



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

7302-SD



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 : 27134288

Réf OSE : 2025-21515-74839

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

Dijon, le 07 novembre 2025

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 aménager (TAA) au sein du parc d'activités
économiques

Adresse du bien :

Lieu-dit la barre du bois, Ecoparc Dijon-Bourgogne
21800 QUETIGNY

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

280 000 €, 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 service foncier

2 - DATE

de consultation :	14/10/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	-
de visite :	Non visité
de dossier complet :	14/10/2025

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

Demande d'évaluation de la valeur vénale de cession d'un TAA au profit de la SPLAAD qui en assurera l'aménagement.

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine
2 sur 7

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La parcelle à évaluer se situe sur la commune de Quétigny (8 897 habitants ; source INSEE 2022); commune située à 7 km à l'Est du centre-ville de Dijon, chef-lieu du département de la Côte-d'Or.



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

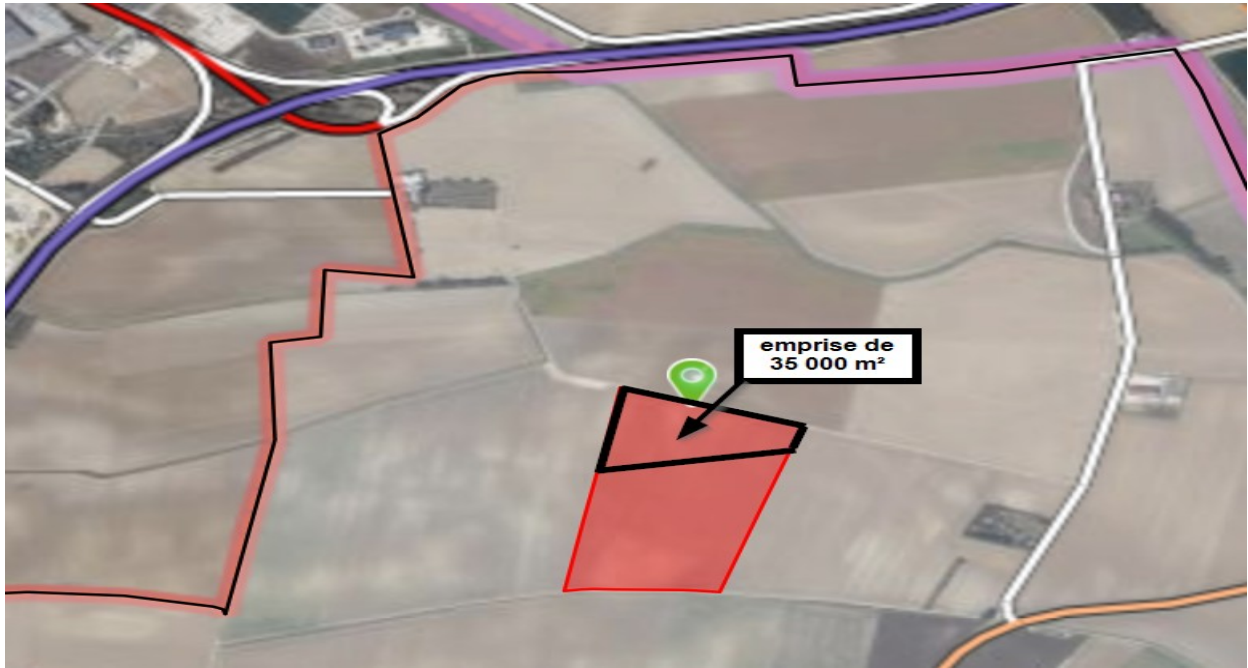
Le bien se situe au nord du centre-ville de Quétigny, au sein de



4.3. Références Cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous la référence suivante :

- emprise de 35 000 m² à prélever sur la parcelle ZL 24 d'une contenance totale de 130 438 m² ;



4.4. Descriptif

Emprise de terrain à aménager (TAA) en nature actuelle de terre agricole, desservie par un chemin agricole au nord. L'emprise à céder fait partie de la seconde tranche du parc d'activités économiques Dijon-Bourgogne.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Dijon métropole

5.2. Conditions d'occupation

Bien estimé libre d'occupation

6 - URBANISME

Document d'urbanisme : PLUi-HD

Zone AU: zone à urbaniser

Fonctions urbaines - Zones Activités - Indice I

Site de projet économique et métropolitain n°7 : hauteur et espaces verts non réglementés.

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 TAA sur Quétigny et dans les communes avoisinantes, dans un rayon de 5 km :

Ref. enregistrement	Ref. Cadastre	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Zonage	Obs°
2104P01 2023P15037	166//AP/70//	CHENOVE	AUX TERRES FRANCHES	31/07/2023	1 985	14 888	8	Zone AU Indice S **	acquis° par l'EPFL de parcelles de friches agricoles,
2104P01 2023P03261	166//AP/60//	CHENOVE	AUX TERRES FRANCHES	07/02/2023	1 507	11 303	8	Zone AU Indice S **	acquis° par l'EPFL de parcelles de friches agricoles,
2104P01 2023P01416	166//AV/2// 166//AV/23// 166//AV/22// 390//C/644//	CHENOVE MARSANNAY LA COTE	LA RENTE GUEU- LAUD	23/12/2022	38 585	289 388	8	A AU – indice S	parcelles de friches agricoles, le long de la voie ferrée Zone A Marsannay (6170 m²) Zone AU Indice S ** à Chenôve (30935 m²)
2104P01 2022P19128	166/AP/39	CHENOVE	AUX HATES	13/09/2022	1 681	12 608	8	Zone AU Indice S **	Fine bande de terre agricole
2104P01 2022P09922	166/AP/41	CHENOVE	AUX HATES	10/05/2022	1 669	12 518	8	Zone AU Indice S **	Fine bande de terre agricole
2104P01 2022P07063	166//AP/64// 166//AP/68//	CHENOVE	AUX TERRES FRANCHES Rue de Longvic	11/03/2022	7 192	53 940	8	Zone AU Indice S **	fine bande de terre agricole
2104P01 2021P06416	473//ZR/2// Filles : 131 à 134	OUGES	TERRES DE PREVILLE	31/03/2021	6 886	50 235	7	Zone AU Indice I *	cession EPFL à la SPLAAD Terres agricoles
2104P01 2021P05820	540//ZM/221// 540//ZM/ 223// 540//ZM/222// 540//ZM/225// 540//ZM/ 224// 540//ZM/132// ZM / 232 à 240	SAINT-APOLLI- NAIRE	SUR LE PETIT PRE	17/03/2021	9 068	68 010	8	Zone AU Indice I *	cession Département à la SPLAAD : terrains en friches + voiries
* indice I : industriel et Production						Moy	7		
** indice S : Spécifique						Med	8		

Les valeurs moyenne et médiane ressortent respectivement à 7 € et 8 € / m² pour des TAA en zone d'activités économiques ou spécifiques.

Les prix varient entre 7 € et 8 € / m².

8.1.2. Autres sources

-

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Au regard de l'emprise de terrain à évaluer, le service retiendra la valeur de **8 € / m²**.

Il en ressort une valeur vénale de :

Superficie m²	Prix € / m²	Valeur vénale
35 000	8	280 000 €

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 280 000 €.

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 252 000 € (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
de Bourgogne-Franche-Comté
et du département de la Côte-d'Or,
et par délégation

Yves-Grégory DELPLANQUE
Inspecteur des finances publiques