

**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 : 12076023
Réf OSE : 2023-21231-26606

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

à

Dijon Métropole

A l'attention de Mme Line BARBIER

40 avenue du Drapeau
21000 DIJON

Dijon, le 12/05/2023

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 :

Terrain à bâtir (TAB)

Adresse du bien :

Angle du 1-7 rue Sully et du 19 boulevard Jeanne d'Arc 21000 DIJON

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

669 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 15 % (des précisions sont apportées au § détermination de la valeur)



1 - CONSULTANT

Dijon Métropole

Affaire suivie par : Mme Line BARBIER

2 - DATE

de consultation :	05/04/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	-
de visite :	Non visité
de dossier complet :	24/04/2023

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 de la valeur vénale de cession d'un terrain à bâtir (TAB) destiné à la construction d'un bâtiment tertiaire mixte : enseignement, recherches, formation et entrepreneuriat, sur le campus universitaire.

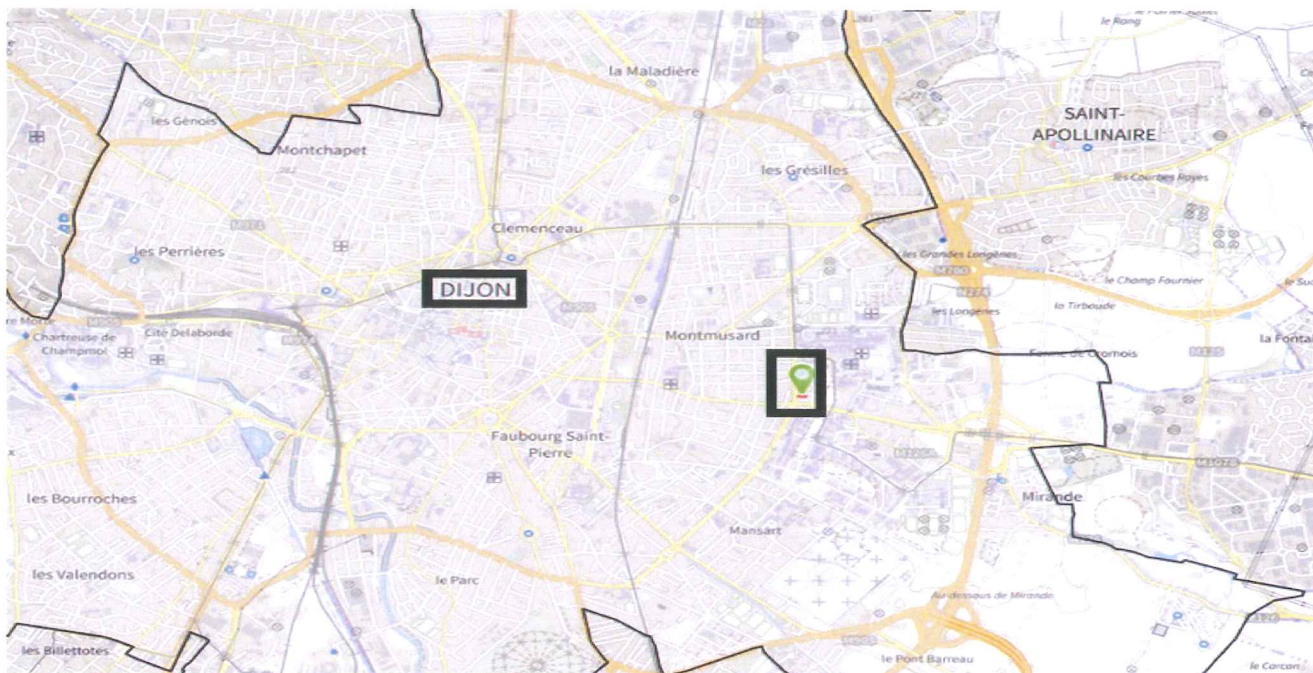
Le consultant indique avoir négocié un prix de cession de 451 300 € HT (soit environ 140 € / m² TAB).

