



**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

25 rue de la Boudronnée  
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. DN : 30667693  
Réf OSE : 2026-21231-24674

Le directeur régional des Finances publiques  
de Bourgogne–Franche-Comté  
et du département de la Côte-d'Or

à

Dijon métropole

A l'attention de Mme Line BARBIER

Dijon, le 18 mai 2026

**AVIS RECTIFICATIF DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE**  
**(VENANT REMPLACER L'AVIS DU 13 MAI 2026)**

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

|                                                               |                                                                              |
|---------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Nature du bien :</b>                                       | Immeuble de logements collectifs                                             |
| <b>Adresse du bien :</b>                                      | 41- 43 avenue de Stalingrad 21000 DIJON                                      |
| <b>Valeur vénale hors taxe et<br/>hors frais de mutation:</b> | 710 000 € (des précisions sont apportées au §<br>détermination de la valeur) |



## 1 - CONSULTANT

Dijon métropole

Affaire suivie par : Mme Line BARBIER – Responsable service foncier

## 2 - DATE

|                                                                 |                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| de consultation :                                               | 14/04/2026                                                                                  |
| le cas échéant, de demande de rectification de l'avis initial : | 18/05/2026                                                                                  |
| de visite :                                                     | Non visité – précédente visite effectuée le 29/03/2024 pour le compte d'un autre consultant |
| de dossier complet :                                            | 14/04/2026                                                                                  |

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

|                   |                                                                                                                                          |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Cession :         | <input checked="" type="checkbox"/>                                                                                                      |
| Acquisition :     | amiable <input type="checkbox"/><br>par voie de préemption <input type="checkbox"/><br>par voie d'expropriation <input type="checkbox"/> |
| Prise à bail :    | <input type="checkbox"/>                                                                                                                 |
| Autre opération : |                                                                                                                                          |

### 3.2. Nature de la saisine

|                 |                                     |
|-----------------|-------------------------------------|
| Réglementaire : | <input checked="" type="checkbox"/> |
|-----------------|-------------------------------------|

### 3.3. Projet et prix envisagé

Suite à réception par le consultant le 10 février 2026 d'une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) émanant de l'État et portant sur l'immeuble sis 41-43 rue de Stalingrad à Dijon, le consultant a décidé le 19 mars 2026 d'exercer son droit de priorité sur ledit bien, au prix figurant dans la DIA, à savoir 710 000 € (assortie d'une clause de 40 % au bénéfice de l'État, sur la plus-value éventuelle en cas de revente dans un délai de 10 ans).

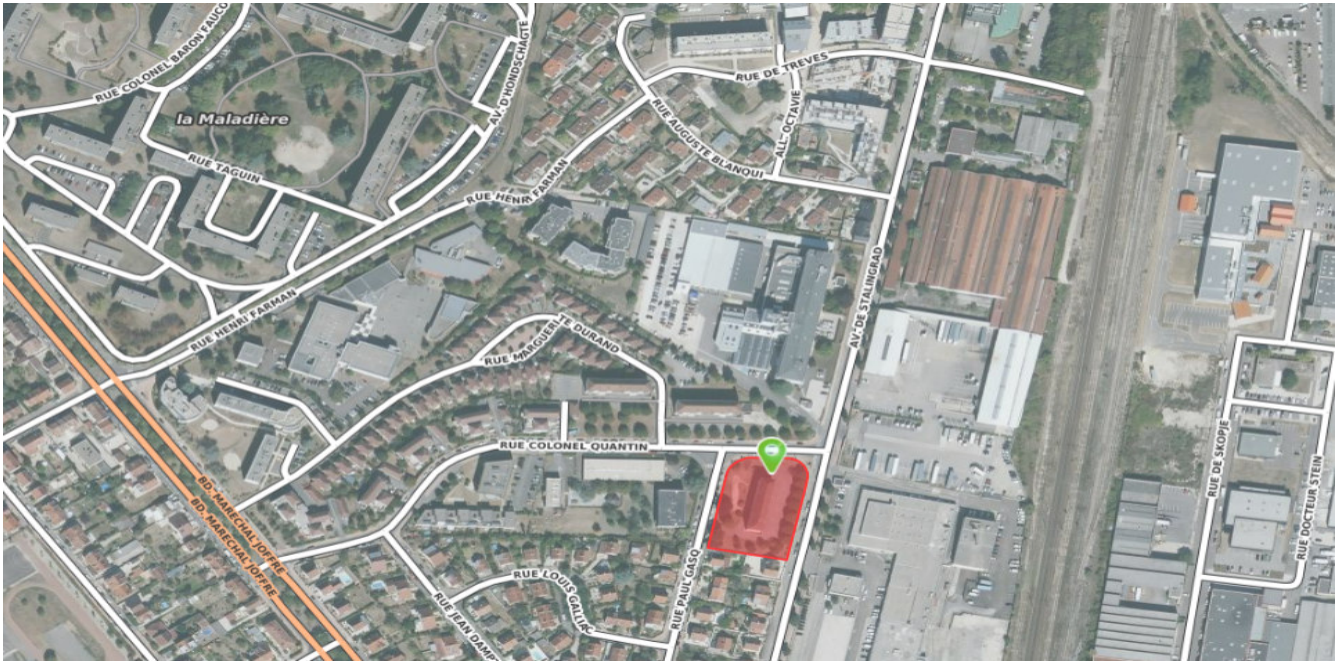
Le consultant souhaite à présent céder le bien, au prix d'acquisition.

