

Le Directeur régional des Finances publiques  
de Bourgogne – Franche-comté et du  
Département de la Côte d'Or, à

**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  
21047 DIJON CEDEX

téléphone : 03 80 28 68-63  
mél. : drfip21.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Ville de Dijon  
A l'attention de Mme Line Barbier  
40 avenue du Drapeau  
21000 DIJON

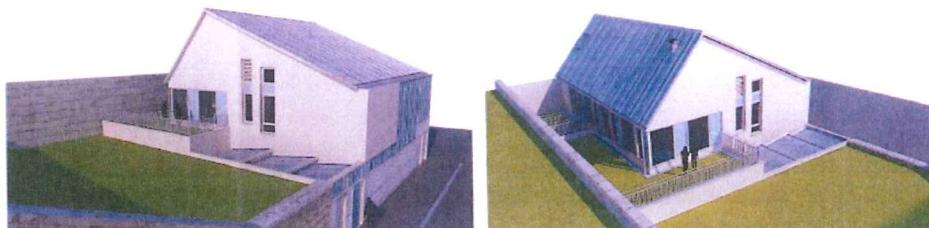
POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Yves-Grégory DELPLANQUE  
Mél. : drfip21.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr  
Téléphone : 03-80-28-68-63  
Réf. DS : 6007720  
Réf OSE : 2021-21231-72401

le 08/11/2021

## AVIS DU DOMAINE SUR LA REDEVANCE ANNUELLE DANS LE CADRE D'UN BAIL EMPHYTÉOTIQUE

<b>Désignation du bien :</b>	Construction d'un centre d'accueil
<b>Adresse du bien :</b>	15 rue des corroyeurs 21000 DIJON
<b>Redevance annuelle hors taxe et hors charge:</b>	1 €



Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

## 1 - SERVICE CONSULTANT

Ville de Dijon

Affaire suivie par : Mme Line Barbier

## 2 - DATE

de consultation : 29/09/2021

de réception : 29/09/2021

de visite : non visité

de dossier en état : 19/10/2021

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

Demande d'évaluation de la redevance annuelle due par le preneur (Société Dijonnaise de l'Assistance par le Travail- SDAT), dans le cadre d'un bail emphytéotique.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

Références cadastrales : CX 355 d'une contenance de 350 m<sup>2</sup> ;

Description du bien : le bail emphytéotique porte sur :

- démolition par le preneur, des bâtiments présents sur la parcelle : maison d'habitation de 150 m<sup>2</sup> et locaux de 153 m<sup>2</sup> en très mauvais état ; coût de démolition évalué par le consultant à 49 400 € HT ;
- construction d'un centre d'accueil de 500 m<sup>2</sup> ; coût de construction : 1 555 200 € HT ;
- durée du bail envisagée : 30 ans ;

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

Nom du Propriétaire : bailleur ville de Dijon ; emphytéote : SDAT ;

Situation d'occupation : estimé libre d'occupation ;

## 6 - URBANISME – RÉSEAUX

Document d'urbanisme : PLUi-HD

Zone U: zone urbaine ;

## 7 - DATE DE RÉFÉRENCE

-

## 8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La redevance annuelle est calculée au travers de la méthode dite 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 vu des éléments financiers cités supra, l'apport du bailleur est inférieur à celui du preneur. La redevance annuelle due par le preneur ne saurait donc excéder l'euro symbolique.**

## 9 - DURÉE DE VALIDITÉ

Un an.

## 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.

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

Yves-Grégory DELPLANQUE  
Inspecteur des finances publiques