



Direction Générale des Finances Publiques

Le 14/11/2025

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 : Florian GRADOZ

Courriel : florian.gradoz@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06 18 94 28 78

Réf DS : 27608519

Réf OSE : 2025-10387-82347

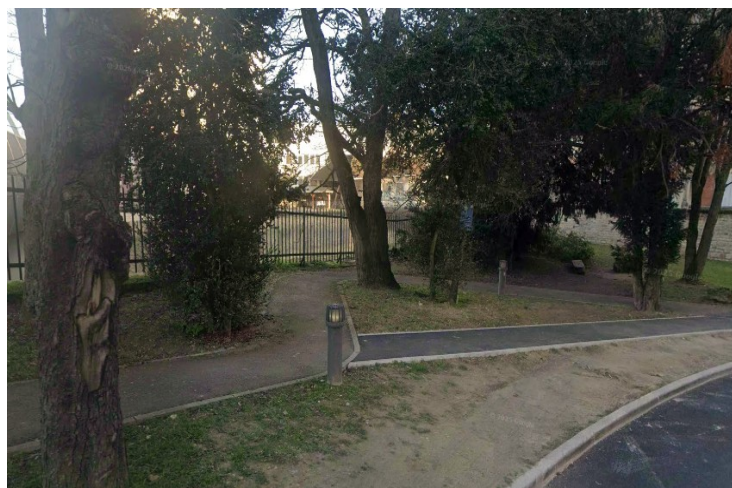
Le Directeur Départemental des Finances
Publiques de la Marne

à

Mme MAZIJ Annaëlle
Chargée des transactions immobilières
Ville de Troyes

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 :

Espace vert

Adresse du bien :

Rue Bégand 10 000 Troyes

Valeur :

1 € HT, sans marge d'appréciation

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

1 - CONSULTANT

Consultant : Ville de Troyes

Affaire suivie par : Madame Annaëlle MAZIJ - Chargée des transactions immobilières

2 - DATES

de consultation :	07/11/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	Néant
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	Néant
du dossier complet :	07/11/2025

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...)	☐

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

3.3. Projet et prix envisagé

Troyes Champagne Métropole, communauté d'agglomération de l'Aube, est propriétaire d'un espace vert cadastré BX n°567, d'une superficie de 323 m² sis rue Bégand à Troyes. Pour des raisons liées à l'organisation et à la gestion de l'entretien de cet espace, et à la suite d'échanges, il paraît judicieux aux deux collectivités d'intégrer cette parcelle au domaine public communal. En effet, la ville de Troyes a procédé à l'aménagement de cet espace et en assure déjà l'entretien. Un accord verbal a donc été trouvé entre les deux parties, fixant le montant de la transaction à un euro. Il est donc proposé au PED de valider cette acquisition par la ville de Troyes, au prix d'un euro.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

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

La commune de Troyes est une commune française, préfecture du département de l'Aube, et septième commune la plus peuplée de la région Grand-Est. Elle est le siège de la communauté d'agglomération Troyes Champagne Métropole qui compte 175 193 hab (2021).

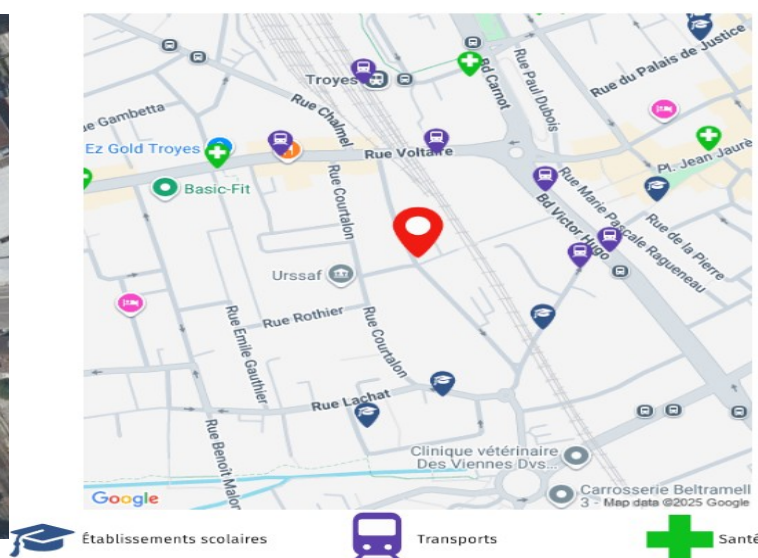
Traversée par la Seine, la ville a pris la forme caractéristique d'un « bouchon de Champagne ».

