



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

7302



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 : 19401926

Réf OSE : 2024-21231-60179

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 Mme Line BARBIER

Dijon, le 17 octobre 2024

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

Nature du bien :	Ensemble immobilier de bureaux avec stationnements
Adresse du bien :	64 quai Nicolas Rolin 21000 DIJON
Valeur vénale hors taxe et hors frais de mutation:	7 029 000 €, 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 : Mme Line BARBIER – directrice du service foncier

2 - DATE

de consultation :	09/08/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	-
de visite :	12/09/2024
de dossier complet :	07/10/2024

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 d'acquisition d'un ensemble immobilier composé de bureaux et stationnements.

Le consultant précise que le prix négocié du bâtiment est de 6 500 000 € HT.

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine
2 sur 9

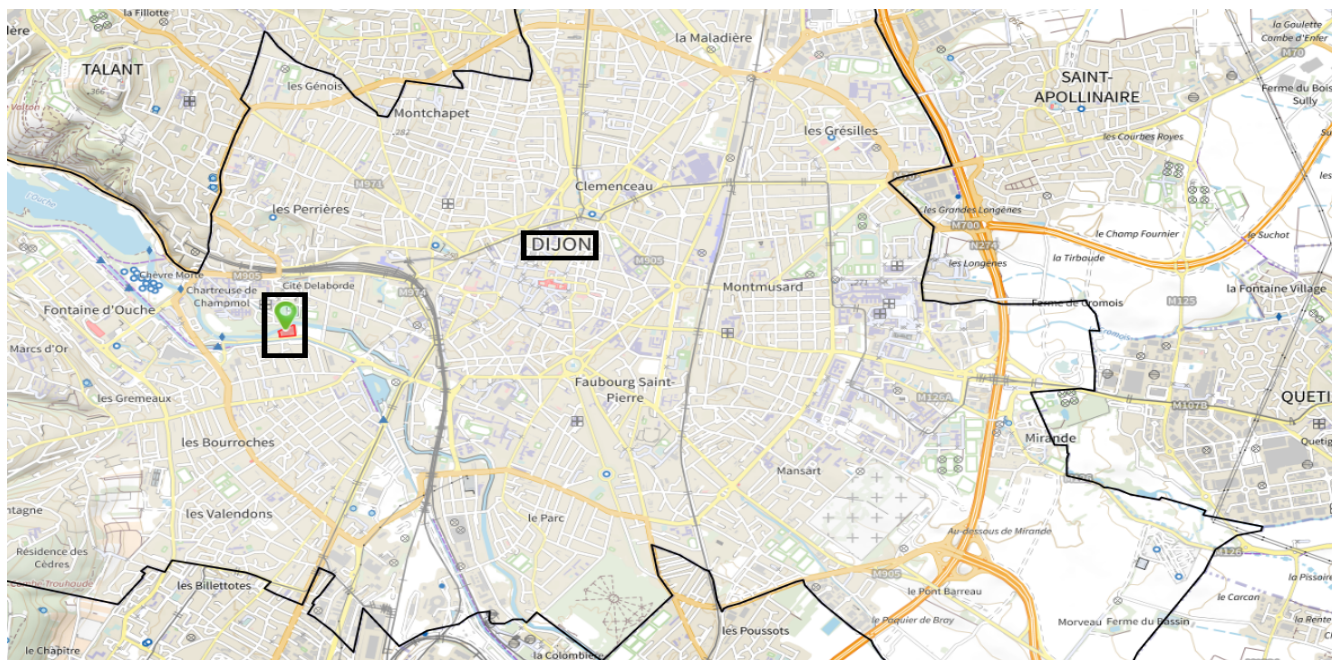
4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Le bien à évaluer se situe sur la commune de Dijon (159 346 habitants ; source INSEE 2021), chef-lieu du département de la Côte-d'Or.

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

Le bien se situe à l'ouest du centre-ville de Dijon, le long du canal de Bourgogne et de la rivière l'Ouche. Secteur à dominante d'habitats collectifs. Le bâtiment est accessible depuis le quai Nicolas Rolin.



4.3. Références Cadastrales

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

- EP 27 d'une contenance de 6 794 m² ;



4.4. Descriptif

Ancienne partie « bureaux/laboratoires » d'un ensemble de bâtiments industriels (site Amora-Maille), construite en 2005 et reconvertie en immeuble de bureaux en 2012.

Bâtiment disposant d'un rez-de-chaussée servant de places de stationnement et de 3 niveaux de bureaux avec un ascenseur.

Une partie du 1^{er} étage est en état actuel de parking intérieur, accessible depuis une rampe extérieure. Cette partie du bâtiment n'est pas utilisée, que ce soit en tant que parking (car nécessité de mettre aux normes) ou de simple lieu de stockage. Cette surface peut néanmoins faire l'objet d'une transformation future en nouvelle partie de bureaux.

