

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 02/02/2023

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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Erwan LADAN
Courriel : erwan.ladan@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 02.99.66.29.15

Réf DS : 10825285
Réf OSE : 2023-22081-02064

à
Monsieur le Maire
de la commune de HILLION

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 : Délaissé routier communal
Adresse du bien : 1 rue du Viaduc 22120 HILLION
Valeur : **380 € HT**, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : M. Jean-Luc BIZE, Directeur général des Services (DGS).

2 - DATES

De consultation :	10/01/2023
Le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	-
Le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
Du dossier complet :	10/01/2023

3 - OPERATION IMMOBILIERE SOUMISE A L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession d'un bout de chemin en délaissé communal à un riverain à des fins de régularisation foncière.

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	X
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

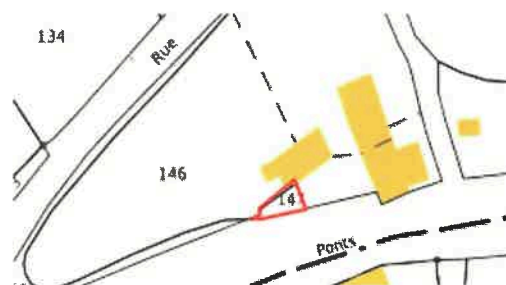
Le délaissé se situe à l'ouest de la commune de HILLION.

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

Sans objet.

4.3. Références cadastrales

Le délaissé sous expertise figurent au cadastre sous la référence ZP 147.



4.4. Descriptif

La parcelle ZP 147 est un délaissé communal de 28 m² enclavé entre deux parcelles privées (ZP146 et 148) servant d'accès à une des parcelles. Historiquement, cette parcelle aurait dû être cédée au propriétaire des parcelles précitées, mais cela n'a jamais été régularisé.

5 - SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune d'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

Les parcelles sont en zone UH du PLU.



7 - METHODE D'EVALUATION MISE EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - METHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

Ventes récentes de biens similaires dans les environs :

Ref. Cadastre	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²
44//ZH/384//	COETMIEUX	CHAMP MEGARD	31/12/2020	14	1,00 €	0,07 €
81//ZX/245//	HILLION	8 RUE DE BECHAS	21/02/2022	6	6,00 €	1,00 €
81//ZN/310//	HILLION	RUE DU VERGER DE FORTVILLE	14/05/2022	162	5 000,00 €	30,86 €
81//ZN/309//	HILLION	RUE DU VERGER DE FORTVILLE	14/05/2022	443	10 000,00 €	22,57 €
Moyenne						13,63 €

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

Le prix moyen des biens similaires vendus récemment dans les environs est de 13,63 €/m².

Il est proposé de valoriser les terrains sous expertise à **13,63 €/m²**.

9 - DETERMINATION DE LA VALEUR VENALE – 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 **28 m2 x 13,63 € = 381,64 € arrondis à 380 €**

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 **342 €**.

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 - DUREE DE VALIDITE

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 PRESENT AVIS A DES TIERS ET 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,



Erwan Ladan
Inspecteur des Finances publiques