Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 23/06/2025 à 18h08
Réference de l'AR : 010-211002027-20250616-D2025_28-DE
Affiché le 23/06/2025 ; Certifié exécutoire le 23/06/2025

République Française
*****
Département de l'Aube

DELIBERATION
CONSEIL MUNICIPAL
Commune de Lusigny-sur-Barse
*****
SEANCE DU 16 juin 2025

Nombre de Membres		
Membres en exercice	Présents	Votants
18	**14**	**15**

Date de convocation
10/06/2025

L'an deux mille vingt-cinq, le 16 juin à dix-neuf heures, le Conseil municipal, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, en Conseil municipal dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de **Marie-Hélène TRESSOU, Maire**.

Présents :
Monsieur Jean-Pierre BORDELOT
Monsieur Pascal CARILLON
Madame Catherine CHARVOT
Madame Adeline COLLIN
Monsieur Eric GNAEGI
Madame Joëlle GROSSET
Monsieur Damien HUGOT
Monsieur Rémi JOHNSON
Monsieur Daniel PESENTI
Madame Anne ROGER
Madame Marie-Hélène TRESSOU
Madame Malika BOUMAZA
Monsieur Christophe PERREIRA
Madame Bénédicte VERHEECKE

Absents
Monsieur Denis LAPOTRE
Madame Anne-Sophie MANDELLI

Absent représenté
Monsieur Jacques MANNEQUIN donne pouvoir à Monsieur Daniel PESENTI
Monsieur Sébastien MAYEUR donne pouvoir à Madame Anne ROGER

Malika BOUMAZA a été nommée secrétaire de séance.

Objet : Cession de la parcelle ZI 77 a et b (ZI 80 et ZI 81)

N° de délibération : 2025_28

Conseillers présents	*Suffrages exprimés avec pouvoir*	*Pour*	*Contre*	*Abstention*	*Non participant*
14	15	15	0	0	1

Vu les articles L.2121-29 du Code Général des Collectivités Territoriales stipulant que le Conseil Municipal règle par délibération les affaires de la commune ;

Vu les articles L.2241-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales précisant que le Conseil Municipal délibère sur la gestion des biens et les opérations immobilières effectuées par la commune, que toute cession d'immeubles ou de droits réels immobiliers par une commune de plus de 2000 habitants donne lieu à délibération motivée du Conseil Municipal portant sur les conditions de vente et ses caractéristiques essentielles, que le Conseil Municipal délibère au vu de l'avis de l'autorité compétente de l'Etat ;

Considérant que les parcelles cadastrées ZI n°80 et n°81 (anciennement ZI n°77) situées chemin dit de la Grande Haie, d'une surface respective de 1 000 m² et 5 995 m², ne sont pas susceptibles d'être affectées à un service public communal et que dans ces conditions il y a lieu de procéder à leur aliénation ;

Considérant l'estimation de la valeur vénale du bien établi par le Pôle d'Évaluation Domaniale par courriers des 23 juin 2023 et 4 octobre 2024 ;

Considérant le courriel du 10 juin 2025 de M. HUGOT Damien, représentant la CARROSSERIE HUGOT, située 6 rue Maréchal Joffre à LUSIGNY-SUR-BARSE faisant le souhait de se porter acquéreur de ces deux parcelles, pour décentraliser la carrosserie, réduire les nuisances occasionnées aux riverains, et faciliter l'accès et sa visibilité à la clientèle ;

Le Conseil Municipal est appelé à valider la cession de ces parcelles communales et d'en définir le prix de vente ;

Au regard de ces informations, il est proposé :

- **DECIDE** la vente de deux parcelles d'une contenance globale de 6 995 m² cadastrées ZI n°80 et n°81 ;
- **FIXE** le prix à hauteur de 102 600 euros conformément à l'avis du Pôle dévaluation domaniale ci-joint en annexe ;
- **FIXE** le délai dans lequel la construction sera achevée à quatre ans à compter de la signature de l'acte de vente avec rétrocession automatique à la commune en cas de non-respect dudit délai
- **AUTORISE** la vente à M. HUGOT Damien, représentant la CARROSSERIE HUGOT, dans le cadre de la constitution d'une société juridique, civile, ou civile immobilière ;
- **AUTORISE** le Maire, à faire toutes diligences nécessaires pour aboutir à la vente de ces parcelles, par vente de gré à gré, dite amiable, dans les conditions prévues au Code Général des Collectivités Territoriales, et dont l'acte sera dressé par un notaire, dans les conditions de droit commun, les frais étant porté à l'acquéreur.