L'immeuble est scindé en plusieurs plateaux de bureaux du 1^{er} au 3^{ème} étage, avec accès aux parties communes, dont un espace restauration collective au 1^{er} étage.

Les locaux du 2^e étage avec mezzanine ont été entièrement refaits en 2019 et sécurisés pour accueillir les services de « On Dijon ».

Le 3^e étage permet un accès direct aux mezzanines du 2^e étage ainsi qu'aux bureaux et locaux techniques.

Chauffage et rafraîchissement assuré par le RCU (réseau de chaleur urbain) ainsi que par des pompes à chaleurs réversibles et des chauffages électriques d'appoint.

Suite à la visite du bâtiment en septembre 2024, l'ensemble apparaît dans un bon état d'entretien général avec des espaces de bureaux facilement agencables, une bonne sécurisation du site à l'extérieur et à l'intérieur (de part la présence des services de On Dijon).

4.5 Surfaces

Surface pondérée globale (source cadastrale) : 6 025 m² dont 5 153 m² de surfaces principales affectées aux bureaux, 852 m² de surfaces secondaires et 893 m² de parking couverts.

Le consultant indique quant à lui les surfaces suivantes :

- Bureaux : 4 818 m² ;
- Espaces communs, sanitaires, circulations et locaux techniques : 1 258 m² (soit 26 % de la surface des bureaux) ;
- parking non utilisé 1^{er} étage : 1 045 m² ;
- parking couvert rez-de-chaussée : 2 330 m² ;
- parking extérieur : 1 050 m² ; soit 98 stationnements (places couvertes et extérieures) ;
- soit un total de 10 501 m²

Pour la présente évaluation, le service retiendra 7 345 m² comme surface pondérée totale (surface issue de l'application de coefficients de pondération émanant des recommandations du Cadastre, pondération identique au sein du tableau des termes de comparaison en annexe 1), calculée comme suit :

Nature	Surface m ²	Coef pondération	Surface pondérée totale
Bureaux	4 818	1	4 818
Locaux techniques et circulations	1 258	0,5	629

Nature	Surface m ²	Coef pondération	Surface pondérée totale
Parking couvert	3 375	0,5	1 688
Parking extérieur	1 050	0,2	210
TOTAL			7 345

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

SPLAAD

5.2. Conditions d'occupation

Bien faisant l'objet actuellement de deux baux locatifs pour une partie des locaux disponibles:

- On Dijon :153 720 € HT/HC
- Teletech : 138 503 € HT/HC

Les informations communiquées par le propriétaire du site indiquent des revenus locatifs annuels maximum de 628 725 € HT / HC (montant issu des baux actuels et d'une valeur de 146,56 € / m² pour le reliquat de bureaux ; montant appliqué à l'ancien locataire pour la location de 2 296 m²).

Pour la présente évaluation, le bâtiment sera estimé comme libre d'occupation.

6 - URBANISME

Document d'urbanisme : PLUi-HD

Zone U: zone urbaine

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.

Cette méthode sera corroborée par la méthode **financière** dite des revenus qui consiste à appliquer au revenu de l'immeuble productif de revenus, un coefficient de capitalisation tiré de l'observation du marché des immeubles loués. Au cas particulier, l'immeuble a vocation à être loué, et sa valeur dépend du revenu qu'il pourra générer.

8 – MÉTHODES UTILISÉES

8.1. Méthode comparative : 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 locaux professionnels construits après 2000 et de plus de 500 m², à usage de bureaux, sur Dijon :

cf annexe 1

Les valeurs moyenne et médiane ressortent respectivement à 1 667 € et 1 736 € / m² pour des Lots ou des immeubles de bureaux sur Dijon.

Les prix varient entre 772 € et 2 580 € / m².

Les TC présentés ont fait l’objet d’une pondération des surfaces afin d’aboutir, comme le bien à évaluer, à une surface pondérée totale.

Pour les seuls bâtiments (ou lots de bureaux) de plus de 1 000 m², la valeur moyenne est de 1 443 € / m² SPT. Cette dernière chute à 1 063 € / m² SPT pour les immeubles de plus de 2 000 m².

Au regard du bien à évaluer, de sa surface pondérée globale très importante et de sa localisation, le service retiendra la valeur moyenne pour un bâtiment de plus de 2 000 m² soit 1 063 € / m² et appliquera un abattement de 10 % pour grande surface. Il en ressort la valeur arrondie de **957 € / m²**.

Soit une valeur vénale de :

Surface m²	Prix € / m²	Valeur vénale	Arrondie à
7 345	957	7 029 165 €	7 029 000 €

8.2 Méthode financière

Le coefficient de capitalisation sera tiré du site internet « valeursimmo.com » (anciennement Cote Callon) :

Sur Dijon, le taux pour des bureaux anciens rénovés, varie entre 10,94 % et 6,62 %. Soit une moyenne de 8,78 %.

