



Direction Générale des Finances Publiques
Direction régionale des Finances publiques
de Bourgogne et du département de la Côte-d'Or
Division des Missions domaniales
25 rue de la Boudronnée
21047 DIJON CEDEX
Téléphone : 03 80 28 65 00

Dijon, le 19 mai 2015.

Responsable de la Division :
Marie-Claude LUDDENS
Téléphone : 03 80 28 66 01
Courriel : marie.luddens@dgfip.finances.gouv.fr

Affaire suivie par Olivier MICHEL
Téléphone : 03 80 28 66 28
Courriel : olivier.michell@dgfip.finances.gouv.fr

AVIS DU DOMAINE

VALEUR VENALE

ACQUISITION AMIABLE

Code du Domaine de l'Etat art. R-4 ou Décret n° 86-455 du 14 mars 1986 modifié

Loi n° 2001-1168 du 11 décembre 2001.

N°2015-231V0366

Département :	Côte-d'Or (21)
Commune :	DIJON
Désignation du bien :	Ancien hôpital général avec projet de création d'une Cité Internationale de la gastronomie et du vin
Adresse du bien :	14, rue de l'Hôpital et 3, rue du Faubourg Raines

1. OBJET ET CONTEXTE DE L'ÉVALUATION :

Dans le cadre d'un projet de création d'une Cité internationale de la gastronomie et du vin, le comité de pilotage de l'établissement public du Grand Dijon du 15 octobre 2013 a décidé d'opter pour une procédure d'appel à manifestation d'intérêt qui s'est clos le 31 octobre 2014. Par délibération en date du 15 décembre 2014, le conseil municipal de la ville de DIJON a désigné le groupe Eiffage comme lauréat.

Compte tenu de l'importance du projet d'aménagement, s'étendant sur 6,5 ha, le comité de pilotage a décidé de privilégier la méthode dite « du compte à rebours aménageur » pour l'estimation du prix d'acquisition du terrain en l'état, actuellement propriété de l'Hôpital général de DIJON.

La présente évaluation sera effectuée:

- dans le cadre d'un projet de construction de logements, d'un hôtel, de commerces, d'un cinéma multiplex, au vu du bilan aménageur pour la partie « hors pôle Culture, Formation et Conférences ».

Pour cette partie, le groupe Eiffage propose un prix d'acquisition du site à hauteur de 12 millions d'euros, hors coûts de dépollution et de désamiantage.

- en l'état pour la partie destinée au « pôle Culture, Formation et Conférences ».

2. LE SITE :

Au regard de l'importance du programme, les services de la DGFIP (DRFIP et DNID) se sont rapprochés des principaux acteurs du projet (Ville de DIJON, EPFL, Eiffage, ARS, Notaire, etc) . Une réunion et une visite du site ont été organisées :

- le mercredi 4 mars 2015.

Thèmes abordés : présentation du projet : conditions juridiques et financières et perspectives économiques.

2.1 SITUATION ET PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES :

La commune de DIJON compte près de 152 000 habitants (source INSEE 2011) et la Communauté urbaine du Grand Dijon, regroupant 24 communes, un peu moins de 253 000 habitants. Parmi la population âgée de 15 à 64 ans, 12,4 % sont au chômage et 18,2 % sont étudiants.

Le site à évaluer se situe entre l'avenue de l'Ouche, le quai Nicolas Rollin, la rue de l'Hôpital et la rue du Faubourg Raines, à proximité immédiate du centre-ville, à équidistance (un kilomètre) de la gare ferroviaire et de la Mairie. La station du tramway « Monge », au nord-est du périmètre du site, permet de rejoindre la gare SNCF en 5 minutes.

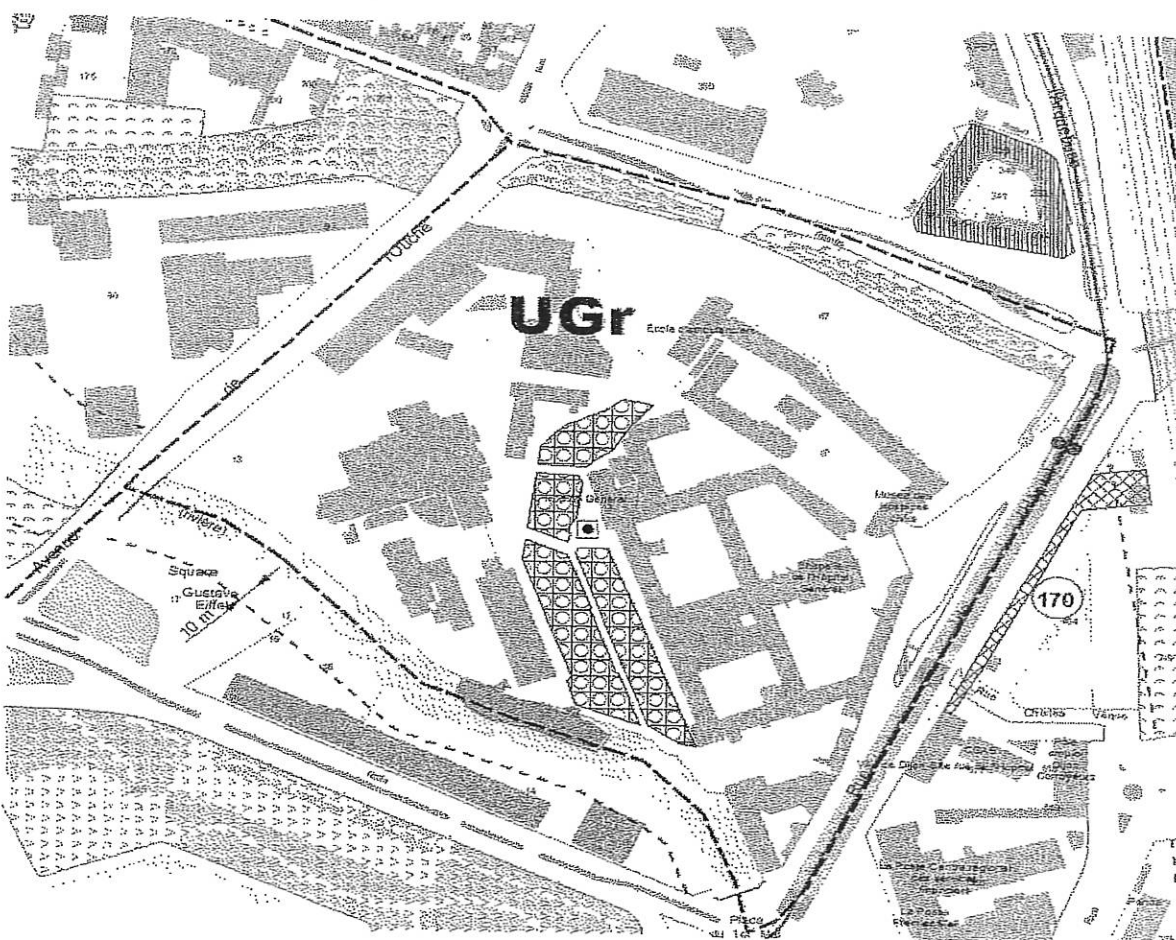
Il bénéficie d'un environnement préservé (jardin des sciences, port du canal, coulée verte le long de l'Ouche).

