



Direction Générale des Finances Publiques

16/04/2026

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

Mme Isabelle DEGOIX

Directrice adjointe

Service action foncière

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par Jérôme ANTOINE

Courriel : jerome.antoine1@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 03 26 69 50 32

CA TROYES CHAMPAGNE MÉTROPOLE

Référence DS : 30061410

Référence OSE : 2026-10387-18514

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR LOCATIVE

[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 :

Ensemble immobilier dédié à l'enseignement supérieur

Adresse du bien :

13 rue Henri BARBUSSE à Troyes

*Taux appliqué pour obtenir
un loyer :*

Pour un bail classique de 2,6 % à 3 %

Pour un bail emphytéotique de 2,25 % à 1,5 %

1 - CONSULTANT

Consultant : CA TROYES CHAMPAGNE MÉTROPOLE

Affaire suivie par Mme Isabelle DEGOIX, Directrice adjointe

Service Action foncière

2 - DATES

de consultation :	19/03/26
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	13/04/2026

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 :	Don à bail

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

En 2025, afin d'engager des négociations, Troyes Champagne Métropole a demandé au pôle d'évaluation domaniale, une première estimation de la valeur vénale et de la valeur locative annuelle du site situé au 13 rue Henri BARBUSSE à Troyes et appelé « Abbaye saint Martin Aires ».

La valeur vénale et la valeur locative ont été estimées en février 2026, 2 450 000 € H.T. et 86 055 € H.T. et H.C.

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

En mars 2026, le cabinet SEGAT, spécialisé dans l'estimation d'ensemble important a rendu une première étude utilisant deux approches avec 4 méthodes différentes :

- une approche dite **économique**, basée sur les ratios professionnels, déterminant un taux d'effort à consacrer au foncier , c'est-à- dire une part du chiffre d'affaires ou d'un agrégat comptable comme l'EDITBA, un acronyme d'origine anglo-saxonne.

- et une approche dite « **expertale** », utilisant trois méthodes différentes

- la « méthode du différentiel entre la valeur du terrain et la valeur terminale des constructions »

- La « méthode de la valeur d'indisponibilité du terrain pendant la durée du bail »

- la « méthode l'apport net »

Les deux premières méthodes sont d'origine anglo-saxonne et ne sont pas utilisées dans le service.

La méthode de l'apport net est une méthode couramment utilisée et permettant d'estimer une redevance dans les baux emphytéotiques.

L'évaluation extraite de cette approche a été établie sur la moyenne des valeurs estimées par ces méthodes.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La commune de Troyes est le chef-lieu de l'Aube et au cœur d'une agglomération de plus de 130 000 habitants.

Avec plus 62 500 habitants, elle est la ville la plus peuplée du département et la 7ème de la région Grand-Est.

Traversée par la Seine, la ville a pris la forme caractéristique d'un « bouchon de Champagne ».

Au cours des siècles, Troyes, désignée Ville d'art et d'histoire, a conservé un patrimoine architectural et urbain témoignant de son riche passé médiéval et renaissant.

Des foires de Champagne qui ont contribué à son rayonnement au Moyen Âge, Troyes a conservé un véritable dynamisme en matière de commerces notamment par les magasins d'usine dont elle est la capitale européenne.

Le bien à évaluer est situé dans un quartier historique en centre-ville.

4.2. Références cadastrales

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

- AX 152 d'une surface de 5 714 m²

- AX 21 d'une surface de 1 288 m²

4.3. Descriptif

Il s'agit d'un établissement installé dans l'ancienne abbaye de Saint-Martin-ès-Aires.

Il s'agit d'un lieu chargé d'histoire. Fondée au IXe siècle pour abriter les reliques de Saint Loup, premier évêque de Troyes.

Au cours des siècles, l'abbaye a été reconstruite et agrandie, témoignant des différentes époques architecturales. L'église abbatiale (en dehors du site à évaluer), de style gothique, a été construite au XIIIe siècle. Le cloître, de style Renaissance, a été édifié au XVIe siècle.

Envisagé dans les années 1930 pour y installer le Conservatoire National de Musique, ce n'est qu'à la fin du XXe siècle que l'abbaye a trouvé sa vocation éducative, en accueillant l'École Supérieure de Design de Troyes.

L'établissement à évaluer jouxte une autre partie de l'abbaye qui appartient au Département et qui accueille l'Institut Universitaire des Métiers et du Patrimoine (IUMP).

