



**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. DN : 30630884

Réf OSE : 2026-21231-24246

Le directeur régional des Finances publiques

à

Ville de Dijon

A l'attention de Mme Line BARBIER

Dijon, le 28 mai 2026

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 :

Terrains encombrés (ancien centre d'enfouissement des déchets)

Adresse du bien :

Route métropolitaine 903, d'Is-sur-Tille 21000 DIJON

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

386 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 15 % (des précisions sont apportées au § détermination de la valeur)



1 - CONSULTANT

Ville de Dijon

Affaire suivie par : Mme Line BARBIER – Responsable du service foncier

2 - DATE

de consultation :	13/04/2026
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	-
de visite :	Non visité
de dossier complet :	04/05/2026

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 de terrains correspondant à un ancien centre d'enfouissement des déchets.

Le consultant indique vouloir céder les terrains à l'euro symbolique à Dijon métropole afin de permettre à cette dernière, après aménagement du site, d'y installer une centrale photovoltaïque au sol, via une SEM (société d'économie mixte).

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Les parcelles à évaluer se situe sur la commune de Dijon (161 830 habitants ; source INSEE 2023), chef-lieu du département de la Côte-d’Or.

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

Le site se trouve au nord du centre-ville de Dijon, à l’angle de la Lino et de la RM 903. Il se situe à proximité de l’incinérateur à déchets de la métropole. L’accès au site se fait depuis la rue Alexander Fleming à l’ouest.



4.3. Références Cadastrales

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

Parcelle	Superficie
AB 156	34 012
AB 157	2 306
AB 158	164 718
HV 94	973
HV 108	328
HV 109	2 235
HV 113	5 051
HV 114	653
TOTAL	210 276



4.4. Descriptif

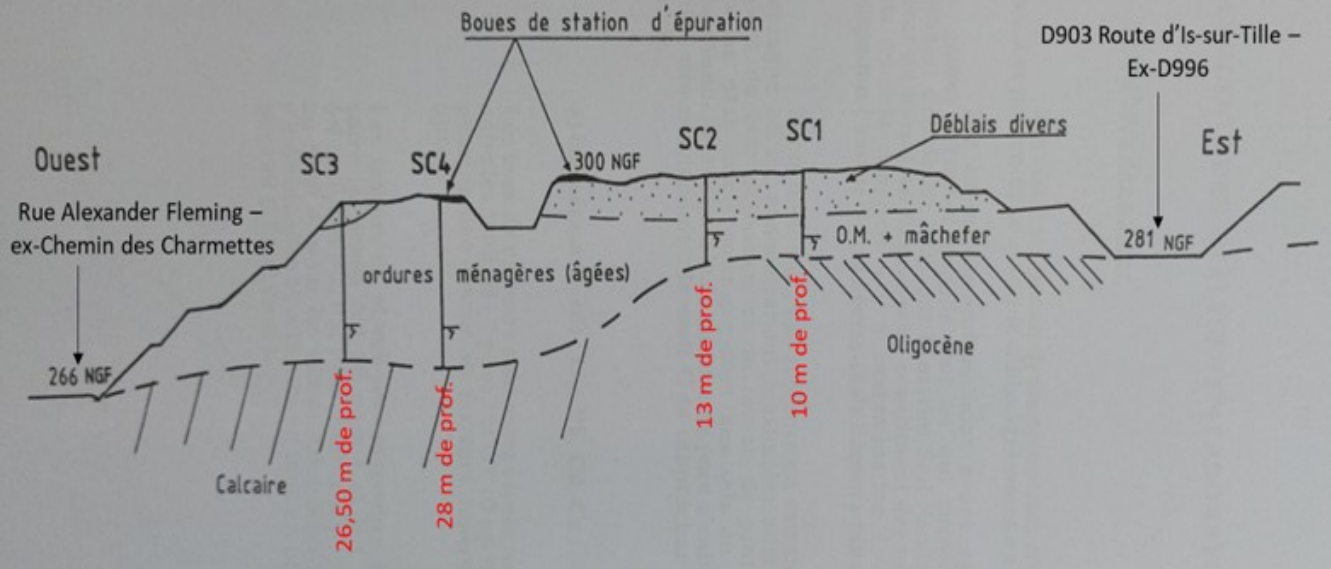
Parcelles de terrains correspondant à l'ancien site d'enfouissement technique des déchets ayant fonctionné entre 1914 et 1980. Le site se présente sous une forme de butte (dénivelé maximal de 34 m), plus ou moins plate à son sommet : les décennies de déchets amoncelés anarchiquement ayant été recouvert très légèrement de gravats et autre terres. Les abords immédiats du plateau sont caractérisés par des talus fortement pentus et largement boisés.

