

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 12/12/2025
Publication : 11/12/2025



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 11 février 2025

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:21432956

Réf OSE : 2024-21166-90504

à

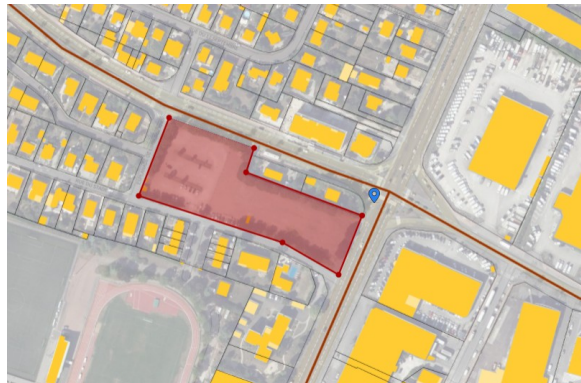
Commune de Chenôve

A l'attention de M. Samir BOUSSEHMINE

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)

Terrain surligné de rouge :



Nature du bien :

Grand terrain à bâtir

Adresse du bien :

Esplanade Limburgerhof, 21 300 CHENOVE

Valeur vénale hors taxe et hors droits : 1 770 000€, assortie d'une marge d'appréciation de 10%

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

1 - CONSULTANT

Commune de Chenôve

Affaire suivie par : M. Samir BOUSSEHMINE, référent urbanisme

2 - DATES

de consultation :	12/12/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	14/02/2025
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet : dernière information transmise	07/01/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☐
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☐
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

Projet confidentiel de cession d'un grand terrain à bâtir de 9 500 m² environ à la Mutualité Française Bourguignonne – Clinique Bénigne Joly, afin d'y implanter une clinique ainsi qu'une maison médicale.

L'étude de programmation relative à ce projet est en cours.

À ce stade, les informations dont dispose le service sont les suivantes :

- Surface de plancher totale (clinique et maison médicale) : 15 113 m² SDP

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

- Stationnements d'une capacité de 214 places, en sous-sol, sur 1 ou 2 niveaux

Ce projet décrit ci-avant serait implanté sur une surface totale d'environ 11 115 m². En effet, il conviendra d'ajouter au terrain de 9500 m², objet de l'étude, deux autres parcelles (AH 248 pour 844 m² et AH 247 pour 771 m²) qui font l'objet d'un traitement particulier en raison de l'implantation de maisons en leur sein (cf photo annotée du point 4.2).

Il s'agit d'une demande d'actualisation (précédent avis n°2021-21166-56188 daté du 09/09/2021). Le projet est encore en phase d'études. A noter que la surface de plancher a changé : elle est en baisse et s'établit à 15 113 m².

Aucun prix négocié n'a été communiqué au service.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

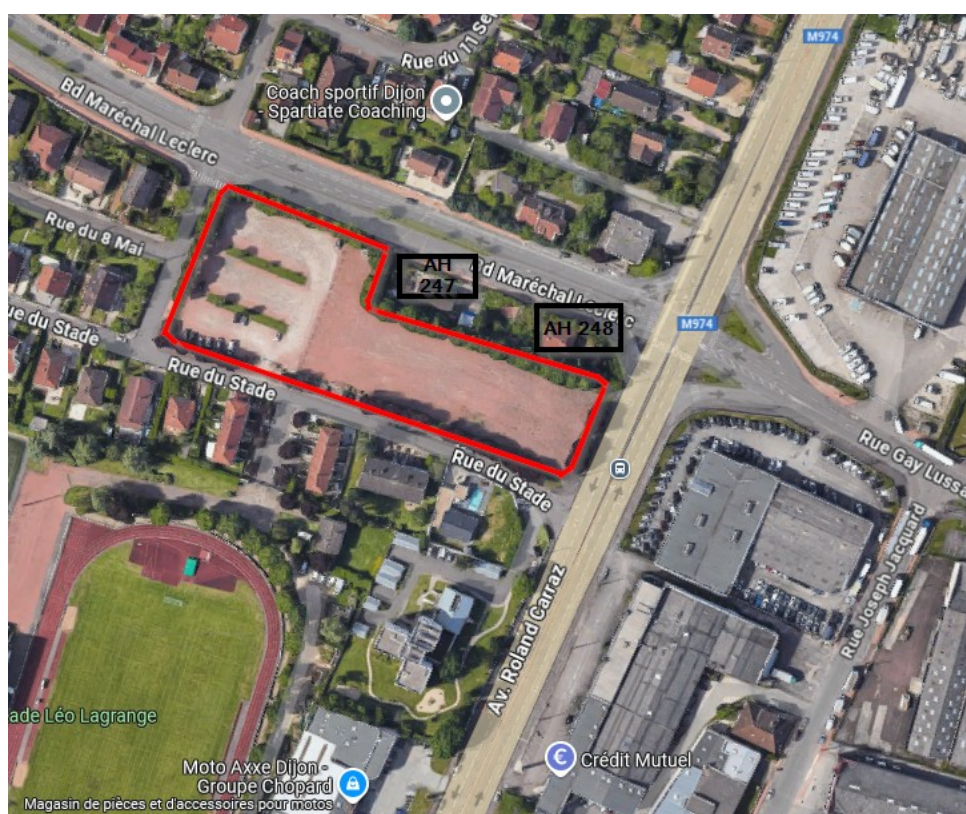
Chenôve est une ville de 14 299 habitants (donnée INSEE 2022) située immédiatement au sud-sud-ouest de Dijon. Elle fait partie de Dijon Métropole.

