



Direction Générale des Finances Publiques

Le 14/05/2025

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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Marie-charlotte DEHAIES

Courriel : marie-charlotte.dehaies@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06 14 67 85 46

Réf DS : 22089100

Réf OSE : 2025-10343-08021

Le Directeur Départemental des Finances
Publiques de la Marne

à

M. Laurent PIGNEROL
COMMUNE DE SAINT-JULIEN-LES-VILLAS

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](https://collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien :

Ensemble immobilier

Adresse du bien :

25 rue Gambetta 10800 Saint-Julien-les-Villas

Valeur :

1 396 000 € HT, assortie d'une marge d'appréciation de + 20 %

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

1 - CONSULTANT

Consultant : COMMUNE DE SAINT-JULIEN-LES-VILLAS

Affaire suivie par : M. Laurent PIGNEROL

2 - DATES

de consultation :	24/01/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	Néant
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	26/02/2025
du dossier complet :	26/02/2025

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

Il s'agit d'un ensemble de parcelles situé au cœur de la commune de Saint-Julien-lès-Villas, propriété de la congrégation des sœurs de Notre Dame du bon secours. La surface globale est de 33 991 m². Une étude urbanistique et paysagère est en cours. L'ambition est d'aménager ce site pour répondre aux besoins de la population en termes d'équipements publics, de logements, de loisirs, d'espaces naturels. L'objectif de l'acquisition est de maîtriser l'avenir de ce site.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