Un avis domanial a été envoyé au consultant le 13 mai 2026 quant à l'acquisition du bien. Or la demande portait sur la cession dudit bien.

## 4.1. Situation générale

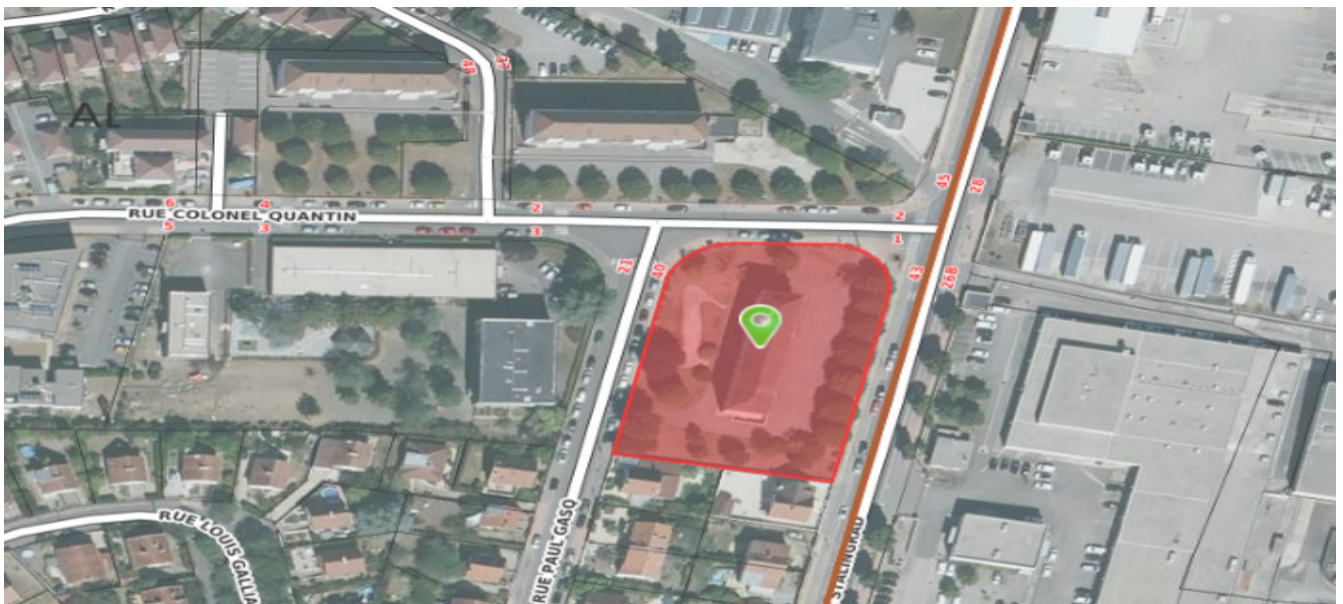
#### 4.2. Situation particulière – environnement - accessibilité - voirie et réseaux

Présence des réseaux assurée.



L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous la référence suivante :

- AL 110 d'une contenance de 4 080 m<sup>2</sup> ;



#### 4.4. Descriptif et surface du bâtiment

Ensemble immobilier composé d'un bâtiment de logements collectifs à usage d'habitation, construit en 1952. Le bâtiment est construit en R+3 sur sous-sol, sans ascenseur.

L'entrée de l'immeuble est sécurisée au moyen d'une porte avec digicode et badges d'accès.

Le bien est actuellement muré suite à des occupations illégales.

Les logements disposent de fenêtres PVC double-vitrages, de volets roulants manuels à sangle, d'un chauffage central au gaz de ville non fonctionnel à l'heure actuelle. La production d'eau chaude est assurée par un système individuel fonctionnant au gaz. Le sous-sol intègre les caves, les locaux techniques, le local à poubelles ainsi que le stockage des vélos. Chaque logement dispose d'un balcon, d'un grenier, d'une cave et d'une place de parking à l'extérieur. Les abords des immeubles sont aménagés en parking et espaces verts.

