

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 21/06/2024  
Publication : 21/06/2024



**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: 16770986

Réf OSE : 2024-21485-19352, dossier lié au dossier n°2024-  
21485-19757

Le 17 mai 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 Line Barbier

**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 :*

Exploitation agricole + terrains attenants

*Adresse du bien :*

Domaine de la Cras 21370 Plombière-les-Dijon

*Valeur vénale HT et hors droits :*

624 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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

## 1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Mme Line Barbier, directrice du service Foncier

## 2 - DATES

de consultation :	11/03/24
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	15/04/2024
du dossier complet :	17/04/2024

## 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 de cession au profit de l'occupant viticole d'une maison d'habitation, d'une cuverie attenante, d'une partie d'un hangar agricole et de terres.

Le consultant précise qu'il souhaite vendre au prix auquel le bien a été acheté en décembre 2013 :

- partie habitation : 400 000 €

- partie cuverie : 165 000 €

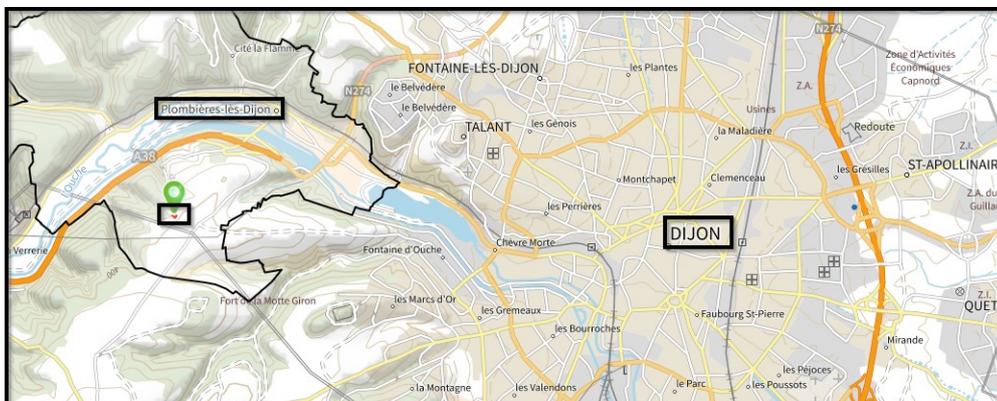
- hangar de stockage : 25 000 € - Seule une partie de ce hangar est concernée par la présente évaluation

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

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

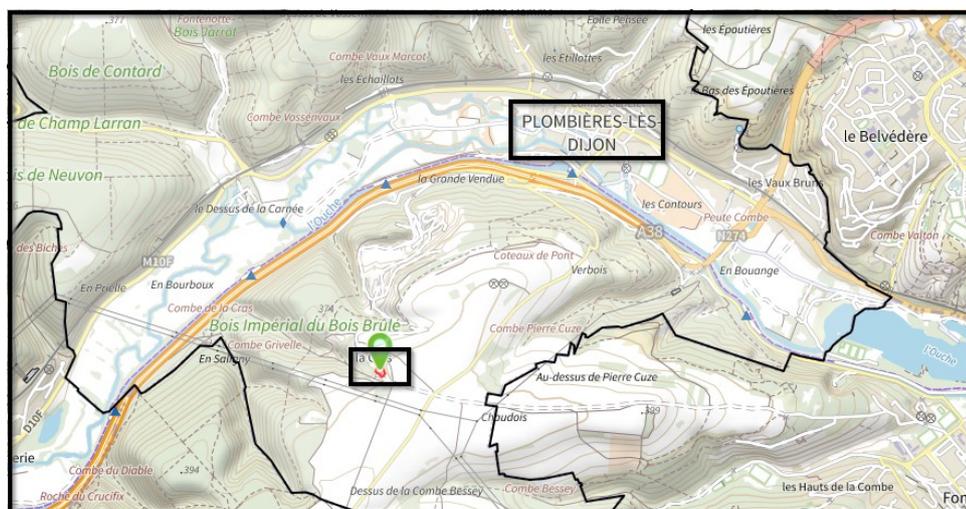
### 4.1. Situation générale

Les parcelles à évaluer se situent sur la commune de Plombières-lès-Dijon (2 518 habitants ; source INSEE 2021) ; commune située à 7 km à l'ouest du centre-ville de DIJON, chef-lieu du département de Côte-d'Or.