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine
2 sur 9

4 - DESCRIPTION DU BIEN

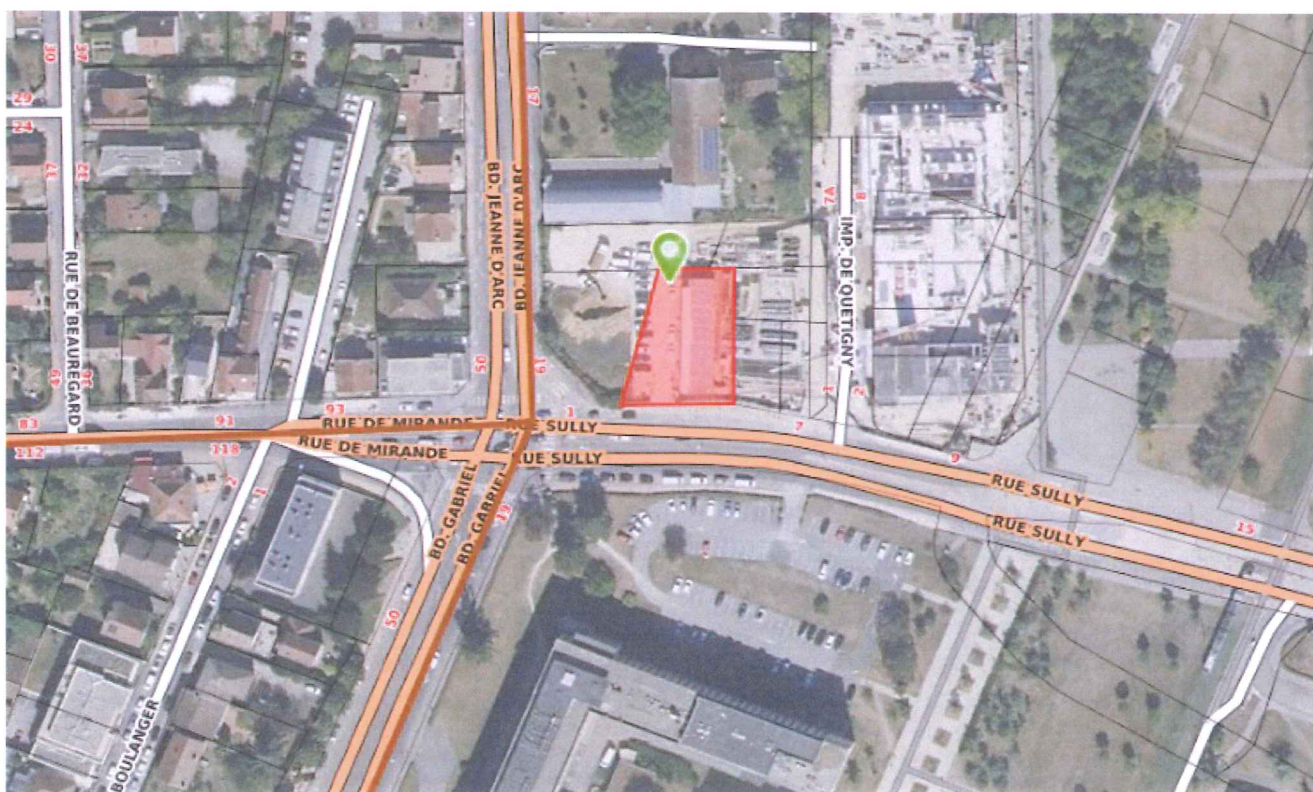
4.1. Situation générale

Le terrain à bâtir (TAB) se situe à l'Est du centre-ville de Dijon, chef-lieu du département de la Côte d'Or.



