

**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 17/07/2023

Pôle d'évaluation domaniale de Côte d'Or

25 Rue de la Boudronnée

21000 DIJON

courriel : drfip21.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.frLa 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 ME BARBIER

21000 DIJON

Réf DS: 13137789

Réf OSE : 2023-21231-50929

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE / VALEUR LOCATIVE

[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 :

Terre à vigne

Adresse du bien :

LD Les Valendons – 21000 DIJON

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

5 500 €, 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 : Mme Line BARBIER

2 - DATES

de consultation :	28/06/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	28/06/2023

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"/>

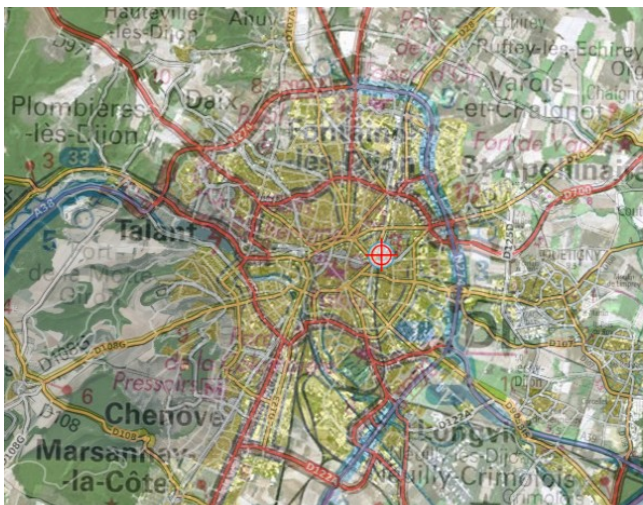
3.3. Projet et prix envisagé

Cession d'une parcelle de terre en zone à vocation viticole

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale



Parcelle située au sud de Dijon, près de Chenôve

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



L'emprise concernée par la cession est située sur les hauteurs au sud de Dijon, en arrière d'une zone pavillonnaire.

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :
DT 167 : 1530 m²

4.4. Descriptif

Emprise de terre à vigne en nature de friche, partiellement arborée, de forme quelconque et en légère déclivité.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Dijon

5.2. Conditions d'occupation

Bien libre d'occupation

6 - URBANISME

Parcelle située en zone Apv du PLUi-HD. Il s'agit d'une zone agricole à vocation viticole.

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 : cessions récentes (2020-2023) de vignes et terres à vignes à Dijon Sud

Commune	Adresse	Acte	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Nature
DIJON	LES VALENDONS	2104P01 2021P16953	19/07/2021	2350	9 010	3,83	Terre à vignes
DIJON	LES VALENDONS	2104P01 2022P13213	21/06/2022	1192	4 200	3,52	Terre à vignes
DIJON	EN MONTRE CUL	2104P01 2021P19196	03/09/2021	1210	6 600	5,45	Vignes AOC Bourgogne
DIJON	LES VALENDONS	2104P01 2020P08102	25/05/2020	1520	5 320	3,50	Terre à vignes
						Moy	4,08
						Méd	3,68

Valeur moyenne : 4,08 €/m² et médiane : 3,68 €/m²

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

Compte tenu des termes de comparaison trouvés, le service retient la valeur de 3,60 €/m² correspondant à la moyenne des 3 termes de terres à vignes voisins. Valeur vénale : 3,60 €/m² x 1530 m² = 5508 €, arrondie à 5 500 €

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 **5 500 €**.

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 4950 €.

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, par délégation,



Emmanuelle DEHEDIN SAUVANET, Inspectrice
des Finances publiques, Évaluatrice