DEPARTEMENT DU FINISTERE

COMMUNE DE BANNALEC

Déclaration d'Utilité Publique

« Parcelles en état d'abandon manifeste rue de la gare »

Dossier établi au titre de l'article L2243-4 du Code général des collectivités territoriales

EVALUATION SOMMAIRE DU COUT

• ***Frais préalables à la procédure***

La commune a engagé des frais financiers afin d'assurer la mise en sécurité du site et son expertise pour son aménagement futur :

Frais d'études auprès de Céramide, Territoires en Mouvement (TEM) et de la Société d'Aménagement du Finistère (SAFI) : 54 329,14 €[1]

Frais dus à la procédure de biens en état d'abandon (expertises, publications dans la presse, notifications) : Expertise réalisée par M Paul Quinio, architecte : 432 €
Frais de publication : 2 210,33 €
Affranchissement : 4.93 *2 = 9,86 €
TOTAL : 2652,19 €

Soit un total de **56 981,33 € pour les frais préalables**

• ***Frais d'acquisition***

La commune a consulté le service de France Domaine qui dans un avis en date du 27 juin 2016 précise que la propriété AH n°5-434-446-448 a une valeur de 60 000 € et dans un avis en date du 28 juin évalue la propriété cadastrée AI n°91 à une valeur de 7 000 €.
Soit un total de **67 000 € pour les frais d'acquisition**

• ***Démolition - Débroussaillage***

En lien avec l'Etablissement Public Foncier de Bretagne, la commune de Bannalec a mandaté Burgeap, bureau d'études spécialisé en démolition-désamiantage, afin d'évaluer le coût de démolition des habitations ***dans le cas où elles seraient détruites***.
Le montant total de déconstruction a été évalué à ***63 000€ HT*** pour ces deux habitations. Par ailleurs le dessouchage et le débroussaillage du terrain de la propriété cadastrée AH n°5-434-446-448 a été estimée à ***7000€ HT.***

Soit un total de **70000*120% = 84 000 € pour les travaux de proto-aménagement**

• ***Travaux d'aménagement urbain***

Propriété AI n°91 : Coût d'aménagement d'un espace de stationnement : ***24 000 €***

Propriété AH n°5-434-446-448 :

Coût de la viabilisation de cet îlot avant cession à un opérateur : ***15 000€*** *(NB : La viabilisation interne de cet îlot sera réalisée directement par l'opérateur qui aura été sélectionné par la commune dans le cadre d'un appel à projet)*
Honoraires de Maîtrise d'oeuvre pour la réalisation de ces travaux : ***5000€***

Soit un total de **44 000 € pour les travaux d'aménagement urbain**

LE COUT TOTAL DE L'OPERATION EST DONC ESTIME A 251 981.33 €

[1] *Lorsque HT – hors taxes – n'est pas mentionné, les coûts affichés sont toutes taxes comprises, TTC*

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DIRECTION GENERALE
DES FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION DEPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES
DU FINISTERE

SERVICE FRANCE DOMAINE
7 allée Couchouren
BP 1709
29107 QUIMPER CEDEX
ddfip29.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

Affaire suivie par : Michèle CORRE
Téléphone : 06.69.98.72.48
michele.corre@dgfip.finances.gouv.fr

QUIMPER, LE 27 JUIN 2016

Monsieur le Maire
Mairie de BANNALEC
1, place Charles de Gaulle
29380 BANNALEC

Référence : dossier n°2016-004 V1152

EVALUATION IMMOBILIERE

1 - Service consultant : Mairie de BANNALEC, affaire suivie par M. François CONNER.

2 - Date de la consultation : 22/06/2016.

3 - Opération soumise au contrôle (objet et but) :

Acquisition d'une propriété en ruine, sise 107 rue de la Gare dans le cadre de l'aménagement du secteur.

4 - Propriétaire : Indivision LE GALL.

5 - Description sommaire des immeubles compris dans l'opération :

Commune de BANNALEC (Finistère)

- Références cadastrales : Parcelles cadastrées section AH N° 5; 434; 446 et 448 sises 107 rue de la Gare pour des contenances respectives de 732 m²; 1321 m²; 798 m² et 796 m² soit au total 3 647 m².

- Nature :

- Au 107 rue de la Gare, propriété dans un état de délabrement avancé constituée de :

- En façade de rue, maison pierres sous ardoises élevée sur deux niveaux; La toiture est au bord de l'affaissement.