L'ancien hôpital, dont les derniers services ont été regroupés sur le site du CHU de Bocage central fin décembre 2014, à la périphérie Est de la ville, est un symbole architectural de la ville. Fondé au XIIe siècle, il bénéficie du statut d'hôpital général en 1669 et continue son extension jusqu'au milieu du XXe siècle.

A – Cadastre :

Le site est cadastré section ES n° 13 (55 272 m²) et 67 (9 703 m²) pour une contenance totale de 64 975 m².

A l'EcoPLU, approuvé le 28 juin 2010 et modifié en 2013 et 2014, le site est situé en zone UGr. C'est une zone de recomposition urbaine faisant l'objet d'un projet global d'aménagement portant sur la totalité des terrains situés dans l'emprise du secteur considéré.



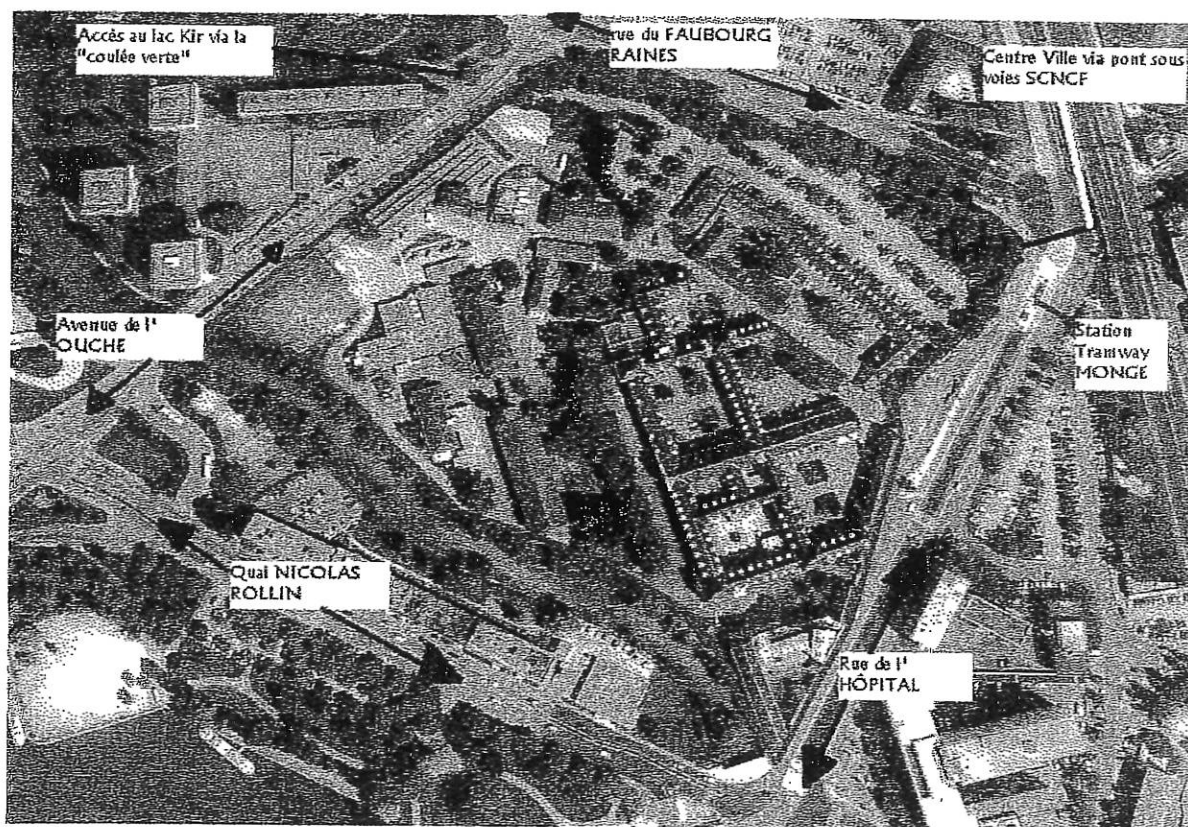
La commune de DIJON était auparavant classée en zone B2 en application de l'article R.304-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

Depuis l'arrêté du 1^{er} août 2014, la commune est classée en zone B1, ce qui a comme conséquence :

- pour l'investissement locatif neuf « Pinel » d'augmenter le plafond de loyer de 15 % et celui des ressources du locataire de 10 % ;
- pour les logements intermédiaires en zone A ou B1, destinés à la location, dont les conditions sont très proches de ceux de l'investissement Pinel, le taux de TVA applicable est de 10 % (taux réduit¹) à la condition que 25 % des logements soient des logements sociaux (c'est le cas dans le projet) ;
- pour les logements en accession-sociale (PSLA), comme pour ceux financés par un prêt PLI et les logements intermédiaires bénéficiant de la TVA réduite, le plafond du prix de revient est augmenté de 15 % (décret n° 2014-1102 du 30 septembre 2014).
- pour le logement social locatif, ce changement de zonage n'apporte aucune modification concernant les montants de loyer, mais rend envisageable une décote plus importante en cas de cession conforme aux articles L3211-7 et R3211-15 du code général de la propriété des personnes publiques (CG3P).

2.3 DESCRIPTION DU BIEN ET PROGRAMME ENVISAGÉ DES CONSTRUCTIONS :

L'hôpital général, sur un site de 6,5 ha, dispose de 3 entrées (rue de l'Hôpital, rue du Faubourg Raines et avenue de l'Ouche) et de divers bâtiments pour une surface totale d'environ 40 000 m², dont certains inscrits au titre des monuments historiques, doivent être conservés.



¹ À la condition d'un accord au préalable entre l'acquéreur (personne morale soumise à l'IS ou HLM) et l'État.

La Cité internationale de la gastronomie et du vin occupera près de la moitié du site de l'actuel hôpital général, (partie bâtie historique sur environ 3 ha).

Un écoquartier de 640 logements, une résidence étudiante ainsi qu'un multiplexe cinéma qui participera à la vocation culturelle et pédagogique de la Cité, sont prévus sur le reste du site.

