Accusé de réception en préfecture
021-212103550-20260916-2026-105-DE
Date de télétransmission : 17/09/2026
Date de réception préfecture : 17/09/2026

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

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:32446951
Réf OSE : 2026-21355-46007

Le 4 septembre 2026

Le Directeur régional des finances publiques

à

Commune de Longvic

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



Nature du bien :	Terrain à bâtir situé en zone U, pour projet d'habitat intergénérationnel et inclusif
Adresse du bien :	Rue des Prévots, 21 600 LONGVIC
Valeur vénale hors taxe et hors droits :	Voir points 8.4 et 9 (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Commune de Longvic

Affaire suivie par : Tiphaine MWEZE, directrice de l'urbanisme

2 - DATES

de consultation :	06/07/2026
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	04/09/2026
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	06/07/2026

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

Projet de cession d'un terrain à bâtir au profit de l'opérateur COOP HABITAT BOURGOGNE afin d'édifier un bâtiment d'habitat inclusif et intergénérationnel reposant sur le concept de « Maison de Blandine, modèle d'habitat reconnu pour son approche innovante de l'accompagnement du vieillissement, de la lutte contre l'isolement des personnes âgées et du renforcement des solidarités entre générations. »

Le consultant apporte les précisions suivantes :

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

« Ce projet répond directement aux besoins identifiés sur le territoire communal, dans un contexte de vieillissement de la population et d'absence d'offre équivalente. Il s'inscrit pleinement dans les orientations du projet de mandat de la commune et constitue une réponse concrète aux enjeux de maintien de l'autonomie, de prévention de la perte de lien social et de diversification de l'offre de logements.

La réalisation de cette opération sera confiée au promoteur COOP HABITAT BOURGOGNE. Le programme comprend notamment :

- des logements destinés à des personnes âgées autonomes ;

- quatre logements destinés à des étudiants ou jeunes actifs participant activement à la dynamique intergénérationnelle avec un système d'astreinte par semaine pour s'occuper des résidents ;

- des espaces communs de qualité favorisant la vie collective et les interactions quotidiennes entre les résidents ;

- une organisation structurée de la cohabitation intergénérationnelle ;

- un dispositif pérenne de gestion, d'animation et d'accompagnement des habitants ;

- le respect de l'ensemble des prescriptions et obligations particulières définies dans le cahier des charges annexé.

Contrairement à une opération immobilière classique, ce projet supporte des exigences techniques, architecturales et fonctionnelles spécifiques qui impactent directement son équilibre économique. À ce titre, le programme intègre notamment :

- la réalisation d'une cuisine commune entièrement équipée, élément indispensable au fonctionnement du modèle d'habitat inclusif ;

- la prise en charge d'une mission d'accompagnement et d'animation des résidents, représentant un coût intégré au bilan d'opération de 308 000 € HT

- un niveau de finition particulièrement qualitatif des espaces communs, notamment par la mise en œuvre d'un carrelage imitation parquet, afin de créer un cadre de vie chaleureux et adapté aux usages collectifs ;

- la réalisation de seuils à ressaut nul (0 cm) entre les logements et les terrasses, indispensable pour garantir une accessibilité universelle et le maintien dans les lieux des personnes vieillissantes. Cette exigence entraîne la nécessité d'une recharge structurelle de l'ensemble de la dalle du deuxième étage d'environ 20 cm, générant un surcoût de construction significatif. Ces contraintes ne résultent pas de choix de confort ou de valorisation commerciale mais constituent des conditions indispensables au respect du concept « Maison de Blandine » et aux objectifs d'intérêt général poursuivis.

Par ailleurs, le projet a été volontairement conçu dans une logique d'intégration urbaine et de qualité paysagère. Bien que le PLUi de Dijon Métropole autorise une densité sensiblement supérieure sur cette emprise foncière, le parti retenu privilégie un épannelage respectueux des constructions voisines, une meilleure insertion dans le tissu urbain existant ainsi qu'une qualité d'usage compatible avec les besoins des futurs résidents. Ce choix, assumé par la Ville de Longvic et l'opérateur, limite volontairement la densité constructible et réduit de fait la valorisation foncière potentielle du terrain.

