

Direction Générale des Finances Publiques

Le 02/08/2023

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](mailto:ddfip51.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

Le Directeur départemental des Finances  
publiques de la Marne

**POUR NOUS JOINDRE**

à

Affaire suivie par : Frédéric HERBIN

Courriel : [frederic.herbin@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:frederic.herbin@dgfip.finances.gouv.fr)

Téléphone : 03 26 69 50 33 / 06 22 44 12 45

Mme Anastasie TABACCHI  
Chef de Service

et

Mme Oriane RINGENBACH  
Chargée de Mission

Réf DS : 13149588

Réf OSE : 2023-51161-51136

Communauté d'Agglomérations de Châlons  
Agglo

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



*Nature du bien :*

Terres agricoles

*Adresse du bien :*

Le chemin de Mareuil, 51 150 Condé-sur-Marne

*Valeur :*

624 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de + 10 %

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

## 1 - CONSULTANT

Consultant : Communauté d'Agglomérations de Châlons Agglo

Affaire suivie par : Mme Anastasie TABACCHI  
Chef de Service  
et  
Mme Oriane RINGENBACH  
Chargée de Mission

## 2 - DATES

de consultation :	28/06/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	30/08/2023
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	28/06/2023

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

### 3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

### 3.3. Projet et prix envisagé

La Communauté d'Agglomérations de Châlons Agglo souhaite l'acquisition par voie d'expropriation de parcelles dans le cadre de l'extension de la zone économique.

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

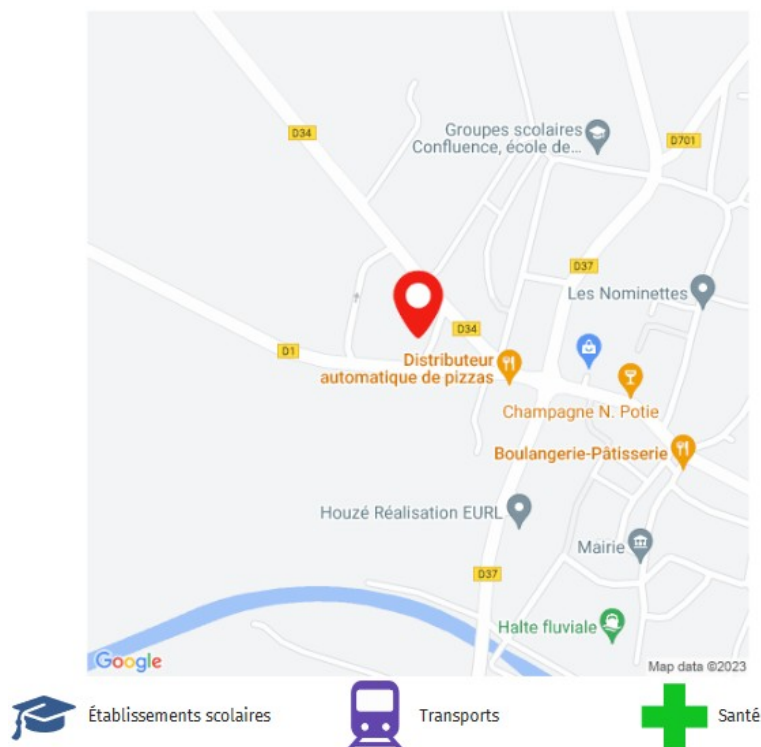
Les biens à évaluer se situent dans le département de la Marne, dans la commune de Condé-sur-Marne.

Condé-sur-Marne est une commune rurale, car elle fait partie des communes peu ou très peu denses, au sens de la grille communale de densité de l'Insee.

La commune fait partie de la Communauté de Communes de Châlons Agglo qui regroupe 46 communes.

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





### 4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Condé-sur-Marne (51)	ZO 0011	Le Chemin de Mareuil	88 120 m <sup>2</sup>	Terre
Condé-sur-Marne (51)	ZO 0013	Le Chemin de Mareuil	1 230 m <sup>2</sup>	Terre
Condé-sur-Marne (51)	ZO 0014	Le Chemin de Mareuil	69 110 m <sup>2</sup>	Terre
Condé-sur-Marne (51)	ZO 0046	Le Chemin de Mareuil	35 227 m <sup>2</sup>	Terre
TOTAL			193 687 m <sup>2</sup>	

### 4.4. Descriptif

Par déclaration d'utilité publique à Condé-sur-Marne, la Communauté d'Agglomérations de Châlons-en-Champagne souhaite l'acquisition par voie d'expropriation de parcelles dans le cadre de l'extension de la zone économique.

Les parcelles sont en zone A et cultivées. La déclaration d'utilité publique emportera mise en compatibilité du PLU pour passage en zone AU.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Parcelles ZO 0011 et ZO 0013 :

M. Bernard NOMINE  
10 rue Saint Vincent  
51150 Bouzy

M. Christophe NOMINE  
1 route de Châlons  
51150 Aigny

Parcelle ZO 0014 :

M. Christophe NOMINE  
1 route de Châlons  
51150 Aigny

Parcelle ZO 0046 :

Personnes physiques :

M. Amaury BARRE  
1B rue du 11 Novembre  
51150 Condé-sur-Marne

M. Gilles BARRE  
1 rue du 11 Novembre  
51150 Condé-sur-Marne

Mme Martine BARRE  
1 rue du 11 Novembre  
51150 Condé-sur-Marne

Personne morale :

DE CLAIRFONTAINE  
3 rue du 11 Novembre  
51150 Condé-sur-Marne

### 5.2. Conditions d'occupation

Libre

## 6 - URBANISME

Les parcelles sont couvertes par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Condé-sur-Marne, dont la dernière procédure a été approuvée le 10 décembre 2012.

