

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

A Dijon, le 21 avril 2023

Pôle d'évaluation domaniale

25 Rue de la Boudronnée

21000 DIJON

courriel : [drfip21.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr](mailto: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

à

Affaire suivie par : Emmanuelle DEHEDIN SAUVANET

téléphone : 06 19 02 00 82

courriel : [drfip21.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:drfip21.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

**Réf. DS: 11547247**

**Réf OSE : 2022-89206-17784**

COMMUNE DE JOIGNY  
À L'ATTENTION DE M MARTIN  
3 QUAI DU 1<sup>ER</sup> DRAGONS  
89300 JOIGNY

## AVIS D'ÉVALUATION POUR ESTIMATION SOMMAIRE ET GLOBALE

*[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)*

**Commune :** 89300 JOIGNY

**Adresse de l'opération :** Diverses adresses en cœur de ville de Joigny

**Dépense prévisionnelle :** 311 100 € (cf détail au §9)

*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

Commune de Joigny

Affaire suivie par : M Valentin MARTIN, chargé de mission

## 2 - DATES

de consultation :	06/03/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	28/04/2023
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	21/03/2023
du dossier complet :	21/03/2023

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

### 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 :	Opération de Restauration Immobilière

### 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 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

### 3.3. Projet et prix envisagé

Acquisition par voie d'expropriation dans le cadre d'une ORI (opération de restauration immobilière) s'inscrivant dans une opération plus large d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain. L'objectif est de faire réaliser les travaux nécessaires dans des immeubles identifiés, soit par les propriétaires, soit par la collectivité après acquisition.

La présente Estimation Sommaire et Globale (ESG) consiste à estimer les dépenses liées à l'acquisition des immeubles afin d'élaborer le dossier de déclaration d'utilité publique (DUP).

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

## 4 - DESCRIPTION SOMMAIRE DES IMMEUBLES COMPRIS DANS LE PÉRIMÈTRE DE L'OPÉRATION

### 4.1. Situation générale



Joigny est une commune urbaine de près de 9 400 habitants située au centre du département de l'Yonne, à 28 km au nord-ouest d'Auxerre et 33 km au sud-est de Sens.

Elle est traversée par l'Yonne d'est en ouest.

Les biens sont situés en coeur de ville, dans le quartier ancien situé juste au nord des quais de l'Yonne.

## 4.2. Références cadastrales et description des biens

S'agissant d'une estimation sommaire et globale, la description des biens est sommaire.

L'opération comprend 5 immeubles d'habitations ou mixtes (comprenant un commerce) dans un état mauvais à très dégradé

N° sur plan	Parcelle	Adresse du bien	Superficie parcelle	Surf utile	Description des biens
1	AH 230	15-17 Rue Basse Pêcherie 2 Rue Haute Pêcherie 6-6B Rue Jean Leveau	494	354	Ensemble immobilier hétéroclite composé de 8 appartements, caves, grenier organisés autour d'une cour centrale. Vacant Immeubles de rapport
2	AE 98	10 Rue Jean Chéreau	186	318	Ensemble immobilier de 1850 comportant 2 corps de bâtiment entourant une cour et regroupant plusieurs logements non habitables.
3	AH 276	1 Quai Henri Ragobert	54	193	Immeuble mixte de 4 niveaux. Commerce au RDC et logements ayant probablement servi de réserves et bureaux associés au commerce dans les étages)
4	AH 290	10-12-14-14B Rue Haute des Chevaliers	381	227	Ensemble immobilier d'habitation de 1900, avec 4 appartements, caves et 1 parking
5	AH 218	16 RUE HAUTE DES CHEVALIERS	171	84	Maison d'habitation de 1927 avec remise et cave

## 5 - URBANISME ET RÉSEAUX

### 5.1. Règles actuelles

PLUi : Les biens sont situés dans le Périmètre de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV)

### 5.2. Date de référence et règles applicables

L'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) n'étant pas encore ouverte, il s'agit de la date du dernier acte rendant opposables les dispositions d'urbanisme.

Au cas particulier, il s'agit de la date rendant opposable les dernières dispositions du PLUi en vigueur, soit le 28/10/2022 (30 jours après la Modification n°1 du PLUi du 28/09/2022).

## 6 - DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE

La présente évaluation sommaire et globale intervient dans le cadre de la procédure de DUP engagée par le consultant.

Les emprises à acquérir pour la réalisation de l'opération projetée devront être indemnisées à hauteur du préjudice direct, matériel et certain, subi par les actuels propriétaires. Pour calculer l'indemnité principale, qui correspond à leur valeur vénale, il est fait application de la méthode d'évaluation par comparaison avec les prix relevés sur le marché immobilier local, pour des cessions récentes de biens présentant des caractéristiques similaires.

A ce stade de la procédure, les biens n'ont pas fait l'objet d'une visite approfondie et le service n'est pas en possession de l'ensemble des informations nécessaires à l'évaluation détaillée de chaque emprise.

## 7 - ESTIMATION DE LA DÉPENSE PRÉVISIONNELLE

Compte tenu des caractéristiques des biens, de la réglementation d'urbanisme applicable, du marché immobilier local ainsi que des décisions jurisprudentielles récentes, les emprises, regroupées par types de biens en fonction de leur zonage au PLU, ont été valorisées comme suit :

- en immeubles collectifs d'habitation
- en immeuble mixte
- en maison d'habitation

Dès lors, la dépense globale pour l'acquisition des emprises foncières de l'opération décrite par le consultant, peut être établie comme suit au stade présent de la procédure, dans le cadre de l'évaluation sommaire et globale demandée.

### Les indemnités principales

qui correspondent à la valeur vénale des biens, sont arbitrées à : 265 000 €

### Les indemnités accessoires et aléas divers

calculés forfaitairement sur la base des indemnités principales :

- indemnités de emploi, dues en cas de DUP, arbitrées à : 33 100 €

*Dégressives de 20 % à 10 % de l'indemnité principale lorsque les propriétaires à exproprier sont des particuliers (personnes physiques ou morales)*

- aléas divers, arbitrés à 5 % des indemnités principales (montant arrondi) : 13 000 €

### SOIT :

**Indemnités principales estimées à** : 265 000 €

**Indemnités accessoires et aléas divers estimés à** : 34 100 €

**DÉPENSE TOTALE ESTIMÉE À** : 311 100 €

## 8 - DURÉE DE VALIDITÉ

La validité de la présente estimation sommaire et globale (ESG) est de 18 mois.

## 9 - 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.

## 10 - 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  
par délégation



Dominique DIMEY,

Administratrice des Finances publiques  
Responsable du Pôle de Gestion publique