



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 27/02/2024

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

Pôle d'évaluation domaniale de Dijon

25 rue de la Boudronnée
21 000 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 : Clément BOUVOT

Courriel : clement.bouvot@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 03 80 59 59 52

Réf DS:16143226

Réf OSE : 2024-21106-09051

à

Dijon Métropole
40 avenue du Drapeau
21 000 DIJON

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)

entrée du site :



Nature du bien :

Ensemble immobilier à vocation d'incubateur de jeunes entreprises dans le domaine de l'agroécologie

Adresse du bien :

« Les Coulots », 21 110 BRETENIERE

Valeur hors taxe et hors droits :

1 116 000€ (un million cent seize mille euros), assortie d'une marge d'appréciation de 10%

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

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Madame Line Barbier, Directrice du service foncier

2 - DATES

de consultation :	05/02/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	15/02/2024
du dossier complet :	21/02/2024

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 :	Apport en nature à une société d'économie mixte (SEM) en cours de constitution, dont la Métropole sera actionnaire majoritaire

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

Projet d'apport en nature, par la Métropole de Dijon, à une SEM Patrimoniale en cours de constitution. Le bien, objet de l'apport, est situé au sein du pôle AGRONOV qui est un incubateur et une pépinière dévolue aux jeunes entreprises dédiées exclusivement à l'agroécologie, la recherche et l'innovation. La vocation du site sera maintenue. Le cabinet SEMAPHORES a réalisé une estimation financière du site à hauteur de 1 062 000€ dans un rapport du 05/02/2024.

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

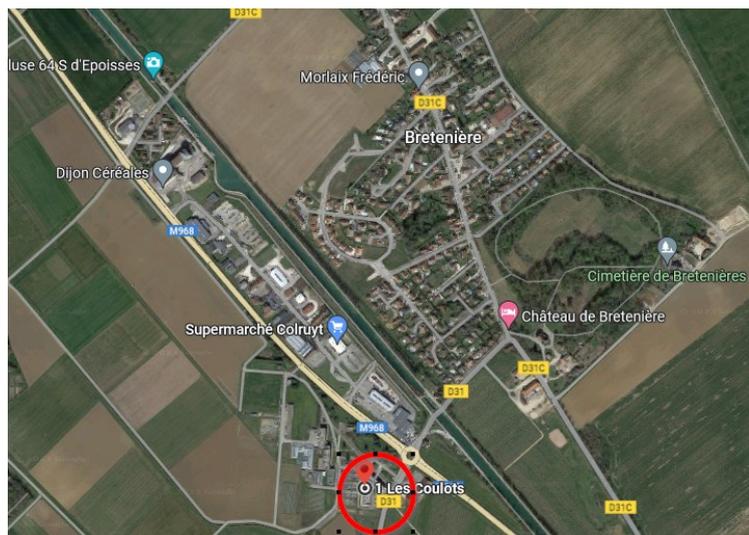
4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Bretenière est une commune de 925 habitants (donnée INSEE 2020) située à 10 km environ au sud-sud-est de Dijon. Elle fait partie de Dijon Métropole.

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

Le bien est situé au sud du bourg, proche de la route départementale n°968, dans une zone à vocation tertiaire (commerces, entreprises) qui jouxte une zone agricole. Situé au sein du pôle AGRONOV, le bien se trouve à deux pas de la « Maison de l'Agriculture » qui regroupe les chambres d'agriculture ainsi que différents organismes agricoles.



