



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 : 16145511
Réf OSE : 2024-21231-09068

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 26 février 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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)

Nature du bien :

Bureaux

Adresse du bien :

Immeuble à l'angle du 61-67 rue des Godrans, 57-65 rue de la Liberté et du 1 place François Rude

Valeur vénale hors taxe et hors frais de mutation:

1 300 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (des précisions sont apportées au § détermination de la valeur)



1 - CONSULTANT

Dijon métropole

Affaire suivie par : Mme Line BARBIER – Directrice du service foncier

2 - DATE

de consultation :	05/02/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	-
de visite :	20/02/2024
de dossier complet :	20/02/2024

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 du bien à une société d'économie mixte (SEM)

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 de la valeur vénale d'apport d'un ensemble immobilier à usage de bureaux, auprès d'une société d'économie mixte (SEM) en cours de constitution et dont le consultant en sera l'actionnaire majoritaire.

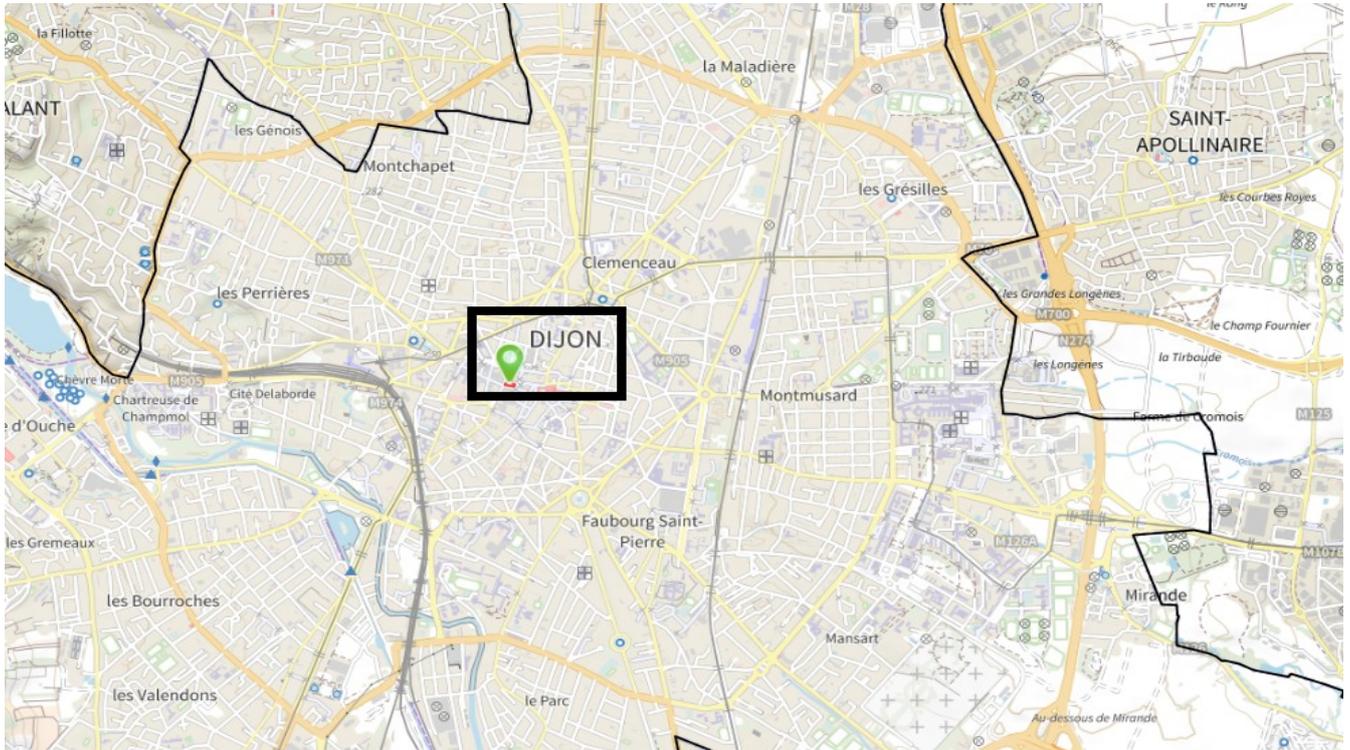
Une valorisation financière des biens a été réalisée le 5 février 2024 par le cabinet d'expertise comptable SEMAPHORES et conclut à une valorisation du bien au travers de méthodes financières, à hauteur de 1 105 000 € pour une surface utile de 550 m² (soit 2 009 € / m²).