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

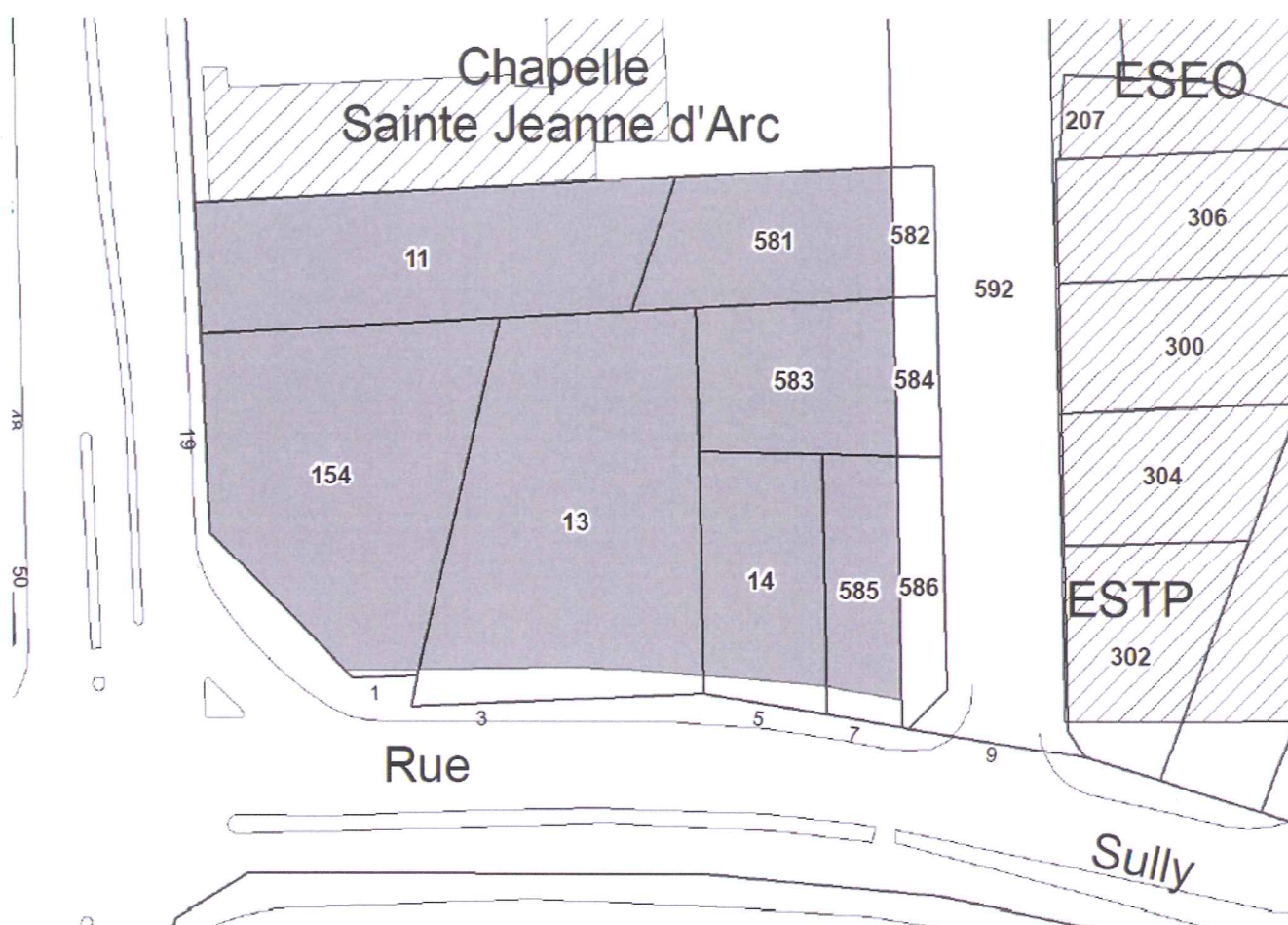
Le TAB formé de plusieurs parcelles, se situe aux abords du campus universitaire de la ville, au croisement de la rue Sully et du boulevard Jeanne d'Arc. Réseaux à proximité immédiate.



4.3. Références Cadastrales

Emprise de 3 218 m² à prélever sur les parcelles suivantes :

- BX 11 d'une contenance de 597 m² ;
- BX 581 d'une contenance de 306 m² ;
- BX 583 d'une contenance de 288 m² ;
- BX 585 d'une contenance de 193 m² ;
- BX 14 d'une contenance de 306 m² ;
- BX 13 d'une contenance de 933 m² ;
- BX 154 d'une contenance de 735 m² ;
- soit une superficie globale des parcelles de 3 358 m² ;



4.4. Descriptif

Terrain à bâtir situé en zone d'équipements métropolitains et tertiaires, sur le campus universitaire de Dijon.

Le consultant indique que la cession de ce TAB est destinée à permettre la réalisation d'un bâtiment de recherches, innovation, formation et entrepreneuriat. Bâtiment de **9 026 m² de surface de plancher (SDP)** se répartissant comme suit :

- espaces dédiés aux écoles d'ingénieurs, biotechnologie, bio production : 4 346 m² (dont 967 m² pour les circulations/paliers);

- espaces technologiques et locaux mutualisés : 1 080 m² (dont 650 m² pour les circulations/paliers) ;
- bureaux, coworking : 1 840 m² (dont 251 m² pour les circulations/paliers) ;
- laboratoires aménageables : 1 760 m² (dont 388 m² pour les circulations/paliers) ;

Le futur bâtiment répondra aux normes de la certification HQE et de labellisation R2S (Ready 2 services).

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Dijon Métropole

5.2. Conditions d'occupation

Bien estimé libre d'occupation

6 - URBANISME

Document d'urbanisme : PLUi-HD

Zone U : zone urbaine ;

Mixité de l'habitat : non réglementé

Fonctions urbaines : zones Activités - Indice E

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

La valeur vénale est déterminée par la **méthode dite de la charge foncière** qui s'applique aux terrains à bâtir (TAB) ou à aménager (TAA) en vue de leur construction. Il s'agit ici de tenir compte, non pas de la superficie réelle du terrain, mais de la surface constructible (en surface de plancher SDP) : soit le nombre de m² qui peuvent être édifiés sur le terrain en fonction des prescriptions d'urbanisme (les droits à construire), soit en fonction d'un projet porté ou présenté par le consultant.

La charge foncière se définit ainsi comme la part que représente la valeur du terrain dans le prix de revient d'un m² de plancher construit.

Au cas particulier, cette méthode trouve à s'appliquer compte tenu du projet présenté par le consultant au point 4.4.

