

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 28/01/2025
Publication : 28/01/2025



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

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

Le 12/11/2024

Pôle d'évaluation domaniale de Côte d'Or

25 Rue de la Boudronnée

21000 DIJON

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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Emmanuelle DEHEDIN SAUVANET

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

Téléphone : 06 19 02 00 82

Réf DS : 20247501

Réf OSE : 2024-21231-71467

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 MADAME CHAPUIS
PLACE DE LA LIBERATION
21000 DIJON

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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)

Nature du bien :

Dépendances d'habitation

Adresse du bien :

14 Avenue Jean Jaurès – DIJON

*Valeur vénale HT et hors
droits d'enregistrement :*

15 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de
la valeur »)

*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

Ville de Dijon ; affaire suivie par : Mme Florence CHAPUIS, service foncier

2 - DATES

de consultation :	01/10/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	30/10/2024

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

Acquisition par la ville de Dijon d'une mansarde et d'une cave dans un immeuble dont elle est propriétaire majoritaire, afin d'en achever la maîtrise foncière.

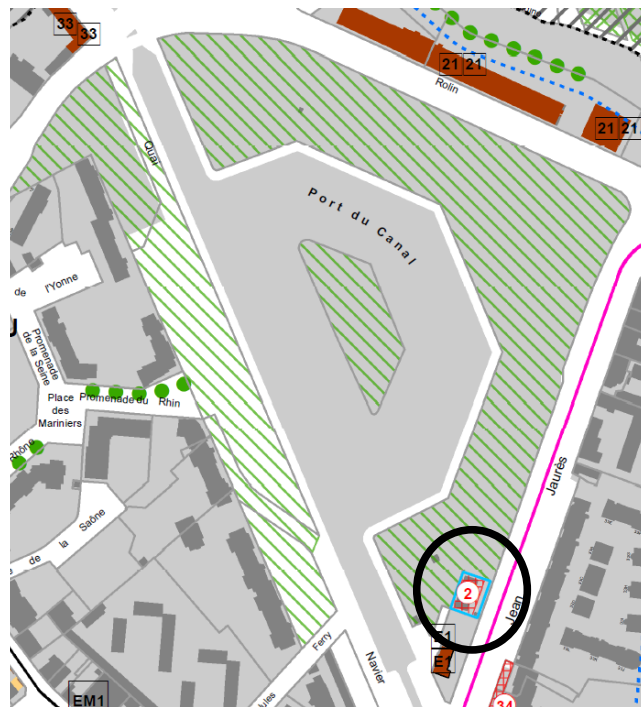
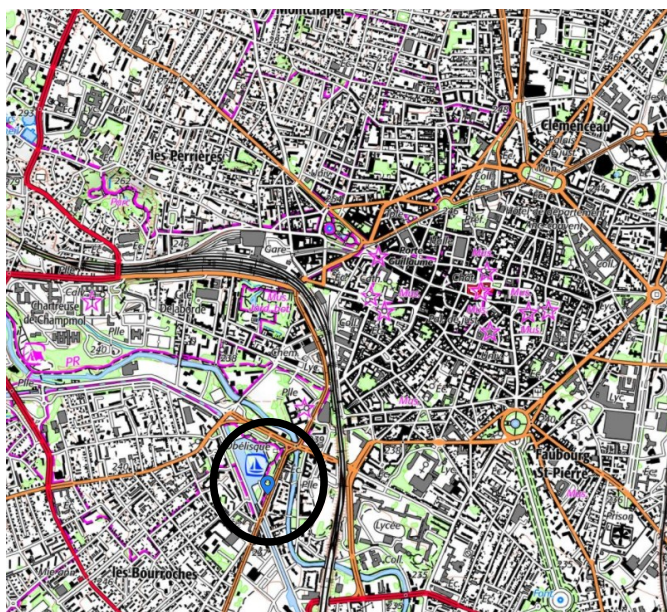
¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Bien situé à Dijon, Préfecture du département de la Côte-d'Or, chef-lieu de la région Bourgogne-Franche-Comté, comptant 159 346 habitants (données INSEE 2021). La Métropole de Dijon compte environ 255 000 habitants.

