

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

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Yves-Grégory DELPLANQUE et Valérie
HENRY

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

Téléphone : 03-80-28-68-63

Réf. DS : 3183178

Réf OSE: 2020-21231-02410

Le 1^{er} juin 2021

Monsieur le Maire de la Ville de Dijon

A l'attention de Mme Line BARBIER

40 avenue du drapeau

21000 DIJON

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien : Pôle Culturel – Cité Internationale de la Gastronomie et du Vin (CIGV)

Adresse du bien : 2, rue de l’Hôpital et 3, rue du Faubourg Raines 21000 DIJON

Valeur vénale : 7 700 000 € HT avec une marge d’appréciation exceptionnelle de 18 %

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 : 21 décembre 2021
- de réception : 6 janvier 2021
- de visite : 20 avril 2021
- de dossier en état : 4 mai 2021 - délai négocié au 1er juin 2021

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

Le 21 décembre 2020, la Ville de Dijon a saisi le service du Domaine de la Direction Régionale des Finances Publiques de la Côte d'Or afin de procéder à l'estimation du Pôle Culturel de la Cité Internationale de la Gastronomie et du Vin (CIGV).

Précisions sur le périmètre concerné : dans un premier temps, la Ville de Dijon souhaitait acquérir auprès de la société Eiffage des lots de volumes à usage futur de Pôle Culturel de la CIGV, en cours de construction, pour une surface bâtie totale de 2 424,83 m² (1 841 m² pour la partie neuve et 584 m² pour la partie réhabilitée incluant la Chapelle des Climats, m² SDP) au prix de 12 918 019 € HT, soit 15 500 000 € TTC, incluant à la fois les travaux (construction et réhabilitation) et la scénographie.

Une réunion de présentation du projet a associé, le 20/04/2021, les représentants de la Ville de Dijon (Mme BARBIER et Mme VACHER), la responsable du service du Domaine de la DRFiP (Mme HENRY), l'évaluateur en charge du dossier, (M. DELPLANQUE), ainsi que deux représentants de la Société Eiffage, propriétaire du site. Une visite sur site a eu lieu après celle-ci.

Lors de cette réunion, le service foncier a indiqué que le projet de scénographie serait finalement conduit en direct par la Ville, ramenant l'acquisition amiable du Pôle Culturel à un prix de 9 086 667 € HT, soit 10 904 000 € TTC (cf infra).

Par courriel du 4 mai, la représentante de la Ville de Dijon a fourni la surface utile bâtie locative (SUBL) de 2 267,64 m² du pôle culturel et a indiqué au service de ne pas tenir compte de la superficie de 1 750 m² inscrite dans les dépliants fournis au service du Domaine, celle-ci n'étant qu'indicative.

Compte tenu du caractère exceptionnel du bien à évaluer, il est précisé que le service du Domaine a pris l'attache de la Direction Nationale des Interventions Domaniales (service de la DGFIP). Un délai a par ailleurs été négocié et accepté par le consultant (Ville de Dijon) pour le rendu de cet avis par la DRFiP le 1er juin au plus tard.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Le site à évaluer se situe sur un terrain de 6,5 hectares correspondant à l'ancien hôpital général de Dijon, entre l'avenue de l'Ouche, le quai Nicolas Rolin, la rue de l'Hôpital et la rue du Faubourg Raines, à proximité immédiate du centre-ville, de la station de tramway « Monge », et à 1 km à pied de la gare ferroviaire et de la Mairie.

La CIGV est l'une des cités de la gastronomie avec celles de Rungis, Tours et Lyon. Elle a pour objectif de valoriser à la fois le repas gastronomique des Français et les « climats » du vignoble bourguignon, tous deux inscrits au patrimoine mondial de l'Unesco.

Elle couvrira une surface de 3,5 hectares (26 000 m² de locaux dont 17 000 m² historiques rénovés), accompagnés de 3,5 hectares d'écoquartier comportant 540 logements, 3 résidences services et d'un parking de 400 places. Ce projet mêle à la fois réhabilitation de bâtiments historiques et constructions neuves. De nombreux équipements culturels et touristiques sont prévus : un Pôle culture et formation, 4500 m² de commerces, cafés et restaurants, un hôtel 4 étoiles, un complexe de 13 salles de cinéma, des logements réhabilités.

Les lots à acquérir sont situés sur les parcelles mères ES n°88 et 101 qui ont fait l'objet de divisions parcellaires. Les nouvelles références cadastrales n'ont pas été communiquées.

