



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 30/04/2024

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

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

Réf DS : 17305693

Réf OSE : 2024-10115-27637

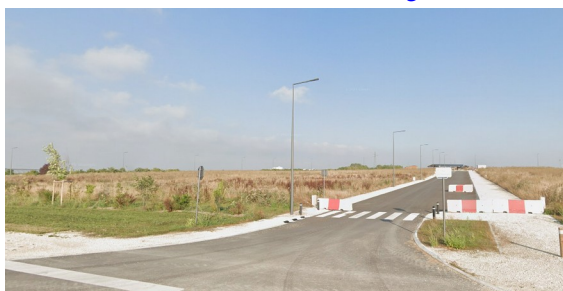
Le Directeur départemental des Finances
publiques de la Marne

à

Mme Martine JUTAND
Directrice Action foncière
Communauté d'Agglomération Troyes
Champagne Métropole

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 :

Terrain à bâtir

Adresse du bien :

Route de Cupigny, 10150 Creney-près-Troyes

Valeur :

176 634 € pour les parcelles ZO 0135, 0149, 0153 et 0168,
ou 27 € HT / m² pour l'ensemble des parcelles de la même zone
d'activité,
assortie d'une marge d'appréciation de – 10 %

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

1 - CONSULTANT

Consultant : Communauté d'Agglomération Troyes Champagne Métropole

Affaire suivie par : Mme Martine JUTAND
Directrice Action foncière

2 - DATES

de consultation :	09/04/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	09/04/2024

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 Troyes Champagne Métropole souhaite vendre des parcelles en nature de terrain à bâtir dans le cadre d'un projet d'extension d'une zone d'activités située sur le territoire de la commune de Creney-près-Troyes.

Le prix négocié est de 27 € / m².

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

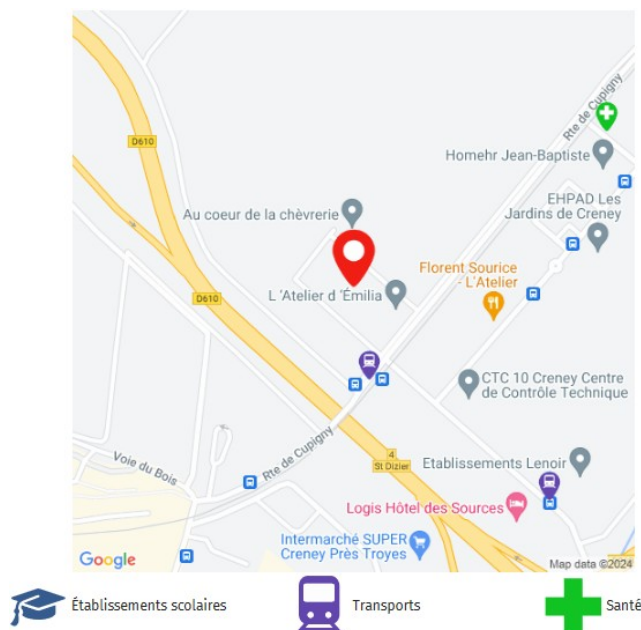
Le bien à évaluer se situe dans le département de l'Aube, sur la commune de Creney-près-Troyes.

Creney-près-Troyes, qui compte 1 997 habitants, se situe au Nord-est de Troyes, chef-lieu du département de l'Aube.

Elle fait partie de la Communauté d'Agglomération Troyes Champagne Métropole qui rassemble 81 communes pour une population totale de 174 501 habitants.

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





4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Creney-près-Troyes (10)	ZO 0135	Le Poêlon	1 528 m ²	Terrain à bâtir
Creney-près-Troyes (10)	ZO 0149	Le Poêlon	2 032 m ²	Terrain à bâtir
Creney-près-Troyes (10)	ZO 0153	Le Poêlon	2 035 m ²	Terrain à bâtir
Creney-près-Troyes (10)	ZO 0168	Le Poêlon	947 m ²	Terrain à bâtir
TOTAL			6 542 m ²	

4.4. Descriptif

Il s'agit de terrains aménagés par la Communauté d'Agglomération Troyes Champagne Métropole (TCM) dans le cadre d'un projet d'extension d'une zone d'activités située sur le territoire de la commune de Creney-près-Troyes.

Les parcelles ZO 0135, 0149, 0153 et 0168 sont encore disponibles à la vente dans la zone actuelle aménagée.

Toutefois, il est demandé un avis pour toutes les parcelles de la zone (y compris celle sous compromis). En effet TCM s'est parfois engagé dans des promesses qui n'ont pas abouti.

Le 9 juin 2020, le Pôle d'Évaluation Domaniale de la Direction Départementale des Finances Publiques de la Marne a estimé la valeur des parcelles de ce secteur à 27 € / m² (Réf. : 2020-10115V0328).

