

021-212102313-20241217-VD20241216_32-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 17/12/2024
Publication : 17/12/2024



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

**Direction régionale des Finances Publiques de Bourgogne
Franche-Comté et du département de la Côte-d'Or**

Le 24/07/2023

Pôle d'évaluation domaniale de Côte d'Or

25 Rue de la Boudronnée

21000 DIJON

courriel : drfip21.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Emmanuelle DEHEDIN SAUVANET

Courriel : drfip21.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06 19 02 00 82

Réf DS : 13245583

Réf OSE : 2023-21231-52612

La directrice régionale des Finances publiques de
Bourgogne Franche-Comté et du département de la
Côte-d'Or

à

VILLE DE DIJON
À L'ATTENTION DE M VIVANT
PL DE LA LIBERATION
21000 DIJON

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 :

Emprise d'espaces verts

Adresse du bien :

5 Allée André Bourland – DIJON

**Valeur vénale HT et hors
droits d'enregistrement :**

17 200 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de
la valeur »)

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur. Elle n'interdit pas au consultant de réaliser une cession à un prix plus élevé ni une acquisition ou une prise à bail à un prix plus bas.

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : M Christophe VIVANT

2 - DATES

de consultation :	04/07/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	04/07/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☒
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
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...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

Cession à des voisins d'une emprise d'espaces verts appartenant au domaine privé communal

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Bien situé à Dijon, au nord de la ville, dans le quartier du parc technologique de la Toison d'Or.

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



Situation juste au sud de la LINO, entre des immeubles d'activité et de bureaux. Desserte en VRD assurée

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

HV 73 : 860 m²

4.4. Descriptif

Cession d'une emprise de pelouse partiellement arborée entre 2 parkings privés. Emprise non constructible en raison de sa configuration

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Dijon

5.2. Conditions d'occupation

Bien estimé libre d'occupation

6 - URBANISME

Emprise située en zone U (fonctions urbaines) au PLUi-HD en vigueur

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) 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 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché. Sources : Estimer un bien, BNDP – Termes de comparaison :

Mutations récentes de terrains encombrés et actes de régularisation foncière à Dijon et les communes de la Métropole

Dept	Commune	Date mutation	Acte	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Nature
DIJON	AUX CRAIES DE POUILLY NORD	15/07/2021	2104P01 2021P15728	329	2 101	6	Terrain encombré
DIJON	60 RUE JULES D ARBAUMONT	09/07/2020	2104P01 2020P11354	87	2 175	25	Régularisation foncière
DIJON	RENTE DE GIRON	02/12/2021	2104P01 2021P26839	40	750	19	Terre - régul foncière
CHENOVE	16 B BD MAL DE LATTRE DE TASSIGNY	29/05/2020	2104P01 2020P09270	231	4 620	20	régularisation foncière Ville - copropriété
CHENOVE	11 RUE JULES BLAIZET	10/05/2021	2104P01 2021P09751	12	1 500	125	Terrain encombré
CHENOVE	43 RUE DES PETIGNYS	11/05/2021	2104P01 2021P10223	1	200	200	Régularisation foncière entre 2 particuliers
CHENOVE	RUE ROGER SALENGRO	03/05/2022	2104P01 2022P09958	6	100	17	Echange d'emprises de jardins
CHENOVE	RUE ROGER SALENGRO	03/05/2022	2104P01 2022P09958	17	100	6	Terrain encombré
FONTAINE- LES-DIJON	LES SAVERNEY	18/05/2022	2104P01 2022P09868	5	150	30	Terrain encombré
Moy						50	
Méd						20	

Valeurs moyenne et médiane : respectivement **50 €/m²** et **20 €/m²**

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

Compte tenu des caractéristiques de l'emprise, de sa superficie, de sa configuration et des particularités de l'opération, le service retient la valeur médiane des TC trouvés, soit **20 €/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 **17 200 €**.

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 **15 480 €**

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 ou acquérir à un prix plus bas 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 ou acquérir à un prix plus élevé.

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 la Directrice régionale des Finances
publiques de Bourgogne – Franche-Comté et
du département de la Côte d'Or, par
délégation,



Emmanuelle DEHEDIN SAUVANET, Inspectrice
des Finances publiques, évaluatrice