

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES DU FINISTÈRE

Pôle Transverse et Cadastre

Service : 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

Brest Métropole
24, rue Coat-ar-Guéven
CS 73826
29238 BREST Cedex 2

Le 1^{er} juin 2018

POUR NOUS JOINDRE :

Évaluateur : Mikael GUYARD

Téléphone : 02 98 00 02 45 ou 06 78 92 94 34

Courriel : mikael.guyard@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. LIDO : 2018-019V0506

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : échange sans soulte de délaissés de voirie avec les consorts LE NAN.

ADRESSE DU BIEN : rues François Coppée et Léopold Sedar Senghor – ZAC de MESSIOUAL à BREST

VALEUR VÉNALE : 1 500 €

1 - SERVICE CONSULTANT

Brest Métropole – 24, rue Coat-ar-Guéven– CS 73826 - 29238 BREST Cedex 2.

Affaire suivie par Sandrine NAMPON, Direction des dynamiques urbaines, Service foncier.

Sandrine.nampon@brest-metropole.fr

Date de consultation

: 26 avril 018

Date de réception

: 7 mai 2018

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

Un échange de parcelles est prévu entre BREST MÉTROPOLE et les consorts LE NAN à l'entrée de la ZAC de MESSIOUAL à BREST. Il a pour but de régulariser les limites cadastrales des riverains et celles du Domaine Public.

3 - DESCRIPTION DU BIEN

Références cadastrales de l'immeuble : neuf emprises à prendre sur les parcelles cadastrées section HK n° 345, 346, 292 et 307.

Description du bien :

Les parcelles, dont l'échange est envisagé, consistent en des délaissés en nature de voirie qui résultent de l'aménagement de la voie d'accès à la ZAC (rue Léopold Sédar Senghor).

4 - SITUATION JURIDIQUE

Les emprises cédées appartiennent à BREST METROPOLE (51 m²) et aux consorts LE NAN (24 m²). Elles sont estimées libres de toute occupation.

Origines de propriété : les parcelles communales ont été acquises en date du 11/12/2014 (consorts LE NAN/BREST METROPOLE / acte n° 2015P00084). L'origine de propriété des emprises cédées par les riverains est plus ancienne.

5 - URBANISME ET RÉSEAUX

Les biens sont soumis aux dispositions du PLU facteur 4 approuvé le 20 janvier 2014, et situés en zone 1AUh qui couvre des zones d'urbanisation à court et moyen terme, à vocation d'habitat et d'activités compatibles.

6 - DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE

La valeur vénale des biens à évaluer est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale du bien à évaluer 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 à celui du bien à évaluer.

7 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

S'agissant d'évaluer des emprises de voirie qui n'apportent aucun avantage à l'une ou l'autre des parties, **les conditions de l'échange, envisagées sans versement de soulte, n'appellent pas d'observations** de la part du Pôle d'Évaluation Domaniale. Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, la valeur globale des emprises est appréciée forfaitairement à 1 500 € nets vendeur (20 €/m²).

8 - DURÉE DE VALIDITÉ

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

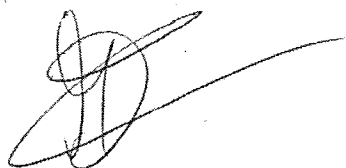
9 - OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

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,

L'Évaluateur du Domaine,



Mikaël GUYARD
Inspecteur des Finances publiques