Composition des logements du bâtiment:

- 15 logements (7 F3 de 62 m<sup>2</sup> ; 7 F4 de 75 m<sup>2</sup> et 1 F6 de 140 m<sup>2</sup>) ;

Les précédentes visites du site menées par le service (17/11/2021 et 29/03/2024), ont permis de constater les éléments suivants :

- les locaux ont fait l'objet de vandalisme (vols de matériaux, destruction des portes d'entrée des appartements, vol des tuyaux de cuivre dans les cuisines et les parties communes) ce qui a nécessité de murer tous les accès des sous-sols, des fenêtres des cages d'escalier et d'installer des portes sécurisées aux entrées du bâtiment.
- La dernière visite du bien en 2024 a permis de constater que, malgré les dispositifs de sécurisation du site, de nouvelles effractions avaient été commises avec, à la clef, le vol des tuyauteries en cuivre, la casse des blocs sanitaires, etc. Par ailleurs, l'inoccupation du site cumulée à un arrêt du chauffage a provoqué le développement de nombreuses moisissures sur les murs, portes en bois et plafonds de 6 appartements sur 7 au n° 41 et les deux appartements du dernier étage au n°43.

Pour la présente évaluation, le service considère que le bien n'a pas fait l'objet de modifications substantielles/notables depuis la dernière visite.

#### 4.5. Surface du bâtiment

Au niveau du Cadastre, surface habitable de 1 099 m<sup>2</sup>.

La DIA indique quant à elle une surface habitable de 1 110 m<sup>2</sup> (Carrez).

Pour la présente évaluation, le service retiendra la surface habitable communiquée dans la DIA qui est la donnée la plus récente.

### 5 – SITUATION JURIDIQUE

#### 5.1. Propriété de l'immeuble

Bien en cours d'acquisition par le consultant auprès de l'Etat

#### 5.2. Conditions d'occupation

Bien estimé libre d'occupation

### 6 - URBANISME

Document d'urbanisme : PLUi-HD

Zone U : zone urbaine

Mixité de l'habitat : site de projet n° 38 ; non réglementé ;

| DIJON                           |                         |                     |                 |                   |
|---------------------------------|-------------------------|---------------------|-----------------|-------------------|
| N°                              | SITES                   | MIXITÉ DE L'HABITAT | HAUTEUR         | ESPACES VERTS     |
| VARENNES - TOISON D'OR - JOFFRE |                         |                     |                 |                   |
| 1                               | LANGRES / GARDEN STATE  | 40% LLM + 10% AA    | NON RÉGLEMENTÉE | NON RÉGLEMENTÉS   |
| 2                               | MAUPASSANT / CHARMETTE  | 100% LLM            | 12              | NON RÉGLEMENTÉS   |
| 3                               | ROUTE D'AHUY / VENISE 2 | 50% LA              | 7 + BONUS       | PLT 0,2 / CBS 0,6 |
| 4                               | VIA ROMANA              | NON RÉGLEMENTÉE     | NON RÉGLEMENTÉE | NON RÉGLEMENTÉS   |
| 38                              | QUANTIN / STALINGRAD    | NON RÉGLEMENTÉE     | 12              | PLT 0,3 / CBS 0,4 |

## Site de projet n° 38 :

### SITE 38 / QUANTIN / STALINGRAD

> Préserver les alignements d'arbres le long de l'avenue de Stalingrad et de la rue du Colonel Quantin.

> Maintenir des interfaces végétalisées avec un recul des constructions :

- aux angles de la rue du Colonel Quantin et de l'avenue de Stalingrad,
- le long de la rue Paul Gasq,
- à l'interface du tissu pavillonnaire présent sur l'îlot Gasq-Stalingrad,
- face au groupe scolaire sur la rue du Colonel Quantin en préservant la grande majorité de l'espace vert existant et son ouverture sur l'espace public.

> En cas d'opération de démolition-reconstruction, totale ou partielle, privilégier des typologies individuelles denses (maisons individuelles groupées, maisons de villes,...) sur le(s) îlot(s) accueillant des constructions nouvelles.

## 7- DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

Compte tenu de l'acquisition en cours par le consultant de l'immeuble auprès de l'État au prix de 710 000 €, cette valeur peut être retenue pour la présente cession.

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 donc arbitrée à 710 000 €.**

**Cette valeur 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 639 000 € (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 .

## 8- 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.

## **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.

Pour le directeur régional des Finances publiques,

  
Armelle BURDY

Directrice du pôle gestion publique