



Direction départementale des finances publiques  
du Finistère  
Pôle d'Évaluation Domaniale  
Le Sterenn  
7A Allée Urbain Couchouren  
CS 91709  
29107 Quimper Cedex  
BALF : ddvip29.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr  
POUR NOUS JOINDRE :  
Affaire suivie par : Brigitte RUMAIN  
Téléphone : 02 98 00 02 47  
courriel : brigitte.rumain@dgfip.finances.gouv.fr  
Réf. DS : 2159206  
Réf Lido : 2020-019V0501

A QUIMPER LE 1er/10/2020

**Monsieur le Président de la  
SEMPI  
Les Capucins  
245 cours Aimé Césaire  
29200 BREST**

### AVIS DU DOMAINE ESTIMATION SOMMAIRE ET GLOBALE

**Commune :** BREST  
**Adresse de l'opération :** Quartier de RECOUVRANCE  
**Dépense prévisionnelle** 1 887 200 €

#### 1 – SERVICE CONSULTANT

**Demandeur :** SEMPI  
**affaire suivie par :** Olivier JACOLOT

#### 2 – DATE

de consultation : 22/07/2020  
de réception : 22/07/2020  
de visite sommaire du périmètre: 11/09/2020  
de dossier en état : 25/09/2020  
Négocié au

#### 3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

BREST METROPOLE a confié à la SEMPI la mise en œuvre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain (OPAH-RU) multi-sites métropolitaine en vertu d'un contrat de concession d'aménagement signé le 31/08/2016.

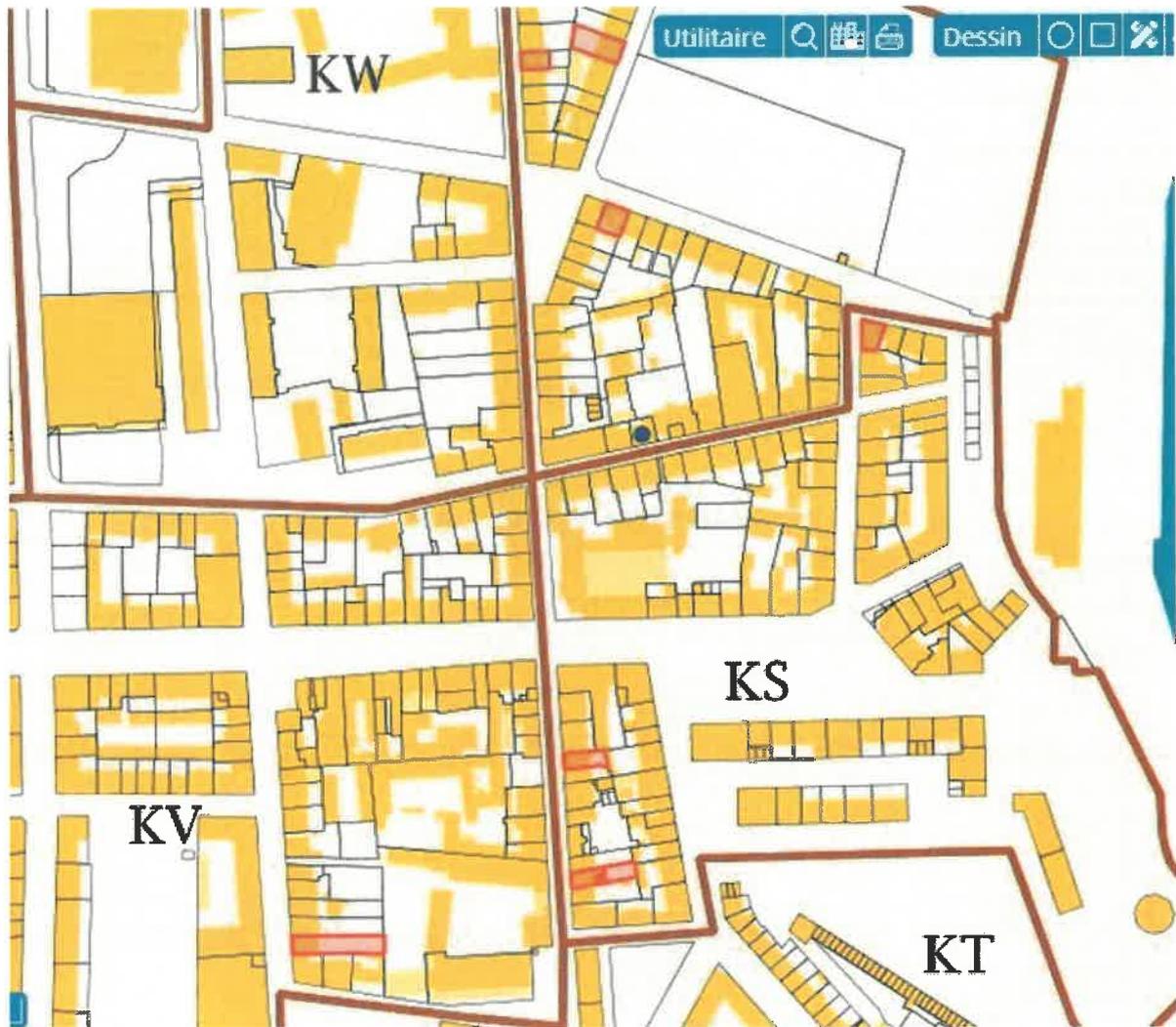
Cette opération vise notamment le quartier de Recouvrance. Dans ce cadre, l'aménageur procède aux acquisitions amiables des propriétés bâties ou non bâties situées dans le périmètre de l'opération.

