

Direction Générale des Finances Publiques

Le 22/09/2025

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 : Eva ROBERT

Courriel : eva.robert@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06.19.40.94.32

Madame Valérie GRANDCLAUDE
COMMUNE DE TROYES

Réf DS : 25805213

Réf OSE : 2025-10387-59961

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 :

Abord de voirie

Adresse du bien :

Rue de la Haute Charme
10000 TROYES

Valeur :

200 € HT, assortie d'une marge d'appréciation de -10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Consultant : COMMUNE DE TROYES

Affaire suivie par : Madame Valérie GRANDCLAUDE
Responsable du Service Foncier

2 - DATES

de consultation :	14/08/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	30/09/2025
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	NÉANT
du dossier complet :	14/08/2025

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

La présente évaluation intervient dans le cadre d'un projet de cession d'une parcelle non cadastrée en nature d'abord de voirie appartenant au domaine public de la commune de TROYES relatif à un empiètement par la SNCF, propriétaire de la parcelle contiguë cadastrée BI 149. L'empiètement a été estimé à 40 m² et est en nature de talus.

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

Par ailleurs, dans le cadre d'un projet d'aménagement de voirie pour les besoins de la ville, la commune de TROYES entend acquérir une emprise foncière d'une superficie de 516 m² à détacher de la parcelle cadastrée section BI 149 appartenant à la SNCF. L'emprise foncière a fait l'objet d'un rapport d'évaluation vénale le 18 août 2025 lequel est référencé dans OSE sous le numéro de dossier 2025-10387-57274.

Ainsi, la présente évaluation intervient dans le cadre d'un projet de régularisation foncière entre la commune de TROYES et la SNCF. La commune de TROYES demande de déterminer le montant de la soulte.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Troyes est une commune urbaine de 62 443 habitants en 2022, située au centre du département de l'Aube, dans la partie occidentale de la région Grand Est. Elle se situe dans la région historique et culturelle de Champagne, dans la plaine de Champagne crayeuse. Elle est entourée par les communes de Lavau, Pont-Sainte-Marie, Saint-Parres-aux-Tertres, Rosières-Près-Troyes, Saint-André-les-Vergers et Sainte-Savine. La commune de Troyes, préfecture du département de l'Aube, est la septième commune la plus peuplée de la région Grand Est. Elle se situe, à vol d'oiseau, à 141,5 km de Paris, à 107 km de Reims et à 76 km de Châlons-en-Champagne.

La commune fait partie de l'aire d'attraction de Troyes, dont elle est la commune-centre. Cette aire, qui regroupe 209 communes, est catégorisée dans les aires de 200 000 à moins de 700 000 habitants. Depuis le 1^{er} janvier 2017, elle fait partie de la communauté d'agglomération de l'Aube Troyes Champagne Métropole, dont elle est le siège.

La commune de Troyes est traversée par la Seine et a pris la forme caractéristique d'un « bouchon de Champagne ». Elle détient un patrimoine architectural et urbain qui témoigne de son riche passé médiéval et renaissant, et est catégorisée Ville d'Art et d'Histoire. Elle est considérée comme la capitale européenne des magasins d'usine et de négoce en Europe.

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

Le bien à évaluer se situe au Nord-Ouest de la commune de TROYES.

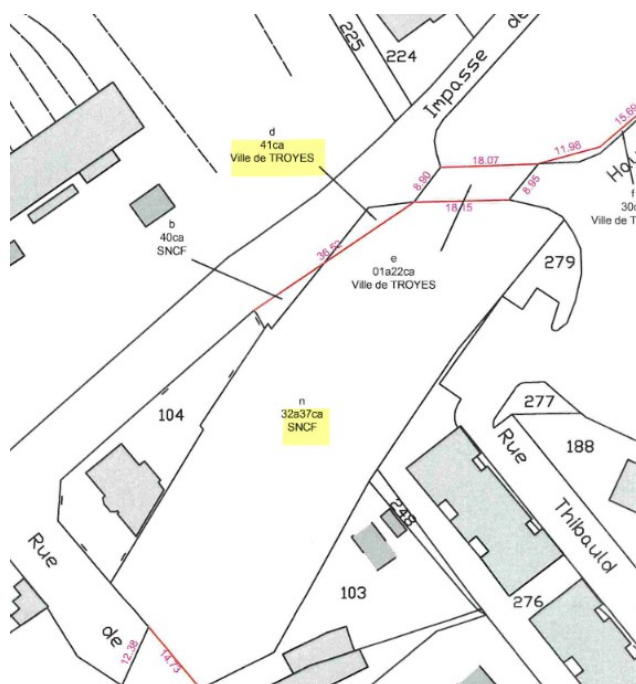




4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Nature réelle	Superficie
TROYES (10)	Non cadastrée	Rue de la Haute Charme	Sol	40 m ²
TOTAL				40 m ²



