



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

7302-SD



FINANCES PUBLIQUES

**Direction régionale des Finances publiques de
Bourgogne – Franche-Comté et du Département
de la Côte-d'Or**

Pôle d'évaluation domaniale

25 rue de la Boudronnée
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
Mél. : drfip21.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 03-80-28-68-63
Réf. DS : 21884441
Réf OSE : 2025-21231-02642

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

à

Ville de Dijon

A l'attention de Mme Line BARBIER

Place de la Libération

21000 DIJON

Dijon, le 05 février 2025

**AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR DE LA REDEVANCE ANNUELLE DANS LE
CADRE D'UN BAIL EMPHYTÉOTIQUE**

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

Nature du bien :

Terre à vigne pouvant prétendre à une AOC

Adresse du bien :

Chemin de la Croix des Valendons 21000 DIJON

**Redevance annuelle hors taxe
et hors charge:**

50 € (des précisions sont apportées au §
détermination de la valeur)



1 - CONSULTANT

Ville de Dijon

Affaire suivie par : Mme Line BARBIER – directrice du service Foncier

2 - DATE

de consultation :	13/01/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	-
de visite :	Non visité
de dossier complet :	22/01/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☐
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	Calcul de la redevance annuelle dans le cadre d'un bail emphytéotique (BE)

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☐
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

Demande d'évaluation de la redevance annuelle d'un bail emphytéotique portant sur une terre à vigne destinée à la plantation de vignes par l'OIV (Organisation internationale de la vigne et du vin).

Le consultant indique une redevance symbolique de 1 €.

Aucun coût estimatif du projet n'a pu être apporté par le futur preneur.

1 Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

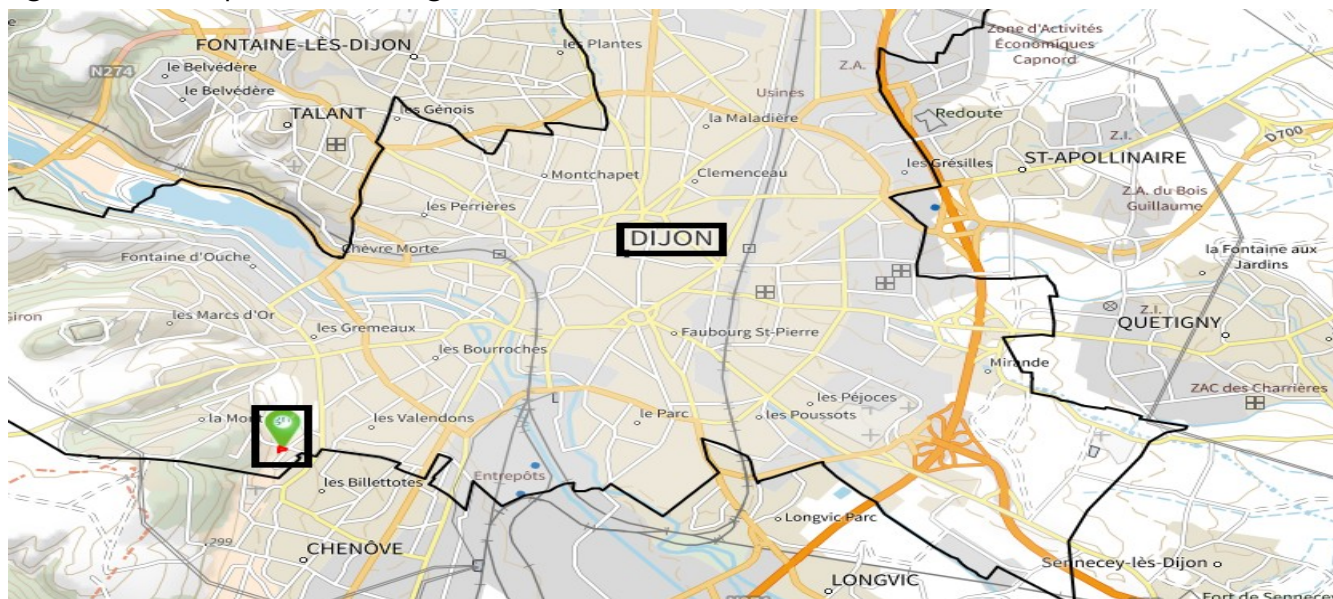
4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La parcelle à évaluer se situe sur la commune de Dijon (159 941 habitants ; source INSEE 2022), chef-lieu du département de la Côte-d'Or.

