

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 21/06/2024
Publication : 21/06/2024



**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 09/01/2024

Pôle d'évaluation domaniale de Côte d'Or

25 Rue de la Boudronnée

21000 DIJON

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

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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Emmanuelle DEHEDIN SAUVANET

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

Téléphone : 06 19 02 00 82

à

DIJON METROPOLE
À L'ATTENTION DE M VIVANT
40 AV DU DRAPEAU
21000 DIJON

Réf DS: 15388376

Réf OSE : 2023-21166-95906

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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)

Nature du bien :

Délaissés de voirie

Adresse du bien :

Rue Aristide Briand – bd Palissy – 21300 CHENOVE

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

7 900 €, 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, technicien foncier

2 - DATES

| | |
|--|------------|
| de consultation : | 13/12/2023 |
| le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis: | |
| le cas échéant, de visite de l'immeuble : | |
| du dossier complet : | 13/12/2023 |

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

| | |
|-------------------|--|
| Cession : | <input type="checkbox"/> |
| Acquisition : | amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/> |
| Prise à bail : | <input type="checkbox"/> |
| Autre opération : | |

3.2. Nature de la saisine

| | |
|--|--------------------------|
| Réglementaire : | <input type="checkbox"/> |
| Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ : | <input type="checkbox"/> |
| Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...) | <input type="checkbox"/> |

3.3. Projet et prix envisagé

Cession d'une emprise de délaissés de voirie appartenant au domaine public à l'entreprise riveraine pour faciliter et sécuriser la circulation et le stationnement internes.

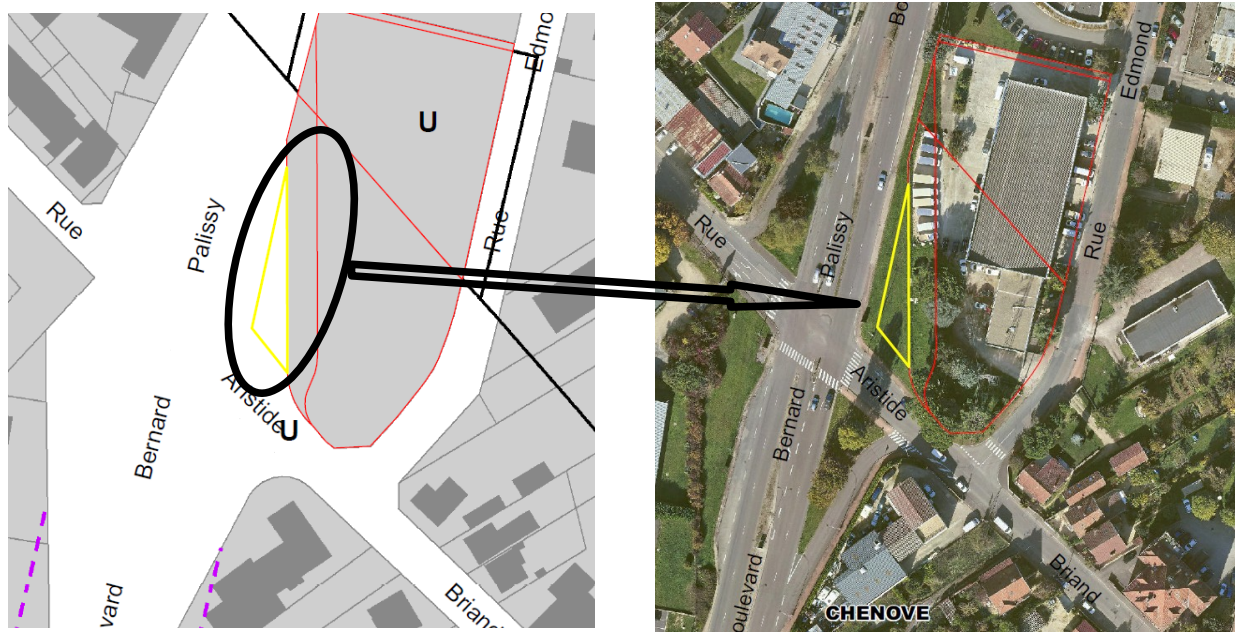
¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Bien situé au nord est de Chenôve, commune de 14 323 habitants appartenant à la Métropole dijonnaise, jouxtant Dijon au sud.

