

Direction Générale des Finances Publiques
 Direction départementale des Finances Publiques du Finistère
 Pôle d'évaluation domaniale (PED)
 Le Sterenn
 7A Allée Urbain Couchouren
 CS 91709
 29107 Quimper Cedex
ddfip29.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le 5 juin 2024

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Mikaël GUYARD
 ☎ : 02 98 00 02 45 ou 06 78 92 94 34
 ✉ : mikael.guyard@dgfip.finances.gouv.fr
 Réf. DS : 17890944
 Réf. OSE : 2024-29151-36650

AVIS DU DOMAINE ESTIMATION SOMMAIRE ET GLOBALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr](https://www.collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien : Immeuble ancien en état d'abandon manifeste
Adresse du bien : 2 rue Armand Rousseau à MORLAIX
Dépense prévisionnelle : 226 000 €, indemnités accessoires et aléas de 15 % compris

1 - CONSULTANT

Morlaix Communauté - Pôle Développement Économique et Tourisme
2B voie d'accès au Port- BP 97121- 29671 Morlaix Cedex.
Affaire suivie par Madame Blandine ORGEOLET, opératrice au service foncier.
Courriel : foncier@agglo.morlaix.fr.
V/réfs : BO - Armand Rousseau BIZIEN.

2 - DATES

| | |
|--|-----------------|
| de consultation : | 15 mai 2024 |
| le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis: | |
| le cas échéant, de visite de l'immeuble (extérieure) : | 22 janvier 2024 |
| du dossier complet : | 15 mai 2024 |

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

| | |
|-------------------|--|
| Cession : | <input type="checkbox"/> |
| Acquisition : | amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/> |
| Prise à bail : | <input type="checkbox"/> |
| Autre opération : | <input checked="" type="checkbox"/> Estimation Sommaire et Globale |

3.2. Nature de la saisine

| | |
|--|-------------------------------------|
| Réglementaire : | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ : | <input type="checkbox"/> |
| Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...) | <input type="checkbox"/> |

3.3. Projet et prix envisagé

La ville de MORLAIX a constaté l'abandon manifeste d'un immeuble inoccupé situé 2 rue Armand Rousseau (ruelle menant à l'ancienne école Notre-Dame-de-Lourdes) à proximité immédiate du Pôle d'Échange Multimodal de la gare de Morlaix, quartier dans lequel une opération de renouvellement urbain a été réalisée par l'Établissement Public Foncier de Bretagne et les communes de Morlaix et de Saint Martin des Champs.

Face au risque d'effondrement du bâtiment, diverses procédures ont été engagées par le consultant :

- Arrêtés de péril imminent et ordinaire en date du 19 mai 2020 ;
- Mesures conservatoires prescrites par les arrêtés de péril réalisées mais les travaux de restauration n'ont pas été engagés ;

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

- Procès-verbal provisoire constatant l'abandon manifeste en date du 23 août 2023 ;
- Procès-verbal définitif d'état d'abandon manifeste du 26 avril 2024 ;

Face à l'inertie du propriétaire qui ne souhaite pas vendre mais ne réalise aucun travaux pérenne, le conseil municipal va prochainement se réunir pour acter l'état d'abandon manifeste et délibérer sur l'engagement d'une procédure d'expropriation dans les conditions prévues par le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Pour ces motifs, le consultant souhaite d'ores et déjà disposer d'une Estimation Sommaire et Globale (ESG) nécessaire à la saisine du Préfet du Finistère dans le cadre d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP).

4 - DESCRIPTION SOMMAIRE DE L'IMMEUBLE COMPRIS DANS LE PÉRIMÈTRE DE L'OPÉRATION

4.1. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

| Commune | Parcelle | Adresse/Lieudit | Superficie | Nature réelle |
|---------|----------|-----------------------|----------------------|----------------------------|
| MORLAIX | BI n° 37 | 2 rue Armand Rousseau | 1 080 m ² | Ancien immeuble de bureaux |

4.2. Descriptif

Il s'agit d'un immeuble ancien construit sur 5 niveaux (dont un sous-sol), anciennement à usage de bureaux, en maçonnerie de pierres jointoyées avec encadrements et chaînages d'angles en pierres de taille. Il dispose d'une superficie utile théorique de 700 m².

Le bien, inoccupé depuis 2009, est **totalemtent insalubre**. Régulièrement visité et vandalisé, le bâtiment a fait l'objet d'un incendie le 27 février 2020 qui a détruit l'ensemble de la charpente, la totalité des planchers et les menuiseries du 2ème et 3ème étage. Les façades et murs sont désormais contre ventés pour éviter leur effondrement. Le bâtiment, inscrit comme site patrimonial remarquable, ne saurait donc être utilisé sans d'importants et coûteux travaux de réhabilitation.

L'immeuble est néanmoins bâti sur un grand terrain de configuration rectangulaire et de relief favorable qui pourrait permettre la réalisation d'une opération de promotion immobilière en surplomb du centre-ville de Morlaix.



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Le bien appartient à la SCI Armand Rousseau – 22 rue des Vieilles ursulines – SAINT POL DE LÉON.

