

021-212102313-20250923-VD20250922_12-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 23/09/2025

Publication : 23/09/2025



**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 de DIJON

25 rue de la Boudronnée

21047 DIJON CEDEX

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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Florie DAVID

Courriel : florie.david@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06-13-01-16-54

Réf DS: 17199938

Réf OSE : 2024-21231-25957

Le 9 avril 2024

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

à

Commune de DIJON

à l'attention de Mme CHAPUIS Laurence

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*

Nature du bien : Emprise foncière végétalisée

Adresse du bien : À l'angle de la rue Henri Vincenot et rue de la cité, 21000 DIJON

Valeur vénale HT et hors droits : 4 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 20 %

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Commune de DIJON

Affaire suivie par : Mme Chapuis Florence, service foncier

2 - DATES

de consultation :	03/04/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	Non visité
du dossier complet :	09/04/2024

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

Cession d'une emprise foncière végétalisée d'une superficie d'environ 75 m², délaissée lors de l'aménagement de la rue Henri Vincenot. Selon le consultant, les propriétaires de l'ensemble immobilier situé 4bis rue de la cité souhaitent acquérir cette parcelle. Cette emprise pourrait être divisée si la copropriété riveraine cadastrée HI 400 souhaitait également acquérir l'emprise.

Pas de prix envisagé.

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

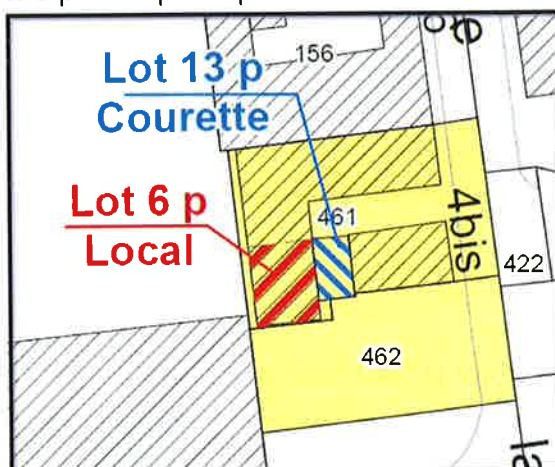
4.4. Descriptif

Emprise foncière végétalisée de 75 m², délimitée par un petit muret de pierres.



L'emprise est située en zone urbaine, mais sa forme et sa superficie empêche une construction.

La ville vend également les lots 6 p et 13 p des parcelles HI 461 et HI 462 (local et courette)



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Dijon (source cadastre)

5.2. Conditions d'occupation

Bien estimé libre d'occupation.

6 - URBANISME

Document d'urbanisme : PLU

Zone U : 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 internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

La recherche de termes de comparaison (TC) sur les applications à disposition du service (Estimer un bien, DVF et BNDP) porte sur des cessions de petits terrains, entre 28 et 208 m², sur une période allant de novembre 2021 à mars 2024 (TC le plus récent juin 2022) sur DIJON, dans un rayon de 3 km du bien à évaluer :

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Observations
2104P01 2022P12715	231//DK/203//	DIJON	17 QUAI GAUTHEY	10/06/2022	177	5 000	28	Parcelle de terrain proche du canal de Bourgogne, avec Carport vétuste – zone U – vendu par la ville de Dijon au voisin propriétaire de la parcelle DK 106
2104P01 2022P11773	231//EK/385//	DIJON	18 RUE JULES VERNE	10/06/2022	28	2 500	89	Terrain d'aisance – zone U – vendu au propriétaire de la parcelle voisine EK 267
2104P01 2021P24767	231//CO/443//	DIJON	48 RUE DE LONGVIC	15/11/2021	127	7 500	59	Parcelle de terrain en nature de sol – zone U
2104P01 2022P08013	231//HK/580//	DIJON	53 C RUE SAMBIN	13/04/2022	208	10 000	48	Parcelle à usage de cour – zone U

Les valeurs moyenne et médiane ressortent respectivement à 56 € et 54 € / m².

Les valeurs varient entre 28 € et 89 € / m².

Les termes de comparaison retenus concernent des parcelles de terrain en zone U, mais vraisemblablement non constructibles du fait de leur superficie et/ou de leur forme, tout comme le bien à évaluer. Au moins 2 des TC (TC 1 et 2) ont été vendus au propriétaire voisin de la parcelle vendue, ce qui peut induire un prix de complaisance et fausser les données.

Le service retiendra la valeur médiane de 54 €/m², à laquelle elle appliquera une marge d'appréciation.

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Compte tenu des éléments détaillés ci-dessus, le service retiendra la valeur médiane de **54 € / m²**.

Il en ressort une valeur vénale de :

Superficie m ²	Prix € / m ²	Valeur vénale (€)	Arrondie (€)
75	54	4 050	4 000

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 **4 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 20 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 3 200 €.

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 ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 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

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Florie DAVID', with a stylized flourish at the end.

Florie DAVID
Évaluatrice domaniale