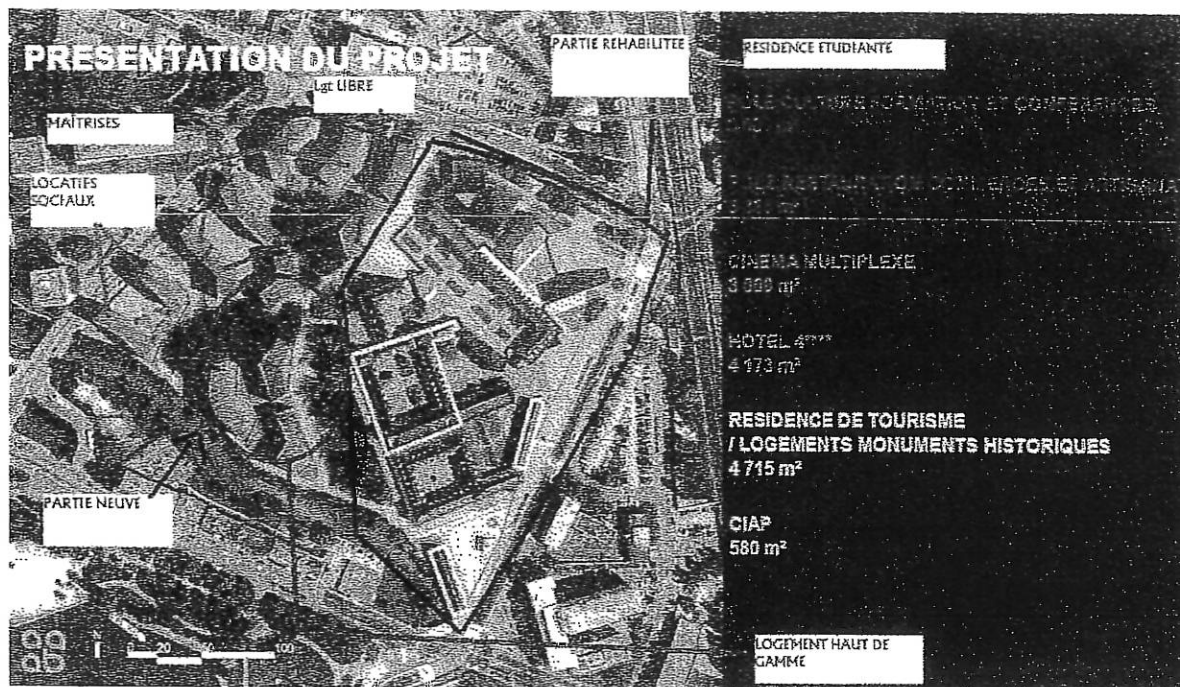
Le projet Eiffage comporte ainsi 62 265 m² de surface de plancher, décomposés comme suit :

- 21 526 m² en accession libre (320 logements neufs), dont une partie en haut de gamme ;
- 6 458 m² en accession sociale (100 logements neufs) ;
- 15 068 m² en location sociale (220 logements neufs) ;
- 3 360 m² en résidence étudiante (130 chambres neuves) ;
- 715 m² en accession libre réhabilitée ;
- 4 000 m² en résidence de tourisme réhabilitée ;
- 4 173 m² en résidence hôtelière 4 étoiles réhabilitée ;
- 3 000 m² en cinéma multiplex dont la très grande majorité dans des locaux à réhabiliter ;
- 3 385 m² en pôle de restauration commerces réhabilité ;
- 580 m² en Centre d'Interprétation d'Architecture et du Patrimoine (CIAP) réhabilitée ;

Soit au total 46 412 m² de constructions neuves (640 appartements et 130 chambres d'étudiants) et 15 853 m² de constructions à rénover, dont 4 715 m² de logements ou assimilés.

Un pôle Culture Formation et Conférences, dans la partie à réhabiliter pour une surface totale de 5 585 m², est prévu mais n'est pas pris en charge par la société Eiffage. Il nécessitera un montage juridique probablement de type bail à long terme constitutif de droits réels.

Au final, le projet d'aménagement urbain du secteur propose ainsi, avec 67 850 m² pour 6,5 ha de foncier, une densité de 1,04.



3 EVALUATION :

3.1 CONDITION D'OCCUPATION :

Le site a été évalué libre d'occupation et/ou de location.

3.2 DEVENIR DES BIENS ET PRESENTATION DU PROJET :

L'intervention des services de la DGFIP (DNID et France Domaine 21) s'inscrit dans le cadre d'un projet de restructuration urbaine.

Facteurs de valeur - Atouts

- Emprise foncière d'un seul tenant avec trois entrées distinctes ;
- Proche du centre-ville et bien desservi par des transports en communs (tramway station « Monge », plusieurs lignes de bus dont deux lignes majeures (lianes 4 et 5), un arrêt de la navette de centre-ville DiviaCity se situe à 300 mètres à pied. Une station Vélodi est déjà implantée).

Facteurs de valeur - Faiblesses

- Taille importante du projet (+ de 65 000 m² de Sdp) avec la présence de monuments historiques à réhabiliter ;
- Présence d'amiante et de plomb dans certains bâtiments ;
- Éventuelle pollution du sol pour partie ;
- Situé à plus de 300 mètres de la zone ANRU de la Fontaine d'Ouche (pas de TVA à taux réduit possible à l'exception des logements locatifs intermédiaires cédés à des institutionnels. TVA de 10 %).

Facteurs de valeur - Opportunités

- Redynamisation d'un quartier avec la création d'un nouveau pôle attractif conforme à l'appel à projet initié par le Ministère de l'Agriculture, de l'Agroalimentaire et de la Culture, sous l'égide de la Mission Française du Patrimoine et des Cultures alimentaires, à la suite du classement par l'UNESCO du repas gastronomique des Français au patrimoine immatériel de l'humanité.

3.3 MÉTHODES D'ÉVALUATION :

Dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine de plusieurs hectares, il est d'usage de faire appel successivement à un aménageur et un (ou des) constructeur(s).

Tout promoteur et tout aménageur élabore un « compte à rebours » avant même l'acquisition d'un terrain. Sur la base d'un projet adapté, il détermine ainsi le prix maximal à accorder au(x) propriétaire(s).

La mise en œuvre de cette méthode consiste à partir d'un prix de vente de droits (aménageur) ou de construction (promoteur), à retirer en cascade le coût d'aménagement (pour l'aménageur) de construction (pour le promoteur), éventuellement le coût des équipements publics, la marge, les taxes, les frais de gestion, les frais de commercialisation.

Cette méthode est communément employée par les investisseurs, les aménageurs, les promoteurs et les spécialistes de la réhabilitation pour calculer la rentabilité d'une opération.

Les deux opérations immobilières étant étroitement liées, les deux bilans opérationnels doivent impérativement être en concordance : les recettes de l'aménageur correspondent aux dépenses du promoteur. Ce dernier, pour équilibrer financièrement son opération, ajuste son prix d'achat des droits à construire en fonction des recettes estimatives, issues de la commercialisation des locaux du programme de construction arrêté.