Ainsi, la commune sollicite que l'évaluation domaniale prenne pleinement en considération : - la destination spécifique et exclusive du terrain au profit d'un projet d'habitat inclusif d'intérêt général ; - les nombreuses obligations de conception, d'exploitation, de gestion et d'animation imposées au maître d'ouvrage ; - les surcoûts techniques et architecturaux inhérents au respect du cahier des charges du concept « Maison de Blandine » ; - la limitation volontaire de la densité constructible afin de garantir une insertion urbaine qualitative et cohérente avec son environnement. En conséquence, la valeur vénale du terrain ne saurait être appréciée seulement par référence à une opération immobilière classique, libre de toute contrainte de conception, de réalisation et d'exploitation. Établi sur la base d'un accord foncier de 100 000 € TTC, le bilan prévisionnel de l'opération fait apparaître une marge prévisionnelle limitée à 255 000 € HT, révélant un équilibre financier particulièrement fragile. Dans ces conditions, afin de ne pas remettre en

cause la viabilité économique du projet et, par conséquent, la réalisation de cette opération d'habitat inclusif et intergénérationnel répondant à un objectif d'intérêt général, la Commune s'est engagée à supporter le différentiel entre le prix de cession au promoteur et le coût d'acquisition du terrain auprès de l'EPFL, qui en assure actuellement le portage. Cet engagement financier important témoigne de la volonté de la collectivité de rendre possible la réalisation de cette opération d'habitat inclusif et intergénérationnel, malgré un équilibre économique particulièrement fragile. »

Le prix négocié entre les parties est de 100 000€ *(soit 68€/m²)*.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Longvic est une commune de 8 896 habitants (donnée INSEE 2023), située immédiatement au sud de Dijon. Elle fait partie de l'intercommunalité Dijon Métropole.

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

Le bien se situe au sein de la partie urbanisée de Longvic, à l'angle de la rue des Prévots et de la rue de New Holland. Il s'agit d'un quartier d'habitation pavillonnaire, qui est tout proche de divers immeubles d'habitat collectif (de R+3 à R+7), et de commerces (supermarché, banque, coiffeur) situés en rez-de-chaussée de ces immeubles. Réseaux divers assurés.

Vue aérienne du terrain à évaluer (ceint de rouge):



4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie (m²)	Nature réelle
LONGVIC	BP 3	6 RUE DES PREVOTS	570	TERRAIN A BATIR
LONGVIC	BP 304	4 RUE DES PREVOTS	513	SOL

LONGVIC	BP 305	2 RUE DES PREVOTS	387	SOL
		TOTAL	1 470 m²	

A noter qu'un découpage cadastral portera la superficie de l'emprise à évaluer à un total de 1 438 m².

4.4. Descriptif du bien et du projet

Terrain à bâtir de 1 438 m², de forme rectangulaire, et clos.

Le projet est d'édifier un bâtiment d'habitat intergénérationnel en R+2 maximum, abritant 28 logements (6 T1, 19 T2, et 3 T3) et 6 parkings extérieurs. Surface de plancher (SDP) de 1633 m², et surface habitable de 1279 m².





5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Établissement Public Foncier Local, agissant pour le compte de la commune de Longvic

5.2. Conditions d'occupation

Bien libre d'occupation

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

PLUi-HD de Dijon Métropole, zone U

Site de projet n°5 :

LONGVIC				
N°	SITES	MIXITÉ DE L'HABITAT	HAUTEUR	ESPACES VERTS
1	DIJON / KENNEDY	30% AA	15	PLT 0,2 / CBS 0,4
2	CHICAGO	60% LA	NON RÉGLEMENTÉE	PLT 0,2 / CBS 0,6
3	POMMERETS / POUSSOTS	50% LA	9 + BONUS	PLT 0,2 / CBS 0,6
4	ECOQUARTIER VALENTIN	25% LA	12 + BONUS	PLT 0,2 / CBS 0,6
5	PREVÔTS	NON RÉGLEMENTÉE	12 + BONUS	PLT 0,2 / CBS 0,4
6	SAINT-PIERRE	100% AA	7	PLT 0,2 / CBS 0,4
7	GUYNEMER	NON RÉGLEMENTÉE	12 + BONUS	PLT 0,2 / CBS 0,6

La hauteur maximale est de 12 mètres (soit un bâtiment en R+3) + bonus. La mixité de l'habitat est non réglementée.