1 Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine
2 sur 10

4 - DESCRIPTION DU BIEN

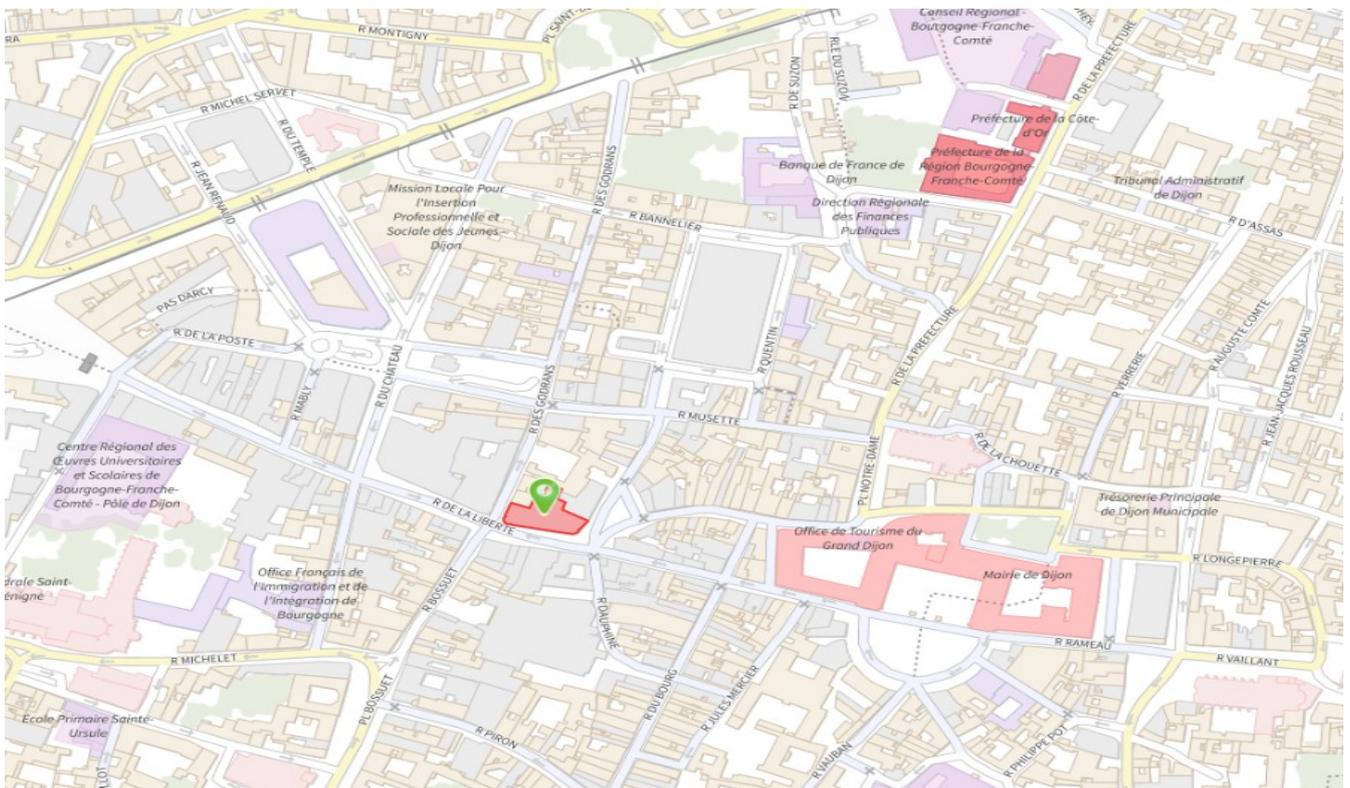
4.1. Situation générale

Le bien à évaluer se situe sur la commune de Dijon (159 346 habitants ; source INSEE 2021), chef-lieu du département de la Côte-d'Or.



