

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 01/10/2024
Publication : 01/10/2024



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

Liberté
Égalité
Fraternité



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Clément BOUVOT

Courriel : clement.bouvot@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 03 80 59 59 52

Réf DS:17930326

Réf OSE : 2024-21540-37638

Dijon, le 3 juillet 2024

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 Madame Line Barbier

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 :

Centre de formation sportif

Adresse du bien :

Ecoparc Dijon Bourgogne – rue Frédéric Lescure et rue Jean Louis
Auguste Petitjean, 21 850 SAINT APOLLINAIRE

*Valeur vénale hors taxe et hors
droits :*

11 050 000€, assortie d'une marge d'appréciation de 10%

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

1 - CONSULTANT

Dijon Métropole

Affaire suivie par : Line Barbier, Directrice du service foncier, Dijon Métropole

2 - DATES

de consultation :	17/05/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	05/07/2024
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	31/05/2024
du dossier complet : dernières informations transmises :	02/07/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

Projet d'acquisition, par la Métropole de Dijon, du centre de formation sportif actuellement utilisé par le DFCO (Dijon Football Côte d'Or), achevé mi-2022. Le projet, selon le consultant, serait de permettre l'élargissement du public utilisateur de l'équipement, afin de l'ouvrir à destination des scolaires et des associations de la Métropole. Il apparaît également que ce rachat s'intègre dans le

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

processus de vente du club de football, utilisateur de l'équipement². Le prix négocié est de 11 916 077€, soit le coût global de construction, foncier compris³.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Saint-Apollinaire est une commune de 7 490 habitants (donnée 2021) située immédiatement à l'est de Dijon. Elle fait partie de Dijon Métropole.

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

Le bien se situe au sein de l'Ecoparc Dijon Bourgogne, qui constitue une nouvelle zone d'activités de la Métropole dijonnaise.

Il est localisé à proximité du centre d'entraînement des joueurs professionnels, bien édifié à la même période et distinct du centre à évaluer.

L'environnement général est constitué de bâtiments de bureaux, de bâtiments d'activités, et de bâtiments industriels. Les espaces agricoles sont également à proximité, dans cette zone en limite de portion urbanisée. L'accès se fait par la rue Frédéric Lescuré, accessible facilement par une sortie dédiée depuis l'Arc ou M 700 (route reliant l'autoroute A 31 à l'agglomération dijonnaise).

Réseaux divers assurés.

Focus sur l'Ecoparc Dijon Bourgogne :

Présentation sur le site internet de la ville de Saint-Apollinaire :

L'Ecoparc Dijon Bourgogne

D'une superficie totale de 185 hectares, cette éco-zone symbolise la modernisation progressive de l'économie sur la Métropole.

Appelé à devenir la vitrine régionale de l'offre foncière à destination des activités économiques industrielles, artisanales et tertiaires, l'Ecoparc revendique une mixité des typologies afin d'affirmer son urbanité. Il accueille désormais le centre d'entraînement du DFCO.

L'échangeur de l'ARC constitue le cœur de cet aménagement. Il sera profondément restructuré pour assurer le bon écoulement des flux de circulation que générera l'Ecoparc, et sera renforcé par la mise en place d'une passerelle modes doux, qui permettra de sécuriser totalement les circulations piétonnes et cycles.

La spécificité de l'Ecoparc Dijon Bourgogne sera la réalisation d'un corridor naturel de 2,5 ha environ qui matérialisera les efforts de conception en faveur de la biodiversité, de la haute qualité d'usage, de la gestion alternative des eaux pluviales et de l'identité paysagère.

