

**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 : 12100596
Réf OSE : 2023-21231-27185

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
40 avenue du Drapeau
21000 DIJON

Dijon, le 7/06/2023

AVIS ACTUALISÉ DU DOMAINE SUR LE MONTANT DE LA REDEVANCE DANS LE CADRE D’UN BAIL EMPHYTÉOTIQUE

*[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible
sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(https://www.collectivites-locales.gouv.fr\)](https://www.collectivites-locales.gouv.fr)*

Nature du bien :	Futur siège de l’organisation internationale de la vigne et du vin (OIV)
Adresse du bien :	1-3 rue Monge et 47 rue Monge 21000 DIJON
Redevance annuelle du bail emphytéotique	340 000 €, 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

2 - DATE

de consultation :	06/04/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	26/05/2023
de visite :	Non visité - Précédente visite effectuée le 19/07/2022
de dossier complet :	04/05/2023

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 :	Mise à bail dans le cadre d'un bail emphytéotique

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" 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

Demande d'actualisation du montant de la redevance annuelle précédemment calculée par le service en septembre 2022. Le projet est d'accueillir le siège de l'organisation internationale de la vigne et du vin (OIV).

Les éléments fournis par le consultant montrent une hausse des postes « études générales » (+ 159%), « travaux » (+ 30,7 %) ainsi que du poste « honoraires techniques » (+ 25,45%).

1 Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine
2 sur 12

Le bilan prévisionnel de l'opération (avant subventions) passe ainsi de 9 062 580 € HT à 11 880 177 € (soit + 31 %).

Par ailleurs, les éléments fournis par le consultant le 4 mai 2023, indiquent que la salle des Actes sise au 47 rue Monge, sera mise à disposition exclusive de l'OIV (dans le projet initial, cette salle était partagée avec la ville de Dijon). Le consultant indique une redevance de 32 000 € / an pour cette salle et ce, sur la période de 50 ans.

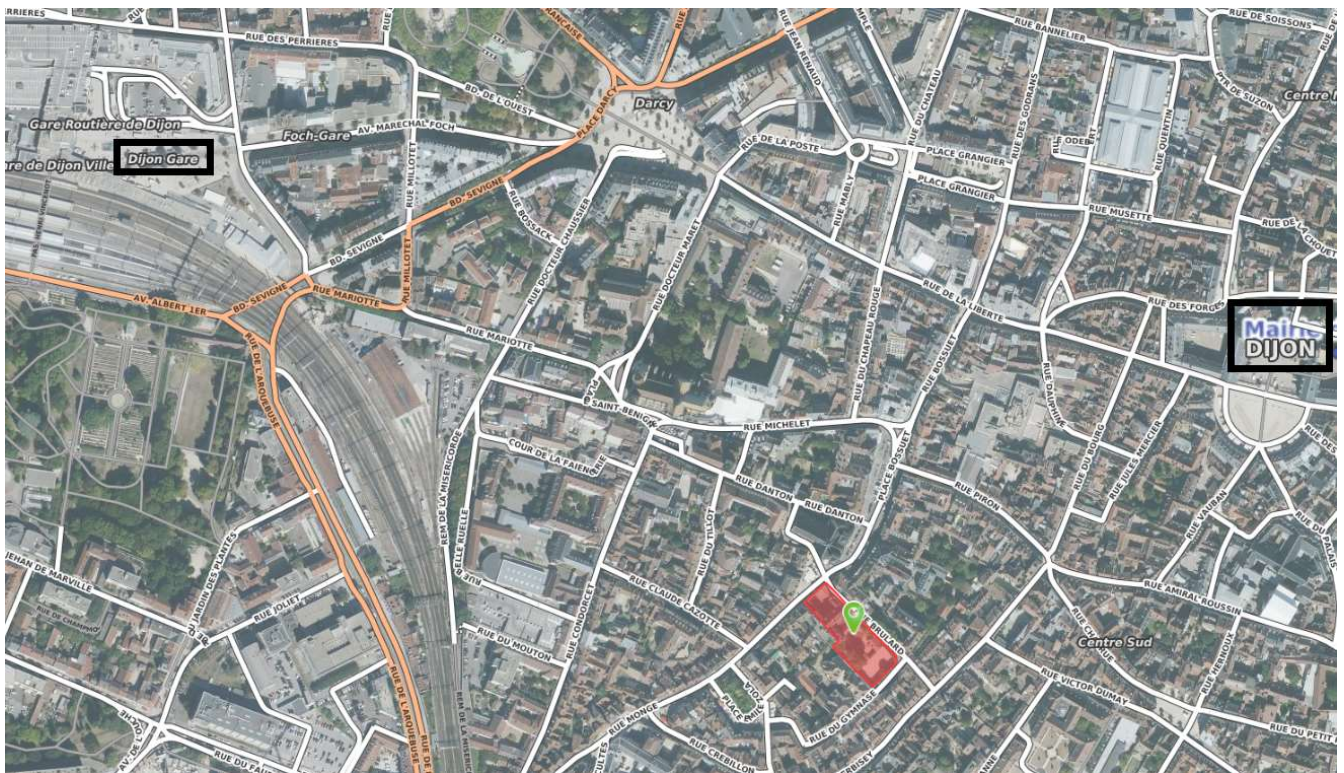
4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Les biens se situent au cœur du centre historique de Dijon, chef-lieu du département de la Côte d'Or.