5.2. Origine de propriété

Ancienne (1989).

5.3. Conditions d'occupation

L'ensemble est apprécié libre de toute occupation.

5 – URBANISME

L'immeuble est soumis aux dispositions du PLU intercommunal (PLUi) arrêté le 11 février 2019, approuvé le 10 février 2020 et rendu exécutoire le 14 mars 2020. Il est situé en zone 1AUh qui concerne les zones à urbaniser à court terme à vocation d'habitat et activités compatibles.

Le bien est situé en secteur 2 coteaux urbanisés au titre le l'AVAP (Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine) annexée au Plan Local d'Urbanisme. Des règles relatives aux perceptions, des règles architecturales et paysagères imposent le respect du cadre paysager et urbain.

La démolition d'un tel bâtiment inscrit comme site patrimonial remarquable est interdite.

6 - DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

La présente évaluation sommaire et globale intervient dans le cadre de la procédure de déclaration d'utilité publique qui devrait être engagée par le consultant.

Le bien à acquérir pour la réalisation de l'opération projetée devra être indemnisé 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 insalubres ou présentant des possibilités d'aménagement en vue de la réalisation d'opérations de construction.

7 - MÉTHODE COMPARATIVE

L'ensemble a déjà été évalué en date du 12 juillet 2017 (avis n° 2017-151V0807) sur une base de 225 000 € puis, à la suite de l'incendie le 27 février 2020, par avis n° 2021-29151-45802 du 06 juillet 2021, n° 2022-29151-63817 du 26 septembre 2022 et 2024-29151-01258 du 5 février 2024 à 180 000 €. La méthode dite de la charge foncière s'est imposée parallèlement à la dégradation progressive du bien.

Néanmoins, les informations communiquées par le consultant dans le présent dossier précisent l'interdiction de démolition de l'immeuble. Le bien ne peut donc être restauré (et éventuellement agrandi) que dans le cadre d'un projet d'envergure pouvant s'apparenter à la construction d'un immeuble neuf en utilisant les murs du bâti. Aussi, la valeur vénale est appréciée à partir de ventes de biens très vétustes construits sur des grands terrains mais également par comparaison avec des biens ayant permis la construction d'immeubles neufs à MORLAIX et Saint Martin des Champs.

- 1°) Ventes d'immeubles très vétustes bâtis sur grands terrains :

La ville de Morlaix a entamé depuis plusieurs années des démarches pour acquérir, à l'amiable, ou par voie plus coercitive (procédure d'abandon manifeste notamment) des immeubles insalubres dans le but de mettre fin à l'actuelle situation de friche urbaine très présente dans le cœur historique de Morlaix. Les prix se situent généralement entre 100 €/m² et 400 €/m² plancher selon l'état de vétusté du bien. Néanmoins, les mutations intervenues depuis 3-4 ans concernent des maisons de villes dont la superficie et l'assiette foncière ne sont pas comparables au bien à évaluer. Il n'a pas été recensé de termes pouvant être utilement comparé à l'immeuble de la SCI Armand Rousseau.

Compte tenu des caractéristiques du bien à évaluer (potentiel de 700 m² SP) sur un terrain de 1 080 m², une base moyenne de 250 €/m² SP peut néanmoins paraître cohérente, ce qui conduit à apprécier l'immeuble à **175 000 €**.

- 2°) Mutations relatives à des terrains (bâtis ou non) dont les caractéristiques les destinent à des opérations immobilières.

Évoquons le projet d'envergure Aquarelia, en haut de la rue Gambetta à Morlaix (**parcelles limitrophes au bien à évaluer**), conçu par Uniti, promoteur immobilier, prévu pour fin 2024-début 2025 et qui sera dédié exclusivement à l'habitat locatif. Avec d'un côté, la résidence « Aquarelia », du nom du gestionnaire spécialisé dans les logements seniors et lié à Uniti ; et de l'autre, des logements familiaux, financés en partie par Action Logement, et qui aura, comme bailleur, Finistère Habitat. La résidence « Aquarelia » comprendra ainsi « 83 logements en résidence seniors de type 1, T2 single, T2 bis couple et T2 médicalisé ». Ainsi que « neuf logements dédiés à une clientèle de passage ou étudiante ». Plus de « 600 m² d'espaces communs » de type « salon, restaurant et services à la personne » seront aussi construits, ainsi que « 30 places de stationnement en sous-sol ». À côté de ce bâtiment, s'élèveront deux autres immeubles, à destination de « familles de salariés ». Le premier disposera de « 16 logements de type 3 » et le second, « de 24 logements dont 8 T2 et 16 T3 ». Avec, en sous-sol, « 40 places de stationnement » créées. Entre ces corps de bâtiment, un jardin public sera aussi mis en place, avec des circulations piétonnes permettant de traverser le cœur d'îlot et de rejoindre la gare. L'assiette foncière correspond aux anciennes parcelles communales cadastrées section BI n° 38 (109 m²) et 183 (53 m²) et à des terrains vendus par l'EPFB à UNITI d'une superficie globale de 5 289 m² (BI n° 180, 181, 30, 31, 32, 33, 34, 164, 172, 181, 184, 205 et 206). Le tènement a été vendu en date du 20 décembre 2022 (acte n° 022P24828) au prix de **1 019 000 € HT**, soit, pour 5 451 m², sur une base de **187 €/m² de terrain**. L'acquéreur s'est engagé à construire 4 100 m² de surface de plancher (SdP) d'habitation pour la Résidence Services Senior (RSS) et ses espaces communs, ainsi que 2 700 m² de SdP d'habitation pour les logements locatifs sociaux, ce qui représente une base de **150 €/m² SP** pour 6 800 m² SdP.