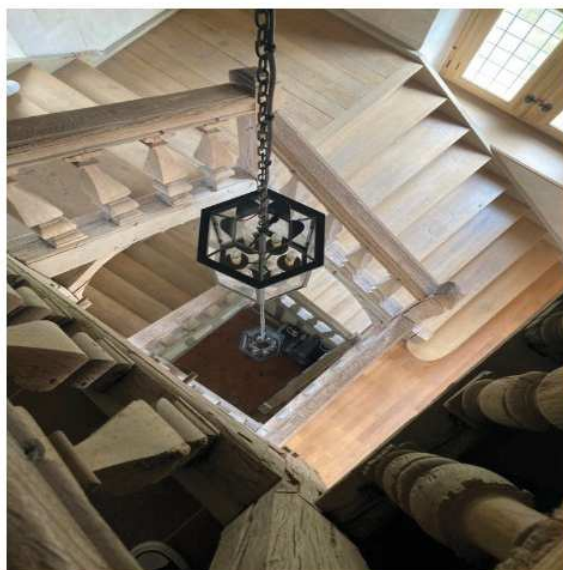


Depuis 1987, le site est partiellement protégé par les monuments de France.



Il s'agit

- des galeries du cloître situées dans les ailes Sud, Est et Nord du cloître,
- de l'escalier et du portail d'entrée datant du 17e siècle et 18e siècle,



- et de la Chapelle de l'Enfant-Jésus datant de la fin du 19e siècle,



Cet ensemble immobilier se compose :

- d'une partie bâtie
- et d'une partie en terrain libre

La partie non bâtie



Elle se compose

- Au Nord, la partie signalée par le 1 est protégée car il s'agit des éléments restants du bâti abbatial d'origine.



Les numéros 2 et 3 signalent les zones de stationnement situées à l'intérieur de l'enceinte. La capacité est d'environ une dizaine de places. Le site bénéficie d'un parking public de plusieurs dizaines de places en face du site en traversant la rue.

Le numéro 4 indique l'emplacement d'un parc paysagé à l'intérieur de l'enceinte.



Le numéro 5 indique une cour permettant d'ouvrir sur l'extérieur la salle servant de foyer. Cette dernière est une extension moderne munie d'une verrière et d'une structure bétonnée.

La partie extérieure sera valorisée en terrain intégré, elle sera incluse dans la valeur du bâti.

Le bâti

L'ensemble bâti comprend deux éléments séparés :

- Un bâti principal



- un pavillon en bordure du parc.



Le bâtiment principal fait partie du corps de logis d'origine de l'abbaye.

Il dispose de trois niveaux aménagés :

- un rez-de-chaussée
- un étage
- des combles aménagés

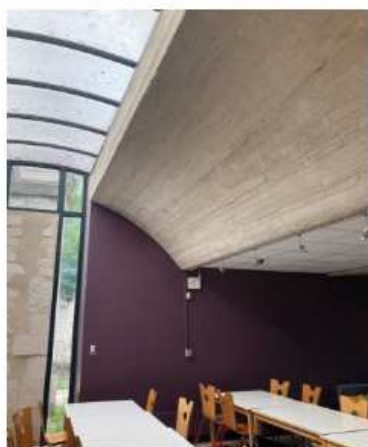
Le tout est organisé autour du cloître qui est clos à l'Est par une galerie couverte ouvrant sur la cour d'honneur de l'IUMP.



Le bâtiment principal bénéficie d'une très belle rénovation qui met en valeur les volumes et des éléments architecturaux d'une grande qualité esthétiques.



Il bénéficie également d'un ascenseur, de sanitaires dont certains prochainement aux normes PMR . Des éléments modernes y ont également été intégrés.



Une expertise technique précise que le site est dans « un état moyen avec des besoins de travaux très localisés et ciblés (fuites et altérations des pierres et briques) »

Le pavillon en bordure de parc

Il s'agit d'un bâtiment rectangulaire donnant sur le parc, d'un seul niveau et dont les codes architecturaux semblent dater de la fin du XIXe siècle, début du XXe siècle.

Il sert actuellement d'atelier pour le travail du bois.



Il ne présente pas de désordres. L'expertise technique préconise un changement des huisseries, l'installation d'un éclairage à LED et le démoissage du toit.

L'expert technique précise également que « *L'École Supérieure du Design, étant un site historique, exige plus d'investissement par m², en raison des contraintes patrimoniales et techniques spécifiques.* »

Les surfaces

Le consultant annonce une surface totale pour le site de 2 600 m² .

L'expert technique indique que la surface du bâtiment principal est de **2 400 m²** et celui du pavillon en bord de parc de **156 m²** .

