



**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

25 rue de la Boudronnée
21047 DIJON CEDEX

téléphone : 03 80 28 68 63
mél. : drfip21.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Yves-Grégory DELPLANQUE
Mél. : drfip21.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 03-80-28-68-63
Réf. DS : 16442620
Réf OSE : 2024-21231-14279

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

à

Dijon Métropole

A l'attention de Mme Florence CHAUPIS

40 avenue du Drapeau
21000 DIJON

Dijon, le 12 mars 2024

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 :	Mur et porche dans une copropriété
Adresse du bien :	3 avenue du Drapeau 21000 DIJON
Valeur vénale hors taxe et hors frais de mutation:	1 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 20% (des précisions sont apportées au § détermination de la valeur)



1 - CONSULTANT

Dijon Métropole

Affaire suivie par : Mme Florence CHAPUIS

2 - DATE

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

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 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

Demande d'évaluation de la valeur vénale d'acquisition de lots au sein d'une copropriété. Cette acquisition se fait dans le cadre d'une opération d'ensemble visant à la maîtrise foncière de l'immeuble.

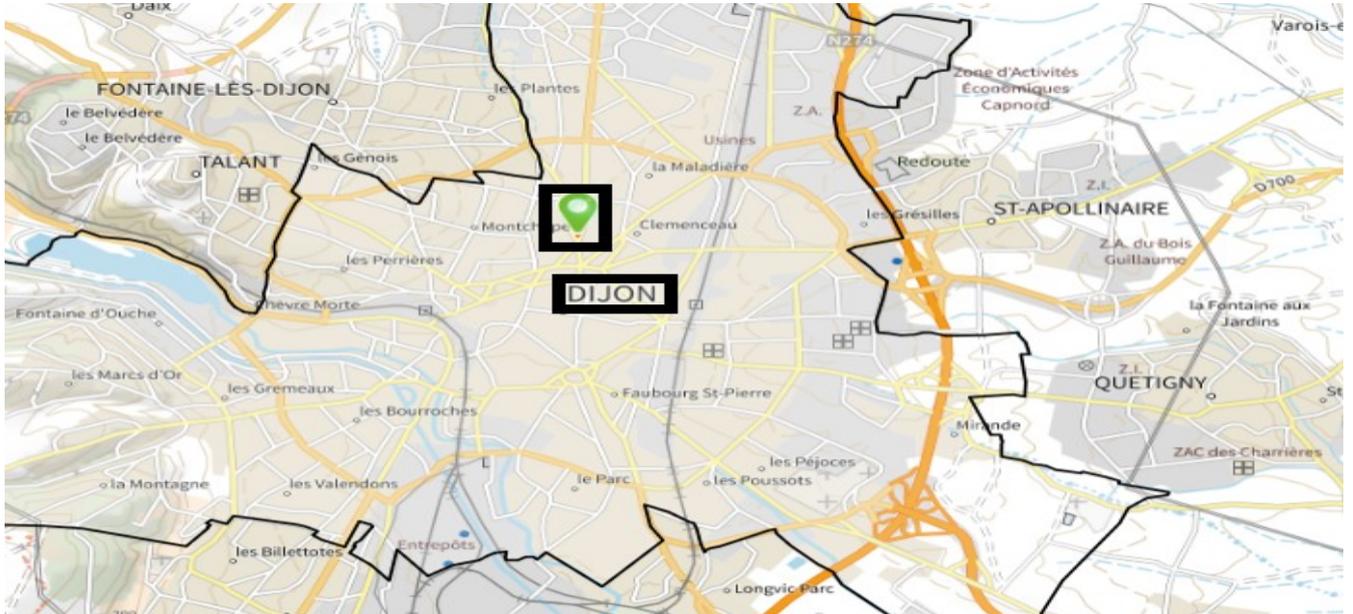
Le consultant indique un prix négocié de 1 000 €.