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

Les biens se situent au sud de la commune, sur le domaine de la Cras. Réseau électrique assuré ; pas d'eau courante, l'alimentation se fait par la récupération de l'eau de pluie. Les parcelles sont accessibles via le chemin de Corcelles.



### 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>	Nature réelle
Plombières-lès-Dijon	AZ 7	La Cras	2 585	Maison, cuverie, sol
	AZ 8		974	Sol
	AZ 58		322	Sol
	AZ 62P		9 781 m <sup>2</sup> (sur 48 332 m <sup>2</sup> – détail non fourni par le consultant)	Hangar pour partie, sol
	AZ 9P			Sol
	AZ 63P			Sol
		Total	13 662	

#### 4.4. Descriptif

Exploitation agricole comprenant : une maison d'habitation, une cuverie accolée à la maison, une partie d'un hangar agricole et des parcelles de terres entourant le tout.

##### 1) La maison d'habitation :

Construction fondée sur une ancienne bergerie transformée en 1965. Toiture en bon état (rénovée après la tempête de 1999). Murs en crépis abîmés, présences de fissures et de tâches. Le bâtiment dispose d'une fosse septique. L'alimentation en eau se fait par la récupération de l'eau de pluie (citerne de 100 m<sup>3</sup>). Le chauffage est assuré par une pompe à chaleur neuve, qui a été remplacée en décembre 2023.

La maison d'habitation d'une surface de 200 m<sup>2</sup> (source consultant, description SAFER. Le cadastre indique 124 m<sup>2</sup>. Le service retient la surface remise par le consultant, la visite réalisée confirmant cette surface), se compose ainsi :

##### Rez-de-Chaussée :

- hall d'entrée d'environ 13m<sup>2</sup> donnant accès au séjour, au salon et à un escalier menant au grenier aménageable et un autre menant à la cuverie ;
- séjour-salon d'environ 57 m<sup>2</sup> avec cheminée et insert, marbre au sol, et donnant sur une terrasse ;
- cuisine équipée d'environ 25 m<sup>2</sup> avec dallage au sol ;
- WC ;
- salle de bain d'environ 9m<sup>2</sup> ;
- 3 chambres situées côté Est de la maison (19 m<sup>2</sup>, 17 m<sup>2</sup> et 19m<sup>2</sup>) avec parquet en chêne et, dans l'une des chambres, cabinet de toilette rénové récemment par l'occupant (douche et WC) ;
- 3 pièces d'environ 10 m<sup>2</sup> chacune situées côté Ouest de la maison, à usage de bureau et/ou chambres. Les fenêtres donnent sur la cuverie.

Certaines pièces présentent des traces d'humidité sur les murs.

**Grenier** : combles d'environ 200 m<sup>2</sup> entièrement aménageables, avec présence de parquet ancien au sol, fenêtres et velux. Présence d'une pièce d'environ 20 m<sup>2</sup> aménagée en chambre avec lavabo .

Le consultant indique que le remplacement de la pompe à chaleur a coûté la somme de 54 000 € à l'occupant en décembre 2023, à l'origine de la rénovation.

## 2) La cuverie

La cuverie est indissociable de la partie habitation puisqu'elle occupe le sous-sol du bâtiment, directement accessible par un escalier intérieur reliant la partie habitation à la partie professionnelle.