Le projet porté par l'acquéreur (Dijon métropole) est d'aménager le site afin d'y permettre l'installation ultérieure d'une centrale photovoltaïque au sol.

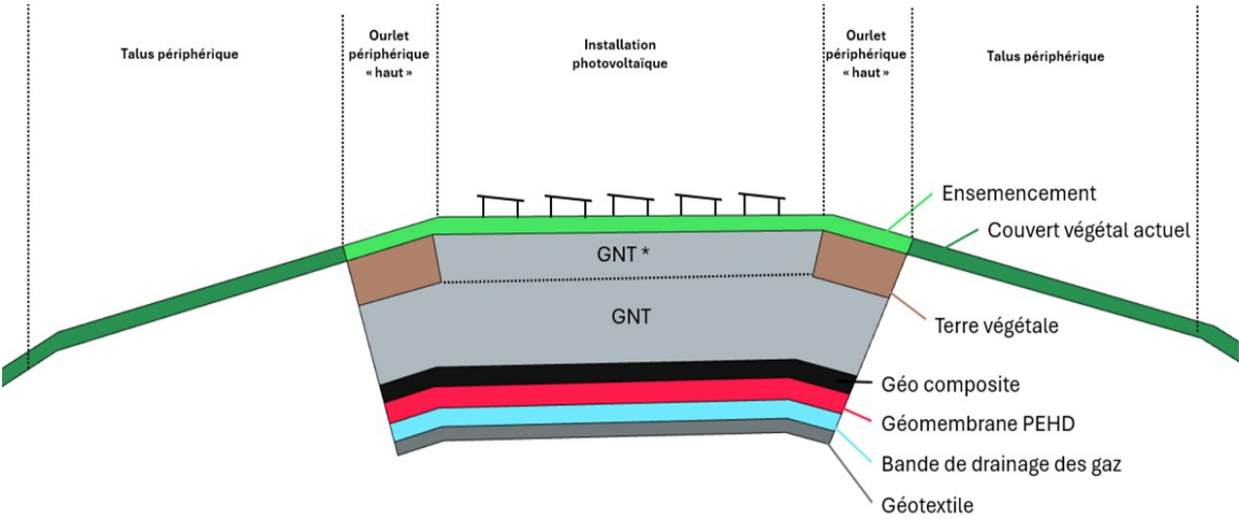
Il s'agit pour lui de mettre en conformité le site, via le recouvrement de la décharge et un travail important en amont de « sécurisation » des infiltrations des eaux pluviales du site afin d'éviter toutes contaminations des nappes phréatiques souterraines : cela passe notamment par la pose d'une membrane d'étanchéité sur la future partie exploitée du site (environ 9 ha). Le consultant indique une enveloppe de travaux d'environ 5 000 000 € HT dont :

- 4 400 000 € pour les seuls travaux de terrassements et couvertures du site avec 80 cm d'épaisseurs de matériaux ;
- 135 000 € de gestion des eaux pluviales ;
- 650 000 € d'aléas, (soit 13 % du coût global).

État actuel du site :



Projet :



Légende	
	Modules PV - sol
	Modules PV - ombrière
	Voies SDIS
	Bande de biodiversité
	Récupération eau

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Ville de Dijon

5.2. Conditions d'occupation

Bien estimé libre d'occupation

6 - URBANISME

Document d'urbanisme : PLUi-HD

Zone U: zone urbaine

Fonctions urbaines – **Zones Activités – Indice S** (Spécifique); regroupant les secteurs d'équipements en dehors des tissus urbains constitués et les installations nécessaires aux grandes infrastructures de transport ou au fonctionnement urbain (gestion des déchets, des eaux, de l'énergie...).

