



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 02/10/2026

Reçu en préfecture le 02/10/2026

Publié le

ID : 071-217100148-20260928-1037B-DE

7302 - SD
S²LO



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 05/02/2026

Direction départementale des Finances Publiques de Saône-et-Loire

Pôle d'évaluation domaniale

24 bd Henri Dunant - CS60225

71025 MACON CEDEX

Courriel : ddip71.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Sylvie MONNERET-DIOT

Courriel : sylvie.monneret-diot@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 03.85.22.54.56

**Le Directeur départemental des Finances
publiques de Saône-et-Loire**

à

Mairie

Mme Céline Lenoble

Place du Champ de Mars

B.P 133

71433 AUTUN CEDEX

Réf. DN : 28916338

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 :

Immeuble de rapport

Adresse du bien :

4B/4 chemin Gilbert Hamerton à Autun

Valeur vénale :

178 000 € assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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

1 - CONSULTANT

Commune d'Autun

Affaire suivie par : Mme Céline Lenoble

2 - DATES

de consultation :	23/01/2026
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	03/02/2026

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☒
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

Cession d'un bâtiment à usage d'immeuble de rapport au propriétaire joignant d'un établissement d'hébergement touristique en vue de développer l'offre dans ce domaine.

Bien acquis par la Commune par acte du 20/11/2025 suite à l'exercice du DPU, pour la somme de 175 000 €.

Revente à ce même prix envisagée.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Autun, ville de 13 145 habitants , catégorisée par l'INSEE comme centre urbain intermédiaire et considérée comme le ville-centre d'une aire d'attraction qui regroupe 42 communes.

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

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

Situation à la sortie de la commune (proximité de la RD 980), dans un environnement peu urbanisé.

L'accès au bien se fait par le chemin qui se situe sur la propriété voisine de l'acquéreur .

4.3. Références cadastrales

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

Parcelles	Superficie
AB n° 115	630 m ²
AB n° 116	620 m ²
AB n° 117	800 m ²
AB n° 213	658 m ²
AB n° 255	81 m ²
AB n° 256	162 m ²
Total	2 951 m ²

4.4. Descriptif

Construction de 1850 et 1930, en pierre avec toiture en tuiles plates ; surface habitable totale de Longère composée de trois logements:

- Un logement de quatre pièces à l'étage, dont l'accès se fait par un escalier extérieur ouvrant sur une petite terrasse. L'entrée sur la pièce de vie dessert une salle à manger/salon, une cuisine indépendante, une chambre, une salle de bains et un WC. Un aménagement partiel du grenier offre en complément un salon, une deuxième chambre et un dressing.
- Un logement de cinq pièces en rez-de-chaussée, composé d'une cuisine indépendante, une salle à manger, un salon, trois chambres, une salle de bains et un WC.
- Un logement de deux pièces en rez-de-chaussée composé d'une entrée sur la pièce de vie, une cuisine, une salle de bains et un WC et premier étage composé d'un palier desservant une chambre et accès aux deux greniers.

Etat général extérieur (gros œuvre et toiture) : bon.

Etat général intérieur : moyen, habitable mais à améliorer ou rénover.

A noter : chauffage central au gaz avec chaudière ancienne (environ 20 ans), fenêtres majoritairement en bois avec simple vitrage, absence de VMC, isolation des murs et du toit insuffisantes.

Grange, garage et grenier.

4.5. Surfaces du bâti

Un logement de 74 m² habitables, un logement de 53 m² habitables et un logement de 44 m² habitables soit un total de 171 m².

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune d'Autun

5.2. Conditions d'occupation

Le consultant a indiqué que le bien est actuellement loué à son acquéreur éventuel.

6 - URBANISME

Sans objet (estimation terrain intégré)

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

Méthode d'évaluation par comparaison : étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible du bien à estimer sur le marché immobilier local .

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Étude de marché

Recherche de mutations d'immeubles de rapport anciens disposant d'un terrain d'agrément, étendue en raison de la rareté des cessions aux biens de caractère en état moyen

Périmètre : Autun

Période : 2020/2025.

Il ressort de cette recherche la sélection de mutations suivante :

N° 1	Acte du 09/12/2020 2020P 357	Autun, 4 D rue Saint Roch Section AE n° 95 pour 1 350 m ²	205 000 € 953 € le m ² habitable	Construction 1800, 215 m ² habitables ; maison bourgeoise avec RDC et 2 étages , 6 pièces à aménager un 1 studio rénové. Dépendances. Libre
N° 2	Acte du 06/06/2023 2023P 11273	Autun, 16 place Anatole de Charmasse Section AI n° 51 pour 347 m ²	210 000 € 1 129 € le m ² habitable	Construction 1900, 186 m ² habitables ; RDC + 1 étage avec un logement principal et un logement secondaire avec accès indépendant en nature d'hébergement touristique. Libre
N° 3	Acte du 22/08/2024 2024P 16512	Autun, 50 rue Faubourg Saint Andoche Section AW n° 11 pour 802 m ²	195 000 € 805 € le m ² habitable en valeur libre	Construction 1880, surface habitable 273 m ² , 3 bâtiments en L avec 5 logements (1 T1, 1 T2, 2 T3 et 1 T4) En partie loué
N° 4	Acte du 07/02/2025 2025P 4078	Autun, 13 rue Eumène Section AW n° 186 pour 2 464 m ²	290 000 € 1 374 € le m ² habitable	Construction 1932, 211 m ² habitables, maison bourgeoise avec parc clos de murs, RDC + étage de 8 pièces principales. Libre

Valeur unitaire moyenne : 1 065 € le m² habitable

Valeur unitaire médiane : 1 041 € le m² habitable

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

La recherche n'a pas permis d'identifier des cessions de biens strictement comparables (immeubles de rapport en périphérie de la commune avec un environnement peu urbanisé et un grand terrain d'agrément).

Toutefois les mutations citées présentent suffisamment de caractéristiques communes et un état général apparent globalement comparable.

La valeur unitaire médiane est retenue afin de lisser les termes de comparaison.

Valeur vénale totale : 171 m² X 1 041 € = 178 011 € arrondie à 178 000 €.

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 **178 000 €**.

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 respectivement 160 200 €.

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 le Directeur départemental des Finances Publiques
et par délégation,



Sylvie MONNERET DIOT
Inspectrice des Finances Publiques

Envoyé en préfecture le 02/10/2026

Reçu en préfecture le 02/10/2026

Publié le

ID : 071-217100148-20260928-1037B-DE



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.