4.3. Références cadastrales

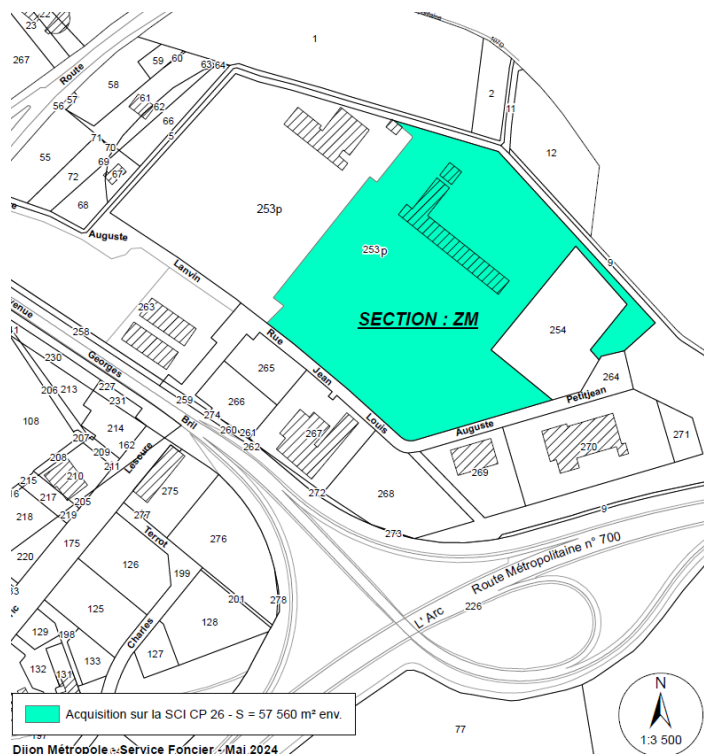
L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

² Voir article du Bien Public du 13 juin 2024 «Vers un rachat du centre de formation du DFCO par la Métropole de Dijon »

³ hors aménagement des terrains de football

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie (m ²)	Nature réelle
SAINT-APOLLINAIRE	ZM 253	700 RUE FREDERIC LESCURE	93 815	SOLS

Toutefois, la portion à évaluer représente 57 560 m² environ selon le découpage suivant (zone colorée):



Zone à évaluer entourée

1 – Bâtiment principal (+4 terrains de football à proximité immédiate)

2 – Bâtiment secondaire

Pour information sur la même parcelle : centre d'entraînement pour l'équipe professionnelle référencé sous le n° 3, (non évalué).

4.4. Descriptif

Le bien est composé de 2 bâtiments indépendants : un bâtiment principal (1) et un bâtiment secondaire (2), ainsi que de 4 terrains de football. Le détail est le suivant:

- Un bâtiment principal (1) en forme de L, de construction traditionnelle avec toiture plate, élevé sur 2 niveaux, achevé en juin 2022, et à usage de centre de formation sportif.

Il est composé au rez-de-chaussée d'un hall d'entrée avec banque d'accueil, un bureau, un réfectoire de 60 places, une cuisine professionnelle avec chambre froide, légumerie, plonge, sanitaires, vestiaires du personnel. L'aile « nord » de ce bâtiment abrite une partie hébergement (10 chambres au rez-de-chaussée comprenant chacune sanitaire et douche), une salle de visionnage vidéo de 45 places équipée de fauteuils, une salle de jeux – espace détente, une buanderie. L'aile principale abrite trois bureaux (2 bureaux « intendance » et un bureau « foot fauteuil »), 3 vestiaires avec douches, des sanitaires, une partie balnéothérapie avec un bain chaud et un bain froid, une grande pièce à usage d'espace de musculation, un bureau pour les kinésithérapeutes et une salle de soins dédiée. A la suite, 11 vestiaires collectifs avec douches (pour les équipes féminines et les équipes jeunes), un bureau, 4 vestiaires individuels pour les arbitres, des locaux de stockage, des sanitaires.

Au 1er étage, ce bâtiment abrite dans son aile « nord » des chambres de joueurs (15 chambres avec sanitaire et douche) et un bureau. L'aile principale abrite environ 24 pièces à usage de bureaux et salles de réunion, un espace café, des sanitaires. A la suite, une grande pièce à usage de club house.