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

Le bien se situe au sud-ouest du centre-ville de Dijon, à la limite territoriale avec la ville de Chenôve. Parcelle jouxtant des zones d'habitations individuelles et collectives mais également des parcelles de vignes.



4.3. Références Cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous la référence suivante:

- **emprise de 2 100 m²** à prélever sur la parcelle DT 372 d'une contenance de 2 127 m² ;



4.4. Descriptif

Parcelle en nature actuelle de friche, à l'angle du chemin de la Croix des Valendons et de la rue René Cassin.

Parcelle présentant une déclivité Est/Ouest prononcée.

Parcelle pouvant prétendre à l'une des AOC suivantes :

- Bourgogne
- Bourgogne Côte-d'Or
- Bourgogne Passe-tout-grains
- Bourgogne aligoté
- Bourgogne mousseux
- Coteaux bourguignons ou Bourgogne grand ordinaire ou Bourgogne ordinaire
- Crémant de Bourgogne

Le bail emphytéotique porte sur :

- apport par le bailleur (Ville de Dijon) d'une parcelle de terre à planter, pouvant prétendre à une AOC ;
- plantation de pieds de vignes par le preneur (ou emphytéote : l'OIV) ;
- durée du bail envisagée : 50 ans ;

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire :bailleur ville de Dijon ; emphytéote : OIV

5.2. Conditions d'occupation

Bien estimé libre d'occupation

6 - URBANISME

Document d'urbanisme : PLUi-HD

Zone Apv: zone agricole paysagère et de proximité viticole.

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

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.

8- MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

Méthode de l'apport net

a) Détermination de la valeur en pleine propriété de l'ensemble immobilier apporté par le bailleur (V)

Il s'agit ici de connaître ici, la valeur vénale du terrain apporté par le bailleur :

La recherche de TC (sur estimer un bien, DVF et BNDP) porte sur des cessions de terrains pouvant prétendre à l'AOC Bourgogne et situés en zone Avp du PLUi-HD , dans un rayon de 1 km autour de la parcelle à évaluer :

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Zonage	Obs°
2104P01 2024P12254	231//DT/23//	DIJON	EN EAUX	03/07/2024	4 760	19 000	4,0	Apv	échanges de jardins potagers en AOC Bourgogne Passe-tout-grains, aligoté , Bourgogne mousseux, Coteaux Bourguignons ou Bourgogne grand ordinaire ou Bourgogne ordinaire Crémant de Bourgogne
2104P01 2024P12254	231//DT/10// 231//DT/9//	DIJON	EN EAUX	03/07/2024	4 637	19 000	4,1	Apv	échanges de jardins potagers en AOC Bourgogne Passe-tout-grains, aligoté , Bourgogne mousseux, Coteaux Bourguignons ou Bourgogne grand ordinaire ou Bourgogne ordinaire Crémant de Bourgogne
2104P01 2024P01412	231//DT/167//	DIJON	LES VALENDONS	09/01/2024	1 530	5 500	3,6	Apv	cession par la ville d'un terrain en friche en AOC Bourgogne Bourgogne Côte d'Or Bourgogne Passe-tout-grains Bourgogne aligoté Bourgogne mousseux Coteaux Bourguignons ou Bourgogne grand ordinaire ou Bourgogne ordinaire Crémant de Bourgogne
2104P01 2022P23954	231//DT/2// 231//DT/3//	DIJON	EN EAUX	18/11/2022	2 350	23 500	10,0	Apv	jardin AOC Bourgogne Passe-tout-grains, aligoté , Bourgogne mousseux, Coteaux Bourguignons ou Bourgogne grand ordinaire ou Bourgogne ordinaire Crémant de Bourgogne
2104P01 2022P16221	231//DT/19// 231//DT/23// 231//DT/8//	DIJON	EN EAUX	12/07/2022	10 198	40 800	4,0	Apv	parcelles de terres, occupées illégalement, en AOC Bourgogne Passe-tout-grains, aligoté , Bourgogne mousseux, Coteaux Bourguignons ou Bourgogne grand ordinaire ou Bourgogne ordinaire Crémant de Bourgogne
2104P01 2022P13213	231//DT/171//	DIJON	LES VALENDONS	21/06/2022	1 192	4 200	3,5	Apv	Cession par le Département d'un terrain en friche en AOC Bourgogne Côte-d'Or Bourgogne Passe-tout-grains Bourgogne aligoté Bourgogne mousseux Coteaux Bourguignons ou Bourgogne grand ordinaire ou Bourgogne ordinaire Crémant de Bourgogne
							Moy	4,9	
							Med	4,0	