Pour déterminer le plus précisément possible les recettes de l'aménageur, il y a donc lieu d'effectuer :

- Une étude de marché des droits à construire (Cf. paragraphe 3.4.1) ;
- De confronter les résultats ainsi obtenus à la réalité économique au moyen d'un ou de plusieurs bilans opérationnels de promoteur, nécessitant au préalable une étude de marché des locaux vendus en état futur d'achèvement (VEFA) (Cf. paragraphe 3.4.2).

3.4. ÉTUDES DE MARCHÉ DES DROITS À CONSTRUIRE ET DES LOCAUX EN VEFA :

L'étude du marché local (DIJON et agglomération) a reposé sur 33 programmes de construction en VEFA, essentiellement à destination de logements, dont 7 programmes en zone ANRU ouvrant droit, sous condition de revenu,

au bénéfice du régime à taux réduit de TVA². Le niveau de prestations de ces logements est assimilé à celui des logements dénommés « accession sociale » par le groupe Eiffage.

3.4.1. ÉTUDES DU MARCHÉ LOCAL DES DROITS À CONSTRUIRE :

Les droits à réhabilitation de locaux d'activités des immeubles historiques de l'ancien hôpital général peuvent être déterminés par comparaison avec des cessions d'immeubles sur le plan national destinés à une transformation en bureaux ou hôtels (3.4.1.1).

Pour les locaux neufs, dans un premier temps, seront constatés les droits à construire destinés aux locaux d'activités à partir des cessions des terrains à bâtir situés dans la ZAC Valmy (bureau ou commerce, 3.4.1.2.). Dans un second temps, en appliquant le cas échéant ces valeurs ainsi arbitrées aux 14 programmes mixtes situés sur la commune de Dijon et son agglomération, seront constatés les droits à construire des logements sociaux et maîtrisés (3.4.1.3), puis libres (3.4.1.4.).

3.4.1.1. La charge foncière des locaux à réhabiliter.

L'étude de 16 mutations enregistrées sur le plan national fait ressortir **une valorisation des droits à construire unitaire (€/m² SdP) entre 145 € et 814 € avec une moyenne à 503 € et une médiane à 493 €.**

Il convient de noter les cessions suivantes pour des projets comparables à celui envisagé dans le cadre de ce rapport :

- au prix de 145 € à Libourne (33) d'une caserne désaffectée en partie inscrite au recueil des monuments historiques (grille d'entrée, 3 bâtiments, dont 2 très vétustes, ainsi que la place d'armes) pour un centre de congrès, pôle oenotouristique, bureaux, commerces et logements ;
- au prix de 454 € à Chaumont (52) d'une ancienne Banque de France pour un centre international du graphisme ;
- au prix de 810 € à Avignon (84) d'une ancienne Banque de France, dans un site classé, pour un bar à vin, une école des vins, des commerces de luxe et un hôtel.

3.4.1.2. La charge foncière des locaux professionnels dans la Zac Valmy.

Les données récentes du marché immobilier local à partir de 11 mutations fait ressortir **une valorisation des droits à construire unitaire entre 84 € et 218 € avec une moyenne à 140 € et une médiane à 142 €.**

L'Ecoparc Valmy est situé à la périphérie Nord de la ville. Cette nouvelle zone économique a comme principal atout de regrouper des entreprises dans une zone accessible (tramway, rocade), tout en disposant d'un potentiel d'extension au Nord.

² L'article 28 de la loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement institue un régime de TVA à taux réduit pour l'acquisition d'une résidence principale neuve en zone ANRU « élargie ». L'article 28 de la loi de finances pour 2014 apporte des restrictions à ce dispositif. L'article 17 de la loi de finances pour 2015 en étend le bénéfice aux 1 300 quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV). Depuis le 1^{er} janvier 2014, la TVA réduite de 5,5 % est applicable, sous conditions de revenus (plafond PSLA + 11%), de prix de vente (plafond égale au plus au plafond PSLA) et de situation par rapport à la zone ANRU (- de 300 mètres) ou QPV (depuis 1^{er} janvier 2015). Le taux réduit de 7 % est applicable pour les biens situés entre 301 mètres et 500 mètres de la zone ANRU, à la condition que le permis de construire ait été déposé au plus tard le 31 décembre 2013. Dans les autres cas, c'est la TVA à taux normal qui s'applique (20%).

3.4.1.3. La charge foncière des logements sociaux et maîtrisés :

L'étude du marché immobilier local fait ressortir les valorisations des droits à construire unitaire suivants :

- Pour les logements locatifs sociaux 110 €.
- Pour les logements en accession sociale, sur la base de 4 mutations, en excluant les deux extrêmes, les valeurs sont comprises entre 108 € et 268 € avec une moyenne à 189 € et une médiane à 190 €.

3.4.1.4. La charge foncière des logements libres :

En appliquant les charges foncières constatées précédemment à 6 programmes mixtes, les droits à construire unitaires pour des logements libres ressortent, en excluant un terme de comparaison entre 263 € et 436 €, avec une moyenne à 333 € et une médiane à 298 €.

3.4.2. ÉTUDES DE MARCHÉ LOCAL OU NATIONAL DES VENTES EN VEFA POUR LES BIENS ATYPIQUES OU MONOVALENTS :

À titre de recoupement, il est proposé de comparer le droit à construire constaté sur le marché immobilier local au niveau de valorisation obtenu par un compte à rebours promoteur pour chaque type de bien en fonction des ratios de dépenses constatés habituellement et des prix des locaux neufs. Les prix de sortie seront estimés par la méthode de la comparaison.

Le programme projeté par le groupe Eiffage comportant à la fois des logements neufs (libres, maîtrisés et locatifs) et des locaux réhabilités d'activités, de commerces et de logements, le service a privilégié la recherche des ventes en état futur d'achèvement (VEFA) pour des biens similaires, à savoir :

- les locaux professionnels traditionnels (bureau, commerce, etc) (3.4.2.1.);
- les locaux professionnels monovalents (murs d'hôtels et cinéma multiplex) (3.4.2.2.);
- les logements libres (3.4.2.3.);
- les logements en accession sociale³ en zone Anru (3.4.2.4.);
- les logements locatifs sociaux (3.4.2.5.).

3.4.2.1. les locaux d'activités en VEFA d'immeubles de bureaux essentiellement :

Une étude locale d'opérations immobilières de nature comparable fait ressortir une valorisation unitaire de surface utile (SU) entre 1 894 € et 2 786 €, avec une moyenne à 2 198 € et une médiane à 2 130 €.