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

Le bien se situe au cœur du centre-ville de la commune, au pied de la principale artère commerçante.



4.3. Références Cadastres

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

- Lots 57, 105 et 106 au sein des parcelles BO 530 et 533 ;



4.4. Descriptif

Lots situés au premier étage d'une copropriété à usage mixte : locaux professionnels et habitations. Ensemble immobilier édifié en 1750 en R+4+mansardes aménagées, avec ascenseurs, le tout sur caves. L'accès aux bureaux se fait par la rue des Godrans. Chaque entreprise du « village » dispose d'un badge d'accès H24 aux bureaux.

Les lots à évaluer sont à usage de bureaux: 11 bureaux fermés, un espace co-working en open-space, une salle de détente et une salle de réunion de 20 personnes. Fenêtres bois double-vitrage anciennes côtés rues et aluminium double-vitrage coté cour intérieure ; chauffages électriques individuels et climatisation. Sol en moquette. L'ensemble apparaît dans un état d'entretien correct.

Les bureaux ont fait l'objet de travaux par l'actuel occupant en 2020, pour une enveloppe globale d'environ 250 000 €.

Surface utile :

- source consultant: 556 m² ;
- source expertise comptable : 550 m² ;
- source Cadastre : 554 m² ;

Pour la présente évaluation, il sera retenu la surface utile communiquée par le consultant, à savoir 556 m².

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Dijon métropole

5.2. Conditions d'occupation

convention de mise à disposition à titre gracieux accordée au Crédit agricole pour y accueillir provisoirement des start-up (Village by CA).

Pour la présente évaluation, le bien est estimé libre d'occupation.

6 - URBANISME

Document d'urbanisme : PLUi-HD

Zone PSMV : Plan de sauvegarde et de mise en valeur du patrimoine ;

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.

Cette méthode est corroborée par la méthode dite du revenu 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, bien que l'immeuble ne soit pas actuellement loué dans le cadre d'un bail classique, le service a conforté la valeur de l'immeuble à partir du revenu potentiel qui pourrait être généré, au regard des loyers habituellement pratiqués pour des biens comparables.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources et critères de recherche – Termes de référence

Méthode par comparaison :

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 situés dans des immeubles anciens, dans un rayon de 1km autour du bien à évaluer:

cf infra

Les valeurs moyenne et médiane ressortent respectivement à 2 792 € et 2 877 € / m² pour des anciens appartements transformés en locaux professionnels (bureaux ou cabinets médicaux).

Les valeurs varient entre 1 714 € et 3 922 € / m², pour des locaux ne dépassant pas 228 m².

Des bureaux situés dans le même immeuble que le bien à évaluer, se sont vendus en 2021 (cf TC n° 3) à 2 917 € / m².

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	Obs°
2104P01 2022P18073	231//BO/554//22	DIJON	37 RUE DES GODRANS	24/08/2022	1890	28	48 000	1 714	bureau avec sanitaire, au rez-de-chaussée du bâtiment côté cour
2104P01 2021P07584	231//BO/464//18	DIJON	18 RUE DE LA CHOUETTE	09/04/2021	1815	84	280 000	3 333	appartement au rez-de-chaussée, à usage de cabinet dentaire + 2 caves + 1 parking
2104P01 2021P06620	231//BO/ 530//8/78/60	DIJON	67 RUE DES GODRANS	19/03/2021	1750	132	385 000	2 917	appartement à usage professionnel (2 bureaux avec balcons + 2 cabinets + 1 salle d'attente), situé au 2 ^e étage et donnant sur la rue des Godrans et rue de la Liberté + 1 chambre au 5 ^e étage + 1 cave
2104P01 2021P06088	231//BP/107//1	DIJON	11 RUE AMIRAL ROUSSIN	11/03/2021	1750	228	462 000	2 026	bureaux, salle de réunion et salles d'archives en rez-de-chaussée et 1 ^{er} étage
2104P01 2021P00039	231//EW/ 165//38	DIJON	7 RUE DU CHATEAU	07/12/2020	1900	69	270 650	3 922	local commercial (salon de coiffure) au 1 ^{er} étage
2104P01 2020P18398	231//BP/83//15	DIJON	21 RUE VAUBAN	16/10/2020	1750	148	420 000	2 838	bureaux en rez-de-chaussée donnant sur rue Amiral Roussin
							Moy	2 792	
							Med	2 877	

Au regard des caractéristiques du bien à évaluer qui a fait l'objet de travaux par l'actuel locataire, la valeur médiane peut trouver à s'appliquer à la présente évaluation. Cette valeur sera néanmoins diminuée d'un abattement de 15% afin de tenir compte de la plus grande surface à évaluer.