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.

La SDP pondérée du bâtiment ressort à 5 765 m², soit un coefficient d'occupation du sol de 1,79 (détail des surfaces pondérées en annexe 1).

Les surfaces pour les seules salles de cours, locaux d'enseignements, examens, laboratoires représentent environ 4 500 m² de la surface pondérée globale.

Nb : les surfaces indiquées pour chaque type de local, ont été proratisées en fonction de la SDP nette après déduction des circulations :

ex : les laboratoires des espaces technologiques représentent une SDP brute (circulations incluses) de 430 m² selon les données du consultant. Sur une SDP brute de 1 080 m², les 430 m² représentent donc 40 % des dites surfaces ; soit pour une SDP nette globale de 430 m² (1 080 m² bruts - 650 m² de circulations), une SDP nette de 172 m².

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 TAB à vocation d'activités sur Dijon et périphérie :

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	SDP m ²	Ratio m ² SDP // TAB	Prix total	Prix m ² / SDP	Obs°
2021P22813	278//B/312	FONTAINES-LES-DIJON	Prés de Fontaine	05/10/2021	1 718	2 392	1,39	453 600	189,63	TAB pour construction immeuble de bureaux Le long de la Lino
2021P15593	231//AE 917/925/933/ 958/975/982 /999	DIJON	rue Françoise Giroud	09/06/2021	2 434	7 187	2,95	1 498 000	208,43	TAB à 200 € / m ² SDP + 72 stat Projet : construction d'un hôtel et de bureaux
2020P07018	231//AH/ 1622//	DIJON	rue René Char	30/04/2020	2 032	1 748	0,86	203 200	116,25	TAB pour construction immeuble de bureaux
2104P01 2020P02233	231//BX/ 593// 231// BX/595//	DIJON	18 RUE JEAN MAZEN	15/01/2020	5 354	1 515	0,28	500 000	330,03	TAB pour activité pro : bureaux et prod°
2019P01421	231/AH/1614	DIJON	4 rue Marguerite Yourcenar	29/01/2019	3 976	2 866	0,72	400 000	139,57	TAB pour construction immeuble de bureaux
							1,24	Moy	197	
							0,86	Med	190	

Les valeurs moyenne et médiane des TAB, en tenant compte du projet de construction, ressortent respectivement à 197 € et 190 € / m² SDP.

Les valeurs varient entre 116 € et 330 € / m² SDP selon la nature du projet de construction.

Le bien le plus proche géographiquement des parcelles à évaluer, est l'avant-dernier TC à 330 € / m² SDP pour un immeuble de bureaux, recherches et production.

Les TC les plus proches en termes de superficie de terrain et de m² SDP, sont les TC 1 et 2 à respectivement 189 € et 208 € / m² SDP.

8.1.2. Autres sources

-

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Afin de tenir compte du projet sur les parcelles à évaluer, dont la vocation d'enseignement reste majoritaire, le service retiendra la valeur plancher de 116 € / m² SDP.

Il en ressort une valeur vénale de :

SDP proratisée du projet	Prix € / m ² SDP	Valeur vénale	Arrondie à
5 765	116	668 740 €	669 000 €

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 669 000 €.

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 569 000 € (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

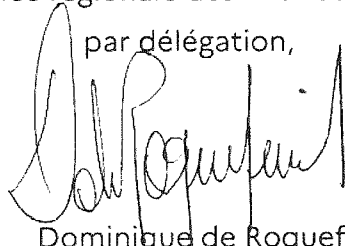
Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

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

par délégation,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'D. Roquefeuil', written over a light blue grid background.

Dominique de Roquefeuil

Administrateur général des finances publiques

Annexe 1 : détail des surfaces pondérées

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

	Nature	SDP brute, circulations incluses	SDP Nette projet m ²	Pourcentage appliqué	SDP pondérée m ²	
Ecoles d'ingénieurs et de formation	locaux d'enseignement	4 346	3 379	80%	2 703	SDP hors circul° 3379 m ²
	circulations	-	967	20%	193	
Espaces technologiques et locaux mutualisés	laboratoires	430	172	70%	120	SDP hors circul° 430 m ²
	salles de cours, séminaires et examen	650	258	80%	206	
	circulations	-	650	20%	130	
Bureaux, coworking	laboratoires	1 365	1 176	70%	823	SDP hors circul° 1589 m ²
	bureaux	415	365	100%	365	
	cafétéria	60	48	70%	34	
	circulations	-	251	20%	50	
Laboratoires aménageables	laboratoires	1 200	933	70%	653	SDP hors circul° 1372 m ²
	bureaux	420	329	100%	329	
	salle de réunion	40	27	80%	22	
	cafétéria	100	83	70%	58	
	circulations	-	388	20%	78	
		9 026	9 026	TOTAL	5 765	