Une déclaration d'utilité publique nécessaire à la conduite de l'opération par expropriation au bénéfice de l'aménageur peut être sollicitée.

L'aménageur ayant privilégié une opération de restauration immobilière, la SEMPI demande une estimation sommaire et globale portant sur 7 immeubles situés dans le quartier de Recouvrance en vue de l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique de travaux (DUPT) nécessaire à l'opération de restauration immobilière.

Ces acquisitions se feront, si nécessaire, par la voie de l'expropriation, après déclaration d'utilité publique de travaux.

4 – DESCRIPTION SOMMAIRE DES IMMEUBLES COMPRIS DANS LE PÉRIMÈTRE DE L'OPÉRATION



adresse de l'immeuble	Parcelles cadastrales	surface terrain	surface utile totale	descriptif	observations
5 RUE VAUBAN	KS 186/187/188	189	237	immeuble R+4 construit en 1900 comprenant 7 appartements destinés à la location (1 T2 et 6 T1) L'immeuble est en très mauvais état.	Les appartements sont loués 300 et 350 €/mois
17 RUE VAUBAN	KS 128	120	241	immeuble R+3 + combles construit en 1900 comprenant 1 local commercial et 8 logements (2 T2, 3 studios et 3 chambres) L'immeuble en mauvais état est inoccupé, excepté 1 chambre.	la chambre est louée 310 €/mois
59 RUE VAUBAN	CN 429	97	295	immeuble R+5 dont 1 niveau semi-enterré construit en 1890 comprenant 8 logements (4 T2, 1 T1 et 3 studios) L'immeuble vide de tout occupant est sous arrêté de péril imminent, la structure de l'immeuble étant atteinte par la mэрule.	
21 RUE DU REMPART	KV 75	303	257	immeuble R+3 construit en 1900 comprenant 5 logements (2 T1, 2 T3 et 1 T4) L'accès à la cave fait l'objet d'un arrêté de péril ordinaire.	Les appartements sont loués excepté le T4 occupé par le propriétaire.
8 RUE DE PONTANIOU	CN 342	225	189	Immeuble R+3 construit en 1900 comprenant 6 logements (1 studio, 3 T1 et 2 T3) L'immeuble en mauvais état est loué partiellement.	
18 RUE JEAN BART	CN 350	127	246	Immeuble R+3 construit en 1910 comprenant 8 logements (1 studio, 3 T1 et 4 T3) L'immeuble en mauvais état est vide.	
23 RUE BORDA	KS 49	102	312	Immeuble R+4 construit en 1905 comprenant 9 logements initialement (2 studios, 2 T2 et 5 T3) Les travaux de démolition intérieure ont été réalisés. L'immeuble est inhabitable.	

