terre au propriétaire (indivision) et 5 sont en location. Les 5 biens locatifs sont loués entre 205 €/mois et 325 €/mois hors charges pour un total maximum de 1 165 €/mois. Malgré les nombreuses rotations de locataires, l'immeuble est apprécié en valeur occupée.

Parcelle cadastrée section BV n°163 au 224 rue Jean Jaurès à BREST :

Dans un immeuble à usage commercial et d'habitation construit en 1948, un ancien local commercial situé au Rdc (lot n°1) et un logement correspondant aux lots 2, 3, 4, 5 et 6.

Local commercial : le bien dispose d'une superficie utile de 39 m². Il comprend une pièce principale de 26 m² et une arrière boutique de 13 m² avec kitchenette, WC et mezzanine (démontable). Un escalier en bois permet d'accéder au sous-sol où se situe une pièce aveugle.

Caractéristiques :

Construction en pierres sous couverture ardoises, dalle béton au sol mais plancher bois aux autres niveaux, huisseries PVC double vitrage, chauffage électrique par radians, parquet flottant ou carrelage aux sols, murs revêtus de toile de verre peinte.

Bien présentant un état général satisfaisant. La toiture de l'extension comprenant l'arrière-boutique a été entièrement refaite en 2015. Cette partie donne accès à une courette appartenant à la co-propriété.

Le bien appartient à la SEMPI pour l'avoir acquis de Monsieur Frédéric YAZBEK en date du 28/06/2018 moyennant un prix net vendeur de 36 000 €.

Appartement : à l'origine, il s'agissait de 3 appartements distincts aménagés sur 3 niveaux. L'ensemble est actuellement réuni pour former un appartement en triplex qui dispose d'une superficie habitable de 98 m² (loi Carrez) et comprend :

En rez de chaussée : un couloir desservant une cave en sous-sol de 33 m² (avec soupirail sur la rue Jean Jaurès) et une courette de 12 m² à l'arrière (appartenant à la copropriété). Un escalier bois permet l'accès aux étages.

1er étage : un pallier, une cuisine aménagée ouvrant sur une pièce à vivre.

2ème étage : un pallier avec WC, une pièce, une salle d'eau (douche, WC, vasque).

3ème étage : un pallier, deux chambres.

Grenier : inhabitable du fait de l'insuffisance de hauteur sous la charpente (présence d'un velux).

Caractéristiques :

Construction en pierres, dalle béton au RDC, plancher bois aux autres niveaux, huisseries bois simple vitrage au 1^{er} étage et double vitrage aux étages supérieurs, survitrage en aluminium (ancienne génération) côté rue, couverture ardoises, chauffage électrique par radians, sols sur parquet (recouverts de carrelage ou moquette), murs enduits ou lambrissés, chaudière de l'année 2000 raccordée au gaz de ville.

Bien présentant un état général passable. Seule la salle d'eau a été rénovée récemment. Des travaux de rafraîchissement sont nécessaires : mise aux normes électriques, isolation perfectible (DPE : D), revêtements datés, plâtre fissuré, façade à nettoyer, absence d'accès véhicules (ni garage, ni stationnement), configuration intérieure (sur 3 niveaux) peu conforme aux besoins actuels.

Le bien appartient à la SEMPI pour l'avoir acquis de Monsieur Jean-François DELCAMP et Madame Danièle BELBAHRI épouse DELCAMP en date du 16/03/2017 moyennant un prix net vendeur de **84 000 €**.

Parcelle cadastrée section BV n°161 au 228 rue Jean Jaurès à BREST :

Immeuble de type R+4 à usage commercial et d'habitation construit en 1948.

Le lot n° 1, visité le 28/06/2018, correspond à un **local commercial** situé au Rez-de-chaussée, aménagé en tant que bar, débit de boissons, cabaret, discothèque. Il dispose d'une superficie utile de **177 m²** et comprend un bar, un arrière bar, une salle, un espace fumeur, des sanitaires et une cave. Le commerce exploité par la SARL ROCK AND BLUES sous le nom commercial « **Arizona Café** » a été placé en **liquidation judiciaire** le 18/05/2018. **Le lot n° 2**, situé au 1^{er} étage, constitue **une réserve de 92 m²**.

Caractéristiques :

Le local commercial est dans un état général satisfaisant. La réserve est sommairement aménagée. Cependant, un **arrêté d'insalubrité** à titre réparable du 18/12/2017 a été constaté sur les parties communes et la structure de l'immeuble. Les copropriétaires se sont engagés à prendre les mesures appropriées et effectuer les travaux préconisés.

Le bien appartient à la SEMPI pour l'avoir acquis de la SCI Cheyenne en date du 27/03/2019 moyennant un prix net vendeur de **115 000 €**.