Elle est composée comme suit :

- salle de dégustation d'environ 73 m<sup>2</sup>, sol en béton, WC ;
- salle d'étiquetage-lavage d'environ 18m<sup>2</sup> ;
- chaufferie d'environ 14 m<sup>2</sup> ;
- salle de laboratoire d'environ 18m<sup>2</sup> ;
- salle de stockage d'environ 107 m<sup>2</sup> ;
- cuverie d'environ 250 m<sup>2</sup>, construite au début des années 1980 ;
- bureau d'environ 35 m<sup>2</sup>, sol carrelé, accès indépendant.

Total de 515 m<sup>2</sup>.

Pour certaines pièces de la cuverie, le toit est en tôle. Dans les autres pièces, le toit est abîmé à plusieurs endroits et l'isolation est délabrée. Certains murs sont également très abîmés.

## 3) Le hangar :

Hangar d'environ 851 m<sup>2</sup> (source consultant), utilisé pour le stockage du matériel agricole et des céréales. Pour la présente évaluation, seuls 462 m<sup>2</sup> du hangar seront évalués en vue de la cession à l'exploitant viticole ; le reste du bâtiment sera vendu à l'exploitant céréalier l'utilisant actuellement. Le hangar est accessible de manière indépendante par les 2 occupants.

Structure métallique et toit en tôles. Plusieurs tôles du toit sont manquantes. Le hangar n'est pas entièrement fermé, plusieurs parties du bâtiment restent ouvertes et soumises aux intempéries.

Voir planche photographique page 1.

## 4) Terrains attenants :

En nature de jardin, hors terrain d'assise des biens bâtis, une superficie d'environ 9 000 m<sup>2</sup> est disponible autour du bâti à évaluer.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Dijon métropole

### 5.2. Conditions d'occupation

Bien actuellement occupé par le futur acquéreur ; estimé libre d'occupation pour la présente évaluation.

## 6 - URBANISME

Document d'urbanisme : PLU

Zone A : agricole

## 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

L'étude de marché se décompose en plusieurs parties :

##### 1) maisons d'habitation

##### 2) cuveries

##### 3) hangars

##### 4) terrains attenants

##### 1) maisons d'habitation

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 semblables, entre juillet 2019 et mars 2024, sur Plombières-lès-Dijon et dans les communes avoisinantes, dans un rayon de 3 km :

Ref. enregistrement	Ref. Cadastreales	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Nbre pièces	Surface terrain	Surface utile totale	Prix total	Prix/m <sup>2</sup> (surf. utile)	Observations
2104P01 2021P27163	485//AR/22//4//485//AR/22//3 485//AR/22//2 485//AR/22//1	PLOMBIERES-LES-DIJON	43 RUE ALBERT REMY	16/12/2021	2012	5		175	339 000	1 937	Maison d'habitation + cellier, garage avec fenil, cour
2104P01 2021P23634	485//AL/460//485//AL/459//	PLOMBIERES-LES-DIJON	121 B RUE DE VELARS	03/11/2021	1989	6	938	184	380 000	2 065	Maison d'habitation + sous sol
2104P01 2023P12673	661//AM/261//	VELARS-SUR-OUCHÉ	33 ALL VIVALDI	29/06/2023	2001	5	2200	162	451 330	2 786	Maison d'habitation + atelier
2104P01 2020P14234	231//HT/45//	DIJON	44 RUE DES LAYOTTES	24/08/2020	1988	5	1000	165	383 000	2 321	Maison d'habitation
2104P01 2020P21506	485//AN/355//485//AN/209// 485//AN/353// 485//AN/210// 485//AN/354// 485//AN/559//	PLOMBIERES-LES-DIJON	3 RUE D HAUTEVILLE	26/11/2020	1850	8	327	183	361 000	1 973	Maison d'habitation + combles aménagées, grenier, garage et cave
2104P01 2019P08791	617//BP/107//617//BP/110//	TALANT	39 AV DE LA CITADELLE	19/07/2019	1981	8	1586	245	370 000	1 510	Maison d'habitation + atelier
									Moyenne	2 099	
									Médiane	2 019	
									Min	1 510	
									Max	2 786	

Les valeurs moyenne et médiane ressortent respectivement à 2 099 € et 2 019 € / m<sup>2</sup>.