Par ailleurs, un nouveau miniplexe Cinéville de six salles va voir le jour sur l'aire urbaine de Morlaix à l'horizon 2025 dans la zone de Saint-Fiacre, à Plourin Les Morlaix. Selon les informations recueillies par le PED, l'Établissement Public Foncier de Bretagne (EPFB) est en discussions avancées pour acquérir le bâtiment abritant le cinéma actuel, «Le Rialto », situé 3 chemin de l'Hospice à MORLAIX sur la parcelle cadastrée section BH n° 90 (**948 m²**). Ce projet qui s'inscrit dans une opération de renouvellement urbain initiée par la ville de Morlaix permettra, après démolition, la réalisation d'un immeuble collectif d'une Surface Plancher de 1 525 m². Un programme immobilier de type R+4 devrait comporter 23 appartements (7 T2, 10 T3, 6 T4 représentant une superficie habitable de 1 406 m²) avec un objectif minimum de 30% de logements locatifs sociaux et 25 places de parking. Le cheminement piétonnier créera un parcours marchant et paysager entre le maillage commercial du centre-ville et le parking-relais de la rue de Brest. Un prix de **250 000 €** est avancé, ce qui correspond à une base de 154 €/m² SP pour une Surface Plancher de 1 525 m² (**263 €/m² de terrain**). L'acte n'a pas été publié. L'opérateur devra supporter des coûts de démolitions importants.

Enfin, dans le cadre du projet de requalification du quartier de la Gare, la ville de Morlaix envisage la cession de l'ancien site de l'école Notre-Dame-de-Lourdes (situé en face du bien à évaluer), abandonnée au profit d'un autre lieu depuis plusieurs années. L'ensemble immobilier sis 9 rue Général le Flô intéresse un promoteur qui étudie la réalisation d'une résidence à vocation hôtelière.

Il s'agit d'un établissement scolaire bâti sur la parcelle cadastrée section BI n° 204 (5 879 m²) en 1887, composé de 3 bâtiments accolés et disposant d'environ 1 400 m² SU. Le bâtiment est ancien, très vétuste, dégradé et peu fonctionnel. Le coût de rénovation est exorbitant, les difficultés d'accès (en impasse), la grande superficie de l'assiette foncière et la situation sur les hauteurs de la ville (vue sur le viaduc de Morlaix) destinent l'ensemble du site à une opération de démolition/construction. Un article paru sans Ouest France le 29/09/2023 fait état d'une cession à la SCI Jymp à **250 000 €** pour création d'une résidence hôtelière, prix conforme à l'avis du Domaine n° 2023-29151-27178 du 11 mai 2023. L'ensemble avait préalablement été acquis par la ville de Morlaix, sans perspective de projet précis, en date du 6 décembre 2019 (acte n° 2019P06499) au prix de **155 000 €**.

8 - ESTIMATION PRÉVISIONNELLE DE LA DÉPENSE

L'ensemble jouit d'une excellente situation dans une zone urbanisée dominant la ville de Morlaix, ce qui rend propice la réalisation d'un programme immobilier. Néanmoins l'évaluation doit tenir compte de l'obligation de conservation des murs existants.

Aussi, compte tenu des caractéristiques du bien, de la réglementation d'urbanisme applicable et du marché immobilier local, la valeur vénale de l'ensemble immobilier est maintenue à 180 000 € (167 €/m² de terrain encombré).

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

| | |
|--|------------------|
| Indemnités principales estimées à : | 180 000 € |
| Les indemnités principales correspondent à la valeur vénale du bien. | |
| Indemnités accessoires (*) | 19 000 € |
| Aléas divers estimés à (**): | 27 000 € |
| | ----- |
| DÉPENSE TOTALE ESTIMÉE À | 226 000 € |

(*) Les indemnités accessoires, calculée forfaitairement au stade de l'évaluation globale et sommaire, comprennent notamment :

– les indemnités de remploi, dues en cas d'acquisition après Déclaration d'Utilité Publique, arbitrées forfaitairement à 19 000 €.

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.

– les indemnités d'éviction, qui pourraient être dues au locataire. En l'espèce, les lots sont libres de toute occupation.

(**) une majoration pour aléas divers a été calculée forfaitairement à 27 000 € (+15%).

9 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 1 an.

10 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte 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.

11 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques du Finistère et par délégation,
L'Évaluateur du Domaine,



Mikaël GUYARD
Inspecteur des Finances publiques

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.