



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Dijon, le 7 novembre 2023

Direction régionale des Finances Publiques de Bourgogne-
Franche-Comté et du département de la Côte-d'Or

Pôle d'évaluation domaniale de Côte-d'Or-Yonne

25 rue de la Boudronnée
21000 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

Affaire suivie par : Laurent DUCHATEL

téléphone : 03-80-28-66-28
drfip21.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS:14368912

Réf OSE : 2023-21231-76156

à

DIJON METROPOLE

A l'attention de Mme Line Barbier

40 avenue du drapeau CS 17510

21075 DIJON CEDEX

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://www.collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien : Terrain à bâtir supportant trois maisons à démolir

Adresse du bien : 12-14-16-18 rue Sully – 21 000 DIJON

Valeur vénale hors taxe et hors frais de mutation: **1 164 000 €**, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Mme Line Barbier – Responsable du Service Foncier de Dijon Métropole

2 - DATES

de consultation :	02/10/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	17/10/2023

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 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

Demande d'évaluation d'un ensemble de cinq parcelles supportant trois maisons d'habitation. Ces maisons seront détruites par l'acquéreur, à savoir le Groupe Vatel, afin d'y réaliser un ensemble immobilier composé d'une résidence d'hébergement (131 unités) pour étudiants, avec services communs et d'un restaurant d'application.

La Surface de Plancher (SDP) de ce projet est de 3 789 m².

12 stationnements semi-perméables sont prévus ainsi qu'un parking vélos de 194 places.

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

A terme, le futur propriétaire ne prévoit pas de louer ou vendre : l'ensemble servira à loger et former les propres stagiaires du Groupe Vatel.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Le bien se trouve au sud-est de Dijon, commune urbaine de 158 002 habitants (source Insee 2019). La ville est au centre de l'intercommunalité Dijon Métropole, composée de 23 communes et comptant 253 859 habitants.

La ville est desservie par quatre autoroutes : l'A38 à l'ouest, l'A31 à l'est, l'A311 au sud-ouest et l'A39 au sud-est. Ainsi, par l'autoroute, Lyon n'est qu'à 1h30 de Dijon, et Paris à environ 3h.

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

Bien situé le long la rue de Sully.

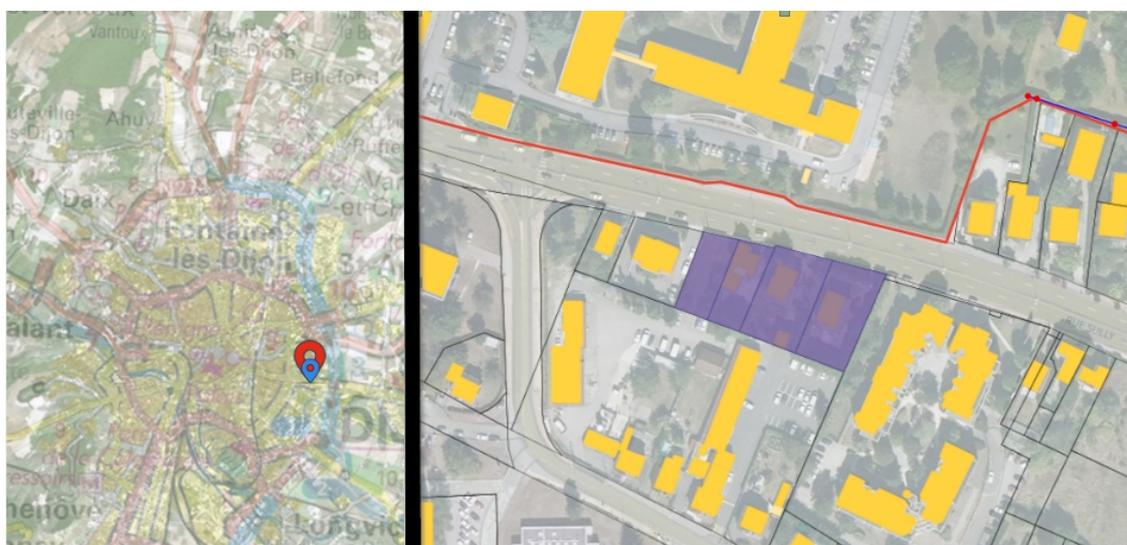
Le bien est desservi par les transports en commun.

Desserte de l'ensemble des réseaux assurée.

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise (surligné en violet dans le plan ci-dessous) figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie (en m ²)	Nature réelle
DIJON	BX 190	12 RUE DE SULLY	441	En nature de jardin
DIJON	BX 191	14 RUE DE SULLY	460	Parcelle d'assiette d'une maison d'habitation
DIJON	BX 83	16 RUE DE SULLY	869	Parcelle d'assiette d'une maison d'habitation
DIJON	BX 82	18 RUE DE SULLY	840	Parcelle d'assiette d'une maison d'habitation
			2 610	



4.4. Descriptif

Ensemble de quatre parcelles contiguës formant un rectangle, situées le long de la rue de Sully, au sein d'une zone mixte mêlant activité artisanale, activité tertiaire, habitat collectif et maisons individuelles.

