

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 16/12/2025
Publication : 16/12/2025



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

Liberté
Égalité
Fraternité



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 3 septembre 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

à

Commune de Dijon

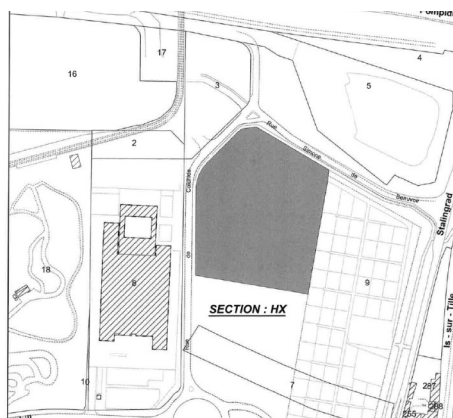
Réf DS:25442554

Réf OSE : 2025-21231-54057

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

terrain grisé :



Nature du bien :

Grand terrain à bâtir

Adresse du bien :

Rue de Colchide, 21 000 DIJON

Valeur vénale hors taxe et hors droits :

2 420 000€, assortie d'une marge d'appréciation de 10%

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

1 - CONSULTANT

Commune de Dijon

Affaire suivie par : Madame Line Barbier, directrice du service foncier

2 - DATES

de consultation :	21/07/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	17/09/2025
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	28/07/2025

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 de cession d'un grand terrain à bâtir appartenant à la commune de Dijon, en vue de l'implantation du siège et des activités d'une entreprise d'insertion.

Le prix négocié est de 115€ HT/m² de terrain.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Dijon est une commune de 160 000 habitants environ (donnée 2022), Préfecture du département de la Côte d'Or et chef-lieu de la région Bourgogne-Franche-Comté.

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

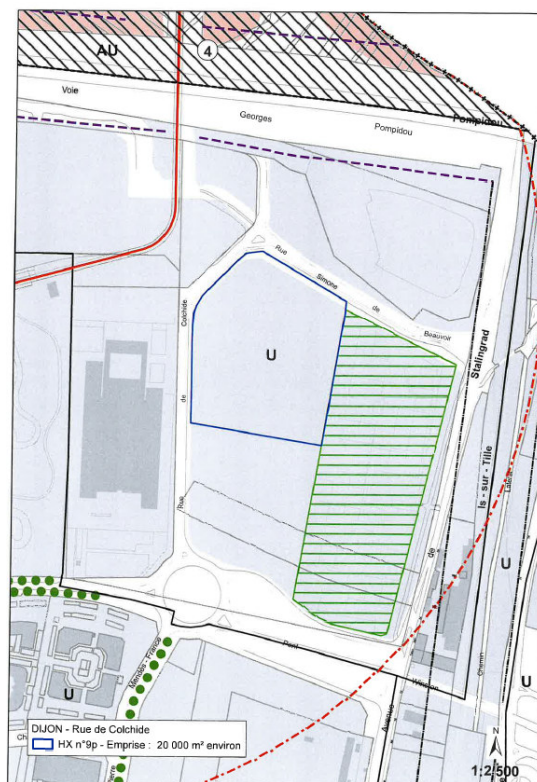
Le bien est situé au nord de la partie urbanisée de Dijon, dans le quartier de la Toison d'Or. Il fait face au Zénith de Dijon, dans un secteur composé d'équipements, de commerces (centre commercial régional), et d'entreprises (Parc tertiaire de la Toison d'or). Des jardins familiaux jouxtent la portion Est du bien. La rocade de Dijon est située à proximité, ainsi que le tramway.

Situation à l'angle de la rue de Colchide et de la rue Simone de Beauvoir. Réseaux divers estimés à proximité (zone U).

Terrain ceint de rouge :



Terrain ceint de bleu :



4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie (m ²)
DIJON	HX 9	LA TOISON D'OR	80 256

Le terrain à évaluer est issu de la parcelle précitée, et présente une contenance de l'ordre 20 000 m² selon le consultant. Il s'agit de la parcelle HX 9p (*subdivision non enregistrée au cadastre*).

4.4. Descriptif

Terrain à bâtir d'une superficie retenue pour l'évaluation de 20 000 m², de forme plutôt régulière, en nature actuelle de friche.

4.5. Surfaces du bâti

Néant

Les constructions projetées sont les suivantes :

Programme d'environ 6 150 m² de SDP (surface de plancher), dont 1 300 m² d'ateliers et locaux industriels, 900 m² de locaux de cuisine centrale, 600 m² de stockage, 450 m² de locaux d'activités et 2 900 m² de locaux tertiaires et supports. Soit un coefficient d'occupation de l'ordre de 0,31 (6150 m² SDP/20 000 m² de terrain)

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Dijon

5.2. Conditions d'occupation

Bien libre d'occupation

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

PLUi-HD adopté le 19/12/2019, zone U (urbaine)

Fonctions urbaines : mutation : ces secteurs correspondent aux tissus d'entrées de villes orientés principalement vers l'activité et pour lesquels une évolution vers un tissu mixte, comprenant de l'habitat, est souhaitée.

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.

