



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 30/05/2023

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

La Directrice régionale des Finances publiques de  
Bourgogne-Franche-Comté et du département de  
la Côte d'Or

**POUR NOUS JOINDRE**

à

Affaire suivie par : Clément BOUVOT

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

Téléphone : 03 80 59 59 52

Ville de Dijon

Place de la libération

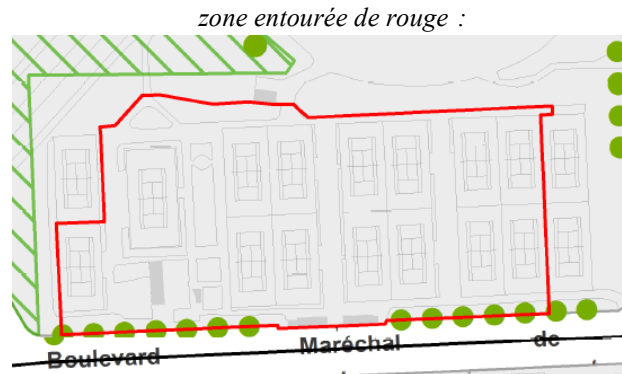
21 000 DIJON

Réf DS:12483139

Réf OSE : 2023-21231-34942

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR LOCATIVE DANS LE CADRE D'UN BAIL EMPHYTÉOTIQUE ADMINISTRATIF

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



*Nature du bien :*

Bail emphytéotique administratif (B.E.A.) pour un complexe tennistique

*Adresse du bien :*

Boulevard Maréchal de Lattre de Tassigny, 21 000 DIJON

*Valeur locative :*

22 000 €/an, assortie d'une marge d'appréciation de 15 %

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

## 1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Madame Line Barbier, Responsable du service foncier

## 2 - DATES

de consultation :	09/05/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	17/05/2023
du dossier complet :	17/05/2023

## 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 :	Conclusion d'un bail emphytéotique administratif (BEA)

### 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 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

### 3.3. Projet et prix envisagé

La commune de Dijon, propriétaire du site, souhaite procéder à un appel à manifestation d'intérêt en vue de la conclusion d'un BEA sur 30 ans. Le consultant précise que l'évaluation est sollicitée pour le bien en l'état actuel, sachant que la commune souhaite maintenir la vocation tennistique du site. Dossier signalé urgent par le consultant. Aucune négociation n'a été engagée par la Ville.

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Dijon est une commune de 159 000 habitants environ (donnée 2020), Préfecture du département de la Côte d'Or et chef-lieu de la région Bourgogne-Franche-Comté.

La Métropole de Dijon compte environ 255 000 habitants.

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

Le bien est situé dans la partie Est de la ville, au sein du Parc Municipal des Sports, et à proximité du CHU François Mitterrand et du stade Gaston Gérard. Le site est facilement accessible en voiture et en transports en commun (tramway et bus situés à deux pas).

### 4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
DIJON	BH 2	17 RUE DU STADE	131 835 m <sup>2</sup>	Terrain de sport / Sol

### 4.4. Descriptif

**Emprise d'environ 16 700 m<sup>2</sup>** située le long du Boulevard Maréchal de Lattre de Tassigny à Dijon. Elle abrite :

- 13 cours de tennis extérieur clôturés, en terre battue, en état correct. En sus, un cours de tennis extérieur également, non entretenu et non utilisé.
- un mur d'entraînement en état vétuste,
- deux locaux vestiaire de 50,93 m<sup>2</sup> et de 47,37 m<sup>2</sup>, tous deux avec douches et sanitaires, de construction ancienne, en état moyen. Un des locaux vestiaire inclut une petite pièce à usage de bureau.
- Club house de 94,84 m<sup>2</sup> comprenant une pièce principale avec bar, et une cuisine semi-professionnelle. Bâtiment avec baie vitrée ancienne et toiture en plaques de fibrociment supposé. Présence d'infiltration d'eau. Petite terrasse non abritée devant. État général moyen.
- Un préau de construction sommaire, ainsi que trois bâtiments modulaires (un en bon état, et deux autres en état très moyen), globalement de petite dimension, et à usage de stockage ou ponctuellement de bureau.

Le tout au sein d'un site clos et arboré.

