

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 17/12/2024
Publication : 17/12/2024



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

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

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: 16445220

Réf OSE : 2024-21231-14394

Le 25 mars 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

place de la libération

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



Nature du bien : Maison d'habitation

Adresse du bien : 51 rue de la corvée 21000 DIJON

Valeur vénale HT et hors droits : 81 600 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(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 :	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

Projet de cession de la maison d'habitation par la commune, 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

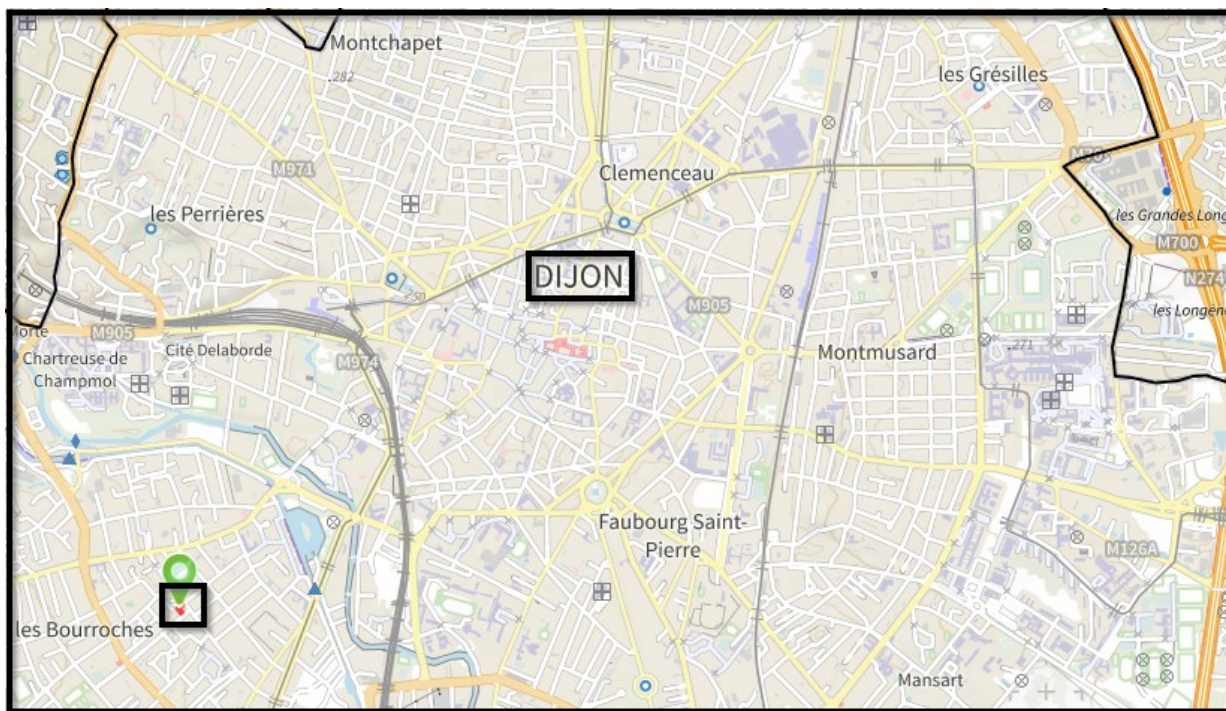
4 - DESCRIPTION DU BIEN

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

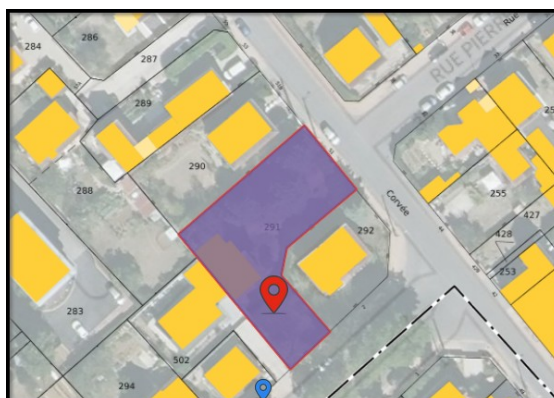
Le bien se situe au sud-ouest de la ville, dans le quartier des Bourroches. Commerces, services et transports publics à proximité. Quartier résidentiel. Réseaux divers à proximité. Les réseaux gaz et électricité ont été enlevés en vue de la destruction de la maison, et devront être rétablis.