Dijon (21000)

Departement: Côte-d'Or
Region: Bourgogne-Franche-Comté
Année: 2024

Annee	Chapitre	Age / Saison	Categorie	Type	Prix	
					Mini	Maxi
2024	Bureaux	Ancien	Rénovés	Location	116,00 €/m2	137,00 €/m2
2024	Bureaux	Ancien	Rénovés	Vente	1 060,00 €/m2	2 070,00 €/m2

Ainsi, avec la méthode financière, en utilisant un taux de capitalisation moyen, la valeur vénale du bâtiment ressort à :

Loyer annuel HT/HC	Taux de capitalisation	Valeur vénale	Arrondie à
628 725 €	8,78 %	7 160 877 €	7 161 000 €

8.3. Autres sources

La Cote Callon citée précédemment indique une valeur de cession variant entre 1 060 € et 2 070 € / m² pour des bureaux anciens rénovés, sans toutefois préciser les surfaces cédées.

8.4. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Selon les méthodes utilisées, la valeur du bien varie entre 7 029 000 € et 7 161 000 € ; valeurs qui restent très proches.

Compte tenu de la vacance actuelle d'une grande partie des bureaux (2 296 m²), le service retiendra la valeur par comparaison de 7 029 000 €.

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 7 029 000 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 7 732 000 € (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 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 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.

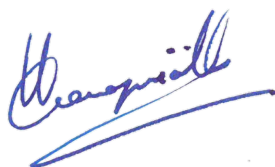
12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'H. Crocqueville', with a long horizontal flourish extending to the right.

Hélène CROCQUEVIELLE

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

Annexe 1 : TC Bureaux

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Surf. Pond totale	Prix total	Prix/m² (surf. utile)	Obs°	
2104P01 2023P24537	231//HV/ 87//86	DIJON	19 RUE LOUIS DE BROGLIE Zone Toison d'Or	12/12/2023	2004	4 120	3 600 000	874	ensemble immobilier composé d'un immeuble principal à vocation de bureaux en R+2 sur sous-sol (avec 12 stat et locaux d'archives et techniques) + bâtiment annexe à vocation de bureaux en R+2 + 118 stat extérieurs dont 5 PMR Libre	
2104P01 2023P13678	231//BD/ 167//20	DIJON	3 RUE FRANCOIS BUGNON Quartier des Grésilles	12/07/2023	2007	2 936	2 265 242	772	acquisition par Dijon métropole de bureaux en R+2 + locaux d'archivage en sous-sol + 33 stat en sous-sol Libre	
2104P01 2023P12811	231//DH/ 220/1/147	DIJON	6 RUE EZ PENOTTES Quartier Bourroches, proche Chenôve	09/06/2023	2016	507	1 044 000	2 059	Local professionnel (tertiaire ou commercial) en rez-de-chaussée et 1 ^{er} étage+ locaux de stockage en sous-sol + 15 stat en sous-sol Libre	
2104P01 2023P07355	231//BY/ 196//	DIJON	18 RUE PAULINE KERGOMARD Quartier des facs, limite St Apo	30/03/2023	2012	528	916 400	1 736	bâtiment à usage de bureaux et de centre d'investigations cliniques Loué	
2104P01 2022P14668	231//BY/ 171//	DIJON	1 IMP FRANCOISE DOLTO Quartier des facs, limite St Apo	06/09/2022	2008	538	1 215 000	2 258	immeuble de bureaux avec accueil, salle de réunion, sanitaires, 6 bureaux, locaux techniques et de stockage + 15 stat Libre	
2104P01 2022P15863	231//IA/ 6//241	DIJON	11 BD REMBRANDT Quartier Toison d'Or	29/07/2022	2002	767	1 600 000	2 086	Bureaux au rez-de-chaussée et 1 ^{er} étage d'un immeuble tertiaire + 19 stat extérieurs + 15 stat en sous-sol	
2104P01 2022P06995	231//AH/ 1554//17	DIJON	7 RUE MARGUERITE YOURCENAR	29/03/2022	2006	1 496	3 860 000	2 580	Lots de bureaux au rez-de-chaussée et 1 ^{er} étage d'un immeuble tertiaire + 28 stat extérieurs + 35 stat en sous-sol Loué	
2104P01 2021P16998	231//AH/ 1549//104	DIJON	16 BD WINSTON CHURCHILL Quartier Toison d'Or	26/07/2021	2003	591	645 000	1 091	Lots de bureaux au 2 ^e étage d'un immeuble tertiaire + sanitaires en indivision + 22 stat (dont 2 PMR) + 2 garages Libre	
2020P10760	231//AC/ 325/357/358/ 359	DIJON	8 B rue Jeanne BARRET Valmy	29/05/2020	2009	2 136	3 300 000	1 545	Immeuble de bureaux avec 80 stat extérieurs Libre	
							Moy	1 667		
							Med	1 736		