

**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE***Liberté  
Égalité  
Fraternité*

FINANCES PUBLIQUES

**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

25 Rue de la Boudronnée

21000 DIJON

courriel : [drfip21.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:drfip21.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Emmanuelle DEHEDIN SAUVANET

Courriel : [drfip21.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:drfip21.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

Téléphone : 06 19 02 00 82

Réf DS: 1356962

Réf OSE : 2023-21231-59437

Dijon, le 28 septembre 2023

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

à

**DIJON METROPOLE  
À L'ATTENTION DE MME BARBIER  
17 BOULEVARD DE LA TREMOUILLE  
21000 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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)

**Nature du bien :** Terrain à bâtir**Adresse du bien :** 74 B – 76 Rue des Marmuzots – 21000 DIJON**Valeur vénale HT et hors droits d'enregistrement :** **1 554 000 €**, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %  
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

*Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur. Elle n'interdit pas au consultant de réaliser une cession à un prix plus élevé ni une acquisition ou une prise à bail à un prix plus bas.*

## 1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Mme Line BARBIER, responsable du service foncier

## 2 - DATES

de consultation :	03/08/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	29/09/2023
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	03/08/2023

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

### 3.3. Projet et prix envisagé

Cession d'une emprise de terrain à bâtir remis à nu par la collectivité suite à la démolition d'une école en préfabriqués.

Projet : construction de 40 logements dont 10 en LLM et 10 en accession sociale, dans un programme doté d'une forte composante paysagère (préservation des arbres existants, création d'un verger, d'un potager et d'une zone de biodiversité renforcée). SDP projetée : environ 2640 m<sup>2</sup>.

Prix négocié : 1 600 000 €

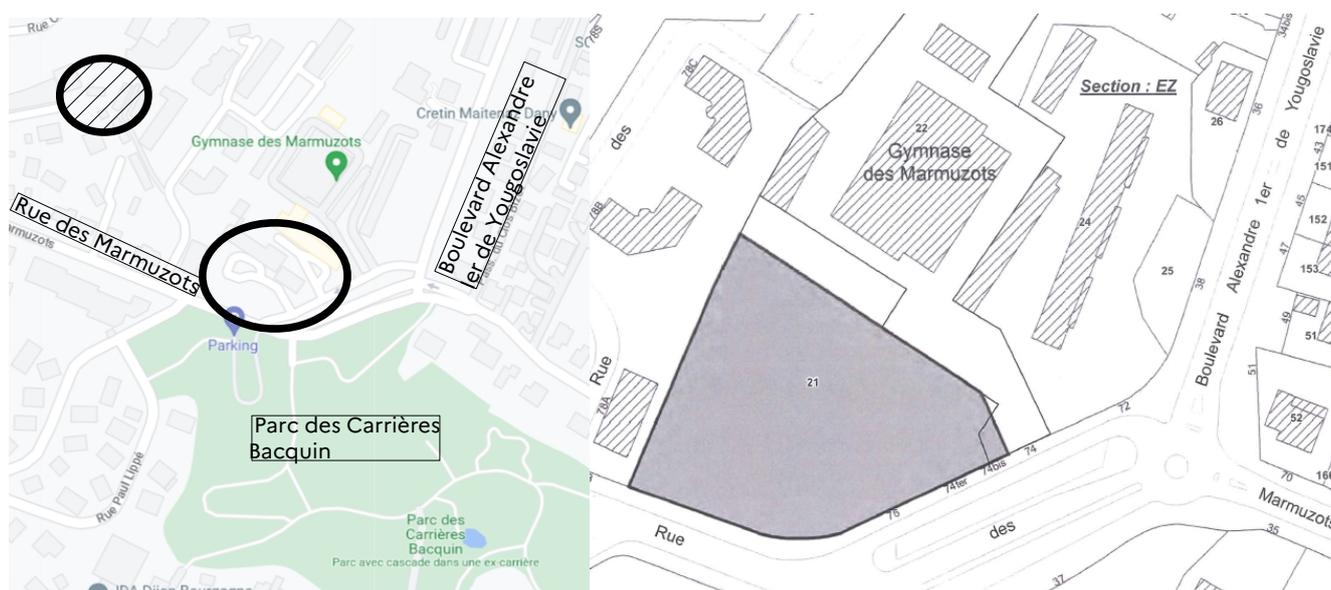
<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Bien situé à Dijon, Préfecture du département de la Côte d'Or et chef-lieu de la région Bourgogne-Franche-Comté, comptant environ 159 000 habitants (données INSEE 2020). La Métropole de Dijon compte environ 255 000 habitants.

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



Le bien à évaluer est situé à l'ouest de la ville, dans le quartier Montchapet, près du Parc des Carrières Bacquin. Desserte en réseaux assurée.

