



Direction Générale des Finances Publiques

Le 31/12/2025

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

POUR NOUS JOINDRE

à

Affaire suivie par : Farid BOUTEKEZEZ et Jérôme ANTOINE
(pour la version bis)

COMMUNE DE TROYES

Téléphone : 12 98 65 73 06

courriel :

À l'attention de
Mme GUINOT Aude

Réf. DS :28384087

Réf OSE : 2025-10387-93887 bis

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



Nature du bien :

Terrain à bâtir

Adresse du bien :

Rue de la Planche Clement 10000 Troyes

Valeur :

1 300 €, assortie d'une marge d'appréciation de 15 %

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

1 - CONSULTANT

COMMUNE DE TROYES

Affaire suivie par : GUINOT Aude – Chargée des transactions immobilières

2 - DATES

de consultation :	23/12/2025
du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	-
de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	23/12/2025

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...)	☐

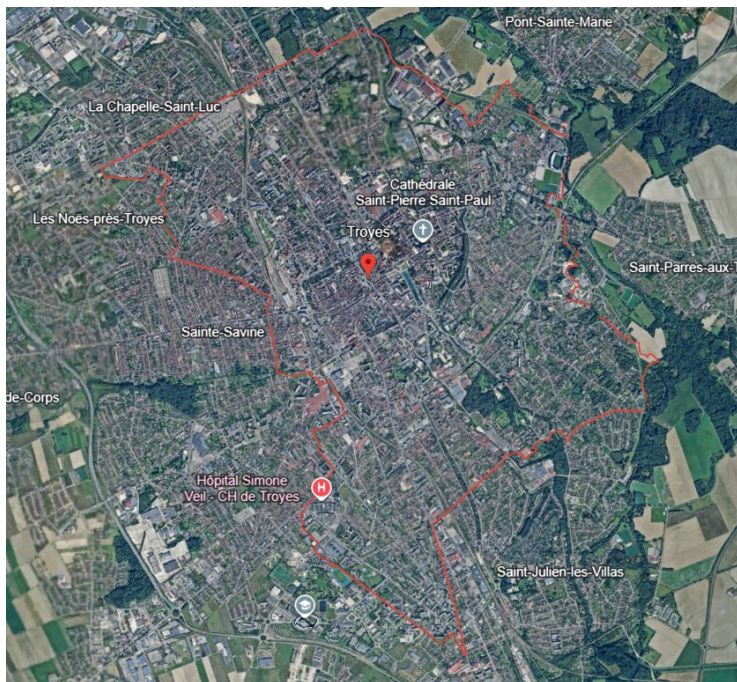
3.3. Projet et prix envisagé

Dans le cadre de son projet de construction situé rue de la Planche Clément à Troyes, le groupe URBANEO a conçu l'opération en respectant l'alignement des constructions projetées. À ce titre, plusieurs parcelles cadastrées AS 99, 126, 127, 147, 149, 151, 153, 155, 157 et 159, d'une superficie totale de 88 m², ont vocation à être rétrocédées à la Ville de Troyes moyennant le prix d'un euro.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation Générale



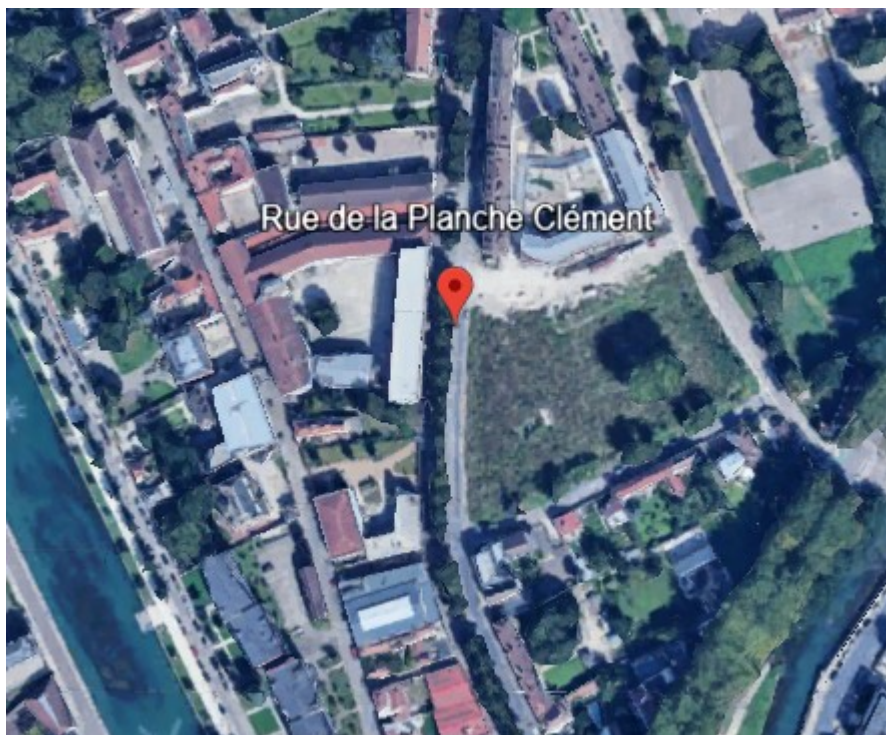
Au sein du département de l'Aube (10), en région Grand Est. La ville est composée de 62 443 habitants (marquant une progression de 2% depuis 2006). Les habitants sont nommés Troyens. Troyes atteint la 1ère place départementale et la 102ème position nationale. La commune fait partie de l'EPCI "Communauté d'agglomération - Troyes Champagne Métropole".

