

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 13/09/2024  
Publication : 13/09/2024



**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: 17730456

Réf OSE : 2024-21231-34070

Le 20 juin 2024

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

à

Dijon Métropole  
à l'attention de Mme 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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



*Nature du bien :* Maison d'habitation

*Adresse du bien :* 13 rue de Chenôve 21000 DIJON

*Valeur vénale HT et hors droits :* 270 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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

## 1 - CONSULTANT

Dijon Métropole

Affaire suivie par : Mme Chapuis Florence

## 2 - DATES

de consultation :	02/05/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	23/05/2024
du dossier complet :	23/05/2024

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

### 3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

### 3.3. Projet et prix envisagé

Projet d'acquisition amiable d'une maison d'habitation grevée d'un emplacement réservé n°42 relatif à l'aménagement des abords de la rue de Chenôve, axe sud de la métropole dont l'aménagement est nécessaire pour favoriser les mobilités douces.

Pas de prix envisagé.

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

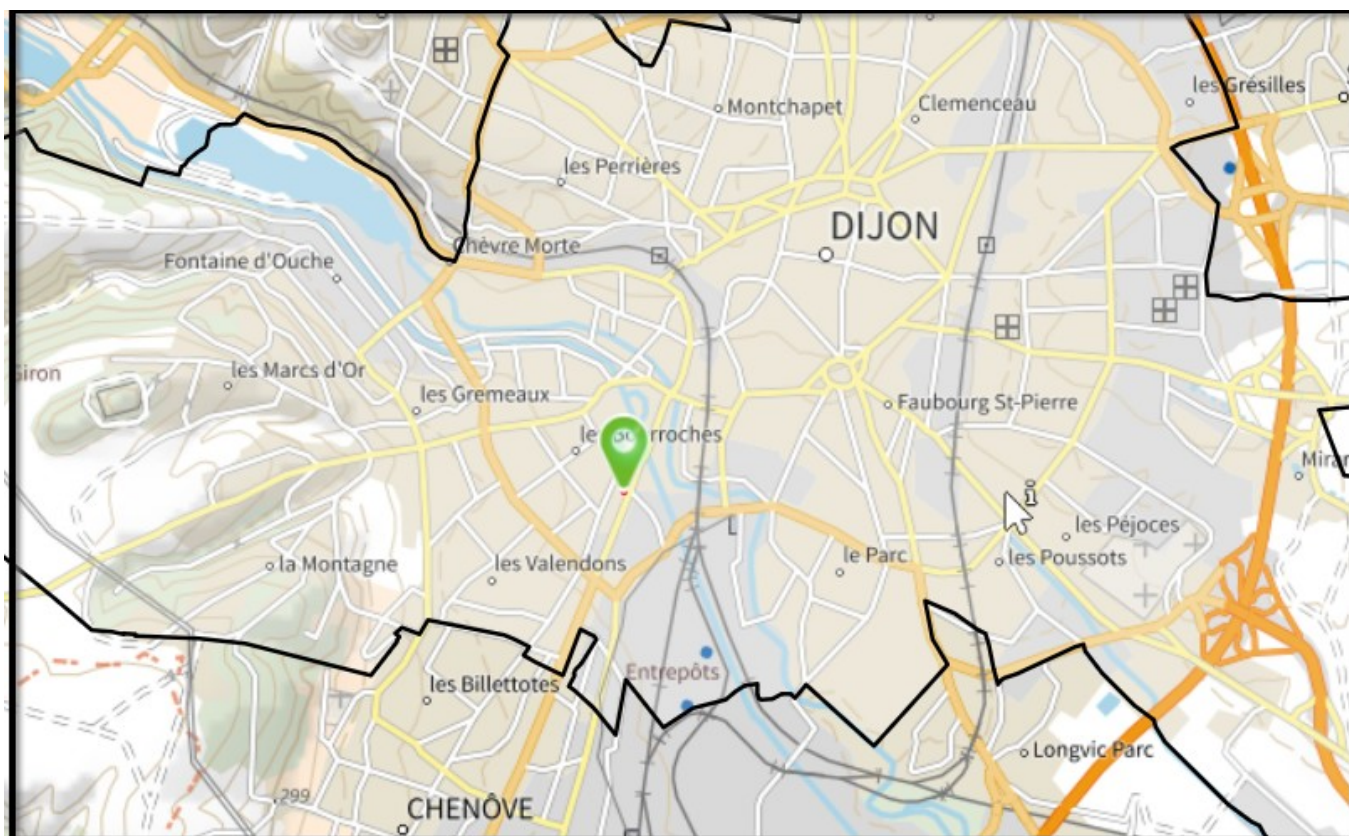
## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 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 la Côte-d'Or.