3.4.2.2. les locaux d'activités monovalents (cinéma et hôtel) en VEFA :

3.4.2.2.1. La salle de cinéma

Le prix de vente par fauteuil peut être estimé par capitalisation (au taux de 5%) de la valeur locative, calculée en fonction d'un taux d'effort⁴ du chiffre d'affaires envisagé.

³ Ces logements sont assimilables aux anciens logements « maîtrisés » et aux nouveaux dit « intermédiaires »

⁴ Michel Marx estime que le taux d'effort se situe pour cette activité entre 15 % et 20 % de la recette totale des multiplex (contre 5 à 10 % pour les salles d'essais par exemple), du fait d'une recette confiserie, bien plus rémunérateur, représentant au final souvent près de 20 % du chiffre d'affaires.

Pour une création des salles multiplex⁵, la difficulté est d'estimer le chiffre d'affaires prévisionnel.

Le dossier du Centre National du Cinéma (CNC) n° 320 de septembre 2011 présente un état des lieux de l'exploitation des salles cinématographiques en France, avec les constats suivants pour les unités urbaines de plus de 200 000 habitants et l'agglomération Dijonnaise :

	Indice fréquentation 6	Taux occupation 7	Nbre fauteuils	Recette moyenne	Nbre établs. numérique
Dijon commune – toutes salles	4,40	9,1 %	4 495	5,67 €	2
Dijon unité urbaine – toutes salles	6,00	12,2 %	6 888	6,10 €	3
France +200 000 ha unités urbaines	6,43	16,2 %	49 habitants /fauteuil.	6,43 €	
France +200 000 ha unités urbaines - numérique	4,27	16,8 %		6,66 €	
France +200 000 ha unités urbaines - Grande exploitation		16,8 %		6,71 €	

L'unité urbaine de Dijon avec 6 888 fauteuils pour 250 000 habitants, soit 36 habitants par fauteuil, peut paraître sur-équipée⁸ à hauteur de 1 786 fauteuils. Toutefois, les cinémas dijonnais sont vieillissants et insuffisamment équipés en projecteur numérique. Pour ce motif, les spectateurs boudent les salles de cinémas situées sur la commune, comme le montrent les statistiques relatives à l'exploitation des salles de cinéma sur la commune de Dijon (1^{ère} ligne). Avec le multiplex de Cap vert (2 395 fauteuils), situé en périphérie Est de la commune, les ratios s'améliorent (2^{ème} ligne), sans toutefois atteindre les niveaux constatés en France sur les aires urbaines de plus de 200 000 habitants hors Paris (3^{ème} ligne). La modernisation des salles, dont la numérisation des écrans, doit permettre d'accroître à la fois le taux d'occupation (2^{ème} ligne) et le niveau de recettes par entrée. L'exploitation en multiplex permet encore d'accroître le niveau de recette (3^{ème} ligne) du fait d'une part plus importante de la confiserie.

En partant de ces constats, il est possible d'estimer la recette annuelle du multiplex par fauteuils à :

$$\begin{aligned}
 & 3 \text{ séances/jour} \times 365 \text{ jours} \times 16,8 \% \text{ du taux d'occupation} \times 6,71 \text{ €/entrée} \\
 = & 183,96 \text{ entrées/fauteuil/an} \times 6,71 \text{ € de recettes/entrée} \\
 = & 1\,234,37 \text{ € arrondi à } 1\,250 \text{ €/fauteuil.}
 \end{aligned}$$

Soit avec un taux d'effort de 20 % et un taux de capitalisation de 5 % :

- une valeur unitaire locative annuelle hors taxe estimée à 250 € ;
- une valeur unitaire vénale de 5 000 € HT ou 6 000 € TTC.

⁵ Depuis 2010, pour être considéré comme multiplex, le cinéma doit comporter au moins 8 salles.

⁶ L'indice de fréquentation est le rapport entre le nombre d'entrées et la population d'une zone géographique.

⁷ Le taux d'occupation des fauteuils est le rapport entre le nombre d'entrées et le nombre de places disponibles, calculé en multipliant pour chaque écran de la zone géographique considérée le nombre de fauteuils par le nombre de séances.

⁸ Avec un ratio national de 49 pour les unités urbaines de + 200 000 ha, le nombre de fauteuils théorique devrait être égal à 250 000 / 49 = 5 102, soit un sur-équipement estimé à 1 786 (= 6 888 - 5 102).

3.4.2.2. Les hôtels

Avec une surface utile annoncée de 4.173 m² et compte tenu des normes de classement des établissements d'hébergement pour un hôtel 4 étoiles, la capacité hôtelière du projet, annoncée dans un premier temps à 80 chambres, a été portée depuis à 94 chambres par l'architecte.

Les études 2013, réalisées sur des panels différents de l'industrie hôtelière française par les cabinets d'expertise KPMG et In Extenso, pour les 4 étoiles ou haut de gamme, en province, hors Côte d'Azur donnent les chiffrages suivants :

Hôtel 4 étoiles ou haut de gamme	Source « KPMG »	Source « IN EXTENSO »	
		Province	Dijon
Prix moyen par chambre louée	102,40 €	133,00 €	126,00 €
Recette par chambre louée, hors hébergement ⁹		58,50 €	
Recette totale par chambre louée - (A)	160,90 €	191,50 €	184,50 €
Taux d'occupation - (B)	56,30 %	53,80 %	55,80 %
Recette espérée par chambre disponible - (A x B)	90,59 €	103,03 €	102,95 €
Soit pour 94 chambres <i>une recette annuelle HT</i>	3 108 142,90 €	3 534 959,30 €	3 532 214,50 €
<i>Recette annuelle HT corrigée</i> compte tenu d'une majoration de 15 % du taux d'occupation pour tenir compte de la situation exceptionnelle.	3 574 364,34 €	4 065 203,20 €	4 062 046,68 €

Le chiffre d'affaires prévisionnel est arbitré à 4 millions d'euros. Avec un taux d'effort de 15 %, la valeur locative annuelle, hors taxe est estimée à 600 000 €. Ainsi, avec un taux de capitalisation d'environ 3 %¹⁰, la valeur vénale de l'hôtel en VEFA est de 20 millions d'euros HT, **soit environ 212 766 € par chambre.**

L'étude de marché à partir de 36 mutations fait ressortir selon la catégorie les valorisations par chambre suivantes :

⁹ Bar, restaurant, « room service », etc.

¹⁰ Si le taux de capitalisation dans l'ancien constaté se situe entre 4,5 % et 7,5 %, le nouveau propriétaire-exploitant doit ensuite acquérir le fonds de commerce de l'hôtel. A contrario, dans le neuf, il doit être créé. Ce qui rend possible un transfert, partiel ou total, de l'enveloppe financière relative à la non-acquisition du fonds de commerce, au profit de la valeur des murs de l'hôtel. Pour ce motif, les taux de rendements sont largement inférieurs dans le neuf et peuvent même rejoindre les taux de financement afin de garantir à minima les intérêts d'emprunts. Le propriétaire se rémunère en réalité sur son espérance de vente future.