PLT (pleine terre) : 0,2

CBS (coefficient de biotope par surface): 0,4

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 (point 8.1) 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 valeur vénale est déterminée également par la méthode du bilan promoteur (point 8.2) qui consiste à déterminer la somme maximale qui peut être affectée à l'acquisition du foncier par un promoteur immobilier, après avoir soustrait du prix prévisionnel de vente d'une opération projetée, les différents coûts grevant l'opération. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car l'immeuble à évaluer s'insère dans un programme de constructions d'immeubles.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE ET CAR PROMOTEUR

8.1. Études par comparaison

a – Terrains à bâtir

L'étude de marché porte sur les cessions au cours des 3 dernières années de terrains à bâtir à vocation d'habitation si possible collective, d'une superficie comprise entre 1000 m² et 3000 m², à Longvic et dans les communes environnant Dijon, si possible proche de Longvic. Sources : BNDP, Estimer un bien.

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Commentaire
2104P01 2024P17902	355//BP/129//	LONGVIC	RUE JULES GUESDE	04/10/2024	1598	123 000	77	Terrain à bâtir, en zone U (76%) et Npj (24%). Achat par un particulier.
2104P01 2025P09982	481//A/1433/ /481//BA/229//	PERRIGNY-LES-DIJON	16 RUE DE L'ARGUS BLEU	27/05/2025	1098	183 000	167	Terrain à bâtir pour opération de C° de logements collectifs. Prix HT. Condition suspensive (commercialisation de 30 % des logements libres).
2104P01 2024P19286	605//AB/228//	SENNECEY-LES-DIJON	EN LA FONTAINE AU SAVON	24/10/2024	2903	480 000	165	Terrain à bâtir acheté par un bailleur social, pour C° de 12 maisons en bande. Prix HT. SDP prévue de 1072 m²
2023P11493	473//BA 172	OUGES	LE NOYER MARCHAND	06/06/2023	1093	120 000	110	Terrain à bâtir acheté par bailleur social, prix HT – Permis d'aménager – Lotissement les berges du canal. Type de construction inconnu
2024P21464	223//AH 617	DAIX	19A RUE DE DIJON	14/11/2024	1298	150 000	116	Cession par la ville d'un TAB non viabilisé pour C° de logmt coll (5) et locaux comm en RDC
						moyenne	127	
						médiane	116	

Plus ancien :

2021P18469	AH 446/462/518/522	LONGVIC	2 RUE CHARLOTTE PERRIAND	24/04/2021	2368	400 000	169	Terrain à bâtir dans un nouveau quartier Les Pommerets. Achat par un bailleur social pour logements en accession abordable. SDP max de 2275 m². 34 lgmts créés

La moyenne et la médiane ressortent respectivement à hauteur de 127€/m² et 116€/m² de terrain, pour ces valeurs s'échelonnant de 77€/m² à 167€/m².

Les TC correspondent à des projets d'habitation (appartements pour la plupart, avec une part de social)

Concernant cette première étude par comparaison, le service retiendra la valeur médiane, soit 116€/m².

Valeur retenue : 116€/m²

Soit une valeur vénale correspondante de :

116€/m² x 1438 m² = 166 808€.

b – Terrains à bâtir destinés à accueillir des résidences seniors

L'étude de marché porte sur les cessions au cours des 6 dernières années de terrains destinés à accueillir des résidences seniors, car s'apparentant davantage au projet, dans un rayon de 50 km autour de Longvic. Sources : BNDP, Estimer un bien.

