

Direction générale des Finances publiques

Le 7/10/2022

Direction départementale des Finances Publiques du Morbihan

Pôle d'évaluation domaniale

35 Boulevard de la Paix

BP 510

56019 VANNES CEDEX

mél. : ddfip56.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances publiques
du Morbihan

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Béatrice MOALIC

téléphone : 02 97 01 51 58

courriel : beatrice.moalic@dgfip.finances.gouv.fr

Monsieur le Maire
de la Commune de VANNES
Place Maurice Marchais
56 000 VANNES

Réf. DS:9855898

Réf OSE : 2022_56260_67789_

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien :	Cession d'un ensemble bâti et non bâti sur parcelles AW 37,39,40,41,42 de 4558 m ²
Adresse du bien :	Rue de Strasbourg, 56000 VANNES
Département :	MORBIHAN
Valeur vénale :	638 000 € marge d'appréciation de 15 %

1 - SERVICE CONSULTANT

Commune de VANNES

affaire suivie par : France Lanoë

tel : 02 97 01 63 20

mel : france.lanoë@mairie-vannes.fr

2 - DATE

de consultation : 09/09/2022

de réception : 09/09/2022

de visite : 22/09/2022

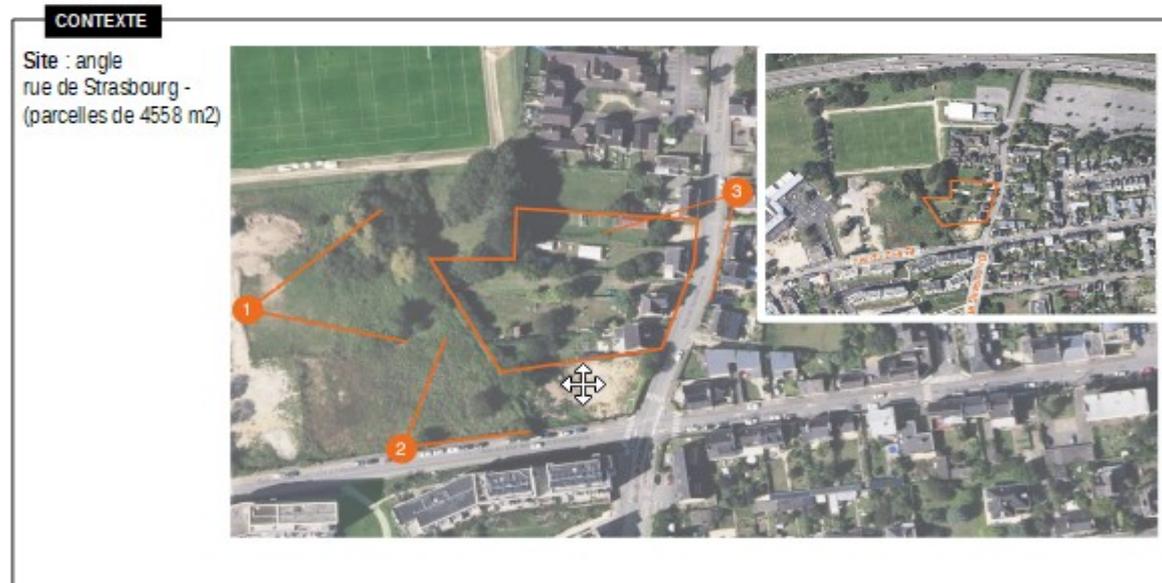
de dossier en état : 22/09/2022

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

Cession d'un ensemble immobilier bâti et non bâti au promoteur immobilier BOUYGUES en vue d'un projet d'aménagement futur consistant en la création de logements en conformité avec le PLU et l'OAP spécifique à ce site.

Le projet global, entériné par la commune de Vannes, consiste à conserver les trois maisons rue de Strasbourg et à construire des logements dans les jardins attenants sur une superficie totale de terrain de 4 558m² :

SUJET : projet immeubles BOUYGUES rue de Strasbourg



Au cas de la présente évaluation, les biens cédés sont relatifs à 5 parcelles dont une parcelle bâtie qui ne sera pas démolie (l'ensemble de l'opération immobilière envisagée par ce promoteur s'étend au-delà des parcelles communales vendues) :

Projet Bouygues dans son ensemble ci après :

SUJET : projet immeubles BOUYGUES rue de Strasbourg

PROPRIETE COMMUNALE CESSION

Superficies:

