

**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 : 12235940
Réf OSE : 2023-21231-29888

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

à

Ville de Dijon

A l'attention de M. Christophe VIVANT

Place de la libération

21000 DIJON

Dijon, le 26/05/2023

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

Nature du bien :	Emprise de terrains à aménager
Adresse du bien :	Rue du docteur Julie 21000 DIJON
Valeur vénale hors taxe et hors frais de mutation:	333 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (des précisions sont apportées au § détermination de la valeur)

1 - CONSULTANT

Ville de Dijon

Affaire suivie par : M. Christophe VIVANT

2 - DATE

de consultation :	18/04/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	-
de visite :	Non visité
de dossier complet :	17/05/2023

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'une emprise de terrains à aménager, anciennement à destination de voiries et parking.

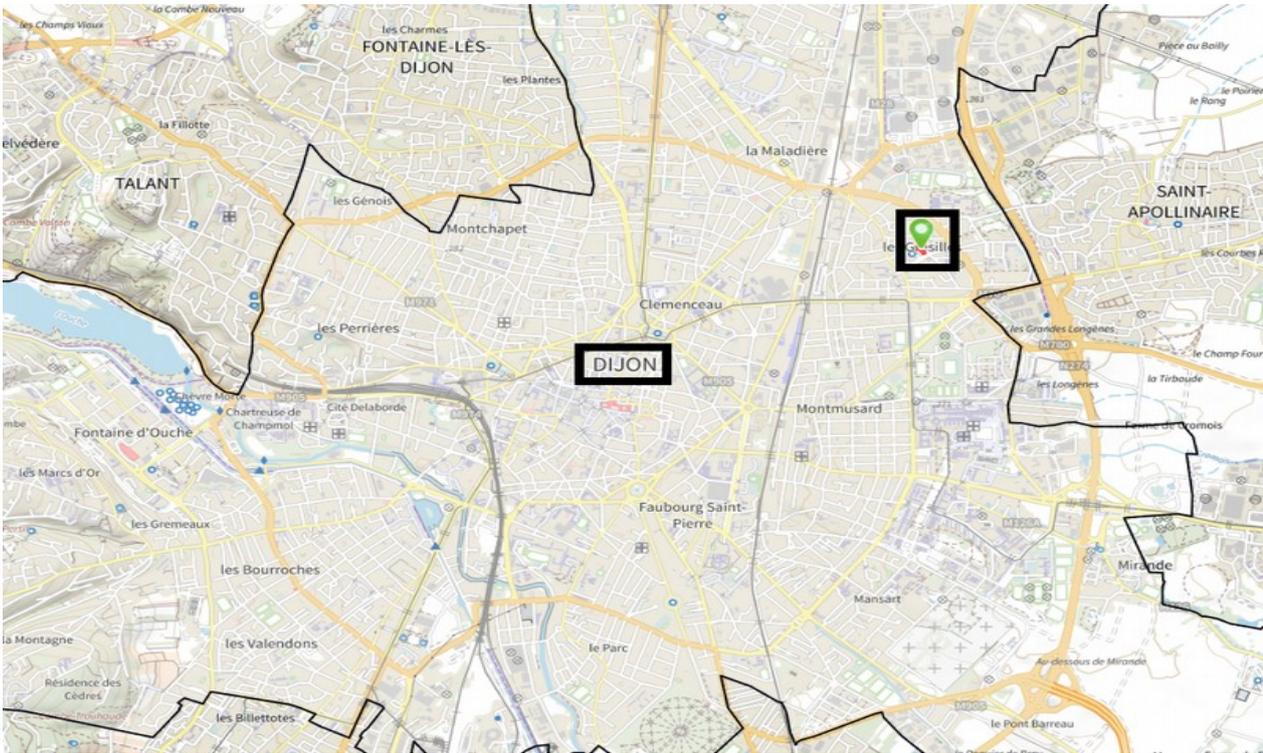
Le consultant indique procéder à la cession à l'euro symbolique de ladite emprise à Grand Dijon Habitat, concessionnaire de l'opération d'aménagement du site. Ce dernier cédera ensuite les terrains à un aménageur en vue de la réalisation d'un programme d'habitat social.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