La commune va acquérir des lots de volumes neufs pour la partie pôle Culturel et un lot de volume « réhabilité » pour la Chapelle, qui elle-même fait partie du pôle Culturel. La détermination des emprises foncières n'est pas représentable.

Dès l'origine du projet, un pôle Culturel de 1750 m² était prévu dans le cadre de la programmation générale du site. Il comprend des locaux d'expositions et une boutique pour « comprendre le Repas gastronomique des Français et l'importance du vin », avec une place toute particulière dédiée à l'interprétation des Climats du Vignoble de Bourgogne, inscrits depuis le 4 juillet 2015 sur la liste du patrimoine mondial de l'Unesco.

La Ville de Dijon souhaite acquérir les lots de volumes constituant le Pôle Culturel : à savoir les espaces muséaux et d'expositions permanentes, les salles d'expositions temporaires, les espaces d'expositions thématiques (pâtisserie), les espaces d'accueil du public (billetterie, boutique) pour une surface bâtie totale de 2 424,83 m²/ SDP.

5 – SITUATION JURIDIQUE

Nom du propriétaire : SAS EIFFAGE. La SAS EIFFAGE AMENAGEMENT est devenue propriétaire suite à l'acquisition de la totalité de l'ensemble immobilier (tous les bâtiments de l'ancien Hôpital Général ainsi que le terrain de 6,5 ha) auprès de l'EPF local des collectivités de Côte d'Or suivant acte du 6 juillet 2017.

Situation d'occupation : bien estimé libre d'occupation

6 – URBANISME – RÉSEAUX

Document d'urbanisme : Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé le 19 décembre 2019 et exécutoire depuis le 23 janvier 2020.

Zone U : zone urbaine ; c'est une zone urbaine unique couvrant les différents tissus urbains et pouvant englober des espaces verts et des secteurs non urbanisés. S'agissant d'une opération de grande envergure, la programmation du projet développé correspond aux dispositions du PLUi.

7 – DATE DE RÉFÉRENCE

8 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

Le pôle culturel pouvant être assimilé à un musée, il a été procédé à la recherche de termes de comparaison de biens similaires au niveau national, mais cette recherche s'est révélée infructueuse. Les termes retenus sont tous issus de transactions de bureaux ou d'hôtels particuliers, pour les musées installés dans des bâtiments historiques.

Dans la demande d'origine, il est indiqué que compte tenu de la destination du pôle culturel, le coût d'acquisition intègre d'une part, le volet scénographique dans son intégralité (aménagements et mises en scène des expositions permanentes, thématiques et temporaires, dispositifs numériques et audio) et d'autre part, les travaux complets de réhabilitation et de construction pour un prix de 12 918 019 € HT se décomposant ainsi :

Travaux (foncier-constructions et réhabilitations-honoraires)	9 086 667 € HT	10 904 000 € TTC
Bilan Scénographie	3 831 352 € HT	4 596 000 € TTC
Totaux indiqués sur les bilans transmis par Eiffage	12 918 019 € HT	15 500 000 € TTC

Suite à la réunion du 20 avril 2021, la Ville de Dijon a indiqué que la scénographie n'avait plus à être évaluée. La demande porte donc sur le projet d'acquisition du pôle culturel d'une SDP de 2 424,83 m² tel que figurant sur le « carnet de coque » pour un prix négocié à 9 086 667 € HT, soit 10 904 000 € TTC.

A l'appui de sa demande d'estimation, le consultant a fourni un bilan partiel de la société Eiffage portant uniquement sur les dépenses incluant le foncier, les travaux dans les parties neuves et réhabilitées et les honoraires divers hors marge promoteur.

Il a été procédé d'abord à une analyse de ces éléments à partir d'une étude de marché de terrains à bâtir sur Dijon et des coûts de travaux (toutes régions confondues) de projets de construction neufs et de réhabilitation de musée ou de biens historiques convertis en pôle culturel afin d'apprécier le niveau des ratios retenus par le promoteur **(8.1)**.

Ensuite, une évaluation des murs a été réalisée par comparaison avec des termes de bureaux (méthode traditionnellement employée pour l'évaluation de ce type de bien) en se basant sur des cessions récentes et des offres de vente proposées sur le marché de Dijon **(8.2)**.

La valeur vénale est en effet 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. Au cas particulier, cette méthode est utilisée, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8.1 Analyse du bilan financier fourni par la société Eiffage

A l'appui de sa demande, la Ville de Dijon a fourni la partie dépenses du bilan « Murs du Pôle Culturel & Chapelle des Climats » incluant le foncier, le montant des travaux et des honoraires. La partie recettes n'est pas fournie, ce qui explique l'absence d'indication de la marge promoteur.