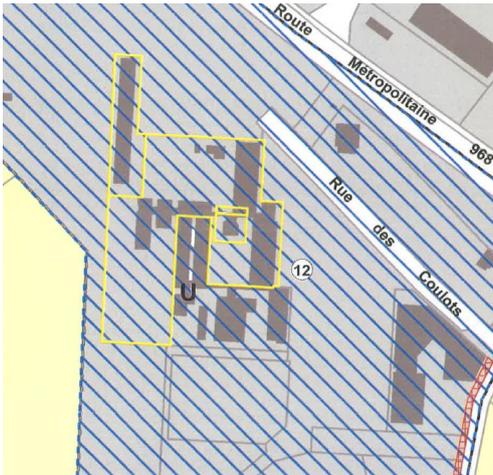
4.3. Références cadastrales

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

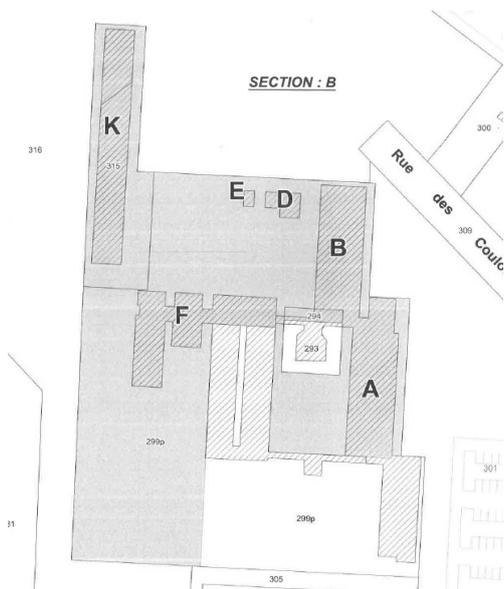
Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
BRETENIERE	B 294	LES COULOTS	80 m ²	SOLS
BRETENIERE	B 299	LES COULOTS	13 531 m ²	SOLS
BRETENIERE	B 315	LES COULOTS	1 769 m ²	SOLS
TOTAL			15 380 m ²	

Le bien ne prend place que sur une partie de ces parcelles : la superficie estimée est de 11 350 m² environ.

Périmètre délimité en jaune :



4.4. Descriptif



Légende :

A : bâtiment A (bureaux, laboratoires,...)

B : bâtiment B (bureaux, laboratoires,...)

D: chaufferie

E : local produits phytosanitaires

F : serres

K : hangar

NB : l'extension, constituant l'accueil du site, se situe entre les bâtiments A et B.

Il s'agit d'un ensemble immobilier composé de différents bâtiments construits dans les années 60 et en 2016 :

- Bâtiment A : bâtiment élevé en R+2, à usage principal de bureaux et laboratoires. Bâtiment édifié dans les années 1960, à toit plat, avec façade bardée de bois, ayant fait l'objet d'une réhabilitation complète achevée en 2016. L'état général est bon. Il comprend divers bureaux, salles de réunion, laboratoires, sanitaires, local social, circulations. Sols en revêtement plastique, murs peints, faux plafond en plaques polystyrène, éclairage par néon. A noter que certaines salles, inoccupées, ne sont pas finalisées (il manque les réseaux et le faux plafond : le gestionnaire attend l'arrivée du locataire pour engager les travaux de finalisation). Ascenseur. Double vitrage récent, climatisation sur une partie du bâtiment.

- Bâtiment B (idem bâtiment A): bâtiment élevé en R+2, à usage principal de bureaux et laboratoires. Bâtiment édifié dans les années 1960, à toit plat, avec façade bardée de bois, ayant fait l'objet d'une réhabilitation complète achevée en 2016. L'état général est bon. Il comprend divers bureaux, salles de réunion, laboratoires, sanitaires, local social, circulations. Sols en revêtement plastique, murs peints, faux plafond en plaques polystyrène, éclairage par néon. A noter que certaines salles, inoccupées, ne sont pas finalisées (il manque les réseaux et le faux plafond : le gestionnaire attend l'arrivée du locataire pour engager les travaux de finalisation). Ascenseur. Double vitrage récent, climatisation sur une partie du bâtiment.

A noter que les bâtiments A et B sont des bâtiments « techniques »² permettant, pour certaines pièces, d'apporter différents fluides (eau, eau osmosée par exemple, nécessaire pour les expériences). Ces 2 bâtiments sont isolés (norme BBC).

-Une « extension » constituant l'entrée/accueil au rez-de-chaussée, située entre le bâtiment A et le bâtiment B, a été édifiée en 2016 lors de la réhabilitation sus-mentionnée. Très bon état.

- Une chaufferie au gaz et au bois. A côté, un local pour produits phytosanitaires. Ces deux bâtiments sont de construction traditionnelle et achevés en 2016.

- Une partie « serre », sur sol béton, située dans le prolongement de la zone entrée/ accueil, composée d'un couloir, d'espaces de stockage sur le côté, et de serres de grande hauteur, en verre. Les espaces de stockage sur le côté sont de construction traditionnelle. Les serres ont été achevées en 2016 et la partie couloir/espace de stockage a fait l'objet d'une réhabilitation, comme les bâtiments A et B. Les serres sont dotées d'une ouverture motorisée, d'un système de chauffage, et d'un réseau d'eau et d'eau osmosée.