TC n°	Ref BNDP	Date	Ville	Ref cad	TAB m²	Surface m² SDP	Prix	Prix €/ m² TAB	Prix €/ m² TAB, actualisé	Obs°
1	2104P01 2020P22447	16/12/2020	SAVIGNY-LE-SEC Le clos des vergers	591/AB/ 553	1 798	800	179 800 €	100 €	115 €	TAB Résidence seniors en R+1 de 14 logt avec garage indiv+jardin privatif. Vte par la commune, prix HT SDP maxi : 800 m²
2	2020P12367	16/12/2020	RUFFEY-LES-BEAUNE	534//D/ 926//534/ /D/920/	2 550	1 700	75 000 €	29 €	33 €	vente Commune à Sté Age et vie, TAB en lotissement. SDP max de 1700 m². Vte par la commune
3	2021P16650	27/07/2021	PLOMBIERES-LES-DIJON	485-AO/ 598	8 913	7 987	800 000 €	90 €	102 €	Terrain supportant un bâtiment destiné à être démoli pour C° Résidence seniors R+3 de 127 logt +22 loc comm + 86 stat ext. Vte entre 2 opérateurs privés
4	2104P01 2021P25741	26/11/2021	ST JULIEN Les Varennes des Eaux	555//ZI/ 203// 555//ZI/219// 555//ZI/213// 555//ZI/257// 555//ZI/207//	1906	1142	138 576 €	73 €	83 €	TAB viabilisé. Prix HT. Construction résidence sénior. SDP max : 1142 m². Vte entre 2 opérateurs privés
5	2104P01 2021P06045	15/03/2021	DIJON 4 RUE JEAN BAPTISTE PEINCEDE Ecoquartier de l'Arsenal	231//DI/ 181//	1 740	4 311	775 980 €	446 €	507 €	TAB résidence seniors à loyers maîtrisés; SDP PC : 4311 m² ; 85 logt (T2 et T3) selon acte, bâtiment en R+6 max. Vte par la Splaad. Prix HT
							moyenne	148 €	168 €	
							médiane	90 €	102 €	
				sans les TC n°5 et n°2 :			moyenne	87 €	100 €	
							médiane	90 €	102 €	

Les TC sont situés à Dijon, dans les communes environnant immédiatement Dijon (Plombières-les-Dijon), environnant Beaune (Ruffey-les-Beaune), ou dans des villages peu éloignés de Dijon (Savigny-le-sec, Saint-Julien).

La moyenne et la médiane ressortent respectivement à hauteur de 148€/m² et 90€/m² de terrain.

Toutefois ces TC apparaissent relativement anciens (2020 à 2021), c'est pourquoi une actualisation du prix sera effectuée (selon l'inflation).

La moyenne et la médiane actualisées ressortent alors à hauteur respective de 168€/m² et 102€/m².

On peut noter que les TC n°2 et n°5 sont atypiques : le prix / m² de terrain est très élevé pour le TC n°5 (507€/m² en prix actualisé) et très bas pour le TC n°2 (33€/m² en prix actualisé).

En excluant ces deux valeurs, la moyenne ressort à **100€/m²** et la médiane **à 102€/m² de TAB, valeur actualisée**.

Valeur retenue : 100€/m²

Soit une valeur vénale correspondante de : 100€/m² x 1438 m² = 143 800€

8.2 – Étude par compte à rebours

a – selon un projet proche de celui du consultant (résidence senior avec la même surface de plancher que le projet fourni)

- Recettes :

Logements

L'étude porte sur les cessions en VEFA au cours des 2 dernières années de logements neufs d'environ 60 m², du marché libre, situés à Longvic, et dans des communes proches environnant Dijon. Sources : BNDP, Estimer un bien, dossiers OSE.

Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Nbre pièces	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m² (surf. utile)	Prix total hors stationnement	Prix/m² (surf. utile)	Commentaire
171//ZC/370//63	CHEVIGNY-SAINT-SAUVEUR	38 RUE GEORGES BRASSENS	21/07/2025	2025	3	57	186 666	3 275	164 666	2 889	Appartement et garage double. Prix HT
171//ZC/370//128	CHEVIGNY-SAINT-SAUVEUR	38 RUE GEORGES BRASSENS	28/07/2025	2025	3	57	175 836	3 085	153 836	2 699	Appartement et garage double. Prix HT
171//ZC/370//148	CHEVIGNY-SAINT-SAUVEUR	38 RUE GEORGES BRASSENS	23/01/2026	2025	3	59	208 333	3 531	186 333	3 158	Appartement et garage double. Prix HT.
515//AP/228//26	QUETIGNY	LA PLACE CENTRALE R REMOND	05/07/2024	2025	3	58	187 250	3 228	177 250	3 056	Appartement et un parking en ss-sol. Prix HT.
515//AP/184//124	QUETIGNY	18 CRS SULLY	26/07/2024	2025	2	43	149 194	3 470	134 194	3 121	Appartement et un garage. Prix HT.
605//AC/713//105	SENNECEY-LES-DIJON	RTE DE CHEVIGNY	04/10/2024	2025	3	56	203 333	3 631	194 333	3 470	Appartement et un parking double extérieur. Prix HT.
							moyenne	3370		3 065	
							médiane	3372		3 088	

Les TC trouvés présentent tous des stationnements. Le prix estimé[2] des stationnements sera retiré, car la majorité des appartements dans la future résidence sera sans stationnement.

La moyenne et la médiane, hors stationnements, ressortent respectivement à hauteur de 3065€/m² et 3088€/m² pour des valeurs s'échelonnant de 2699€/m² à 3470€/m².

La résidence qui sera créée au sein du projet, est essentiellement destinée aux personnes âgées (elle est conçue comme telle). Elle proposera des espaces communs de qualité (cf point 3.3),et elle est adaptée aux personnes âgées avec un seuil de ressaut nul entre le logement et la terrasse. Il sera ainsi retenu une valeur unitaire correspondante à la moyenne + 10 % afin de tenir compte des éléments énoncés supra.

Valeur unitaire retenue : 3065€/m² x 1,10 = 3371,5 arrondi à 3372€/m²

2 Prix estimé : garage double:22 000€, garage simple: 15 000€ ; parking en sous-sol : 10 000€ ; parking extérieur double: 9 000€

Par ailleurs, le prix de vente d'un stationnement extérieur sera estimé à 5 000€ HT/place.

- Dépenses :

→ coût de construction :

L'information suivante est issue d'une recherche sur internet (source Sextant architecture) :

> Le coût de construction brut (gros œuvre et second œuvre, hors foncier et frais annexes) d'une résidence services seniors se situe généralement entre **1 400 € et 2 000 € HT par m² de Surface de Plancher (SDP)**, et peut monter de **2 200 € à 2 800 € HT / m² SDP** pour des programmes haut de gamme intégrant des espaces collectifs complexes. Sextant Architecture

Compte tenu de cette fourchette généralement constatée allant de 1400€/m² SDP à 2000€/m² SDP, des différents bilans promoteurs dont le service a eu connaissance, il sera retenu la valeur intermédiaire, pour le coût de construction, de 1700€/m² SDP.

-Le coût de construction d'une place de parking extérieure est estimé unitairement à 2500€. *(source : bilan promoteur d'un dossier récent)*

- coût de raccordement aux réseaux : le coût global de raccordement d'un immeuble collectif aux différents réseaux varie généralement entre 10 000€ à plus de 30 000€ selon la taille du bâtiment, la configuration du terrain et la distance par rapport aux réseaux publics (source : enedis.fr). Dans le cas d'espèce, le coût de 20 000€ sera retenu.

