



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES DU FINISTÈRE

Pôle d'Évaluation Domaniale

Le Sterenn
7A Allée Urbain Couchouren
CS 91709
29107 Quimper Cedex
ddfip29.pole-evaluation@dgifp.finances.gouv.fr

Évaluateur : Mikaël GUYARD
☎ : 02 98 00 02 45
✉ : mikael.guyard@dgifp.finances.gouv.fr
Réf. DS : 2159143
Réf. LIDO : 2020-019V0504

Brest, le 18 septembre 2020

ESTIMATION SOMMAIRE ET GLOBALE

Désignation du bien : Estimation Sommaire et Globale demandée dans le cadre d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) dans le quartier du Haut de Jaurès.

Adresse du bien : rues du Télégraphe, Kérivin et Jean Jaurès à BREST.

Valeur vénale: 1 195 000 €

1 - SERVICE CONSULTANT

Société d'Économie Mixte de Portage Immobilier (SEMPI) - 245 Cours Aimé Césaire - Les Capucins - 29200 BREST
Affaire suivie par M. Olivier JACOLOT (chef de projets) : olivier.jacolot@sempi.fr

2 - DATES

Date de consultation	: 22 juillet 2020
Date de réception	: 22 juillet 2020
Date de réception du dossier en état	: 22 juillet 2020
Date de visite (extérieure)	: 11 septembre 2020
Délai négocié jusqu'au	: 18 septembre 2020

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

Le quartier du Haut de Jaurès souffre d'une image négative et regroupe des situations d'habitat indigne avérées et connues de la métropole avec des occupants en situation de grande précarité.

Dans ce contexte, la SEMPI va lancer une DUP Opération de Restauration Immobilière sur le secteur avec la mise en place d'une Déclaration d'Utilité Publique de Travaux (DUPT) rendant obligatoires les travaux de réhabilitation sur les 6 immeubles suivants :

- 3 rue du Télégraphe
- 5 rue du Télégraphe
- 9 rue du Télégraphe
- 20 rue Kérivin
- 190 rue Jean Jaurès / 2, 4, 6 rue Cardinal Lavigerie
- 221 rue Jean Jaurès

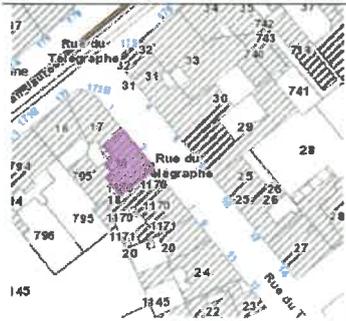
La procédure nécessite d'appuyer le dossier de DUP par une Estimation Sommaire et Globale des dépenses d'acquisition.

4 - DESCRIPTION DES BIENS

N°	Commune	Adresse	Année construction	Références cadastrales		Orientation du projet	
				Section	Contenance	Logements	Locaux commerciaux
Secteur Haut-de-Jaurès							
1	Brest	3 RUE DU TELEGRAPHE	1948	BT 18	112 m ²	5 appartements	/
2		5 RUE DU TELEGRAPHE	Fin XIX ^e	BT 1170	180 m ²	10 appartements	/
3		9 RUE DU TELEGRAPHE	1900	BT 20	145 m ²	4 appartements	/
4		20 RUE KERIVIN	1912	BT 633	205 m ²	6 appartements	/
5		190 RUE JEAN JAURES / 2, 4, 6 RUE DU CARDINAL LAVIGERIE	1950	BV 194	313 m ²	8 appartements + 3 maisons	1
6		221 RUE JEAN JAURES	1900	BT 872	140 m ²	3 appartements	1

1°) Parcelle cadastrée section BT n° 18 au 3 rue du Télégraphe à BREST :

Il s'agit d'un immeuble de type R + 2 + combles aménagés sur caves, à usage d'habitation, en front de rue. SH de 194 m².