- Un grand hangar ancien, non rénové, de construction traditionnelle avec toiture en plaques de fibrociment supposé. État vétuste.

Accès à un parking partagé.

4.5. Surfaces du bâti

- bâtiment A : 1 540 m² de surface utile (SU)

- bâtiment B : 1 360 m² de SU

- extension de 340 m²

- partie « serre » : 643 m² (dont 393 m² de circulation et stockage, et 250 m² environ de serre à proprement parler)

- hangar : 773 m²

source : consultant

² Il s'agit de bâtiments appartenant initialement à l'INRA (Institut National de la Recherche Agronomique, devenu INRAE).

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Dijon Métropole

5.2. Conditions d'occupation

Bâtiment en partie loué (le taux d'occupation est actuellement de l'ordre de 60 %). Le taux d'occupation apparaît faible de manière structurelle, du fait des domaines concernés : jeunes entreprises innovantes œuvrant dans le secteur pointu de l'agroécologie. Le bien n'accueille pas tout type de jeunes entreprises.

Le montant annuel hors charges des loyers est de 116 419€.³ Ce montant se décompose comme suit (valeurs arrondies) :

- 568 m² x 60 €/m² = 34 000 €

- 88 m² x 70 €/m² = 6 160 €

- 953 m² x 80 €/m² = 76 240 €

soit un total arrondi de 116 400 €

soit une surface louée de 1610 m² sur les 2769 m² louables (ratio d'occupation de l'ordre de 60%)

NB : le loyer HT HC est actuellement de 60€/m² les 3 premières années, puis de 80€/m².

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

PLUi-HD de Dijon Métropole adopté le 19/12/2019

Zone U, secteur Activités : «équipements métropolitains et activités tertiaires »

- Site de projet économique et métropolitain n°12

- OAP sectorielle – Bretenières - Agronov

6.2. Date de référence et règles applicables

Sans objet

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.

La valeur vénale est déterminée également par la méthode de capitalisation des revenus qui consiste à appliquer au revenu de l'immeuble productif de revenus, un coefficient de capitalisation tiré de l'observation du marché des immeubles loués. Au cas particulier, l'immeuble a vocation à être loué, et sa valeur dépend du revenu qu'il pourra générer.

³ Montant mentionné dans l'étude du cabinet SEMAPHORES, et incluant les baux démarrant début 2024

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

Étude n°1 : Estimation par la méthode par comparaison

A – Estimation des bâtiments principaux A et B + extension

L'étude de marché porte sur les cessions au cours des 4 dernières années de grands bâtiments de bureaux. Aucun terme n'a été trouvé sur Bretenière, la recherche a été élargie et se porte donc sur Dijon et ses alentours. Source : BNDP, Estimer un bien.

Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Nb bâtis pros	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	Commentaire
231//BD/167//20	DIJON	3 RUE FRANCOIS BUGNON	12/07/2023	2007	4	3016	2 420 000	802	Cession Scté Est Métropole pour Dijon Métropole. Surf ds acte. Imm de bureaux de 2007 + pk en sous-sol. Quartier Grésilles. Bon état extérieur.
231//HV/87//86//90	DIJON	19 RUE LOUIS DE BROGLIE	12/12/2023	2004	1	3444	3 600 000	1 045	pas d'acte. Bâtiment de bureaux de 2004 + grand parking ext. BE extérieur. Surf : cadastre. Quartier Toison d'Or
231//ET/42//36	DIJON	16 RUE NODOT	13/01/2021		1	2568	4 850 000	2 097	Bureaux et pk, proche Gare. Travaux de rénovation à la charge de l'acquéreur. Surf ds acte. Pour investissement : loyer de 334 725,72€/an HT; tx de capi : 6,9 %
231//EW/199//	DIJON	8 RUE DOC MARET	24/07/2020	1962	2	5320	6 200 000	1 165	Bâtiment de bureaux en R+4 sur sous-sol. Anciens bât. De la sécurité sociale transformé en hôtel. Surf : cadastre. En coeur de ville (sect. Darcy)
							moyenne	1 277	
							médiane	1 105	

La moyenne et la médiane ressortent respectivement à hauteur de 1277€/m² et 1105€/m², pour des valeurs s'échelonnant de 802€/m² à 2097€/m². Il s'agit de biens présentant une grande surface, tous situés à Dijon, à usage de bureaux, et globalement en bon état.