- Sur l'arrière, appentis pierres sous ardoises en ruines et grange parpaings sous plaques fibrociment en mauvais état.

- jardin en friche, envahi par la végétation

5a - Urbanisme - Situation au plan d'aménagement - Zone de plan - C.O.S. – Servitudes. En zone UHa du PLU en vigueur.

6. Origine de propriété : Sans intérêt pour la présente évaluation

7. Situation locative : Estimation donnée libre d'occupation

8 - Valeur vénale :

Le service retient la valeur vénale de **60 000 €,**

avec une marge de négociation de 10 %

9- Observations particulières :

L'évaluation contenue dans le présent avis correspondant à la valeur vénale actuelle, une nouvelle consultation du service France Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai de deux ans ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

La présente estimation est réalisée sous réserve des coûts éventuels liés à la présence d'amiante (Code de la Santé Publique art. L.1334-13 et R. 1334-15 à R 334-29), de plomb (Code de la Santé Publique art. L 1334-5 et L 1334-6 - art. R 1334-10 à 1334-13 ; art. L 271-4 et R 271-5 du Code de la Construction et de l'habitation), ou de termites et autres insectes xylophages (cf. Code de la Construction et de l'habitation art. L 133-6 et R. 133-1 - R133-7 - art L. 271-4 et R 271-5).

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.

En outre, il vous appartient d'en prévenir la propriétaire.

Pour la Directrice Départementale des Finances Publiques
Et par délégation

L'Inspectrice des Finances Publiques

Michèle CORRE

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DIRECTION GENERALE
DES FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION DEPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES
DU FINISTERE

SERVICE FRANCE DOMAINE
7 allée Couchouren
BP 1709
29107 QUIMPER CEDEX
ddfip29.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

Affaire suivie par : Michèle CORRE
Téléphone : 06.69.98.72.48
michele.corre@dgfip.finances.gouv.fr

QUIMPER, LE 28 JUIN 2016

Monsieur le Maire
Mairie de BANNALEC
1, place Charles de Gaulle
29380 BANNALEC

Référence : dossier n°2016-004 V1153

EVALUATION IMMOBILIERE

1 - Service consultant : Mairie de BANNALEC, affaire suivie par M. François CONNER.

2 - Date de la consultation : 22/06/2016.

3 - Opération soumise au contrôle (objet et but) :

Acquisition d'une propriété en ruine, sise 106 rue de la Gare dans le cadre de l'aménagement du secteur.

4 - Propriétaire : Indivision LE GALL.

5 - Description sommaire des immeubles compris dans l'opération :

Commune de BANNALEC (Finistère)

- Références cadastrales :

Parcelle cadastrée section AI N° 91 sise 106 rue de la Gare pour une contenance de 330 m²

- Nature :

- Au 106 rue de la Gare, maison édifiée en pierres sous ardoises, sur deux niveaux, dans un état de délabrement avancé, d'une surface utile déclarée au Cadastre de 92 m2 et classée en catégorie 8.

- Jardin en longueur le long de la rue des Rosiers sur l'arrière, en friche

5a - Urbanisme - Situation au plan d'aménagement - Zone de plan - C.O.S. – Servitudes. En zone UHa du PLU en vigueur.

6. Origine de propriété : Sans intérêt pour la présente évaluation

7. Situation locative : Estimation donnée libre d'occupation

8 - Valeur vénale :

Le service retient la valeur vénale de **7 000 €,**

avec une marge de négociation de 10 %

9- Observations particulières :

L'évaluation contenue dans le présent avis correspondant à la valeur vénale actuelle, une nouvelle consultation du service France Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai de deux ans ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

La présente estimation est réalisée sous réserve des coûts éventuels liés à la présence d'amiante (Code de la Santé Publique art. L.1334-13 et R. 1334-15 à R 334-29), de plomb (Code de la Santé Publique art. L 1334-5 et L 1334-6 - art. R 1334-10 à 1334-13 ; art. L 271-4 et R 271-5 du Code de la Construction et de l'habitation), ou de termites et autres insectes xylophages (cf. Code de la Construction et de l'habitation art. L 133-6 et R. 133-1 - R133-7 - art L. 271-4 et R 271-5).

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.

En outre, il vous appartient d'en prévenir la propriétaire.

Pour la Directrice Départementale des Finances Publiques
Et par délégation

L'Inspectrice des Finances Publiques

Michèle CORRE