

**DIRECTION GENERALE
DES FINANCES PUBLIQUES**

DIRECTION DEPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES



Service FRANCE DOMAINE
7 allée Couchouren
BP 1709
29107 QUIMPER CEDEX

Horaires d'ouverture : 8h30 à 11h45 / 13 h à 16h15
fermeture le vendredi 16h.
Réception sur rendez-vous

Affaire suivie par : Sylvian LUCAS
Téléphone : 06.69 97 98 62
Télécopie : 02.98.52.10.95
sylvian.lucas1@dgfip.finances.gouv.fr

Référence : Dossier n° 2014-300V0227



QUIMPER, LE 25 FEVRIER 2014

Monsieur le Maire du TREVOUX
Mairie
2, rue de Bannalec
29380 LE TREVOUX

- DETERMINATION DE LA VALEUR VENALE

1 - Service consultant : Mairie du TREVOUX

2 - Date de la consultation : 07/02/2014

3 - Opération soumise au contrôle (objet et but) : Estimation de l'immeuble abritant les locaux de « La Poste »

4 - Propriétaire : Commune de LE TREVOUX

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

Commune de LE TREVOUX (Finistère)

- Références cadastrales :

Parcelles cadastrées section AA N° 293 et 294 sises 3, rue de Bannalec pour des superficies respectives de 134 m² et 115 m².

- Nature :

Au centre du bourg, en façade de la rue de Bannalec, Immeuble édifié en 1907, sur deux niveaux et combles, en maçonnerie de moellons jointés à la terre sous toiture ardoise

Rez-de-chaussée : Agence postale (Surface utile : 35 m²) ; Passage couvert : 40 m² ; Accès au logement situé au 1^{er} étage.

1^{er} étage : Un appartement de 82 m² de surface utile ; terrasse édifiée en parpaings sur l'arrière

2^{ème} étage : Combles (84 m²)

L'ensemble présente de graves désordres structurels au niveau de la charpente et de la maçonnerie. On peut noter par ailleurs la présence active d'insectes xylophages et de mэрule.

5a - Urbanisme - Situation au plan d'aménagement - Zone de plan - C.O.S. - Servitudes - Eléments de plus ou moins values.

Carte communale ; Zone constructible

6 - Situation locative :

Non étudiée

7 - Valeur vénale retenue :

-a) Contexte de l'évaluation :

Suite à une analyse technique effectuée le 06 février 2014 conjointement par Mme Joëlle FURIC, architecte dplg, M Pierre BERTHOLOM, ingénieur structure et M Olivier CARIOU de l'entreprise de traitement des bois LIGAVAN, le constat suivant a été établi :

Etat sanitaire : Les abouts de pannes et de solives sont pourris ; La maçonnerie de moellons montée à la terre est altérée du fait des infiltrations. Présence d'insectes xylophages. (Grosse vrillette) et de mэрule.

Etat structurel : Du fait des nombreux remaniements intervenus au fil du temps, la charpente du type « Mansard » s'est trouvée fragilisée et présente aujourd'hui de nombreux désordre (rupture d'arbalétrier notamment). Il en résulte une poussée importante sur les murs porteurs qui présentent de multiples fissures ainsi qu'un affaissement de la toiture.

- b) Estimation :

Des différentes hypothèses envisagées, il ressort que le coût d'une rénovation serait sans aucune commune mesure avec l'intérêt économique de l'opération (environ 500 000 € HT) Cet immeuble semble de ce fait voué à une future démolition. Aussi, le soussigné a-t-il retenu la méthode d'évaluation de la récupération foncière qui consiste à valoriser le terrain nu après démolition de l'existant :

- Estimation du terrain nu et libre : 50,00 €/m² X 249 m²= 12 450,00 €

- Coût des travaux de déconstruction (sous réserve de la présence d'amiante) estimé à :

30 000 € HT

8 - Observations particulières :

L'évaluation contenue dans le présent avis correspondant à la valeur vénale actuelle, une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai d'un an 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 Trésoreries Générales territorialement compétentes de la Direction Générale Des Finances Publiques.

En outre, il vous appartient d'en prévenir le ou les propriétaires concernés.

Pour la Directrice Départementale des Finances Publiques,
et par délégation,
L'Inspecteur des Domaines

Sylvian LUCAS