- coût de remise en état du terrain et aménagement paysager :

surface à traiter estimée : 35 % du terrain soit 503 m²

Coût unitaire retenu : aménagement standard : 50€/m²

> ### Tarifs moyens au m² selon la gamme
>
> - **Aménagement basique** (engazonnement simple et quelques plantations) : **25 € à 40 € / m²**
> - **Aménagement standard** (pelouse, massifs structurés, petites allées) : **40 € à 65 € / m²**
> - **Aménagement complet** (terrasse, massifs, arrosage, éclairage) : **65 € à 85 € / m²**
> - **Aménagement haut de gamme / premium** (matériaux nobles, végétaux adultes, sur-mesure) : **85 € à 100 € / m² (ou plus)** Paysagiste.info

Honoraires, taxes et frais annexes : les valeurs intermédiaires sont retenues :

- Honoraires techniques (8 à 12 %): 10 %
- Frais de gestion et divers (8 à 10 %) : 9 %
-Frais de commercialisation (1 à 3 %): 2 %
- Frais financiers (2 à 4 %) : 3 %
- Marge et aléas (6 à 8 %) : 7 %

La charge foncière admissible ressort à 111 744 € arrondi à 112 000€ pour l'ensemble du terrain, soit environ 78€/m² de terrain.

Logement (Sdp)

Généralités sur le foncier existant	
Surface du terrain en m²	1 438
Surface du bâti (SHOB) à démolir	0
Coût de démolition (moyen) au m² SHOB en € HT	0 €
	0 €

Ratio SdP . SHAB	Logement	Activité	Bureau
SdP / SU ou SHAB	0,78%	95,00%	95,00%

TAUX DE TVA	Normal	Réduit LS
	20,00%	5,50%

par types			
Activités (SdP)	0	Stationnements en Nbre	
Bureaux (SdP)	0		
Logements libres et pièces communes (SdP) -résidence senior	1 633	Stationnements extérieurs (Nbre)	6

II. Compte à rebours promoteur

Recettes	SU ou SHAB ou Nbre	Prix de vente au m² HT	Prix de vente TTC	TVA (pour mémoire)	HT en €
Activités (SU)	-	0 €	0	0	0
Bureaux (SU)	-	0 €	0	0	0
Logements libres – résidence senior (SHAB)	1 279	3 372 €	5 175 346	862 558	4 312 788
	-		0	0	0
			0	0	0
	-		0	0	0
	-		0	0	0
	-		0	0	0
			0	0	0
			0	0	0
Stationnements en Surface (Nbre)	6	5 000 €	36 000	6 000	30 000
total recettes			5 211 346	868 558 €	**4 342 788 €**

Dépenses	SdP ou Nbre	coût au m² SU ou SHAB ou unitaire HT	TTC en €	TVA (pour mémoire)	HT en €		
coût de préparation du terrain *(A)*							
Démolition	0	0 €					
					0		
					0		
Total *A*			0 €	0 €	0 €		
coût de construction *(B)*							
Activités (Sdp)	0	0 €	0	0	0		
Bureaux (Sdp)	0		0	0	0		
Logements libres (+ pièces communes) – SDP	1 633	1 700 €	2 928 786	152 686	2 776 100		
raccordement aux réseaux			24 000	4 000	20 000		
Paysagisme (remise en état et aménagement paysager)	503	50 €	30 180	5 030	25 150		
	0	0 €	0	0	0		
	0	0 €	0	0	0		
		0 €	0	0	0		
			0	0	0		
Stationnements en Surface (Nombre)	6	2 500 €	18 000	3 000	15 000		
Total *B*			3 000 966 €	164 716 €	2 836 250 €	1 328 €	/ m² SDP
Honoraires, taxes et frais annexes						2 218 €	/ m² SU + Sh
	ratio	**Retenu**					
Honoraires techniques	8-12	10%	348 000	58 000	290 000 €		
Frais de gestion et divers	8-10	9%	564 000	94 000	470 000 €		
			0		0 €		
Frais de commercialisation	1-3	2,0%	132 000	22 000	110 000 €		
Frais financiers	2-4	3%	192 000	32 000	160 000 €		
Total *C*			1 236 000 €	206 000 €	1 030 000 €		
total dépenses (A+B+C)			4 236 966 €	370 716 €	**3 866 250 €**		
Pour information, TVA résiduelle (= TVA collectée - TVA déductible). *Si négatif = crédit de TVA*				497 842			
Marge et aléas	6-8	7%			364 794 €		
Charge foncière admissible					**111 744 €**	**3%**	des recettes

	Terrain nu	En l'état
Valeur maximale du foncier	111 744 €	111 744 €
Soit €/m² terrain	78 €	78 €
ratio charge foncière/prix de vente ht	2,57%	2,57%
charge foncière au m² SdP	52 €	52 €

b – Projet selon les possibilités offertes par le PLU

Le terrain présente une superficie de 1438 m².

