



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction générale des Finances publiques

Le 25/05/2021

**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
03 25 43 72 47
jerome.tomasi@dgifp.finances.gouv.fr

Troyes Champagne Métropole

Réf DS : 4434463

Réf OSE : 2021-10362-36544

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien :	Terres agricoles à vocation future de terrains d'activités
Adresse du bien :	Lieudits La voie des pois, Le véon tourné, La noue Lutel
Commune :	Sainte Savine
Département :	Aube
Valeur :	3 581 000 €

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 : 12/05/2015
de réception : 12/05/2015
de visite : sans objet
de dossier en état : 12/05/2021

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE CONCERNÉE

Acquisition de biens immobiliers.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Dans le cadre d'un projet d'extension d'une zone d'activités d'agglomération troyenne dénommée Parc d'activités du Grand Troyes, Troyes Champagne Métropole envisage l'acquisition d'un ensemble de parcelles cadastrées comme suit :

Section cadastrale	N° de parcelle	Contenance (m ²)
ZK	73	26 298
ZK	74	78 919
ZK	72	31 067
ZK	71	60 421
ZK	70	40 442
ZK	22	1 160
ZK	24	17 298
ZK	28	11 206
ZK	38	17 419
ZK	27	5 724
ZK	36	23 708
ZK	35	34 837
ZK	34	27 279
ZK	39	47 799
ZK	31	5 294
ZK	32	12 253

Section cadastrale	N° de parcelle	Contenance (m ²)
ZK	33	423
ZK	26	19 673
ZK	37	9 313
ZK	40	39 040
ZK	29	11 205
ZK	25	1 947
ZK	23	3 376
ZK	21	15 251
ZK	30	14 646
AM	152	2 690
AM	158	20 880
AM	157	44 460
AM	156	640
AM	154	16 690
AM	155	9 780

Ces parcelles connaissent un usage effectif actuel de **terres agricoles**.

Elles sont non-desservies et non-équipées en VRD dans leur contenance interne.

Leur superficie totale s'établit à **651 138 m²**.

5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire : divers.

Situations d'occupation : non-connues du Pôle d'évaluation domaniale.

6 - URBANISME

Au PLU en vigueur, ces terrains sont situés en zone **2AUY** : zone d'urbanisation future destinée aux activités économiques, où l'urbanisation immédiate n'est pas autorisée.

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

Le Pôle d'évaluation domaniale observe l'ensemble suivant d'acquisitions foncières effectuées par Troyes Champagne Métropole dans le cadre de précédentes extension de ce même parc d'activités et portant sur des terres agricoles matériellement comparables à celles objets du présent avis :

Référence cadastrale	Date de mutation	Superficie (m ²)	Prix unitaire (€ / m ²)
ZI 3	2016	41 838	5,50 €
ZI 29	2018	82 648	5,50 €
ZI 36	2015	10 771	5,49 €
ZI 37	2015	69 189	5,49 €
ZI 39	2015	17 198	5,00 €
ZI 42	2017	1 184	5,50 €
ZI 70	2016	3 883	5,00 €
AM 153	2017	6 832	5,60 €
Moyenne			5,39 €
Médiane			5,50 €

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

La tendance médiane sur ce marché foncier permet de situer la valeur des biens immobiliers objets du présent avis sur une base unitaire de **5,50 € / m²**, déterminant pour 651 138 m² une valeur de **3 581 000 €**.

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**.

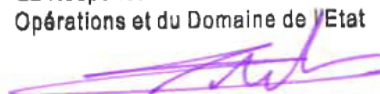
11 - OBSERVATIONS

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