Le service retiendra la valeur médiane, soit 1 105€/m² comme valeur de référence.

Toutefois, il y a lieu d'adapter cette valeur compte tenu des différences suivantes avec les termes de comparaison (TC) :

- situation à Bretenière, soit à 10 km de Dijon. Commune accessible difficilement en transports en commun, environnement rural, peu de commodités.
- présence de pièces non finalisées, et de pièces à usage de laboratoires⁴
- absence de parking privatif (contrairement aux TC)
- marché restreint par la spécialisation dans le domaine de l'agroécologie

4 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 (EPLE) à leur collectivité de rattachement, propose une valorisation de laboratoires à hauteur de 30 % de la valeur des bureaux

Pour l'ensemble de ces raisons, un abattement de 40 % peut être pratiqué :

La valeur unitaire ressort à :

$$1105\text{€/m}^2 \times 0,60 = 663\text{€/m}^2$$

Soit une valeur vénale pour les bâtiments A, B et l'extension, de :

$$663\text{€/m}^2 \times (1540\text{ m}^2 + 1360\text{ m}^2 + 340\text{ m}^2) = 663\text{€/m}^2 \times 3240\text{ m}^2 = 2\,148\,120\text{€} \text{ arrondi à } \underline{2\,148\,000\text{€}}$$

B – Estimation des serres et du hangar

L'étude de marché porte sur les cessions au cours des 3 dernières années de bâtiments d'activité ou de stockage, à Bretenière ou dans des communes similaires. Source : BNDP, Estimer un bien.

Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Nb batis pros	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	Commentaire
21//AL/103//	ARC-SUR-TILLE	16 RUE DES RENARDIERES	30/06/2021	1990	2	228	100 000	439	Bât. À usage professionnel +cour. Site clos. Bon état ext.
106//AB/209//	BRETENIERE	11 RUE DE LA PLUCHARDE	29/07/2021		1	188	80 000	426	hangar avec une partie ouverte. Bon état. Site clos avec zone c P1 : 188 m ² ; P2 : 78 m ² ; SPT : 269 m ² .
292//AI/50//	GENLIS	5 RUE MARIE CURIE	30/12/2021		1	700	400 000	571	Garage automobile (vente + réparations). Surf ds acte. Bon éta
320//C/364//	IZIER	9006 ALL DU SEQUOIA	27/10/2022	2010	1	180	110 000	611	Un local hangar avec terrain autour. Bon état ext.
175//AA/159//	CIREY LES PONTAILLER	5 RUE DE LA LIBERTE	17/01/2023		1	323	46 000	142	Bât à usage d'entrepôt. Surf ds acte. Etat ext vétuste
								moyenne	438
								médiane	439

La moyenne et la médiane ressortent respectivement à hauteur de 438€/m² et 439€/m², pour des valeurs s'échelonnant de 142€/m² à 611€/m².

Concernant le hangar, en état vétuste et présentant une grande surface, il sera retenu la valeur unitaire minimale, soit 140€/m² (arrondi).

Concernant la partie « serre » : Il s'agit d'un bâti présentant une structure plus légère. Elle est en bon état et dispose d'équipements spécifiques (réseaux d'eau, chauffage). La partie serre à proprement parler a été achevée en 2016, la partie couloir et stockage a fait l'objet d'une réhabilitation à la même période. Pour ces raisons, le service retiendra une valeur proche des valeurs médianes et moyennes, soit 440€/m².

Les valeurs vénales suivantes sont donc retenues :

- hangar : 140€/m² x 773 m² = 108 220€ arrondi à 108 000€

- partie « serre »⁵ : 440€/m² x 643 m² = 282 920€ arrondi à 282 000€

Soit un total de 390 000€.

C – Synthèse de la méthode par comparaison

Le bien est estimé à :

$$2\,148\,000\text{€} + 390\,000\text{€} = \underline{2\,538\,000\text{€}}$$

5 Le consultant, interrogé, a informé le service que le coût de construction et de réhabilitation a été de l'ordre de 600 000€. Il précise également que cet équipement, destiné à renforcer l'attractivité du site, « se déprécie rapidement car soumis à de nombreuses contraintes ». Il fait l'objet de fréquentes réparations (la garantie décennale s'achève prochainement).

