



Direction Générale des Finances Publiques

Le 05/03/2025

Direction départementale des Finances Publiques de la Marne

Pôle d'évaluation domaniale

12, rue Sainte Marguerite

51022 Châlons-en-Champagne Cedex

Courriel : ddfip51.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances
publiques de la Marne

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Frédéric HERBIN

Courriel : frederic.herbin@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 03 26 69 50 33 / 06 22 44 12 45

Mme Martine JUTAND
Directrice Action Foncière
Communauté d'Agglomérations de Troyes
Champagne Métropole

Réf DS : 22513345

Réf OSE : 2025-10362-12333

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

[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 :

Terrains à bâtir en zone d'activités

Adresse du bien :

Parc d'activités du Grand Troyes, 10300 Sainte-Savine

Valeur :

12 000 000 €

(44 € / m² en zone dite du « Mail de l'Europe » (zone A) ;
34 € / m² en zone à visibilité standard (zone B),

assortie d'une marge d'appréciation de – 15 %

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Consultant : Communauté d'Agglomérations de Troyes Champagne Métropole

Affaire suivie par : Mme Martine JUTAND
Directrice Action Foncière

2 - DATES

de consultation :	14/02/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	14/02/2025

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 :	

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

La Communauté d'Agglomération de Troyes Champagne Métropole souhaite céder des terrains aménagés pour artisans et industriels sur le Parc du Grand Troyes.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Le bien à évaluer se situe dans le département de l'Aube, sur la partie Ouest de la commune de Sainte-Savine.

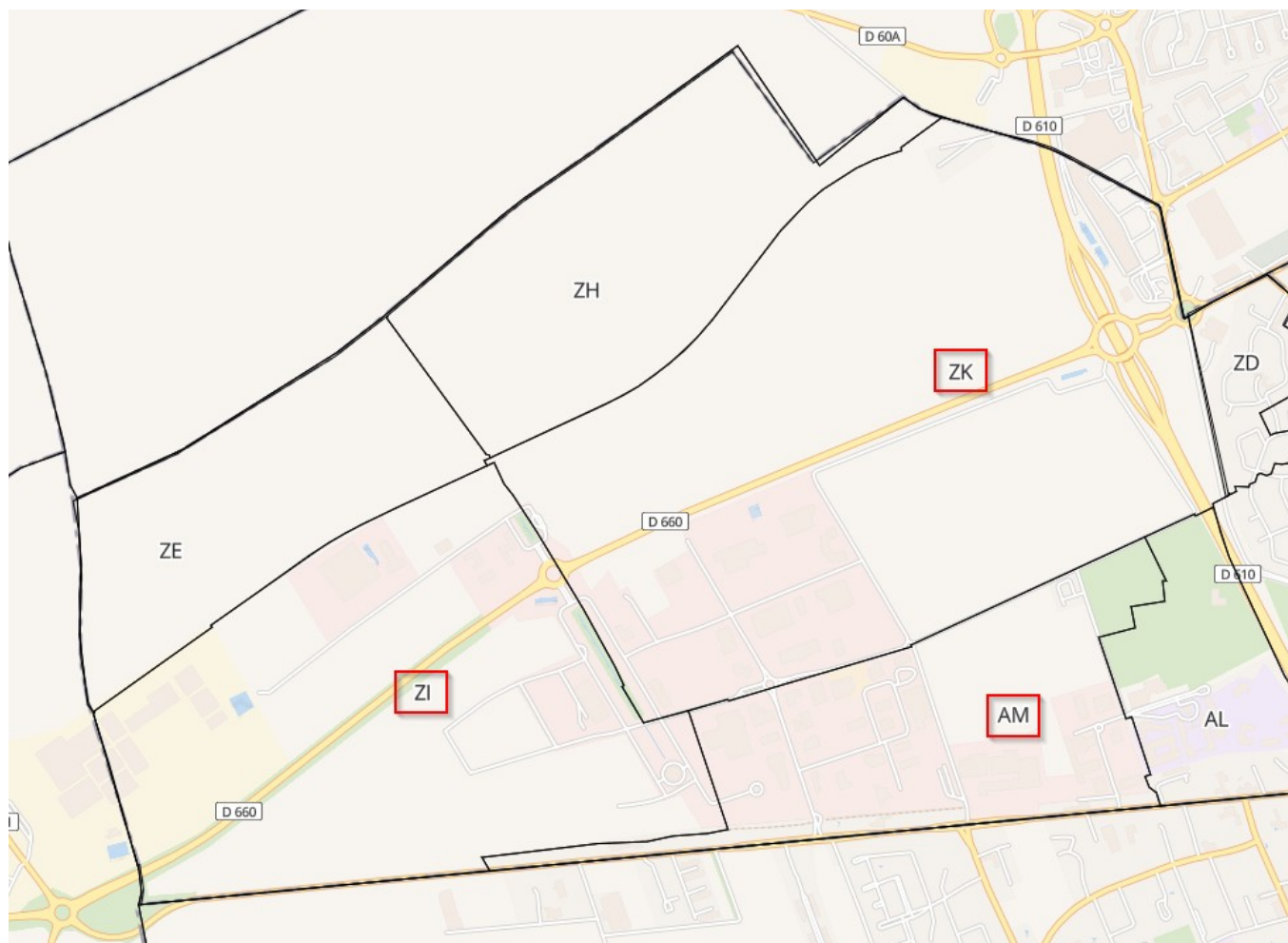
Sainte-Savine est une commune de l'aire urbaine Ouest de Troyes, dont elle est limitrophe.