Les surfaces fournies par le consultant et dans l'expertise ne tiennent pas compte des espaces de circulations, notamment les couloirs, les halls et les escaliers, ces deux derniers éléments revêtant un caractère monumental . Afin d'en tenir compte et en l'absence de relevés détaillés, la surface retenue de 2 556 m² va être réduite de -20 %, soit une surface globale ramenée à environ **2 045 m²**.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5-1 : Propriété de l'immeuble:

Pour l'Abbaye Saint-Martin-Es-Aires : SIVOMAT dont l'adresse est celle de TCM

5.2. Conditions d'occupation

La convention n° 2024-213, passée entre l'Association Troyes Aube Formation et Troyes Champagne Métropole prévoit la mise à disposition du site.

6 - URBANISME

Règles actuelles

Ces parcelles sont couvertes par le Plan Local d'Urbanisme de Troyes qui a été approuvé le 03 avril 2025.

Les parcelles sont classées en USS, secteur sauvegardé (donc soumis à l'avis des architectes des Bâtiments de France).

7 - MÉTHODES D'ÉVALUATION MISES EN ŒUVRE

Dans cette étude, l'approche économique telle que définie par SEGAT va être privilégiée. Il s'agit d'une méthode, qui permet d'établir la supportabilité de la charge immobilière et d'adapter le montant du loyer aux réalités économiques.

La méthode appliquée va consister à utiliser le taux d'effort foncier.

Le taux d'effort foncier est la part des charges immobilières dans les ressources financières de l'établissement.

Pour un locataire, les charges immobilières se composent ;

- des loyers

- des charges d'entretien et de maintenance

En cas de bail emphytéotique, les charges d'entretiens lourds normalement dévolues aux propriétaires seront réglées du preneur. La part des charges d'entretien augmentant, la part du loyer sera proportionnellement réduite pour maintenir un taux d'effort constant.

Les ressources financières pour un établissement supérieur se composent

- des frais de scolarité
- de subventions
- et divers recettes

Le taux d'effort global généralement observé dans ce secteur d'activités se situe entre 5 % et 10 % pour un établissement de province dans un secteur de faible pression foncière. (Source Internet)

Dans son étude, SEGAT précise que le taux d'effort généralement observé se situe entre 20 % et 35 % sur EBITDA. Ces chiffres émanent d'un contact au sein d'un groupe spécialisé et possédant une douzaine d'établissements d'enseignement supérieur.

	Pour un bail emphytéotique	Pour un bail non emphytéotique
Taux d'effort sur EBITDA	Taux d'effort sur Chiffre d'affaires	Taux d'effort sur Chiffre d'affaires
20,00 %	2,00 %	2,60 %
25,00 %	3,00 %	3,20 %
30,00 %	3,50 %	3,90 %
35,00 %	4,00 %	4,50 %

Dans cette étude, les taux d'effort permettant déterminer un loyer supportable seront choisis parmi ceux proposés par SEGAT.

	Pour un bail classique	Pour un bail emphytéotique
Minimum	2,60 %	1,50 %
Intermédiaire	3,00 %	2,25 %
Maximum	3,50 %	3,00 %

Les résultats obtenus permettront de déterminer un taux d'effort global (loyer et charges d'entretien).

Les ressources financières et les charges d'entretien seront déterminées avec les deux derniers comptes de résultat et les derniers éléments fournis par le consultant

Les charges et les ressources tiendront compte de l'inflation. Le taux utilisé sera de 1,5 % .

7-2 Évaluation du Chiffre d'Affaires (CA)

Le chiffre d'affaires se compose de trois éléments

- Les frais de scolarité (nombre d'étudiants * frais de scolarité par étudiant)
- Les recettes diverses (location de salles, organisations d'événement, etc....)
- Les subventions

Il ne sera pas tenu compte de la restauration, car externalisée sur le Campus et absente sur l'Abbaye St Martin.

Les frais de scolarité

Sites	Sur les trois dernières années	
	Nombre moyen	Montant moyen des frais de scolarité par étudiant
Campus Brossolette	639	8 380,00 €
Abbaye St Martin	214	7 189,00 €

Dans cette évaluation, le nombre d'étudiants variera annuellement de 2 % jusqu'à la 5ème année d'exploitation et de 1 % jusqu'à la 8ème année. Après cette période, aucune variation ne sera appliquée.

Cette hypothèse prudente vise à tenir compte de l'évolution probable de la démographie étudiante.

Les frais de scolarité augmenteront de 1,5 % par an, pour tenir compte de l'inflation.

Les recettes diverses

Le montant de ce poste sera estimé à **1,5 %** du montant des frais de scolarité.

Les subventions

Il est prévu que la première année d'exploitation, le preneur puisse bénéficier de trois subventions d'un montant unitaire de 500 000 €. Elles seront appliquées sur le site principal, le Campus, donc absente de cette évaluation.