Le prix négocié avec le futur acquéreur est de 27 € / m².

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Communauté d'Agglomération Troyes Champagne Métropole
1 place Robert Galley
10000 Troyes

5.2. Conditions d'occupation

Libre

6 - URBANISME

Les parcelles sont couvertes par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Creney-près-Troyes, dont la dernière procédure a été approuvée le 7 février 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 terrain à bâtir, depuis mars 2021 et qui se situent dans un rayon de 500 mètres autour des biens à évaluer, ont été recherchées.

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Groupe	Sous Groupe	Situation locative
1004P01 2021P11171	115//ZO/158// 115//ZO/157// 115//ZO/144// 115//ZO/145//	CRENEY PRES TROYES	LE POELON	23/09/2021	5702	184 745	27	Non bâti	Terrain à bâtir	Libre
1004P01 2022P03088	115//ZO/141//	CRENEY PRES TROYES	LE POELON	10/03/2022	1498	48 535	27	Non bâti	Terrain à bâtir	Libre
1004P01 2022P04951	115//ZO/142//	CRENEY PRES TROYES	LE POELON	12/04/2022	1997	64 703	27	Non bâti	Terrain à bâtir	Libre
1004P01 2022P04307	115//ZO/136// 115//ZO/154//	CRENEY PRES TROYES	LE POELON	12/04/2022	2000	64 800	27	Non bâti	Terrain à bâtir	Libre
1004P01 2022P04566	115//ZO/137// 115//ZO/155//	CRENEY PRES TROYES	LE POELON	12/04/2022	1998	64 735	27	Non bâti	Terrain à bâtir	Libre
1004P01 2022P04976	115//ZO/139//	CRENEY PRES TROYES	LE POELON	12/04/2022	1170	37 908	27	Non bâti	Terrain à bâtir	Libre
1004P01 2022P06405	115//ZO/166//	CRENEY PRES TROYES	LE POELON	20/05/2022	2020	65 448	27	Non bâti	Terrain à bâtir	Libre
1004P01 2022P06264	115//ZO/150//	CRENEY PRES TROYES	LE POELON	20/05/2022	2199	71 248	27	Non bâti	Terrain à bâtir	Libre
1004P01 2022P11100	115//ZO/165//	CRENEY PRES TROYES	LE POELON	28/09/2022	310	10 044	27	Non bâti	Terrain à bâtir	Libre
1004P01 2022P11105	115//ZO/134// 115//ZO/152//	CRENEY PRES TROYES	LE POELON	28/09/2022	1710	55 404	27	Non bâti	Terrain à bâtir	Libre
1004P01 2022P11107	115//ZO/167//	CRENEY PRES TROYES	LE POELON	28/09/2022	947	30 683	27	Non bâti	Terrain à bâtir	Libre
1004P01 2023P03922	115//ZO/147// 115//ZO/160//	CRENEY PRES TROYES	9001 LE POELON	06/04/2023	1998	64 735	27	Non bâti	Terrain à bâtir	Libre
1004P01 2023P09839	115//ZO/140//	CRENEY PRES TROYES	LE POELON	22/09/2023	1112	36 029	27	Non bâti	Terrain à bâtir	Libre

Synthèse des prix de la sélection

Année	Période	Prix au m² (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2021	mars-décembre	27,00	27,00	27,00	27,00
2022	janvier-décembre	27,00	27,00	27,00	27,00
2023	janvier-décembre	27,00	27,00	27,00	27,00
Synthèse		27,00	27,00	27,00	27,00

* Les prix au m² sont calculés sur les ventes retenues

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 est de 27,00 € HT / m².

Cette valeur servira de valeur de référence.

La valeur vénale des biens est de **176 634 €** :

Commune	Parcelle	Superficie	Prix au m ²	Valeur vénale
Creney-près-Troyes (10)	ZO 0135	1 528 m ²	27 €	41 256 €
Creney-près-Troyes (10)	ZO 0149	2 032 m ²	27 €	54 864 €
Creney-près-Troyes (10)	ZO 0153	2 035 m ²	27 €	54 945 €
Creney-près-Troyes (10)	ZO 0168	947 m ²	27 €	25 569 €
	Total :	6 542 m ²		176 634 €

La valeur de 27 € HT / m² pourra être appliquée à l'ensemble des parcelles de cette zone d'activité.

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 27 € / m², soit **176 634 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de – 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 159 000 €, ou 24,30 € / m² pour toutes les parcelles de la même zone d'activités.

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

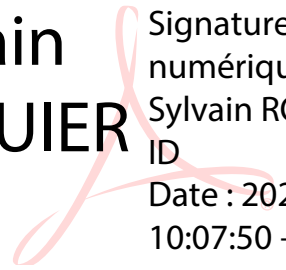
Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

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 : 2024.04.30
10:07:50 +02'00'