Les bureaux, salles de réunions et le club house disposent de larges baies vitrées donnant sur les terrains de football.

En extérieur, deux tribunes couvertes de 156 places chacune, équipées de sièges individuels. Deux sanitaires. Accès possible au niveau R+1 par ascenseur.

- Un bâtiment secondaire (2), plus petit, de construction traditionnelle avec toiture plate, élevé d'un simple niveau, de même date de construction, composé d'une partie accueil/secrétariat, un bureau, 3 salles de formation, une salle de réunion, des sanitaires. Ce bâtiment est dédié aux enseignements et examens scolaires.

Le site à évaluer dispose également d'un grand parking viabilisé extérieur de 183 places et 3 emplacements de bus, ainsi que de 4 terrains de football (un en herbe naturelle, et trois en synthétique⁴).

Dans l'ensemble des bâtiments :

Chauffage central par pompe à chaleur assurant également un rafraîchissement. Norme RT 2012.

Les sols sont majoritairement en béton quartzé, avec faux-plafonds en dalles intégrant l'éclairage.

Les bâtiments sont de manière générale en très bon état, quasiment neufs, et l'ensemble apparaît de bonne gamme (grandes surfaces vitrées donnant sur les terrains pour les bureaux et les salles de soins et de musculation, cloisons vitrées entre les bureaux, WC suspendus dans les chambres, sol en

⁴ Longueur mesurée de 105 mètres de long par 68 m de large pour les 3 terrains synthétiques, et de 97 m de long sur 60 m de large pour le terrain en herbe naturelle (*mesure effectuée sur google maps*)

béton quartzé,...). Des éléments valorisants peuvent également être relevés comme la salle de visionnage vidéo ou la salle balnéothérapie.

Ce site est utilisé principalement pour la formation des jeunes joueurs. Il est également utilisé par l'équipe féminine et les équipes non professionnelles du DFCO. Le siège administratif du club professionnel est également hébergé sur le site, dans les bureaux du 1^{er} étage.

4.5. Surfaces du bâti

- le cadastre référence un bâtiment présentant les surfaces suivantes :

Surface des parties principales P1: 24 041 m²; surface des parties secondaires couvertes: 377 m²; surface des parties secondaires non couvertes P3: 45 m²; PK2 espace de stationnement non couvert : 4 494 m² ; SPT (surface pondérée totale) de 25 137 m². En sus, un transformateur électrique.

Ces surfaces ne sont pas exploitables pour l'évaluation.

- les plans fournis par le consultant indiquent les surfaces suivantes (surfaces de plancher):

* niveau rez-de-chaussée : 2 260 m²

* niveau R+1 : 1 343 m²

Soit un total de 3 603 m²

En sus, non compris dans les surfaces précitées, les gradins / tribunes couvertes estimées après visite et selon plans fournis à 470 m².

Si l'on répartit les surfaces selon leur nature, la ventilation est la suivante pour les deux niveaux et les deux bâtiments :

* surface de la partie hébergement : 740 m²

* surface de bureaux : 974 m²

* surface de locaux d'enseignement, salle de réunion : 417 m²

* surface de restauration : 625 m²

* surface de vestiaires, salle de sport : 593 m²

* surface de stockage, locaux techniques : 254 m²*

Soit un total de 3 603 m² pour la SDP (surface de plancher).

Les gradins/tribunes (470 m²) sont valorisés comme des surfaces de stockage, locaux techniques, soit pour l'évaluation :

* surface totale de stockage, locaux techniques portée à **724 m²** (*254 m²+ 470 m²)

Soit un total de SDP de **4 073 m²**.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

SCI CP 26

17 rue du stade, 21 000 DIJON

SIREN 880702618

5.2. Conditions d'occupation

Bien actuellement occupé. Bien estimé libre d'occupation.