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

Les biens sont à proximité immédiate des réseaux de bus, de tramway, de la gare TGV et du centre historique de la ville.



4.3. Références Cadastres et description

1 rue Monge : CX 94 d'une contenance de 2 962 m² ;

- Hôtel particulier Bouchu d'Esterno, construit en 1641 en R+2 sur caves ; inscrit au titre des monuments historiques notamment pour les plafonds du rez-de-chaussée ; en l'état actuel, le bâtiment est à vocation de salle d'exposition et de bureaux (en partie pour la ligue régionale de football) ; dans le cadre du bail, aucuns travaux ne sont envisagés dans la partie de combles aménagés ;
- surface utile (source consultant) : **1 614 m²** ; absence d'évaluation cadastrale ;

3 rue Monge : CX 93 d'une contenance de 350 m² ;

- Immeuble ancien en R+2 sur caves, rénové au XXe siècle, servant anciennement de crèche municipale ; des travaux importants sont envisagés sur cet immeuble afin de créer un logement de gardiennage ainsi que divers bureaux ;
- surface utile (source consultant) : **390 m²** ; absence d'évaluation cadastrale ;

47 rue Monge : volume n°1 sur la parcelle CX 48 d'une contenance de 3 113 m² ; absence d'évaluation cadastrale ;

- volumes dans l'hôtel Despringles, construit au XVIIIe siècle; correspond au rez-de-chaussée de l'immeuble, notamment sa salle des actes, des dépendances dans la cour intérieure, de sanitaires, d'un bureau au 1^{er} étage, ainsi que de caves au sous-sol ;
- surface utile (source consultant) : **240 m² (hors caves)** ;

4.4. Projet

Le consultant apporte les éléments suivants, quant aux modalités du futur bail emphytéotique :

- durée de 50 ans se répartissant en 2 périodes :
 - première période de 25 ans : redevance de 357 040 € / an ; se décomposant comme suit :
 - redevance annuelle de l'emprunt : 178 520 € ;
 - redevance annuelle de l'autofinancement : 146 520 € ;
 - forfait annuel salle des Actes : 32 000 € ;
 - seconde période de 25 ans : redevance de 290 520 € / an ; se décomposant comme suit :
 - redevance annuelle de l'emprunt : 178 520 € ;
 - redevance annuelle sur les prévisions de gros travaux : 80 000 € ;
 - forfait annuel salle des Actes : 32 000 € ;
 - **soit une moyenne annuelle de redevance sur la période de 50 ans de 323 780 € ;**

NB : la précédente moyenne annuelle de la redevance indiquée par le consultant sur la période de 50 ans était de 181 000 € et n'incluait pas, dans les documents transmis au service, de forfait sur la salle des Actes. Soit une augmentation de la redevance de près de 79 %.

