

**DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES**

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES DU FINISTÈRE

Pôle d'Évaluation Domaniale

Adresse : Le Sterenn  
7 A, Allée Couchouren  
BP 1709  
29107 QUIMPER Cedex

Courriel : [dfip29.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:dfip29.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

Le 22 janvier 2020

Monsieur Le Maire  
Ville de GUILERS  
16 rue Charles de Gaulle  
29820 GUILERS

**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](mailto:mikael.guyard@dgfip.finances.gouv.fr)

**Réf. LIDO : 2020-069V0035**

**AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE**

**DÉSIGNATION DU BIEN :** cession envisagée d'un îlot bâti de 2 396 m<sup>2</sup> cadastrée section BB n° 46, 47, 48, 49 et n° 50

**ADRESSE DU BIEN :** 33, 33 bis et 35 rue Charles de Gaulle à GUILERS

**1 - SERVICE CONSULTANT**

MAIRIE de GUILERS - 16 rue Charles de Gaulle - 29820 GUILERS.

Affaire suivie par Madame Roselyne N'DOUKOU, responsable de l'aménagement urbain ([roselyne.ndoukou@mairie-guilers.fr](mailto:roselyne.ndoukou@mairie-guilers.fr))

<b>Date de consultation</b>	: 10 janvier 2020
<b>Date de réception</b>	: 10 janvier 2020
<b>Date de constitution du dossier en l'état</b>	: 10 janvier 2020
<b>Date de visite (extérieure)</b>	: 21 janvier 2020

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

La commune de GUILERS souhaite céder un îlot constitué de 3 propriétés bâties acquises récemment dans le cadre d'une opération de densification et de redynamisation du centre-bourg initiée par la commune et l'Établissement Public Foncier (EPF) de Bretagne en face de la mairie.

Le projet initial devait permettre au promoteur immobilier « Groupe Lamotte Constructeur » de bâtir deux bâtiments collectifs de 14 et 16 appartements, respectant les principes de la mixité sociale. Cependant, malgré l'obtention d'un permis de construire, ce dernier s'est finalement désisté.

Dans le cadre de nouvelles négociations avec un autre promoteur, la mairie souhaite donc actualiser la valeur des trois maisons individuelles située 33, 33 bis et 35 rue Charles de Gaulle à GUILERS, cadastrées section BB n° 46, 47, 48, 49 et 50, ce qui représente un tènement de 2 396 m<sup>2</sup>.

**3 - DESCRIPTION DES BIENS**

- Maison située 33 rue Charles de Gaulle sur la parcelle cadastrée section BB n° 47 (521 m<sup>2</sup>),

Il s'agit d'une maison d'habitation de 80 m<sup>2</sup> construite sur 2 niveaux en moellons sous toiture zinc et élevée en partie sur cave. Elle comprend, au RDC, une entrée, une cuisine, une salle à manger, un WC et un débarras, à l'étage, trois chambres, une salle d'eau et une lingerie.

Le bien n'a pas fait l'objet de travaux d'isolation (excepté des fenêtres et portes en PVC). Il nécessite une rénovation complète (remises aux normes et décoration). Il dispose d'un garage mitoyen, d'une cour goudronnée et d'un grand jardin.

- Maison située 33 bis rue Charles de Gaulle sur les parcelles cadastrées section BB n° 48 (149 m<sup>2</sup>) et n° 50 (773 m<sup>2</sup>).

Il s'agit d'une maison de style « néo-breton » édifée en 1976 qui dispose de 110 m<sup>2</sup> habitables et comprend :

Au sous-sol à 1/2 enterré : garage, buanderie et cave ;

Au rez-de-chaussée surélevé (escalier intérieur et extérieur): hall, couloir, salon-séjour avec insert, cuisine aménagée, chambre et WC ;

A l'étage : dégagement, trois chambres sous mansardes, salle de bains (baignoire d'angle, douche, lavabo, sèche serviettes) et WC.

