

Direction Générale des Finances Publiques

Le 11/05/2023

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

La Directrice départementale des Finances
publiques de la Marne

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Marina LACLEF

Courriel : marina.laclef@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06 34 13 24 65

Réf DS: 12212481

Réf OSE : 2023-10209-29318

à

SA HLM MON LOGIS

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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



Photo avant aménagement

Nature du bien :

2 lots de terrain à bâtir

Adresse du bien :

20 et 22 rue du Charmet – Lusigny-sur-Barse (10)

Valeur :

130 000 € (ou 90 €/m²), assortie d'une marge d'appréciation de -10 %

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Le bien immobilier se trouve sur la commune de Lusigny-sur-Barse, commune littorale du Lac d'Orient d'un peu moins de 2000 habitants et située à une vingtaine de kilomètres de Troyes dans le département de l'Aube.

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

Les terrains se situent en limite d'urbanisation dans un quartier à dominante pavillonnaire et à proximité de la nouvelle caserne de gendarmerie.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie en m ²	Nature réelle
LUSIGNY SUR BARSE	A1113	Rue du Charmet	590	terrain
LUSIGNY SUR BARSE	A1125	Rue du Charmet	224	terrain
LUSIGNY SUR BARSE	A1137	Rue du Charmet	41	terrain
LUSIGNY SUR BARSE	A1119	Rue du Charmet	22	terrain
LUSIGNY SUR BARSE	A1139	Rue du Charmet	566	terrain
		TOTAL	1 443	



8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Les mutations à titre onéreux de terrains à bâtir, entre avril 2020 et avril 2023, situés dans un rayon de 1 km autour de la rue Charmet sont observées.

TC	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²
1	209//AN/80//	LUSIGNY SUR BARSE	CHAMP DU PIERRIER	16/12/2021	745	53 500	71,81
2	209//AL/131//	LUSIGNY SUR BARSE	LE CHARMET	26/10/2021	700	63 000	90
3	209//AL/130//	LUSIGNY SUR BARSE	LE CHARMET	28/02/2022	700	63 000	90
4	209//AL/132//	LUSIGNY SUR BARSE	LE CHARMET	03/11/2022	706	63 540	90
5	209//AE/164//	LUSIGNY SUR BARSE	LE CLOSET	04/11/2021	1152	66 816	58
6	209//AD/143//	LUSIGNY SUR BARSE	ENTRE LES DEUX CHEMINS	03/04/2020	711	51 000	71,73
7	209//AD/144//	LUSIGNY SUR BARSE	ENTRE LES DEUX CHEMINS	23/09/2021	685	49 000	71,53
8	209//AK/195//	LUSIGNY SUR BARSE	LES MAISONS BRULEES	17/09/2020	679	50 925	75
9	209//AK/193//	LUSIGNY SUR BARSE	LES MAISONS BRULEES	13/11/2020	606	45 450	75
10	209//AK/261//	LUSIGNY SUR BARSE	LES MAISONS BRULEES	14/09/2021	800	60 000	75
11	209//AK/246//	LUSIGNY SUR BARSE	LE VILLAGE	01/10/2020	1239	81 500	65,78
12	209//AL/289//	LUSIGNY SUR BARSE	LE VILLAGE	14/12/2020	543	48 000	88,4
13	209//AL/284//	LUSIGNY SUR BARSE	LE VILLAGE	23/04/2021	325	21 000	64,62
14	209//AL/292//	LUSIGNY SUR BARSE	LE VILLAGE	30/12/2021	857	65 000	75,85
						Moyenne	75,91

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

14 termes de comparaisons sont recensées sur la commune, ils permettent de faire ressortir une moyenne de 76 €/m². Toutefois 3 ventes de terrains (terme 2, 3 et 4) très proches des terrains à évaluer sont identifiées, ils se sont vendus au prix de 90 €/m², nous retiendrons cette valeur.

1443 m² x 90 = 129 870€ arrondis à **130 000 €**

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 la Directrice et par délégation,
l'évaluatrice du Domaine

Marine LACLEF
Inspectrice 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.