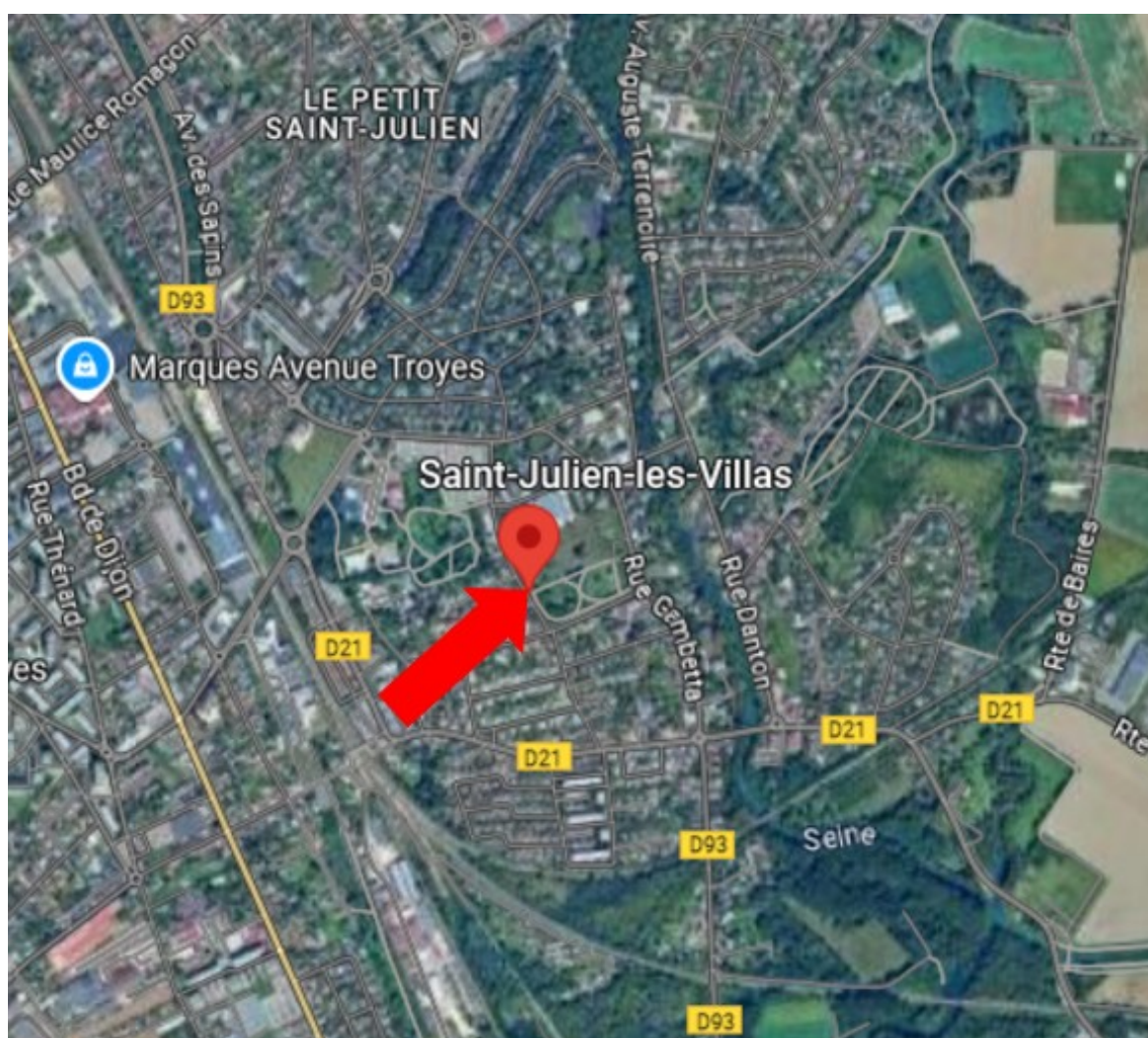
4.1. Situation générale

Saint-Julien-les-Villas est une commune urbaine de 6 752 habitants en 2022, située dans le département de l'Aube en région Grand Est.

Elle appartient à l'unité urbaine de Troyes, une agglomération intra-départementale dont elle est une commune de la banlieue. Par ailleurs, la commune fait partie de l'aire d'attraction de Troyes, dont elle est une commune du pôle principal. Cette aire, qui regroupe 209 communes, est catégorisée dans les aires de 200 000 à moins de 700 000 habitants.

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

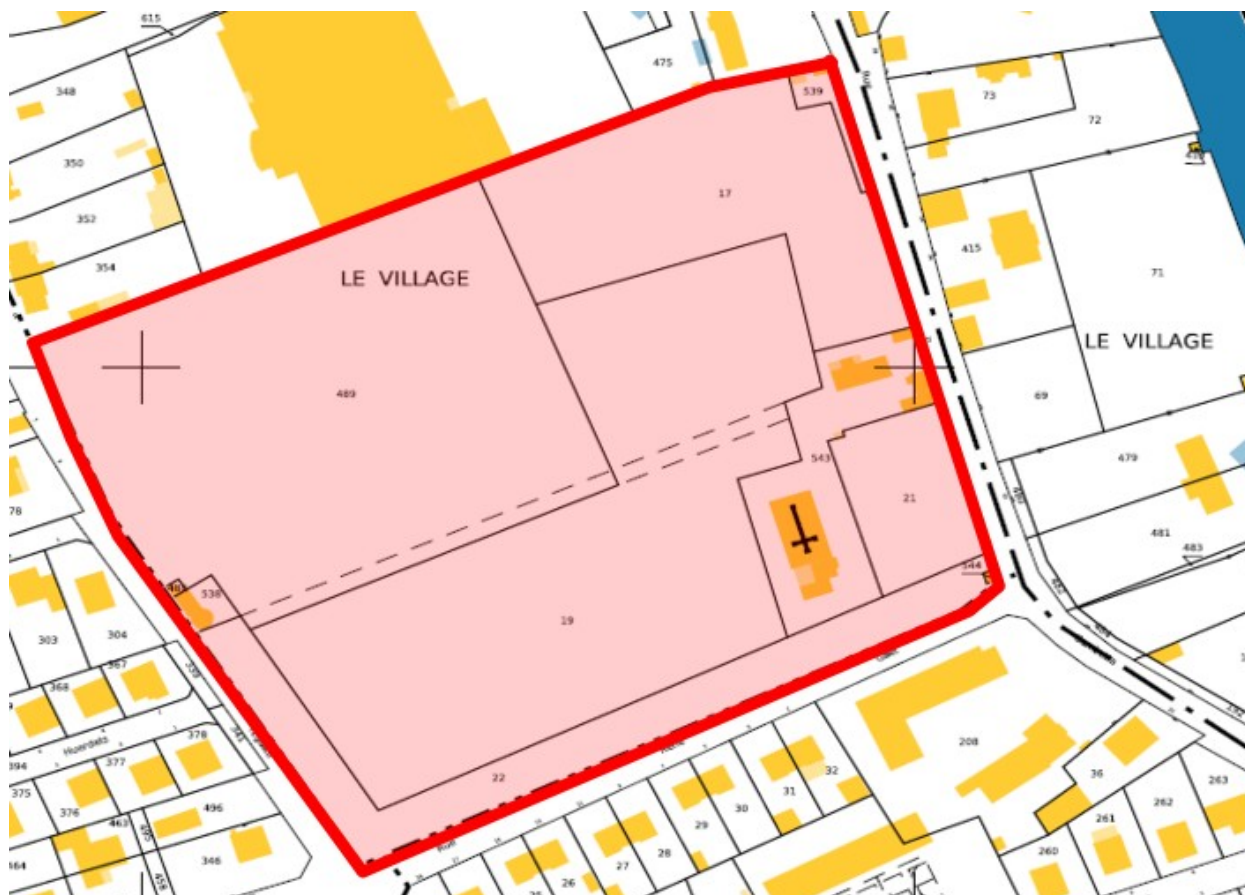
Le bien se situe au centre de Saint-Julien-lès-Villas, à proximité des commerces, services et établissements scolaires et de santé.



