

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 05/08/2022

**Direction régionale des Finances Publiques de
Bourgogne Franche Comté et du département de
la Côte d'Or**

Pôle d'évaluation domaniale

16 Rue Jean Renaud

21000 DIJON

courriel : drfip21.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Emmanuelle DEHEDIN SAUVANET

téléphone : 06 19 02 00 82

courriel : drfip21.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS: 8858207

Réf OSE : 2022-21231-41579

Le Directeur régional des Finances publiques
de Bourgogne Franche-Comté et du
département de la Côte d'Or

à

MAIRIE DE DIJON

À L'ATTENTION DE MME BARBIER

PL DE LA LIBERATION

BP1510

21033 DIJON CEDEX

AVIS DU DOMAINE SUR LA REDEVANCE DE BAIL EMPHYTÉOTIQUE

Désignation du bien :	Établissement d'un bail emphytéotique
Adresse du bien :	17 rue de l'Île – DIJON
Redevance :	1 € symbolique

1 - SERVICE CONSULTANT

Mairie de Dijon

Affaire suivie par : Mme Line BARBIER

2 - DATE

de consultation : 23/05/2022

de réception : 23/05/2022

de visite : 25/07/2022

de dossier en état : 03/08/2022

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Établissement d'un bail emphytéotique de 30 ans entre la Ville de Dijon, propriétaire d'un ensemble immobilier à usage de bureaux et d'ateliers, et la SCOP La Bécane à Jules.

La SCOP va réaliser des travaux de rénovation complète du bâtiment afin de proposer des lieux adaptés à ses activités actuelles et futures.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Références cadastrales : DK 10 (610 m²)

Description du bien :

Ensemble immobilier du 19^e siècle composé comme suit :

- un corps de bâtiment principal sur 2 niveaux (R+ étage sous combles) abritant un grand atelier au RDC ainsi que des bureaux au RDC (utilisés par une association indépendante de la SCOP) et à l'étage, avec un atelier se poursuivant à l'arrière, sur 2 niveaux également, à usage d'atelier au RDC et de grenier de stockage à l'étage

- un petit bâtiment de type remise en arrière de parcelle abritant actuellement un atelier utilisé par la Protection Judiciaire de la Jeunesse

Les bureaux du bâtiment principal ont été rénovés il y a environ 10 ans et sont en état d'usage.

Le reste du bâtiment est en mauvais état : les structures sont affaiblies par endroits dans l'atelier, des pollutions résiduelles s'y trouvent, liées à l'usage initial de tanneries puis de casse et atelier automobile.

Aucune isolation, pas aux normes d'accessibilité actuelles, absence de chauffage dans tous les ateliers.

Les travaux de restructuration portent aussi bien sur la structure et la charpente et toiture (renforcement, isolation, ventilation) que sur le réaménagement des accès et des circulations, ainsi que sur le second œuvre (électricité, cloisons,...), pour un montant total estimé à environ 1,58 M€

Surfaces :

- Bâtiment principal : SU : 876 m² dont 108 m² de bureaux et 768 m² d'ateliers et de stockage

- Ateliers annexes : SU : 80 m²

(données extraites des plans d'architecte fournis par le consultant)

5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire : Commune de Dijon

Situation d'occupation : biens estimés libres d'occupation.

6 - URBANISME – RÉSEAUX

Zone U du PLUi-HD en vigueur. Il s'agit d'une zone urbaine générale à vocation mixte habitations et activités compatibles. Desserte en VRD assurée.

7 - DATE DE RÉFÉRENCE

Sans objet

8 - DÉTERMINATION DE LA REDEVANCE

La redevance due par le preneur est déterminée par la méthode de l'apport net, qui repose sur le principe que l'immobilisation du terrain du bailleur doit être rémunérée, déduction faite de l'apport du preneur qui reviendra dans le patrimoine du bailleur en fin de bail.

La valeur actuelle de l'apport du bailleur sera déterminée par la méthode par comparaison, qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local.

Celle de l'apport du preneur sera déterminée sur la base des données d'investissement fournies par le consultant.

Ces valeurs sont estimées comme suit :

$V =$ Valeur vénale du bien immobilier à la date de signature du bail (apport du bailleur) = **410 000 €**

$V_a =$ Valeur actuelle de la valeur en fin de bail de l'immeuble (VF). Il s'agit de la somme à placer à la conclusion du bail pour obtenir en fin de bail une somme égale à la valeur vénale à cette date des constructions édifiées par le preneur (également appelée valeur actuelle des constructions seules) = **627 000 €**

$(V - V_a)$ est l'apport net du bailleur = **-217 000 €**

$R = (V - V_a) * t = -9765 €$

Compte tenu du fait que l'apport du preneur est supérieur à celui du bailleur, la redevance est négative. **Celle-ci ne saurait donc être fixée à un montant supérieur à l'euro symbolique**

9 - DURÉE DE VALIDITÉ

La validité du présent avis est de 12 mois.

10 - OBSERVATIONS

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation 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.

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent avis.

Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur régional des Finances publiques
et par délégation,



Emmanuelle DEHEDIN SAUVANET, Inspectrice des
Finances publiques, Évaluatrice