Les valeurs varient entre 1 510 € et 2 786 € / m<sup>2</sup>.

La maison à évaluer est dépourvue de système d'eau courante (citerne enterrée), ce qui est un facteur de moins-value. Cependant, l'installation d'une pompe à chaleur neuve en décembre 2023 est, quant à elle, un facteur de plus-value.

Le service retiendra donc la moyenne de l'étude de marché : 2 099 € / m<sup>2</sup>.

Soit une valeur vénale de 419 800 € (200 m<sup>2</sup> X 2 099 €)

## 2) cuveries

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 cuveries dans le département de la Côte-d'Or. Il n'existe pas de termes de comparaisons à proximité du bien à évaluer, ni de termes très récents. Le service retiendra comme TC des cuveries vendues en Côte-d'Or depuis 2016 :

Les valeurs moyenne et médiane ressortent respectivement à 1 118 € et 974 € / m<sup>2</sup>.

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surf au sol bâtiment	Prix total	Prix/m <sup>2</sup>	Observations	
2016P03743	412/AD/275/346/362	Meursault	5 rue de la planche Meunier	30/09/16	567	645 000	1 138	cuverie ancienne avec cave en sous-sol ; sur 1323 m <sup>2</sup> de terrain	
2018P01018	412/AV/218	Meursault	Les Magny 12 route RD 974	26/01/18	442	700 000	1 584	cuverie de construction traditionnelle récente ; sur 1284 m <sup>2</sup> de terrain	
2016P03743	412/AD/275/346/362	Meursault	5 rue de la planche meunière	30/09/2016	795	645000	811	Cuverie avec caves	
2021P12624	133/AB/483/485/487	Chambolle-Musigny	19 rue de Morey-Saint-Denis	14/06/21	184	120 000	652	Construction traditionnelle récente : garage+local viticole+bureaux+caves ; sur 272 m <sup>2</sup> terrain	
2016P04579	412/AE/413	Meursault	18 rue de Mazeray	21/12/2016	68	140 000	2 059	Cuverie, hangar, atelier, caves voûtées	
2022P08782	373//A/1612	MALAIN	13 rue du four	29/04/2022	129	60 000	465	Ancienne Grange à usage de cuverie avec cave en sous sol	
							<b>Moy</b>	<b>1 118</b>	
							<b>Med</b>	<b>974</b>	
							min	465	
							max	2 059	

Les valeurs varient entre 465 € et 2 059 € / m<sup>2</sup>.

Les 5 premiers TC concernent des ventes de cuveries situées le long de la route des vins ; leur valeur n'est pas représentative du bien à évaluer.

Le TC 6, situé à Mâlain, est également le plus récent. Plombières-les-Dijon et Mâlain sont 2 communes situées en dehors de la route des vins. C'est donc cette valeur minimale de 465 € / m<sup>2</sup> que retiendra le service.

Par ailleurs, il appliquera une décote de 20 % afin de tenir compte du fait que la cuverie soit indissociable de la maison d'habitation : 465 € - 20 % = 372 € / m<sup>2</sup>. Soit une valeur de 372 € X 515 m<sup>2</sup> = 191 580 €

### 3) hangars

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 hangars, entre avril 2021 et avril 2024, sur Plombières-lès-Dijon et dans le département de la Côte-d'Or :