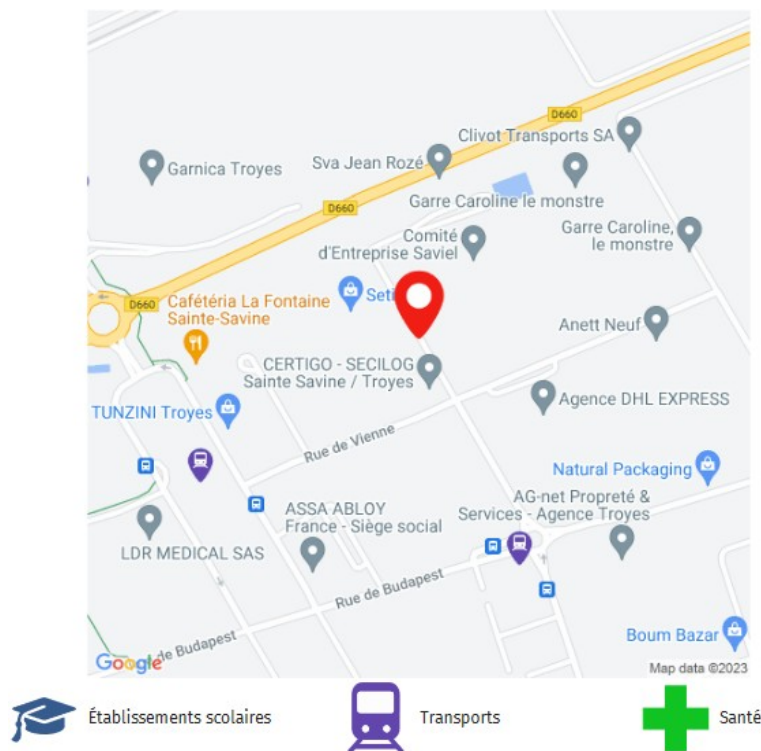
Elle est située dans la vallée de la Seine, dans la partie méridionale de la Champagne crayeuse.

C'est la cinquième commune de l'Aube par sa population.

Elle fait partie de la Communauté d'Agglomérations de Troyes Champagne Métropole qui regroupe 81 communes pour une population totale de 175 193 habitants.

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





4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les sections AM, ZI et ZK de la commune de Sainte-Savine.

4.4. Descriptif

Les biens immobiliers, objets du présent avis, constituent un ensemble de terrains d'activités, viabilisés et desservis, aménagés par Troyes Champagne Métropole au sein d'une zone d'activités située sur le territoire de la commune de Sainte-Savine, dite « Parc d'activités du Grand Troyes ».

Ces terrains sont situés :

- au sein d'un secteur du parc d'activités à forte visibilité, dit du « Mail de l'Europe » (zone A) pour une surface approximative de 6 300 m² ;
- dans une zone à visibilité standard (zone B) pour une surface approximative de 343 700 m².

L'ensemble de l'emprise est la propriété de Troyes Champagne Métropole et globalement l'ensemble du parc est aménagé en voies et réseaux divers.

Le consultant Troyes Champagne Métropole ne dispose plus de beaucoup de terrains aménagés, environ 35 ha.

Il est en cours de solliciter l'extension du parc d'activités plus à l'Est et plus au Sud, sur la commune de La rivière-de-Corps, en bordure de route RD 661 (mitoyenne au parc d'activités).

Le Pôle d'Évaluation Domaniale de la DDFiP de Châlons-en-Champagne a estimé le 19 mai 2021 les parcelles à une valeur de 40 € / m² en zone A et 25 € / m² en zone B (réf. OSE : 2021-10362-26754).



Le 26 décembre 2023, le Pôle d'Évaluation Domaniale de la Direction Départementale des Finances Publiques de la Marne a estimé la valeur vénale des biens à 12 000 000 € (44 € / m² en zone dite du « Mail de l'Europe » (zone A) , 34 € / m² en zone à visibilité standard (zone B)) (Réf. OSE 2023-10362-84386).