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

Le bien se situe au sud-ouest du centre-ville de Dijon, dans le quartier des bourroches. La maison est rue de Chenôve. Réseaux divers assurés. Transports, commerces et écoles à proximité. Maison située à côté d'un immeuble.



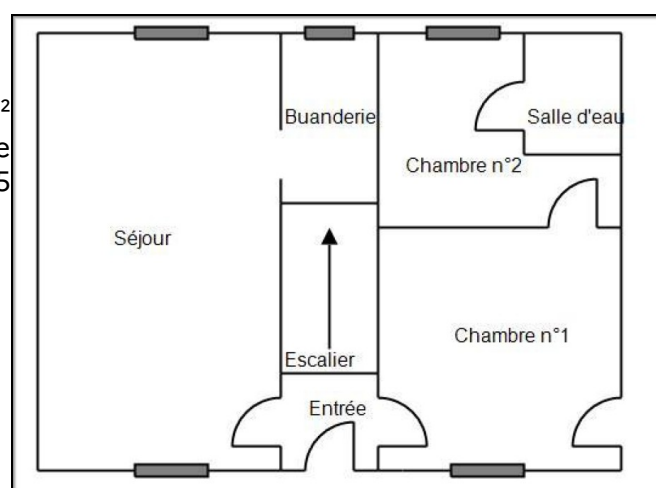
### 4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu dit	Superficie m <sup>2</sup>
Dijon	DL 67	Rue de Chenôve	245

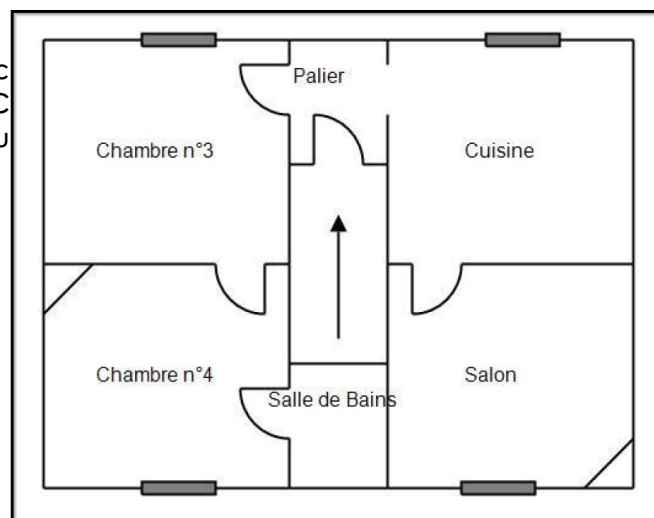
### 4.4. Descriptif

Maison d'habitation bâtie en 1850 de 99,67 m<sup>2</sup> (source consultant, surface retenue pour la présente évaluation – 110 m<sup>2</sup> au cadastre), sur parcelle de 245 m<sup>2</sup>, qui se compose comme suit :



RDC : entrée donnant sur escalier, séjour, buanderie. 2 chambres en enfilade avec une salle d'eau (douche et WC) dans la deuxième. Revêtement type lino au sol, double vitrage. Pas de trace d'humidité.

1<sup>er</sup> étage : cuisine avec carrelage au sol, salon avec parquet. 2 chambres en enfilade, salle de bain (WC et baignoire sabot) dans la deuxième ; parquet au sol. Double vitrage.



Chauffage au gaz. Le diagnostic énergétique présente un logement à la performance énergétique insuffisante ( Classe énergétique E ; Gaz à effet de serre D), notamment au niveau des murs et de la toiture.