Elles sont situées en zone classée A, zone agricole, équipée ou non, à protéger en raison des potentialités agronomiques, biologiques et économiques.

## 7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative 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 en nature de terre, depuis juillet 2018, d'une superficie supérieure à 10 000 m<sup>2</sup> et qui se situent dans un rayon de 5 kilomètres autour des biens à évaluer, ont été recherchées.

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total	Prix/m <sup>2</sup>	Groupe	Sous Groupe	Nature de bien (Nature1)	Nature de bien (Nature2)	Situation locative
5104P01 2018P02011	161//ZO/45//	CONDE-SUR-MARNE	LE CHEMIN DE MAREUIL	26/06/2018	14113	21 500	1,52	Non bâti	Terre	Terre	Terre	Libre
5104P01 2020P00648	303//ZD/3//	JALONS	L AJAU	07/02/2020	75970	118 000	1,55	Non bâti	Terre	Terre	Terre	Libre
5104P04 2020P11150	3//ZW/6// 3//ZW/9// 3//ZW/7// 3//ZW/8//	AIGNY	LA CHAYERE	27/10/2020	159240	167 202	1,05	Non bâti	Terre	Terre	Terre	Libre
5104P04 2022P10028	7//ZA/12//	AMBONNAY	LES BERMONTS	25/04/2022	20770	15 700	0,76	Non bâti	Terre	Terre	Terre	Libre
5104P04 2022P14176	150//ZI/14//	CHERVILLE	CHAMP MAGISTER	28/06/2022	13684	15 000	1,1	Non bâti	Terre	Terre	Terre	Libre
5104P04 2022P18282	150//ZI/13//	CHERVILLE	CHAMP MAGISTER	12/08/2022	106411	150 000	1,41	Non bâti	Terre	Terre	Terre	Libre
5104P04 2022P14138	303//ZH/23//	JALONS	LA GRANDE PATURE	22/06/2022	48456	38 000	0,78	Non bâti	Terre	Terre	Terre	Libre
5104P04 2022P02415	576//ZM/111//	TOURS-SUR-MARNE	LA POELE	10/01/2022	42862	47 148	1,1	Non bâti	Terre	Terre	Terre	Libre

#### Synthèse des prix de la sélection

Année	Période	Prix au m <sup>2</sup> (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2018	juillet-décembre	1,52	1,52	1,52	1,52
2020	juillet-décembre	1,30	1,30	1,05	1,55
2022	janvier-décembre	1,03	1,10	0,76	1,41
Synthèse		1,16	1,10	0,76	1,55

\* Les prix au m<sup>2</sup> sont calculés sur les ventes retenues

Un échantillon a également été constitué à partir d'une extraction de ventes de terrains agricoles réalisées sur la commune de La Veuve, commune située à 12 km de Condé-sur-Marne. Ces terrains sont situés dans une zone réserve foncière permettant l'extension prochaine d'une zone d'activité.

Il est à noter que la zone d'activité de La Veuve dispose, au contraire de Condé-sur-Marne, d'accès à des routes à grande circulation (route D944 et autoroute A4).

Références cadastrales	Commune	Date mutation	Surface	Prix	Prix du m <sup>2</sup>
617//YC/33//	LA VEUVE	18/10/2021	18071	67 766,00 €	3,75 €
617//YC/31//	LA VEUVE	18/10/2021	12529	46 984,00 €	3,75 €
617//YL/9//	LA VEUVE	01/02/2017	73020	230 000,00 €	3,15 €
617//YC/13//	LA VEUVE	14/06/2018	76860	269 010,00 €	3,50 €
617//YC/26//	LA VEUVE	21/12/2018	501	1 879,00 €	3,75 €
				<b>Moyenne</b>	<b>3,58 €</b>

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

Dans les environs de la commune de Condé-sur-Marne, la valeur moyenne des prix observée pour les parcelles en nature de terre est de 1,16 € / m<sup>2</sup>.

Toutefois, le PLU de la Commune de Condé-sur-Marne va être modifié pour modifier la zone actuelle en AU.

Aussi les valeurs trouvées sur la Commune de La Veuve pour des terrains situés en zone extension prochaine d'une zone d'activité seront privilégiées.

La valeur moyenne de ces biens est de 3,58 € / m<sup>2</sup>.

Ces parcelles étant mieux desservies par des voies d'accès que celles de Condé-sur-Marne, la valeur moyenne, à laquelle sera appliqué un abattement de 10 %, servira de valeur de référence, soit :

$$3,58 \text{ € / m}^2 - 10 \% = 3,22 \text{ € / m}^2.$$

La valeur vénale des parcelles est de **624 000 €** :

Parcelle	Superficie	Prix au m <sup>2</sup>	Valeur	Valeur arrondie
ZO 0011	88 120 m <sup>2</sup>	3,22 €	283 746,40 €	284 000 €
ZO 0013	1 230 m <sup>2</sup>	3,22 €	3 960,60 €	4 000 €
ZO 0014	69 110 m <sup>2</sup>	3,22 €	222 534,20 €	223 000 €
ZO 0046	35 227 m <sup>2</sup>	3,22 €	113 430,94 €	113 000 €
<b>TOTAL</b>			<b>623 672,14 €</b>	<b>624 000 €</b>

## 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 **624 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de + 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 690 000 €.

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 ou acquérir à un prix plus bas 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 24 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 le Directeur départemental des Finances Publiques  
Par délégation