

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 25/06/2024
Publication : 25/06/2024



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 24/05/2024

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
21 000 DIJON

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

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

POUR NOUS JOINDRE

à

Affaire suivie par : Clément BOUVOT

Courriel : clement.bouvot@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 03 80 59 59 52

Commune de Dijon

Service Foncier

A l'attention de Mme Florence CHAPUIS

Réf DS:17196761

Réf OSE : 2024-21231-25936

dossier connexe : 2024-21231-25957

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 :

Lots de copropriété (un local, une courette, et une partie de garage)

Adresse du bien :

4 bis rue de la Cité, 21 000 DIJON

Valeur hors taxe et hors droits :

17 750€, assortie d'une marge d'appréciation de 15%

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

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Florence CHAPUIS, service foncier

2 - DATES

| | |
|--|------------|
| de consultation : | 03/04/2024 |
| le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis: | |
| le cas échéant, de visite de l'immeuble : | 07/05/2024 |
| du dossier complet : | 07/05/2024 |

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

| | |
|-------------------|--|
| Cession : | <input checked="" 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 checked="" 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 aux fins de cession de lots de copropriété appartenant à la ville de Dijon. Ce projet intervient dans le cadre d'une modification de l'état descriptif de division de la copropriété en question. L'acquéreur potentiel est un copropriétaire. Aucun prix envisagé n'a été communiqué au service.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Dijon est une commune de 159 000 habitants environ (donnée 2021), Préfecture du département de la Côte d'Or et chef-lieu de la région Bourgogne-Franche-Comté. La Métropole de Dijon compte environ 249 000 habitants.

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

Le bien est situé le long de la rue de la cité, dans le quartier de la gare à Dijon. L'environnement est composé d'immeubles anciens d'habitation et de pavillons anciens d'habitation. Réseaux divers assurés.

4.3. Références cadastrales

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

| Commune | Parcelle | Adresse/Lieudit | Superficie | Nature réelle |
|---------|----------|--------------------|--------------------|---------------|
| DIJON | HI 461 | RUE DE LA CITE | 143 m ² | SOLS |
| DIJON | HI 462 | 4 B RUE DE LA CITE | 109 m ² | SOLS |
| TOTAL | | | 252 m ² | |

4.4. Descriptif

Le bien à évaluer est composé de :

- Un local de 14,4 m² (donnée consultant) correspondant à une pièce en état vétuste, sans chauffage, avec une fenêtre, dans un bâtiment d'habitation ancien de construction traditionnelle. La fenêtre est en simple vitrage avec volet métallique, un trou est visible en haut d'un mur. Les revêtements muraux ainsi que le sol, sont dégradés. Le bien est inhabitable en l'état, des travaux de rénovation sont nécessaires. Il s'agit du lot n°14 (partie de l'ex lot n°6).

- Une courette de 5 m² en béton, située entre le local décrit supra et un garage. Il s'agit du lot n°16 (partie de l'ex lot n°13)

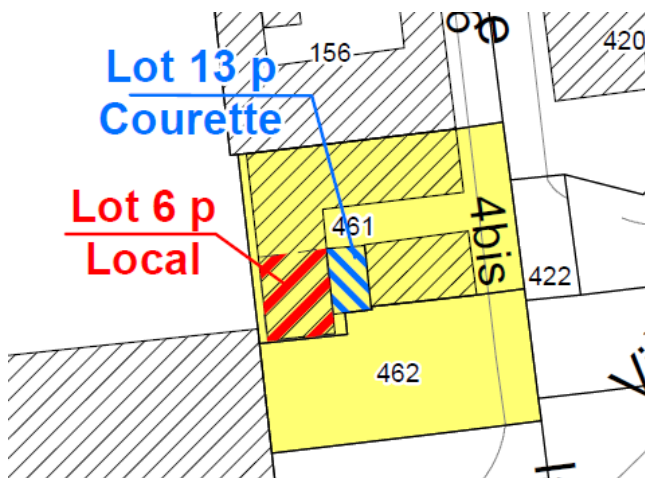
- Une partie de garage de 2 m² environ. Garage pour un véhicule, avec éclairage. Il s'agit également du lot n°16 (partie de l'ex lot n°13)

A noter que les lots d'origine sont partiellement déconstruits. Deux appartements en état moyen se situent au sein de la copropriété (non évalués présentement).