La surface au sol occupée par un bâtiment pourrait être, selon le PLU et le coefficient PLT (0,20), de :

0,80 x 1438 m² = 1 150 m²

Le service retiendra 1100 m² au sol.

Le bâtiment peut être élevé intégralement en R+3, soit 4 niveaux.

La SDP peut être estimée à :

4 x 110 m² = 4 400 m²

La surface habitable peut être estimée à :

0,92 x 4 400 = 4 048 m²

La surface moyenne d'un appartement neuf étant de 65 m² environ, il peut être construit environ 62 logements. Le même nombre de parkings soit 62, est retenu selon les règles du PLUi-HD de Dijon Métropole. Ils seront placés en sous-sol. Les logements seront vendus sur le marché libre.

- Recettes :

Logements

L'étude de marché des logements, ci-dessus, est reprise.

La médiane, stationnement inclus, sera retenue, soit 3370/m², pour calculer les recettes du projet.

- Dépenses :

Les coûts de construction suivants ont été trouvés sur internet concernant ce projet potentiel d'immeuble de logements collectifs d'habitation, libres, élevé en R+3. (source : megastructures.fr)

Poste de construction	Ratio de coût moyen (HT)
Superstructure (Logements)	1 600 € à 1 900 € / m² SDP
Infrastructure (Sous-sol)	20 000 € à 28 000 € / place
Coût de construction total (Travaux seuls)	—

coût de construction de la superstructure: (en R+3) : valeur retenue : 1700€/m² SDP

coût de construction de l'infrastructure (sous-sol pour stationnements) : valeur retenue : 25 000€/place

raccordement aux réseaux : idem : 20 000€

Paysagisme : il reste 338 m^2 à remettre en état et aménager (1438 m^2 – 1 100 m^2)

Les mêmes taux intermédiaires sont repris pour les honoraires techniques, frais des gestion et divers, frais de commercialisation et frais financiers.

La charge foncière admissible ressort à 208 952€ arrondie à 209 000€ (soit 145€/m^2).

Logement (Sdp)

Généralités sur le foncier existant	
Surface du terrain en m²	1 438
Surface du bâti (SHOB) à démolir	0
Coût de démolition (moyen) au m² SHOB en € HT	0 €
	0 €

Ratio SdP . SHAB	Logement	Activité	Bureau
SdP / SU ou SHAB	0,92%	95,00%	95,00%

TAUX DE TVA	Normal	Réduit LS
	20,00%	5,50%

par types			
Activités (SdP)	0	Stationnements en Nbre	
Bureaux (SdP)	0		
Logements libres et pièces communes (SdP) -résidence senior	4 400	Stationnements extérieurs (Nbre)	6

II. Compte à rebours promoteur

Recettes	SU ou SHAB ou Nbre	Prix de vente au m² HT	Prix de vente TTC	TVA (pour mémoire)	HT en €
Activités (SU)	-	0 €	0	0	0
Bureaux (SU)	-	0 €	0	0	0
Logements libre, stationnements inclus (en ss-sol)	4 048	3 370 €	16 370 112	2 728 352	13 641 760
			0	0	0
			0	0	0
	-		0	0	0
	-		0	0	0
	-		0	0	0
			0	0	0
			0	0	0
			0	0	0
total recettes			16 370 112	2 728 352 €	**13 641 760 €**

