

Direction Générale des Finances Publiques

Le 9 décembre 2025

Direction départementale des Finances Publiques de la
Marne

Pôle d'évaluation domaniale

12, rue Sainte Marguerite

51022 Châlons-en-Champagne Cedex

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

Le Directeur départemental des Finances
publiques de la Marne

-

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par Jérôme ANTOINE

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

Téléphone : 03 26 69 50 32

Référence DS : 28100236

Référence OSE : 2025-10387-89935

Mme Aude GUINOT
Chargée d'e transactions immobilières

Commune 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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



Nature du bien :

Parcelle de voiries

Adresse du bien :

12 Rue Huguier

10000 Troyes

Valeur :

324 € H.T. ou 12 € H.T. par m²

assortis d'une marge d'appréciation de -10%

1 - CONSULTANT

Consultant :

Commune de Troyes

Affaire suivie par

Mme Aude GUINOT

Chargée d'e transactions immobilières

2 - DATES

de consultation :	05/12/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	05/12/2025

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 du consultant

Monsieur Rouyer a vendu sa propriété sise 12 rue Huguier à Troyes, la parcelle AR n°1052 étant une partie de la rue faisant l'angle, il est pertinent pour la collectivité d'acquérir celle-ci au prix de 1 euro.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

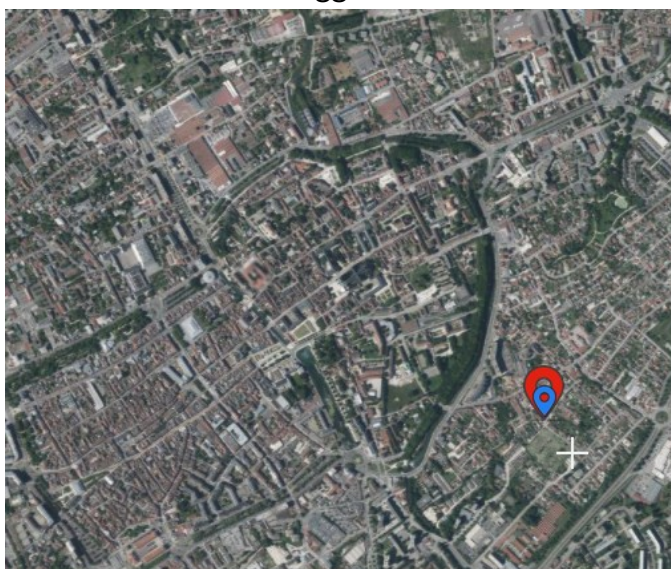
La commune de Troyes est le chef-lieu de l'Aube et au cœur d'une agglomération de plus de 130 000 habitants.

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.

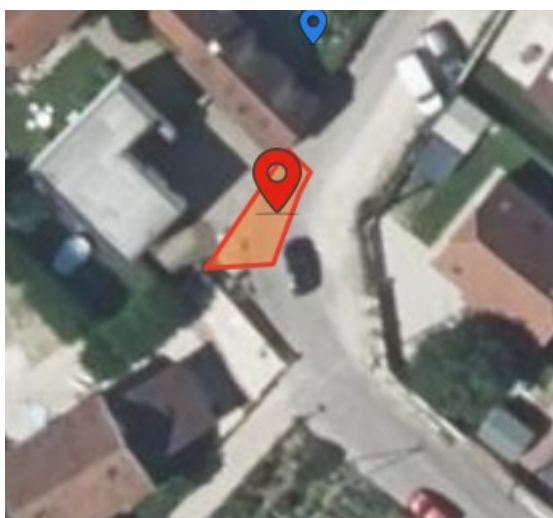
Des Foires de Champagne qui ont contribué à son rayonnement au Moyen Âge, Troyes a conservé un véritable dynamisme en matière de commerces notamment par les magasins d'usine dont elle est la capitale européenne.

La parcelle à évaluer est située à l'Ouest de l'agglomération.