La méthode du bilan promoteur ne sera pas utilisée car les constructions édifiées sur le terrain n'ont pas vocation à être vendues.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

L'étude de marché porte sur les cessions récentes de terrains à bâtir à vocations économiques (c'est-à-dire accueillant des bureaux, des commerces, des activités économiques), situés à Dijon et dans un rayon de 10 km alentour, d'une superficie comprise entre 5 000 m² et 35 000 m². Sources : Estimer un bien, BNDP.

TC n°	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Commentaire
1	2104P01 2024P19862	540//AE/522//AE/ 526//AE/529//AE/ 531//AE/519//	SAINT- APOLLINAIRE	ES LONGENES	28/10/2024	10 944	3 190 000	291	Terrain à bâtir : îlots 5 et 6 du nouveau lotissement à dominante tertiaire (bureaux et assimilés dans le secteur de la santé) « Les Longènes ». SDP max de 15 200 m ² . Prix HT. Coefficient d'occupation de 1,38
2	2104P01 2025P00547	540//AE/ 490//540//AE/493// ...	SAINT- APOLLINAIRE	ES LONGENES	23/12/2024	8 193	1 055 600	129	Terrain à bâtir : îlot n°4 du nouveau lotissement à dominante tertiaire (bureaux et assimilés dans le secteur de la santé) Pour construction d'un centre de dialyse. SDP max de 5800 m ² . Prix HT. Coefficient d'occupation de 0,70
3	2104P01 2023P01734	540//ZM/270//ZM/ 279//	SAINT- APOLLINAIRE	PIECE AU POIRIER	09/01/2023	13 081	654 050	50	Terrain à bâtir dans l'Ecoparc Dijon-Bourgogne. Lot A24. Achat par une entreprise, construction d'une usine. SDP max de 5500 m ² . Prix HT. Coefficient d'occupation de 0,42
4	2023P18408	AI 42 / AI 53	CHEVIGNY- SAINT- SAUVEUR	2 RUE DE LA FONDERIE	22/09/2023	6 695	350 000	52	Terrain à bâtir en zone de type industrielle. Prix HT. SDP max non mentionnée
5	2104P01 2021P19930	171//ZC/707//ZC/ 712//ZC/697//ZC/ 701//	CHEVIGNY- SAINT- SAUVEUR	EN GRIVOT	09/09/2021	10 038	843 360	84	Terrain à bâtir pour locaux commerciaux en lotissement récent. Lot 6b. SDP max de 6000 m ² . Prix HT. Coefficient d'occupation de 0,59
							moyenne	121	
							médiane	84	

Il n'a pas été recensé de terme de comparaison à Dijon. À noter également que les superficies des termes de comparaison sont toutes plus petites que celle du bien à évaluer.

La moyenne et la médiane ressortent respectivement à hauteur de 121€/m² et 84€/m² pour des valeurs s'échelonnant de 50€/m² à 291€/m².

Le TC n°1 apparaît très élevé comparé aux autres TC. Toutefois, si l'on calcule le prix/m² SDP, celui-ci ressort à 210€/m² SDP (3 190 000 / 15 200), proche du prix/m² SDP du TC n°2 qui est de 182€/m² (1 055 600 / 5800).

Le TC n°1 sera donc conservé.

Les TC qui abritent des locaux de type « bureaux et assimilés » (TC n°1 et n°2) sont davantage valorisés que les TC qui accueillent des locaux industriels ou commerciaux (TC n°3, 4 et 5). Ces derniers sont en outre plus éloignés de Dijon et situés dans des zones d'activités ou industrielles. Il pourra donc être retenu une valeur supérieure aux 3 derniers TC.

Les TC n°1 et 2 sont situés dans une zone à dominante tertiaire (bureaux et assimilés, dans le secteur de la santé). Cette zone, en cours d'aménagement, située sur la commune de Saint-Apollinaire, est toute proche de Dijon.

Il est à noter que le bien à évaluer ne sera pas constitué uniquement de bureaux mais également d'ateliers, locaux industriels, stockage, cuisine centrale.

Pour déterminer la valeur vénale du bien, il sera utilisé le critère du prix/m² de terrain. En effet, le prix /m² SDP est utilisé pour les terrains destinés uniquement à l'habitation ou aux bureaux. Dans le présent cas, comme évoqué supra, les constructions sont diverses.

In fine il pourra être retenu la valeur moyenne de l'étude, plus haute que la valeur médiane, afin de :

- prendre en compte la nature diverse des constructions à édifier sur le terrain (moyenne des TC accueillant des natures diverses de constructions)
- valoriser la situation plus centrale du bien eu égard à l'ensemble des termes de comparaison et ainsi prendre en compte les commodités à proximité (centre commercial, tramway, axes routiers)

Valeur retenue : 121€/m²

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

Néant

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

La valeur vénale unitaire est arrêtée à 121€/m².

Soit une valeur vénale de :

$$121\text{€/m}^2 \times 20\,000\text{ m}^2 = 2\,420\,000\text{€}$$

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 2 420 000€.

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 2 178 000€ (soit 108,90€/m²).

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.

Pour la Directrice et par délégation,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Burdy'.

Armelle BURDY

Directrice du pôle gestion publique