Dans les secteurs spécifiques indicés S, seuls sont autorisés les équipements d'intérêt collectif et services publics, compatibles avec les équipements présents sur le secteur.

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 la présente évaluation et conformément au guide de l'évaluateur domanial, à la charte de l'expertise en évaluation immobilière ainsi que des préconisations de la DNID (direction nationale d'intervention domaniale) dans sa réponse du 22 mai 2026, le bien sera évalué dans sa continuité d'usage, en fonction de son zonage à la documentation d'urbanisme en vigueur, sans tenir compte des éventuels coûts de dépollution.

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 terrains en zone U, AU (à urbaniser) avec une utilisation tournée vers les activités (indice S) sur Dijon et dans les communes avoisinantes :

cf infra

Les valeurs moyenne et médiane ressortent respectivement à 6,5 € et 7,5 € / m² pour des terrains à aménager, en zone d'activités – indice S .

Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Zonage	Obs°
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,
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,
166//AV/2// 166//AV/23// 166//AV/22// 390//C/644//	CHENOVE MARSANNAY LA COTE	LA RENTE GUEULAUD	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)
231/HV// 94/108/109/110/113/114	DIJON	PARC TECHNOLOGIQUE	19/12/2022	9 242	3 696	0,4	U Indice S	Cession par l'État à la ville de Dijon de délaisés de terrains suite à l'extension de la Lino
166/AP/39	CHENOVE	AUX HATES	13/09/2022	1 681	12 608	8	Zone AU Indice S **	Fine bande de terre agricole
166/AP/41	CHENOVE	AUX HATES	10/05/2022	1 669	12 518	8	Zone AU Indice S **	Fine bande de terre agricole
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
						Moy	6,5	
						Med	7,5	

Les prix varient entre 0,4 € et 8 € / m². Le prix plancher correspond à de fines parcelles de délaisés routiers (suite à l'extension de la Lino) au sud du site à évaluer, qui font partie de la présente évaluation.

La grande majorité de ces valeurs correspond à des terrains à aménager, non pollués et en nature de terres agricoles, planes et cultivables.

8.1.2. Autres sources

- évaluation pour le compte du pôle régional de l'immobilier de l'État (n° OSE n°2025-21452-84962) de deux bandes de terrains situées en zone U, secteur d'activités indice S, aboutissant à une valeur de 4,50 €/m² (petites emprises toutes en longueur de 87 m² et 1067 m²).

- évaluation pour le compte du SGAMI Est (n° OSE n°2024-21473-07254) d'une emprise de terrain de 30 000 m², située en zone U, secteur d'activités indice S, aboutissant à une valeur de 4,50 €/m².

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Au regard des parcelles à évaluer, et des études menées supra, le service retiendra les valeurs suivantes :

- Pour les 9ha de terrains destinés à accueillir le projet : 3,75 € / m² ; soit la valeur des terrains à aménager en zone AU - indice S de l'étude (nonobstant le zonage des parcelles à évaluer qui sont en zone U du PLUi-HD), diminuée d'un abattement de 50 % afin de tenir compte de la superficie à évaluer.
- Pour le reliquat de terrain qui présente une déclivité plus importante : la valeur plancher de 0,4 € / m².

Il en ressort la valeur vénale, hors coût de dépollution du site, de :

Nature	Superficie m ²	Prix € / m ² retenu	Valeur vénale
Projet d'aménagement	90 000	3,75	337 500 €
Autres terrains avec déclivité	120 276	0,4	48 110 €
TOTAL	210 276		385 610 €
Arrondi à			386 000 €

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 dans sa continuité d'usage, en fonction de son zonage à la documentation d'urbanisme en vigueur, sans tenir compte des éventuels coûts de dépollution ressort à 386 000 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 328 000 € (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.

Pour le directeur régional 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