



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

Liberté
Égalité
Fraternité

7302



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. DS : 17608386

Réf OSE : 2024-21231-32412

La directrice régionale des Finances publiques
de Bourgogne–Franche-Comté
et du département de la Côte-d'Or,

à

Dijon métropole

A l'attention de M. Christophe VIVANT

Dijon, le 12 juin 2024

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

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

Nature du bien :

Immeuble de rapport

Adresse du bien :

15 quai Gauthey 21000 DIJON

**Valeur vénale hors taxe et
hors frais de mutation:**

206 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de
10 % (des précisions sont apportées au §
détermination de la valeur)



1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : M. Christophe VIVANT

2 - DATE

de consultation :	25/04/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	-
de visite :	23/05/2024
de dossier complet :	31/05/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☐
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☐
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

Demande d'actualisation de la valeur vénale d'acquisition amiable d'un immeuble de rapport.

La précédente évaluation du service en date du 18 novembre 2019 (n° 2019-21231V0779) aboutissait à une valeur vénale de 198 000 € (pour une surface habitable de 124 m²).

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine
2 sur 9

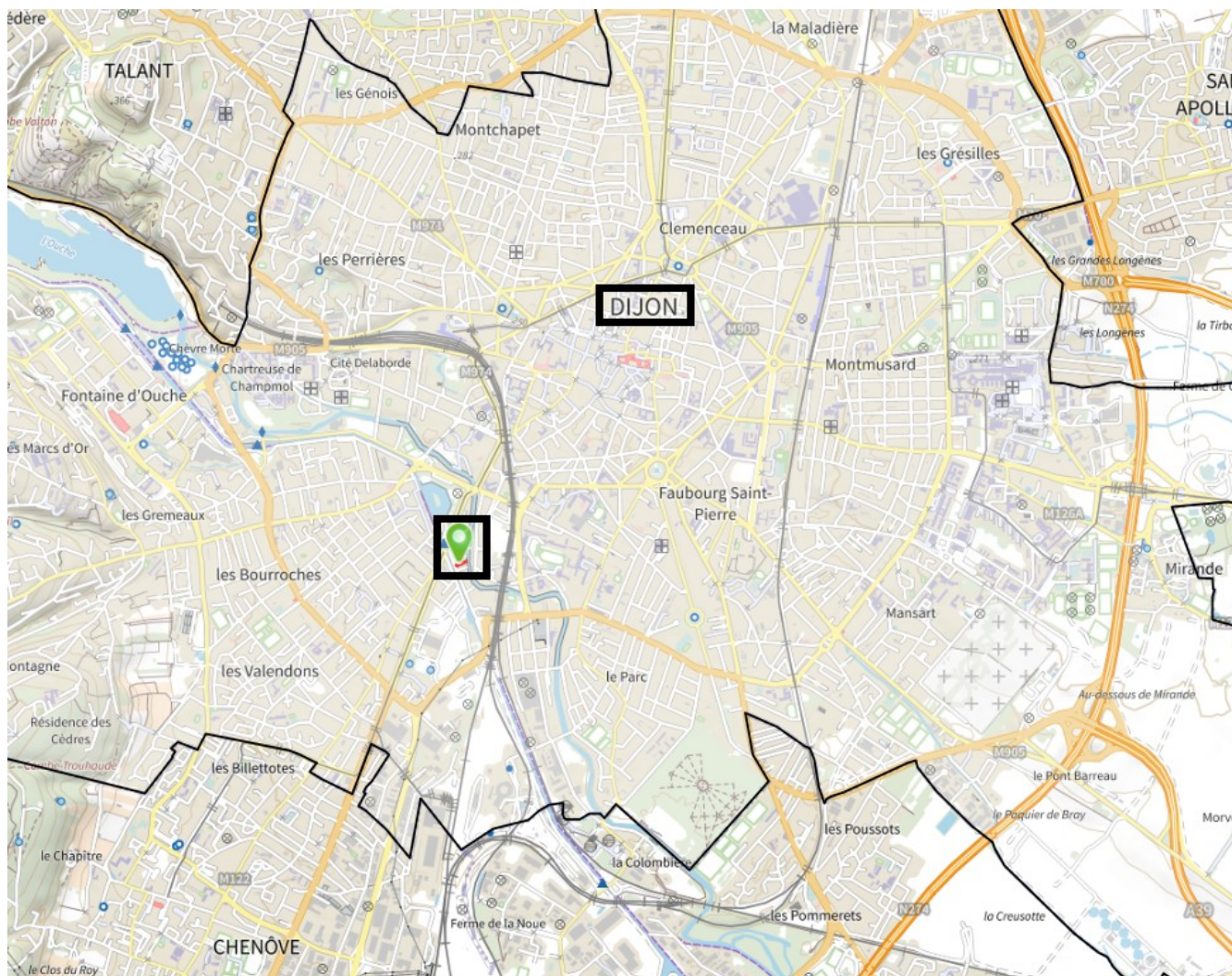
4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Le bien à évaluer se situe sur la commune de Dijon (159 346 habitants ; source INSEE 2021), chef-lieu du département de la Côte-d'Or.