Caractéristiques et état général : immeuble de la reconstruction, maçonnerie moellons, couverture ardoises, structure mixte béton/bois, encadrements de baies saillants. Le bien est **inhabitable en l'état et condamné** : travaux d'aménagement inachevés avec extensions cour (locaux RDC et terrasse R+2), très mauvaises conditions d'éclairage, de ventilation et d'évacuation des eaux pluviales.

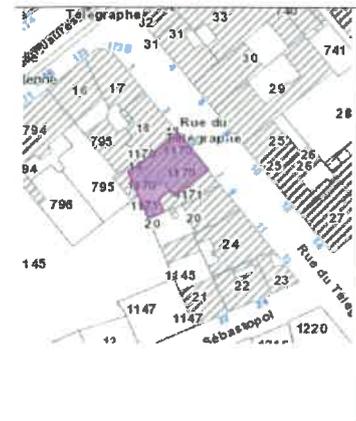
Propriétaire présumé : mono-propriété appartenant à Madame Evelyne CLOAREC représentée par son frère, Monsieur Raymond CLOAREC (34 rue de Lostallen à BREST).

Composition actuelle de l'immeuble :

Etage	Type	Superficie	Etat sommaire	Occupation	Origine de Propriété
RDC	Studio	20 m ²	Travaux d'aménagement inachevés	Inoccupé	Acquis en date du 03/03/1992 au prix de 900 000 francs soit 137 204,12 €
RDC	Studio	20 m ²	Travaux d'aménagement inachevés	Inoccupé	
1er	Studio	21 m ²	Travaux d'aménagement inachevés	Inoccupé	
1er	Studio	26 m ²	Travaux d'aménagement inachevés	Inoccupé	
2ème	Studio	21 m ²	Logement très dégradé	Inoccupé	
2ème	Studio	26 m ²	Logement très dégradé	Inoccupé	
3ème	T3	60 m ²	Logement très dégradé	Inoccupé	

2°) Parcelle cadastrée section BT n° 1170 au 5 rue du Télégraphe à BREST :

Il s'agit d'un immeuble à usage d'habitation en front de rue, de type R + 3 + combles aménagés sur caves (présence d'un ascenseur). SH de 380 m².



Caractéristiques et état général : immeuble néoclassique, maçonnerie moellons, couverture en ardoises, terrasson zinc, structure bois, encadrements de baies granit. Le bien est dans un **état médiocre** : conditions sanitaires et de chauffage insuffisantes en l'absence d'isolation et de ventilation.

Propriétaire présumé : mono-propriété appartenant à la SCI Les rivages Arédiens (26 rue Damrémont à PARIS 18), représentée par Monsieur Florian BURNAT (57 rue Caulaincourt à PARIS 18).

Composition actuelle de l'immeuble :

Etage	Type	Surface	Etat sommaire	Occupation	Origine de propriété
RDC	Studio	20 m ²	Médiocre	Occupé 300€	Acte 2017P05409 du 28/07/2017 au prix de 477 000 €
RDC	T3	60 m ²	Médiocre	Occupé 350€	
1er	T2	38 m ²	Médiocre	Occupé 390€	
1er	T2	42 m ²	Médiocre	Occupé 400€	
2ème	T2	38 m ²	Médiocre	Occupé 390€	
2ème	T2	42 m ²	Médiocre	Occupé 400€	
3ème	T2	38 m ²	Médiocre	Occupé 390€	
3ème	T2	42 m ²	Médiocre	Occupé 400€	
4ème	T4	60 m ²	Médiocre	Vacant	

3°) Parcelle cadastrée section BT n° 20 au 9 rue du Télégraphe à BREST :

Il s'agit d'un immeuble à usage d'habitation en front de rue, de type R + 3 sur caves. SH de 188 m².



Caractéristiques et état général : immeuble néoclassique, maçonnerie moellons, couverture zinc, structure bois, encadrements de baies granit. Le bien est en **mauvais état, partiellement inhabitable** : logements et sanitaires aménagés sans isolation ni protection des planchers et structures bois (fuites et dégâts des eaux récurrents), isolation, chauffage et ventilation insuffisantes.