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

Le bien à évaluer se situe dans un quartier pavillonnaire de Chenôve, jouxtant l'avenue Roland Carraz qui est une artère structurante (axe Dijon-Beaune). Le bien est également bordé par la rue du stade et le boulevard du Maréchal Leclerc.

Des équipements publics comme le stade municipal Léo Lagrange sont situés également à proximité. De l'autre côté de l'avenue Roland Carraz se trouve une importante zone d'activités commerciales.

Desserte directe en transport en commun par le bus (*mais pas par le tramway, situé plus proche de Dijon*)



4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
		<u>Bien non cadastré (espace public)</u>		

4.4. Descriptif

Grand terrain plat non bitumé, de configuration plutôt régulière, à usage actuel de parking gratuit et d'espace public.

4.5. Surfaces du bâti

Le bien est actuellement non bâti.

Le projet est le suivant, selon les informations fournies par le consultant:

- Clinique et maison médicale : surface de plancher totale : 15 113 m² SDP
- Stationnements d'une capacité de 214 places, en sous-sol, sur 1 ou 2 niveaux

Le coefficient d'occupation pour l'ensemble du projet et l'ensemble de l'assise foncière s'établit à 1,36 (15 113 m² SDP/11 115 m² terrain)

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Chenôve

5.2. Conditions d'occupation

Bien libre d'occupation

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

PLUi-HD de Dijon Métropole adopté le 19 décembre 2019

Zone : U – urbaine. Ce terrain n'est pas cadastré, il n'est pas prévu d'opération d'aménagement et de programmation (OAP) particulière sur ce terrain.

Réseaux estimés dimensionnés à proximité

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.

Pour information complémentaire, la méthode du compte à rebours ne peut être utilisée en l'absence de communication au service du projet précis. Cette méthode d'évaluation pourrait concerner la maison médicale. Toutefois, la mise en œuvre de cette méthode exige que soient connus dans le détail les éléments permettant de déterminer de manière précise le prix de vente prévisionnel, ainsi que le coût intégral de la construction. Faute de données précises, cette méthode ne permet d'aboutir qu'à un résultat très approximatif et aléatoire. Dès lors, il convient d'écarter cette méthode au profit de la méthode d'évaluation par comparaison.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

Le service mènera 2 études de marché différentes.

Étude n°1 : Terrains à bâtir (TAB) de grande dimension

L'étude de marché porte sur les cessions, au cours des 3 dernières années, de terrains à bâtir de plus de 3900 m² à Chenôve, ainsi qu'à Dijon et dans la proche périphérie dijonnaise (5 km). Sources : BNDP, Estimer un bien.