Catégories des Hôtels		Valeur HT par chambre			
		Basse	Haute	Moyenne	Médiane
3 étoiles*	VEFA	170 K€	185 K€	177 K€	177 K€
	Murs et Fonds	44 K€	500 K€	273 K€	250 K€
	Murs	96 K€	422 K€	193 K€	170 K€
4 étoiles*	VEFA	Aucune cession en Vefa recensée pour cette catégorie d'hôtel par KPMG			
	Murs et Fonds	120 K€	783 K€	395 K€	317 K€
	Murs	147 K€	842 K€	328 K€	244 K€

3.4.2.3. les logements libres en VEFA

L'étude locale de 7 programmes de construction de logements en accession libre fait ressortir une valorisation unitaire de la surface habitable (Shab), toute taxe comprise¹¹, entre 2 120 € et 4 600 €, avec une moyenne à 3 175 € et une médiane à 3 188 €.

Les 3 programmes les plus proches géographiquement, situés à 2 kilomètres du site de l'hôpital général sont :

- la résidence « égalité Montmartre », avec une valorisation comprise entre 4 052 € et 4 600 €, avec une moyenne à 4 384 € ;
- la résidence « Le clos des capucines », avec une valorisation comprise entre 2 382 € et 3 010 €, avec une moyenne à 2 672 € ;
- la résidence « Oscara », avec une valorisation comprise entre 2 900 € et 3 050 €, avec une moyenne à 2 921 €.

3.4.2.4. les logements maîtrisés ou intermédiaires en VEFA

L'étude de 7 programmes locaux de construction fait ressortir une valorisation unitaire de la surface habitable (Shab), toutes taxes comprises¹², entre 2 089 € et 3 192 €, avec une moyenne à 2 660 € et une médiane à 2 694 €.

Le programme le plus proche géographiquement, situé à environ 1 kilomètre du site de l'hôpital général, la résidence « Castel », ressort avec une valorisation comprise entre 2 294 € et 2 898 €, avec une moyenne à 2 677 €.

3.4.2.5. les logements locatifs sociaux en VEFA

L'étude locale des cessions en VEFA sur des programmes de logements sociaux fait ressortir une valorisation unitaire, toutes taxes comprises, entre 2 029 € et 2 204 €.

¹¹ Pour le logement libre, le taux normal de TVA doit être retenu, soit 20 %.

¹² Pour le logement maîtrisé ou intermédiaire, compte tenu de la situation à plus de 300 mètres d'une zone Anru et en-dehors d'une zone QPV (quartier prioritaire de la ville), le taux de TVA dans le cadre d'une cession aux particuliers à appliquer est le taux normal. (Cf. tableau récapitulatif à la page n° 2 de l'annexe)

3.5. VALEURS DES DROITS A CONSTRUIRE ARBITRÉES :

A titre de recoupement, au moyen de comptes à rebours promoteurs, sur la base des prix de sortie constatés des produits construits (3.5.1) au titre des recettes, seront estimées les valorisations économiquement acceptables en fonction de la destination des locaux (3.5.2).

Pour chacun des bilans promoteurs sus-évoqués, on retiendra, aux titres des dépenses, les ratios habituellement constatés, à savoir :

- les médianes au titre des frais proportionnels, à savoir, les honoraires (10 %), les frais de gestion et divers (9 %), les frais de commercialisation (2 %), les frais financiers (3 %) et les marges et aléas (7 %) ;
- la moyenne des coûts prévisionnels constatés par l'étude élaborée par l'Agence pour le Développement Régional du Cinéma (A.D.R.C.) au titre de l'année 2012 issue des projets soutenus par la commission d'aide sélective du Centre National de la Cinématographie (CNC) en 2011, soit un coût arbitré ainsi à 3 280 €¹³ par fauteuil.
- des frais de constructions unitaires au mètre carré (SdP) estimés à 1 000 € HT pour les locaux professionnels, 1 400 € HT pour les logements libres, 1 200 € HT pour les logements maîtrisés et les logements locatifs sociaux ;
- des frais de réhabilitation unitaires au mètre carré (SdP) estimés à 2 500 € pour la transformation en hôtel et 1 100 € pour les logements libres.

Les niveaux de valorisation, par comparaisons directes ou issues de bilans prometteurs, seront ensuite comparés pour déterminer les droits à construire à retenir pour le bilan aménageur (3.5.3).

3.5.1. LES PRIX DE SORTIE DES LOCAUX CONSTRUITS SUR LE SITE À ÉVALUER :

Compte tenu de la situation géographique du site (Cf. paragraphe 2), des atouts et contraintes du projet (Cf. paragraphe 3.2) et de l'étude du marché local des VEFA (Cf. paragraphe 3.4.2), l'estimation des recettes des promoteurs peut être arrêtée en fonction des prix unitaires suivants :

¹³ A été retenue la moyenne des coûts indiqués dans l'étude au titre des projets de création et de restructuration, dans une proportion de respectivement 30 et 70 % afin de refléter dans la mesure du possible le projet envisagé, comportant une majorité de réhabilitation d'un bâti existant, complété par une addition de construction.

Cf. paragraphe	Type	Étude en € TTC / m ² <i>Su ou Shab ou fauteuil ou chambre</i>			Valeur Arbitrée en euros <i>TTC</i>	Observations
		minimum	maximum	Médiane		
3.4.2.1.	Activité	1 894 €	2 786 €	2 130 €	2 350 €	Médiane + 10 % pour situation meilleure
3.4.2.2.	Cinéma	VL 250 € HT/an		VV 5 000 € HT/an	6 000 €	compte tenu du marché local vieillissant et du potentiel.
	Murs Hôtel 4* HT	147 000 €	842 000 €	244 000 €	210 000 € HT	Les seules ventes en Vefa concernent la catégorie des 3 étoiles pour des prix comparables à la médiane des mutations des seuls murs de cette catégorie. Par analogie, est proposé de retenir la médiane des murs des 4 étoiles, avec une décote de 15 % pour
	Hôtel 3* HT	96 000 €	422 000 €	170 000 €	252 000 € TTC	tenir compte de la situation en Province : 207 400 € arrondie à 210 000 € HT.
3.4.2.3.	Logement libre neuf	2 120 €	4 600 €	3 188 €		Pour tenir compte de la situation et des prix constatés sur les résidences « égalité Montmartre », « Oscara » et « le clos des capucines », proches du site de l'ancien hôpital, seront retenues les moyennes constatées selon le niveau de prestation des résidences observées
	standard				3 000 €	
	haut de gamme et				4 000 €	Pour la catégorie réhabilitation, compte tenu du classement monument historique
	réhabilité				3 500 €	
3.4.2.4.	Logement maîtrisé	2 089 €	3 192 €	2 694 €	2 700 €	Compte tenu de la situation proche de la résidence « Castel » est retenue la moyenne constatée de 2 677 €, parking inclus.
3.4.2.5.	Logement social	2 029 €	2 204 €	2 110 €	2 100 €	Compte tenu de la situation proche de la résidence « le clos des capucins » est retenu le prix (2 029 €) constaté de la cession en bloc de ce bien, majoré de 5 % pour la situation.