4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu dit	Superficie m ²
DIJON	DM 291	Rue de la corvée	833



4.4. Descriptif

Sur une parcelle de 833 m², maison d'habitation individuelle construite en 1850, d'une surface habitable d'environ 80 m² (source consultant. La consultation visu DGFIP indique une surface de 59 m² + garage de 18 m²) composée comme suit :

- RDC avec entrée, WC, garage avec entrée séparée ;
- RDC surélevé avec cuisine, salon, séjour ;
- étage avec salle de bain et 3 chambres ;
- cave voûtée au sous-sol ;
- 2 garages attenants, dalles béton.

Le tout est en très mauvais état, nécessite d'importants travaux de rénovation et réhabilitation. Les diagnostics ont révélé la présence de plomb et d'amiante.

De nombreuses huisseries ont été cassées, le plafond est très bas dans certaines pièces. Au grenier, il y a des trous dans le plafond. Le sol, en parquet dans certaines pièces, est abîmé. Lino ou carrelage dans les autres pièces.

Le terrain est arboré, et devra être défriché. Il n'est pas entièrement clos.

Le garage de la propriété voisine crée une mitoyenneté.



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 vide depuis l'achat par l'EPFL en janvier 2014.

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 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 maisons d'habitation entre mars 2021 et mars 2024 sur Dijon et dans les communes avoisinantes, dans un rayon de 5 km. Le TC le plus récent date de décembre 2023 :

TC	Ref. enregistrement	Ref. Cadastre	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Nbre pièces	Surface terrain	Surface utile totale	Prix total	Prix/m² (surf. utile)	Observations
1	2104P01 2023P04000	231//DK/69//	DIJON	12 RUE DE L'ILE	02/02/2023	1850	3	160	51	52 000	1 020	Maison d'habitation en mauvais état, inhabitable en l'état, nécessitant une rénovation totale.
2	2104P01 2021P06999	231//DO/120//	DIJON	14 RUE DU MOREY ST DENIS	30/03/2021	2021	4	187	85	90 000	1 059	Maison entièrement à rénover, anciennement à usage d'entrepôt professionnel et à destination d'habitation
3	2104P01 2024P00912	231//DL/139//	DIJON	44 RUE CHARLES POISOT	22/12/2023	1900	3	514	71	74 000	1 042	Maison d'habitation avec sous sol et étage, garage accolé.
4	2104P01 2023P00658	485//AO/99//485//AO/94//	PLOMBIERES-LES-DIJON	12 B RUE DE VELARS	15/12/2022	1700	3	76	63	70 000	1 111	Maison d'habitation avec étage, petit bâtiment séparé, le tout à rénover entièrement.
											Moyenne	1 058
											Médiane	1 051
											Min	1 020
											Max	1 111



Les valeurs moyenne et médiane ressortent respectivement à 1 058 € et 1 051 € / m².

Les valeurs varient entre 1 020 € et 1 111 € / m².

3 des TC (TC 1, 2 et 4) concernent des maisons à rénover entièrement, comme le bien à évaluer. L'acte de vente ne précise rien concernant le TC 3, qui se trouve cependant à

proximité du bien à évaluer. Le TC 2 concerne un bâtiment récent. Le bien à évaluer date de 1850.

Le TC n°1 est le plus pertinent, à proximité du bien à évaluer et de la même année de construction.

Le service relève cependant des différences entre le TC 1 et le bien à évaluer :

- le TC 1 a une façade sur rue, à l'inverse du bien à évaluer, situé au fond du jardin
- le TC 1 est mitoyen des 2 côtés ; le garage de la maison voisine est accolé au bien à évaluer
- la surface du TC 1 est plus petite que celle du bien à évaluer, tout comme la superficie du jardin.

Cependant, ces différences sont contre-balancées par la nécessité de raccorder le bien à évaluer aux réseaux.

Le service retiendra donc la valeur du TC 1, soit **1 020 € / m²**.

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 minimale de **1 020 € / m²**.

Il en ressort une valeur vénale de :

Surface m²	Prix € / m²	Valeur vénale (€)
80	1 020	81 600

Le bien a été acheté par l'EPFL en 2014 pour la somme de 181 250 €. L'objectif initial de l'opération était de démolir la maison. À présent, la ville de Dijon souhaite que les murs de la maison soient conservés, ce qui implique nécessairement de lourds travaux de réhabilitation.

La maison est restée inhabitée pendant 10 ans, ce qui lui a fait perdre beaucoup de valeur ; de plus les réseaux gaz et électricité, présents en 2014, devront être rétablis.

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 **81 600 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 73 400 € (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 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.

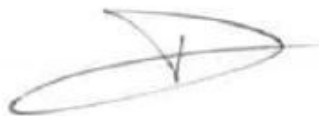
12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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



Florie DAVID
Évaluatrice domaniale

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.