- Bail commercial au profit de l'association DFCO FORMATION pour une durée de 9 ans à compter du 7 juillet 2022 pour un loyer annuel de 42 500€ HT HC, majoré de la TVA. Révision annuelle en fonction de l'indice trimestriel des loyers commerciaux (ILC). Indice de base :120,61 (1T2022). Il s'agit de la location du petit bâtiment indépendant (n°2).

- Bail commercial au profit de l'association DIJON FOOTBALL COTE D'OR (DFCO) pour une durée de 9 ans à compter du 7 juillet 2022 pour un loyer annuel de 632 500€ HT HC, majoré de la TVA. Révision annuelle en fonction de l'indice trimestriel des loyers commerciaux (ILC). Indice de base :120,61 (1T2022). Il s'agit des locaux du rez-de-chaussée du bâtiment principal (n°1).

- Bail commercial au profit de la société anonyme DFCO pour une durée de 9 ans à compter du 7 juillet 2022 pour un loyer annuel de 75 000€ HT HC, majoré de la TVA. Révision annuelle en fonction de l'indice trimestriel des loyers commerciaux (ILC). Indice de base :120,61 (1T2022). Il s'agit des locaux du 1^{er} étage du bâtiment principal (n°1).

Soit une recette annuelle totale initiale de 750 000€.

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

PLU, zone AU

Fonctions urbaines – zones d'activités

6.2.Date de référence et règles applicables

Sans objet

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée à partir de deux méthodes distinctes :

-d'une part, **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.

Le service utilisera, par extension et pour l'évaluation des surfaces hors hébergement et bureaux stricto sensu (ex : vestiaires, salle de musculation, etc) la fiche technique de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales (DNID) en date du 14 février 2017 qui reprend la circulaire DGFIP/2011/01/9518 en date du 21 janvier 2011 portant transfert des biens immobiliers des établissements publics locaux d'enseignement (EPL) à leur collectivité de rattachement.

Cette fiche indique les coefficients suivants à appliquer selon l'ancienneté de la construction et l'usage des locaux :

I - IMMEUBLES ¹		
	Constructions plus de 3 ans ² moins de 20 ans	Constructions plus de 20 ans
Valeur des locaux d'habitation		
Valeur des locaux à usage de bureaux		
Locaux d'enseignement, salle de réunion	80% de la valeur de bureaux	80% de la valeur de bureaux
Laboratoires, bibliothèques, salle de restauration	70% de la valeur de bureaux	70% de la valeur de bureaux
Salle de sport	60% de la valeur de bureaux	60% de la valeur de bureaux
Locaux divers (locaux techniques..)	20% de la valeur de bureaux	20% de la valeur de bureaux
Emplacement de parking ³		

Bien que par convention, l'application de ces coefficients ne soit prévue que pour des constructions de plus de trois ans, la présente évaluation, par comparaison appliquée par catégorie de biens selon leur nature (logements ou bureaux), utilisera les coefficients proposés pour l'évaluation des différents types de locaux :

- * Locaux d'enseignement, salles de réunion (y compris le club house et la salle de musculation) : 80 % de la valeur de bureaux
- * Locaux de restauration : 70 % de la valeur de bureaux
- * Salles de sport (y compris vestiaires) : 60 % de la valeur de bureaux
- * Locaux divers (y compris gradins comme indiqué supra) : 20 % de la valeur de bureaux

- d'autre part, **la méthode du revenu est également utilisée** : elle 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. Cette méthode est utilisée à titre de corroboration.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

I - Étude par nature des biens constituant l'ensemble immobilier

A – Étude de marché des logements

L'étude de marché porte sur les cessions en **VEFA** (vente en état futur d'achèvement) au cours des 6 dernières années de résidences d'appartements, si possible de petite taille (studios ou T1), à Saint-Apollinaire et Dijon ou dans les communes environnantes. Sources : BNDP, Estimer un bien.