Maison: 95m²

Terrain: 2233m², dont 250m² en zone humide ou boisée

Proposition: **841K€**, dont 3 logements abordables

Analyse:

- La maison communale (utilisée à des fins de stockage depuis 20 ans) est valorisée à 340K€ - soit 3580€ le m² (contre 2800 et 4300€ par m² pour les 2 autres maisons)
- Le terrain est valorisé à 300€/m² (entre 200€ et 500€/m² pour les maisons voisines)
- Dans ce secteur, il n'est pas imposé de logements sociaux au PLU

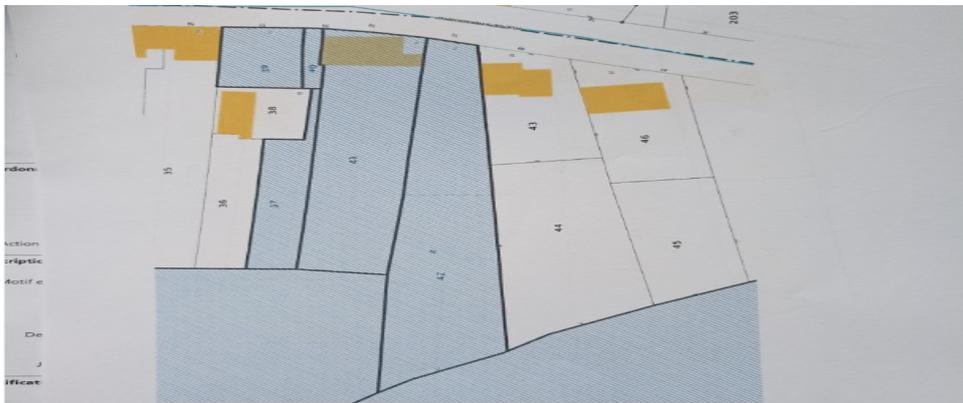
2 possibilités:

- Cession à 841K€, avec intégration de 3 logements abordables (3000€/m²)
- Cession à 521K€, avec intégration de 10 logements abordables (5 T4, 5T3) et clause anti-spéculative



4 - DESCRIPTION DU BIEN

Ensemble immobilier bâti et non bâti composé des parcelles AW 39,40,37,41 et 42 d'une superficie totale au sol de 2 233 m² comportant un immeuble à usage d'habitation aux caractéristiques suivantes :



Maison en pierres construite en 1931 rénovée en partie, actuellement occupée à titre gracieux par une association sportive, comportant sur deux niveaux les caractéristiques suivantes :

- au rez-de-chaussée : cuisine avec lavabo sur sols carrelés et non aménagée donnant sur une véranda ouverte sur le jardin à l'arrière, un séjour et un salon sur sol carrelé menant à l'étage;

- étage : deux chambres, placard, salle d'eau.

Ouvertures PVC

Places de stationnement sur le côté de la maison pour 2 voitures au moins

Superficie habitable : 68 m²

Dépendances : cave de 35 m² en sous sol

grenier de 16 m²

terrasse de 15 m²

Appréciation d'ensemble : une rénovation totale est à envisager (circuit électrique, isolation, chauffage) à l'exception des ouvertures qui sont en PVC.

Au fond du jardin, appentis en briques et bois en mauvais état d'entretien ne figurant pas sur le plan cadastral.

Jardin arboré avec une partie humide en fond de parcelle : une partie de ce jardin, hors zone humide, est à valoriser puisqu'elle représente un terrain à bâtir potentiel accessible par les parcelles AW 39,40 ou 42 (situées de part et d'autre de la maison).

5 – SITUATION JURIDIQUE

- propriétaire : commune de VANNES

- évaluation libre d'occupation

6 - URBANISME – RÉSEAUX

Zone Uba du PLU en vigueur du 30/06/2017 modifié le 19 avril 2021.

Une partie en zone humide correspondant à 250m² situés en fond de jardin

OAP spécifique à la zone : cf projet promoteur exposé

7 - DATE DE RÉFÉRENCE

Sans objet.

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale de l'ensemble immobilier compte tenu du marché actuel est de 638 000 € avec marge d'appréciation de 15 %.

Cette valeur ne prend pas en compte les efforts financiers particuliers consentis par le promoteur pour le projet global.

9 - DURÉE DE VALIDITÉ

Un an

10 - OBSERVATIONS

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.

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent avis.

Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur départemental des Finances
publiques
et par délégation,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Fabienne Auffret', written over a horizontal line.

Fabienne AUFFRET
Inspectrice Principale des Finances publiques