Les valeurs moyenne et médiane ressortent respectivement à 4,9 € et 4 € / m² .

Les prix varient entre 3,5 € et 10 € / m².

Compte tenu du bien à évaluer, le service retiendra la valeur de **3,5 € / m²**.

Soit une valeur pour le terrain de :

Superficie m ²	Prix € / m ²	Valeur vénale
2 100	3,5	7 350 €

La valeur du bien apporté par le bailleur est estimée à 7 350 €.

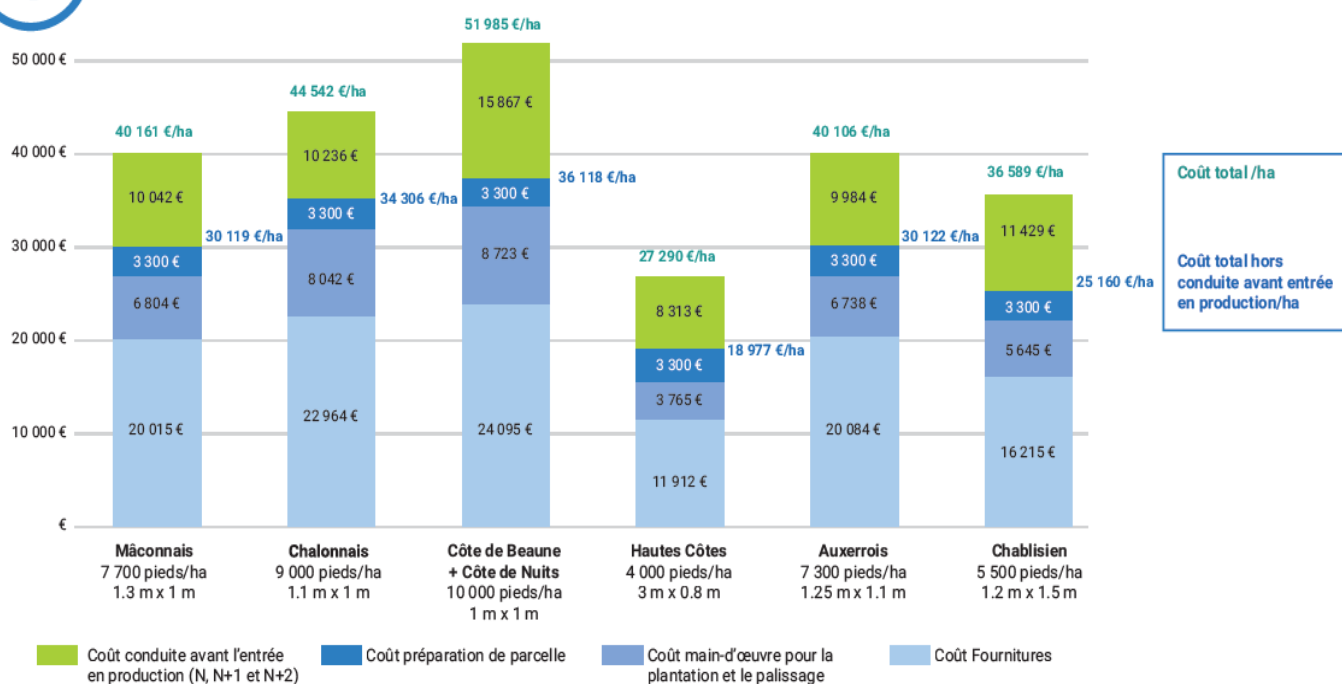
b) Détermination de la valeur en fin de bail (VF) de l'ensemble immobilier

Par convention, la valeur de l'immeuble est supposée égale à son coût d'aménagement ou à sa valeur vénale actuelle.