Les travaux à réaliser par le bailleur sur les sites 1 et 3 rue Monge porteront notamment sur :

- ravalement des façades avec reprise des pierres mureuses et des sculptures ;
- reprise de la couverture et de son étanchéité ;
- changement des fenêtres extérieures ;
- changement du mode de chauffage pour passer à la géothermie ;
- rénovation des enduits intérieurs, de l'électricité, de la plomberie, etc ;
- création d'un amphithéâtre entre le sous-sol et le rez-de-chaussée ainsi que d'un ascenseur ;
- démolition de l'ancien logement de fonction situé dans les jardins de l'hôtel ;
- création d'un logement pour le gardien ;

Seul le site du 47 rue Monge ne fera l'objet d'aucuns travaux.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

ville de Dijon

5.2. Conditions d'occupation

Biens estimés libres d'occupation.

6 - URBANISME

Document d'urbanisme :PLUi-HD

Zone : PSMV ; secteur sauvegardé créé par arrêté interministériel du 19 août 1966 et confirmé dans sa valeur par arrêté préfectoral du 27 janvier 1975 et pour lequel un plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) a été rendu public le 12 septembre 1985 et approuvé par décret du Conseil d'État le 8 février 1990.

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

La redevance annuelle est calculée au travers de la méthode dite :

Méthode de l'apport net : cette méthode repose sur le principe selon lequel l'immobilisation du terrain ou de la construction par le bailleur doit être rémunérée. En conséquence, seul l'apport net du bailleur servira de base au calcul de la redevance. Le montant des apports respectifs du bailleur et du preneur, à la date de conclusion du bail seront déterminés. L'éventuel écart positif constaté entre ces deux apports constitue l'apport net du bailleur.

Au cas particulier :

- l'apport du bailleur est constitué par la valeur vénale de l'ensemble immobilier en son état actuel ainsi que par les travaux qui y seront réalisés par lui-même ;
- l'apport du preneur est nul ;
- **L'apport net du bailleur est donc la valeur vénale de l'ensemble immobilier considéré comme rénové ;**

8 - MÉTHODES

8-1 MÉTHODE DE L'APPORT NET

A/ Détermination de la valeur en pleine propriété de l'ensemble immobilier rénové apporté par le bailleur

La recherche de termes de comparaison (TC) sur les applications à disposition du service (Estimer un bien, DVF et BNDP) porte sur des cessions d'immeubles de rapport, d'hôtels particuliers, d'appartements de grandes surface, ou de maisons bourgeoises sur Dijon :

cf annexe 1

Les valeurs moyenne et médiane ressortent respectivement à 2 604 € et 2 382 € / m² pour des immeubles à réhabiliter ou à aménager.

Compte tenu de l'état futur des biens qui feront l'objet d'une rénovation (hors salle des Actes de l'hôtel Despringles), le service retiendra les valeurs suivantes :

- Hôtel Bouchu d'Esterno et volume de l'hôtel Despringles (salle des Actes) : valeur plafond arrondie à 3 530 € / m² ;
- ancienne crèche du 3 rue Monge : le bâtiment n'ayant pas les attraits des hôtels particuliers précédents, le service retiendra valeur moyenne des TC, soit 2 604 € / m² ;

Il en ressort une valeur vénale de :

Bâtiment	Surface m ²	Prix € / m ²	Valeur vénale
Hôtel Bouchu d'Esterno	1 614	3 530	5 697 420 €
Ancienne crèche	390	2 604	1 015 560 €
Volume de l'hôtel Despringles	240	3 530	847 200 €
TOTAL			7 560 180 €
Arrondi à			7 560 000 €

Ainsi, la valeur vénale de l'ensemble immobilier considéré comme rénové, ressort à 7 560 000€. Cette valeur correspond à l'apport net du bailleur.

