



Direction générale des Finances publiques

Le 19/05/2021

Direction départementale des Finances publiques  
de la Marne

Pôle d'évaluation domaniale

12 rue Sainte Marguerite  
51 022 CHÂLONS EN CHAMPAGNE Cedex  
03 26 69 53 17

Le Directeur départemental des Finances publiques  
de la Marne

ddfip51.pole-evaluation@dgifp.finances.gouv.fr

à

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par Jérôme TOMASI

Troyes Champagne Métropole

03 25 43 72 47

jerome.tomasi@dgifp.finances.gouv.fr

Réf DS : sans objet

Réf OSE : 2021-10362-26754

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien :	Terrains de zone d'activités
Adresse du bien :	Parc d'activités du Grand Troyes
Commune :	Sainte Savine
Département :	Aube
Valeur :	<b>14 146 000 € HT</b>

Il est rappelé aux consultants que cet avis de valeur ne leur interdit pas de réaliser une cession à un prix plus élevé ou une acquisition (ou une prise à bail) à un prix plus bas.

Par ailleurs, les collectivités territoriales et leurs établissements peuvent, sur délibération motivée, s'écarter de la valeur de ce présent avis pour céder à un prix inférieur ou acheter (ou prendre à bail) à un prix supérieur.

## 1 - SERVICE CONSULTANT

Troyes Champagne Métropole  
Affaire suivie par Martine Jutand

## 2 - DATE

de consultation : 13/04/2021  
de réception : 13/04/2021  
de visite : sans objet  
de dossier en état : 10/05/2021

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE CONCERNÉE

Cession de biens immobiliers.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

Les biens immobiliers objets du présent avis constituent un ensemble de **terrains d'activités**, viabilisés et desservis, aménagés par Troyes Champagne Métropole au sein d'une zone d'activités située sur le territoire de la commune de Sainte Savine, dite « Parc d'activités du Grand Troyes ».

Leur superficie totale s'établit à **558 700 m<sup>2</sup>**.

Ces terrains sont situés :

- pour une superficie de 11 900 m<sup>2</sup> au sein d'un secteur du parc d'activités à forte visibilité, dite du « Mail de l'Europe » (zone A) ;
- pour la superficie restante (546 800 m<sup>2</sup>) dans une zone à visibilité standard (zone B).

## 5 - SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire : Troyes Champagne Métropole

Situation d'occupation : biens libres de location ou d'occupation à date de mutation.

## 6 - URBANISME

Au PLU en vigueur, ces terrains sont situés en zone 1AUY, destinée aux activités économiques.

## 7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

Le Pôle d'évaluation domaniale a procédé à la détermination de la valeur de cet ensemble en méthode comparative d'évaluation.

## 8 - ÉTUDE DE MARCHÉ

A/ Le Pôle d'évaluation domaniale observe l'ensemble suivant de ventes par Troyes Champagne Métropole de terrains en zone de visibilité standard (zone B) de Parc d'activités du Grand Troyes :

Référence cadastrale	Date de mutation	Superficie (m <sup>2</sup> )	Prix unitaire (€ HT / M <sup>2</sup> )
ZI 101	2012	22 558	25 €
ZI 96	2012	11 682	25 €
ZI 113	2013	31 943	25 €
ZI 107	2015	28 818	25 €
ZK 251	2019	95 342	25 €
Moyenne			<b>25 €</b>

B/ Le Pôle d'évaluation domaniale observe l'ensemble suivant de ventes de terrains d'activités en mail central de Parc d'activités du Grand Troyes (zone A), et en zone industrielle des Prés de Lyon de La Chapelle Saint Luc (bénéficiant d'une visibilité comparable aux terrains de zone A) :

Référence cadastrale	Date de mutation	Superficie (m <sup>2</sup> )	Prix unitaire (€ HT / M <sup>2</sup> )	Localisation
ZI 171	2019	1 398	40 €	Parc d'activités du Grand Troyes
ZD 151	2015	1 980	40 €	ZI des Prés de Lyon
AO 295	2015	1 373	48 €	ZI des Prés de Lyon
ZD 89	2016	2 904	35 €	ZI des Prés de Lyon
Moyenne			<b>41 €</b>	

## 9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

Les tendances ci-avant observées permettent de situer la valeur des biens immobiliers objets du présent avis dans la moyenne de ces marchés :

- terrains de zone A : **40 € HT / m<sup>2</sup> arrondi** ;

- terrains de zone B : **25 € HT / m<sup>2</sup>**.

Pour 11 900 m<sup>2</sup> de terrains d'activités de zone A et 546 800 m<sup>2</sup> de terrains d'activités de zone B, ces valeurs unitaires déterminent un total de **14 146 000 € HT**.

Marge d'appréciation : **± 10 %**

## 10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Sauf en cas de changement notable dans les circonstances de fait ou de droit, le présent avis est rendu avec une durée de validité de **deux ans**.

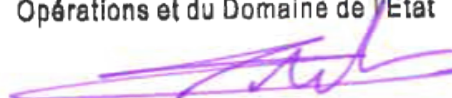
## 11 - OBSERVATIONS

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent avis.

Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation 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.

L'Administrateur général des Finances publiques  
Par délégation  
La Responsable de la Division des  
Opérations et du Domaine de l'Etat



**Carole TENOT**