L'AOC Bourgogne Côte-d'Or ou Aligoté permet un maximum de 8000 pieds / hectare ce qui le place au niveau des vins du Chalonais dans le tableau du coût de plantation (source : bureau interprofessionnel des vins de Bourgogne BIVB ; octobre 2019).



Coût de plantation type par vignoble (en euros/hectare)



Le coût total d'installation d'une vigne, avant entrée en production, est ainsi estimé à 44 542 € / ha.

Au cas particulier, pour la parcelle à évaluer, le coût d'aménagement est évalué à :

$$2\,100\text{ m}^2 \times 4,45\text{ € / m}^2 = 9\,345\text{ € arrondi à }9\,500\text{ €}.$$

Cette valeur sera ajoutée à celle de l'emprise de terre (8 400 €) afin de déterminer la valeur globale de la parcelle une fois plantée :

Soit VF = 17 900 €

c) détermination de la valeur actuelle (VA) de la valeur en fin de bail de l'immeuble (VF)

La valeur actuelle (VA) est égale à la somme à placer à la date du contrat pour obtenir en fin de bail une somme correspondant à la valeur (VF) de l'ensemble immobilier à cette date.

Soit la formule d'actualisation suivante :

$$VA = VF \div (1+i)^n$$

Calcul du taux d'actualisation « i » : se compose de trois éléments :

- Taux sans risque : prise en compte de l'indice TME 10 (moyenne arithmétique des TEC 10 des 6 derniers mois, augmentée d'une marge de 0,05 %) de novembre 2024 : 3,08 % ;
 - ce taux est augmenté de 0,75 point afin de tenir compte de la durée du bail restant à courir, à savoir 50 ans ;
- Prime de secteur immobilier (ou d'illiquidité) : prime en général comprise entre 0,2 et 0,5 %; le service retient au cas particulier le taux de 0,2 % compte tenu de la longue durée du bail (démembrement des droits réels);
- Prime de risque liée à l'immeuble: niveau variant selon l'appréciation du risque lié à la valorisation future des constructions réalisées et au risque de défaillance du preneur ; varie de 0,2 % à 3 %, voire plus ; au cas particulier, le service retiendra le taux de 0,2%;
- **Taux d'actualisation « i » = 3,08 % + 0,75 % + 0,2% + 0,2% = 4,23 %**

valeur en fin de période	VF	17 900	euros
taux d'actualisation	i	4,23%	%
nombre d'annuités restant à courir	n	50	ans
Capital initial	VA	2 255	euros

La valeur actuelle (**VA**) est donc de 2 255 € arrondie à **2 300 €**

d) Détermination de l'apport net du bailleur (R)

Dans le cas où [V] (apport du bailleur) est supérieur à [VA] (apport du preneur), une redevance (R) est exigible.

Au cas particulier :

$$R = [V] - [VA]$$

$$V = 7\,350 \text{ €}$$

$$VA = 2\,300 \text{ €}$$

$$= 5\,050 \text{ €}$$

Une redevance est donc exigible.

e) Détermination de la redevance annuelle

Redevance = apport net positif x taux de rendement

Concernant le taux de rendement : Il s'agit ici du taux de rendement net immobilier du bien apporté par le bailleur.

Au cas particulier, le taux de rendement locatif pour des parcelles de vignes varie entre 1 et 3 % par an, selon le prix d'acquisition des vignes, la localisation du bien dans une AOC régionale ou plus prestigieuse, ainsi que selon la variété du cépage.

Pour la présente évaluation, compte tenu de l'AOC régionale dont pourra se prévaloir les futures plantations, le service retiendra le taux minimal de 1 %.

Redevance capitalisée	5050	
taux de rendement net	1,00%	
redevance annuelle	50,50 €	apport net x taux de rendement net

9 - DÉTERMINATION DE LA REDEVANCE ANNUELLE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

Au vu des éléments financiers cités supra, la redevance annuelle due par le preneur peut être fixée à 50 € / an.

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.

La directrice régionale des finances publiques
de Bourgogne-Franche-Comté
et du département de la Côte-d'Or,
et par délégation



Yves-Gregory DELPLANQUE
Inspecteur des finances publiques