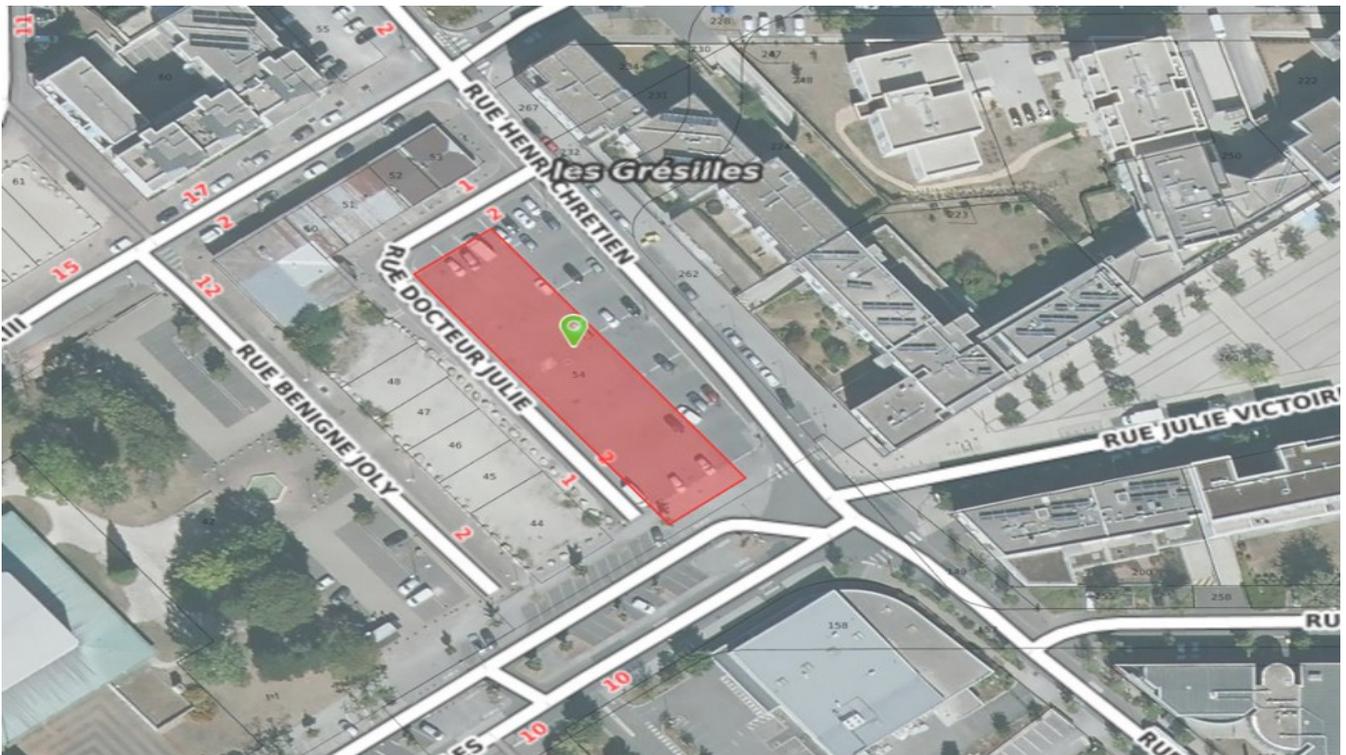
4.1. Situation générale

Le bien à évaluer se situe au nord-est du centre-ville de Dijon, dans le quartier des Grésilles.



