

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 02/01/2023

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 : 02.99.66.2915

Réf DS : 10801471
Réf OSE : 2022-22081-91210

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 : Terrain à bâtir
Adresse du bien : Rue de Bêchas 22120 HILLION
Valeur : **45 000 € 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 :	07/12/2022
Le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	-
Le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
Du dossier complet :	07/12/2022

3 - OPERATION IMMOBILIERE SOUMISE A L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession de deux parcelles de terrain à bâtir.

3.2. Nature de la saisine

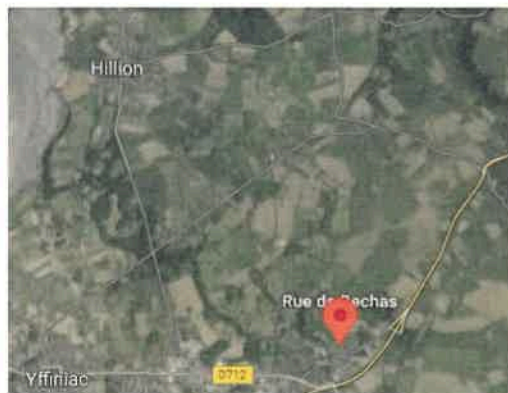
Réglementaire :	X
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Les parcelles se situent au Sud-Est de la commune de HILLION, à proximité du centre-bourg, des écoles, du collège et des commerces et services.

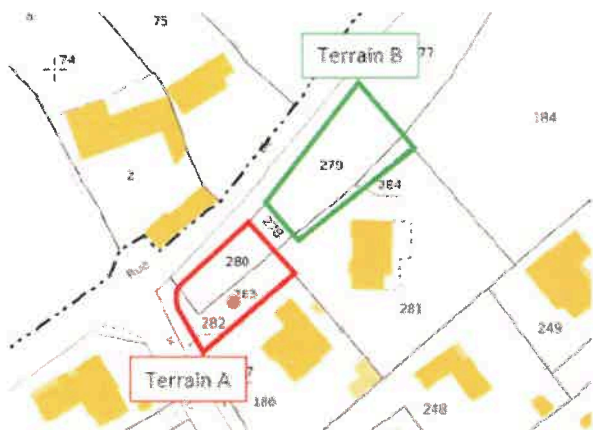


4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Sans objet.

4.3. Références cadastrales

Les terrains sous expertise figurent au cadastre sous les références ZX 279 et ZX 284.



4.4. Descriptif

Les parcelles constituent un terrain d'une surface totale de 478 m² dont 250 m² constructibles. Le terrain n'est pas viabilisé, mais les réseaux sont situés à proximité immédiate. La partie non constructible deviendrait constructible dans le cadre de la future approbation du PLUi de Saint-Brieuc Armor Agglomération aux environs de 2024-2025.

5 - SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune d'HILLION

5.2. Conditions d'occupation

Libre

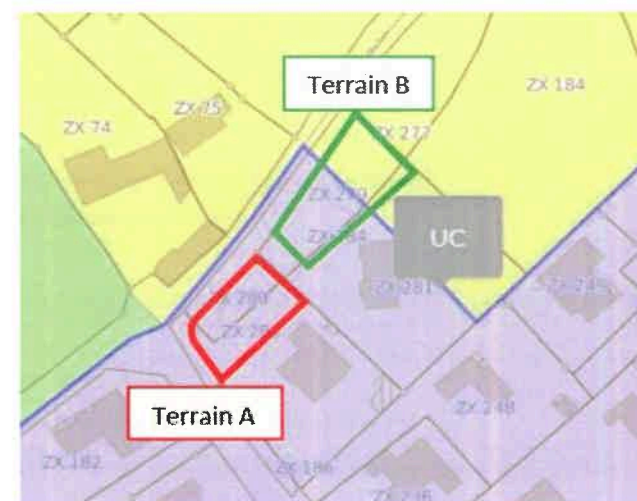
6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

PLU de la commune de HILLION.

6.2. Date de référence et règles applicables

Les parcelles sont en zone UC et A 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 terrains à bâtir similaires dans les environs :

Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Groupe	Sous Groupe
389//AM/394//	YFFINIAC	20 RUE DES CORMORANS	25/05/2021	394	37 036,00 €	94,00 €	Non bâti	Terrain à bâtir
389//AM/285//	YFFINIAC	11 RUE DES FREGATES	08/10/2020	395	38 945,00 €	98,59 €	Non bâti	Terrain à bâtir
389//AM/296//	YFFINIAC	8 RUE DU HAUT DES CHAMPS	18/09/2020	305	28 670,00 €	94,00 €	Non bâti	Terrain à bâtir
389//AM/401//	YFFINIAC	AV DES PLAGES	14/05/2021	377	35 438,00 €	94,00 €	Non bâti	Terrain à bâtir
389//AM/292//	YFFINIAC	12 AV DES PLAGES	19/05/2021	400	40 000,00 €	100,00 €	Non bâti	Terrain à bâtir
389//AM/402//	YFFINIAC	5 IMP STERNES	28/05/2021	352	33 088,00 €	94,00 €	Non bâti	Terrain à bâtir
389//AM/403//	YFFINIAC	7 IMP STERNES	27/05/2021	393	35 942,00 €	91,46 €	Non bâti	Terrain à bâtir
					Moyenne	95,15 €		

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

Le prix moyen des terrains à bâtir vendus récemment dans les environs est de 95,15 €/m².

Il est proposé de valoriser les terrains sous expertise à 95,15 €/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 **478 m² x 95,15 € = 45 481,70 € arrondis à 45 000 €**

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 **40 500 €**.

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 permet de valider l'opération 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 RESPECT DES REGLES 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,



Erwan Ladan
 Inspecteur des Finances publiques