B/ Détermination du taux de rendement immobilier net du bien

1) Recherches sources internes

Le bailleur est en droit d'attendre de son apport une rentabilité égale à celle qu'il obtiendrait en donnant en location son immeuble. Un taux de rendement immobilier net est appliqué au montant de l'apport.

Le rendement de l'immobilier professionnel est généralement supérieur à celui de l'immobilier résidentiel. Dans les grandes villes, le rendement annuel est estimé en moyenne entre 4 % et 6 %. Dans les villes moyennes, comme Roanne ou Saint-Étienne, le rendement annuel se situe entre 7 % et 9 %.

À noter que dans le cadre de la poursuite d'un objectif patrimonial de préservation de la valeur du bien sur le long terme, voire très long terme (50 ans) la rentabilité est moins élevée.

Étude de marché : 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 bureaux, locaux commerciaux ou d'immeubles professionnels sur Dijon, faisant l'objet d'une location:

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Surf. utile totale	Prix total	Loyer annuel	Tx Capitalisation	Obs°
2104P01 2020P13214	231/BR/ 205/230	DIJON	23 RUE BUFFON	15/07/2020	1800	588	1 533 183	105 520 €	6,88 %	ensemble immo composé de 3 bâtiments de bureaux + 1 stat
2021P13903	231/BO/516	DIJON	13 rue musette	25/06/2021	1919	177	510 000	40 940 €	8,03 %	local commercial en rez-de-chaussée d'un immeuble+ cave+wc+remise
2104P01 2020P22643	231/BP/52	DIJON	8 Rue Des Bons Enfants Et 16 Rue Chabot Charny	16/12/2020	1890	727	2 250 000	138 830 €	6,17 %	immeuble de bureaux avec agence bancaire au rez-de-chaussée + bureaux dans les étages+ 1 petit pavillon en R+1
2104P01 2020P08801	231/BV/333	DIJON	64 RUE MONGE	29/05/2020	1500	520	1 145 000	81 564 €	7,12 %	Hôtel/resto et bureaux
2104P01 2019P03641	231//CX/ 153//9	DIJON	7 RUE BERBISEY	27/03/2019	1750	111	175 000	12 960 €	7,41 %	cabinet dentaire au rez-de-chaussée d'un immeuble d'habitation
2104P01 2019P06735	231//EW/ 69//18	DIJON	14 RUE DU TEMPLE	19/06/2019	1880	108	270 000	18 000 €	6,67 %	local professionnel situé au rez-de-chaussée d'un immeuble d'habitation + 2 caves
2104P01 2019P03426	231//BS/ 106//25	DIJON	62 BD VOLTAIRE	25/03/2019	1872	127	210 000	13 200 €	6,29 %	local professionnel avec entrepôt, bureaux, grenier et stationnements
								Moy	6,94 %	
								Med	6,88 %	

Les valeurs moyenne et médiane du taux de capitalisation ressortent respectivement à 6,94 % et 6,88 % pour des locaux professionnels.

Les valeurs varient entre 6,17 % et 8,03 % selon la finalité du local : les bureaux ont ainsi tendance à aller vers les 6 %, là où les locaux commerciaux vont eux aller vers les 8 %.

Compte tenu de l'ensemble immobilier à évaluer et de sa surface bien supérieure aux TC présentés, le service retiendra, pour cette première source d'estimation, le taux plancher arrondi à **6 %**.

OVALT (observatoire des valeurs locatives tertiaires) : l'application recense les données 2022 de l'enquête du service Gestion Fiscale pour l'actualisation des valeurs locatives des locaux professionnels.