4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Nature réelle	Superficie
Saint-Julien-lès-Villas (10)	AP 17	LE VILLAGE	Jardin	4 845 m ²
Saint-Julien-lès-Villas (10)	AP 19	LE VILLAGE	Verger	10 736 m ²
Saint-Julien-lès-Villas (10)	AP 21	LE VILLAGE	Jardin	1 405 m ²
Saint-Julien-lès-Villas (10)	AP 22	LE VILLAGE	taillis	2 992 m ²
Saint-Julien-lès-Villas (10)	AP 488	LE VILLAGE	Sol	17 m ²
Saint-Julien-lès-Villas (10)	AP 489	LE VILLAGE	Terre	11 562 m ²
Saint-Julien-lès-Villas (10)	AP 538	25 RUE GAMBETTA	Sol	163 m ²
Saint-Julien-lès-Villas (10)	AP 539	25 RUE GAMBETTA	Sol	253 m ²
Saint-Julien-lès-Villas (10)	AP 543	25 RUE GAMBETTA	Sol	2 008 m ²
Saint-Julien-lès-Villas (10)	AP 544	25 RUE GAMBETTA	Sol	10 m ²
TOTAL				33 991 m ²



4.4. Descriptif

Il s'agit d'un ensemble immobilier implanté sur une emprise foncière de 33 991 m². Le long de la rue Gambetta se trouvent deux maisons à rénover, tandis qu'une chapelle, actuellement utilisée comme dortoirs, est implantée du côté de la rue René Gillet. Un château d'eau est également présent à proximité de la rue de l'Égalité. L'ensemble est clôturé par un mur d'enceinte qui comporte plusieurs accès. La totalité du terrain n'est pas constructible, une emprise de 10 200 m² étant soumise aux dispositions de l'article L151-19 du code de l'urbanisme en raison de son classement dans un secteur protégé.

De plus, les biens se situent en zone ABF, ce qui peut représenter des contraintes quant à la gestion du bâti et plus particulièrement au niveau de la rénovation des deux maisons.

Maison n°1 :

La bâtisse s'élève sur deux niveaux, elle comprend :

- au rez-de-chaussée : un salon, cuisine, entrée, salle de bain et WC ;
- au 1^{er} étage : plancher-bois sur dalle béton, 4 chambres et deux pièces d'eau.

L'électricité n'est pas aux normes et le mode de chauffage est à revoir. Les pièces d'eau sont à refaire et les huisseries à remplacer. La maison est inhabitée depuis de nombreuses années. Quelques traces d'humidité sont visibles sur les murs et les plafonds, toutefois la maison est bien conservée au vu du nombre d'années d'inoccupation.

La cuisine se trouve en contre-bas du terrain et dispose d'une verrière de type industriel.

La façade en colombage dispose d'un chaînage en briques.

Une tour de briques rouges abrite la cage d'escalier conduisant à l'étage et offre une vraie singularité architecturale à la maison.

La demeure nécessite d'importants travaux de rénovation tant à l'intérieur qu'à l'extérieur.

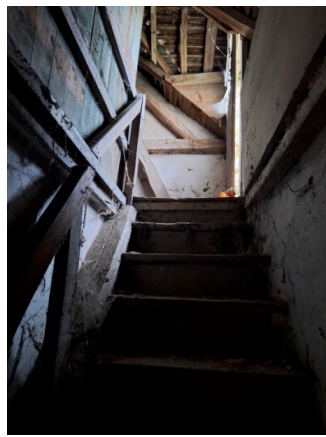




Maison n°2 :

Il s'agit d'une maison d'habitation qui comprend une cuisine, un salon, une salle de bain et une chambre. A l'étage se trouve un grenier non aménagé. D'importants travaux sont à faire : électricité, chauffage, huisseries, isolation. Les fenêtres du salon donnent sur la rue Gambetta.





La Chapelle :

Il s'agit d'un bâtiment ancien dont l'usage a évolué au cours des années et de l'Histoire.