Propriétaires présumés : copropriété appartenant à Monsieur Christophe SIMON (5 rue Laurent Legendre à BREST) et à Monsieur Christophe KERVIEL (109 rue Pierre Semard à BREST). Monsieur SIMON est syndic bénévole.

Composition actuelle de l'immeuble :

Etage	Type	Surface	Etat sommaire	Occupation	Origines de Propriété	propriétaires
RDC	T2	43 m ²	Médiocre	Occupé 500€	Lots 1 et 7 acte 2004P07399 du 14/09/2004 au prix de 7 700 €	C. KERVIEL
1er	Studio	24 m ²	Logement sinistré (dégât des eaux)	Inoccupé	Lots 2, 9 et 10 acte 2016P01459 du 26/02/2016 au prix de 28 000 €	C. SIMON
1er	Studio	24 m ²	Logement sinistré (dégât des eaux)	Inoccupé		
2ème	T2	56 m ²	Médiocre	Occupé 350€	Lots 3, 4, 5, 6, 8 et 11 acte 2004P07677 du 14/09/2004 au prix de 9 000 €	C. KERVIEL
3ème	T2	41 m ²	Médiocre	Occupé		

4° Parcelle cadastrée section BT n° 633 au 20 rue Kérivin à BREST :

Il s'agit d'un immeuble à usage d'habitation en front de rue, de type R + 2 sur caves. SH de 199 m².



Caractéristiques et état général : immeuble néoclassique, maçonnerie moellons, couverture zinc, structure bois, encadrements de baies granit. Le bien est en **mauvais état, partiellement inhabitable** : logements et sanitaires aménagés sans isolation ni protection des planchers et structures bois (fuites et dégâts des eaux récurrents), isolation, chauffage et ventilation insuffisantes.

Propriétaires présumés : copropriété appartenant à Brest Métropole, SCI LARO, représentée par Mme Sian ROWLANDS (17 rue Condorcet à BREST) et Monsieur Jean-Luc LAVIEC (20 rue Kérivin à BREST). Carence de Syndic.

Composition actuelle de l'immeuble :

Etage	Type	Surface	Etat sommaire	Occupation	Origines de Propriété	propriétaires
RDC	Studio	17 m ²	Médiocre	Inoccupé	Lots 12 et 5 acte 2013P06738 du 06/11/2013 au prix de 7 800 €	Brest Métropole
RDC	Studio	16 m ²	Médiocre	Inoccupé	Lots 11 et 4 acte 2016P03874 du 24/06/2016 au prix de 7 000 €	Brest Métropole
RDC	Studio	17 m ²	Médiocre	Inoccupé	Lot 10 et 13 acte 2009P02360 du 27/03/2009 au prix de 10 000 €	JL. LAVIEC
1er	T4	77 m ²	Médiocre	Inoccupé	Lots 2, 6 et 7 acte 2014P00724 du 30/01/2014 au prix de 35 000 €	Brest Métropole
2ème	T2	36 m ²	Médiocre	Inoccupé	Lots 8, 9 et 16 (réunion 3, 14 et 15) acquisition en date du 29/11/2002 (acte 2020P07368) au prix de 45 734,71 €	SCI LARO
2ème	T4	36 m ²	Médiocre	Inoccupé		

5° Parcelle cadastrée section BV n° 194 au 190 rue Jean Jaurès / 2, 4, 6 rue du Cardinal Lavigerie à BREST :

Il dispose d'une SH globale de 460 m² et comprend :

- un immeuble principal à usage d'habitation en front de rue comportant 3 bâtiments contigus de type R + 3 + combles, brisis aménagés sur cave / R+1 sur ruelle
- deux autres bâtiments couvrant le fond de la parcelle avec accès individuels sur la rue Lavigerie.



Caractéristiques et état général : immeuble de la reconstruction, maçonnerie moellons, couverture brisis ardoise, terrasson zinc, structure béton, escalier bois, encadrements de baies saillants, façade arrière et pignons plus anciens avec encadrements de baies granit. L'état général est très médiocre : création de 3 studios par niveau sans protection des planchers contre l'humidité ni protection phonique entre les logements, conditions d'isolation, de chauffage et de ventilation très insuffisantes, dégâts des eaux ayant rendu inhabitable un étage complet.