3.5.2. LES DROITS A CONSTRUIRE MAXIMUMS ISSUS DES BILANS PROMOTEURS :

Les charges foncières maximales supportables, qui sont issues de bilans promoteurs, sont précisées ci-dessous :

Type (ratio surface de plancher / surface utile)	Prix TTC de sortie (Cf. 3.5.1.)	Charge foncière admissible maximale SdP / SU	Rappel C.F. médianes des études de marchés (cf 3.4.1)
Locaux professionnels (0,90)	2 350 €	216 € / 240 €	142 € (neuf) 493 € (réhabilitation, de 145 à 814 €)
Cinéma (0,90)	6 000 €	65 € / 72 €	
Hôtel 4* (0,95)	252 000 €	606 € / 637 €	
Logement libre réhabilité (0,85)	3 500 €	749 € / 832 €	493 € (810 € pour logt)
Logement libre neuf (0,92) Prix : 3 000 € x 25 % + 4 000 € x 75 %	3 750 €	609 € 662 €	298 € (263 à 436 €)
Logement maîtrisé (0,90)	2 700 €	190 € / 211 €	190 €
Logement social (0,92)	2 100 €	104 € / 113 €	110 €

3.5.3. ESTIMATIONS DES CHARGES FONCIÈRES RETENUES :

Pour ces motifs, les droits à construire sur le site de l'ancien hôpital général sont arbitrés¹⁴ comme suit, ce qui conduit à une recette pour le bilan aménageur estimé à 24 501 970 € (soit 765 697 € de plus que le chiffrage d'Eif-fage) :

¹⁴ Les droits à construire maximums issus des comptes à rebours promoteurs sont réduits de 5 % par sécurité et le résultat ainsi obtenu est comparé avec les charges foncières issues des études locales ou nationale du paragraphe 3.4.1.

Nature des logements, locaux d'activités	Surface (SdP)	PU Eiffage	Max – 5%	P.U. arbitré	Recettes HT
Équipement public réhabilité (CIAP)	580 m ² SU	100 € SU	228 € SU	100 € SU	58 000 €
Locaux professionnels réhabilités	3 385 m ² SU	207 € SU	468 € SU	400 € SU	1 354 000 €
Cinéma réhabilités	3 000 m ² SU	75 € SU	68 € SU	65 € SU	195 000 €
Hôtel 4* réhabilités	4 173 m ² SU	600 € SU	605 € SU	600 € SU	2 503 800 €
Résidence étudiante neuve	3 360 m ²	400 €	578 €	450 €	1 512 000 €
Logement libre réhabilité + tourisme	4 715 m ² SU	800 € SU	790 € SU	790 € SU	3 724 850 €
Logement libre neuf	21 526 m ²	560 €	578 €	570 € SU	12 269 820 €
Logement maîtrisé	6 458 m ²	220 €	190 €	190 €	1 227 020 €
Logement social	15 068 m ²	110 €	104 €	110 €	1 657 480 €
TOTAUX	62 265 m²				24 501 970 €

3.6. LA VALEUR DU FONCIER EN L'ÉTAT : PAR COMPTE À REBOURS AMÉNAGEUR (CAR AMÉNAGEUR)

On retiendra, aux titres des dépenses, les valeurs hautes pour les frais proportionnels, à savoir, les honoraires (15 %), les frais de gestion et divers (18 %), les frais de commercialisation (3 %), les frais financiers (7 %¹⁵) et les marges et aléas (8 %).

Ainsi, avec les ratios habituellement constatés la valeur du foncier en l'état est estimée à 15 millions d'euros.

Deux points ont été clarifiés :

1°) Les coûts de Voiries et Réseaux Divers (VRD), estimés par le groupe Eiffage font ressortir un ratio au mètre carré du foncier anormalement élevé de 88 € contre 30 à 60 € généralement constatés lors d'opérations d'aménagements. Ainsi, les travaux de VRD budgétisés par Eiffage pour un montant de 5,75 M€ sont estimés par le service à 3,9 M€, soit un surcoût de 1,85 M€.

¹⁵ Est retenu pour cette opération, un coût financier élevé estimé à 7 % du prix du foncier en l'état, du fait de l'intervention de l'EPFL des collectivités de Côte-d'Or qui assure le portage du bien, ainsi qu'une partie des études préalables à la vente. En comparaison, avec le ratio habituellement constaté de 3-4 %, le surcoût ne laisse de disponible pour l'établissement public qu'une enveloppe financière d'environ 500 000 € pour couvrir ces frais.

Le groupe Eiffage a fourni au service le détail du poste d'aménagement pour un cumul de 5,75 millions d'euros, dont 500 000 € relatif à la couverture de l'aire commerciale.

Sur la base des métrages indiqués, sont reproduits ci-dessous les coûts estimatifs, en fonction des mercuriales¹⁶, des travaux d'aménagement pour le département de la Côte-d'Or, issus des statistiques publiées par l'observatoire des coûts de voiries et réseaux divers du réseau SCET¹⁷.

	Unité	PU	Coût	Observation
Voie double sans emprise 10 m	450 MI	1 985 €	893 376 €	voie tertiaire mixte plantée sans stationnement – milieu de gamme
Voie sens unique emprise 7,5 m	250 MI	2 039 €	509 760 €	
Allée piétonne / voie pompier emprise 7 m	60 MI	1 493 €	89 568 €	Haut de gamme (Asphalte noire à la place du béton)
Allée piétonne emprise 4 m	90 MI	480 €	43 200 €	Moyenne gamme non plantée
Jardin des saveurs – espace vert	4 120 m²	133 €	549 773 €	Espace vert – moyenne gamme (30 % minérales – 70 % espaces verts)
Espace résidentiels des pieds d'immeuble	640 lgts	3 537 €	2 263 929 €	1/3 bas de gamme, 1/3 Moyenne gamme et 1/3 haut de gamme
Parvis hôtel (place piétonne Haut de gamme)	2 000 m²	292 €	583 680 €	Estimation surfaces d'après plan – haut de gamme
			4 933 286 €	
Aléas et imprévus (3%)			147 999 €	
Total estimatif du coût des VRD			5 081 284 €	

Hors équipements spécifiques des réseaux (branchement assainissement, borne incendie, etc) et couverture des commerces, le coût global des VRD ressort à 5,1 M€..