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.

Berceau de grandes entreprises de prêt-à-porter telles que Lacoste ou Petit Bateau, Troyes est considérée comme la capitale européenne des magasins d'usine et de négoce.

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

Le bien étudié se situe rue Bégand, à l'angle de l'avenue du Général Gallieni. Elle se trouve en aplomb des voies SNCF et se situe à proximité de la gare.



Établissements scolaires



Transports



Santé

4.3. Références cadastrales

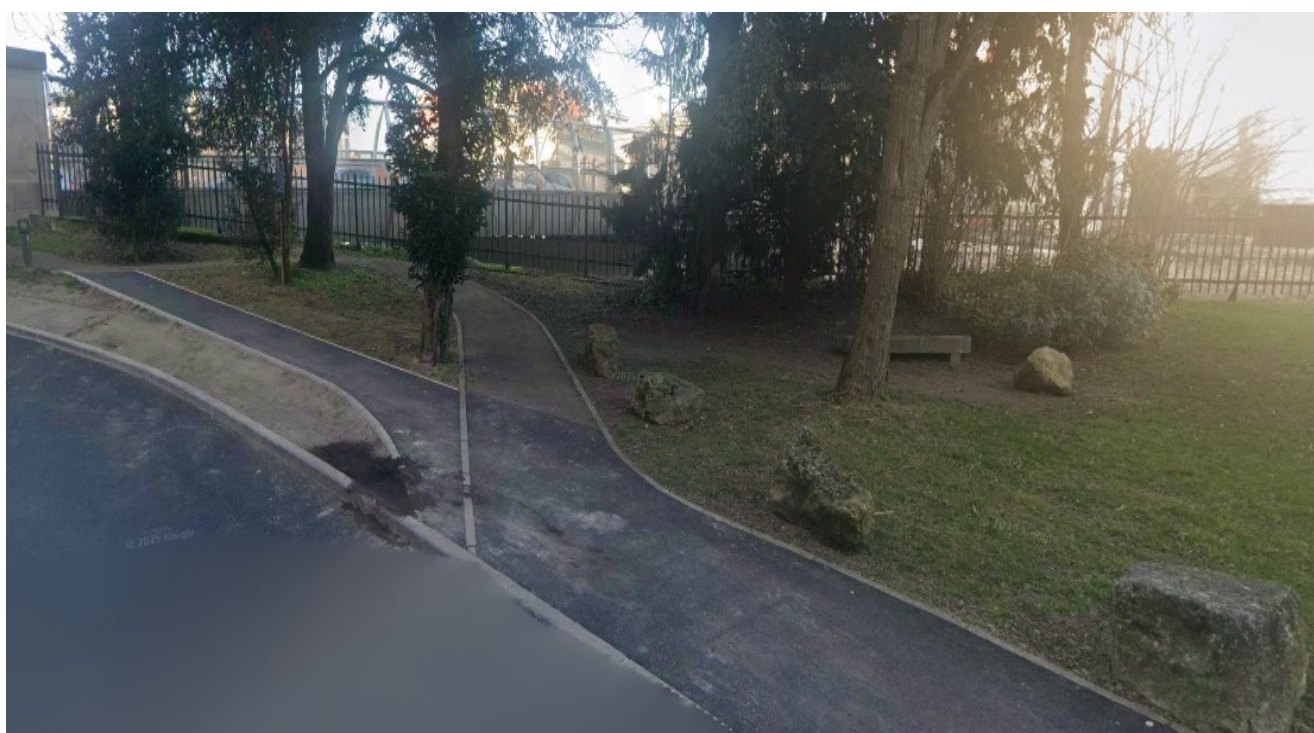
L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous la référence suivante :

Commune	Parcelle	Adresse	Nature réelle	Superficie
Troyes (10)	BX 567	RUE BEGAND	Sol	323 m ²

4.4. Descriptif

La parcelle est de forme triangulaire, à angle de rue.

