

Réception par le préfet : 13/08/2024
Publication : 13/08/2024



**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 11 avril 2024

Pôle d'évaluation domaniale de Côte-d'Or-Yonne

25 rue de la Boudronnée
21000 DIJON

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

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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Laurent DUCHATEL

téléphone : 03-80-28-65-68 / 06-11-96-42-81
drfip21.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS:16448243

Réf OSE : 2024-21231-14406

৯

Mairie de Dijon

A l'attention de Mme Florence Chapuis

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 :

Maison d'habitation

Adresse du bien :

2 boulevard Eugène Fyot – 21000 DIJON

Valeur vénale hors taxe et hors frais de mutation:

Valeur vénale hors taxe et 240 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
hors frais de mutation: (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination
de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Mme Florence Chapuis – service foncier

2 - DATES

de consultation :	22/02/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	21/03/2024
du dossier complet :	21/03/2024

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'évaluation pour cession d'une maison d'habitation dont la commune n'a plus l'usage, en raison de la suppression du site de projet n°23 « Corvée » du PLUI-HD en 2022.

La maison est actuellement la propriété de l'EPFL des collectivités de Côte-d'Or, qui va effectuer une rétrocession au profit de la ville de Dijon, afin que cette dernière puisse procéder à la vente de la maison.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

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

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

Le bien se situe au sud-ouest de la ville, dans le quartier des Bourroches. Commerces, services et transports publics à proximité. Quartier résidentiel. Réseaux divers à proximité. Les réseaux gaz et électricité ont été enlevés en vue de la destruction de la maison, et devront être rétablis.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie (en m ²)	Nature réelle
DIJON	DM 292	2 boulevard Eugène Fyot	410	Parcelle d'assiette d'une maison d'habitation
Total			410	



4.4. Descriptif.

Maison d'habitation surélevée à rénover de 1953, composée deux logements, avec entrée commune :

- Au RDC : 1^{er} logement comprenant : entrée, wc, 2 chambres, 1 séjour, 1 salle d'eau, 1 cuisine avec accès au jardin. Balcon.
- À l'étage : 2^e logement comprenant : entrée, 1 chambre, 1 séjour, wc, 1 cuisine, 1 salle de bains. Balconnet.
- Au sous-sol : chaufferie, buanderie et garage.
- Combles.

Simple vitrage. Chauffage individuel gaz.

Durant les 8 dernières années, le bien s'est dégradé. Les carrelages et parquets, les peintures et papiers peints sont à reprendre. L'électricité et le réseau d'eau sont à refaire. Les murs et clisons demeurent sains. Couverture en tuiles mécaniques.

Le tout sur un petit terrain d'agrément clos, non entretenu.

4.5. Surfaces du bâti (source cadastre)

143 m².

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

EPFL des collectivités de Côte-d'Or.

5.2. Conditions d'occupation

Bien estimé libre d'occupation. La maison est inoccupée depuis l'achat par l'EPFL en janvier 2014.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

PLU

Zone urbaine.

6.2. Date de référence et règles applicables

Néant

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 TC porte sur des cessions de maisons d'habitation construites entre 1935 et 1965, d'une surface comprise entre 100 et 200 m², disposant d'un terrain, d'un garage et d'une cave, situées dans un rayon de 500 m autour du bien à évaluer, et dont la mutation est intervenue entre le 01/03/2021 et le 01/03/2024.

Ref. enregistremen t	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Surface terrain	Surface utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	Surf garages/par kings	Surf caves/cellier s	Surf piscines
2104P01 2022P01368	231//ER/271//	DIJON	6 RUE DU CHAMBERTIN	10/01/2022	1958	859	125	308 770	2470,16	15	20	0
2104P01 2021P25006	231//DM/290//	DIJON	51 B RUE DE LA CORVEE	18/11/2021	1953	563	112	344 800	3078,57	25	42	0
2104P01 2023P08361	231//DM/285//	DIJON	61 RUE DE LA CORVEE	26/04/2023	1953	434	120	250 000	2083,33	27	28	0
2104P01 2023P17124	231//DN/290//	DIJON	1 PL HENRI VALLEE	05/09/2023	1951	587	135	310 000	2296,3	25	45	0
2104P01 2021P13608	231//DM/13//	DIJON	11 RUE DU MONTRACHET	25/06/2021	1935	376	126	437 100	3469,05	13	58	23
Moyenne									2679			
Médiane									2470			

La moyenne ressort à 2 679 € /m² et la médiane à 2 470 € /m².

Le TC 5 est plus cher car il dispose d'une piscine. En l'écartant, la moyenne passe à 2 482 € et la médiane à 2 383 €.

Le service retiendra la valeur intermédiaire de 2 400 € / m², en l'abattant de 30 % afin de tenir compte des travaux à effectuer.

Valeur retenue : 2 400 € / m² x 0,7 = 1 680 €.

8.1.2. Autres sources internes à la DGFIP

Bien évalué 250 000 € par le service le 24/05/2016 (Ref 2016-231V0393).

Bien acquis par l'actuel propriétaire 250 000 € le 26/10/2016.

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

1 680 € / m² x 143 m² = 240 240 €, valeur arrondie à 240 000 €.

9 - 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.

10 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

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 **240 000 €**.

Elle 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 216 000 €.

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.

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 de Bourgogne Franche-Comté et du
département de la Côte-d'Or, et par délégation



Laurent Duchâtel
Inspecteur des finances publiques