Dépenses	SdP ou Nbre	coût au m² SU ou SHAB ou unitaire HT	TTC en €	TVA (pour mémoire)	HT en €		
coût de préparation du terrain *(A)*							
Démolition	0	0 €					
					0		
					0		
Total ***A***			0 €	0 €	0 €		
coût de construction *(B)*							
Activités (Sdp)	0	0 €	0	0	0		
Bureaux (Sdp)	0		0	0	0		
Logements libres (+ pièces communes) – SDP	4 400	1 700 €	7 891 400	411 400	7 480 000		
raccordement aux réseaux			24 000	4 000	20 000		
Paysagisme (remise en état et aménagement paysager)	338	50 €	20 280	3 380	16 900		
	0	0 €	0	0	0		
	0	0 €	0	0	0		
		0 €	0	0	0		
			0	0	0		
Stationnements en sous-sol (Nombre)	62	25 000 €	1 860 000	310 000	1 550 000		
Total ***B***			9 795 680 €	728 780 €	9 066 900 €	1 914 €	/ m² SDP
Honoraires, taxes et frais annexes						2 240 €	/ m² SU + Sh
	ratio	**Retenu**					
Honoraires techniques	8-12	10%	1 092 000	182 000	910 000 €		
Frais de gestion et divers	8-10	9%	1 776 000	296 000	1 480 000 €		
			0		0 €		
Frais de commercialisation	1-3	2,0%	396 000	66 000	330 000 €		
Frais financiers	2-4	3%	600 000	100 000	500 000 €		
Total ***C***			3 864 000 €	644 000 €	3 220 000 €		
total dépenses (A+B+C)			13 659 680 €	1 372 780 €	**12 286 900 €**		
Pour information, TVA résiduelle (= TVA collectée - TVA déductible). *Si négatif = crédit de TVA*				1 355 572			
Marge et aléas	6-8	7%			1 145 908 €		
Charge foncière admissible					**208 952 €**	**2%**	des recettes

	Terrain nu	En l'état
Valeur maximale du foncier	208 952 €	208 952 €
Soit €/m² terrain	145 €	145 €
ratio charge foncière/prix de vente ht	1,53%	1,53%
charge foncière au m² SdP	44 €	44 €

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

- le consultant a fourni le « pré-bilan prévisionnel » de l'opération faisant ressortir un coût d'achat du terrain à 100 000€. La marge s'établit à 6,88 % (soit 255 280€). Le service note dans le poste dépense une ligne particulière intitulée « mesure d'accompagnement Maison de Blandine » de 308 000€ qui correspond aux mesures d'accompagnement pour ce projet spécifique.

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

- la première étude de marché qui concerne des TAB pour des logements « classiques » aboutit à une valeur vénale unitaire de 116€/m² soit une valeur vénale potentielle de : 116€/m² x 1438 m² = 166 808€.

- la seconde étude de marché qui concerne des TAB ayant vocation à accueillir des résidences senior aboutit à une valeur de 100€/m², soit une valeur vénale de 100€/m² x 1438 m² = 143 800€

- le 1er CAR portant sur un projet proche de celui défini par le consultant, aboutit à une valeur vénale de 112 000€.

- le 2ème CAR portant sur un projet tendant à maximiser les possibilités de constructions aboutit à une valeur vénale de 209 000€.

Les valeurs ainsi calculées oscillent de 112 000 € à 209 000 €, selon la méthode de valorisation choisie, mais également selon le projet retenu.

Le projet de construction présenté par le consultant ne maximise pas le potentiel de constructibilité du terrain car il accueillera des bâtiments en R+1 à R+2 : valeur de 112 000 €, proche de ce que le promoteur propose (100 000€).

Lorsque l'on travaille sur l'hypothèse d'un projet de construction selon les possibilités offertes par le PLUi, soit en R+3, avec des logements libres, la valeur vénale du terrain augmente, pour atteindre une valeur vénale de 209 000 €.

La valeur vénale du bien est comprise entre 112 000€ et 209 000€, selon le projet retenu.

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 comprise entre 112 000€ et 209 000€, selon le projet retenu.

Pour le projet présenté, elle peut être estimée à 112 000€.

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 100 800€ pour le projet présenté.

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 le Directeur et par délégation,



BOUVOT Clément

Inspecteur des finances publiques

Évaluateur

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.