Il en ressort une valeur arrondie de 2 480 € / m².

Soit une valeur vénale de :

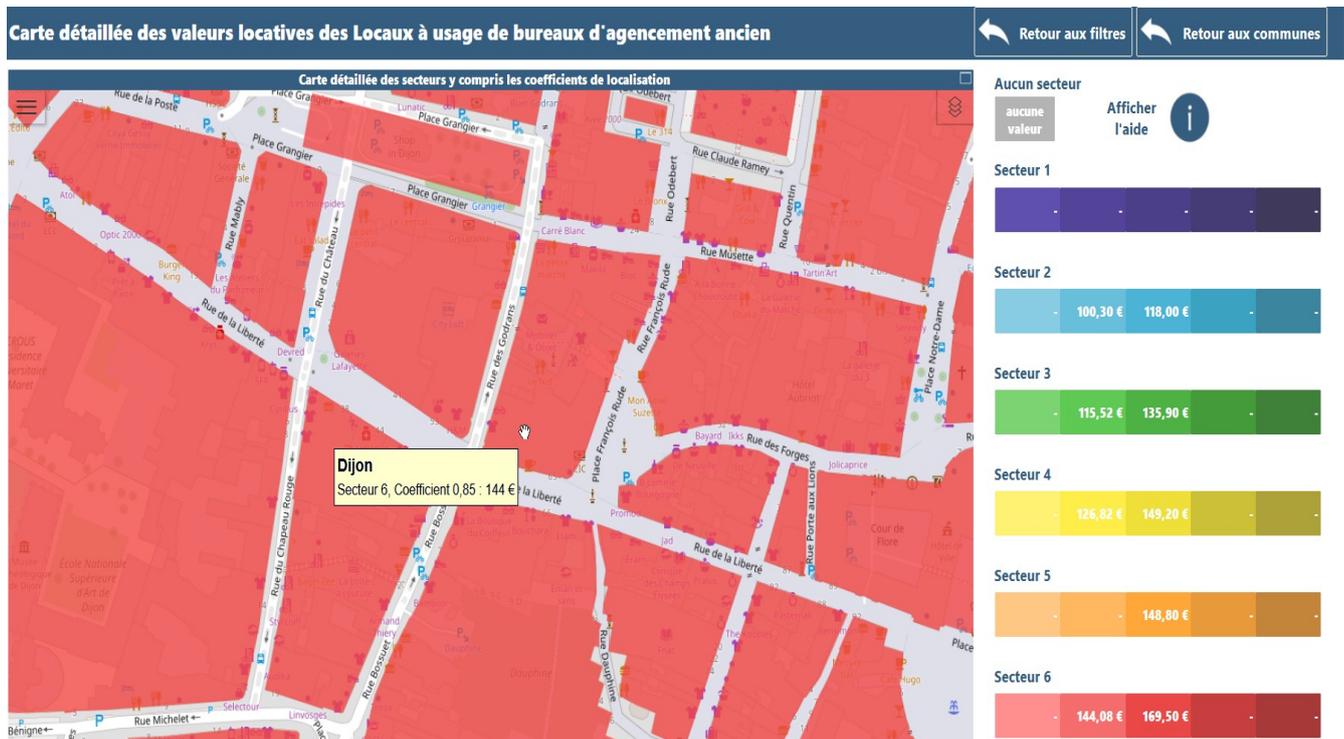
Surface m ²	Prix € / m ²	Valeur vénale	Arrondie à
556	2 446 €	1 359 976 €	1 360 000 €

Méthode par le revenu :

Recherche de la valeur locative annuelle potentielle du bien :

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 144 € HT / m² /an ; soit un loyer annuel estimatif de 80 064 € HT.