7-3 Charges d'entretien courant

Au cours des trois dernières années, le montant moyen du poste « Frais de gestion du bâtiment » était d'environ

- 566 000 € pour le site du Campus

—et de 75 000 € pour l'Abbaye Saint-Martin

Ce poste comprend les charges suivantes :

- maintenance technique et entretien du bâti,
- nettoyage et hygiène (notamment la gestion des déchets),
- ainsi que les dépenses liées à la sécurité et au gardiennage

Pour tenir compte que ces dernières charges n'ont pas à être intégrés, le montant de ce poste est ramené à :

- 400 000 € pour le site du Campus

—et de **70 000 € pour l'Abbaye Saint-Martin**

Ces charges augmenteront de 1,5 % par an, pour tenir compte de l'inflation.

7-4 Charges d'entretien lourd

Ce poste correspond aux travaux nécessaires aux bâtiments et à la charge du propriétaire. Dans le cadre, d'un bail emphytéotique, cette charge est réglée par le preneur.

Pour le campus :

Cette charge est estimée sur 15 ans à 878 590 € H.T (Source rapport OXAND).

L'investissement annuel pour disposer de ces fonds est d'environ 45 863 € H.T. (dans l'hypothèse d'un taux de placement à 3 %).

Au-delà de 15 ans, pour les besoins de l'évaluation, cette charge sera renouvelée pour les 15 années suivantes. Son montant tiendra compte d'une inflation de 1,5 %, soit un montant d'environ 1 098 442 € H.T.

L'investissement annuel pour disposer de ces fonds est d'environ 57 339 € H.T. (dans l'hypothèse d'un taux de placement à 3 %)

8- ÉVALUATION DE LA VALEUR LOCATIVE

Vous trouverez en annexe les grilles de calcul ayant permis de déterminer les valeurs locatives par type de bail, taux d'effort appliqué pour obtenir le loyer et la durée du bail.

Durée	Bail classique				Bail emphytéotique			
	Taux appliqué pour obtenir le loyer	Loyer de 1 ^{re} année	Loyer de la dernière année	Taux d'effort total (loyer+charge) pour un bail classique	Taux appliqué pour obtenir le loyer	Loyer de 1 ^{re} année	Loyer de la dernière année	Taux d'effort total (loyer+charge+charges lourdes d'entretien) pour un bail emphytéotique)
18 ans	2,60 %	38 842,00 €	55 984,00 €	6,60 %	1,50 %	21 721,00 €	31 439,00 €	7,98 %
	3,00 %	44 817,00 €	64 597,00 €	6,98 %	2,25 %	32 581,00 €	47 158,00 €	8,68 %
	3,50 %	52 287,00 €	75 364,00 €	7,46 %	3,00 %	43 441,00 €	62 877,00 €	9,38 %
24 ans	2,60 %	38 842,00 €	61 213,00 €	6,58 %	1,50 %	21 721,00 €	34 455,00 €	7,94 %
	3,00 %	44 817,00 €	70 630,00 €	6,96 %	2,25 %	32 581,00 €	51 682,00 €	8,65 %
	3,50 %	52 287,00 €	82 402,00 €	7,44 %	3,00 %	43 441,00 €	68 910,00 €	9,35 %
30 ans	2,60 %	38 842,00 €	66 930,00 €	6,57 %	1,50 %	21 721,00 €	37 753,00 €	7,88 %
	3,00 %	44 817,00 €	77 227,00 €	6,95 %	2,25 %	32 581,00 €	5 630,00 €	8,27 %
	3,50 %	52 287,00 €	90 038,00 €	7,43 %	3,00 %	43 441,00 €	75 506,00 €	9,29 %

Pour les deux types de baux, le taux d'effort global reste dans la norme de 5 à 10 %.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR LOCATIVE– 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.

Dans le cadre de cette évaluation, la valeur locative est composée uniquement du **loyer nu**, sans taxe et sans charge même celles d'entretien.

Il s'agit d'un loyer flottant, évoluant avec le chiffre d'affaires hors taxe.

Il est obtenu selon la formule suivante :

Taux appliqué pour obtenir un loyer nu * Chiffre d'affaires Hors Taxe

Pour un bail classique, le taux à appliquer est estimé à **3 %** avec un taux plancher de **2,6 %**.

Pour un bail emphytéotique, le taux à appliquer est estimé de **2,25 %** avec un taux plancher de **1,5 %**.

Le loyer obtenu est hors Charge et hors droits.

Compte tenu du mode de calcul, aucune marge d'appréciation sera appliquée.

Les différentes valeurs locatives sont jointes en annexe.

Il est toujours possible que le consultant puisse louer à **un loyer plus élevé 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 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.