Étude n°2 : Estimation par la méthode de la capitalisation des revenus

Le taux de capitalisation dans les bâtiments à vocation tertiaire, dans la région dijonnaise, est recherché. Le taux de capitalisation exprime en pourcentage le rapport entre le revenu de l'immeuble (loyer hors taxes et hors charges) et son prix de cession hors taxes et hors droits. Source : BNDP, Estimer un bien.

Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	Loyer HC HT /an	soit loyer HC HT m ² /an	Taux de capitalisation	Commentaire
231//ET/42//36	DIJON	16 RUE NODOT	13/01/2021		2 568	4 850 000	1 889	334 726	130	6,90	Bureaux et pk, proche Gare. Travaux de rénovation à la charge de l'acquéreur. Pour investissement : loyer de 334 725,72€/an HT; tx de capi : 6,9 %
515//AL/29//	QUETIGNY	6 RUE CHAMPEAU	31/10/2023		1 778	2 065 000	1 161	165 345	93	8,00	Un 1 ^{er} bâtiment à usage de stockage et bureaux ; un 2 ^{ème} bât plus récent (2022) à usage de bureaux et entrepôt. Sur parcelle de 7008 m ² ; pk et stockage divers. Pr investissement : Loyers de 165 345€ ; Tx de capi de 8 %.
5//ZM/359//	AISEREY	27 RUE MARTIN LEJEAS	23/05/2022	2012	118	257 000	2 178	22 800	193	8,90	Une crèche édifiée en 2012 (bât. Indépendant à l'aspect de maison) et son terrain environnant. Pour investissement. Loyer de 1900€/mois. Tx de capi de 8,9 %
515//AI/306//444	QUETIGNY	20 RUE DU CAP VERT	31/03/2023		275	430 000	1 563	51 404	187	11,90	Bureaux. BE ext. . Pour investissement. Loyer annuel total HT de 51 404€. Tx de capi : 11,9 %
605//AA/120//	SENNECEY-LES-DIJON	4 RUE ARISTIDE BERGES	09/07/2021		2 298	2 150 000	935	156 000	68	7,30	Ensemble immobilier composé de locaux techniques, locaux administratifs et locaux divers. Usage commercial d'entrepôt et bureaux. Pour investissement. Loyer annuel HT de 156 000€. Taux de capi de 7,3 % Surf ds acte. Ds zone activité/commerce de Sennecey.
								moyenne	134	8,60	
								médiane	130	8,00	

Le taux de capitalisation moyen ressort à 8,60 %, et le taux de capitalisation médian ressort à 8 %. Les valeurs s'échelonnent de 6,90 % à 11,90 %.

Suite à l'examen de différents dossiers par le service, l'usage est effectivement un taux de l'ordre de 8 % pour du bâti tertiaire dans l'agglomération dijonnaise.

Ce taux traduit une rentabilité attendue. Celui-ci est fonction du risque que prend l'investisseur. Plus le taux est élevé, plus le risque est grand, et plus la rémunération est élevée (et plus la valeur vénale du bien est basse)

Compte tenu des éléments suivants, le service retiendra un taux de capitalisation plutôt situé dans la fourchette haute de l'étude :

- le bien n'est pas situé à Dijon et son agglomération (10 km environ de Dijon). Il est plus difficile d'attirer les entreprises dans ce secteur que dans des localisations plus urbaines, au marché plus dynamique.

- la gestion du site est complexe : fort turn-over, équipements à adapter à chaque utilisateur, emploi d'un serriste pour la gestion de la serre. Les charges sont donc très importantes, compte tenu de la nature du site. (*source consultant*)

- les « clients » sont des entreprises jeunes, à la rentabilité incertaine, opérant dans un secteur ciblé.

Toutefois, il ne sera pas retenu le taux maximal de l'étude car le bien est en bon état, et il ne se situe pas, non plus, dans une zone très reculée⁶ (10 minutes de Dijon).

Le service arbitrera un taux de capitalisation situé entre la médiane et le taux maximal, à hauteur de 10 % (moyenne de ces 2 termes, arrondie).

Taux de capitalisation retenu : 10 %

Le service prendra en compte le montant actuel des loyers perçus pour déterminer la valeur du bien (ce qui permet de prendre en compte le niveau de loyer demandé et le taux de vacance).

La valeur du bien ressort à :

loyers annuels HT HC / taux de capitalisation retenu

116 419€ / 10 % = 1 116 419€ arrondi à **1 116 000€**

Par la méthode de la capitalisation des revenus, la valeur vénale du bien ressort à 1 116 000€.