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

Le bien se situe en périphérie du centre-ville de Dijon, à proximité immédiate de l'avenue Jean Jaurès, et d'une ligne de tramway. Immeuble situé entre le canal de Bourgogne et la rivière l'Ouche.



4.3. Références Cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

- Lots de caves (2,3 et 4), d'appartements (6 à 8 et 201) ainsi que des bûchers (102 à 106) sur la parcelle DK 104 d'une contenance de 453 m² ;

Nb : le jardin en fond de parcelle, formant le lot 202 n'est pas concerné par la présente acquisition.



4.4. Descriptif

Ensemble immobilier en copropriété, de construction ancienne (1870 pour l'immeuble principal et 1930 pour l'annexe de plain-pied située dans la cour intérieure) ; édifié pour le bâtiment principal en R+1+combles aménagés, le tout sur caves et sans ascenseur. Le second bâti est quant à lui de plain-pied. Présence d'anciens bûchers dans la cour intérieure.

Ensemble composé de 5 appartements (4 dans le bâtiment principal et 1 dans la cour) allant de 19 à 43 m² (source consultant ; corroborée par le Cadastre), pour une surface habitable globale de **135 m²**.

Suite à la visite du bien le 23 mai 2024, l'ensemble apparaît dans un état moyen : les logements sont équipés de chauffages individuels électriques, et d'un ballon d'eau chaude électrique, d'un sol en lino, de fenêtres bois double-vitrage anciennes et de volets métalliques de type persiennes.

Le logement situé dans la cour intérieure, d'une surface habitable de 19 m², est quant à lui, inhabitable et nécessite une réhabilitation complète.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

M. Jean-Louis BORNIER (à l'exception du lot n° 202 qui correspond au jardin derrière la cour).

5.2. Conditions d'occupation

4 appartements du bâtiment principal sont actuellement occupés et loués par l'association ACODEGE ; le bien sera donc estimé comme occupé.

Le consultant a fourni les baux de l'immeuble : ces derniers font état d'un revenu foncier annuel maximal de 18 624 €.

6 - URBANISME

Document d'urbanisme : PLUi-HD

Zone U : zone urbaine ;

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 présent, 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

8.1.1. Sources et critères de recherche – Termes de référence

Comparaison d'immeubles de rapport :

La recherche de termes de comparaison (TC) sur les applications à disposition du service (Estimer un bien, DVF et BNDP) porte sur des cessions récentes d'immeubles de rapport anciens dans un rayon de 1 km autour du bien à évaluer :

cf annexe 1

Les valeurs moyenne et médiane ressortent respectivement à 2 381 € et 2 266 € / m² pour des immeubles anciens comportant plusieurs appartements, en grande majorité loués.

Les prix varient entre 1 382 € et 3 143 € / m².

Au regard du bien à évaluer, le service retiendra les valeurs suivantes :

- **Pour les 4 appartements habitables : 1 815 € / m².** Soit la valeur du dernier TC pour un bien similaire et dans la même rue que le bien à évaluer.
- **Pour l'appartement dans la cour : 454 € / m².** Soit la précédente valeur diminuée d'un abattement de 75 % afin de tenir compte des travaux à réaliser.

Il en ressort une valeur vénale de :

Surface m ²	Prix € / m ²	Valeur vénale
116	1 815 €	210 540 €
19	454 €	8 626 €
TOTAL		219 166 €
Arrondi à		219 000 €

Comparaison d'appartements :

La recherche de termes de comparaison (TC) sur les applications à disposition du service (Estimer un bien, DVF et BNDP) porte sur des cessions récentes d'appartements situés dans des immeubles anciens dans un rayon de 100 m autour du bien à évaluer:

