



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Accusé de réception en préfecture  
021-212103550-20241127-2024-008-DE  
Date de télétransmission : 29/11/2024  
Date de réception préfecture : 29/11/2024

7302



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 : 18356388  
Réf OSE : 2024-21355-44797

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

à

Ville de Longvic

A l'attention de Mme Flore BOIVIN

Dijon, le 17 juillet 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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(https://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)

**Nature du bien :**

Centre de loisirs

**Adresse du bien :**

1 rue Freinet 21600 LONGVIC

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

130 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de  
10 % (des précisions sont apportées au §  
détermination de la valeur)



## 1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Mme Flore BOIVIN – Responsable service urbanisme

## 2 - DATE

de consultation :	13/06/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	31/07/2024
de visite :	Non visité – précédente visite effectuée le 29/07/2020
de dossier complet :	13/06/2024

## 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

Demande d'actualisation de la valeur vénale de cession d'un centre de loisirs par le consultant.

La précédente évaluation du service en date du 24 février 2023 (n° 2023-21355-07982) aboutissait à une valeur de 130 000 €.

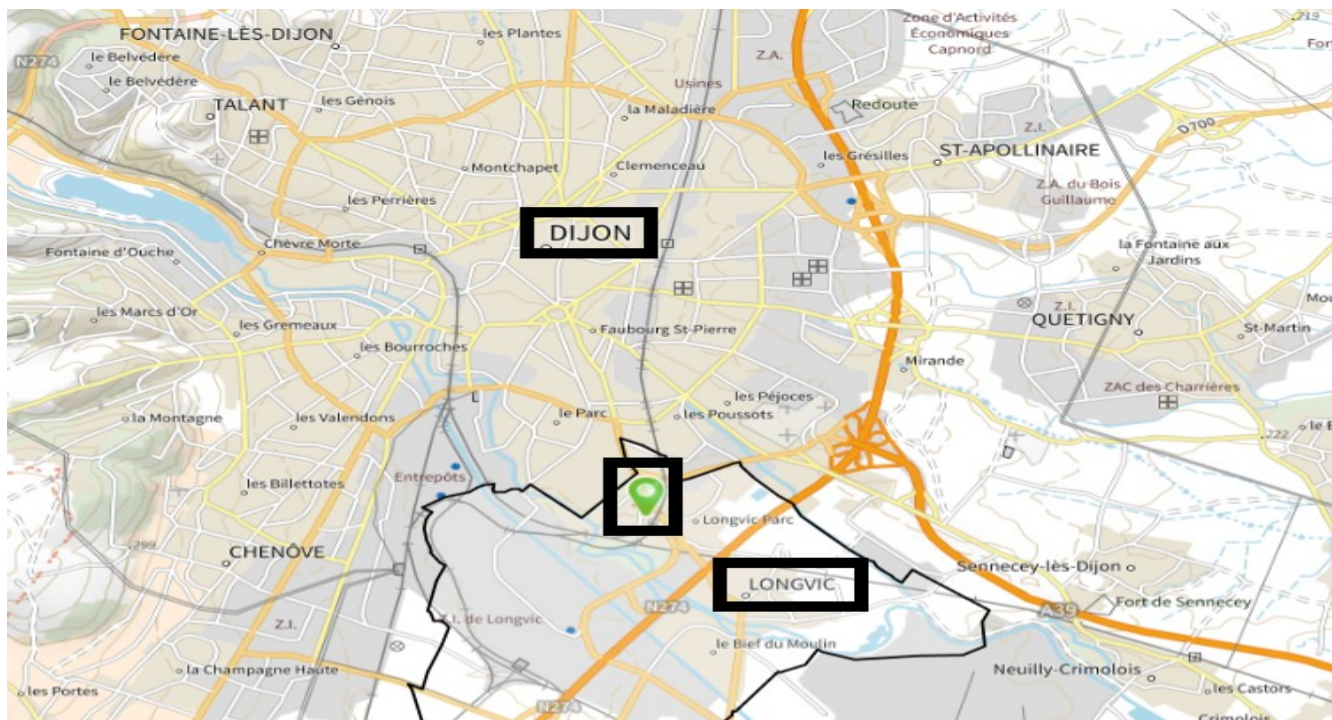
1 Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine  
2 sur 8



## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Le bien à évaluer se situe sur la commune de Longvic (8 676 habitants ; source INSEE 2021) ; commune située à 6 km au sud du centre-ville de Dijon, chef-lieu du département de la Côte-d'Or.



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

Le bien se situe au nord-ouest du centre-bourg de la commune, à proximité d'un EHPAD, d'une école maternelle et de la route de Dijon.