4.4. Descriptif

Le bien à évaluer est une parcelle non cadastrée constituant un abord de voirie. Il s'agit d'un talus muré lequel fait l'objet d'un empiètement par la SNCF, propriétaire de la parcelle cadastrée section BI 149, sur la parcelle non cadastrée appartenant au domaine public de la commune de TROYES.

Selon document d'arpentage dressé par Monsieur Dimitri FRAPART, ès qualité de Géomètre expert, le 1^{er} août 2025, l'empiètement sur la parcelle non cadastrée appartenant au domaine public de la commune de TROYES a été estimé à 40 m².

Le bien à évaluer se situe en premier rideau, dans le tournant de la rue de la Haute Impasse.



4.5. Surface du bâti

Sans objet.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

COMMUNE DE TROYES

Mairie

Place Alexandre-Israël

10000 TROYES

5.2. Conditions d'occupation

Le bien à évaluer est présumé libre d'occupation.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

La parcelle est couverte par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de TROYES, dont la dernière procédure a été approuvée le 03 avril 2025.

La parcelle est située dans une zone d'urbanisme UCB, correspondant à un secteur à dominance d'habitat pavillonnaire à densité moyenne.

Selon le consultant, la parcelle est située dans un périmètre d'espaces boisés classés (EBC).

6.2. Date de référence et règles applicables

Sans objet.

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) 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	D' août 2020 à août 2025
Surface	–
Périmètre	3 km autour du bien à évaluer
Prix / m ²	Inférieur à 10 € / m ² (permet d'exclure les terrains à bâtir destinés à l'habitation) et supérieur à 1 € / m ² (permet d'exclure les terres agricoles)

Compte tenu du projet de cession envisagé relatif à une procédure de régularisation foncière, l'opération envisagée dans le présent rapport n'entre pas dans un marché ouvert car seul le propriétaire de la parcelle empiétée est susceptible de se porter acquéreur. Aussi, le bien à évaluer se situe dans une zone d'urbanisme UCB correspondant à un secteur à dominance d'habitat pavillonnaire à densité moyenne. Ainsi, la parcelle concernée a un potentiel constructible. Cependant, compte tenu de la configuration du bien (dans un virage), de sa nature (un talus muré), de sa faible superficie non propice à accueillir une construction (40 m²), et de sa situation juridique (procédure de régularisation foncière), le bien à évaluer sera comparé à des termes de comparaison constituant des parcelles non bâties en nature de terrain nu. C'est pourquoi, l'étude s'est

concentrée sur les ventes dont les prix sont inférieurs à 10 € / m² afin d'exclure les terrains à bâtir et, supérieurs à 1 € / m² afin d'exclure les terres agricoles.