Pendant l'occupation, il a servi de prison puis d'hôpital à la libération. Il a ensuite été utilisé en lieu de villégiature par les Sœurs de Notre Dame du Bon Secours.

Le consultant n'a pas connaissance de l'intervention potentielle d'une désacralisation du site.

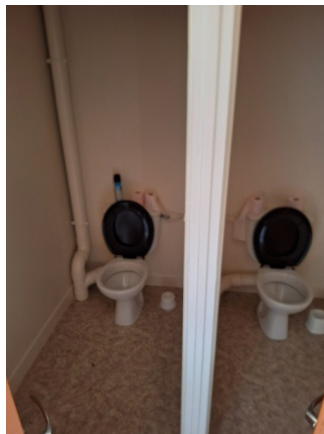
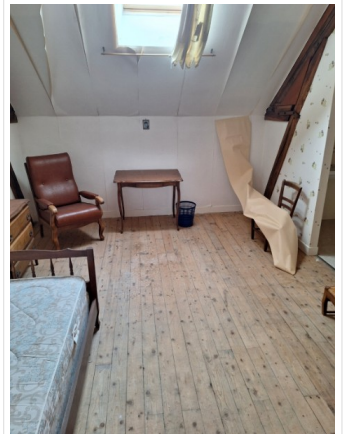
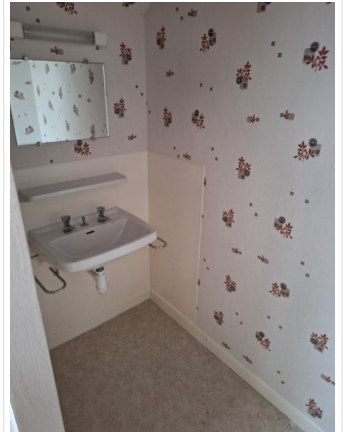
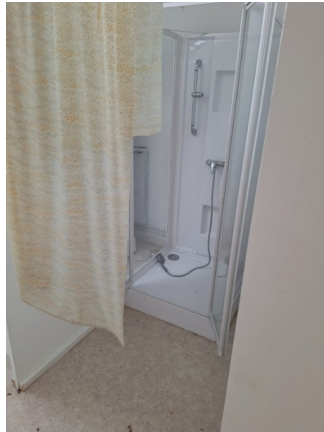
La chapelle s'élève sur deux niveaux et comprend :

- au rez-de-chaussée : une cuisine, une grande pièce principale, et deux chambres ;
- au 1^{er} étage : 8 chambres chacune dotée d'un espace salle de bain avec un lavabo, une salle de bain équipée de trois douches et deux WC.

L'ensemble est en bon état. Une des portes d'entrée a été remplacée récemment.

La façade est en briques rouges avec un chaînage de pierres couleur sable. L'édifice comporte une tour qui abrite la cage d'escalier. Cette bâtisse dispose d'atouts architecturaux incontestables.





Les dépendances :

L'ensemble immobilier comprend plusieurs dépendances dont une attenante à la chapelle. En fond de parcelle se trouve un château d'eau qui est utilisé pour le stockage.



Terrain :

La surface totale des parcelles non bâties est de 31 803 m². Elles sont concernées par l'emplacement réservé n°4 : Aménagement et équipements publics du PLU de la commune. Les parcelles AP 22 et AP 19 sont également visées par le secteur "Parcs et espaces publics" à protéger au titre de l'article L.151-19 C. Cette emprise est donc non constructible.

Il en résulte les surfaces suivantes :

Parcelle	Superficie Totale en m ²	Secteur protégé non constructible	Superficie constructible en m ²	Superficie non constructible en m ² (secteur protégé)
AP 22	2 992	oui	0	2 992
AP 19	10 736	oui	3 528	7 208



Parcelle	Superficie Totale en m ²	Secteur protégé	Superficie constructible en m ²	Superficie non constructible en m ² (secteur protégé)
AP 17	4 845	non	4 845	0
AP 21	1 405	non	1 405	0
AP 489	11 562	non	11 562	0
AP 539	253	non	253	0
AP 544	10	non	10	0
TOTAL			21 603 m ²	10 200 m ²

Le terrain, essentiellement en nature d'herbe, comporte un verger, un potager et des ruches.



Éléments présents sur le terrain qui ne sont pas valorisables :

Cet ensemble immobilier est chargé d'histoire et comporte divers éléments atypiques qui ne peuvent pas être valorisés.

→ Grotte dédiée à la Vierge Marie :

Une grotte a été édifée en 1906 dans laquelle trône une statue de la Vierge Marie. Elle s'adresse aux chrétiens qui ne pouvaient effectuer le pèlerinage jusque Lourdes.