1 Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine
2 sur 7

4 - DESCRIPTION DU BIEN

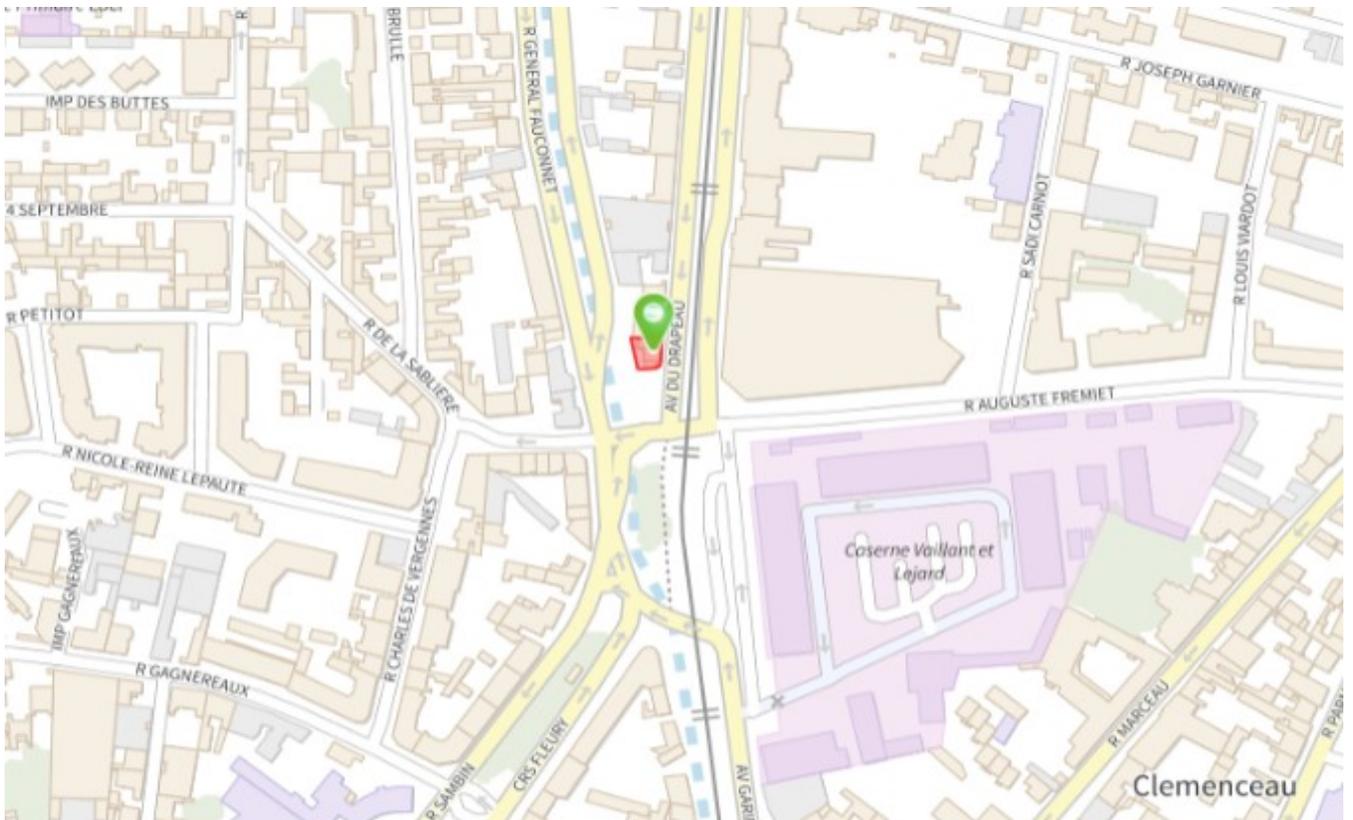
4.1. Situation générale

Les biens à évaluer se situent 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