Parcelle cadastrale	Ville	Adresse	Date	Surface utile	Prix	Prix/m ²	Observation
BS 392/393 (ex BS 383)	DIJON	2 rue André Colomban, Boulevard Voltaire	29/12/21	2 086	5 505 717	2 639	VEFA Résidence Jeunes actifs de 82 logements (T1 et T1bis), élevée en R+6. Bâtiment « A1 »
BS 392/393 (ex BS 383)	DIJON	2 rue André Colomban, Boulevard Voltaire	29/12/21	1 470	4 044 868	2 752	VEFA Résidence Jeunes actifs de 60 logements (T1 et T1bis) + stationnements. Bâtiment « B2 »
AM 416	CHENOVE	7 Bd Henri Bazin	21/04/22	1 218	2 657 000	2 181	VEFA comprenant 24 logements savoir : - 6 logements (Shab de 1128 m ²) 1 pièce - 10 logements 2 pièces - 8 logements 3 pièces Ainsi que 12 places de stationnement pour véhicules légers. Norme RT2012 – 20 %. Logements sociaux (PLAI et PLUS). SU estimée (Shab +8%)
BS 370	DIJON	rue Jean-Baptiste Baudin, rue Gaston Paris, rue Alfred de Musset	20/06/18	1 479	4 000 000	2 705	VEFA Résidence étudiante avec services de 2 bâtiments (R+5 et R+4) pour 130 logements dont celui du gardien, et 30 pk (parkings). Prix HT
CL 598	DIJON	rue de champs à la ronce, bd de chicago	23/11/21	2 562	5 882 359	2 296	VEFA d'une résidence libre (T1 T2 T3 T4), 2 bâtiments et stationnements. Shab de 2372 m ² . SU estimée (shab+8%)
					moyenne	2 515	
					médiane	2 639	

La moyenne et la médiane ressortent respectivement à hauteur de 2515€/m² et 2639€/m² pour des valeurs s'échelonnant de 2181€/m² à 2752€/m².

Le TC n°3 correspond à des logements sociaux : il ne sera pas retenu.

Le TC n°4 est pertinent mais il est assez ancien.

Le TC n°1 est pertinent, mais il ne dispose pas de stationnement.

Au final, le TC le plus pertinent est le n°2, qui correspond à une résidence jeunes actifs, avec stationnements. Sa valeur unitaire peut être retenue, soit 2752€/m² (valeur plafond).

Valeur retenue : 2752€/m² arrondi à 2750€/m²

B – Étude de marché des bureaux

L'étude de marché porte sur les cessions, en VEFA ou non, au cours des 3 dernières années, de bureaux, si possible avec parkings et de grande superficie, à Saint-Apollinaire et à Dijon et dans les communes limitrophes. Sources : BNDP, Estimer un bien.

Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	Commentaire
231//AH/1614//117	DIJON	4 RUE MARGUERITE YOURCENAR (Valmy-Toison d'or)	30/09/2021	2021	419	1 180 000	2 816	VEFA de 2 plateaux à aménager avec cuisine et 2WC +9 pk en ss-sol + 4 pk ext. Prix HT
278//B/313/2/40	FONTAINE-LES-DIJON	4 RUE DU ROMPOT (zone d'activités)	18/06/2021	2021	119	325 995	2 739	VEFA d'un local professionnel + 4 pk ext. Prix HT y compris commission acquéreur de 9495€. Plateau livré fini non cloisonné (courant fort, sol PVC, faux plafonds, luminaires encastrés)
278//B/313/2/59	FONTAINE-LES-DIJON	PRES DE FONTAINE (zone d'activités)	01/07/2021	2021	110	306 309	2 785	VEFA d'un local professionnel (bureaux) + 3 pk. Prix HT y compris commission acquéreur de 8 921€. Plateau livré fini non cloisonné (courant fort, sol PVC, faux plafonds, luminaires encastrés)
515//AI/524/68	QUETIGNY	LES OIGNONS ET PRES VENDUS (Parc tertiaire du Golf)	27/09/2023	2023	147	378 880	2 577	VEFA de bureaux + 5 pk. Prix HT y compris commission acquéreur de 8880€
515//AI/524/68	QUETIGNY	LES OIGNONS ET PRES VENDUS (Parc tertiaire du Golf)	23/10/2023	2023	115	291 840	2 538	VEFA de bureaux + 4 pk. Prix HT y compris commission acquéreur de 6840€
ZM 275	SAINT-APOLLINAIRE	PIECE DERRIERE LA GRANGE (Ecoparc Dijon Bourgogne)	05/05/2022	2022	1804	6 443 960	3 572	VEFA d'un bâtiment en R+1 comprenant des bureaux (140 postes de travail) avec cafeteria + 61 places de stationnement ,espaces verts. Prix HT.
231//HL/317//12	DIJON	1 RUE NICOLAS BERTHOT (bas de Montchapet)	21/09/2021	2021	130	441 130	3 393	centre-ville : dans immeuble entièrement rénové à usage des professions médicales: local à usage de bureaux (7 pièces+sanitaires) au 2 ^e étage
231//HL/317//20	DIJON	1 RUE NICOLAS BERTHOT (bas de Montchapet)	05/08/2021	2021	340	1 369 360	4 028	centre-ville : dans immeuble entièrement rénové à usage des professions médicales : local (9 pièces+sanitaires) au rdc Local de bureaux (6 pièces+sanitaires) en rdc + local de bureaux (5 pièces) en rdc + cave
							moyenne	3 056
							médiane	2 800

La moyenne et la médiane ressortent respectivement à hauteur de 3056€/m² et 2800€/m², pour des valeurs s'échelonnant de 2538€/m² à 4028€/m². Les surfaces sont toutes plus petites que celle du bien à évaluer.

Certains TC correspondent à des plateaux à aménager (TC n°1, n°2 et n°3) : ils ne seront pas retenus car le bien à évaluer est entièrement aménagé.

Les deux derniers TC correspondent à des bureaux rénovés, en centre-ville de Dijon.

Au final, le TC le plus pertinent est le n°6, situé à proximité du bien à évaluer, à Saint-Apollinaire, dans l'Ecoparc Dijon-Bourgogne. Il présente la surface la plus importante de l'étude et dispose de stationnements. Sa valeur unitaire sera retenue. Il s'agit d'une valeur située dans la fourchette haute de l'étude, ce qui est justifié compte tenu de la nature et de la qualité du bien.

Valeur retenue : 3572€/m² arrondi à 3570€/m² de surface utile

C – Partie non bâtie

La partie non bâtie est constituée de 3 terrains de football synthétiques et un terrain en gazon naturel.

Pour les évaluer, compte tenu de l'absence de marché pour ce type de bien, il sera effectué une recherche internet sur le coût de construction de ce type d'équipements.

- Selon le site Belrobotics.com, le coût de construction d'un terrain de football naturel est de 120 000€ à 180 000€. Le coût de construction d'un terrain synthétique est de 400 000 à 500 000€.

- Selon le site webfootballclub.fr, en 2024, le coût de construction d'un terrain de football synthétique se situe entre 400 000€ et 900 000€.

Concernant les terrains synthétiques à évaluer, compte tenu de :

- l'évaluation d'un ensemble de 3 terrains synthétiques qui ont généré des économies d'échelle lors de la construction
- de l'utilisation depuis environ 2 ans de ces terrains. Il ne s'agit pas de terrains neufs.

Il peut être retenu la valeur basse de 400 000€ par terrain.

Le terrain engazonné sera quant à lui évalué à hauteur de 150 000€ (valeur intermédiaire).

Soit une évaluation pour les 4 terrains de :

$$3 \times 400\,000\text{€} + 150\,000 = 1\,200\,000 + 150\,000 = \underline{1\,350\,000\text{€}}$$

D – Synthèse

Les termes de comparaison étant exprimés en surface utile, le bien à évaluer sera exprimé également dans cette unité.