En conséquence, sera retenu au titre des dépenses de VRD, y compris la couverture des commerces, le coût global de 5,75 M€ annoncé par la société Eiffage.

En corrigeant ainsi le compte à rebours aménageur, la valeur du foncier hors pôle culture formation et conférence en l'état ressort à 12,7 millions d'euros.

2°) Les surcoûts éventuels de frais de démolition liés à la présence avérée d'amiante dans les locaux à démolir, nécessitent une étude plus approfondie à partir de devis établis par des professionnels du bâtiment.

¹⁶ Prix moyens ou médians constatés par les 280 adhérents du réseau et utilisés, en amont, des projets pour budgétiser les VRD.

¹⁷ La SCET (services, conseils, expertises et territoires), filiale à 100 % de la caisse des dépôts, anime un réseau de 280 entreprises publiques locales.

CONCLUSION :

1°) Partie hors pôle Culture Formation et Conférences :

Dans la perspective de la cession du site en l'état, et compte tenu du programme de construction envisagé, la valeur vénale de cette partie est estimée à 12,7 millions d'euros, HT et hors droits d'enregistrement.

2°) Partie pôle Culture Formation Conférences :

Compte tenu des caractéristiques du bien, de sa situation, de son état général et des données récentes du marché immobilier local, la valeur vénale de la partie destinée à accueillir le pôle Culture Formation Conférences est estimé à 1,5 millions d'euros, HT et hors droits d'enregistrement.

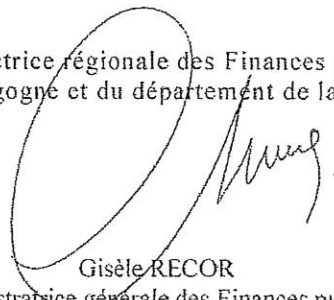
Au total, le prix d'acquisition de l'ensemble du site par la ville de Dijon est évalué à 14,2 millions d'euros, hors taxes, hors droits d'enregistrement, hors frais de dépollution, déplombage et désamiantage.

3.7. OBERVATIONS PARTICULIERES :

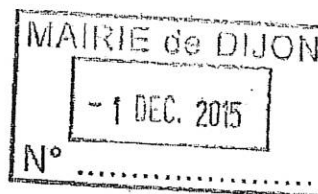
L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle du site au vu des données économiques, juridiques et financières du projet de reconversion présenté par le groupe Eiffage et retenu par la ville de DIJON. Une nouvelle consultation de France Domaine est nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans un délai d'un an ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou des conditions du projet étaient appelées à changer.

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des services territorialement compétents de la Direction générale des Finances publiques.

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



Gisèle RECOR
Administratrice générale des Finances publiques



DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
DIRECTION REGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES
DE BOURGOGNE ET DU DÉPARTEMENT DE LA CÔTE-D'OR

Dijon le 26 novembre 2015,

CABINET
1 bis place de la Banque
21042 DIJON CEDEX
Téléphone : 03.80.59.27.64
Courriel : drfip21@dgfip.finances.gouv.fr

Monsieur François REBSAMEN
Ancien Ministre
Maire de Dijon
Palais des ducs et des états de Bourgogne
BP 1510
21033 DIJON CEDEX

Objet : Cession du site de l'Hôpital général
Référence : vos courriers des 8 octobre et 3 novembre 2015

Monsieur le Maire,

Comme vous le rappelez dans votre courrier du 8 octobre 2015, le groupe EIFFAGE a été désigné lauréat de la procédure d'appel à manifestation d'intérêt relative à la réalisation de la Cité de la Gastronomie et de l'Ecoquartier sur le site de l'ancien Hôpital général.

A ce titre, EIFFAGE a présenté un projet d'aménagement du site comprenant :

- des logements locatifs et en accession à la propriété,
- une résidence pour étudiants, une résidence de tourisme,
- un hôtel,
- un centre d'interprétation de l'architecture et du Patrimoine,
- un cinéma multiplexe,
- un pôle restauration, commerce et artisanat,
- un pôle culture, formation et conférences.

Le groupe EIFFAGE a toutefois bien précisé que la manifestation d'intérêt portait sur l'acquisition du site de l'Hôpital général, hors le volume du pôle Culture, formation et conférences pour lequel il suggérerait d'ailleurs que la collectivité en conserve la propriété dans le but de signer un bail emphytéotique administratif avec un investisseur associé à un gestionnaire reconnu.

Par courrier du 16 décembre 2014, la Ville a sollicité France Domaine pour l'évaluation du site dans le cadre de son acquisition auprès du CHU.

Compte tenu de la spécificité et de l'importance du projet d'aménagement, la DRFIP a fait appel à l'expertise de la DNID. L'évaluation en restructuration du site, rendue le 19 mai, réalisée selon la méthode du « compte à rebours aménageur » est ressortie à 12,7M€ hors taxes, hors droits d'enregistrement, hors frais de dépollution, déplombage et désamiantage.

Le pôle Culture, hors inclus à ce stade dans le bilan aménageur d'EIFFAGE, a quant à lui été estimé parallèlement à 1,5 M€.

Dans votre courrier du 8 octobre, vous m'informez qu'à l'issue de négociations avec le lauréat, EIFFAGE pourrait se rendre maintenant acquéreur de la totalité du site y compris le pôle Culture et vous précisez à ce titre que pour rendre l'offre d'EIFFAGE conforme à l'appel à manifestation d'intérêt qui prévoyait une cession intégrale du site, le bilan d'aménagement a été remanié pour inclure le Pôle culture, formation et conférences dans l'acte de cession.

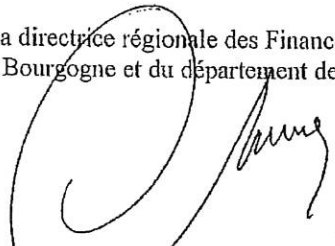
Dès lors, le projet initial étant modifié, et conformément aux mentions portées au paragraphe « observations particulières » de l'avis domanial du 19 mai 2015, vous sollicitez une nouvelle consultation de France Domaine.

Par courrier du 23 octobre, je vous invitais à me fournir le nouveau bilan aménageur tenant compte de la modification envisagée.

Compte tenu des nouveaux éléments transmis par vos soins le 3 novembre, reçus le 5 novembre, et après consultation de la DNID, je vous informe que l'évaluation de la totalité du site, incluant le pôle Culture, formation et conférences, effectuée selon la méthode du « compte à rebours aménageur », ressort à 13M€, hors taxes, hors droits d'enregistrement, hors frais de dépollution, déplombage et désamiantage.

Espérant avoir répondu à votre demande, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

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



Gisèle RECOR
Administratrice générale des Finances publiques

Copie pour information

M. le Préfet de la Région Bourgogne
Préfet de la Côte-d'Or