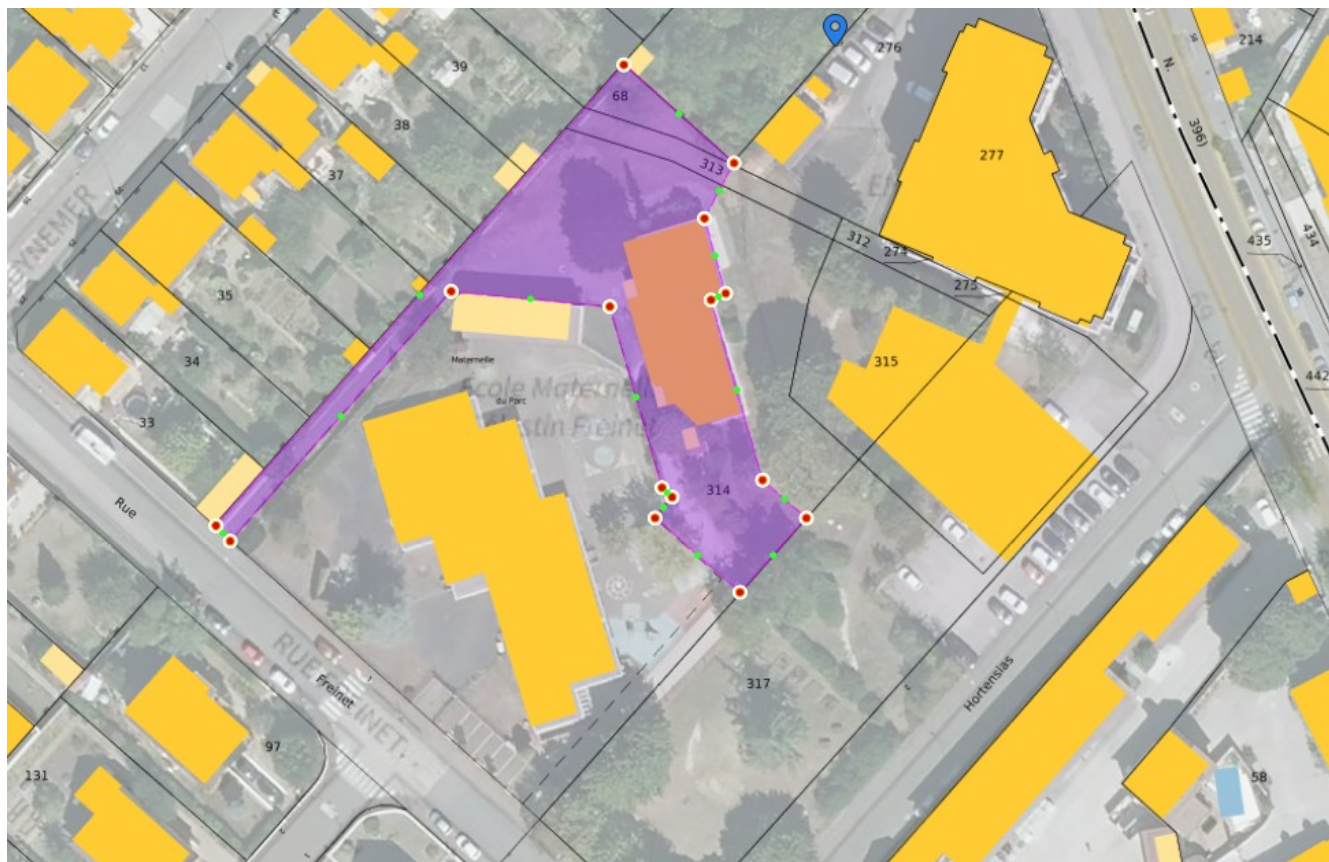




### 4.3. Références Cadastreales

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

- Emprise évaluée par le service à 1 670 m<sup>2</sup>, à prélever sur les parcelles AC 68, 313 et 314 d'une contenance globale de 5 384 m<sup>2</sup> ;



### 4.4. Descriptif

Bâtiment construit en 1981, de plain-pied en bon état général, à destination actuelle de centre de loisirs pour jeunes enfants. Accessible depuis la rue Freinet via deux chemins d'accès : l'un carrossable et l'autre à pied. Fenêtres PVC double-vitrage avec volets roulants électriques, sol en grande majorité en carrelage (sauf partie bureaux en lino), dalles polystyrène au plafond, chauffage central au gaz de ville. Absence de prise d'air sur les menuiseries extérieures et de VMC. Présence d'amiante dans les conduits de cheminée et de ventilation.