Chaudière et chauffe-eau installés en 2015.

Accès par l'extérieur à une cave divisée en 3 parties. Le diagnostic révèle la présence d'amiante sur les conduits de fluide en amiante ciment. Le matériau est dégradé.

La façade de la maison est détériorée.

**Voir planche photographique.**

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Succession de Mme Pierrisnard

### 5.2. Conditions d'occupation

Bien estimé libre d'occupation.

## 6 - URBANISME

Document d'urbanisme : PLUi

Zone U : zone urbaine

Emplacement réservé 42 : Les emplacements réservés institués au titre de l'article L.151-41 1° à 4° du code de l'urbanisme sont reportés aux documents graphiques. Le tableau des emplacements réservés précise, pour chaque emplacement réservé, l'objet et le bénéficiaire.

## 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 mai 2021 et mai 2024 dans un rayon de 500 mètres du bien à évaluer. Le service a cherché des TC de maisons construites entre 1800 et 1930, avec un terrain d'une surface comprise entre 180 et 500 m<sup>2</sup>.

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Nbre pièces	Surface terrain	Surface utile totale	Prix total	Prix/m <sup>2</sup> (surf. utile)	Observations
2104P01 2021P25200	231//DN/139//	DIJON	6 RUE ARMAND THIBAUT	26/11/2021	1928	5	451	95	368000	3 874	Maison individuelle avec 2 étages, ss-sol avec garage et chaufferie, petite dépendance dans le jardin
2104P01 2023P02225	231//DN/147//	DIJON	22 BD DES BOURROCHES	11/01/2023	1928	3	492	77	265000	3 442	Maison d'habitation individuelle avec 2 chambres en enfilade, véranda, bûcher, dépendances et cave
2104P01 2022P16170	231//DN/72//	DIJON	22 B RUE DE CHENOVE	11/07/2022	1925	3	414	80	194000	2 425	Maison d'habitation avec cave en ss-sol, 2 chambres à l'étage
2104P01 2022P03161	231//DN/416//	DIJON	8 RUE DE LA CORVEE	31/01/2022	1902	3	446	78	260000	3 333	Maison d'habitation avec cave, hangar et bucher
2104P01 2021P12008	231//DN/92//	DIJON	64 AV JEAN JAURES	25/05/2021	1921	4	329	101	156651	1 551	Maison individuelle avec cave – démolie pour construction d'un immeuble
2104P01 2022P05238	231//DP/510//	DIJON	4 RUE NICEPHORE NIEPCE	08/03/2022	1930	4	271	101	150000	1 485	Maison d'habitation avec atelier et cave
										Moyenne	2 685
										Médiane	2 879
										Min	1 485
										Max	3 874

Les valeurs moyenne et médiane ressortent respectivement à 2 685 € et 2 879 € / m<sup>2</sup>.


Les valeurs varient entre 1 485 € et 3 874 € / m<sup>2</sup>.

Facteurs de plus-value du bien à évaluer : emplacement, jardin, remise. Bon état d'entretien

Facteurs de moins-value du bien à évaluer : 2 X 2 chambres en enfilade avec accès aux salles de douche/bain contraignants, cuisine et salle à manger à l'étage.

Compte tenu de ces éléments, le service retiendra la valeur moyenne de 2 685 €, arrondie à **2 700 € / m<sup>2</sup>**.

## Extraction Homiwoo



**Estimation à l'adresse exacte**

Indice de confiance	★★★★★
Prix en €	276 415 €
Prix en €/m <sup>2</sup>	2773 €/m <sup>2</sup>
Délai d'écoulement	92 jours
Délai d'écoulement non liquide	352 jours

L'extraction homiwoo retient une valeur de 2 773 € / m<sup>2</sup>, ce qui corrobore la valeur trouvée par la méthode par comparaison.

### 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 moyenne arrondie de **2 700 € / m<sup>2</sup>**.

Il en ressort une valeur vénale de :

Superficie m <sup>2</sup>	Prix € / m <sup>2</sup>	Valeur vénale (€)	Arrondie (€)
99,67	2 700	269 109	270 000

## 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 270 000 €.

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 297 000 € (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 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.

**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.*