Pour le Directeur et par délégation,

**Sandrine
LEROY ID** Signature
numérique de
Sandrine LEROY ID
Date : 2026.04.16
17:03:44 +02'00'

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 directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

Direction Générale des Finances Publiques

Le 16 avril 2026

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 Jérôme ANTOINE

Courriel : jerome.antoine1@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 03 26 69 50 32

Mme Isabelle DEGOIX

Directrice adjointe

Service action foncière

Référence DS : 30060561

Référence OSE : 2026-10387-18510

CA TROYES CHAMPAGNE MÉTROPOLE

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR LOCATIVE

[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 :

Ensemble immobilier dédié à l'enseignement supérieur

Adresse du bien :

217 avenue Pierre Brossolette à Troyes

*Taux appliqué pour obtenir
 un loyer :*

Pour un bail classique de 2,6 % à 3 %
 Pour un bail emphytéotique : 1,5 %

1 - CONSULTANT

Consultant : CA TROYES CHAMPAGNE MÉTROPOLE

Affaire suivie par Mme Isabelle DEGOIX, Directrice adjointe

Service Action foncière

2 - DATES

de consultation :	19/03/26
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	13/04/26

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 :	Don à bail

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

En 2025, afin d'engager des négociations, Troyes Champagne Métropole a demandé au pôle d'évaluation domaniale, une première estimation de la valeur vénale et de la valeur locative annuelle du site situé au 217 rue Brossolette et appelé « Le Campus ».

Elles ont été estimées respectivement 18 068 000 € H.T. et 636 588,60 € H.T. et H.C.

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

En février 2026, une nouvelle évaluation a estimée la valeur locative à **572 535,59 € H.C.** ou **48,60 € H.C.** par m², assorties d'une marge d'appréciation portant la valeur plancher à 456 623 € H.T. ou environ 38,76 € par m²

En mars 2026, le cabinet SEGAT, spécialisé dans l'estimation d'ensembles importants a rendu une première étude utilisant deux approches avec 4 méthodes différentes :

- une approche dite **économique**, basée sur les ratios professionnels, déterminant un taux d'effort à consacrer au foncier , c'est-à- dire une part du chiffre d'affaires ou d'un agrégat comptable comme l'EDITBA, un acronyme d'origine anglo-saxonne.

- et une approche dite « **expertale** », utilisant trois méthodes différentes

- la « méthode du différentiel entre la valeur du terrain et la valeur terminale des constructions »

- La « méthode de la valeur d'indisponibilité du terrain pendant la durée du bail »

- la « méthode l'apport net »

Les deux premières méthodes sont d'origine anglo-saxonne et ne sont pas utilisées dans le service.

La méthode de l'apport net est une méthode couramment utilisée et permettant d'estimer une redevance dans les baux emphytéotiques.

L'évaluation extraite de cette approche a été établie sur la moyenne des valeurs estimées par ces méthodes.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La commune de Troyes est le chef-lieu de l'Aube et au cœur d'une agglomération de plus de 130 000 habitants.

Avec plus 62 500 habitants, elle est la ville la plus peuplée du département et la 7ème de la région Grand-Est.

Traversée par la Seine, la ville a pris la forme caractéristique d'un « bouchon de Champagne ».

Au cours des siècles, Troyes, désignée Ville d'art et d'histoire, a conservé un patrimoine architectural et urbain témoignant de son riche passé médiéval et renaissant.

Des foires de Champagne qui ont contribué à son rayonnement au Moyen Âge, Troyes a conservé un véritable dynamisme en matière de commerces notamment par les magasins d'usine dont elle est la capitale européenne.

Le bien à évaluer est situé en ville sur une voie passante.

4.2. Références cadastrales

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

- CL 677 d'une surface de 11 002 m²

- CL 344 d'une surface de 944 m²
- CL 710 d'une surface de 956 m²
- CL 565 d'une surface de 11 893 m

4.3. Descriptif

Il est possible de distinguer deux parties :

- Une partie ancienne
- Une partie récente



La « Partie Ancienne »

- La partie appelée « Partie Ancienne » appartient à la Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Aube (CCI). Un parking excentré est également la propriété de la CCI



Cette partie fait l'objet d'un bail emphytéotique administratif entre la CCI Aube et le consultant, Troyes Champagne Métropole (TCM). Les bâtiments que porte cette partie sont anciens et ont fait l'objet d'une rénovation et d'un changement de fonction.