Cette valeur est corroborée par les données extérieures, à savoir :

Source externe : IMDEX 2023 : Les données issues de l'observatoire de l'immobilier d'entreprise de Côte-d'Or font ressortir un prix m² à la location pour un immeuble tertiaire de seconde main sur Dijon centre, compris entre 135 et 160 € .



Taux de rendement : sur Dijon, le taux « prime » ressort à 7,5 % (source : étude DNID 2017).

Une recherche sur des cessions de bureaux occupés situés dans des immeubles anciens sur Dijon, fait ressortir un taux moyen de 6,91 % et un taux médian de 6,77 % .

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Surf. utile totale	Prix total	Loyer annuel	Tx Capitalisation	Obs°	
2104P01 2023P18845	231/EW/203	DIJON	6 rue Mariotte 11 rue Docteur Chaussier	28/09/2023	1900	210	450 000	36 168 €	8,04 %	Locaux professionnels à usage de bureaux et salle de cours en rez-de-chaussée, avec vitrine sur rue	
2104P01 2020P22643	231/BP/52	DIJON	8 Rue Des Bons Enfants Et 16 Rue Chabot Charny	16/12/2020	1890	727	2 250 000	138 830 €	6,17 %	immeuble de bureaux avec agence bancaire au rez-de-chaussée + bureaux dans les étages+ 1 petit pavillon en R+1	
2104P01 2020P13214	231/BR/ 205/230	DIJON	23 RUE BUFFON	15/07/2020	1800	588	1 533 183	105 520 €	6,88 %	ensemble immo composé de 3 bâtiments de bureaux + 1 stat	
2104P01 2019P06735	231//EW/ 69//18	DIJON	14 RUE DU TEMPLE	19/06/2019	1880	108	270 000	18 000 €	6,67 %	local professionnel situé au rez-de-chaussée d'un immeuble d'habitation + 2 caves	
2104P01 2019P03641	231//CX/ 153//9	DIJON	7 RUE BERBISEY	27/03/2019	1750	111	175 000	12 960 €	7,41 %	cabinet dentaire au rez-de-chaussée d'un immeuble d'habitation	
2104P01 2019P03426	231//BS/ 106//25	DIJON	62 BD VOLTAIRE	25/03/2019	1872	127	210 000	13 200 €	6,29 %	local professionnel avec entrepôt, bureaux, grenier et stationnements	
									Moy	6,91 %	
									Med	6,77 %	

Les taux varient entre 6,17 % et 8,04 % selon l'emplacement du local, sa surface et son accès direct depuis la rue.

Au vu du bien à évaluer, le taux de capitalisation serait situé entre les TC n° 2 et 3 : soit entre 6,17 % et 6,88 %, représentatifs de bureaux de grandes surfaces.

Le service retiendra ici un taux de capitalisation intermédiaire de 6,5 %.

Il en ressort une valeur vénale de :

Loyer annuel	Taux de capitalisation	Valeur vénale	Arrondie à
80 064 €	6,5%	1 231 754 €	1 232 000 €

8.1.2. Autres sources

Les données issues de l'IMDEX 2023 (observatoire de l'immobilier d'entreprise de Côte-d'Or) et commentées lors de la présentation de l'étude, indiquent également : « en revanche, les prix sur le seconde main risquent eux de dévisser, surtout les biens obsolètes confrontés à des obligations de lourds travaux pour se mettre en conformité avec la RE 2020 (réglementation thermique et environnementale) et la loi tertiaire sur la consommation énergétique pour les bâtiments à partir de 1 000 mètres carrés. » (source journal du palais du 7 mars 2023). »

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Selon la méthode utilisée, la valeur vénale du bien ressort à :

Méthode	Valeur vénale
Comparaison	1 360 000 €
Revenus	1 232 000 €

Au vu du bon état des locaux, du très bon emplacement de ces derniers en plein centre-ville de Dijon, le service retiendra la valeur intermédiaire de 1 300 000 €.

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 1 300 000 €.

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 ou d'apport sans justification particulière à 1 170 000 € (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



Hélène CROCQUEVIEILLE

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.