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Troyes Champagne Métropole
1 place Robert Galley
BP 9
10001 Troyes Cedex

5.2. Conditions d'occupation

Libre

6 - URBANISME

Les parcelles sont couvertes par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Sainte-Savine, dont la dernière procédure a été approuvée le 10 juillet 2023.

Elles sont situées en zone classée 1AUY, zone à urbaniser destinée principalement aux activités économiques.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative 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 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Des mutations à titre onéreux de parcelles en nature de non bâti, depuis novembre 2022, d'une surface supérieure à 2 000 m² et qui se situent dans un rayon de 1 kilomètre autour du bien à évaluer, ont été recherchées.

Synthèse des prix de la sélection

Année	Période	Prix au m ² (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2022	novembre-décembre	40,00	40,00	40,00	40,00
2023	janvier-décembre	24,16	25,00	19,13	25,00
2024	janvier-décembre	22,09	25,00	11,27	30,00
Synthèse		25,04	25,00	11,27	40,00

* Les prix au m² sont calculés sur les ventes retenues

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Groupe	Sous Groupe	Situation locative
1004P01 2024P03409	321//A/15// 321//A/27//	LA RIVIERE DE CORPS	LES DINES CHIENS	29/03/2024	22780	256 684	11,27	Non bâti	Terre	Libre
1004P01 2024P02187	362//AM/244//	SAINTE SAVINE	LA CROIX LA BIGNE	20/02/2024	2042	51 050	25,00	Non bâti	Terre	Libre
1004P01 2024P11493	362//ZK/300//	SAINTE SAVINE	30 RUE DE VIENNE	12/11/2024	11695	350 850	30,00	Non bâti	Terrain à bâtir	Libre
1004P01 2023P05979	362//ZI/396//	SAINTE SAVINE	LA CROIX LA BIGNE	02/06/2023	3138	78 450	25,00	Non bâti	Terre	Libre
1004P01 2023P12965	362//AM/239//	SAINTE SAVINE	LA CROIX LA BIGNE	01/12/2023	3706	92 650	25,00	Non bâti	Terre	Libre
1004P01 2023P10044	362//ZI/397//	SAINTE SAVINE	PLUME CHAPON	22/09/2023	6818	170 450	25,00	Non bâti	Terre	Libre
1004P01 2023P03969	362//AM/240//	SAINTE SAVINE	LA CROIX LA BIGNE	06/04/2023	4245	106 125	25,00	Non bâti	Terre	Libre
1004P01 2023P05979	362//ZI/396//	SAINTE SAVINE	LA CROIX LA BIGNE	02/06/2023	3138	78 450	25,00	Non bâti	Terre	Libre
1004P01 2023P05600	362//ZI/380// 362//ZI/394// 362//ZI/391// 362//ZI/388// 362//ZI/385// 362//ZI/382//	SAINTE SAVINE	L ERABLE	24/05/2023	134466	2 572 485	19,13	Non bâti	Terrain à bâtir	Libre
1004P01 2023P10044	362//ZI/397//	SAINTE SAVINE	PLUME CHAPON	22/09/2023	6818	170 450	25,00	Non bâti	Terre	Libre
1004P01 2022P12899	321//B/705// 321//B/703// 321//B/701//	LA RIVIERE DE CORPS	LES BERDINS	04/11/2022	5606	224 240	40,00	Non bâti	Terre	Libre

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Dans les environs du bien à évaluer, la valeur moyenne des prix observée pour les parcelles en nature de terrain à bâtir en zone d'activités est de 25,04 € / m².

La valeur haute est de 40 € / m².

Le secteur du parc d'activités bénéficie d'une forte visibilité. Aussi les valeurs issues de la précédente évaluation établie le 26 décembre 2023 seront reconduites, à savoir :

- zone dite du « Mail de l'Europe », zone A : 44 € / m² ;
- zone B : 34 € / m².

La valeur vénale de l'ensemble est de :

$(6\,300\text{ m}^2 \times 44\text{ € / m}^2) + (343\,700\text{ m}^2 \times 34\text{ € / m}^2) = 11\,963\,000\text{ €}$, arrondie à **12 000 000 €**.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – 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.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **12 000 000 €** :

- 44 € / m² en zone dite du « Mail de l'Europe » (zone A) ;
- 34 € / m² en zone à visibilité standard (zone B).

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de – 15 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 10 000 000 €.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 24 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.

Pour le Directeur départemental des Finances Publiques
Par délégation

Sylvain

ROQUIER ID

Signature
numérique de
Sylvain ROQUIER ID
Date : 2025.03.05
17:12:27 +01'00'