La Partie récente ou « Nouvelle Partie »

- L'autre partie dite « nouvelle partie » est la propriété de TCM. Elle a permis d'édifier un immeuble design, aux dernières normes. Ce bâti a un rôle de vitrine pour l'établissement. Le principal parking, très bien aménagé, fait partie de cet ensemble



Description de « L'Ancienne Partie »

La **partie ancienne** est constituée de bâtiments aux origines et aux styles très différents :



Cet ensemble possède :

- des salles de classe et des amphithéâtres,
- mais également des locaux nécessaires à toutes les fonctions transverses comme les salles de restauration, la cuisine centrale, un espace de spectacle ou de réunion (voir « l'arène »), des salles et des terrains de sport,
- des équipements purement techniques indispensables au site comme la chaufferie ,
- et un appartement pour le gardien.



Une étude technique portant sur l'état des bâtiments précise qu'ils « sont globalement en bon état. Les parties les plus anciennes sont actuellement fonctionnelles mais nécessitent à moyen et court terme, des rénovations. Il s'agit des menuiseries extérieures et de la couverture de la partie du toit la plus ancienne ».

La partie ancienne est en excellent état d'entretien, bien que les codes architecturaux apparaissent plus datés par rapport à la nouvelle aile.

La surface de cette partie

Bâtiments	Niveau	Nature des espaces	Enseignement	Administratif	Spécialisée	Restauration	Cuisine	Techniques	espace de réunion ou spectacle	Surface totale de cette partie
Total des surfaces pour l'ancienne partie			2 800,60	528,90	0,00	460,10	799,00	250,40	1 060,80	5 994,80

La surface valorisée pour cette partie sera de 5 995 m². Une partie de la surface notamment celle dédiée à la circulation ou à certains équipements techniques ne sera pas valorisée.

Ce bien possède trois parkings,

- deux situés dans l'enceinte bâtementaire, respectivement de 10 et 40 places. Ils seront intégrés dans la valeur des bâtiments.

- et le dernier excentré fera l'objet d'une étude séparée (parcelle CL 710). Il se trouve rue Marceau , à plusieurs dizaines de mètres du site. Sa surface est de 956 m².



Description de « la Nouvelle Partie »

La nouvelle partie du campus a pour fonction essentielle l'enseignement.

Elle se compose :

- principalement d'amphithéâtres et de salles de cours :



- d'un vaste espace spécialisé et bénéficiant d'un équipement spécifique (l'info médiathèque appelée « L'YLAB »)



-de salles dites techniques, car nécessaires au fonctionnement du site comme le chauffage, assuré par une sous-station de la centrale installée dans l'ancienne aile.

Cet ensemble est partagé par un vaste hall couvert d'une surface de presque 1 300 m². Cet élément est un véritable trait d'union entre les deux ailes qui composent la « Nouvelle Partie ». Au quotidien, c'est un lieu d'accueil également dédié à des activités ludiques. Il sert également à la remise des diplômes.



Les bâtiments bénéficient aussi d'un équipement de ventilation remarquable.



La surface de cette partie

Bâtiments	Niveau	Nature des espaces	Enseignement	Administratif	Spécialisée	Restauration	Cuisine	Techniques	espace de réunion ou spectacle	Salle de sport loisir	Surface totale de cette partie
Total des surfaces pour l'ancienne partie			3 074,10	387,90	697,98	35,40		353,00	1 237,00	0,00	5 785,38

La surface valorisée pour cette partie sera de 5 785 m². Une partie de la surface notamment celle dédiée à la circulation ou à certains équipements techniques ne sera pas valorisée.

La surface totale de l'ensemble est estimée à 11 780 m²

Cette partie possède le principal parking. Il dispose d'environ une centaine de places. Il est équipé d'un éclairage moderne et d'un local protégé pour les vélos. Il est végétalisé et dispose d'un revêtement drainant. Sa surface est de 5 504 m².



Il s'agit d'un véritable atout en centre-ville. Ce parking sera évalué séparément.

Cet ensemble est de facture récente, dans un excellent état et bénéficiant de codes architecturaux modernes. Il s'agit de la « vitrine » de l'établissement.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5-1 : Propriété de l'immeuble

Pour la « **partie ancienne du campus Brossolette** » : CCI AUBE, gérée par TCM par le biais d'un bail emphytéotique.

Pour la **nouvelle partie du Campus Brossolette** : Troyes Champagne Métropole.

5.2. Conditions d'occupation

Site	Campus Brossolette		
Locataire	BL Formation	ADPS	Troyes Aube Formation
Convention	Convention n° 2022-293	Convention n° 2022-292	Convention n° 2022-289
Surface louée	557 m ² dans le Bâtiment D 315 m ² dans le Bâtiment C	RDC Bâtiment neuf 290 m ²	Toute la surface sauf celles louées à BL formations et ADPS
Loyer annuel H.C.	18 321,14 €	6 277,55 €	
Loyer annuel H.C. par m ²	21,01 €	21,65 €	

Le consultant a précisé que le revenu 2025 de cet ensemble s'élevait à environ 235 000 € H.T.

