

Direction Générale Des Finances Publiques

Dijon, le 6 mai 2022

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

Pôle d'évaluation domaniale

16 rue Jean Renaud
21 000 DIJON

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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Clément BOUVOT

téléphone : 03 80 59 59 52

courriel : clement.bouvot@dgfip.finances.gouv.fr

Réf DS:7837550

Réf OSE : 2022-21231-14462

Le Directeur régional des finances publiques
de Bourgogne-Franche-Comté et
du département de la Côte-d'Or

à

Mairie de Dijon

Place de la libération

21 000 DIJON

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien :

Terrain à aménager

Adresse du bien :

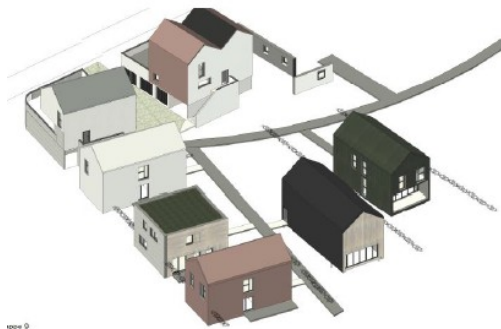
Route d'Ahuy et Rue de Bruges, 21 000
DIJON

Département :

Côte d'Or (21)

Valeur vénale hors taxes, hors droits de
mutation et hors travaux
complémentaires :

1 151 370€ (soit 110€/m²)



Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

1 - SERVICE CONSULTANT

Commune de Dijon

Affaire suivie par : Madame Line Barbier, responsable du service foncier

2 - DATE

de consultation : 22/02/2022

de réception : 22/02/2022

de visite : non visité (présentation du projet par le consultant lors d'une réunion le 17/03/2022).

de dossier en état : 22/02/2022 (restitution négociée avec le consultant pour début mai).

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Projet de cession de parcelles de terrain en nature de friche urbaine, appartenant, pour partie, à la ville de Dijon, et situées route d'Ahuy et rue de Bruges.

Ce projet consiste à améliorer l'image de l'entrée nord de la ville de Dijon. Il est prévu au PLUI-HD en tant que site de projet n°3.

La cession se ferait à deux promoteurs-aménageurs pour une opération de construction de 85 logements sous forme d'habitats individuels groupés de faible densité (projet dit « Venise II »). Ces constructions s'inséreraient dans l'aménagement d'espaces publics et d'espaces verts souhaités par la ville.

Les parcelles appartenant à la ville de Dijon représentent 10 467 m², pour une opération d'ensemble portant sur une superficie totale de 29 272 m². Le reste des parcelles appartient en majorité à des particuliers, ainsi qu'à l'Établissement Public Foncier Local.

La typologie des habitations est la suivante :

- maisons : 7 T4, 30 T5 et 11 T6, soit 48 maisons

- logements petits collectifs : 1 T1, 5 T2, 19 T3, 6 T4, 6 T5, soit 37 logements au total

Les logements collectifs correspondent à de petites unités d'une hauteur maximum de R+2, dont la forme urbaine et le gabarit s'assimilent aux autres unités d'habitation individuelles.

A noter qu'une partie des maisons est édifiée sur pilotis.

L'ensemble est composé à 50 % de logements libres, à 25 % d'accession abordable à la propriété et à 25 % de location à loyer modéré.

Les promoteurs/aménageurs assureront, à la demande de la ville, des travaux supplémentaires d'aménagement d'espaces publics et d'espace verts qu'ils prendront en charge à hauteur de 30 % (soit 70 % restant à la charge de la commune). Ces espaces ont vocation à être rétrocédés à la ville, notamment la voirie intérieure pour 1€ symbolique. L'estimation de ces travaux supplémentaires, fournie par le consultant, est de 415 675 euros hors taxes.

Son montant n'appelle pas d'observation.

S'agissant de travaux supplémentaires, ils ne sont toutefois pas pris en compte dans la valeur de cession du terrain à aménager, objet du présent projet de construction.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Références cadastrales :

Parcelles	Superficie (m ²)
IC 19	131
IC 15	530
IC 9	192
IC 7	2 187
IC 6	660
IC 5	1 060
IC 4	2 074
IC 2	2 157
IC 1	1 476
Total	10 467

Description du bien : Le bien se situe à l'entrée Nord de Dijon, à proximité de Fontaine-les-Dijon, dans un quartier à dominante d'habitat individuel à l'est du terrain, et à dominante d'habitat collectif et de zone d'activités à l'ouest du terrain.

Ensemble de 9 parcelles contiguës pour partie, de forme régulière, en nature de friche agrémentée de quelques arbres. Une partie du terrain (environ la moitié) est située en zone inondable (PPRN : contrainte faible ou moyenne), ce qui permet toutefois des constructions.

L'ensemble du terrain d'assiette du projet est en effet bordé à l'est par la rivière Suzon, à l'ouest par la route d'Ahuy et au sud par la rue de Bruges. Le site dispose donc de larges façades sur rues.

5 – SITUATION JURIDIQUE

Nom du Propriétaire : Commune de Dijon

Situation d'occupation : Bien estimé libre d'occupation

6 - URBANISME – RÉSEAUX

Document d'urbanisme : PLUi-HD de Dijon Métropole adopté le 19/12/2019

Zone: AU : A Urbaniser : les zones à urbaniser sont destinées à accueillir les extensions projetées sur le territoire de Dijon Métropole à court et moyen termes. Ces zones non équipées doivent faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble pour être ouvertes à l'urbanisation.

Site de projet n°3 « Route d'Ahuy ».

Servitude d'entretien des berges du Suzon.

Partiellement en zone inondable (environ la moitié du terrain) - contrainte faible ou moyenne.

Zone urbanisée à proximité immédiate, réseaux présents et estimés dimensionnés.

7 - DATE DE RÉFÉRENCE

Sans objet

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée d'une part, 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.

Le service utilisera d'autre part la méthode dite du bilan promoteur qui consiste à déterminer la somme maximale qui peut être affectée à l'acquisition du foncier par un promoteur immobilier, après avoir soustrait du prix prévisionnel de vente d'une opération projetée, les différents coûts grevant l'opération. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car l'immeuble à évaluer s'insère dans un programme de construction d'immeubles.

La valeur vénale du bien, hors taxes et hors frais de mutation, est estimée à :

- valeur du terrain : 1 151 370€ (soit 110€/m²)

Marge d'appréciation : 10 %

9 - DURÉE DE VALIDITÉ

1 an

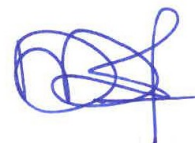
10 - OBSERVATIONS

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation 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.

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent avis.

Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Le directeur régional des finances publiques,
par délégation,



Dominique DIMEY
Administratrice des finances publiques
Responsable du Pôle de la gestion publique