

Direction Générale des Finances Publiques
 Direction régionale des Finances Publiques de Bretagne
 et du département d'Ille-et-Vilaine
 Pôle d'évaluation domaniale de Rennes
 Avenue janvier – BP 72102
 35021 RENNES CEDEX 9
 Courriel : drfip35.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le 08/11/2022

Le Directeur régional des Finances publiques
 de Bretagne et du département
 d'Ille-et-Vilaine

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Jean-Marie Zoppis
 Courriel : jean-marie.zoppis@dgfip.finances.gouv.fr
 Téléphone : 02.99.66.29.43

à
MONSIEUR LE MAIRE DE HILLION

Réf DS: 10454853
 Réf OSE : 2022-22081-81534

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

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



Nature du bien : Parcelle de terrain agricole
Adresse du bien : La Ville Pierre 22120 Hillion
Valeur : **67 € HT**, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
 (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : M BIZE Jean-Luc, DGS

2 - DATES

| | |
|---|------------|
| de consultation : | 31/10/2022 |
| le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis : | - |
| le cas échéant, de visite de l'immeuble : | - |
| du dossier complet : | 31/10/2022 |

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

| | |
|-----------|-------------------------------------|
| Cession : | <input checked="" type="checkbox"/> |
|-----------|-------------------------------------|

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

Cession à l'agglomération d'une partie de parcelle contenant un poste de relevage des eaux.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Bien situé à en zone agricole

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Terrain situé hors du Bourg

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous la référence suivante : ZW 41 p.

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

4.4. Descriptif : parcelle de terrain agricole .

4.5. Surfaces : Emprise de 135 m²

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Hillion

5.2. Conditions d'occupation

Libre .

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

PLU de la commune de Hillion

6.2.Date de référence et règles applicables

Parcelle située en zone N

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

Méthode par comparaison

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1.Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Ventes récentes de terrains agricoles sur Hillion

| Date de l'acte | Cadastre | Montant | Surface | Prix /m ² |
|----------------|----------|---------|---------------------|-----------------------|
| 09/02/22 | ZD 34 | 764 € | 1698 m ² | 0,45 €/m ² |
| 22/03/21 | ZH 32 | 612 € | 1225 m ² | 0,50 €/m ² |
| 26/10/21 | ZE 202 | 2 820 € | 5640 m ² | 0,50 €/m ² |

8.1.2.Autres sources externes à la DGFIP

-

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

D'après les termes de comparaison ci-dessus, la valeur retenue est de **0,50 € le m²**.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à : **135 m² x 0,50 € HT = 67,50 € arrondi à 67 €**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 60 €.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, **elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant**.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours **vendre à un prix plus élevé** sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - 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.

12 - 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 et par délégation,



Jean-Marie ZOPPIS
Inspecteur des Finances publiques