



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**



FINANCES PUBLIQUES

**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 : 16146177
Réf OSE : 2024-21231-09076

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 :

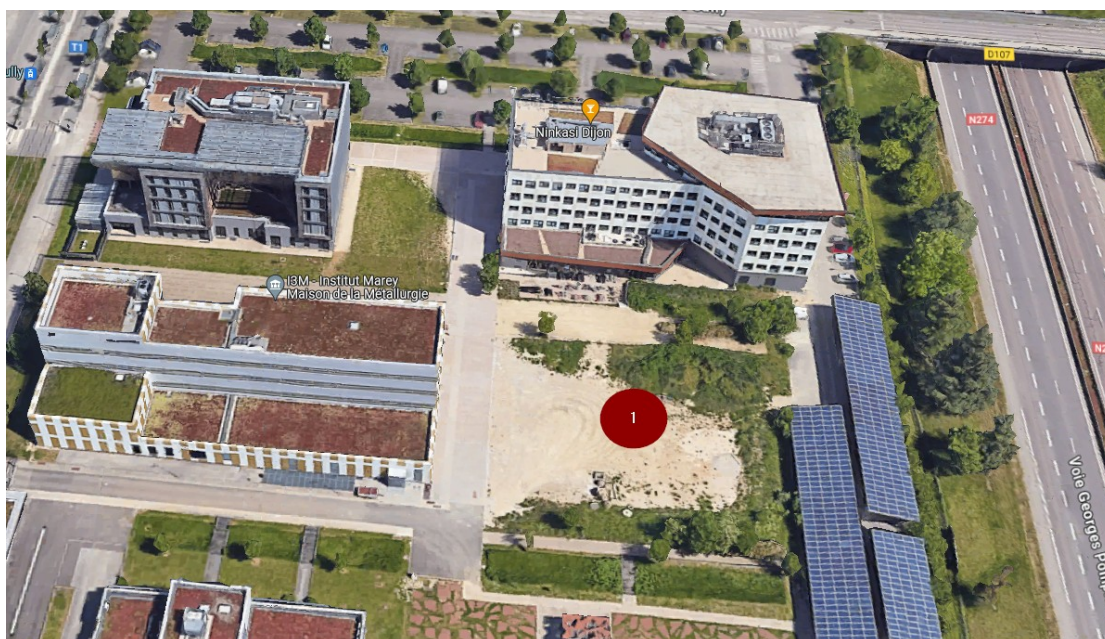
Terrain à bâtir (TAB)

Adresse du bien :

Parc d'activités NOVAREA, rue Sully 21000 DIJON

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

918 000 €, 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 – 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 :	-
de dossier complet :	05/02/2024

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 terrain à bâtir (TAB), auprès d'une société d'économie mixte (SEM) en cours de constitution et dont le consultant en sera l'actionnaire majoritaire.

Une précédente évaluation du service en date du 8 juillet 2022 (n° 2022-21231-46364) aboutissait à une valeur de 745 000 €.

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

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 à l'est du centre-ville de Dijon, en direction de Quétigny, au sein de la zone NOVAREA (ex espace régional de l'innovation et de l'entrepreneuriat). À proximité immédiate de la rocade et des transports en commun (tramway et bus).



4.3. Références Cadastrales

La parcelle sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

- îlot n° 3 sur la parcelle BX 532 d'une contenance de 1 900 m² ;



4.4. Descriptif

Terrain à bâtir de forme régulière, plan. Parcelle en arrière plan des rues Sully et en vieille fourche.

La surface de plancher (SDP) maximale autorisée, communiquée par le consultant lors de sa précédente demande, était de 5 400 m².

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Bien en cours d'acquisition par Dijon métropole auprès de la société EST Métropole.

5.2. Conditions d'occupation

Bien estimé libre d'occupation.

6 - URBANISME

Document d'urbanisme : PLUi-HD

Zone U : zone urbaine ;

Fonction : zone d'activités indice E (équipements métropolitains et tertiaire) ; hauteur : 21 m ;

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.

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 en secteur tertiaire sur Dijon et son agglomération :

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	SDP m ²	Ratio m ² SDP // TAB	Prix total	Prix/m ² TAB	Prix m ² / SDP	Obs°
2022D37303 Issue de 2022P02693	231/AE/ 915/929/923/ 973	DIJON	Aux Paillettes Ecopôle Valmy	21/01/2022	1 663	4 160	2,5	832 000	500,3	200	/!\ le prix HT indiqué ici est SANS les stat TAB Immeuble de bureaux + 36 stat dont 3 PMR dans un parking à côté (3k€ HT / pl) SDP maxi : 5100 m ²
2022P22002	231/AE/ 994/1101/960 /978/920	DIJON	Aux Paillettes Ecopôle Valmy	15/12/2021	1 390	3 038	2,19	607 550	437,09	200	/!\ le prix HT indiqué ici est SANS les stat TAB Immeuble de bureaux + 22 stat dans un parking à côté (3k€ HT / pl) SDP maxi : 3200 m ²
2021P22813	278//B/312	FONTAINES- LES-DIJON	Prés de Fontaine	05/10/2021	1 718	2 392	1,39	453 600	264,03	190	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	1 282 000	526,71	178	/!\ le prix HT indiqué ici est SANS les stat TAB à 200 € / m ² SDP + 72 stat (3k€ HT / pl) Projet : construction d'un hôtel et de bureaux SDP maxi : 7250 m ²
2020P07018	231//AH/ 1622//	DIJON	rue René Char	30/04/2020	2 032	1 748	0,86	203 200	100	116	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	93,39	330	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	100,6	140	TAB pour construction immeuble de bureaux
							1,56	Moy	289	193	
							1,39	Med	264	190	

Les valeurs moyenne et médiane ressortent respectivement à 193 € et 190 € / m² SDP pour des TAB destinés à accueillir a minima des immeubles de bureaux.

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

En l'état actuel du terrain et de la SDP maximale autorisée de 5 400 m², le ratio SDP // m² TAB ressort à 2,84. Ratio plaçant le terrain à évaluer parmi les valeurs des TC 1 et 4 : soit entre 178 € et 200 € / m² SDP.

A titre d'information, la dernière cession de TAB intervenue sur le site a été faite le 8 novembre 2018 (n° enregistrement 2018P12084) pour la parcelle BX 531 d'une superficie de 1 482 m², au prix de 1 470 000 € HT pour le seul TAB (76 stationnements étaient également vendus pour 77 350 € HT). Elle est trop ancienne pour être retenue en TC. On peut toutefois noter que la SDP maximale autorisée sur la parcelle était de 7 000 m² (soit un ratio SDP // m² TAB de 4,7, nettement supérieur à la parcelle actuelle).

Soit un prix de cession de 210 € HT / m² SDP.

8.1.2. Autres sources

-

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Au vu de l'absence de projet précis sur le terrain et du fait que la SDP évoquée constitue un maximum constructible, le service retiendra une valeur prudente de 170 € / m².

Il en ressort une valeur vénale de :

SDP du projet m ²	Prix € / m ²	Valeur vénale
5 400	170	918 000 €

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 918 000 €.

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 ou dans le cas particulier, de valorisation de son apport, sans justification particulière à 780 000 € (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 CROCQUEVIELLE