

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**

Pôle d'évaluation domaniale de DIJON

25 rue de la Boudronnée

21047 DIJON CEDEX

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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Florie DAVID

Courriel : florie.david@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06-13-01-16-54

Réf DS: 16770986

Réf OSE : 2024-21485-19757 dossier lié au dossier n° 2024-
21485-19352

Le 17 mai 2024

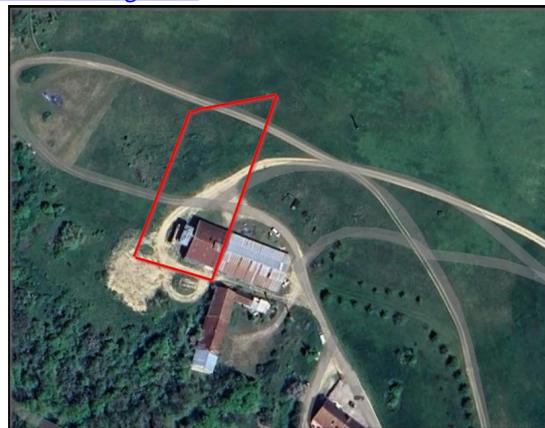
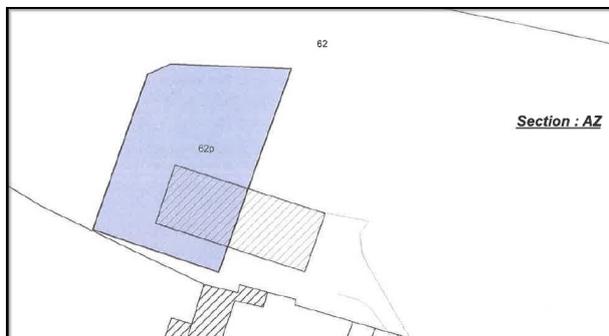
La directrice régionale des Finances publiques de
Bourgogne-Franche-Comté et du département de
la Côte-d'Or

à

Dijon métropole
à l'attention de Mme Line Barbier

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 :

Une partie d'un hangar ouvert + terrain d'assise

Adresse du bien :

Domaine de la Cras 21370 Plombière-les-Dijon

Valeur vénale HT et hors droits :

12 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 15 %

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Mme Line Barbier, directrice du service Foncier

2 - DATES

de consultation :	11/03/24
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	15/04/2024
du dossier complet :	17/04/2024

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

Projet de cession au profit de l'occupant céréalier d'une partie d'un hangar agricole sur un terrain de 2 111 m².

Le consultant précise qu'il souhaite vendre au prix auquel le bien a été acheté en décembre 2013 :

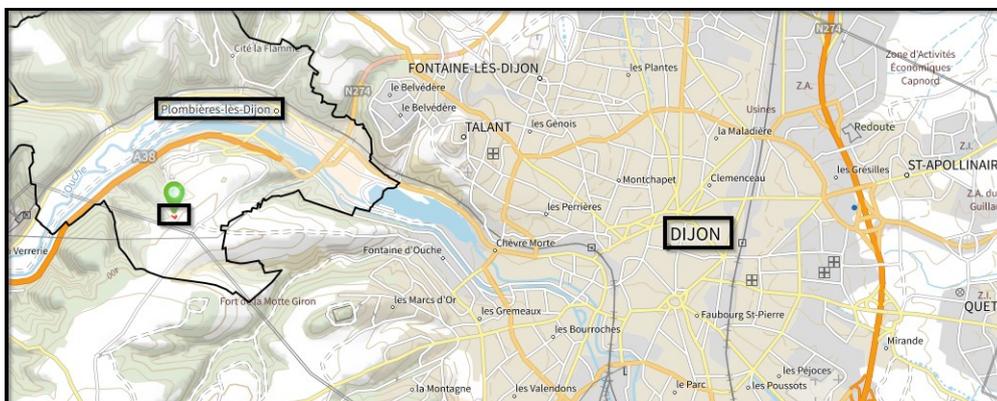
- hangar de stockage : 25 000 €. Seule une partie de ce hangar est concernée par la présente évaluation. L'autre partie est vendue à l'occupant viticole.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