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

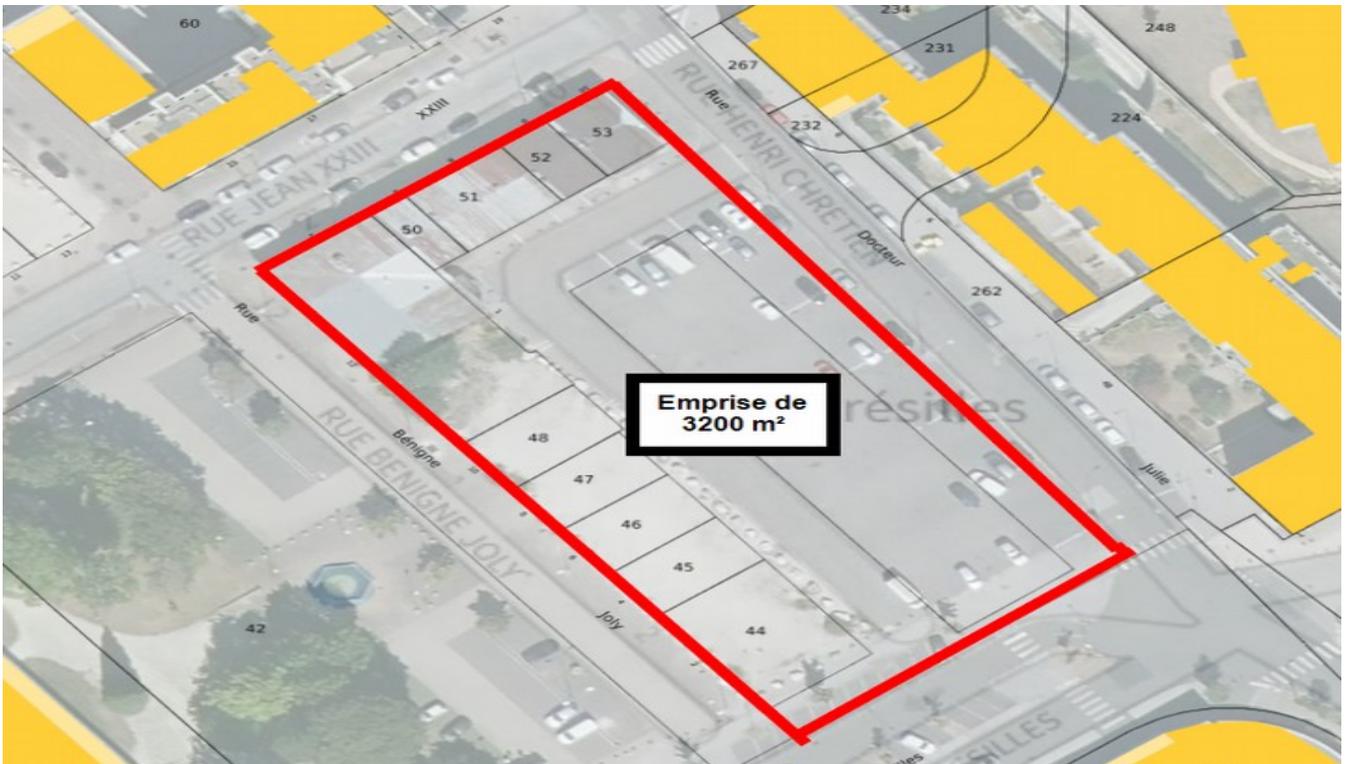
L'emprise à évaluer se situe entre la rue du docteur Julie, la rue Bénigne Joly et de l'avenue des Grésilles. Tous les réseaux sont à proximité.



4.3. Références Cadastrales

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

- BD 54 d'une contenance de 1 209 m² ;
- emprise non cadastrée de 1 991 m² à prélever sur le domaine public communal ;



4.4. Descriptif

Emprise de terrains à aménager, à destination actuelle de stationnements. Réseaux à proximité.

Le consultant, dans sa réponse du 17 mai, précise que la superficie globale du site de projet est de 5 000 m², permettant de développer une surface de plancher (SDP) de 6 113 m².

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Ville de Dijon

5.2. Conditions d'occupation

Biens estimés libres d'occupation ;

6 - URBANISME

Document d'urbanisme : PLUi-HD

Zone U : zone urbaine

Site de projet n°6 : Bénigne Joly ;

Mixité de l'habitat : non réglementé

DIJON				
N°	SITES	MIXITÉ DE L'HABITAT	HAUTEUR	ESPACES VERTS
VARENNES - TOISON D'OR - JOFFRE				
1	LANGRES / GARDEN STATE	40% LLM + 10% AA	NON RÉGLEMENTÉE	NON RÉGLEMENTÉS
2	MAUPASSANT / CHARMETTE	100% LLM	12	NON RÉGLEMENTÉS
3	ROUTE D'AHUY / VENISE 2	50% LA	7 + BONUS	PLT 0,2 / CBS 0,6
4	VIA ROMANA	NON RÉGLEMENTÉE	NON RÉGLEMENTÉE	NON RÉGLEMENTÉS
38	QUANTIN / STALINGRAD	NON RÉGLEMENTÉE	12	PLT 0,3 / CBS 0,4
GRÉSILLES				
5	MAISON DES MEDECINS	NON RÉGLEMENTÉE	15 + BONUS	PLT 0,2 / CBS 0,4
6	BÉNIGNE JOLY	NON RÉGLEMENTÉE	15 + BONUS	PLT 0,2 / CBS 0,4

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 ou à aménager 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.