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



Situation au centre sud de la ville à proximité immédiate du Port du Canal. Desserte en VRD assurée

4.3. Références cadastrales

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

DI 253 : 406 m²

4.4. Descriptif

Dans un immeuble ancien, une cave et 2 mansardes en état médiocre

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

M Pierre JEANNIN

5.2. Conditions d'occupation

Bien estimé libre d'occupation

6 - URBANISME

Immeuble situé en zones U (fonctions urbaines) au PLUi-HD en vigueur, emplacement réservé n°6

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 particulier, 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. Sources : Estimer un bien, BNDP – Termes de comparaison :

Mutations récentes de dépendances à Dijon :

- caves :

Commune	Adresse	Acte	Date mutation	Année construct.	Prix total	Nbre dépendances	Prix unitaire	Nature bien
DIJON	22 RUE D AHUY	2104P01 2023P21231	27/10/2023	1820	7 500	1	7 500	Cave
DIJON	15 IMP GAGNEREAUX	2104P01 2024P10354	30/05/2024	1900	3 000	1	3 000	Cave
DIJON	3 RUE GUILLAUME TELL	2104P01 2024P12618	15/07/2024		300	1	300	Cave
DIJON	4 RUE JEANNIN	2104P01 2023P09505	14/04/2023	2015	16 500	3	5 500	Cave
DIJON	2 RUE LAMONNOYE	2104P01 2023P21213	24/10/2023	2015	2 000	1	2 000	Cave
DIJON	23 RUE DES MARMUZOTS	2104P01 2024P15236	08/08/2024		2 000	1	2 000	Cave
DIJON	23 RUE DES MARMUZOTS	2104P01 2024P15236	08/08/2024		2 000	1	2 000	Cave
Moy							3 186	
Méd							2 000	

Valeurs moyenne et médiane unitaire : respectivement **3186 €** et **2000 €**

- mansardes :

Commune	Adresse	Date mutation	Acte	Année construct.	Prix total	Nbre dépendances	Prix unitaire	Nature
DIJON	43 RUE DE TIVOLI	23/01/2023	2104P01 2023P02788	1910	5 000	1	5 000	Mansarde
DIJON	43 RUE DE TIVOLI	23/01/2023	2104P01 2023P02787	1910	4 000	1	4 000	Mansarde
DIJON	43 RUE DE TIVOLI	23/01/2023	2104P01 2023P02792	1910	5 000	1	5 000	Mansarde
DIJON	24 RUE DU 23 JANVIER	10/03/2023	2104P01 2023P05662	1880	9 000	1	9 000	Mansarde
DIJON	34 RUE VANNERIE	26/01/2024	2104P01 2024P03584	1800	3 000	1	3 000	Mansarde
DIJON	16 RUE VERRERIE	10/02/2023	2104P01 2023P03458	1710	5 000	1	5 000	Mansarde
DIJON	33 RUE MONTMARTRE	19/07/2024	2104P01 2024P14331	1963	30 000	2	15 000	Double mansarde et une cave
Moy							6 571	
Méd							5 000	

Valeurs moyenne et médiane unitaire : respectivement **6571 €** et **5000 €**

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

Compte tenu des caractéristiques des biens et de leur emplacement, le service retient la valeur du dernier TC de l'étude de marché des mansardes, regroupant un lot de 2 mansardes et d'une cave, à l'instar des biens à évaluer, soit 15000 €.

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 **15 000 €**.

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 **16 500 €**

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 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 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.

Pour la Directrice régionale des Finances
publiques, par délégation,



Emmanuelle DEHEDIN SAUVANET, Inspectrice
des Finances publiques, évaluatrice