En complément, une recherche de la valeur locative annuelle potentielle du bien a été réalisée :

Source interne OVALT (observatoire des valeurs locatives tertiaires) : cette application recense les données 2022 de l'enquête du service gestion fiscale pour l'actualisation des valeurs locatives des locaux professionnels.

Sur le secteur du bien à évaluer, le loyer ressort à 107,50 € HT / m² /an ; soit un loyer annuel potentiel estimatif de 173 075 € HT (1610 m² actuellement occupés x 107,50€/m²).

Toutefois, dans la mesure où le bien à évaluer répond à une mission d'accueil de jeunes entreprises dans un secteur très ciblé, il n'est pas possible de prendre cette valeur locative en l'état.

Les conditions financières actuelles de location du bien à évaluer sont de 60 €/m² les 3 premières années de location (soit environ 56% de la valeur locative observée dans l'extraction OVALT), et de 80 €/m² les années suivantes (soit environ 75 % de la valeur locative observée dans l'extraction OVALT). Ces conditions financières basses s'expliquent par la nature du bien mis en location (pépinière d'entreprise constituée de bâtiments dits techniques, avec serre et hangar), et sa mission, à savoir l'accueil des jeunes entreprises innovantes dans le secteur pointu de l'agroécologie.



⁶ Les taux de capitalisation élevés se situent généralement dans des zones reculées, où le risque est plus grand (ex : risque de vacance suite au départ du locataire – marché peu dynamique)

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

- Évaluation financière du bien par la société SEMAPHORES dans un rapport daté du 5 février 2024, à hauteur de 1 062 000€ (méthode par la capitalisation des revenus : 1 095 707€ et méthode du cash-flow : 1 029 221€).

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

- Par la méthode par comparaison, la valeur vénale du bien ressort à 2 538 000€.
- Par la méthode de la capitalisation des revenus, la valeur vénale ressort à 1 116 000€.

Il existe une différence importante entre ces deux valeurs vénales.

Ceci s'explique par les éléments suivants :

- bâtiment de qualité, réhabilité assez récemment, proposant des annexes (serre en particulier), et loué à un tarif très avantageux par rapport aux prix du marché qui sont rarement de cet ordre : cf tableau de l'étude 2 (loyers en moyenne de 130 €/m²) et source OVALT (loyer potentiel à 107,50 €/m²). Seul un terme de comparaison se rapproche des conditions de location du site AGRONOV, à 68 €/m² (TC n°5, Sennecey les Dijon) ;
- taux d'occupation actuellement faible (60%) ;
- locataires-cibles peu nombreux : uniquement de jeunes entreprises œuvrant dans le secteur de l'agroécologie. Les perspectives d'amélioration du taux d'occupation sont donc modérées.

Conclusion :

Il s'agit ici, dans le cadre de ce rapport, d'évaluer la valeur d'apport de Dijon Métropole à une future SEM. La SEM assurera à l'avenir la gestion de ce site, dont la vocation sera maintenue, à savoir une pépinière de jeunes entreprises innovantes opérant dans le domaine de l'agroécologie.

Compte tenu :

- du contexte/projet : déterminer une valeur d'apport à une SEM
- de la continuité d'usage du bâtiment qui aura toujours vocation à accueillir des « jeunes pousses » dans un domaine pointu, celui de l'agroécologie, avec des charges importantes
- de la future gestion du bien par la SEM
 - de la rentabilité limitée de ce type d'équipement au regard des loyers très modérés par rapport au marché locatif
 - de la spécialisation marquée du site, empêchant une entreprise opérant dans un autre secteur, de s'installer dans ce bien,

la valeur « économique » du bien, doit être privilégiée, soit la méthode par la capitalisation des revenus.

La valeur vénale est dès lors arbitrée à 1 116 000€.

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.

Dans le cadre de l'évaluation de la valeur d'apport de Dijon Métropole à la SEM, la valeur vénale du bien est arbitrée à 1 116 000€ (un million cent seize mille euros).

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10% portant la valeur minimale d'apport sans justification particulière à 1 004 000€ (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 effectuer un apport en nature 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 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.

la directrice régionale des Finances publiques,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'H. Crocqueville', with a long horizontal flourish extending to the right.

Hélène CROCQUEVIELLE