A noter que le site inclut également un grand bâtiment récent abritant des cours de Padel, mais qui ne fait pas partie du périmètre évalué.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Dijon

### 5.2. Conditions d'occupation

Bien estimé libre d'occupation

## 6 - URBANISME

### 6.1. Règles actuelles

PLUi-HD de Dijon Métropole adopté le 19/12/2019

Zone U

### 6.2. Date de référence et règles applicables

Sans objet

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

La valeur locative est déterminée par la méthode suivante : par comparaison

Cette dernière consiste à fixer la valeur locative à partir de l'étude objective des locations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

La méthode par le coût de remplacement sera utilisée également (pour évaluer les cours de tennis) : cette méthode consiste à calculer ce que coûterait le remplacement « à l'identique » de l'immeuble bâti : on calcule le coût de reconstruction à neuf de l'immeuble puis on applique un abattement prenant en compte la vétusté et l'obsolescence du bien à évaluer. Cette méthode prend en considération les seuls éléments économiques de l'immeuble construit sur un terrain, sans référence au mécanisme de l'offre et de la demande propre au marché immobilier.

## 8 - ESTIMATION DE LA VALEUR LOCATIVE

Il s'agit d'un bail emphytéotique « classique » sans apport de constructions par le preneur (information du consultant).

La valeur du site évalué en l'état servira de base de calcul pour la redevance.

### 1 – Détermination de la valeur vénale du site

#### 1.1 – Les cours de tennis

Il n'existe pas à proprement parler de marché relatif aux cours de tennis ou aux complexes sportifs. Malgré les recherches, aucun terme n'a été trouvé. Le service procédera à l'évaluation par la méthode du coût de remplacement, comme le suggère la DNID (Direction Nationales des interventions Domaniales) pour des biens atypiques, et comme l'ont fait plusieurs évaluateurs dont les rapports sur des biens similaires, ont été consultés.

La méthode se décline de la façon suivante :

### a) Évaluation du terrain

Conformément aux directives de la DNID (titre 4 du guide l'évaluateur), l'évaluation du terrain sera réalisée par comparaison, avec application d'un abattement pour encombrement, déterminé en fonction de l'importance du bâti. Une jurisprudence constante limite cet abattement à 40 %.

L'étude de marché porte sur les cessions au cours des 3 dernières années, de terrains d'agrément ou assimilés, situés dans un rayon de 5 km du bien à évaluer. Source : BNDP, estimer un bien.

Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total	Prix/m <sup>2</sup>	Nature de bien (Nature2)
3//AA/128//129//161/130/166/167	AHUY	RUE DES RUCHOTTES	29/01/2021	876	15 585	18	Parcelles en bord de Lino vendues par l'État, zone U et An
231//BW/675//	DIJON	60 RUE JULES D ARBAUMONT	09/07/2020	87	2 175	25	Parcelle classifiée sous forme d'un emplacement réservé. Acquisition amiable par la Métropole de Dijon, zone U
540//ZB/372//	SAINT-APOLLINAIRE	RUE DE LA REDOUTE	14/01/2021	1105	16 500	15	Parcelle à usage de chemin vendu par la commune, zone U
657//AA/9//	VAROIS ET CHAIGNOT	AU DEVANT DU PATIS DE VARO	28/01/2021	1654	25 000	15	Terrain d'agrément proche zone urbanisée, zone N
657//AA/10//							
231//CO/443//	DIJON	48 RUE DE LONGVIC	15/11/2021	127	7 500	59	terrain enclavé, estimé en agrément
231//HK/580//	DIJON	53 C RUE SAMBIN	13/04/2022	208	10 000	48	Parcelle à usage de cour en centre-ville
						<b>moyenne</b>	<b>30</b>
						<b>médiane</b>	<b>21</b>

La moyenne et la médiane ressortent respectivement à hauteur de 30€/m<sup>2</sup> et 21€/m<sup>2</sup> pour des valeurs s'échelonnant de 15€/m<sup>2</sup> à 59€/m<sup>2</sup>.

Le terrain est très bien situé, il est toutefois de bien plus grande dimension que les termes de comparaison : une valeur intermédiaire entre la médiane et la moyenne sera retenue.

Valeur retenue : 25€/m<sup>2</sup>

Actuellement le terrain est encombré quasi-totalement par les cours de tennis (et les constructions). Il sera donc appliqué un abattement de 40 % sur la superficie du terrain comme expliqué supra.

Superficie du terrain à évaluer : 16 700 m<sup>2</sup> x 0,60 = 10 020 m<sup>2</sup>

Évaluation du terrain : 10 020 m<sup>2</sup> x 25€/m<sup>2</sup> = **250 500€**

### b) Évaluation du coût de remplacement à neuf des cours de tennis

Des sites internet spécialisés ont été consultés :

- le site sol-sportif.com estime le coût de construction d'un terrain de tennis en terre battue à 40 000€ HT

- le site travaux.com estime le coût de construction d'un terrain de tennis en terre battue à un prix moyen de 35 000€, avec un minimum de 30 000€ et un maximum de 40 000€ (prix HT).

