



Direction Générale des Finances Publiques

Châlons-en-Champagne, le 16/01/2026

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 : Farid BOUTEKEZEZ

Courriel : farid.boutekezez@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06 12 98 65 73

Mme Mazij Annaëlle
COMMUNE DE TROYES

Réf DS : 28507331

Réf OSE : 2026-10141-00288

LETTRE – AVIS DU DOMAINE

Objet : Estimation de la valeur vénale d'une servitude

Par saisine en date du 05/01/2026, vous sollicitez l'avis du pôle d'évaluation domaniale quant à la cession, par la commune de Troyes, d'une servitude située sur la parcelle cadastrée I 1132 qui est une parcelle de taillis.

Il s'agit d'une servitude située au Lieu dit « *Le Haut Servigny* », sur la commune d'Essoyes, en zone N du PLU de la commune.

Bien que la servitude concernée sera consentie à l'euro dans, en vue de répondre à un intérêt général, son indemnisation sera tout de même estimée.

Il s'agit de permettre à Enedis de faire pénétrer sur la parcelle ses agents ou ceux des entreprises qu'elle a accréditées afin de réaliser les travaux d'implantation des ouvrages. Enedis, sollicite donc la ville de Troyes aux fins de constituer une servitude d'implantation d'une canalisation souterraine sur une longueur totale d'environ 4 mètres.

La servitude sera valorisée à hauteur de 10 % de la valeur vénale du terrain d'implantation.

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.

Étude de marché :

Critères de recherche :

Mutations à titre onéreux	Divers terrains
Période	De septembre 2022 à septembre 2025
Surface	Néant

Périmètre	5 000 m autour du bien évalué
-----------	-------------------------------

Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²
ESSOYES	CHENEVIERES DU POIRIER D E	30/09/2024	1504	1 000	0,66
ESSOYES	MORZIVOT	23/05/2024	25284	17 700	0,7
LANDREVILLE	LE MOULIN JANTELLOT	07/08/2025	400	750	1,88
LANDREVILLE	LE PRE AU MAIRE	25/09/2023	1005	1 500	1,49
LANDREVILLE	SOUS LA VILLE	10/06/2025	1619	2 800	1,73
LOCHES SUR OURCE	LE SAUSSIS	04/11/2022	603	603	1
ESSOYES	LE FOURNOT	04/09/2025	336	900	2,68
ESSOYES	LA PISSOIRE	07/11/2022	685	400	0,58
LANDREVILLE	LE MOULIN JANTELLOT	11/03/2025	1050	3 000	2,86
LANDREVILLE	VAL FAILLET	09/04/2025	61740	37 044	0,6
LANDREVILLE	LES ARMOIRES	12/11/2024	162	75	0,46
LANDREVILLE	LES ARMOIRES	07/05/2025	368	150	0,41
LANDREVILLE	LE ROULIS	03/10/2022	190	700	3,68
LOCHES SUR OURCE	RUE BASSE	26/09/2024	6	1	0,17
LOCHES SUR OURCE	SAUSSE MAITRAU	14/03/2024	18821	10 350	0,55
LOCHES SUR OURCE	VAL DU PONT	22/01/2024	5627	3 000	0,53
				Moyenne	1,25
				Médiane	0,68

Le 8^e terme de comparaison issu de l'étude de marché susmentionnée désigne un terrain appartenant au même zonage et se situant sur la même commune. Il sera donc retenu comme terme de référence. Soit une valeur de 0,58 €/m².

La valeur du bien est de :

Soit, $0,58 \text{ €/m}^2 \times 16\,617 \text{ m}^2 = 9\,637,86 \text{ €}$, arrondie à 9 500 €.

La valeur retenue pour l'indemnité de la servitude est donc de $10 \% \times 9\,500 \text{ €} = \mathbf{950 \text{ €}}$.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de - 15 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 800 € (arrondie).

La fixation de l'indemnisation à hauteur de 1 euro au profit de la commune afin de tenir compte de la notion d'intérêt général n'appelle pas de commentaire spécifique.

La présente évaluation est valable 12 mois.

Pour le Directeur Départemental des Finances Publiques
Par délégation



BOUTEKEZEZ, Farid
Inspecteur des Finances publiques

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.