Cette méthode sera corroborée par la méthode dite du compte à rebours Aménageur (ou bilan aménageur) qui consiste à déterminer la somme maximale qui peut être affectée à l'acquisition du foncier par un aménageur, après avoir soustrait du prix prévisionnel de vente des charges foncières à des promoteurs immobiliers, les différents coûts de mise en état des sols et de desserte primaire. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car l'immeuble à évaluer s'insère dans un programme d'aménagement urbain / d'activités.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

Méthode de la charge foncière

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 de terrains destinés à la construction de logements collectifs sur Dijon:

cf infra

Les valeurs moyenne et médiane ressortent respectivement à 187 € et 183 € / m² SDP pour des TC entre 2018 et 2020 .

Les valeurs varient entre 160 € et 227 € / m² SDP selon la finalité plus ou moins sociale du projet de construction et sa localisation.

Ce genre de cession tend à se raréfier dans la mesure où actuellement les bailleurs sociaux ne construisent plus directement sur les TAB mais passent par des acquisitions de lots

d'appartements en VEFA (vente en état futur d'achèvement) au sein de projets plus importants.

Adresse	Références cadastrales	Référence de l'acte	Date mutation	Surface m ² terrain	Surface m ² SDP	Prix Terrain	Prix / m ² Terrain	Prix/m ² SPD	Observations	
Dijon, avenue de Stalingrad, rue Blanqui Via romana	AL 199/204/214	2020P20576	13/11/2020	2 323	1 916	306 560	132	160		
Dijon, 51 av de Stalingrad et 31 rue blanqui Via romana	AL 197/212	2019P14224	13/11/2019	1 794	2 519	481 080	268	191	TAB lot A2 écoquartier via romana 43 logt	
Dijon, 83 avenue Jean Jaurès Ecoquartier de l'arsenal	DI/157	2018P06585	29/06/2018	1 499	3 955	829 060	553	210	56 logements sociaux et modérés + loc commercial	
Dijon, allée Claude Jade, éco quartier Heudelet	AT 274 AT 278	2018P03770	03/04/2018	1 638	1 954	341 200	208	175		
Dijon, Eco quartier de l'arsenal avenue Jean Jaurès	DI 155	2018P01840	05/02/2018	2 742	6 350	1 443 130	526	227	109 logt mixtes (PLUS, PLAI , PSLA et intermédiaires) + loc commerciaux	
Dijon, 51 av de Stalingrad et 31 rue blanqui Via romana	AL 201/205	2018P01224	22/01/2018	3 054	3 714	594 168	195	160		
							Moy	314	187	
							Med	238	183	

Le service retiendra au cas particulier la valeur de plancher de 160 € / m² SDP.

Soit une valeur pour le terrain du site de projet , considéré comme nu de :

SDP m ² du projet	Prix € /m ² SDP	Valeur vénale
6 113	160 €	978 080 €

À cette valeur, il convient de soustraire les coûts de démolition et de préparation des terrains par l'aménageur :

Le service retiendra ici la valeur de 75 € / m² TAB. Valeur tirée des études menées par la DNID à ce sujet :

Nature	dpt	commune	année marché	montant marché en €	terrain en m ²	nombre lots	coût / m ² en €	observations	
logement collectif	30	Bagnols sur Cèze	2016	451 208	13 120	50	34	VRD (et clôtures) pour 50 logements collectifs locatifs sociaux	
logement collectif	33	Bègles	2016	205 059	3 134	64	65	VRD pour construction de 64 logements collectifs en accession dans écoquartier de 1 050 logements, parking résidentiel à proximité	
logement collectif	33	Ste Eulalie	2016	343 000	3 886	28	88	VRD et espaces verts, construction 28 logements collectifs locatifs	
logement collectif	40	Angresse	2017	71 559	1 280	9	56	VRD et espaces verts, construction 9 logements collectifs locatifs avec 19 stationnements extérieurs	
logement collectif	51	Reims	2016	238 355	4 437	44	54	VRD et espaces verts, construction 44 logements collectifs locatifs	
logement collectif	60	Morangles	2017	281 998	1 592	22	177	VRD et espaces verts, transformation d'un corps de ferme de 3 bâtiments en logements locatifs sociaux, box + stationnements, traitement d'une mare en bassin d'infiltration	
logement collectif	69	Lyon	2016	94 252	1 693	59	56	VRD pour 59 logements collectifs	
logement collectif	76	Rouen	2016	84 598	1 170	22	72	VRD pour 22 logements collectifs avec 17 stationnements en sous-sol et 2 places en aérien	
logement collectif	82	Montauban	2017	126 895	1 754	20	72	VRD pour construction de 62 logements collectifs, 23 stationnements aériens	
							Moy	75 €	
							Med	65 €	

Il en ressort un coût de préparation des terrains de :

Superficie m ² du site de projet	Prix € /m ² démolition	Coût de préparation
5 000	75 €	375 000 €

Avec la méthode de la charge foncière, la valeur vénale globale du terrain du site de projet, considéré comme encombré, ressort à :

Valeur du terrain nu	Coût de préparation du site	Valeur vénale globale du terrain du site de projet	Arrondie à
978 080 €	375 000 €	603 080 €	603 000 €

La valeur de 603 000 € correspond à l'intégralité de la superficie du site de projet, soit 5 000 m².