	Ref. Cadastres	Dept	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Groupe	Situation locative	PLU	Descriptif PLU	Observations
1	387//AB/208//	10	TROYES	9 RUE AMAND PORON	29/06/2021	503	1 886	3,75	Non bâti	Libre	UY	zone d'équipements industriels, artisanaux et commerciaux	- parcelle enclavée - située à l'arrière d'une entreprise disposant de quais pour poids lourds et de zones de stockage
2	191//ZN/122//	10	LAVAU	LA MADELEINE	24/09/2020	461	1 067	2,31	Non bâti	Libre	NP	zone naturelle à protéger en raison de la qualité des milieux naturels et des paysages, ainsi qu'en raison de ses ressources en eau	- parcelle constituant un abord de voirie - située aux abords des rives de la Seine
3	352//AI/194//	10	SAINTE MAURE	LES CORTINS	23/07/2021	2 604	20 000	7,68	Non bâti	Libre	NP	zone naturelle à protéger en raison de la qualité des milieux naturels et de ses paysages	- parcelle en nature de terrain de loisirs - parcelle enclavée - parcelle en périphérie de l'agglomération - espace boisé classé
4	297//AL/473//	10	PONT SAINTE MARIE	PRE AUX OIES	22/02/2024	2 036	8 144 €	4,00	Non bâti	Libre	NL	zone naturelle à protéger en raison de la qualité des milieux naturels et des paysages	- parcelle enclavée - située en second rideau - proche d'un cours d'eau
5	333//AI/848//	10	SAINT ANDRE LES VERGERS	L'ILE GERMAINE	28/11/2023	406	3 169 €	7,81	Non bâti	Libre	UCB	zone à vocation principale de recevoir les constructions à usage d'habitat	abord de voirie (chemin)
5	333//AI/847//												parcelle en premier rideau
6	362//AC/100//	10	SAINTE SAVINE	80 RUE LOUIS BLANC	29/09/2023	29	100 €	3,45	Non bâti	Libre	UCA	zone urbaine d'habitat pavillonnaire dense	- parcelle enclavée - située à l'arrière d'une maison
MOYENNE							4,83						
MÉDIANE							3,88						
VALEUR HAUTE							7,81						
VALEUR BASSE							2,31						
MOYENNE A L'EXCLUSION DU 1ER TERME DE COMPARAISON							5,05						

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

Sur le secteur du bien à évaluer, la valeur moyenne des prix observée pour les parcelles non bâties est de 4, 83 € / m².

La valeur médiane est de 3, 88 € / m².

Les 5^{ème} et 6^{ème} termes de comparaison issus de cette étude de marché correspondent à la vente de parcelles présentant des caractéristiques similaires, situées à moins de 4 kilomètres du bien à évaluer. En effet, il s'agit de parcelles en nature de terrain nu, situées dans un zonage d'urbanisme similaire destiné à l'habitat. Aussi, le 5^{ème} terme de comparaison constitue pour partie un abord de voirie. Par ailleurs, le bien issu du 6^{ème} terme de comparaison est de surface analogue (29 m²). Enfin, les cessions des parcelles sont récentes (moins de 2 ans).

Toutefois, les valeurs issues de ces deux termes de comparaisons sont disparates. Ainsi, la valeur moyenne de ces 2 termes ne semble pas représentative de la réalité du marché.

Aussi, la parcelle constituant le 1^{er} terme de comparaison est une parcelle enclavée, située en zone d'équipements industriels, artisanaux et commerciaux, derrière une entreprise disposant de quais pour poids lourds et de zone de stockage. En ce sens, elle ne constitue pas un bien comparable au bien à évaluer et sera écartée.

Compte tenu de ces éléments, la valeur moyenne à l'exclusion du 1^{er} terme de comparaison qui s'élève à **5, 05 € / m²** servira de valeur de référence.

La valeur vénale du bien est de :

$$40 \text{ m}^2 \times 5, 05 \text{ € / m}^2 = 202 \text{ € arrondie à } \mathbf{200 \text{ €}}.$$

Ainsi, la valeur vénale retenue pour le bien est de **200 €**.

Le projet de cession de la parcelle non cadastrée appartenant à la commune de TROYES à la SNCF envisagé dans le cadre d'une procédure de régularisation d'un empiètement s'inscrit dans une opération d'échange parcellaire. En effet, la commune de TROYES souhaite acquérir une emprise foncière de voiries pour les besoins de la ville d'une superficie de 516 m² à détacher de la parcelle cadastrée section BI n° 149 appartenant à la SNCF. Selon rapport d'évaluation vénale du 18 août 2025 (référéncé dans OSE n° 2025-10387-57274), ladite emprise foncière a été évaluée à 2 700 €, soit 5, 21 €/m².

Propriétaire	Parcelle	Superficie	Valeur vénale retenue
SNCF	BI 149	516 m ²	2 700 €
Commune de TROYES	Non cadastrée	40 m ²	200 €
SOULTE			2 500 €

Ainsi, le montant de la soulte est de **2 500 €** (2 700 € – 200 €).

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 **200 €**.

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 180 €.

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 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 et par délégation,

**Sandrine
LEROY ID** Signature numérique
de Sandrine LEROY
ID
Date : 2025.09.22
09:58:17 +02'00'

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.