6 - URBANISME

Règles actuelles

Ces parcelles sont couvertes par le Plan Local d'Urbanisme de Troyes qui a été approuvé le 03 avril 2025.

Parcelles	Zonage	Description
CL 677	UE	Zone sportive, scolaire, culturelle et de loisirs(équipements)
CL 644	UE	
CL 565	UE	
CL 710	UE	

7 - MÉTHODES D'ÉVALUATION MISES EN ŒUVRE

Dans cette étude, l'approche économique telle que définie par SEGAT va être privilégiée. Il s'agit d'une méthode, qui permet d'établir la supportabilité de la charge immobilière et d'adapter le montant du loyer aux réalités économiques.

La méthode appliquée va consister à utiliser le taux d'effort foncier.

Le taux d'effort foncier est la part des charges immobilières dans les ressources financières de l'établissement.

Pour un locataire, les charges immobilières se composent ;

- des loyers
- des charges d'entretien et de maintenance

En cas de bail emphytéotique, les charges d'entretiens lourds normalement dévolues aux propriétaires seront réglées du preneur. La part des charges d'entretien augmentant, la part du loyer sera proportionnellement réduite pour maintenir un taux d'effort constant.

Les ressources financières pour un établissement supérieur se composent

- des frais de scolarité
- de subventions
- et divers recettes

Le taux d'effort global généralement observé dans ce secteur d'activités se situe entre 5 % et 10 % pour un établissement de province dans un secteur de faible pression foncière. (Source Internet)

Dans son étude, SEGAT précise que le taux d'effort généralement observé se situe entre 20 % et 35 % sur EBITDA. Ces chiffres émanent d'un contact au sein d'un groupe spécialisé et possédant une douzaine d'établissements d'enseignement supérieur.

	Pour un bail emphytéotique	Pour un bail non emphytéotique
Taux d'effort sur EBITDA	Taux d'effort sur Chiffre d'affaires	Taux d'effort sur Chiffre d'affaires
20,00 %	2,00 %	2,60 %
25,00 %	3,00 %	3,20 %
30,00 %	3,50 %	3,90 %
35,00 %	4,00 %	4,50 %

Dans cette étude, les taux d'effort permettant déterminer un loyer supportable seront choisis parmi ceux proposés par SEGAT.

	Pour un bail classique	Pour un bail emphytéotique
Minimum	2,60 %	1,50 %
Intermédiaire	3,00 %	2,25 %
Maximum	3,50 %	3,00 %

Les résultats obtenus permettront de déterminer un taux d'effort global (loyer et charges d'entretien) .

Les ressources financières et les charges d'entretien seront déterminées avec les deux derniers comptes de résultat et les derniers éléments fournis par le consultant

Les charges et les ressources tiendront compte de l'inflation. Le taux utilisé sera de 1,5 % .

7-2 Évaluation du Chiffre d'Affaires (CA)

Le chiffre d'affaires se compose de trois éléments

- Les frais de scolarité (nombre d'étudiants * frais de scolarité par étudiant)
- Les recettes diverses (location de salles, organisations d'événement, etc....)
- Les subventions

Il ne sera pas tenu compte de la restauration, car externalisée sur le Campus et absente sur l'Abbaye St Martin.

Les frais de scolarité

	Sur les trois dernières années	
Sites	Nombre moyen	Montant moyen des frais de scolarité par étudiant
Campus Brossolette	639	8 380,00 €
Abbaye St Martin	214	7 189,00 €

Dans cette évaluation, le nombre d'étudiants variera annuellement de 2 % jusqu'à la 5ème année d'exploitation et de 1 % jusqu'à la 8ème année. Après cette période, aucune variation ne sera appliquée.

Cette hypothèse prudente vise à tenir compte de l'évolution probable de la démographie étudiante.

Les frais de scolarité augmenteront de 1,5 % par an, pour tenir compte de l'inflation.

Les recettes diverses

Le montant de ce poste sera estimé à **1,5 %** du montant des frais de scolarité.

Les subventions

Il est prévu que la première année d'exploitation, le preneur puisse bénéficier de trois subventions d'un montant unitaire de 500 000 €. Elles seront appliquées sur le site principal, le Campus.

7-3 Charges d'entretien courant

Au cours des trois dernières années, le montant moyen du poste « Frais de gestion du bâtiment était d'environ

- 566 000 € pour le site du Campus

—et de 75 000 € pour l'Abbaye Saint-Martin

Ce poste comprend les charges suivantes :

- maintenance technique et entretien du bâti,
- nettoyage et hygiène (notamment la gestion des déchets),
- ainsi que les dépenses liées à la sécurité et au gardiennage

Pour tenir compte que ces dernières charges n'ont pas à être intégrées, le montant de ce poste est ramené à :

- 400 000 € pour le site du Campus

—et de 70 000 € pour l'Abbaye Saint-Martin

Ces charges augmenteront de 1,5 % par an, pour tenir compte de l'inflation.

