



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 16/01/2023

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 : 02.99.66.29.15

Réf DS : 10801351
Réf OSE : 2022-22081-91203

à

Madame 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 : Ensemble immobilier
Adresse du bien : 22 rue Morin 22120 HILLION
Valeur : **227 000 € 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 :	13/01/2023
Du dossier complet :	07/12/2022

3 - OPERATION IMMOBILIERE SOUMISE A L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession d'un ensemble immobilier.

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

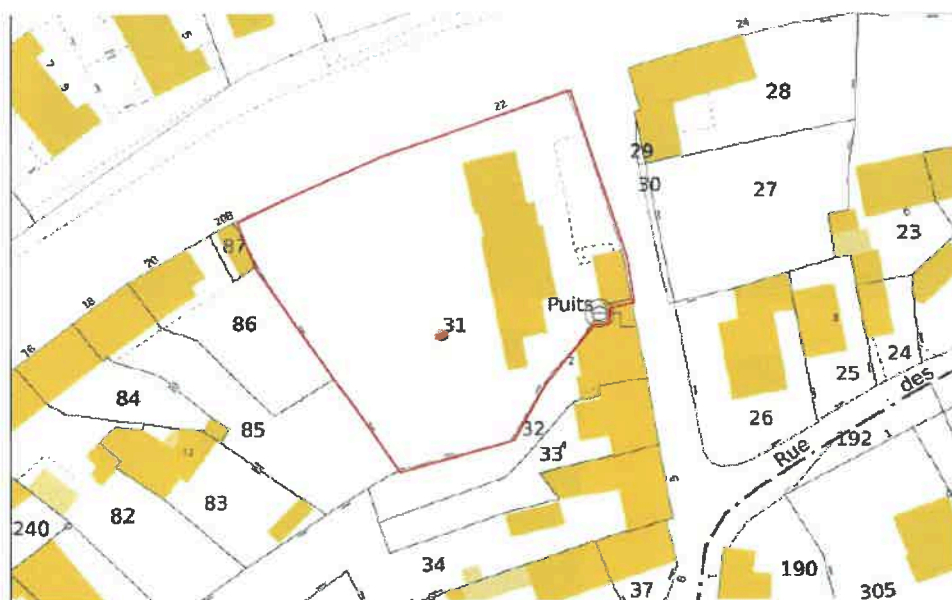
Le bien se situe en plein bourg de la commune.

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

Sans objet.

4.3. Références cadastrales

Le bien sous expertise figure au cadastre sous la référence BC 31.



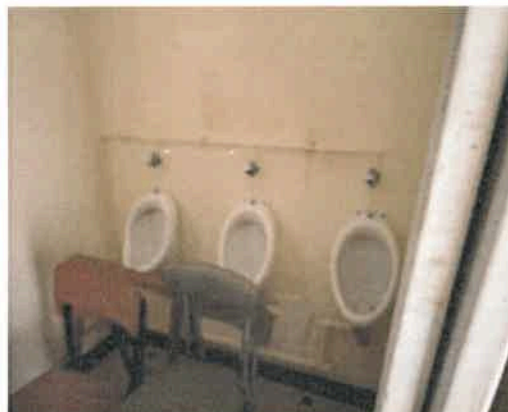
4.4. Descriptif

Le bien est situé sur une parcelle d'une surface de 1 880m², accueillant un bâtiment du XIXe d'environ 380 m² de surface utile.

La structure du bâtiment en pierre sous ardoises est saine, bien qu'il ne soit plus utilisé régulièrement depuis plusieurs années. Le chauffage est électrique, les huisseries sont en bois et les fenêtres en simple vitrage. L'ensemble est vétuste, nécessite des travaux de réaménagement, d'isolation et de mises aux normes électriques.



Construit sur trois niveaux (RDC, 1^{er} étage et combles aménagées) desservis par un escalier en bois en bon état, le bâtiment dispose de plusieurs espaces à usages de toilettes, urinoirs, cuisine, bureaux et stockage.





En complément, le bien dispose de deux annexes.



Ce bien immobilier se situe dans un bourg à vocation de centralité, comprenant désormais un collège, plusieurs commerces et services de proximité. L'offre de transport s'est considérablement étoffée du fait de la construction du collège, avec la création de cheminement doux, jardin sensoriel, zone destinée aux loisirs. Le bourg accueille également deux écoles primaires, un centre médical et un EHPAD. Le bâtiment est en proximité immédiate de la RN12, de la route des Plages.

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

La parcelle est en zone UA 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. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)
389//AP/13//	YFFINIAC	12 RUE DE L'ECLUSE	28/04/2020	125	76 000,00 €	608,00 €
389//AK/39//1	YFFINIAC	9031 RUE JEAN MONNET	07/10/2020	138	78 000,00 €	565,22 €
389//BC/28//	YFFINIAC	1 RUE DU VERGER	08/09/2020	260	160 000,00 €	615,38 €
					Moyenne	596,20 €

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 596,20 €/m².

Il est proposé de valoriser le bien sous expertise à **596,20 €/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 **380 m² x 596,20 € = 226 556 € arrondis à 227 000 €**

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 **204 300 €**.

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 une 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.

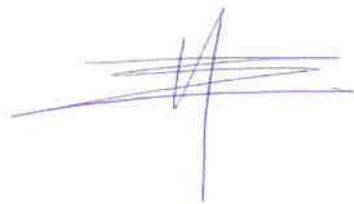
Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

12 - COMMUNICATION DU PRESENT AVIS A DES TIERS 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