Dans l'hypothèse où le lieu accueillerait du public, une sécurisation sera nécessaire.



→ Glacière :

Une ancienne glacière est présente à proximité du château d'eau.

Il s'agit d'une glacière semi-enterrée, maçonnée, qui permettait de stocker la glace utilisée pour la conservation des denrées alimentaires. De l'extérieur, cette glacière forme une butte de terre.



4.5. Surfaces du bâti

Les surfaces ont été mesurées lors de la visite du bien à l'aide d'un télémètre.

Les superficies relevées sont les suivantes :

Maison n°1		Surface en m ²
Rez-de-chaussée	Salon	30,19
	Entrée	6,00
	WC	2,86
	Cuisine	23,87
	Salle de bain	4,88
1 ^{er} étage	WC	2,14
	Chambre n° 1	11,59
	Chambre n° 2	10,22
	Chambre n° 3	9,43
	Chambre n° 4	9,55
	Salle d'eau	2,04
TOTAL		112,77

Maison n°2		Surface en m ²
Rez-de-chaussée	Cuisine	7,20
	Salle de bain	6,60
	Salle à manger	15,01
	Chambre	20,37
TOTAL		49,18

Chapelle		Surface en m ²
Rez-de-chaussée	Pièce principale	116,39
	Hall d'entrée	12,21
	Cuisine	31,46
	Chambre n°1	15,63
	Chambre n°2	15,51
1 ^{er} étage	Débarras	3,48
	Salle de bain	14,56
	WC n°1	1,46
	WC n°2	1,36
	Chambre n°3	12,18
	Chambre n°4	11,96
	Chambre n°5	16,66
	Chambre n°6	17,75
	Chambre n°7	16,26
	Chambre n°8	16,22
	Chambre n°9	12,77
	Chambre n°10	12,70
TOTAL		270,61

Les surfaces retenues sont donc de 113 m² pour la maison n° 1 , 49 m² pour la maison n° 2 et 271 m² pour la chapelle.

Il n'a pas été possible de pénétrer dans les dépendances lors de la visite des lieux, ainsi leurs surfaces au sol seront estimées depuis le site internet Géoportail.



La DNID (Direction nationale d'intervention domaniale) propose des ratios de conversion pour transformer la surface bâtie au sol à la surface utile :

– Tous immeubles : passer de la surface bâtie au sol à la surface habitable ou utile

Date des constructions	Habitations	Bureaux	Activités
	<i>Surface au sol du bâti</i>		
antérieure à 1970/75	* 0,75 à 0,80	* 0,80 à 0,85	0,85
postérieure à 1970/75	* 0,85 à 0,90	0,90 à 0,95	0,95

Nous retiendrons ici un coefficient de 0,85.

Il en résulte les surfaces utiles suivantes :

	Surface au sol en m ²	Coefficient de conversion surface bâtie au sol à surface utile	Surface utile en m ²
Garage attenant à la chapelle	84,53	0,85	72
Château d'eau	59,25	0,85	50
TOTAL			122

La surface utile des dépendances est donc estimée à 122 m².

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

CONGREGATION DU BON SECOURS

2 RUE DE LA PLANCHE CLEMENT

10000 TROYES

5.2. Conditions d'occupation

Libre

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Les parcelles sont couvertes par le plan Local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Julien-lès-Villas.

Elles se situent en zone UL, zone urbaine destinée principalement aux équipements publics, sportifs et de loisirs.

Les logements et les commerces (selon la définition du ScoT des Territoires de l'Aube) sont autorisés, mais sous condition. Pour les locaux à usage d'habitation, sont autorisés les constructions destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone dans la limite d'un logement d'une emprise au sol de 100 m² maximum par construction.

Dans ce contexte, une modification du PLU serait indispensable si un projet de construction de logements était approuvé.

Il est à noter qu'un changement de PLU est susceptible d'avoir un fort impact sur la valeur du bien, c'est pourquoi une nouvelle consultation du domaine sera donc nécessaire.

Prescriptions :

- Secteur "Parcs et espaces publics" à protéger au titre de l'article L.151-19 CU
- Emplacement réservé n°4 : Aménagement et équipements publics

Informations :

Droit de Préemption Urbain – DPU

Servitudes d'utilité publique :

Église Saint-Julien - Périmètre des abords (AC1)

6.2.Date de référence et règles applicables

Approbation du 15/04/2024

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale 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

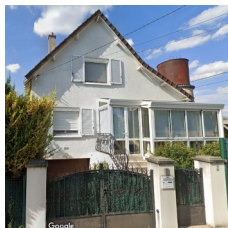
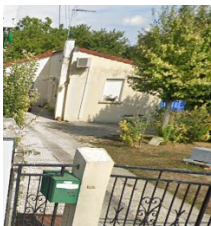
Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Bâti à usage d'habitation (Maisons n°1, 2 et chapelle)

La chapelle dispose de tous les éléments propres aux maisons d'habitation, ainsi elle sera assimilée à une maison d'habitation de grande superficie.