Vue intérieure du local :



Plan :



4.5. Surfaces du bâti

cf point 4.4

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Ville de Dijon

5.2. Conditions d'occupation

Bien estimé libre d'occupation

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

PLUi-HD, zone U

6.2. Date de référence et règles applicables

Sans objet

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

1 – Le local

L'étude de marché porte sur les cessions au cours des 3 dernières années de locaux d'habitation ou de stockage, de petite surface, à Dijon. Sources : BNDP, Estimer un bien.

| Ref. Cadastres | Commune | Adresse | Date mutation | Année construct. | Prix total | Nature bien |
|------------------|---------|--------------------------|---------------|------------------|------------|--|
| 231//HL/349//12 | DIJON | 6 RUE DE L EGALITE | 26/11/2021 | 1930 | 26 000 | Une mansarde de 6,34 m ² |
| 231//CM/213//164 | DIJON | 22 RUE DES GRANDS CHAMPS | 22/06/2022 | 1972 | 34 000 | Un studio situé au 1 ^{er} sous-sol, impropre à l'habitation (arrêté d'insalubrité), de 22,22 m ² |
| 231//BO/359//16 | DIJON | 5 RUE LONGEPIERRE | 23/03/2023 | 1936 | 30 000 | Une mansarde au 5 ^e étage avec droit aux WC communs, de 9,70 m ² |
| 231//BO/2//29 | DIJON | 37 BD DE LA TREMOUILLE | 18/03/2022 | 1962 | 40 000 | Une chambre au 7 ^e étage, droit au WC commun, de 9,15 m ² |
| 231//BP/256//265 | DIJON | 10 RUE VAUBAN | 08/07/2021 | 1700 | 25 000 | Une pièce au 2 ^e étage, de 14,08 m ² , sans électricité, sans chauffage, sans eau, à usage d'annexe d'habitation |
| 231//BO/530//78 | DIJON | 67 RUE DES GODRANS | 31/05/2021 | 1750 | 10 000 | Une chambre au 5 ^e étage, avec accès aux WC sur le palier, non habitable (inférieur à 8 m ²), à usage d'annexe |
| 231//CX/171//13 | DIJON | 43 RUE DE TIVOLI | 23/01/2023 | 1910 | 5 000 | Une mansarde de moins de 8 m ² (mais surface au sol de 11,31 m ²) |
| 231//BO/313//9 | DIJON | 34 RUE VANNERIE | 26/01/2024 | 1800 | 3 000 | Un grenier dans les combles |
| 231//BO/367//10 | DIJON | 16 RUE VERRERIE | 10/02/2023 | 1710 | 5 000 | Un grenier dans les combles (8,17 m ² selon acte) pour transformation en habitation |
| 231//HK/292//10 | DIJON | 24 RUE DU 23 JANVIER | 10/03/2023 | 1880 | 9 000 | Une mansarde située au 3 ^e étage, avec droit aux WC sur le palier |
| | | | | moyenne | 18 700 | |
| | | | | médiane | 17 500 | |
| | | | | min | 3 000 | |
| | | | | max | 40 000 | |

La moyenne et la médiane ressortent respectivement à hauteur de 18 700€ et 17 500€, pour des surfaces globalement plus petites.

Les mansardes ou chambres se négocient de 5 000€ à 40 000€.

Deux termes de comparaison (TC) de greniers ont été recensés à hauteur de 3 000€ et 5 000€.

Le service retiendra une valeur supérieure aux greniers, et dans la fourchette basse des mansardes/chambres, compte tenu de l'état du bien à évaluer (inhabitable, vétuste) et de sa nature (simple local avec absence de sanitaires). Ce local peut toutefois, après rénovation, servir de chambre en lien avec un appartement de la copropriété situé au même niveau et bénéficiant de la même entrée.

Il est arbitré une valeur forfaitaire de 15 000€ (soit de l'ordre de 1041€/m²)

2 – La courette

Dans un souci de cohérence, le service retiendra la valeur issue de l'étude menée dans le dossier connexe n°OSE 2024-21231-25957 relatif à un petit terrain à proximité immédiate, dans la même copropriété.