4.2. Références cadastrales

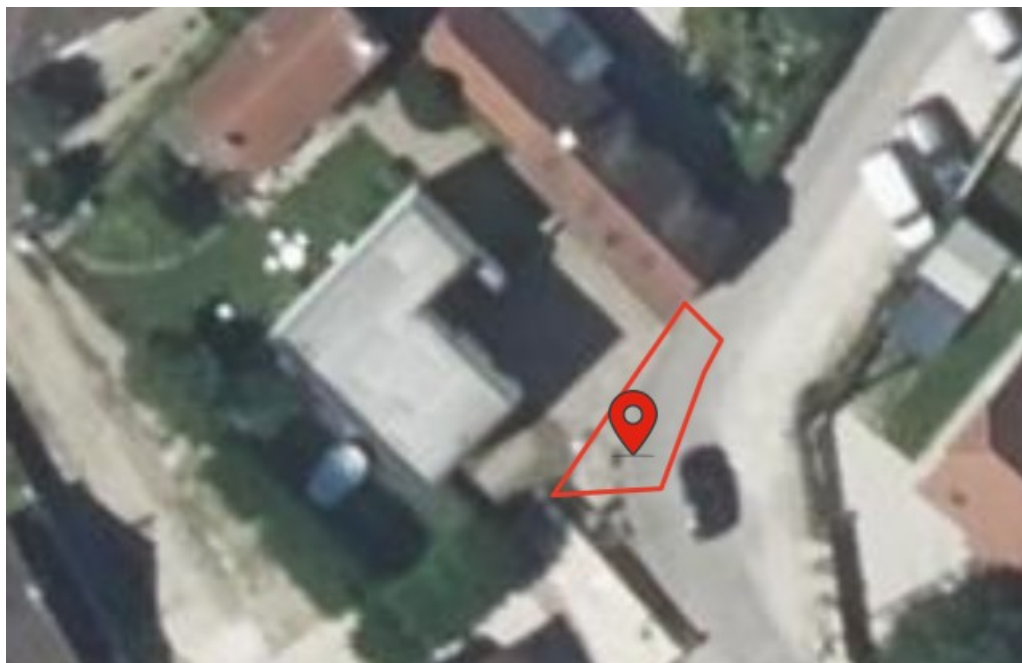
L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous la référence AR 1052.d'une superficie de 27 m²



4.3. Descriptif

Il s'agit d'une parcelle dans un angle de la rue Huguiet. La route empiète en partie cette parcelle.

L'acquisition par la commune permettra de régulariser la situation.



5 – SITUATION JURIDIQUE

5-1 : Propriété de l'immeuble:

M. Michel ROUYER

5.2. Conditions d'occupation

Libre

6 - URBANISME

Règles actuelles

Cette parcelle est couverte par le Plan Local d'Urbanisme de Troyes dont la dernière procédure a été approuvée le 03 avril 2025.

La parcelle est en UCB, zone à dominance d'habitat pavillonnaire à densité moyenne

7 - MÉTHODES D'ÉVALUATION MISES EN ŒUVRE

Méthode comparative

- par la méthode comparative d'évaluation qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local.

8- ÉVALUATION PAR LA MÉTHODE COMPARATIVE

L'échantillon a été constitué de ventes de terrains théoriquement constructibles mais de par leur nature, ne pouvant pas être assimilés à un Terrain à Bâtir .

Périmètre de recherche

Adresse 1 Allée de la Belle Dame, 10000 Troyes correspondant à la référence cadastrale : /

Périmètre géographique centré sur 1 Allée de la Belle Dame, 10000 Troyes Aire du polygone 11129658 m²

Période de recherche

De 12/2017 à 11/2019

Caractéristiques du bien

Non bâti, prix inférieur à 40 €

Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	ZONE	Groupe
343//AE/908//	SAINT JULIEN LES VILLAS	LES BEAUPOTS	18/10/2018	141	1 658,00 €	11,76 €	Ue	Jardin
343//AE/910//	SAINT JULIEN LES VILLAS	LES BEAUPOTS	18/10/2018	56	658,00 €	11,75 €	Ue	jardin voie d'accès
343//AE/391//	SAINT JULIEN LES VILLAS	LES BEAUPOTS	26/07/2019	632	5 500,00 €	8,70 €	Ue	Parc
387//CK/117//	TROYES	1 T RUE ADOLPHE THIERS	04/12/2017	247	3 705,00 €	15,00 €	UCB	Parking
387//AL/728//	TROYES	SEN DES GRAVIERES	19/02/2019	29	250,00 €	8,62 €	UCC	Jardin
387//CL/675//	TROYES	BD JULES GUESDE	27/03/2018	657	14 454,00 €	22,00 €	UCBY	Parking
387//AD/481//	TROYES	RUE ROSE BENOIT	30/10/2019	178	3 560,00 €	20,00 €	UB	Petite parcelle
387//AM/71//	TROYES	RUE DU VEON A L ANE	22/01/2018	2020	25 000,00 €	12,38 €	NE	Bois proche zone urbaine
Médiane						12,07 €		

La valeur retenue pour un m² sera la médiane soit environ **12 € par m²**.

Rapportée à une surface de 27 m², sa valeur est estimée à environ **324 € H.T.**

$$27 * 12 = 324$$

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 de la parcelle est arbitrée* à **324 € H.T. ou 12 € H.T. par m²**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

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.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de +10 % portant la valeur maximale de cession sans justification particulière à environ 356,40 € H.T ou environ 13,20 € H.T par m²

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 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.

I Pour le Directeur et par délégation,



Jérôme ANTOINE

Inspecteur des Finances Publiques