**Surface utile** (source consultant) : 276 m<sup>2</sup>.

Pour le calcul de la valeur vénale, le service pondérera les surfaces des différentes pièces du bâtiment afin de se rapprocher de surfaces de bureaux qui constitueront les principaux termes de comparaison pour cette estimation.

La pondération se fera sur le fondement de la fiche technique de la DNID en date du 14 février 2017 qui reprend la circulaire DGFIP/2011/01/9518 en date du 21 janvier 2011 portant transfert des biens immobiliers des établissements publics locaux d'enseignement (EPL) à leur collectivité de rattachement. Cette dernière ne s'applique toutefois normalement que pour les immeubles de plus de trois ans.

<b>Bureaux</b>	100 % De la valeur des bureaux
<b>Amphithéâtre</b>	80% De la valeur des bureaux
<b>Locaux d'enseignement, Salle de réunion</b>	80 % De la valeur des bureaux
<b>Laboratoires, Bibliothèques, salle de Restauration</b>	70% De la valeur des bureaux
<b>salle de sport</b>	60 % De la valeur des bureaux
<b>locaux divers (locaux Techniques, WC, circulations)</b>	20 % De la valeur des bureaux

La surface pondérée du bâtiment ressort à 159 m<sup>2</sup>.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Ville de Longvic

### 5.2. Conditions d'occupation

Bien estimé libre d'occupation

## 6 - URBANISME

Document d'urbanisme : PLUi-HD

Zone U: zone urbaine ;

## 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


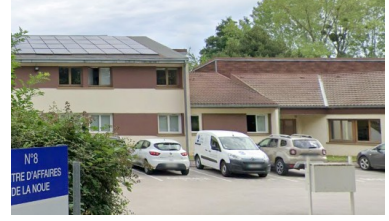
#### 8.1.1.Sources et critères de recherche – Termes de référence

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 bureaux ou locaux professionnels sur Longvic et dans un rayon de 2 km :

cf infra

Les valeurs moyenne et médiane ressortent respectivement à 1 330 € et 1 132 € / m<sup>2</sup> pour des locaux professionnels servant de bureaux, certains en zone urbaine, d'autres en zones commerciales ou industrielles.

Les prix varient entre 737 € et 2 019 € / m<sup>2</sup>.

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Surf. utile pondérée Cad	Prix total	Prix/m² (surf. utile)	Obs°	
2104P01 2023P15856	355//BS/4//25	LONGVIC	1 RTE DE DIJON	10/08/2023	1972	52	105 000	2 019	Bureau au 1 <sup>er</sup> étage d'un immeuble de locaux professionnels ; + stat ext	
2104P01 2022P17237	355//BO/112//127	LONGVIC	1 RUE DES PRE-VOTS	22/08/2022	1974	69	114 000	1 652	local professionnel au rez-de-chaussée d'un immeuble d'habitations + cave	
2104P01 2022P08831	355//BL/108//4	LONGVIC	10 RUE DU PAQUIER	08/04/2022	2018	265	300 000	1 132	local professionnel en zone industrielle et commerciale ; en rez-de-chaussée + 3 stat ext	
2104P01 2021P19766	231//DI/126//401 231//DI/133/142	DIJON	3 ALL DES BATEAUX LAVOIRS Et 75 AV JEAN JAURES	06/09/2021	2019	214	237 500	1 110	local pro ou commercial livré BRUT (= à aménager) ; en rez-de-chaussée d'un immeuble + garage en sous-sol	
2104P01 2021P12721	355//BB/104	LONGVIC	4 CHE DE LA NOUE	31/05/2021	1984	297	219 000	737	plateaux de bureaux en rez-de-chaussée, à aménager + 14 stat En zone indus	
							Moy	1 330		
							Med	1 132		

### 8.1.2. Autres sources

-

### 8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Au regard du bien à évaluer qui nécessite des adaptations afin d'être transformé en bureaux , le service retiendra la valeur médiane de 1 132 € / m² et appliquera un abattement de 30 %. il en ressort la valeur arrondie de **792 € / m²**.

**Il en ressort une valeur vénale de :**

Surface m <sup>2</sup>	Prix € / m <sup>2</sup>	Valeur vénale	Arrondie à
159	792	125 928 €	126 000 €

Cette valeur reste proche de la précédente estimation du service en date du 24 février 2023, qui ressortait à 130 000 €.

Cette dernière valeur peut donc être à nouveau retenue.

## 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 130 000 €.**

**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 117 000 € (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.

## 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