Récapitulatif du bilan - Dépenses :

	Ratio moyen total HT/SDP de 2 424,83 m ²	Total HT	TVA 20 %	Total TTC
I. Foncier * (foncier brut – démolition/dépollution- viabilisation foncier)		613 000 €	122 600 €	735 600 €
II. Travaux - pour la partie NEUVE de 1 841 m ² SDP pour 4 811 159 € (soit 2 613 €/le m ²) - pour la partie REHABILITEE de 584 m ² SDP pour 2 929 840 € (soit 5 017 €/le m ²)	3 192 €	7 741 000 €	1 548 200 €	9 289 200 €
III. Honoraires – divers (Maîtrise d'œuvre, bureaux d'étude, frais divers, frais bancaires et assurances ...)		732 667 €	146 533 e	879 200 €
TOTAL	3 747 €	9 086 667 €	1 817 333 €	10 904 000 €

(*) s'agissant des lots de volumes (coques 3 et 4), l'emprise foncière ne peut être renseignée par Eiffage. Lors de la réunion en date du 20/4/2021, le promoteur a indiqué que le foncier reste fixé à 252 €/le m²

8.1.1 Foncier :

De l'étude de marché de terrains à bâtir (TAB), dans un rayon de 3 kms du bien à évaluer, il ressort cinq mutations de terrains à bâtir dans un rayon plus proche de 1,5 kms. Ces TAB sont tous situés à proximité de l'île aux canards, proche de la CIGV. On constate que les valeurs s'établissent entre 165 € et 300 €/m² pour une moyenne à 262 €/m² et une médiane à 285 €/m². Bien que ces ventes concernent des terrains destinés à la construction de pavillons, il est possible de les retenir comme point d'ancrage de la valeur dans la mesure où la densité affectée au projet de la Cité internationale ressort à 1,04.

Dans ces conditions, le ratio de 252 €/le m² retenu par le promoteur pour la valorisation de l'assiette foncière n'appelle pas d'observation spécifique de la part du service.

8.1.2 Coûts des travaux :

8.1.2.1 Étude de coûts de travaux – constructions neuves :

D'après l'étude menée, les coûts unitaires à neuf pour la construction des équipements publics à usage culturel varient de 1500 € à 3100 €/m². Les coûts de travaux neufs fournis par la société Eiffage dans son bilan se montent à 2 613 €/m² : bien que se situant dans la fourchette haute des termes relevés, ils restent néanmoins dans la limite acceptable.

8.1.2.2 Étude de coûts de travaux de réhabilitation :

Suite à la recherche menée, sept projets de reconversion/réhabilitation ont été examinés : le coût de travaux HT s'étage de 2 400 € à 4 530 €/m² SDP. La moyenne est à 3 040 € et la médiane à 2 791 €/le m². Cette fourchette très large des ratios montre que les spécificités de chaque projet ont une incidence directe et déterminante sur le niveau des coûts.

Un projet, celui du Château de Blérancourt, est à cet égard révélateur. Son coût de réhabilitation ressort à 5 500 €/ m² SDP : il s'agit de travaux d'extension au milieu d'un château datant du 17^e siècle. Mais, le projet a dû être arrêté pour cause de découverte de vestiges archéologiques, ce qui explique sans doute aussi le coût très élevé des travaux :

n°	Année	Nature de biens	Dép - Ville	SDP	Prix HT	Ratio	Observations
8	2017/ 18	Musée	02-Blérancourt	2 302 m ²	12 600 000 €	5 473 €	<p>Extension du musée franco-américain au milieu des vestiges du château comprenant une salle d'exposition et un pavillon d'accueil du public</p> <p>surface indiquée de 2 187 m² en m² (conversion en SDP avec coef de 0,95). 14 M€ TDC (toutes dépenses comprises), de ce montant déduction de 10 % correspondant aux honoraires divers (maîtrise d'ouvrage, bureaux d'études, frais bancaires, caution etc.), soit un coût des travaux de : 14 M€ x 0,90 = 12,6 M€.</p> <p>Travaux arrêtés pour cause de découverte de vestiges archéologiques...</p>

8.1.2.3 Appréciation du service :

Sur la base d'un coût de travaux neufs de 2 300 €/m², un coût moyen de travaux de réhabilitation arbitré à 3 100 €/m² et correspondant à la moyenne des termes de référence, semble cohérent. En conséquence, les coûts à neuf annoncés par la société Eiffage peuvent être acceptés. Par contre, les coûts de réhabilitation apparaissent très élevés, dépassant de près de 2 000 €/m² la moyenne des chantiers étudiés. Lors de la réunion du 20 avril entre la ville et le service du Domaine de Dijon, les représentants de la société Eiffage ont fait part de difficultés de chantier imprévues rencontrées lors des travaux de restauration de la Chapelle, ce qui peut expliquer en partie un coût de réhabilitation élevé de 5 017 €/m².