TC	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m² terrain	Commentaire
1	166//AB/532//AB/536//AB/527//AB/530//	CHENOVE	8 B RUE ALFRED CHANGENET	08/12/2022	3 909	632 163	162	TAB : Vente par la SPLAAD, opération ZAC « centralité ». SDP max : 5 500 m². Construction d'un ensemble immobilier R+5 (3 bâtiments) de 63 logements (dont 16 logements en accession abordable), de 4 cellules commerciales avec parkings en sous-sol et de 6 maisons individuelles duplex avec garage attenant. Prix HT. Soit 115€ / m² SDP
2	171//ZC/530//ZC/740//ZC/742//ZC/536//ZC/744//ZC/570//ZC/542//ZC/525//	CHEVIGNY-SAINT-SAUVEUR	EN GRIVOT	13/01/2022	5 974	501 816	84	Terrain à bâtir en zone commerciale récente : ZAC 6NA – Les Terres Rousses. SDP max de 3500 m². Soit 143€/m² SDP (max)
3	171//ZC/370//ZC/382//	CHEVIGNY-SAINT-SAUVEUR	SUR LES QUEUTELETS	17/03/2022	9 622	2 266 000	236	Terrain à bâtir à destination d'habitat collectif. Lotissement « L'allée des troubadours ». SDP max de 7717 m². Prix HT. Appartements à construire du marché libre a priori
4	540//AE/522//526//529//531//519	SAINT-APOLLINAIRE	ES LONGENES	28/10/2024	10 944	3 828 000	350	Terrain à bâtir. Cession d'Eiffage au CHU. Pas d'acte. Proximité rocade
5	605//AB/280//	SENNECEY-LES-DIJON	EN LA FONTAINE AU SAVON	11/12/2023	5 516	747 500	136	Terrain à bâtir. Cession de la SPLAAD à Habellis. ZAC des Fontaines. SDP max de 3900 m². Logements sociaux : 180€/m² HT SDP, et 260€/m² HT SDP pour l'accession
							moyenne	193,6
							médiane	162
							minimum	84
							maximum	350
sans le TC n°4							moyenne	156,3
							médiane	149

La moyenne est de 193,60€/m² terrain et la médiane de 162€/m² terrain, pour des valeurs s'échelonnant de 84€/m² à 350€/m².

Ces TC de TAB ont vocation à accueillir des projets différents :

Le 1^{er} TC situé à Chenôve concerne une opération portant essentiellement sur de l'habitat collectif au centre-ville (plus quelques commerces en rez-de-chaussée et quelques pavillons). Le prix au m² de terrain ressort à 162€/m² et le prix/m² SDP ressort à 115€/m² SDP.

Le second TC concerne un terrain à vocation commerciale situé à Chevigny-Saint-Sauveur. Le prix au m² de terrain ressort à 84€/m² et le prix/m² SDP ressort à 143€/m².

L'acte relatif au TC n°3 correspond à un TAB devant accueillir des logements du marché libre a priori. Le prix est de 236€/m² de terrain.

L'acte du TC n°4 n'a pas pu être consulté, faute de disponibilité de ce dernier. Ce terme constituant la valeur plafond de l'étude et étant très élevé, sera écarté (cf calculs sans ce TC).

Le TC n°5 correspond à un terrain ayant vocation à accueillir des logements sociaux, à Sennecey-les-Dijon. Le prix ressort à 136€/m² de terrain et 180€/m² SDP pour du locatif social (260€/m² pour de l'accession à la propriété).

Au sein de cette étude, il n'y a aucun terrain ayant vocation à accueillir un établissement de santé ou assimilé.

Les TC n°1 et n°2 peuvent apparaître toutefois les plus pertinents, en raison respectivement de leur proximité géographique et de leur nature (commerciale).

Il est de fait procédé à une étude spécifique sur les TAB pour la construction de biens à vocation médicale.

Étude n°2 : Terrains à bâtir (TAB) à vocation de constructions médicales

L'étude de marché porte sur les cessions au cours des 10 dernières années de terrains ayant vocation à accueillir des établissements de santé ou maisons médicales, à Dijon et dans un rayon de 5 km. Sources : BNDP, Estimer un bien.

TC	Ref BNDP	Date	Ville	Ref cad	TAB m²	Surface m² SDP	Coeff d'occupation	Prix	Prix €/ m² TAB	Prix €/ m² SDP	Obs°
1	2015P04095	28/04/15	Dijon	AE 756/759/761...	43 161	26 287	0,61	3 275 000 €	76 €	125 €	TAB pour la Clinique Valmy. Prix HT
2	2015P09116	14/09/15	Dijon	AE 754/755/...	6 217	4 231	0,68	466 275 €	75 €	110 €	Pôle médical à côté de la clinique Valmy /!\ SDP Maxi sur TAB : 11927 m² Vu internet : SU de 4231m². Prix HT
3	2019P12297	2019	Dijon 8 av JB Greuze	231/CS/500	1140			97 800 €	86 €		TAB pour cabinet médical (150 €/ m² pour 868 m²) 272 m² de terrain en espace boisé classé (50€/m²)
4	2022P12052	31/05/2022	DIJON 32 av de Stalin-grad	231/AK/183	20 300	9 650	0,48	2 960 000 €	146 €	307 €	acquis° d'une ancienne usine à démolir (env 12 000 m² au sol) pour construction d'un établissement de soins médicaux et réadaptation de 108 lits (DIVIO ; cf LBP 22/02/2024)
								Moy	96 €	181 €	
								Med	81 €	125 €	

La moyenne et la médiane ressortent respectivement à hauteur de 96€/m² terrain et 81€/m² terrain.