Le bien est aménagé en espace vert. Chemin, système d'éclairage, arbres, bancs, pierres ou encore massif agrémentent le bien.



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

GRAND TROYES

POLE POLITIQUE DE LA VILLE BP9 1 PCE ROBERT GALLEY BP

10001 TROYES CEDEX

5.2. Conditions d'occupation

Libre

6 - URBANISME

Règles actuelles

La parcelle est couverte par le PLU de la commune de Troyes. Ce plan a été approuvé le 03 avril 2025.

Le bien est situé en zone UCA : dominance d'habitat pavillonnaire à grand gabarit.

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

Critères de recherche :

Mutations à titre onéreux	Non bâti
Période	Octobre 2022 à octobre 2025
Périmètre	1 km autour du bien évalué
Prix de vente au m ²	De 1 € à 50 €

Terme de comparaison	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/ m²	Nature de bien	Situation locative	Commentaires
1	362//AD/1439//	SAINTÉ SAVINE	21 RUE GEORGES GUYNEMER	30/11/2022	217	3 255	15	Sol	Libre	Terrain rectangulaire enclavé à l'arrière de plusieurs maisons d'habitation individuelles.
2	362//AE/610//	SAINTÉ SAVINE	CHE DES LAVOIRS	08/02/2023	542	12 000	22,14	Jardin potager	Libre	Parcelle carrée dans une zone de jardin type jardin d'ouvriers, présence d'un petit cabanon en bois. Acquisition par la commune de Sté Savine.
3	362//AE/988// ; 362//AE/990//	SAINTÉ SAVINE	CHE DES LAVOIRS	03/05/2023	537	8 000	14,9	Jardin potager	Libre	2 parcelles rectangulaires dans une zone de jardin type jardin d'ouvriers.
4	387//BP/1469//	TROYES	34 RUE DU DOCTEUR ROUX	23/06/2023	33	1 254	38	Sol	Libre	Vendeur ville de Troyes. Une partie d'un espace vert constituant actuellement une dépendance de la voirie.
5	387//BS/823//	TROYES	24 RUE GAUTHERIN	28/11/2022	149	7 000	46,98	Sol	Libre	Parcelle de terre située à l'arrière d'habitation type maison de villes individuelles ou collectives.
6	387//CD/376//	TROYES	59 RUE RAYMOND POINCARÉ	12/11/2024	640	4 000	6,25	Terrain à bâtir	Libre	Une parcelle de terrain à usage de stationnement
7	387//BT/373//	TROYES	24 RUE URBAIN IV	12/12/2023	1	1	1	Sol	Libre	Vendeur ville de Troyes à société d'HLM mon Logis. Une parcelle en nature de sol provenant du domaine public de la Ville de Troyes.
MOYENNE							20,61			
MÉDIANE							15			
MAXIMUM							46,98			
MINIMUM							1			

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

Sur le secteur du bien à évaluer, la moyenne des prix observée pour les parcelles non bâties est de 20,61 € / m².

En excluant le terme 7 pour lequel la cession a été réalisée à l'euro symbolique, la moyenne est de 23,88 €.

En retenant cette valeur, la valeur du bien est de :

$323 \text{ m}^2 \times 23,88 \text{ € / m}^2 = 7\,713,24 \text{ €}$ arrondie à **8 000 €**.

Pour autant, cette opération tend à régulariser une situation de fait. Les règles normales du marché ne peuvent s'appliquer dans ce cas. Il s'agit de transférer officiellement la charge de l'entretien de cette espace à la commune.

En conséquence, l'acquisition sous la forme de la valeur symbolique de 1 € H. T. se justifie.

La valeur vénale retenue pour le bien est donc de **1 €**.

10 - 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 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Le présent avis de valeur ne fait pas obstacle à la réalisation d'une vente à prix plus élevé.

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 : 2025.11.14
09:48:07 +01'00'