Caractéristiques : la maison n'a pas été visitée depuis 2013, date à laquelle elle se trouvait en très bon état : isolation, fenêtres double vitrage ainsi que volets roulants PVC, chaudière fioul (récente – cuve neuve), toiture en état correct, revêtements (sols et murs) récents ou bien conservés, jardin d'agrément disposé autour de la maison, agréable et bien entretenu. Elle a depuis été louée à des particuliers.

La propriété est située en plein centre-ville (proche de la mairie), à l'écart de la rue passante, l'accès se faisant par un chemin privatif, en parallèle à la voie piétonne reliant la rue Charles de Gaulle et la rue Tristan Corbière.

- Maison située 35 rue Charles de Gaulle sur les parcelles cadastrées section BB n° 46 (507 m<sup>2</sup>) et n° 49 (446 m<sup>2</sup>).

C'est une maison vétuste et inoccupée, construite en moellons sous toiture zinc en 1958. Elle dispose de 90 m<sup>2</sup> habitables sur deux niveaux :

Au rez-de-chaussée : un garage de 15 m<sup>2</sup>, un dégagement et deux chambres.

A l'étage (escalier intérieur et extérieur): un couloir, un salon-séjour, une cuisine aménagée, une chambre, un WC et une salle d'eau.

Caractéristiques : huisseries PVC double vitrage, chauffage assuré par une chaudière fuel dont l'état de fonctionnement n'est pas garanti, toiture en bon état apparent, sols recouverts de linoléum ou carrelage, murs tapissés.

Le bien est dans un état de vétusté très avancé. De nombreux travaux de rénovation et de mise aux normes sont indispensables : humidité, moisissures, manque d'isolation, revêtements défraîchis, électricité et plomberie à revoir, distribution peu conforme aux besoins actuels.

L'ensemble est implanté sur un terrain clos de 953 m<sup>2</sup> situé en centre-bourg. A l'arrière, un grand jardin détachable et accessible par le pignon Nord-Ouest comprend un cabanon en dur.

#### 4 - SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire présumé : commune de GUILERS.

Origines de propriété :

- acquisition de la maison du 33 rue Charles de Gaulle à GUILERS (parcelle cadastrée section BB n° 47) par acte n° 2018P00062 du 08/12/2017 moyennant un prix net vendeur de 140 000 €.
- acquisition de la maison du 33 bis rue Charles de Gaulle à GUILERS (parcelles cadastrées section BB n° 48 et n° 50) par acte n° 2018P07239 du 12/10/2018 moyennant un prix de 193 429,45 € TTC.
- acquisition de la maison du 35 rue Charles de Gaulle à GUILERS (parcelles cadastrées section BB n° 46 et n° 49) par acte n° 2012P04552 du 19/06/2012 moyennant un prix net vendeur de 192 000 €.

Les biens sont appréciés libres de toute occupation.

#### 5 - URBANISME ET RÉSEAUX

Les biens sont soumis aux dispositions du PLU facteur 4 approuvé le 20 janvier 2014, et situés en zone UC. Ce secteur couvre des secteurs de l'agglomération dans lesquels une mixité des fonctions urbaines (habitat, commerce, équipements publics, bureaux...) existe ou est souhaitée. En outre, les biens sont dans le périmètre de DPU renforcé adopté par la ville de GUILERS.

#### 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 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.

## 7 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

Au vu des études de marché réalisées et des origines de propriété récentes, la valeur vénale des trois propriétés est appréciée comme suit :

- La maison sise 33 rue de Gaulle est appréciée à **140 000 €** nets vendeur.
- La maison du 33 bis rue de Gaulle est appréciée à **180 000 €** nets vendeur.
- La maison sise 35 rue de Gaulle est estimée à **160 000 €** nets vendeur.

Dans l'hypothèse d'une cession en bloc à un promoteur et dans le but de favoriser la négociation amiable, un abattement de 20 % sur la valeur totale peut être envisagé.

## 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