Pour mémoire, la surface utile correspond à la surface de plancher (SDP) dont on déduit les circulations verticales et les éléments structuraux (comme les refends, les poteaux, etc.). Par convention, la surface utile correspond à 95 % de la SDP.

Le tableau suivant récapitule les surfaces et leur valorisation :

	Hébergement	Bureaux	Enseignement	Restauration	Vestiaires, salle de sport	Stockage, gradins	Total
Surface SDP	740	974	417	625	593	724	4073
Surface utile (0,95 * SDP)	703,00	925,30	396,15	593,75	563,35	687,80	3 869,35
Valeur unitaire (€/m² SU)	2 750	3 570	2 856	2 499	2 142	714	
Total	1 933 250,00 €	3 303 321,00 €	1 131 404,40 €	1 483 781,25 €	1 206 695,70 €	491 089,20 €	9 549 541,55 €
							Terrains de football
							1 350 000
							Total
							10 899 542
							Arrondi
							10 900 000

La valeur vénale totale estimée, aménagement des terrain inclu, est de **10 900 000€**.

II - Étude par comparaison avec un bien similaire

Il a été trouvé sur Dijon une VEFA d'un ensemble immobilier dénommé « Mariken » comprenant une résidence étudiante et une école de formation sportive, sur un terrain de 2 743 m² :

Parcelle cadastrale	Ville	Adresse	Date	Surface utile	Prix	Prix/m ²	Observation
CL 601	DIJON	5 Bd de Chicago, ZAC Ecocité jardin des maraîchers	25/02/22	6 074	15 500 000	2 552	Un ensemble immobilier dénommé "MARIKEN", devant comprendre à son achèvement : - une résidence étudiante de 170 logements (SHAB de 3552 m ²), avec un accueil, bureau, lingerie, salle polyvalente, local OM, circulations, locaux techniques divers, logement de fonction, - partie WEFORM (école de formation sportive avec espaces pour cours collectifs) avec accueil, bureau, salle de cours sportifs, salles de classe, espace détente, sanitaire, locaux techniques divers, - partie coworking, snacking, mezzanine, espace mobilité, local OM, locaux techniques divers. Prix HT, hors mobilier.

La valeur unitaire relevée pour ce projet est de 2552€/m² de surface utile.

Si on applique ce prix unitaire au bien à évaluer, on aboutit à une valeur estimée de (*appliquée à la surface utile – cf point D Synthèse*) :

$$3869,35 \text{ m}^2 \times 2\,552\text{€/m}^2 = 9\,874\,581,20\text{€}$$

Si l'on ajoute les 4 terrains de football :

9 874 581,20€ + 1 350 000€ = 11 224 581,20€ arrondi à 11 225 000€

La valeur vénale ressort avec cette méthode à **11 225 000€**.

III – Méthode par capitalisation (pour corroboration)

Si l'on retient le prix négocié par le consultant de 11 916 077€, le taux de capitalisation ressortirait à :

750 000€ (loyer annuel) / 11 916 077€ = 6,3 %

Si l'on retient la valeur vénale arbitrée par le service de 11 050 000€ (cf point 8.2 infra), le taux de capitalisation ressort à :

750 000€ (loyer annuel) / 11 050 000€ = 6,8 %

Ce dernier taux de capitalisation est compris, selon les connaissances du service, dans les valeurs de marché, ce qui corrobore la valeur vénale de 11 050 000€ et permet de convenir que le prix négocié par le consultant est également dans les valeurs de marché.

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

- Concernant la valeur des bureaux : le service a eu connaissance d'une négociation à hauteur de 3403€/m² SDP (soit de l'ordre de 3573€/m² SU) pour une VEFA de bureaux aménagés, parking compris, dans le quartier de la Toison d'Or à Dijon (deux grands immeubles de bureaux). Acte non publié à ce jour.