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Dept	Adresse	Date mutation	Surface terrain	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m <sup>2</sup> (surf. utile)	Observations	
2104P01 2022P19424	38//AM/217//38//AM/ 203//38//AM/214// 38//AM/213//	AUXONNE	9016 RUE GRUET HAM DE LA COUR	23/09/2022	2536	150	6 000	40	Parcelle de terre avec un hangar fermé et un autre bâtiment	
2104P01 2020P07423	677//E/409//677//E/ 422//677//E/424//	VIC-DES-PRES	5062 LE VILLAGE	06/05/2020	1412	647	26 000	40	un hangar et terrain attenant	
2104P01 2022P08980	602//ZB/30//602// ZB/32//	SEMOND	2 RLE DE LA VIGNE	14/04/2022	1873	450	20 000	44	Hangar avec terrain autour	
2104P01 2022P08663	435//B/341//435/B /342	MONTLIOT-ET-COURCELLES	2 RUE DES PLANTES	14/04/2022	1415	1225	46500	33	Hangar	
								Moyenne	39	
								Médiane	40	

Les valeurs moyenne et médiane ressortent respectivement à 39 € et 40 € / m<sup>2</sup>, soit des valeurs équivalentes.

Le hangar à évaluer, contrairement aux TC, n'est pas complètement fermé ; c'est pourquoi le service appliquera une décote de 20 % à la valeur moyenne : 39 € - 20 % = 31,20 € arrondi à 31 € / m<sup>2</sup>. Soit une valeur de 31 € X 462 m<sup>2</sup> = 14 322 €

### 4) terrains attenants

Les terrains sont considérés comme intégrés à l'ensemble immobilier évalué et ne feront pas l'objet de recherches de TC et de valorisation individualisée

#### 8.1.2. Sources externes à la DGFIP

Le service de l'évaluation citera également la vente d'une exploitation agricole à Premeaux-Prissey le 5/07/2019 (parcelle AL 339) :

Des bâtiments d'habitation et d'exploitation, comprenant :

- La partie habitation, au premier étage : entrée, cuisine, WC, salon, salle à manger, 4 chambres, salle de bain. Grenier.
- La partie exploitation : bureau, cave voûtée, caveau de dégustation et local de stockage.

Ce bien a au prix de 833 € / m<sup>2</sup> (200 000 € pour une surface utile de 240 m<sup>2</sup>).

Appliquée à la surface utile de 715 m<sup>2</sup> de l'exploitation agricole à évaluer, cette valeur au m<sup>2</sup> aboutirait à la valeur totale suivante : 833 € X 715 m<sup>2</sup> = 595 595 €, ce qui corrobore la valeur vénale retenue par le service pour la présente évaluation (différence d'environ – 4,5%).

Par ailleurs, le 3 décembre 2013, un acte notarié a été établi pour vente et résiliation de bail à long terme au profit de la communauté d'agglomération Dijonnaise pour les parcelles suivantes : AZ 3 à 9, AZ 58 et AZ 62. Le bail longue durée, établi le 17 août 1998, a été résilié. La

vente de ces parcelles, pour une contenance totale de 41 376 m<sup>2</sup> a été conclue pour la somme de 750 000 €. La parcelle AZ 63 n'apparaît pas dans ce document.

### 8.1.3. Autres sources internes à la DGFIP

L'exploitation agricole avait été évaluée dans son ensemble le 24 octobre 2013 (bâti et terres en polyculture) pour la valeur de 1 300 000 €, dont 740 000 € pour le bâti et 560 000 € pour le foncier. A noter que pour la présente évaluation, seule une partie du bâti et une faible portion des terres sont concernées.

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

Il en ressort une valeur vénale de :

Bien	Superficie m <sup>2</sup>	Prix € / m <sup>2</sup>	Valeur vénale (€)	Arrondie (€)
Maison	200	2 099	419 800	420 000
Cuverie	515	372	191 580	190 000
Hangar	462	31	14 322	14 000
Terrain	Pas d'évaluation individualisée			
			Total	624 000

## 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 **624 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15% portant la valeur minimale d'acquisition sans justification particulière à 530 000 € (arrondie). **Cette marge permettra notamment au consultant, s'il le souhaite, de tenir compte de l'installation par l'occupant en décembre 2023 d'une pompe à chaleur pour un montant de 54 000 €.**

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.

## 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'Pr  
et par délégation



Valérie Henry

*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.*