L'une de ces parcelles (BX 190) est en nature de jardin, les trois autres supportent chacune une maison d'habitation.

Chaque parcelle est clôturée, soit de murs, soit de grilles en métal, soit de barrières en bois.

Les parcelles sont arborées et entretenues.

4.5. Surfaces du bâti (source cadastre)

- Parcelle BX 191 : 117 m² ;
- Parcelle BX 82 : 109 m² ;
- Parcelle BX 83 : 140 m².

Surface totale du bâti : 366 m².

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Dijon Métropole et EPFL.

5.2. Conditions d'occupation

Libre. Bien estimé libre d'occupation.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

PLUi-HD

6.2. Date de référence et règles applicables

Néant

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

La valeur vénale est déterminée par deux méthodes :

- Méthode 1 : 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 pouvant 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.

Il conviendra également de tenir compte des coûts de démolition, d'évacuation des gravats et de remise en état du terrain.

- Méthode 2 : la **méthode du compte-à-rebours** qui consiste à partir du prix de vente prévisionnel d'un programme, à reconstituer les différentes dépenses nécessaires à la réalisation du projet pour déduire la valeur d'un immeuble.

8 - EVALUATION

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

- **Méthode 1** : La recherche de TC porte sur des cessions de TAB à vocation de logements situés sur l'agglomération dijonnaise, et dont la mutation est intervenue entre le 01/09/2020 et le 01/09/2023.

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Adresse	Date mutation	Prix HT	Surface terrain (m ²)	Prix / m ² terrain	SDP	Prix/m ² de SDP	Observations
2104P01 2021P23080	231//CL/598//	DIJON BLD DE CHICAGO	21/10/2021	1 435 070	4092	351	3 369	340	Accession libre
							647	290	Abordable
2104P01 2020P20576	231//AL/199//214//204	DIJON 13 RUE DE TREVES	13/11/2020	306 560	2323	132	1 916	160	Eco quartier Via Romana
2104P01 2021P17859	515//AO/144//143//132	QUETIGNY RUE DES HUCHES	08/07/2021	721 972	1674	431	2 814	251	Accession libre et abordable
2104P01 2022P19647	231//DI/137//	DIJON 77 AV JEAN JAURES	16/09/2022	2 724 900	3278	831	7 552	330	Accession libre
							1 293	180	Abordable
2104P01 2022P19641	231//DI/138//	DIJON 87 AV JEAN JAURES	16/09/2022	2 134 488	2248	949	6 820	313	Accession libre (6528 m ²) et tertiaire/commerciale (292 m ²)
2104P01 2021P06045	231//DI/181//	DIJON 4 RUE JEAN BAPTISTE PEINCEDE	15/03/2021	775 980	1740	446	4 311	180	HLM (4218 m ²) et club house (92 m ²)
						Moyenne	523	256	
						Médiane	439	271	

Les valeurs moyenne et médiane du m² de SDP, en tenant compte du projet de construction, ressortent respectivement à 256 € et 271 € / m² SDP pour des TC dont la valeur varie de 160 € / m² SDP à 340 € / m² SDP.

Le TC 5 est le plus pertinent car il mêle logement, activité tertiaire et commerciale, ce à quoi le restaurant d'application peut être rapproché.

Sa valeur sera retenue pour le calcul de la valeur vénale.

Valeur retenue : 313 € / m² SDP.

Coût de démolition du bâti.

Le coût de démolition du bâti est estimé généralement entre 50 et 100 € / m². La démolition du bâti ne semblant pas poser de problème particulier (maisons indépendantes, rue large), le service retiendra la valeur de 60 € / m².

60 € / m² x 366 m² = 21 960€.

Ainsi, selon cette méthode, la valeur du bien est de :

(3 789 m² x 313 /m²) – 21 960 € = 1 163 997 €, valeur arrondie à 1 164 000 €.

➤ **Méthode 2 :**

1- Recettes :

- **Pour les logements :** la recherche de termes de comparaison (TC) sur les applications à disposition du service (Estimer un bien, DVF et BNDP) porte sur des cessions d'appartements d'une surface inférieure à 30 m², de construction ultérieure au 01/01/2021, situés dans un rayon de 1 km autour du bien à évaluer, et dont la mutation est intervenue entre le 01/09/2021 et le 01/09/2023.