Propriétaires présumés : copropriété appartenant à Monsieur Johann LE BIHAN (46 Kernaret à REDENE), Madame Katia CLOAREC (3 rue des Meuniers à CHAUMES EN RETZ), Monsieur Marc RIBETTE (22 rue du 11 novembre à BREST), Monsieur François DUPONT (19 rue Becquerel à BREST), Monsieur Emmanuel THRONEL (4 Rue des Perruques à ST-PIERRE-LA-GARENNE), Madame Karine JAM (10 Bis chemin de la Chapelle à HANVEC), Monsieur Daniel DUGLUE (Lodoen à ROSCANVEL), SCI AFJ (240 RUE Anatole France à BREST), SCI 111 (16 rue de la Fontaine à COAT MEAL), Monsieur Maurice HOURMANT (Toull Ar Rohou à PLOUGASTEL-DAOULAS), Monsieur Yacine LAMARI (29 allée desoeurs Goadeg à QUIMPER), Monsieur Erwan GUEDE (24 Rue de Pont L'Abbé à QUIMPER), Madame Alberte PERROT (Apt 1 / 2 rue du Cardinal Lavigerie à BREST), Monsieur Maxime MAZZA (4 rue Jean julien Le Mordant à BREST) et la SCI RICHELIEU 34 représentée par Madame DESBORDES (rue Patis Tatelin à RENNES). Le syndic est Atlantique Immobilier.

Composition actuelle de l'immeuble :

Etage	Type	Surface	Etat sommaire	Occupation	Origines de Propriété	propriétaires
RDC	Local commercial	61 m ²	Travaux de rénovation réalisés	Occupé	Lots 1, 2, 3 acquis le 07/10/1983	M. HOURMANT
1er	Studio	21 m ²	Médiocre	Occupé	Lot 4 acte 2008P04335 du 25/06/2008 au prix de 27 500 €	M. RIBETTE
1er	Studio	23 m ²	Médiocre	Occupé / loyer CAF	Lot 5 acte 2006P00537 du 01/12/2005 au prix de 39 500 €	F. DUPONT
1er	Studio	18 m ²	Médiocre	Occupé	Lot 6 acte 2017P06364 du 07/09/2017 au prix de 18 000 €	E. THRONEL
2ème	Studio	21 m ²	Logement sinistré	Vacant	Lot 7 acte 2018P02918 du 09/04/2018 au prix de 23 000 €	M. MAZZA
2ème	Studio	23 m ²	Logement sinistré	Vacant	Lot 8 acte 2008P07981 du 28/11/2008 au prix de 15 000 €	K. JAM
2ème	Studio	18 m ²	Logement sinistré	Vacant	Lot 9 acte 2013P01420 du 20/02/2013 au prix de 30 000 €	D. DUGLUE
3ème	Studio	20 m ²	Médiocre	Occupé 285€	Lot 10 acte 2004P07062 du 27/08/2004 au prix de 22 900 €	J. LE BIHAN
3ème	Studio	23 m ²	Médiocre	Occupé 300€	Lot 11 acte 2016P06785 du 03/11/2016 au prix de 35 000 €	AFJ
3ème	Studio	18 m ²	Médiocre	Occupé	Lot 12 acte 2018P01919 du 14/03/2018 au prix de 26 500 €	SCI 111
4ème	Studio	20 m ²	Médiocre	Occupé 320€	Lot 13 acte 2020P03424 du 02/06/2020 au prix de 24 500 €	K. CLOAREC
4ème	Studio	23 m ²	Médiocre	Occupé	Lot 14 acte 2019P02814 du 21/03/2019 au prix de 40 000 €	Y. LAMARI
4ème	Studio	19 m ²	Médiocre	Occupé 270€	Lot 15 acte 2016P00860 du 27/01/2016 au prix de 32 000 €	E. GUEDI
2 rue Lavigerie	Maisonnette	37 m ²	Médiocre	Occupé	Lot 16 acte 2007P02119 du 15/02/2007 au prix de 62 000 €	A PERROT
4 rue Lavigerie	Maisonnette	55 m ²	Médiocre	Occupé 622€	Lots 17 et 18 acte 2001P2410 du 31/03/2001 au prix de 300 000 F soit 45 734,71 €	SCI RICHELIEU
6 rue Lavigerie	Maisonnette	60 m ²	Arrêté péril	Vacant	Lot 19 acquis le 07/10/1983	M. HOURMANT