### 4.3. Références cadastrales

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

EZ 21 : 4638 m<sup>2</sup>

EZ 22 : 5262 m<sup>2</sup>

L'emprise à prélever sur ces 2 parcelles fait environ 4200 m<sup>2</sup> (zone grisée sur le plan ci-dessus).

### 4.4. Descriptif

Emprise de terrain à bâtir de forme régulière et de relief plan, bien située, destinée à la construction de logements

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Ville de Dijon

### 5.2. Conditions d'occupation

## 6 - URBANISME

Bien situé en zone U - fonctions urbaines mixtes du PLUi-HD en vigueur.

Secteur 3 de mixité sociale (renforcement : minimum 25 % LLM et 25 % LA).

Prescriptions espaces verts : 30 % de pleine terre incompressible et 40 % de coefficient de biotope par surface.

## 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 ou locative 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 particulier, 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. Sources : Estimer un bien, BNDP – cessions récentes (2021-2022) de terrains à bâtir à Dijon et Fontaine-Les-Dijon

Adresse	Références cadastrales	Référence de l'acte	Date	Surface m <sup>2</sup> terrain	Surface m <sup>2</sup> SDP	Prix Terrain	Prix / m <sup>2</sup> Terrain	Prix / m <sup>2</sup> SDP	Logement Social	Observations	
Dijon, 4 rue Peincede Ecoquartier de l'arsenal	DI 181	2104P01 2021P06045	15/03/2021	1 740	4 500	775 980	446	172	non	cession à SCI, TAB viabilisé 4500 m <sup>2</sup> = SDP Maxi	
DIJON 4 RUE JEAN BAPTISTE PEINCEDE Ecoquartier de l'Arsenal	231//DI/ 181//	2104P01 2021P06045	15/03/2021	1 740	4 311	775 980	446	180	oui	TAB résidence seniors ; SDP PC : 4311 m <sup>2</sup> 180 € SDP	
DIJON 12 RUE DES CHAMPS A LA RONCE Bd de Chicago Ecocité Jardin des Maraîchers	231//CL/ 598//	2104P01 2021P23080	21/10/2021	4 092	4 316	1 435 070	351	333	non	TAB logt collectifs ; 340 € SDP access libre pour 3669 m <sup>2</sup> 290 € SDP pour AA pour 647 m <sup>2</sup>	
Dijon Bd de Chicago Ecocité Jardin des Maraîchers	231/CL 601/602/603	2104P01 2022P04609	24/02/2022	7 538	12 463	3 115 500	413	250	partiel	TAB logt collectifs ; 340 € SDP logt access libre 240 € SDP logt AA 220 € SDP campus et hébergement étudiant	
FONTAINE-LES-DIJON RUE DES FRERES PAQUET	278//BB/ 123/193/191 /195/151	2104P01 2021P05750	15/03/21	1 396	1 279	447 650	321	350	non	TAB logt collectifs Lot Les finages de Fontaine SDP : 1279 m <sup>2</sup>	
							Moy	395	257		
							Med	413	250		

Valeurs moyennes et médianes :

- par m<sup>2</sup> de terrain : respectivement 395 et 413 €

- par m<sup>2</sup> de SDP : respectivement 257 et 250 €, avec une amplitude de 180 €/m<sup>2</sup> en logements sociaux seniors à 340 €/m<sup>2</sup> en logement libre.

### 8.1.2 Sources externes : données notariales (Cote Callon)

## TERRAINS à BÂTIR

Ville: **Dijon / 21-COTE-D'OR**

Informations complémentaires sur le  **marché** des terrains à bâtir.  
Précisions sur les  **terrains à bâtir** .

PRIX de VENTE en EUROS

Dijon	COLLECTIFS: Charge Foncière (€/m <sup>2</sup> de planchers H.T.)			INDIVIDUELS: € (Hors droits et fiscalité) le Lot	
	Fourchettes	Centre Ville	Ordinaire	Recherché	Ordinaire
Prix Dominants	506 €	217 €	367 €	107 900 €	191 300 €
Prix Minimaux	204 €	67 €	114 €	51 200 €	84 200 €
Prix Maximaux	622 €	280 €	502 €	154 100 €	240 100 €

Les parcelles se trouvent en périphérie, dans un quartier prisé.

En conséquence, la fourchette de valorisation constatée est de 114 à 502 €/m<sup>2</sup>, avec des prix dominants à 367 €/m<sup>2</sup>.

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

Compte tenu de la localisation favorable bien que hors centre-ville, des préconisations en termes de mixité sociale et environnementaux, le service retient la valeur de **370 €/m<sup>2</sup> de TAB**, proche des prix dominants constatés dans les données notariales.

Valeur vénale totale : 4 200 m<sup>2</sup> x 370 €/m<sup>2</sup> TAB = **1 554 000 €**

## 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 **1 554 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession, sans justification particulière à 1 400 000€ (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 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,  
par délégation



Dominique DIMEY

Administratrice des Finances publiques,  
responsable du pôle gestion publique