8.1.3. Honoraires et Divers :

Les éléments du bilan sont repris et détaillés dans le tableau ci-dessous :

Nature de coûts	% retenu par Eiffage sur la base des coûts de travaux HT (7 741 000 €)	Montant indiqué dans le bilan	Résultat à trouver	Observations
Maîtrise d'ouvrage, bureaux d'études	6,53 %	505 662 €	505 487 €	Ecart de 175 € négligeable dû aux arrondis
OPC – Ordonnancement et pilotage et coordination du chantier	0,37 %	28 642 €	28 642 €	OK
CSPS – Ct Sécurité et Protection Santé	0,41 %	31 738 €	31 738 €	OK
CTC – Contrôle technique de construction	0,06 %	4 645 €	4 645 €	OK
GFA – Garantie financière d'achèvement	0,18 %	20 000 €	13 934 €	Ecart de 6 066 €
Assurances	1,33 %	141 981 €	102 955 €	Ecart de 39 026 €
Sous-total Honoraires	8,88 %	732 667 €	687 401 €	45 266 € en + sur bilan

Nota : il existe un écart de 45 266 € entre les chiffres énoncés par le bilan et le calcul du service. Au

regard du coût total des travaux s'élevant 7 741 000 €, cet écart de 0,58 % est négligeable.

Pour la maîtrise d'œuvre, Eiffage a retenu un ratio de 6,53 % qui se situe dans la fourchette basse des ratios habituellement retenus (comprise entre 8 à 15 % des coûts de travaux HT).

Le ratio global de l'ensemble des autres frais s'élève à 2,35 %, ce qui les positionne très en deçà de la fourchette des taux habituellement retenus pour les frais de gestion (8 à 10 % du CA TTC) et généralement retenus par les autres promoteurs.

8.1.4. Appréciation du service

Le prix d'acquisition envisagé entre la Ville et Eiffage correspond au prix de revient calculé par le promoteur en additionnant les différents coûts issus de son bilan financier : à savoir foncier, travaux, honoraires et autres frais divers.

Outre le fait qu'il est difficile d'apprécier la valeur d'un bien à partir du bilan financier d'un lot, détaché d'une opération d'ensemble beaucoup plus vaste (SDP maximale de 85 000 m² à usage d'habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerces et services publics ou d'intérêt collectif de 9 îlots, subdivisibles en 44 lots maximum) dont l'équilibre peut engager des subventions ou participations dont le service n'a pas connaissance, la valeur vénale d'un bien n'est généralement pas égale à son prix de revient.

C'est pourquoi le service a déterminé la valeur vénale par la méthode par comparaison. Celle-ci est retenue comme méthode principale car elle correspond à la valeur que l'on pourrait obtenir dans le cadre de conditions normales de marché. De plus, ces lots de volume pourraient être transformés en locaux de bureaux et cela sans grands frais supplémentaires.

8.2 Évaluation par comparaison

Classiquement l'évaluation des locaux affectés à l'activité culturelle s'appuie sur les transactions de bureaux dans la mesure où la configuration des lieux se prête aisément à cette transformation (c'est encore plus simple dans le cadre d'open-space).

8.2.1 Étude de ventes de bureaux neufs à Dijon :

De l'étude de marché réalisée dans un rayon de 5 km du 2, rue de l'Hôpital, à Dijon, en matière de ventes de bureaux neufs, on retire les informations suivantes.

Huit mutations ont été recensées : les valeurs vont de 1 332 € et 4 100 €/m² pour des bureaux d'une surface utile comprise entre 47 m² et 334 m² (sauf pour une transaction d'une surface de 1 300 m²), aboutissant à un prix médian de 3 376 €/m² et moyen de 3 218 €/m².

Les transactions de bureaux neufs de petite surface de 40 à 170 m² peuvent atteindre 4 100 €/m². Ils sont situés dans des copropriétés neuves d'habitation à proximité immédiate du centre-ville, acquis à usage professionnel (cabinet médical, profession libérale).

