



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@dgifp.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Yves-Grégory DELPLANQUE

Mél. : drfip21.pole-evaluation@dgifp.finances.gouv.fr

Téléphone : 03-80-28-68-63

Réf. DS : 13659233

Réf OSE : 2023-21231-60902

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

à

Ville de Dijon

A l'attention de Mme Line BARBIER

40 avenue du Drapeau

21000 DIJON

Dijon , le 04/09/2023

LETTRE DE PROLONGATION DU DÉLAI DE VALIDITÉ DE L'AVIS INITIAL 2022-21231-48419

Nature du bien :

Local professionnel

Adresse du bien :

Angle du 20 rue Antoinette Quarré et du 82-84
avenue Raymond Poincaré 21000 DIJON

**Valeur vénale hors taxe et
hors frais de mutation:**

133 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de
10%

Madame,

Suite à votre demande en date du 09/08/2023, je vous informe que la durée de validité de l'évaluation rendue le 26 juillet 2022, référencée 2022-21231-48419, concernant la cession d'un local professionnel pour un montant de 133 000 €, est **prolongée de 6 mois à compter de sa date de fin de validité qui était prévue à l'origine le 26 juillet 2023.**

Si la transaction venait à ne pas aboutir dans ce nouveau délai, une nouvelle demande d'évaluation formalisée devrait être adressée au PED (drfip21.pole-evaluation@dgifp.finances.gouv.fr).

Je vous prie de recevoir, Madame, mes salutations les plus respectueuses.

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

Le Directeur régional des Finances publiques
de Bourgogne – Franche-comté et du
Département de la Côte d'Or, à

Direction régionale des Finances publiques de Bourgogne
– Franche-comté et du Département de la Côte d'Or

POLE DE LA GESTION PUBLIQUE

Pôle d'évaluation domaniale

16 rue Jean Renaud
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 : 9096634
Réf OSE : 2022-21231-48419

Ville de Dijon
A l'attention de Mme Line BARBIER
40 avenue du Drapeau
21000 DIJON

le 26/07/2022

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien :	Local professionnel
Adresse du bien :	Angle du 20 rue Antoinette Quarré et du 82-84 avenue Raymond Poincaré 21000 DIJON
Valeur vénale hors taxe et hors frais de mutation:	133 000 €



Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

1 - SERVICE CONSULTANT

Ville de Dijon

Affaire suivie par :Mme Line BARBIER

2 - DATE

de consultation : 17/06/2022

de réception :17/06/2022

de visite : 30/06/2022

de dossier en état : 30/06/2022

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Demande d'évaluation de la valeur vénale de cession d'un local professionnel du type atelier.

Cette cession serait réalisée au profit d'un promoteur privé qui dispose déjà de 3 autres terrains encombrés, afin d'y réaliser un programme immobilier de 50 logements collectifs.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Références cadastrales : BE 37 d'une contenance de 315 m² ;

Description du bien : local professionnel du type atelier, construit en 1947 ; surface utile de 165 m² (source consultant), dont 87 m² pour la partie garage. Structure parpaing et charpente métallique, toiture en tuiles mécaniques. Fenêtres bois simple vitrage, chauffage central au gaz de ville. Pour la partie bureau et salle de réunion : Sol en Lino posé récemment, faux-plafond en dalles minérales et éclairage par dalles LED.

5 – SITUATION JURIDIQUE

Nom du Propriétaire : ville de Dijon

Situation d'occupation : estimé libre d'occupation ;

6 - URBANISME – RÉSEAUX

Document d'urbanisme : PLUi-HD

Zone U: zone urbaine

Mixité : secteur 1 : minimum 20 % de logements abordables ;

7 - DATE DE RÉFÉRENCE

-

8 - DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE

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.

À toute fin de corroboration, le service utilisera également la méthode dite du bilan Promoteur (ou Compte à rebours promoteur) qui consiste à déterminer la somme maximale qui peut être affectée à l'acquisition du foncier par un promoteur immobilier, après avoir soustrait du prix prévisionnel de vente d'une opération projetée, les différents coûts grevant l'opération. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car l'immeuble à évaluer s'insère dans un programme de constructions d'immeubles.

En effet le consultant lors de sa saisine, a indiqué que le projet du promoteur privé sur ces parcelles, serait de 50 logements.

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 133 000 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 120 000€ (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 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.

9 - 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.

10 - 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.

11 - 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.

Le Directeur régional 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