Fait et délibéré les jour, mois et an susdits.
Pour extrait conforme
Le Maire

Marie-Hélène TRESSOU

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction générale des Finances publiques

Direction départementale des Finances publiques de la Marne

Pôle d'évaluation domaniale

12 rue Sainte Marguerite
51 022 CHÂLONS EN CHAMPAGNE Cedex

03.26.69.50.32

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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par Marie-Charlotte DEHAIES
Courriel : marie-charlotte.dehaies@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 06.14.67.85.46
Réf : 20160800
Réf OSE : 2024-10209-70528

Le 04/10/2024

Le Directeur Départemental des Finances Publiques de la Marne
Pôle d'Évaluation Domaniale

à

Mme Marie-Hélène TRESSOU
Commune de Lusigny-sur-Barse

LETTRE – AVIS DU DOMAINE

Objet : Saisine pour prorogation de la valeur vénale fixée par l'avis n° 2023-10209-70528 du 23/06/2023

Par une saisine du 26/09/2024, vous sollicitez la prorogation de la valeur vénale de la parcelle ZI 77 située Chemin de la Grande Haie à Lusigny-sur-Barse, en vue de sa cession.
En effet, vous indiquez que le précédent avis du 23/06/2023 (n° 2023-10209-45315) est désormais révolu.
La valeur retenue lors de l'évaluation du 23/06/2023 est de 114 000 € HT assortie d'une marge d'appréciation de -10 %.

Ce prix est conforme à la réalité du marché.

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, la valeur vénale fixée à 114 000 € HT est reconduite.
Le présent avis est valable 12 mois.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques,

Par délégation

Pour le Directeur départemental des Finances Publiques
et par délégation

Marie-Charlotte DEHAIES
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.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Marie-charlotte DEHAIES
Courriel : marie-charlotte.dehaies@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 06 14 67 85 46

Réf DS : 12853439
Réf OSE : 2023-10209-45315

Le 23/06/2023

La Directrice départementale des Finances publiques de la Marne

à

Mme Marie-Hélène TRESSOU
Commune de Lusigny-sur-Barse

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

Nature du bien :	Terrain
Adresse du bien :	Chemin de la Grande Haie 10270 Lusigny-sur-Barse
Valeur :	**114 000 € HT**, assortie d'une marge d'appréciation de - 10 % (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Consultant : Commune de Lusigny-sur-Barse

Affaire suivie par : Mme Marie-Hélène TRESSOU

2 - DATES

de consultation :	07/06/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	07/06/2023

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 commune de Lusigny-sur-Barse souhaite céder la parcelle cadastrée ZI 77 au bénéfice d'une entreprise, en vue de son installation.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Lusigny-sur-Barse est une commune rurale, de plus de 2 000 habitants, située dans le département de l'Aube en région grand-Est. Elle fait partie des communes peu ou très peu denses.

La commune fait partie de l'aire d'attraction de Troyes, dont elle est une commune de la couronne. Cette aire, qui regroupe 209 communes, est catégorisée dans les aires de 200 000 à moins de 700 000 habitants.

La commune bordée par le lac d'Orient, est une commune littorale au sens de la loi du 3 janvier 1986, dite loi littoral . Des dispositions spécifiques d'urbanisme s'y appliquent afin de préserver les espaces naturels, les sites, les paysages et l'équilibre écologique du littoral. Ainsi, il est impossible de construire en dehors des espaces urbanisés, sur la bande littorale des 100 mètres, ou plus si le plan local d'urbanisme le prévoit.