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



Le bien à évaluer se situe en zone d'activité, à l'angle de la rue A. Briand et du bd Palissy.

4.3. Références cadastrales

Immeuble non cadastré (domaine public). Superficie concernée par la cession : 282 m²

4.4. Descriptif

Emprise de forme triangulaire et de relief plan, en nature de bordure de voirie, en zone constructible, à déclasser du domaine public.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Domaine public métropolitain

5.2. Conditions d'occupation

Biens libres d'occupation

6 - URBANISME

Règles actuelles

PLUi-HD. Emprise en zone U (fonctions urbaines générale, zone de mixité secteur 1). Zone de desserte par le tramway Desserte en VRD assurée.

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

8.1.Sources : Estimer un bien, BNDP – Termes de comparaison : cessions (2020-2022) de terrains en zones constructibles dans un rayon de 5 km autour du bien à évaluer

| Commune | Adresse | Date mutation | Acte | Surface terrain (m ²) | Prix total | Prix/m ² | Nature |
|----------------------|--------------------------------------|---------------|-----------------------|-----------------------------------|------------|---------------------|---|
| DIJON | 9 IMP GIRARD DE PROPIAC | 20/08/2020 | 2104P01 2020P17048 | 27 | 520 | 19 | Terrain d'agrément |
| DIJON | 60 RUE JULES D ARBAUMONT | 09/07/2020 | 2104P01 2020P11354 | 87 | 2 175 | 25 | Régularisation foncière |
| CHENOVE | 16 B BD MAL DE LATTRE DE TASSIGNY | 29/05/2020 | 2104P01 2020P09270 | 231 | 4 620 | 20 | régularisation foncière Ville - copropriété |
| MARSANNAY LA COTE | 5 RTE DE BEAUNE | 25/02/2021 | 2104P01 2021P04863 | 276 | 7 700 | 28 | Terrain à bâtir |
| DIJON | RENTE DE GIRON | 02/12/2021 | 2104P01 2021P26839 | 40 | 750 | 19 | Terre - réguł foncière |
| LONGVIC | RUE DE ROMELET | 19/11/2021 | 2104P01 2021P24782 | 8395 | 251 850 | 30 | Terrain à bâtir indus |
| MARSANNAY LA COTE | 5 RTE DE BEAUNE | 25/02/2021 | 2104P01 2021P04863 | 276 | 7 700 | 28 | Terrain à bâtir |
| MARSANNAY LA COTE | RUE DE LA PIECE LEGER | 18/11/2021 | 2104P01 2021P24506 | 5459 | 324 000 | 59 | Terrain à bâtir indus |
| CHENOVE | 8 B RUE ALFRED CHANGENET | 08/12/2022 | 2104P01 2022P25238 | 3909 | 726 931 | 186 | Terrain à bâtir avec bâti à démolir |
| CHENOVE | 11 RUE JULES BLAIZET | 10/05/2021 | 2104P01 2021P09751 | 12 | 1 500 | 125 | Terrain avec une remise |
| 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 | |
| DIJON | 18 RUE JULES VERNE | 10/06/2022 | 2104P01 2022P11773 | 28 | 2 500 | 89 | Terrain d'agrément |
| | | | | | Moy | 61 | |
| | | | | | Méd | 28 | |

Valeurs moyennes et médianes : respectivement 61 et 28 €/m²

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

Compte tenu de la nature du bien (délaissé de voirie), de sa configuration, de son usage, de son emplacement et de l'opération, le service retient la valeur médiane, soit 28 €/m².

Valeur vénale : 282 m² x 28€/m² = 7896 €, arrondie à 7 900 €

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 **7 900 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à **7 100 €** (arrondie).

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, par délégation,



Emmanuelle DEHEDIN SAUVANET, Inspectrice
des Finances publiques, évaluatrice