Critères de recherche :

Mutations à titre onéreux	Maison
Surfaces	Entre 50 m ² et 350 m ²
Période	Janvier 2022 à janvier 2025
Périmètre	Autour du bien évalué

	Commune	Adresse	Date mutation	Année Constr.	Surface terrain	Surface utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	Groupe	Photo Google Maps	Date de prise de vue
	Maisons de surfaces inférieures à 130 m ²										
1	SAINT JULIEN LES VILLAS	8 RUE DE L'EGALITE	29/10/24	1956	867	92	110 000	1195,65	Maison		11/2024
2	SAINT JULIEN LES VILLAS	2 IMP DES HUERDETS	25/01/22	1974	317	92	197 500	2146,74	Maison		09/2022
3	SAINT JULIEN LES VILLAS	6 IMP DES HUERDETS	26/09/24	1974	267	92	195 000	2119,57	Maison		09/2022
4	SAINT JULIEN LES VILLAS	11 IMP DES HUERDETS	11/10/23	1974	301	92	244 000	2652,17	Maison		09/2022
5	SAINT JULIEN LES VILLAS	48 RUE DE LA LIBERATION	04/07/22	1958	532	81	175 000	2160,49	Maison		11/2024
6	SAINT JULIEN LES VILLAS	10 RUE MARCEL GUENIN	10/11/23	1970	635	76	172 450	2269,08	Maison		09/2022

7	SAINT JULIEN LES VILLAS	9 RUE RENE GILLET	27/06/23	1957	364	71	175 000	2464,79	Maison		11/2024
8	SAINT JULIEN LES VILLAS	19 RUE RENE GILLET	05/08/22	1957	383	71	148 000	2084,51	Maison		11/2024
9	SAINT JULIEN LES VILLAS	9 RUE DE SANCEY	19/12/22	1965	560	70	175 320	2504,57	Maison		09/2022
10	SAINT JULIEN LES VILLAS	5 A RUE VOLTAIRE	13/06/23	2009	602	100	200 000	2000,00	Maison		11/2024
								MOYENNE	2159,76		
								MÉDIANE	2153,62		
								VALEUR HAUTE	2652,17		
								VALEUR BASSE	1195,65		

Maisons de surfaces supérieures à 150 m²

11	SAINT JULIEN LES VILLAS	21 RUE CLAUDE MONET	15/12/22	1999	775	160	457 350	2858,44	Maison		09/2022
12	SAINT JULIEN LES VILLAS	15 RUE EDGAR DEGAS	22/08/23	1973	882	204	385 500	1889,71	Maison		09/2022
13	SAINT JULIEN LES VILLAS	32 RUE FONTENELLE	07/11/24	1977	967	157	176 500	1124,20	Maison		09/2022
14	SAINT JULIEN LES VILLAS	13 RUE HENRY REGNAULT	01/06/22	1890	250	172	222 000	1290,70	Maison		08/2022

15	SAINT JULIEN LES VILLAS	16 RUE JEAN JACQUES ROUSSEAU	05/06/23	1999	1144	156	270 000	1730,77	Maison	Non visible	/
16	SAINT JULIEN LES VILLAS	14 AV DES SAPINS	09/12/22	1935	931	175	300 000	1714,29	Maison		11/2024
17	SAINT JULIEN LES VILLAS	66 RUE DES VANNES	15/10/24	2004	682	150	270 000	1800,00	Maison		09/2022
								MOYENNE	1772,59		
								MÉDIANE	1730,77		
								VALEUR HAUTE	2858,44		
								VALEUR BASSE	1124,20		

Sur le secteur du bien à évaluer, les moyennes des prix observées pour les maisons de surfaces inférieures à 130 m² est de 2 159,76 € / m² et de 1 772,59 € / m² pour les maisons de surfaces supérieures à 150 m².

Les maisons n°1 et 2 nécessitent d'importants travaux de rénovation pour être habitables, c'est pourquoi nous retiendrons la valeur basse, de l'étude réalisée pour les maisons de moins de 130 m², équivalente à 1 195,65 € / m².