Ces données se recourent.

Le service retiendra un coût unitaire de 40 000€ HT / terrain dans la mesure où ils sont clôturés.

La valeur des terrains neufs ressort à :

$$14 \times 40\,000\text{€} = 560\,000\text{€}$$

### c) Évaluation de la valeur des cours de tennis

Les terrains à évaluer ne sont pas neufs : il sera appliqué un abattement pour prendre en compte la vétusté. Compte tenu de l'état correct des terrains, il sera appliqué un abattement de 30 %.

La valeur des terrains de tennis ressort à :

$$560\,000\text{€} \times 0,70 = \mathbf{392\,000\text{€}}$$

### d) Estimation de la valeur finale du bien

Cette valeur est égale à la somme de la valeur du terrain encombré, plus la valeur des cours de tennis

$$= 250\,500\text{€} + 392\,000\text{€}$$

$$= \mathbf{642\,500\text{€}}$$

### Corroboration avec la méthode par comparaison :

L'ensemble peut être assimilé à un terrain d'agrément. La valeur de 642 500€ définie supra correspond à environ 38€/m<sup>2</sup>. Cette valeur se situe tout à fait dans l'étude de marché définie supra.

### 1.2 – Les bâtiments situés sur le site

En sus des cours de tennis, quelques bâtiments sont présents sur le site.

L'étude de marché portera sur les cessions au cours des 3 dernières années de commerces et bâtiments d'activité d'une surface comprise entre 50 et 150 m<sup>2</sup>, et situés dans un rayon de 5 km du bien à évaluer. Sources : BNDP, Estimer un bien.

Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m <sup>2</sup> (surf. utile)	Sous-Gruppe
231//EV/277//35	DIJON	27 RUE DE L ARQUEBUSE	31/03/2022	1957	123	124 000	1 008	magasin comprenant palier, réserve, deux vestiaires, deux WC et un local technique
231//BK/1//42	DIJON	6 RUE DE GRAY	05/08/2021	1880	146	178 000	1 219	Commerce en CV (proche place du 30 oct.)
231//HI/141//22	DIJON	20 RUE GUILLAUME TELL	12/04/2022	1900	100	110 000	1 100	Local commercial +2 caves , en CV (proche gare)
231//DM/71//2	DIJON	105 AV GUSTAVE EIFFEL	28/07/2022	1957	70	72 000	1 029	Magasin d'angle de 3 pièces de stockage-repassage, 1 WC + 1 courette, quartier périphérique
231//BO/222//18	DIJON	65 RUE JEANNIN	30/11/2021	1850	127	161 000	1 268	Commerce en CV
231//BO/530//17	DIJON	61 RUE DE LA LIBERTE	04/11/2021	1750	61	57 000	934	Local commercial avec vitrine au CV historique
231//CW/277//36	DIJON	21 RUE TURGOT	07/05/2021	1880	76	95 000	1 250	Commerce
						moyenne	1 115	
						médiane	1 100	

La moyenne et la médiane ressortent respectivement à hauteur de 1 115€/m<sup>2</sup> et 1 100€/m<sup>2</sup>.

Compte tenu de la nature et de l'état des biens à évaluer, le service retiendra :

- pour le club-house (qui dispose d'une toiture en tôle ondulée, le tout en état moyen) : abattement de 50 % sur la valeur la plus basse de l'étude : 470€/m<sup>2</sup> (934/2 ; valeur arrondie)

soit une valeur vénale de : 470€/m<sup>2</sup> x 98,84m<sup>2</sup> = 46 454,80€

- pour les bâtiments de type « vestiaires » : valeur de 300€/m<sup>2</sup>

soit une valeur vénale de : 300€/m<sup>2</sup> x (50,93 m<sup>2</sup> + 47,37 m<sup>2</sup>) = 300€/m<sup>2</sup> x 98,30 m<sup>2</sup> = 29 490€

Les bâtiments modulaires seront évalués forfaitairement à 15 000€.

Soit une valeur totale du bâti de :

46 454,80€ + 29 490€ + 15 000€

= 90 944,80€

arrondi à 91 000€

### **1.3 – Valeur vénale de l'apport du bailleur**

L'apport du bailleur est estimé à 733 500€ (642 500€ + 91 000€) arrondi à **733 000€**.

