

Direction Générale des Finances Publiques

Le 18/08/2025

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 : Frédéric HERBIN

Courriel : frederic.herbin@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 03 26 69 50 33 / 06 22 44 12 45

Mme Emilie EVRARD
Property Manager Cessions
SNCF Réseau

Réf DS : 25639546

Réf OSE : 2025-10387-57274

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 :

Voirie

Adresse du bien :

Impasse de la Haute Charme, 10000 Troyes

Valeur :

2 700 €, soit 5,21 € / m²,

assortie d'une marge d'appréciation de – 10 %

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

1 - CONSULTANT

Consultant : SNCF Réseau

Affaire suivie par : Mme Emilie EVRARD
Property Manager Cessions

2 - DATES

de consultation :	01/08/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	01/08/2025

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

Le consultant souhaite céder des emprises représentant des besoins pour la Ville de Troyes en matière d'aménagement de voirie.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Le bien à évaluer se situe dans le département de l'Aube, dans la partie Nord-Ouest de 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. 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.

Les Foires de Champagne, géré par les comtes de Champagne, ont contribué au rayonnement économique et financier de Troyes à partir du XI^e siècle, attirant nombre de marchands à travers toute l'Europe. Lors de la révolution industrielle, le textile, le cuir, mais également l'imprimerie, sont les atouts historiques de l'économie troyenne. 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





4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Troyes (10)	BI 0149	Rue de la Haute Charme	56 673 m ²	Chemin de fer
TOTAL			56 673 m ²	

4.4. Descriptif

Il s'agit d'un ensemble de 11 emprises issues d'une seule et même parcelle mère section BI 0149 pour une surface totale de 516 m² et surlignées dans les plans ci-joints :

$a = 42 \text{ m}^2 - c = 62 \text{ m}^2 - l = 164 \text{ m}^2 - d = 41 \text{ m}^2 - e = 122 \text{ m}^2 - f = 30 \text{ m}^2 - g = 2 \text{ m}^2 - h = 1 \text{ m}^2 - i = 50 \text{ m}^2 - j = 1 \text{ m}^2 - k = 1 \text{ m}^2$.

Ces emprises sont toutes en nature de voirie et sont à régulariser via un acte de vente au profit de la Ville de Troyes qui vient d'achever les travaux.

Le 06 juin 2023, le Pôle d'Évaluation Domaniale de la Direction Départementale des Finances Publiques de la Marne a évalué des portions de cette même parcelle BI 0149 dans le cadre d'un aménagement de voiries au prix de 7,50 € / m² (Réf. OSE : 2023-10387-36370).

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

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

Des mutations à titre onéreux de parcelles en nature de non bâti, depuis mai 2021, d'un prix de vente compris entre 5 et 50 € / m² et qui se situent dans un rayon de 1 kilomètre autour du bien à évaluer, ont été recherchées.

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/ m ²	Groupe	Sous Groupe
1004P01 2024P00575	81//AV/681// 81//AV/679//	LA CHAPELLE ST LUC	AV DU GENERAL SARRAIL	16/01/2024	99	2 900	29,29	Non bâti	Divers
1004P01 2023P10373	387//BC/1055//	TROYES	16 RUE BROCARD	10/10/2023	14	322	23	Non bâti	Divers
1004P01 2023P13070	387//BE/857//	TROYES	11 RUE GREGOIRE PIERRE HERLUISON	12/12/2023	40	800	20	Non bâti	Divers
1004P01 2023P03313	387//BL/1049//	TROYES	7 RUE JULES SALLERON	30/03/2023	79	3 500	44,3	Non bâti	Divers
1004P01 2022P08376	387//BL/1044//	TROYES	17 RUE MAURICE MARINOT	08/07/2022	67	1 400	20,9	Non bâti	Divers
1004P01 2021P12135	81//AI/743//	LA CHAPELLE ST LUC	13 B RUE LAZARE CARNOT	06/10/2021	627	9 405	15	Non bâti	Verger
1004P01 2021P03735	387//BH/692//	TROYES	11 RUE SUZANNE BERNARD	18/03/2021	123	6 000	48,78	Non bâti	Divers
1004P01 2021P08495	387//BH/678//	TROYES	RUE SUZANNE BERNARD	02/07/2021	1921	10 000	5,21	Non bâti	Divers

Synthèse des prix de la sélection

Année	Période	Prix au m ² (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2021	janvier-décembre	23,00	15,00	5,21	48,78
2022	janvier-décembre	20,90	20,90	20,90	20,90
2023	janvier-décembre	29,10	23,00	20,00	44,30
2024	janvier-décembre	29,29	29,29	29,29	29,29
Synthèse		25,81	21,95	5,21	48,78

* Les prix au m² sont calculés sur les ventes retenues

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

Dans les environs des biens à évaluer, la valeur moyenne des prix observés pour les parcelles en nature de non bâti est de 25,81 € / m².

La valeur basse est de 5,21 € / m². Celle-ci concerne la mutation d'une parcelle en nature de voirie.

Les emprises à évaluer sont toutes en nature de voirie. La ville de Troyes vient d'en achever les travaux. De plus, les futurs frais d'entretien seront à la charge de l'acquéreur.

Aussi, la valeur basse servira de valeur de référence.

La valeur vénale du bien à céder est de : $516 \text{ m}^2 \times 5,21 \text{ € / m}^2 = 2\,688,36 \text{ €}$, **arrondie à 2 700 €**.

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 **2 700 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de – 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 2 400 €.

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 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 24 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

A handwritten signature in dark ink, consisting of a stylized 'F' followed by a large, sweeping loop and a horizontal stroke.

Frédéric HERBIN

Inspecteur des Finances Publiques