Certains termes de comparaison n'ont pas été retenus au regard du secteur géographique (zone industrielle), difficilement comparable avec la situation centrale du bien à évaluer.

Le terme de comparaison privilégié de cette étude est celui d'une VEFA du promoteur Eiffage à Village 2 A : le bien est situé sur le site même de la CIGV. Il est composé de bâtiments neufs et rénovés pour une surface utile de 1 300 m² à un prix de 3 307 €/le m² SU.

8.2.2 Étude des offres sur Internet de bureaux neufs (moins de 15 ans, Dijon et ses environs) :

Au regard de la surface du pôle culturel (+ 2 200 m²), la recherche sur Internet a été élargie aux offres de bureaux neufs, en cours de commercialisation, à Dijon et ses environs.

Pour des surfaces de 2 000 à 5 000 m², les prix au m² proposés varient entre 1 950 € et 2 750 €. Il s'agit là de bureaux de seconde main, datant d'une dizaine d'années (information confirmée par les commerciaux de BNP Paribas et CBRE) avec des emplacements de parkings, situés pour la plupart dans le secteur de la Toison d'Or (périphérie Nord de Dijon, distants d'une dizaine de km du 2, rue de l'Hôpital). S'agissant de l'estimation d'un pôle culturel en EFA, les bureaux de seconde main ne seront pas pris en compte. Dans le même secteur de la Toison d'Or, un immeuble de bureaux en VEFA de 1 600 m² est proposé à 3 340 €/m² HT.

Proche de la gare de Dijon et situé place Darcy, un immeuble tertiaire complètement rénové propose des lots de 95 à 138 m² (pouvant être regroupés) à des prix variant entre 3 100 € et 3 700 €/m² HT.

Ces offres doivent toutefois être appréciées avec prudence. Si les mesures d'accompagnement sont moins marquées sur les prix de vente par rapport aux offres de locations, il n'en existe pas moins un écart entre le prix annoncé et le prix final. Cette différence peut être comprise entre 8 à 15 % (et dans les régions où l'offre est abondante, les avantages consentis peuvent être encore supérieurs).

Compte tenu de l'absence de foncier, l'offre de bureaux neufs se raréfie en centre-ville. Les propositions se concentrent sur le secteur périphérique et comme le montrent les études de BNP Paribas, CBRE, Cushman and Wakefield, Noeva Immobilier, Voisin Immobilier, le prix maximal au m² à la vente en neuf ne dépasse pas 2 800 €/m².

8.2.3. Appréciation du service :

La rareté de l'offre de bureaux neufs en centre-ville ou proche du centre-ville de Dijon explique un ratio moyen très élevé pour les transactions de bureaux en EFA à 3 995 €/m² pour des surfaces comprises entre 47 m² et 171 m² en 2018-2019.

Toutefois, l'impact de la crise sanitaire sur l'immobilier de bureau, même s'il est moins sensible qu'à Paris et en Île-de-France, ne peut être ignoré et conduit à retenir une approche prudente. La situation très favorable du secteur, doté de nombreux transports et proche du centre-ville, est également prise en compte.

Ainsi, la valeur unitaire est arbitrée à 3 400 €/ m².

Soit pour une surface utile brute de 2 267,64m², une valeur vénale de : 2 267,64 m² x 3 400 € = **7 709 976 €, arrondie à 7 700 000 € HT.**

Conclusion :

La valeur vénale des lots à acquérir pour le pôle culturel de la CIGV est estimée à 7 700 000 € hors taxe et hors frais de mutation.

Cette valeur ne recoupe pas le prix de revient qui s'élève à 9 086 667 € HT. En effet, l'évaluation d'un bien à partir de son coût de construction conduit a minima à l'application d'un abattement pour dépréciation immédiate de 10 % environ.

L'écart entre la valeur vénale déterminée par la méthode par comparaison et le prix de revient est au cas d'espèce de 18 %. Cet écart apparaît acceptable compte tenu de la nature spécifique du bien et notamment de la présence de la Chapelle des Climats (XVII^e siècle) dont la valeur ne saurait être assimilée à celle d'un bureau et dont la rénovation présente un coût plus élevé qu'un bien « moderne ».

Dans ces conditions, la valeur vénale déterminée par le service du Domaine est donc conforme à celle proposée par Eiffage à la ville de Dijon pour le projet de pôle culturel de la CIGV.

9 – DURÉE DE VALIDITÉ

18 mois

10 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

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.

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, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Le Directeur régional des Finances publiques



Jean-Paul CATANESE
Administrateur Général des Finances Publiques