**Comparaison avec des offres de ventes et d'autres évaluations domaniales** : Peu de références pertinentes ont été trouvées. Nous pouvons citer toutefois :

- sur le site reprise-entreprise.fr : Vente : sur terrain de 10 000 m<sup>2</sup>, 2 courts de tennis couverts (terbal) + 2 terrains de squash (parquet) + grand club house en mezzanine, douches, vestiaires, chauffage gaz. Localisation dans l'Eure, à 30 km d'Evreux. Prix de départ : 320 000€

- évaluation n°2021-02504-05299 du 11/03/2021 du PED de Beauvais pour 430 000€ : complexe tennis couvert de 1 cours et son club house, le tout en très bon état, situé à Montescourt-Lizerolles (proche de Saint-Quentin, dans l'Oise)

## **2 – Détermination de la redevance**

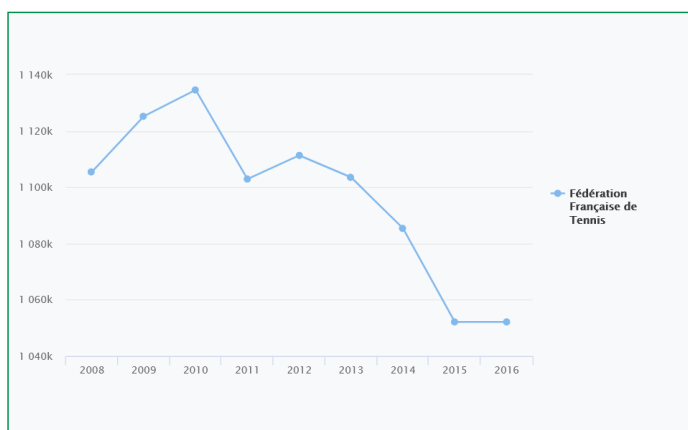
La redevance R est déterminée comme suit :

$$R = V * t$$

où V est la valeur vénale de l'apport du bailleur

t correspond traditionnellement au rendement locatif de biens similaires. Malheureusement, il n'a pas été trouvé de taux de rendement locatif pour des courts de tennis extérieur. Une recherche internet semble indiquer que les pratiques d'activités de type « Padel » ou « Beach tennis » ont le vent en poupe, contrairement au tennis « classique » dont la pratique semble décroître un peu (nombre de licenciés en diminution) :

#### FFT : évolution du nombre de licenciés depuis 2008



De plus, le bien étant utilisable uniquement lors de la belle saison (soit environ 6 mois par an), un taux de rendement plutôt bas semble se dessiner.

En l'absence de termes de comparaison de taux de rentabilité du bien, on peut envisager de retenir (*selon le guide de l'évaluateur – titre 7*):

- le taux de financement du bailleur, la redevance venant en quelque sorte compenser le coût de portage financier de l'apport net par le bailleur pendant la durée du bail. C'est cette donnée que le sous-signé retiendra :

\* Taux de financement « excellent » en mai 2023 sur 25 ans pour la région Est : 3,30 % selon le site meilleurtaux.com (taux « excellent » car les collectivités sont des emprunteurs « sûrs »)

\* Taux de financement des collectivités en 2022 : au-delà de 2 % selon la Banque des Territoires, sachant que la hausse amorcée en 2022 devrait se maintenir en 2023.

\* Article de Septembre 2022 sur le site spécialisé [www.financierterritorial.fr](http://www.financierterritorial.fr) : « Les collectivités se financent désormais à long terme à près de 3 % »

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, le service retiendra un taux de 3 % par an.

#### **La redevance ressort à :**

$733\,000\text{€} \times 3\% = 21\,990\text{€}$  arrondi à **22 000€**.

Soit 1 833,33€/mois.

## **9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR LOCATIVE – MARGE D'APPRÉCIATION**

**La valeur locative annuelle du bien dans le cadre d'un bail emphytéotique est arbitrée à 22 000 €.**

Elle est exprimée hors taxe et hors charges.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15% autorisant le consultant à donner à bail, via un bail emphytéotique, l'immeuble sans justification particulière jusqu'à un montant minimal de 18 700 €.

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 donner à bail 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 prendre à bail à une valeur plus élevée.

## 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 la Directrice régionale des Finances  
publiques de Bourgogne-Franche-Comté et du  
département de la Côte d'Or, par délégation,



BOUVOT Clément  
Inspecteur des finances publiques  
Évaluateur