7-4 Charges d'entretien lourd

Ce poste correspond aux travaux nécessaires aux bâtiments et à la charge du propriétaire. Dans le cadre, d'un bail emphytéotique, cette charge est réglée par le preneur.

Pour le campus :

Cette charge est estimée sur 15 ans à 3 181 870 € H.T (Source rapport OXAND).

L'investissement annuel pour disposer de ces fonds est d'environ 166 095 € H.T (dans l'hypothèse d'un taux de placement à 3 %).

Au-delà de 15 ans, pour les besoins de l'évaluation, cette charge sera renouvelée pour les 15 années suivantes. Son montant tiendra compte d'une inflation de 1,5 %, soit un montant d'environ 4 011 896 € H.T.

L'investissement annuel pour disposer de ces fonds est d'environ 209 423 € H.T (dans l'hypothèse d'un taux de placement à 3 %).

8- ÉVALUATION DE LA VALEUR LOCATIVE

Vous trouverez en annexe les grilles de calcul ayant permis de déterminer les valeurs locatives par type de bail, taux d'effort appliqué pour obtenir le loyer et la durée du bail.

Durée	Bail classique				Bail emphytéotique			
	Taux appliqué pour obtenir le loyer	Loyer de 1 ^{re} année	Loyer de la dernière année	Taux d'effort total (loyer+charge) pour un bail classique	Taux appliqué pour obtenir le loyer	Loyer de 1 ^{re} année	Loyer de la dernière année	Taux d'effort total (loyer+charge+charges lourdes d'entretien) pour un bail emphytéotique
18 ans	2,60 %	180 606,00 €	204 997,00 €	8,63 %	1,50 %	101 705,00 €	115 126,00 €	9,92 %
	3,00 %	208 392,00 €	236 535,00 €	9,00 %	2,25 %	152 557,00 €	172 659,00 €	10,61 %
	3,50 %	243 124,00 €	275 958,00 €	9,47 %	3,00 %	203 409,00 €	230 253,00 €	11,29 %
24 ans	2,60 %	180 606,00 €	224 151,00 €	8,63 %	1,50 %	101 705,00 €	126 177,00 €	9,92 %
	3,00 %	208 392,00 €	258 636,00 €	9,00 %	2,25 %	152 557,00 €	189 265,00 €	10,61 %
	3,50 %	243 124,00 €	301 742,00 €	9,47 %	3,00 %	203 409,00 €	252 353,00 €	11,29 %
30 ans	2,60 %	180 606,00 €	246 110,00 €	8,63 %	1,50 %	101 705,00 €	138 268,00 €	9,92 %
	3,00 %	208 392,00 €	282 819,00 €	9,00 %	2,25 %	152 557,00 €	207 402,00 €	10,61 %
	3,50 %	243 124,00 €	329 955,00 €	9,47 %	3,00 %	203 409,00 €	276 536,00 €	11,29 %

Pour un bail classique, le taux d'effort global reste dans la norme de 5 à 10 %.

Pour le bail emphytéotique, le taux appliqué pour obtenir le loyer permettant d'obtenir un taux d'effort global inférieure à 10 %, est celui de 1,5 %

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR LOCATIVE– 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.

Dans le cadre de cette évaluation, la valeur locative est composée uniquement du **loyer nu**, sans taxe et sans charge même celles d'entretien.

Il s'agit d'un loyer flottant, évoluant avec le chiffre d'affaires hors taxe.

Il est obtenu selon la formule suivante :

Taux appliqué pour obtenir un loyer nu * Chiffre d'affaires Hors Taxe

Pour ce site particulièrement coûteux en charge d'entretien,

Pour un bail classique, le taux à appliquer est estimé à **3 %** avec un taux plancher de **2,6 %**.

Pour un bail emphytéotique, le taux à appliquer est estimé à **1,5 %**.

Le loyer obtenu est hors Charge et hors droits.

Compte tenu du mode de calcul, aucune marge d'appréciation sera appliquée.

Les valeurs locatives sont jointes en annexe.

Il est toujours possible que le consultant puisse louer à **un loyer plus élevé 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 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.

Pour le Directeur et par délégation,

**Sandrine
LEROY ID** Signature
numérique de
Sandrine LEROY ID
Date : 2026.04.16
16:56:49 +02'00'

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 directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.