Cette application fait ressortir une valeur locative pour les biens à évaluer allant de 131 € à 155 € / m² / an selon l'emplacement desdits biens (secteur 4).

Compte tenu de la bonne situation géographique des biens à évaluer dans le centre de Dijon, le service retiendra la valeur plafond de 155 € / m² / an.

Soit pour les immeubles à évaluer, un loyer annuel hypothétique de :

Surface m ²	Prix € / m ² /an	Loyer annuel HT/HC	Arrondi à	Taux de rendement *
2 244	155	347 820 €	348 000 €	4,60 %

* Au regard de la valeur vénale de l'ensemble immobilier à mettre à bail, le taux de rendement locatif ressort à :

$$= (348\ 000\ € \times 100) \div 7\ 560\ 000\ €$$

$$= 4,6\ %$$

2) Recherches sources externes :

Cote Callon : la cote Callon fait ressortir une valeur plafond au m²/an pour un immeuble ancien rénové sur Dijon, de 129 € HT/HC.

Soit pour les immeubles à évaluer, un loyer annuel de :

Surface m ²	Prix € / m ² /an	Loyer annuel HT/HC	Arrondi à	Taux de rendement *
2 244	129	289 476 €	289 500 €	3,83 %

* Au regard de la valeur vénale de l'ensemble immobilier à mettre à bail, le taux de rendement locatif ressort à :

$$= (289\,500 \text{ €} \times 100) \div 7\,560\,000 \text{ €}$$

$$= 3,83 \%$$

Offres sur internet : recherches de bureaux situés dans des immeubles anciens, à louer sur Dijon :

Site	Adresse	Surface m ²	Loyer mensuel HC	Loyer annuel HC	Loyer m ² /an	Obs°
bureaux-commerces.seloger.com	20 rue de la liberté Dijon	65	1 040	12 480	192	bureau climatisé situé au 4 e étage avec ascenseur d'un immeuble ancien
bureaux-commerces.seloger.com	Rue vannerie Dijon	190	1 900	22 800	120	appartement de style à vocation professionnelle : 5 bureaux, salle de réception ; dans un hôtel particulier, sol en parquet massif ; 2 stat ; chauff gaz, fen double vitrage
bureaux-commerces.seloger.com	rue Dauphine Dijon	1 270	18 732	224 784	177	Bureaux entièrement refait dans le centre Dauphine ; surface divisible dès 144 m ² et pouvant aller jusqu'à 5000 m ² ;
bureaux-commerces.seloger.com	rue Pierre Palliot Dijon	123	1 496	17 952	146	bureaux refaits à neuf et climatisés, en rez-de-chaussée d'un immeuble d'habitations, bénéficiant d'une vitrine sur rue ;
				Moy	159	
				Med	161	

Les valeurs moyenne et médiane ressortent respectivement à 159 € et 161 €/ m² / an pour des locaux professionnels anciens, refaits à neuf ou en très bon état, sur Dijon.

Les valeurs varient entre 120 € et 192 € / m² selon l'emplacement du bien et sa finalité .

Compte tenu de la bonne situation géographique des biens à évaluer, de leur réfection mais également de la surface louée, la valeur moyenne de 159 € / m² /an apparaît comme un maximum.

Soit pour les immeubles à évaluer, un loyer annuel de :

Surface m ²	Prix € / m ² /an	Loyer annuel HT/HC	Arrondi à	Taux de rendement *
2 244	159	356 796 €	357 000 €	4,72 %

* Au regard de la valeur vénale de l'ensemble immobilier à mettre à bail, le taux de rendement locatif ressort à :

$$= (357\,000 \text{ €} \times 100) \div 7\,560\,000 \text{ €}$$

$$= 4,72 \%$$

2) Détermination du taux de rendement net

Selon les sources consultées et exposées précédemment, le taux de rendement immobilier net ressort à :

Sources	Taux de rendement
Interne : par comparaison	6 %
Interne : OVALT	4,60 %
externe : Cote Callon	3,83 %
Externe : offres sur le marché local	4,72 %

En écartant les valeurs extrêmes issues de sources internes et externes (comparaison et Cote Callon), le taux de rendement oscillerait entre 4,6 % et 4,72 %.