6°) Parcelle cadastrée section BT n° 872 au 221 rue Jean Jaurès à BREST :

Immeuble à usage d'habitation en front de rue, de type R + 2+ combles aménagés sur cave. SH de 249 m².



Caractéristiques et état général : immeuble transformé à la reconstruction, maçonnerie moellons, couverture ardoises, structure bois, encadrements de baies avec appuis. L'état général est très mauvais. L'ensemble est **totalemt inhabitable** : commerce RDC désaffecté, infestation de mэрule généralisée sur l'ensemble des planchers, cage d'escalier et charpente, 1er étage incendié, travaux d'aménagement duplex 2ème+combles inachevés.

Propriétaires présumés : copropriété appartenant à Monsieur David HERNOT (20 rue Louis Blanc à BREST), Madame Marie-Jeanette TASDEBOIS (2 Square de la Roche à LANRIVOARE) et Monsieur Michel NGUYEN (7 rue Isabey à 29200 BREST). Absence de syndic.

Composition actuelle de l'immeuble :

Etage	Type	Surface	Etat sommaire	Occupation	Origines de Propriété	propriétaires
RDC	Local commercial	120 m ²	Local en cours de péril	Inoccupé	Lots 3, 6 et 11 acquis en date du 29/03/2000 (acte n° 200P03276) à 250 000 francs soit 38 112,25 €	M. TASDEBOIS et M. NGUYEN
1er	T2	58 m ²	Logement sinistré	Inoccupé	Lots 4 et 7 acte 2019P02024 du 15/03/2019 au prix de 16 710 €	D. HERNOT
2ème	T3	58 m ² + 13 m ²	Logement en cours d'aménagement	Inoccupé	Lots 5, 9, 8 et 10 acte (adjudication) 2018P01841 du 10/10/2017 au prix de 20 020 € + 5 700 € à rembourser au créancier	D. HERNOT

5 - SITUATION JURIDIQUE

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

6 - URBANISME ET RÉSEAUX

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 ...

7 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale des biens à évaluer est 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 ».

Au vu de l'ensemble des éléments du dossier et des termes de comparaison recensés, l'estimation sommaire et globale des 6 immeubles est de **1 195 000 €**. Elle se répartit comme suit :

- Immeuble cadastré section BT n° 18 au **3 rue du Télégraphe** à BREST : **87 000 €**
- Immeuble cadastré section BT n° 1170 au **5 rue du Télégraphe** à BREST : **380 000 €**
- Immeuble cadastré section BT n° 20 au **9 rue du Télégraphe** à BREST : **103 000 €**
- Immeuble cadastré section BT n° 633 au **20 rue Kéruvin** à BREST : **90 000 €**
- Immeuble cadastré section BV n° 194 au **190 rue Jean Jaurès / 2, 4, 6 rue C.Lavigerie** à BREST : **460 000 €**
- Immeuble cadastré section BT n° 872 au **221 rue Jean Jaurès** à BREST : **75 000 €**

S'agissant d'une Estimation Sommaire et Globale, la valeur indiquée résulte d'une simple observation extérieure et à partir des éléments communiqués par le consultant. Une nouvelle saisine du Pôle d'Évaluation Domaniale serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Par ailleurs, l'éviction des locataires pourra donner lieu à une indemnité.

Enfin, 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.

8 – DURÉE DE VALIDITÉ

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

9 – 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.

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.

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



Christophe HAUMONT
Responsable du Pôle Ressources

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.