Concernant le prix / m² SDP, les valeurs sont respectivement de 181€/m² SDP et 125€/m² SDP.

Le 1^{er} et le 2^e TC concernent les terrains à bâtir accueillant respectivement la clinique Valmy et la maison médicale Valmy. Il s'agit de deux TC relativement anciens (2015). Toutefois la nature de l'opération est similaire, ils sont donc très intéressants.

Le TC n°3 correspond à la cession d'un TAB de petite taille par rapport au bien à évaluer, pour édification d'un cabinet médical.

Le dernier TC, soit le TC n°4, correspond à l'achat d'un terrain à Dijon accueillant une usine à démolir afin d'édifier un établissement de soins médicaux et de réadaptation de 108 lits. L'acquéreur est un établissement privé à but non lucratif. Les valeurs de cette transaction sont hautes, ce qui peut s'expliquer par la présence d'un important bâti sur le terrain (surface au sol de l'ordre de 12 000 m²). Ce TC ne sera donc pas retenu.

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP – autres évaluations du service

- avis domanial du 09/09/2021 (n°2021-21166-56188 ; DS n° 4125664) : valeur vénale établie entre 1 900 000€ et 2 300 000€ selon la SDP retenue pour la clinique). A noter : les surfaces du projet étaient plus importantes (clinique : entre 14 500 m² et 19 000 m² SDP ; maison médicale de 8 200 m² SDP).

- évaluation du 07/06/2021 (dossier n°2021-21540-31677) pour un terrain à bâtir de 9 600 m² à St Apollinaire devant accueillir un EHPAD, un accueil de jour, et un pôle d'activités et de soins adaptés, ainsi que 60 places de stationnement. SDP de 6 000 m². Évaluation à hauteur de 1 000 000€ (167€/m² SDP)

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

Pour ce type de projet présentant une grande surface bâtie, il convient de retenir une valeur au m² SDP.

Par ailleurs, s'agissant d'un projet très spécifique à savoir la construction d'une clinique et d'une maison médicale, il est préférable de retenir des termes de comparaison correspondant précisément au projet étudié. Ainsi, les deux premiers TC de l'étude n°2 seront privilégiés, bien qu'anciens.

Compte tenu de leur ancienneté, une actualisation sera réalisée.

Au final, il sera retenu comme valeur de référence une valeur de 115€/m² SDP, situé entre les TC n°1 et n°2 de l'étude n°2.

En l'absence de données spécifiques relatives à l'évolution des prix des TAB à Dijon et dans son agglomération, la valeur de référence retenue sera ajustée par l'évolution de l'inflation² entre 2015 et 2025, soit une hausse de 18,8 %.

La valeur unitaire ressort à :

$$115€/m^2 \text{ SDP} \times 1,188 = 136,62 \text{ arrondi à } 137€/m^2 \text{ SDP}$$

La valeur vénale de l'ensemble du terrain d'assiette du projet ressort donc à :

$$137€/m^2 \text{ SDP} \times 15\,113 \text{ m}^2 \text{ SDP} = 2\,070\,481€$$

Le terrain à évaluer, soit 9 500 m², représente environ 85,5 % du terrain d'assise totale du projet de 11 115 m² (=9 500/11 115)

Pour conclure, compte tenu des données transmises au service, la valeur vénale du bien est arbitrée à :

$$85,5 \% \times 2\,070\,481€ = 1\,770\,261€ \text{ arrondi à } \underline{\underline{1\,770\,000€}}$$

Soit de l'ordre de 186€/m² de terrain, pour les 9 500 m² du bien évalué.

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 1 770 000€.

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 1 593 000€.

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.

² Indice 100,03 en juillet 2015 et indice 118,88 en décembre 2024 (dernier indice connu à la date de rédaction)

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas 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.

Pour la Directrice et par délégation,



Etienne LEPAGE
Directeur du pôle de la gestion fiscale
Administrateur d'Etat