Il convient de proratiser cette valeur à l'emprise à évaluer, de 3 000 m².

Il en ressort la valeur arrondie de :

$$(603\,000\text{ €} \times 3\,000\text{ m}^2) \div 5\,000\text{ m}^2 = 361\,800\text{ € arrondi à } \mathbf{362\,000\text{ €}}$$

Méthode du Compte à Rebours Aménageur :

Recettes : reprise de la valeur du point 8.1.1 soit 160 € / m² SDP (selon l'hypothèse de réalisation d'un programme d'habitat social, comme indiqué par le consultant) :

Dépenses :

- **Coût de démolition et VRD :** application des valeurs de 10 € et 42 € / m² qui permettent d'aboutir à un coût de revient d'aménagement du terrain de 75 € / m² (cf dernière ligne du tableau du CAR aménageur en annexe 1) ;
- **Honoraires, taxes et frais annexes :** le service a retenu les pourcentages moyens.

La charge foncière admissible avec la méthode du CAR aménageur, ressort à la somme globale de 555 080 € arrondie à 555 000 €.

Il convient de proratiser cette valeur à l'emprise à évaluer, de 3 000 m².

Il en ressort la valeur arrondie de :

$$(555\,000\text{ €} \times 3\,000\text{ m}^2) \div 5\,000\text{ m}^2 = \mathbf{333\,000\text{ €}}$$

8.1.2. Autres sources

-

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Selon la méthode employée, la valeur de l'emprise de 3 000 m² varie entre 333 000 € et 362 000 €.

La valeur issue du CAR aménageur semble, au cas particulier, plus pertinente et sera donc retenue par le service.

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 333 000 €.

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 300 000 € (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

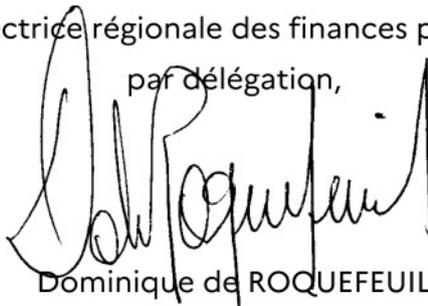
Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

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 : CAR Aménageur

I. Description du projet d'aménagement

Foncier		
Surface terrain en m ²	5 000	
Surface bâti (SHOB) à démolir	5 000	bitume des parking

Construction projetée en m ² de SdP par type		
Logement social		0
dont Social PLAI		6 113
dont Social PLUS		0
dont Social PLS		0
TOTAL		6 113

II. Compte à rebours aménageur

Recettes	Superficie m ² TAB indiv ou Surface SDP logt coll	Prix vente HT	Recette HT en €	% total des recettes
Logement social (TOTAL)	6 113			
dont Social PLAI	6 113	160 €	978 080 €	100,0%
Total recettes			978 080 €	100,00%

Dépenses	Ratios Habituels	Valeur retenue	Total HT	% total des dépenses (hors terrain)
Coût de démolition		10 €	50 000 €	14%
<i>Travaux de dépollution</i>			0 €	0%
VRD (y compris branchement)	30-60	42 €	210 000 €	59%
<i>Sous-total travaux de mise en état du terrain</i>			260 000 €	73%
Participations (école, crèche, accessibilité, etc)			0 €	0%
Honoraires maîtrise d'œuvre sur travaux	11-15	13%	28 000 €	8%
Frais généraux	15-18	16%	34 000 €	10%
Frais de commercialisation et de communication	1-3	2%	20 000 €	6%
Frais financiers	1-7	2%	12 000 €	3%
<i>Sous-total travaux hors mise en état du terrain</i>			94 000 €	27%
Total dépenses			354 000 €	100,00%
Aléas et marge	6-8	7%	69 000 €	
Valeur vénale du foncier			555 080 €	57%

valeur du m ² de terrain encombré	111 €
coût de démolition	50 000 €
m ² terrain nu	121 €
coût de revient aménagement au m² terrain	75 €