La Chapelle est en bon état et dispose d'atouts architecturaux incontestables, c'est pourquoi nous retiendrons la valeur haute de l'étude de marché réalisée pour les maisons de plus 150 m², qui s'élève à 2 858,44 € / m².

Les valeurs des locaux d'habitation sont donc de :

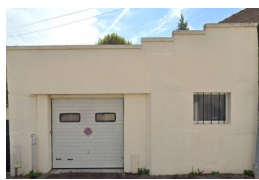
	Surface	Prix / m ²	Valeur retenue
Maison n°1	113	1195,65	135 108 €
Maison n°2	49	1195,65	58 587 €
Chapelle	271	2858,44	774 637 €
TOTAL			968 333 €

La valeur vénale retenue pour les biens à usage d'habitation est donc de **968 333 €** arrondie à **968 000 €**

Dépendances (garage attenant et château d'eau)

Critères de recherche :

Mutations à titre onéreux	Stockage stationnement
Surfaces	Entre 70 m ² et 200 m ²
Période	Janvier 2022 à janvier 2025
Périmètre	10 km autour du bien évalué

	Commune	Adresse	Date mutation	Année Constr.	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	Sous-Gruppe	Photos Google Maps	Date de la prise de vue	Observations
1	LA CHAPELLE ST LUC	54 AV JEAN JAURES	07/09/22	2012	191	115 000	602,09	Stockage et stationnement	Lots non identifiables sur Google Maps		/
2	SAINT ANDRE LES VERGERS	53 RTE D'AUXERRE	22/07/22	2020	85	135 000	1588,24	Stockage et stationnement		09/2022	Vente en terrain à bâtir et non en stockage stationnement → exclusion de la moyenne
3	SAINT ANDRE LES VERGERS	5 RUE DE LA REPUBLIQUE	26/04/22	2016	70	45 000	642,86	Stockage et stationnement		09/2022	/
4	TROYES	2 RPT GAL WOOD ET CT WEST	30/05/22	1992	72	34 000	472,22	Stockage et stationnement	Non visible	/	/
5	TROYES	20 RUE ROSE BENOIT	10/03/23		150	45 000	300,00	Stockage et stationnement		08/2022	/
MOYENNE							504,29				
MÉDIANE							537,16				
VALEUR HAUTE							642,86				
VALEUR BASSE							300,00				

Sur le secteur du bien à évaluer, la moyenne des prix observée pour les bâtiments de stockage stationnement est de 504,29 € / m².

La valeur du bien est de :

$$122 \text{ m}^2 \times 504,29 \text{ € / m}^2 = 61\,523,38 \text{ € arrondie à } \mathbf{62\,000 \text{ €}}$$

La valeur vénale retenue pour les bâtiments de stockage stationnement est donc de **62 000 €**

Terrains à bâtir en zone UL

Critères de recherche :

Mutations à titre onéreux	Terrains à bâtir
Surfaces	Entre 10 000 m ² et 30 000 m ²
Période	Janvier 2022 à janvier 2025
Périmètre	20 km autour du bien évalué

	Ref. Cadastrales	Commune	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	PLU	Descriptif PLU
1	30//C/477//	BARBEREY SAINT SULPICE	28/06/22	15780	313 500	19,87	1AUYA	Zone à urbaniser destinée principalement à l'accueil d'activités économiques
2	81//D/1788//	LA CHAPELLE ST LUC	17/06/24	14858	182 888	12,31	UL / AU	Une zone urbaine destinée principalement aux activités de loisirs et de sports (19%) Zone UL 1AU : Une zone d'urbanisation future destinée à être urbanisée dans le cadre d'un schéma d'aménagement cohérent. Elle présente une vocation principale d'habitat, mais peut également accueillir des commerces et services de proximité. (81%)
3	321//F/166// 321//F/168//	LA RIVIERE DE CORPS	19/04/23	27192	675 000	24,82	1AUB	1AUB est une zone destinée à être urbanisée dans les conditions du présent règlement, elle correspond plus particulièrement aux espaces à urbaniser situés dans l'emprise ou en frange immédiate de l'unité naturelle de la vallée des Vie
4	321//A/15// 321//A/27//	LA RIVIERE DE CORPS	01/03/24	22780	227 800	10,00	1AUY	Zone d'urbanisation future destinée à l'activité économiques
5	321//A/15// 321//A/27//	LA RIVIERE DE CORPS	29/03/24	22780	308 021	13,52		
6	362//ZK/300//	SAINTE SAVINE	12/11/24	11695	350 850	30,00	1AUY	Une zone à urbaniser destinée principalement aux activités économiques
7	115//ZO/75//	CRENEY PRES TROYES	30/08/24	10595	52 975	5,00	1AUY	Une zone à urbaniser destinée principalement aux activités économiques
8	321//B/772//	LA RIVIERE DE CORPS	15/11/24	28721	900 000	31,34	1AUA	La zone 1AUA est une zone destinée à être urbanisée dans les conditions du présent règlement, elle correspond plus particulièrement aux espaces à urbaniser situés hors unité naturelle de la vallée des Viennes
9	349//ZW/184//	SAINT LYE	20/12/23	10383	62 298	6,00	1AUY	zone à urbaniser à court terme à vocation d'activités
10	352//AH/257// 352//AH/256// 352//AH/278// 352//AH/255// 352//AH/254//	SAINTE MAURE	28/11/22	14743	100 000	6,78	UY	UY : Une zone urbaine destinée principalement aux activités économiques.