## 5 – URBANISME - RÉSEAUX

### 5.1 – Urbanisme :

Ce terrain est soumis aux dispositions du Plan local d'urbanisme approuvé le 20 janvier 2014, mis en compatibilité les 28 avril 2016, 16 décembre 2016 et 11 décembre 2017; modifié les 12 décembre 2014, 13 octobre 2015, 11 décembre 2015, 16 décembre 2016, 30 mars 2018 et 26 avril 2019; mis à jour les 19 décembre 2014, 19 mai 2016, 27 septembre 2016, 28 octobre 2016, 5 janvier 2017, 17 mars 2017, 22 février 2018, 29 mai 2018, 21 septembre 2018, 18 mars 2019, 5 juillet 2019 et 21 octobre 2019, et le 24 janvier 2020.

#### NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

##### Zonage UC

Orientations d'Aménagement et de Programmation : Habitat, Transports et Déplacement, Environnement

##### DROIT DE PRÉEMPTION ET BÉNÉFICIAIRE DU DROIT

Droit de préemption urbain renforcé au bénéfice de Brest métropole applicable suite à la délibération du conseil de métropole du 26 avril 2019.

##### NATURE DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN

PT1 : Protection contre perturbations électromagnétiques

T7 : Servitudes aéronautiques à l'extérieur des zones de dégagement

AC4 : Site patrimonial remarquable de Brest

##### PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES ET OBSERVATIONS

Loi littorale : Espaces proches du rivage

Secteur où le nombre maximum de niveaux est de 6 plus attique ou comble

Zonage d'assainissement collectif

Secteur affecté par le bruit (transports terrestres)

Pôle métropolitain du centre-ville de Brest (PMCV)

Taxe d'aménagement au taux de 3% pour la part intercommunale

Règlement inter-communal de la publicité : zone restreinte de niveau 3

### 5.2 – Réseaux :

sans objet

## 6 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

**La présente évaluation sommaire et globale intervient dans le cadre de l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique.**

Les emprises à acquérir pour la réalisation de l'opération projetée devront être indemnisées à hauteur du préjudice direct, matériel et certain subi par les actuels propriétaires. Pour calculer l'indemnité principale, qui correspond à leur valeur vénale, il est fait application de la méthode d'évaluation par comparaison avec les prix relevés sur le marché immobilier local, pour des cessions récentes de biens présentant des caractéristiques similaires.

**À ce stade de la procédure, les biens n'ont pas fait l'objet d'une visite approfondie et le service n'est pas en possession de l'ensemble des informations nécessaires à l'évaluation détaillée de chaque emprise.**

## 7 – ESTIMATION PRÉVISIONNELLE DE LA DÉPENSE

Compte tenu des caractéristiques des biens et du marché immobilier local, l'indemnité principale correspondant à la valorisation des 7 immeubles visés par le consultant peut être fixée à **1 343 000 €**.

Dès lors, la dépense globale pour l'acquisition des emprises foncières de l'opération décrite par le consultant, peut être établie comme suit :

Indemnités principales estimées à : <i>Les indemnités principales correspondent à la valeur vénale des biens.</i>	1 343 000 €
Après déclaration d'utilité publique, les indemnités accessoires seront dues :  - indemnité de remploi (20 % de la portion de l'indemnité principale inférieure à 5 000 € ; 15 % de la portion de l'indemnité principale de 5 001 € à 15 000 € ; 10 % de la portion de l'indemnité principale supérieure à 15 000 €) - Indemnités d'éviction des locataires (non connues)	141 300 €
Majoration pour aléas divers calculée forfaitairement (30% de l'indemnité principale)	402 900 €
<b>Dépense totale estimée à</b>	<b>1 887 200 €</b>

## 8 – DURÉE DE VALIDITÉ

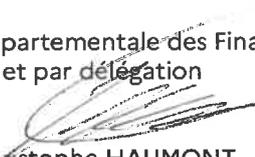
1 an

## 10 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

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.

Une nouvelle consultation du Pôle d'Évaluation Domaniale 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.

Pour la Directrice départementale des Finances publiques  
et par délégation

  
Christophe HAUMONT

Administrateur des Finances publiques