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 petits terrains, entre 28 et 208 m², sur une période allant de novembre 2021 à mars 2024 (TC le plus récent juin 2022) sur DIJON, dans un rayon de 3 km du bien à évaluer :

| Ref. enregistrement | Ref. Cadastres | Commune | Adresse | Date mutation | Surface terrain (m ²) | Prix total | Prix/m ² | Observations |
|-----------------------|----------------|---------|--------------------|---------------|-----------------------------------|------------|---------------------|--|
| 2104P01 2022P12715 | 231//DK/203// | DIJON | 17 QUAI GAUTHEY | 10/06/2022 | 177 | 5 000 | 28 | Parcelle de terrain avec Carport vétuste – zone U – vendue par la ville de Dijon |
| 2104P01 2022P11773 | 231//EK/385// | DIJON | 18 RUE JULES VERNE | 10/06/2022 | 28 | 2 500 | 89 | Terrain d'aisance – zone U |
| 2104P01 2021P24767 | 231//CO/443// | DIJON | 48 RUE DE LONGVIC | 15/11/2021 | 127 | 7 500 | 59 | Parcelle de terrain en nature de sol – zone U |
| 2104P01 2022P08013 | 231//HK/580// | DIJON | 53 C RUE SAMBIN | 13/04/2022 | 208 | 10 000 | 48 | Parcelle à usage de cour – zone U |
| | | | | | | Moyenne | 56 | |
| | | | | | | Médiane | 54 | |
| | | | | | | Min | 28 | |
| | | | | | | Max | 89 | |

Valeur retenue : 54€/m²

Soit une valeur vénale de :

$$54€/m^2 \times 5 m^2 = \underline{270€}$$

3 – La portion de garage

L'étude de marché porte sur les cessions au cours de la dernière année, de garages, situés à Dijon, dans un rayon de 500 mètres du bien à évaluer. Sources : BNDP, Estimer un bien.

| Ref. Cadastres | Commune | Adresse | Date mutation | Année construct. | Prix total | Nbre dépendances | Prix unitaire | Commentaire | Nature bien | Surface de la dépendance |
|------------------|---------|-------------------------|---------------|------------------|------------|------------------|---------------|-------------|-------------|--------------------------|
| 231//ET/304//420 | DIJON | 15 AV ALBERT 1ER | 15/03/2024 | | 14 500 | 1 | 14 500 | Un garage | Parking | 11 |
| 231//EW/27//103 | DIJON | 11 RUE AUDRA | 30/11/2023 | 1956 | 25 000 | 1 | 25 000 | Un garage | Parking | 15 |
| 231//EX/8//50 | DIJON | 18 RUE DE BELLEVUE | 01/02/2024 | | 15 000 | 1 | 15 000 | Un garage | Parking | 12 |
| 231//HI/332//12 | DIJON | 8 RUE LEGRAND DU SAULLE | 15/03/2024 | | 12 000 | 1 | 12 000 | Un garage | Parking | 14 |
| 231//EX/7//55 | DIJON | 13 RUE DES MARMUZOTS | 18/07/2023 | | 19 000 | 1 | 19 000 | Un garage | Parking | 15 |
| 231//HL/378//16 | DIJON | 12 RUE NICOLAS BERTHOT | 27/06/2023 | 1965 | 20 000 | 1 | 20 000 | Un garage | Parking | 15 |
| | | | | | | moyenne | 17 583,3 | | moyenne | 13,7 |
| | | | | | | médiane | 17 000 | | | |

Le prix médian pour un garage est de 17 000€.

La surface moyenne est de 13,7 m².

Soit un prix unitaire médian de 1 241€/m².

La portion de garage de 2 m² peut être évaluée à :

$1\,241\text{€/m}^2 \times 2\text{ m}^2 = 2\,482\text{€}$ arrondi à 2 480€

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

La valeur vénale du bien est arbitrée à :

$15\,000\text{€} + 270\text{€} + 2\,480\text{€} = 17\,750\text{€}$

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 17 750€.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15% portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 15 080€ (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 ou 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.

Pour la Directrice et par délégation,



BOUVOT Clément
Inspecteur des finances publiques
Évaluateur