



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

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

Ville de Quétigny
A l'attention de Mme Adeline MATHIEU
Place Théodore Monod
21800 QUETIGNY

**Direction régionale des Finances publiques de Bourgogne
– Franche-comté et du Département de la Côte d'Or**

POLE DE LA GESTION PUBLIQUE

Pôle d'évaluation domaniale

16 rue Jean Renaud
21047 DIJON CEDEX

téléphone : 03 80 28 68-63
mél. : drfip21.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Yves-Grégory DELPLANQUE
Mél. : drfip21.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 03-80-28-68-63
Réf. DS : 9474320
Réf OSE : 2022-21515-59874

le 15/09/2022

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien :	bureaux
Adresse du bien :	1 allée des Ombrages 21800 QUETIGNY
Valeur vénale hors taxe et hors frais de mutation:	525 000 €



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

1 - SERVICE CONSULTANT

Ville de Quétigny

Affaire suivie par :Mme Adeline MATHIEU

2 - DATE

de consultation :01/08/2022

de visite : non visité – photos fournies par le consultant

de dossier en état :02/09/2022

de délai négocié de rendu de l'avis : 23/09/2022

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

Demande d'évaluation de la valeur vénale de cession de locaux tertiaires à usage de bureaux.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Références cadastrales : emprise de 211 m² à prélever sur les parcelles AM 248 d'une contenance de 16 m² et AM 354 d'une contenance de 4 672 m²;

Description du bien : ensemble immobilier édifié en 1997 en R+1, ayant fait l'objet d'une extension en 2007 et d'une réhabilitation (isolation phonique du rez-de-chaussée et rafraîchissement général des bureaux) en 2019. Ensemble situé à mi-chemin entre la zone commerciale et le centre-ville de la commune, facilement accessible par les voies de communications (route et tram).

Au stade actuel du projet du consultant, aucune place de stationnement n'est attachée à la cession des bureaux.

Surface utile (source : consultant) : 320 m².

5 – SITUATION JURIDIQUE

Nom du Propriétaire : ville de Quétigny ;

Situation d'occupation : local actuellement occupé par les services de la CAF ; libération au 31/12/2022 ; bien estimé libre d'occupation pour la cession ;

6 - URBANISME – RÉSEAUX

Document d'urbanisme: PLUi-HD

Zone U: zone urbaine ;

7 - DATE DE RÉFÉRENCE

-

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

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.

La valeur vénale de l'immeuble est estimée à 525 000 € hors taxe et hors frais de mutation.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 473 000€ (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 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.

9 - 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.

10 - 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,
par intérim, et par délégation



Valérie HENRY
Administratrice des Finances publiques adjointe
Responsable du Pôle d'évaluation domaniale