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

La redevance annuelle se calcule en appliquant le taux de rendement net à la valeur vénale de l'ensemble immobilier considéré comme rénové.

Au cas particulier, le taux varie entre 4,6 % et 4,72 %.

Cependant, cette estimation du taux est issue des offres sur internet présente l'inconvénient de prendre en compte que des prétentions locatives et non des valeurs suite à signature du bail.

Par ailleurs, s'agissant d'un bail emphytéotique courant sur une période de 50 années, une sécurité financière est assurée pour le bailleur, et, compte tenu de la surface très étendue, atypique, mise à bail, le service fixera la valeur du taux de rendement immobilier à un taux moindre. Soit au cas particulier : 4,5 %.

Il en ressort une redevance annuelle de :

$$= 7\,560\,000 \text{ €} \times 4,5 \%$$

$$= 340\,200 \text{ €} \text{ arrondie à } \mathbf{340\,000 \text{ €}}$$

9 - DÉTERMINATION DE LA REDEVANCE ANNUELLE- MARGE D'APPRÉCIATION

Compte tenu de la réhabilitation des immeubles destinés à accueillir l'OIV mais également de la surface à louer qui pourra évoluer selon les travaux programmés, le service retient une redevance annuelle HT/HC de 340 000 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors charges.

Compte tenu du caractère atypique du bien, cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 % autorisant le consultant à mettre à bail l'immeuble sans justification particulière jusqu'à un montant minimal de 289 000 € (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.

Il peut naturellement toujours louer à un prix plus élevé.

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 mettre à bail à une valeur plus basse.

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.

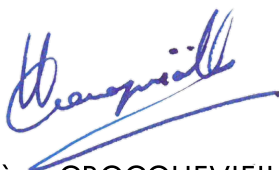
Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

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.



Hélène CROCQUEVIEILLE

Administratrice générale des Finances publiques

Annexe 1 : TC hôtels particuliers

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Surf. utile Totale	Prix total	Prix/m² (surf. utile)	Obs°	
2104P01 2018P12597	231//EW/132//	DIJON	7 BD DE BROSSES	12/11/2018	1900	340	1 200 000	3 529,41	immeuble de bureaux (office notariale) sur 3 étages + annexe pour archives SPT : 340 m² P1 : 280m² P2 : 120m²	
2017P12129	231//HL/393/394	DIJON	16 av Victor Hugo	16/11/2017	1900	315	750 000	2 380,95	maison bourgeoise transfo en étude notariale + parkings Terrain : 820m²	
2104P01 2018P04070	231//EV/328//6	DIJON	8 PL BOSSUET	30/03/2018	1700	240	718 000	2 991,67	au sein d'un hôtel particulier : appart en duplex (1 ^{er} et 2 ^e étage), 4 ch, sdb+2sde+ terrasse 23 m² + pk Accès depuis escalier d'honneur	
2015P04364	231//BP/158	DIJON	22 rue du petit Potet	30/04/2015		403	960 000	2 382,13	Hôtel particulier "Mille" à destination d'habitation R+2 sur jardin intérieur	
2013P10442	231//CX/123/124	DIJON	33 rue Berbisey	27/11/2013	1752	1335	2 739 944	2 052,39	Hôtel particulier « Richard de Ruffey » Inscrit ISMH R+2 sur caves Transfo en 26 appartements	
2020P08801	231//EV/333	DIJON	64 rue Monge	29/05/2020	1500	500	1 145 000	2 290,00	Hotel Restaurant 2 étoiles ; 22 ch + 8 garages	
							Moy	2 604		
							Med	2 382		