La municipalité propose 8 musées, 67 monuments historiques, 4 forêts et 226 équipements sportifs dans un rayon de 10 km, offrant un large éventail d'activités culturelles, sportives et de loisirs.

Les municipalités environnantes incluent Les Noës-près-Troyes (à 2.8 km), Pont-Sainte-Marie (à 3 km), et Saint-André-les-Vergers (à 3 km).

La direction municipale est assurée par François BAROIN, élu depuis le 25/05/2020.

4.2. Situation particulière



4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse	Contenance	Nature réelle
Troyes	AS 99	rue Marguerite Bourgeoys	4 m ²	Terrain à bâtir
Troyes	AS 126	rue Marguerite Bourgeoys	3 m ²	Terrain à bâtir
Troyes	AS 127	rue Marguerite Bourgeoys	4 m ²	Terrain à bâtir
Troyes	AS 147	rue Marguerite Bourgeoys	1 m ²	Terrain à bâtir
Troyes	AS 149	rue Marguerite Bourgeoys	8 m ²	Terrain à bâtir
Troyes	AS 151	rue Marguerite Bourgeoys	28 m ²	Terrain à bâtir
Troyes	AS 153	rue Marguerite Bourgeoys	27 m ²	Terrain à bâtir
Troyes	AS 155	rue Marguerite Bourgeoys	1 m ²	Terrain à bâtir
Troyes	AS 157	rue Marguerite Bourgeoys	7 m ²	Terrain à bâtir
Troyes	AS 159	rue Marguerite Bourgeoys	5 m ²	Terrain à bâtir
TOTAL			88 m ²	

4.4. Descriptif

Il s'agit d'un terrain à bâtir sise rue Marguerite Bourgeoys, dans la commune de Troyes. Le terrain est composé de plusieurs parcelles pour une contenance totale de 88 m². La contenance très limitée du bien concerné restreint significativement le potentiel de constructibilité. Il sera donc évalué en terrain d'agrément.

4.5. Surface du bâti

Sans objet

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriété de URBANEO

5.2. Conditions d'occupation

Bien présumé libre d'occupation.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Parcelles classées en zone USS sur le plan local d'urbanisme de la commune.

6.2. Date de référence et règles applicables

Dernière version du 06/01/2020

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

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 - LA MÉTHODE COMPARATIVE

La méthode comparative d'évaluation 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.

8.1. Études de marché

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

Les critères de recherche :

Mutation à titre onéreux	Terrains à bâtir
Superficie	-
Année de construction	-
Période	Entre novembre 2022 et novembre 2025
Périmètre	3 000 m

Il en résulte l'identification des termes suivants :

Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²
TROYES	7 RUE FRANCOIS SERQUEIL	08/02/2024	10882	72 000	6,62
TROYES	59 RUE RAYMOND POINCARE	20/10/2023	640	10 350	16,17
TROYES	59 RUE RAYMOND POINCARE	12/11/2024	640	7 000	10,94
TROYES	59 RUE RAYMOND POINCARE	12/11/2024	640	7 000	10,94
TROYES	59 RUE RAYMOND POINCARE	12/11/2024	640	4 000	6,25
TROYES	59 RUE RAYMOND POINCARE	07/01/2025	640	10 000	15,63
SAINTE SAVINE	L ERABLE	27/05/2025	272	4 080	15
				Moyenne	11,65
				Médiane	10,94

8.1.2. Sources externe à la DGFIP

ICAD, SPDC, BNDP, Google Earth/Maps, Géoportail-Urbanisme, Geoportail, Géofoncier, Cadastre.gouv.fr, DVF, UrbanSIMUL

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

L'étude a fait ressortir des valeurs comprises entre 6,25 €/m² et 16,17 €/m², soit un prix moyen de 11,65 € et un prix médian de 10,94 €/m².

Le dernier terme de comparaison sera retenu comme terme de référence.

Soit 15 € x 88 m² = 1 320 € arrondie à 1 300 €.

C'est pourquoi, le service arbitre la valeur vénale à **1 300 €**.

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 est arbitrée à **1 300 € (arrondie)**.

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 1 500 € (arrondie).

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 moins élevé sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

S'agissant d'un terrain ayant vocation d'être intégré au domaine public, une acquisition à la valeur symbolique d'un euro, est compatible avec l'évaluation.

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 et par délégation,

□ Pour le Directeur et par délégation,



Jérôme ANTOINE

Inspecteur des Finances Publiques