Les autres lots correspondent à **8 logements** (lots 3 à 10), visités le 16/09/2019, répartis deux par deux entre le 1^{er} et le 4^{ème} étage. Il s'agit de T1 bis comprenant une pièce principale avec kitchenette, une chambre et une salle d'eau (avec WC) et qui disposent d'une superficie comprise entre 30,90 m² et 32,40 m².

Le niveau de prestation des appartements est très médiocre : plancher bois (affaiblissement constaté) recouvert de carrelage ou lino, toile de verre peinte aux murs, radiateurs électriques de type convecteur (ancienne génération) énergivores, menuiseries extérieures en PVC double vitrage avec volets roulants manuels, installation électrique hors norme, plomberie à revoir, absence de moyen de ventilation efficace, isolation très perfectible, traces d'humidité importantes, façade à reprendre, parties communes vétustes (arrêté d'insalubrité réparable prononcé le 18/12/2017).

Les diagnostics techniques immobiliers produits indiquent le repérage de matériaux et produits contenant de l'amiante, l'existence de risques potentiels d'exposition au plomb, des dysfonctionnements électriques et la présence ou des indices de présence d'agents de dégradation biologique du bois. EN outre, l'immeuble est situé dans un quartier en déficit d'image.

Ces biens appartiennent à M. et Mme Eric BAUER depuis 2002.

Situation locative : sur les 8 appartements, 2 sont actuellement loués.

Parcelle cadastrée section BV n°158 au 232 rue Jean Jaurès à BREST :

Il s'agit d'une zone de stationnement à destination des appartements de l'immeuble d'habitation sis au 232 rue Jean Jaurès. La cour, accessible par un porche sécurisé, est enrobée et dispose de 13 places de parkings délimitées au sol.

Le bien appartient à Brest Métropole Habitat depuis l'année 2000.

Parcelle cadastrée section BV n°160 au 230 rue Jean Jaurès à BREST :

Immeuble à usage de commerce et d'habitation (non évalué), composé d'un sous-sol, d'un rez-de-chaussée et de quatre étages.

Dans la cour, un bâtiment annexe en L (R+1) comporte un **local professionnel occupé** en rez-de-chaussée, **quatre appartements** (deux T1, un T2 et un T2 en duplex) ainsi qu'un petit bâtiment en extension de l'un des locaux commerciaux de l'immeuble principal. **A la demande du consultant, seul ces bâtiments (visités le 19/11/2019) et la cour intérieure sont valorisés :**

- En face du porche, en fond de parcelle et en mitoyenneté de la rue Maria Chapdelaine, l'entrée gauche ouvre sur un **duplex** de 53 m² comprenant : au rdc, entrée avec placard, séjour avec cuisine et à l'étage, chambre, WC et salle d'eau. A noter la faible hauteur sous plafond (2,10 m) de l'étage. Loyer hors charges mensuel de 410 €. État général passable.

- En face du porche, en fond de parcelle et en mitoyenneté de la rue Maria Chapdelaine, l'entrée droite ouvre sur :
 - au rdc : un logement type T1 bis de 24 m² comprenant : séjour, cuisine et salle d'eau avec WC. Loyer hors charges mensuel de 310 €. État général correct.
 - À l'étage, un logement type T1 bis de 24 m² comprenant : séjour, cuisine et salle d'eau avec WC. Loyer hors charges mensuel de 310 €. État général passable.
- À gauche dans la cour et en mitoyenneté avec le n° 228 rue Jean Jaurès :
 - Au rdc : un local professionnel refait à neuf comprenant deux pièces et un WC pour une superficie utile de 50 m². Loyer hors charges mensuel de 450 €.
 - à l'étage, un logement type T2 de 48 m² comprenant : séjour, cuisine, chambre et salle d'eau avec WC. Loyer hors charges mensuel de 425 €. État général passable.
- A droite dans la cour, un petit bâtiment en extension du local commercial situé dans l'aile droite de l'immeuble principal. Il s'agit d'un espace de stockage d'environ 10 m² qui comprend un WC, un lavabo et un ballon d'eau chaude.

Caractéristiques: élévation en moellons recouverts d'enduit, couverture en zinc, ouvertures en PVC double vitrage et volets roulants manuels, absence de moyen de ventilation efficace, isolation très perfectible, murs peints ou recouverts de toile de verre peinte, sols carrelés ou recouverts d'un revêtement PVC. Le chauffage est assuré par des convecteurs électriques. Les diagnostics techniques immobiliers n'ont pas été produits. Le bien a fait l'objet de travaux et d'un ravalement de façade en 2018 et se situe en fond de cour (en retrait des nuisances de la rue). Il se situe néanmoins dans un quartier en déficit d'image et en manque d'attractivité.

L'ensemble appartient à la société civile LANNAMCHAU représentée par Mme Agnès LE.

Origine de propriété : acquisition de l'ensemble des bâtiments en date du 29/09/2006 (acte n° 2006P07737) moyennant un prix net vendeur de 875 000 €.