- Bilan financier : Le bilan financier présentant l'ensemble des coûts de construction 2022, y compris l'acquisition du terrain, se monte à un total de 11 916 077€ (HT), suivant le détail ci-après (source consultant). Ce détail n'intègre pas les coûts de construction des 4 terrains de football :

INVESTISSEMENT GLOBAL BATIMENT CDF		
Lots	Centre de formation	
	Entreprises	SCI CP26
Terrain		1 749 450
Terrassement - VRD - Espaces verts - Clôtures	ROGER MARTIN/BHM	1 883 605
Gros œuvre	SNCTP	3 060 000
Charpente Bois		-
Couverture - Etanchéité	SOPREMA	315 000
Menuiserie extérieure aluminium	ESPADA	464 932
Serrurerie	BERGEOT-TAINTURIER	228 000
Peinture	LUCAND	91 309
Plâtrerie - Cloisons sèches	NOIREAUT	174 000
Faux plafonds	ISOPLAC	101 000
Carrelage	BONANDRINI	207 500
Revêtements de sols	BONANDRINI	100 000
Cloisons modulaires/isotherm	ISOPLAC	68 000
Menuiserie bois intérieure	AMG	220 000
Plancher technique		-
Ascenseur	ORONA	53 500
Electricité - courants forts et faibles	RELEC	581 789
Chauffage - Ventilation - Climatisation	LGC	795 400
Plomberie	LGC	474 600
Cuisine	QUIETALIS	90 000
Honoraires mission de base (hors terrains de sports) : 8,5 %		
Honoraires mission partielle (terrains de sports) : 5,1 %		985 423
Honoraires Mission SSI		
Honoraires Mission OPC : 0,8 %		
Honoraires Mission bureau de contrôle technique	BTP CONSULTANT	26 480
Honoraires Mission Coordination SPS	BOURGOGNE SPS	5 289
Taxe d'aménagement liée au Permis de construire	TRESOR PUBLIC	228 195
Redevance archéologie préventive liée au Permis de construire	TRESOR PUBLIC	12 605
TOTAL		11 916 077

- Une recherche sur les bases de données de la DNID a permis de recenser les cessions de bâtiments à usage sportif, suivantes (biens approchant, dans une zone géographique élargie) :

mot clé	dpt	commune	année marché ou livraison	montant travaux en € HT	unité en m ²	nombre de m ²	coût / m ²	autres unités		coût / unité	fiche	fiche	observations
complexe sportif	39	Dole	2021	39 500 000	m ²	9 600	4 115	nc	nc	nc	405		construction d'un complexe sportif sur 4 niveaux (3 piscines, esp. Bien être, 3 gymnases, 1 dojo et 3 salles de sport)
centre sportif	91	Palaiseau (plateau de Saday)	2012	212 000 000	m ² SDP	52 000	4 077	poste de travail	1 500	141 333	142		4 bâtiments circulaires de 165 m à 42 m de diamètre, regroupant auditoriums, bureaux, laboratoires, salle d'essais, salles et restaurants ; chantier complexe
complexe sportif	01	Arlod	2022	16 700 000	m ² SP	7 315	2 283	nc	nc	nc	543		construction d'un bâtiment qui accueillera un complexe sportif

Les valeurs varient de 2283€/m² à 4077€/m².

L'évaluation du service fixe une valeur vénale dans cette fourchette de valeurs (cf 8.2 : 3 164 €/m²).

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

- La première méthode par comparaison (I) aboutit à une valeur vénale de 10 900 000€.

- La seconde méthode par comparaison (II) aboutit à une valeur vénale de 11 225 000€.

Au final, il sera retenu une valeur intermédiaire de 11 050 000€ soit (3164€/m² SDP, terrain intégré).

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 11 050 000€.

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 12 155 000€.

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.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, 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.

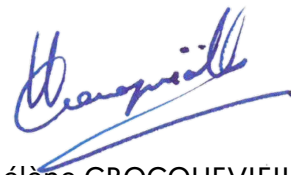
12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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.

La Directrice régionale,



Hélène CROCQUEVIEILLE

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.