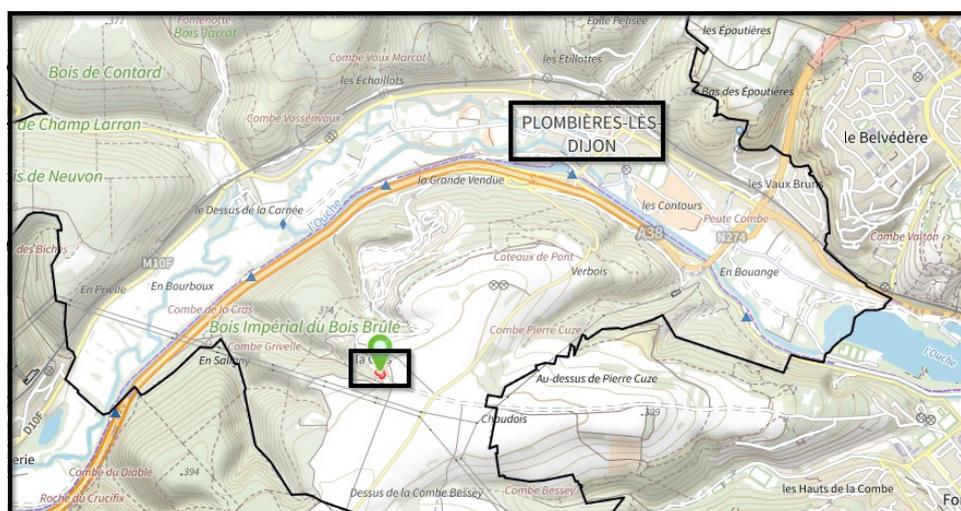
4.1. Situation générale

Les parcelles à évaluer se situent sur la commune de Plombières-lès-Dijon (2 518 habitants ; source INSEE 2021) ; commune située à 7 km à l'ouest du centre-ville de DIJON, chef-lieu du département de Côte-d'Or.



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

Les biens se situent au sud de la commune, sur le domaine de la Cras. Réseau électrique assuré ; pas d'eau courante, l'alimentation se fait par la récupération de l'eau de pluie. Les parcelles sont accessibles via le chemin de Corcelles.



4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu dit	Superficie m ²	Nature réelle
Plombières-lès-Dijon	AZ 62P	La Cras	2 111 (sur 19 868)	Hangar, sol

4.4. Descriptif

Hangar agricole d'environ 851 m² (source consultant) semi ouvert, utilisé pour le stockage du matériel agricole et des céréales. Pour la présente évaluation, seuls 389 m² du hangar seront évalués en vue de la cession à l'exploitant céréalier, sur une emprise de 2 111 m² de terrain ; le reste du bâtiment sera vendu à l'exploitant viticole l'utilisant actuellement.

Structure métallique et toit en tôles. Plusieurs tôles du toit sont manquantes. Présence de sillos et de 3 cellules avec trémies sur le côté droit du hangar.



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Dijon métropole

5.2. Conditions d'occupation

Bien actuellement occupé par l'exploitant céréalier ; estimé libre d'occupation pour la présente évaluation.

6 - URBANISME

Document d'urbanisme : PLU.

Zone A : zone agricole

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 présent, 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

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

La recherche de termes de comparaison (TC) sur les applications à disposition du service (Estimer un bien, DVF et BNDP) porte sur des cessions de hangars, entre avril 2021 et avril 2024, sur Plombières-lès-Dijon et dans le département de la Côte-d'Or (pas de TC trouvé sur Plombières) :

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Dept	Adresse	Date mutation	Surface terrain	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	Observations	
2104P01 2022P19424	38//AM/217//38//AM/ 203// 38//AM/214// 38//AM/213//	AUXONNE	9016 RUE GRUET HAM DE LA COUR	23/09/2022	2536	150	6 000	40	Parcelle de terre avec un hangar fermé et un autre bâtiment	
2104P01 2020P07423	677//E/409//677//E/ 422// 677//E/424//	VIC-DES- PRES	5062 LE VILLAGE	06/05/2020	1412	647	26 000	40	un hangar et terrain attenant	
2104P01 2022P08980	602//ZB/30//602// ZB/32//	SEMOND	2 RLE DE LA VIGNE	14/04/2022	1873	450	20 000	44	Hangar avec terrain autour	
2104P01 2022P08683	435//B/341//435/B /342	MONTLIOT- ET- COURCELLE S	2 RUE DES PLANTES	14/04/2022	1415	1225	46500	33	Hangar	
								Moyenne	39	
								Médiane	40	

Les valeurs moyenne et médiane ressortent respectivement à 39 € et 40 € / m², soit des valeurs similaires.

Le hangar à évaluer, contrairement aux TC, n'est pas complètement fermé ; c'est pourquoi le service appliquera une décote de 20 % à la valeur moyenne : 39 € - 20 % = 31,20 € arrondi à 31 € / m².

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

L'exploitation agricole avait été évaluée dans son ensemble le 24 octobre 2013 (bâti et terres en polyculture) pour la valeur de 1 300 000 €, dont 740 000 € pour le bâti et 560 000 € pour le foncier. A noter que pour la présente évaluation, seule une partie du bâti et des terres est concernée.

Le 3 décembre 2013, un acte notarié a été établi pour vente et résiliation de bail à long termes pour les parcelles suivantes : AZ 3 à 9, AZ 58 et AZ 62. Le bail longue durée, établi le 17 août 1998, a été résilié. La vente de ces parcelles, pour une contenance totale de 41 376 m² a été conclue pour la somme de 750 000 €. La parcelle AZ 63 n'apparaît pas dans ce document.

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

Compte tenu des éléments détaillés ci-dessus, le service retiendra la valeur de **31 € / m²**.

Il en ressort une valeur vénale de :

Superficie m ²	Prix € / m ²	Valeur vénale (€)	Arrondie (€)
389	31	12 059	12 000

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 **12 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 9 600 €.

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 acquérir 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 - 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.

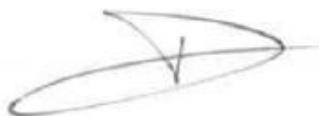
12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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.

La directrice régionale des finances publiques
de Bourgogne—Franche-Comté
et du département de la Côte-d'Or,
et par délégation



Florie DAVID
Évaluatrice domaniale