

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 : drfp35.pole-evaluation@dgfp.finances.gouv.fr

Le 16/03/2023

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@dgfp.finances.gouv.fr
Téléphone : 02.99.66.29.15

Réf DS : 11362935
Réf OSE : 2023-22081-09105

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 : 12 route de la Grandville 22120 HILLION
Valeur : **250 000 € 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 :	02/02/2023
Le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	-
Le cas échéant, de visite de l'immeuble :	03/03/2023
Du dossier complet :	02/02/2023

3 - OPERATION IMMOBILIERE SOUMISE A L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession d'un ensemble immobilier (ancien centre de loisirs).

3.2. Nature de la saisine

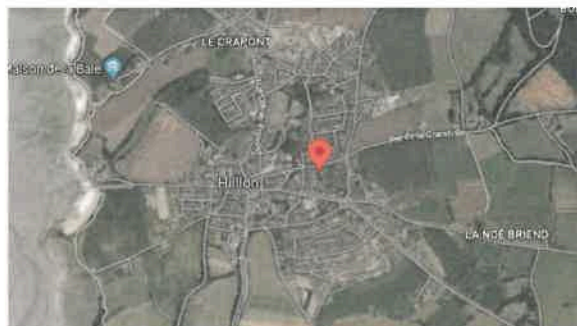
Réglementaire :	X
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Le bien se situe à l'est du centre-ville 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 BB 64.



4.4. Descriptif

Le bien représente un ensemble de deux bâtiments anciens communaux (Bâtiment principal + une annexe) situés sur une parcelle de 978 m2. Les murs sont construits en pierre sous couverture ardoise, les huisseries sont en PVC.

Au rez-de-chaussée se situe une ancienne garderie/centre de loisirs, des sanitaires et un coin cuisine.



Aux 1er et 2ème étage : deux appartements de 40m² et 54m². Les deux sont loués dont un à titre gracieux.



Envoyé en préfecture le 21/11/2023
 Reçu en préfecture le 21/11/2023
 Publié le **22 NOV. 2023**
 ID : 022-212200810-20231121-2023_90-DE



La surface utile totale du bien est de 307 m².

Le bien est en bon état, bien que vétuste.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune d'HILLION.

5.2. Conditions d'occupation

En partie loué.

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 UC du PLU.

Envoyé en préfecture le 21/11/2023
 Reçu en préfecture le 21/11/2023
 Publié le **22 NOV. 2023**
 ID : 022-212200810-20231121-2023_90-DE

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)
106//BO/412//	LANGUEUX	37 8 RUE DE RENNES	06/10/2021	485	290 000,00 €	597,94 €
108//AD/136//2	LANGUEUX	3 RUE DE LA VILLE NEANT	09/09/2020	224	115 000,00 €	513,39 €
389//AP/87//	YFFINIAC	10 RUE DU BOIS	18/05/2020	422	200 000,00 €	473,93 €
389//AK/39//21	YFFINIAC	9021 F RUE JEAN MONNET	20/05/2020	281	145 000,00 €	516,01 €
389//AO/10//	YFFINIAC	3 RUE DU LAC	07/10/2021	300	310 000,00 €	1 033,33 €
389//BC/172//	YFFINIAC	18 RUE DES SAULES	09/11/2020	234	240 000,00 €	1 025,64 €
389//BC/28//	YFFINIAC	1 RUE DU VERGER	08/09/2020	260	160 000,00 €	615,38 €
81//ZW/118//	HILLION	14 RUE DE BREST	05/03/2020	200	364 000,00 €	1 820,00 €
Moyenne					824,45 €	
Médiane					606,66 €	

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 824,45 €/m².

Il est proposé de valoriser le bien sous expertise à **824,45 €/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 **307 m² x 824,45 € = 253 106,15 € arrondis à 250 000 €**

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 **225 000 €**.

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 la 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