Situation locative : la totalité des logements et locaux commerciaux de la partie de l'immeuble à évaluer est occupée et appréciée comme tel. Les baux n'ont pas été communiqués au consultant mais l'ensemble représente un rapport de 22 860 € annuel hors charges.

Parcelle cadastrée section BV n° 359 au 234 rue Jean Jaurès à BREST :

Le bien est un hangar proposant 21 places de parkings, accessibles par une entrée cochère passant sous l'immeuble cadastré section BV n° 341, sis 236 rue Jean Jaurès à BREST. La visite a eu lieu le 24/04/2019.

Caractéristiques : ancien garage automobile construit en pierres et parpaings, ossature métallique, bac acier, sol recouvert d'enrobé. Portail et allumage automatiques. Accessibilité peu aisée. Présence de deux cuves d'hydrocarbures. État général médiocre (une partie des murs est soutenue par des étais). Superficie utile de 500 m².

Propriétaires présumés : M. et Mme Pierre JOURDREN. Origine de propriété : acquisition en date du 19/11/2004 (acte n° 2004P08183) avec plusieurs autres biens (local commercial de 105 m², deux caves, un appentis, une cour et une entrée cochère) moyennant un prix net vendeur de 182 000 €.

Situation locative : plusieurs emplacements sont loués moyennant le versement d'un montant de 40 €/mois/parking. Le bâtiment est donc évalué en valeur occupée.

4 - SITUATION JURIDIQUE

Propriétaires présumés et origines de propriété : cf. descriptions ci-dessus.

5 - URBANISME ET RÉSEAU

Les biens sont soumis aux dispositions du PLU approuvé le 20 janvier 2014, et situés en zone UC du PLU. Ce secteur couvre des zones de l'agglomération dans lesquelles une mixité des fonctions urbaines (habitat, commerce, équipements publics, bureaux...) existe ou est souhaitée ...

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Pour la Directrice départementale des Finances publiques du Finistère et par délégation,



Virginie TABARY
Inspectrice Principale des Finances publiques

6 - DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE

La valeur vénale des biens à évaluer est principalement déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables. Selon les cas, la méthode dite par le revenu a été également mise en œuvre. Elle suppose que l'immeuble soit loué dans des conditions normales eu égard au marché local et qu'un taux de capitalisation (rapport existant entre le revenu d'un immeuble et sa valeur vénale) soit déterminé à partir du marché locatif d'un même secteur. En tout état de cause, elle conduit à déterminer une valeur « occupée ».

7 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

Parcelle cadastrée section BV n°164 au 222 rue Jean Jaurès à BREST :

Cf. avis n° 2019-019V0306 du 02/05/2019. Les deux méthodes utilisées (comparaison et par le revenu) ont conduit à estimer l'immeuble à **136 000 € prix net vendeur**.

Parcelle cadastrée section BV n°163 au 224 rue Jean Jaurès à BREST :

Cf. avis n° 2017-019V010 du 05/01/2019 et 2017-019V0020 du 06/01/2017. L'ensemble a été acquis par la SEMPI au prix de **120 000 €** (84 000 € pour l'appartement et 36 000 € pour le local commercial).

Parcelle cadastrée section BV n° 161 au 228 ruc Jean Jaurès à BREST :

Local commercial : cf. avis n° 2018-019V0626 et 755 du 05/07/2018. Le bien appartient à la SEMPI pour l'avoir acquis de la SCI Cheyenne en date du 27/03/2019 moyennant un prix net vendeur de **115 000 €**. Le fonds de commerce (hors éléments corporels) a été acquis au prix de 10 000 €.

L'ensemble des logements a été apprécié par avis n° 2019-019V0307 du 18/09/2019 au prix de **130 000 € nets vendeur**.

Parcelle cadastrée section BV n°158 au 232 rue Jean Jaurès à BREST :

La valeur vénale de l'aire de stationnement est appréciée à **78 000 € nets vendeur**.

Parcelle cadastrée section BV n° 160p au 230 rue Jean Jaurès à BREST :

Cf. avis n° 2019-019V0310 du 09/12/2019. Les deux méthodes utilisées (comparaison et par le revenu) ont conduit à estimer l'immeuble à **225 000 € prix net vendeur**.

Parcelle cadastrée section BV n° 359 au 234 rue Jean Jaurès à BREST :

Cf. avis n° 2019-019V0308 du 02/05/2019. La valeur vénale du hangar est appréciée à **95 000 € nets vendeur**.

8 - DURÉE DE VALIDITÉ

La durée de validité du présent avis est de 2 ans.

9 - OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

(*) Dans l'éventualité où les biens seraient occupés par des locataires, l'éviction de ces derniers pourra donner lieu à une indemnité.

(**) Le barème des **indemnités de emploi** ci-après est applicable aux propriétés bâties et non bâties :

Cas général : 20 % pour la fraction du prix n'excédant pas 5 000 € ;
15 % sur la fraction comprise de 5 001 € à 15 000 € ;
10 % au delà.