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	Sous-Gruppe
2104P01 2020P16907	231//BE/87//15 231//BE/87//80	DIJON	26 RUE JACQUELINE DE ROMILLY	30/09/2020	2021	29	96 400	3324,14	T1
2104P01 2020P22526	231//BE/87//104 231//BE/87//36	DIJON	26 RUE JACQUELINE DE ROMILLY	10/12/2020	2021	19	71 900	3784,21	T1
2104P01 2020P22954	231//BE/87//89 231//BE/87//18	DIJON	26 RUE JACQUELINE DE ROMILLY	18/12/2020	2021	18	69 400	3855,56	T1
2104P01 2021P03602	231//BE/87//125 231//BE/87//24	DIJON	26 RUE JACQUELINE DE ROMILLY	08/02/2021	2021	20	76 400	3820	T1
2104P01 2022P13171	231//BE/87//64 231//BE/87//81	DIJON	26 RUE JACQUELINE DE ROMILLY	16/06/2022	2021	18	36 000	2000	T1
2104P01 2020P20057	231//BW/615//21	DIJON	78 RUE DE MIRANDE	30/10/2020	2016	29	92 000	3172,41	Studio
								Moyenne	3326
								Médiane	3554

La moyenne ressort à 3 326 € / m² et la médiane à 3 554 € / m².

Le service retiendra la valeur moyenne, arrondie à 3 330 € / m² pour le calcul des recettes.

Valeur retenue à 3 300 € / m².

Cette valeur sera reprise dans l'annexe 1 à la ligne 19.

- **Pour le restaurant d'application :** 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 locaux commerciaux d'une surface comprise entre 100 et 500 m² situés dans un rayon de 3 km autour du bien à évaluer, et dont la mutation est intervenue entre le 01/09/2021 et le 01/09/2023.

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	Photo
2104P01 2022P17326	231//HK/376//9	DIJON	22 RUE AUDRA	11/08/2022	160	340 000	2125	
2104P01 2020P17321	231//BR/311//238 231//BR/311//38	DIJON	15 RUE BERLIER	06/10/2020	150	185 000	1233,33	
2104P01 2021P14875	231//BP/384/6/12	DIJON	15 RUE BOSSUET	02/07/2021	344	800 000	2325,58	
2104P01 2021P13963	231//EW/236//3	DIJON	3 AV MARECHAL FOCH	21/06/2021	123	280 000	2276,42	
2104P01 2022P21477	231//AV/164//1	DIJON	19 BD PASCAL	19/10/2022	130	290 000	2230,77	
							Moyenne	2038
							Médiane	2231

La moyenne ressort à 2 038 € / m² et la médiane à 2 231 € / m².

Le service retiendra la valeur moyenne, arrondie à 2 000 € / m² pour le calcul des recettes.

Valeur retenue à 2 000 € / m².

Cette valeur sera reprise dans l'annexe 1 à la ligne 17.

- **Pour ce qui est des stationnements**, le service retiendra la valeur de **500 € / m²**, valeur généralement retenue pour des stationnements sur l'agglomération dijonnaise.

Cette valeur sera reprise dans l'annexe 1 à la ligne 18.

Dépenses :

Démolition : le service retiendra la valeur de **60 € / m²**(valeur retenue également pour la méthode 1) ;

Coût de construction : le service retiendra la valeur de **1 650 € / m²** (*) pour les logements (valeur reprise ligne 39 de l'annexe 1) et de **1 400 € / m²** (*) pour le restaurant d'application (valeur reprise ligne 38 de l'annexe 1). Ces coûts prennent en compte la mise en place de la RE 2020 à compter du 01/01/2022 (en lieu et place de la RT 2012) qui impose des exigences énergétiques supplémentaires aux nouvelles constructions.

* En raison de l'absence de devis fournis par le consultant, le service retiendra les coûts de constructions moyens constatés sur l'agglomération dijonnaise à partir des dossiers antérieurs soumis à expertise.

Honoraires, taxes et frais annexes : le service a retenu des pourcentages situés dans la fourchette recommandée par la DNID.

Le compte à rebours (annexe 1) conclut à une charge foncière admissible de 1 399 393 €, valeur arrondie à 1 400 000 €.

8.1.2. Autres sources internes à la DGFIP

Prix négocié entre les parties : 1 137 000 €.

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

Selon la méthode utilisée, le bien est évalué entre 1 164 000 et 1 400 000 €.

Dans la mesure où le projet porté par le futur acquéreur n'implique pas de céder les futures constructions mais de les utiliser dans le cadre de son activité, le service retiendra la valeur de la méthode 1, jugée plus cohérente.

Valeur du bien retenue : 1 164 000 €.

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 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

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 **1 164 000 €**.

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 1 048 000 € (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.

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



Dominique DIMEY

Administratrice des Finances publiques
Directrice du pôle de la gestion publique