	Ref. Cadastrales	Commune	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	PLU	Descriptif PLU
11	357//AB/52// 357//AB/63//	SAINT PARRES AUX TERTRES	15/05/23	13624	445 000	32,66	1AUB / UCB	1AUB : Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat UCB : Zone urbaine recevant les constructions à usage d'habitat
12	371//ZB/148//	SOMMEVAL	04/10/23	14171	75 000	5,29	1AU	Espace destiné à une urbanisation future organisée, à court terme
13	387//AC/236// 387//AC/184// 387//AC/235//	TROYES	08/02/24	10882	72 000	6,62	UY	Équipements industriels, artisanaux et commerciaux
14	391//AD/6//	VAILLY	10/03/22	12064	90 000	7,46	U / A / NJ	U : Une zone urbanisée (10%) Zone U A : Une zone économiquement productive, à protéger en raison de la richesse de son sol favorable à l'agriculture et de son sous-sol. (81%) Zone A NJ : Une zone naturelle à protéger en raison de la qualité des milieux naturels et des paysages, à vocation principale de jardins. (9%) Zone NJ
MOYENNE						15,12		
MÉDIANE						11,16		
VALEUR HAUTE						32,66		
VALEUR BASSE						5,00		

Sur le secteur, la moyenne des prix observée pour les terrains à bâtir est de 15,12 € / m².

Toutefois, le terrain évalué est situé en zone UL du PLU. Cette zone restrictive limite les constructions aux équipements publics, sportifs et de loisirs. Le terme de comparaison n°2 est celui qui réunit le plus de critères similaires au bien évalué. Sa valeur, équivalente à 12,31 € / m², servira de valeur de référence.

La valeur du bien est de :

$$21\,603\text{ m}^2 \times 12,31\text{ € / m}^2 = 265\,932,93\text{ € arrondie à } \mathbf{266\,000\text{ €}}$$

Terrain non constructible en zone UL

Une emprise de 10 200 m², située en zone UL du PLU, est concernée par le secteur "Parcs et espaces publics" à protéger au titre de l'article L.151-19. Ce terrain ne peut donc être construit.

Aucune vente n'a été relevée ces trois dernières années dans une zone et un secteur similaire du PLU.

Ainsi, nous retiendrons la valeur du terrain à bâtir en zone UL qui s'élève à 12,31 € / m² à laquelle nous appliquerons un abattement de 20 %.

La valeur de référence du terrain non constructible en zone UL du PLU est donc de :

$$12,31\text{ € / m}^2 - 20\% = 9,85\text{ € / m}^2$$

La valeur du terrain non constructible est donc de :

$$10\,200\text{ m}^2 \times 9,85\text{ € / m}^2 = 100\,470\text{ € arrondie à } \mathbf{100\,000\text{ €}}$$

Pour rappel, un changement de PLU est susceptible d'avoir un fort impact sur la valeur du bien, c'est pourquoi une nouvelle consultation du domaine sera donc nécessaire.

8.2. Synthèse

Bien	Valeur retenue
Locaux d'habitation (maisons n°1, 2 et chapelle)	968 000 €
Dépendances	62 000 €
Terrain à bâtir en zone UL	266 000 €
Terrain non constructible en zone UL	100 000 €
TOTAL	1 396 000 €

La valeur vénale retenue pour l'ensemble immobilier est donc de **1 396 000 €**

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 **1 396 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de + 20 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 1 675 200 €.

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 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 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 Départemental des Finances Publiques
Par délégation

Sandrine
LEROY ID

Signature numérique
de Sandrine LEROY ID
Date : 2025.05.14
08:53:11 +02'00'