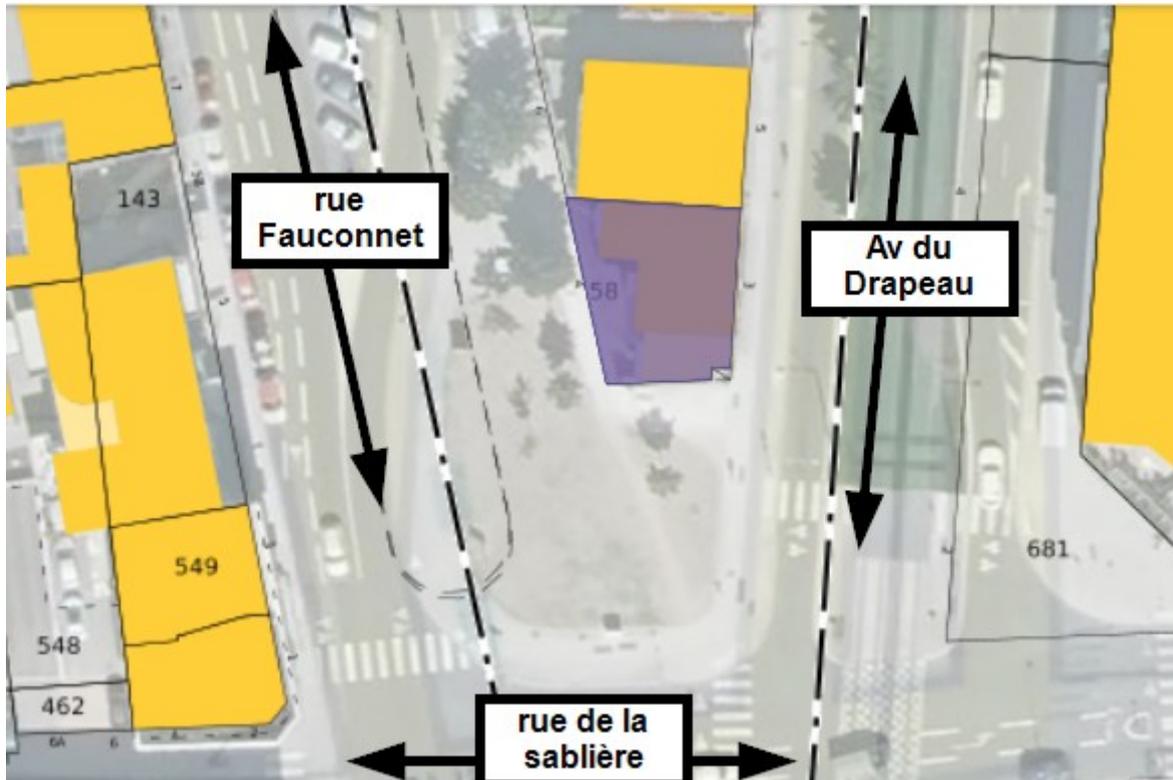
Le bien se situe au nord du centre-ville de Dijon, aux abords de la place de la République. Immeuble situé à l'angle de l'avenue du Drapeau et des rues de la sablière et de la rue général Fauconnet.



4.3. Références Cadastrales

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

- Lots 17 et 22 à prélever sur l'immeuble sis sur la parcelle AS 58 d'une contenance de 170 m² ;



4.4. Descriptif

Lots d'un immeuble mixte (local commercial au rez-de-chaussée et logements aux étages) édifié en 1880 en R+3+combles, le tout sur caves.

Lot n° 17 : portion de mur pignon-sud située au-delà d'un niveau de trois mètres du sol ;

Lot n° 22 : mur de clôture sud et porche est ;

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Mme Christiane FORNEROT

5.2. Conditions d'occupation

Bien estimé libre d'occupation

6 - URBANISME

Document d'urbanisme : PLUi-HD

Zone U : zone urbaine

OAP corridor EST - SITE 32 / POINTE DRAPEAU : Structurer l'angle de l'avenue du Drapeau et de la rue du Général Fauconnet par un bâtiment signal avec une programmation mixte (habitat/activités), tertiaire ou d'équipements.

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 et critères de recherche – Termes de référence

La recherche de termes de comparaison (TC) sur les applications à disposition du service (Estimer un bien, DVF et BNDP) porte sur des cessions récentes de dépendances sur Dijon :

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Prix total	Prix unitaire	Obs°	
2104P01 2021P05474	231//BR/171//21	DIJON	BD CARNOT	24/02/2021	1880	1 000	1 000	grenier de moins de 8 m ²	
2104P01 2022P19453	231//DO/140//6	DIJON	70 RUE DE CHENOVE	09/09/2022	1925	500	500	grenier de moins de 8 m ²	
2104P01 2022P23927	231//CW/84//12	DIJON	5 RUE DU TRANSVAAL	24/11/2022	1900	1 000	1 000	grenier de moins de 8 m ²	
							Moy	833	
							Med	1 000	

Les valeurs moyenne et médiane ressortent respectivement à 833 € et 1 000 € / unité pour des greniers dans des immeubles. Tous sont aveugles et non habitables.

Les valeurs varient entre 500 € et 1 000 € / unité.

8.1.2.Autres sources

Les lots à évaluer ont été acquis par l'actuelle propriétaire dans le cadre de la succession de M. Daniel FORNEROT (acte n° 2023P04964 du 06/03/2023) pour une valeur estimée à 1 000 €.

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Compte tenu des lots à évaluer qui constituent des pignons de murs ou un porche, le service retiendra la valeur globale de **1 000 €** .

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 des lots est arbitrée à 1 000 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 20 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 1 200 € (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 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

Yves-Grégory DELPLANQUE
Inspecteur des finances publiques