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Année constr. uct.	Sous-Groupe	Numéro étage	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	Obs°
2104P01 2023P10224	231//DK/115//1	DIJON	17 QUAI GAU- THEY	25/05/2023		T3	00	49	90 000	1 837	+ cave et bûcher
2104P01 2022P15875	231//DK/115//2	DIJON	17 QUAI GAU- THEY	02/08/2022		T3	00	60	127 500	2 125	+ 2 caves + bûcher
2104P01 2022P01944	231//DK/100//1	DIJON	4 RUE CAPORAL BROISSANT	18/01/2022	1900	T2	00	33	80 000	2 424	rez-de-chaussée surélevé + cave et bûcher
2104P01 2021P27225	231//DI/97//18	DIJON	57 AV JEAN JAURES	21/12/2021	1900	T2	02	36	70 000	1 944	+cave et grenier Loué
2104P01 2021P09761	231//DK/113//4	DIJON	21 QUAI GAU- THEY	17/05/2021	1930	T2	00	52	127 900	2 460	appartement donnant exclusive- ment sur la cour+ cave aménagée avec 2 chambres et buanderie
2104P01 2021P08743	231//DI/97//42	DIJON	57 B AV JEAN JAURES	04/05/2021	1900	T2	02	38	112 000	2 947	appartement avec mezzanine + parking
									Moy	2 290	
									Med	2 275	

Les valeurs moyenne et médiane ressortent respectivement à 2 290 € et 2 275 € / m² pour des appartements libres, situés dans des immeubles anciens.

Les prix varient entre 1 837 € et 2 947 € / m² selon la présence de dépendances dans l'acte de cession.

Au regard des appartements à évaluer, le service retiendra les valeurs suivantes :

- **Pour les 4 appartements habitables :** la valeur moyenne issue des deux premiers TC de l'étude qui jouxtent les biens à évaluer, soit 1 981 € / m², diminuée d'un abattement de 20 % afin de tenir compte de l'occupation des biens. Soit la valeur de **1 585 € /m²**.
- **Pour l'appartement dans la cour : 495 € / m²**. Soit la précédente valeur moyenne de 1 981 € / m², diminuée d'un abattement de 75 % afin de tenir compte des travaux à réaliser.

Surface m ²	Prix € / m ²	Valeur vénale
116	1 585 €	183 860 €
19	495 €	9 405 €
TOTAL		193 265 €
Arrondi à		193 000 €

8.3. Autres sources

-

8.4. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Selon la méthode par comparaison utilisée, la valeur varie entre 193 000 € et 219 000 €.

Le service retiendra au cas particulier la valeur intermédiaire de 206 000 €.

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 206 000 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 227 000 € (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 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 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.

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

Yves-Grégory DELPLANQUE
Inspecteur des finances publiques

Annexe 1 : TC immeubles de rapport

Ref. enregistrement	Ref. Cadas- trales	Commune	Adresse	Date muta- tion	Année construct.	Surface Carrez	Prix total	Prix/m² (Carrez)	Obs°	
2104P01 2023P12998	231//CX/280//	DIJON	4 COUR BOURBERAIN	05/07/2023	1880	124	281 000	2 266	immeuble composé de 3 appart dont 1 duplex + 2 caves+cour	
2104P01 2023P01815	231//DL/262//8	DIJON	36 AV JEAN JAURES	17/01/2023	1900	133	406 900	3 059	Lots de 4 appart situés au 1 ^{er} et 2nd étage (3 loués) d'un immeuble rénové	
2104P01 2024P00949	231//DL/48//	DIJON	7 RUE JULES FERRY	18/12/2023	1900	191	427 500	2 238	Maison avec sous-sol, transformée en 3 chambres meublées en rez-de-chaussée + 2 ap- part au 1 ^{er} et 2nd étage + garage attenant Libre	
2104P01 2022P14886	231//CY/65//	DIJON	15 RUE DAU- BENTON	11/07/2022	1890	816	1 128 000	1 382	ensemble immobilier com- posé de 3 bâtiments : 1/ maison transfo en 2 ap- part + 2 studios dans les combles ; 2/ fond de cour : immeuble de 8 appart 3/ immeuble de 2 appart + 7 garages et jardin 2 appart libres	
2104P01 2022P14292	231//DN/14//	DIJON	32 RUE DES MONTS DE VIGNE	07/07/2022	1937	140	440 000	3 143	Maison transformée en 5 appartements (3 T2 dont 1 duplex, 1T1 bis et 11 stu- dios) 1 seul appart loué	
2104P01 2021P20252	231//CX/65//2	DIJON	12 PLEMIER ZOLA	03/09/2021	1800	63	174 000	2 762	Lots dans immeuble : 3 studios au 1 ^{er} étage (2- loués)	
2104P01 2021P02260	231//DK/92//	DIJON	1 RUE CAPO- RAL BROIS- SANT	28/01/2021	1917	124	225 000	1 815	acquisition EPFL : im- meuble R+2 sur cave ; 3 appart Loué	
							Moy	2 381		
							Med	2 266		