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

La parcelle est située en bordure extérieure de Lusigny-sur-Barse. La commune dispose d'une plage de sable fin ce qui représente un intérêt touristique et par conséquence, est propice à l'installation d'une entreprise ou d'un commerce. Lusigny sur Barse est traversée par la départementale D 619 qui conduit à l'autoroute A26.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Nature réelle	Superficie
Lusigny-sur-barse (10)	ZI 22	Chemin de la Grande haie	Terre	7 018 m²
TOTAL				7 018 m²

4.4. Descriptif

La parcelle ZI 77 est de forme rectangulaire, d'environ 110 mètres de long et 60 mètres de large (mesurée via le site Géofoncier).
La parcelle est assise sur un terrain plat et enherbé. Quelques arbres ou arbustes sont présents au fond de la parcelle. Sur la vue satellite du site « google maps », de septembre 2021, on remarque la présence d'un bâtiment en briques rouges. Il semble inachevé (absence de crépis et de fenêtres) et laissé à l'abandon. Le consultant n'a pas mentionné ce bâtiment dans sa demande.
La commune à fait l'acquisition de cette parcelle en septembre 2019 au prix de 21 054 € (3 € / m²) .

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Lusigny-sur-Barse

place Maurice Jacquinot

10270 Lusigny-sur-Barse

5.2. Conditions d'occupation

Libre

6 - URBANISME

La parcelle est couverte par le Plan Local d'urbanisme de la commune de Lusigny-sur-Barse dont la dernière procédure a été approuvée le 16/12/2021.

La parcelle est en zone 1AUY : zone urbaine destinée à l'urbanisation à court terme.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE 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

Des mutations à titre onéreux de parcelles non bâties sur la commune de Lusigny-sur-barse, dans un rayon de 3 km autour du bien à évaluer, ont été recherchées depuis mai 2021.

Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/ m²	Groupe	Sous Groupe	Situation locative	Zonage PLU
AB 136	COURTERANGES	LE VILLAGE	19/05/2022	41	1 000	**24,39**	Non bâti	Divers	Libre	UA
AB 139	COURTERANGES	LE VILLAGE	20/07/2022	300	8 000	**26,67**	Non bâti	Terre	Libre	UC
AD 176	LUSIGNY SUR BARSE	LA JONCHERE	07/02/2022	183	2 562	**14**	Non bâti	Divers	Libre	U
AE 97	MONTAULIN	CHAMP FLEURANT	22/01/2022	1925	55 000	**28,57**	Non bâti	Terre	Libre	UC
AH 157	MONTAULIN	LES OUCHES MENEVILLE	09/03/2022	645	14 500	**22,48**	Non bâti	Terrain à bâtir	Libre	UC
MOYENNE prix / m²						**23,22**				
ZD 103	COURTERANGES	CHAMP DU MOULIN	17/01/2022	518	46 700	**90,15**	Non bâti	Terrain à bâtir	Libre	1AU
AI 130 AI 127	LUSIGNY SUR BARSE	LE CHARMET	28/02/2022	700	63 000	**90**	Non bâti	Terrain à bâtir	Libre	U
AI 132	LUSIGNY SUR BARSE	LE CHARMET	03/11/2022	706	63 540	**90**	Non bâti	Terrain à bâtir	Libre	U

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

Les trois derniers termes de comparaison ont été exclus du calcul de la moyenne du prix / m². En effet, ce sont des terrains à bâtir implantés dans des lotissements et dédiés à la construction de maisons individuelles. Ils ne correspondent pas à la destination du bien à évaluer.

La moyenne des prix observée est de 23,22 €/m². Les termes de comparaison sélectionnés ont des caractéristiques proches de la parcelle ZI 77, toutefois leur surface est plus petite et leur zonage différent. Pour rappel, la parcelle ZI 77 est d'une surface de 7 018 m² et située en zone 1AUY.

Un abattement de 30 % est appliqué à cette moyenne pour prendre en compte la différence de zonage et de superficie de la parcelle évaluée. Le prix / m² retenu est de 16,25€.

La valeur du bien est donc de :

7 018 m² x 16,25 = 114 042,50 arrondie à **114 000 €**

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 **114 000€.**

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 102 600 €.

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 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 la Directrice départementale des Finances Publiques

Par délégation

Sandrine LEROY ID

Signature numérique de Sandrine LEROY ID
Date : 2023.06.27 11:34:40 +02'00'

Sandrine LEROY

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.