

**Direction Générale des Finances Publiques**  
**Direction Départementale des Finances Publiques d'Eure et Loir**  
 Pôle Gestion Publique et Partenaires Institutionnels  
 Pôle d'Évaluation Domaniale  
 3 place de la République  
 28019 CHARTRES Cedex

Le 31 mai 2023

Le Directeur Départemental  
des Finances publiques d'Eure-et-Loir

à

Commune de Dreux

Courriel : [ddfip28.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:ddfip28.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)  
 Téléphone : 02 37 18 70 98

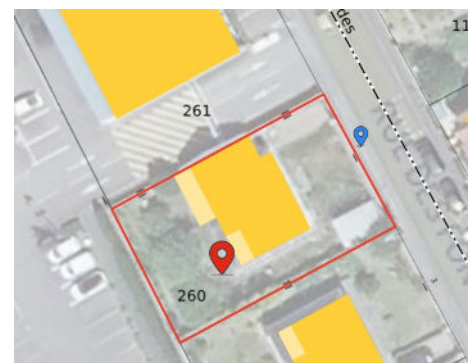
#### POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Anthony PELLUET  
 Courriel : [ddfip28.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:ddfip28.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)  
 Téléphone : 02 37 20 72 11 / 06 21 72 92 19

Réf DS : 12062178  
 Réf OSE : 2023-28134-27014

## 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* : Maison d'une surface habitable de 91 m<sup>2</sup> cadastrée section AL n° 260

*Adresse du bien* : 5 rue des Fontaines 28100 Dreux

*Valeur vénale* : **170 000 €**, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %  
 (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »).

## 1 - CONSULTANT

- Affaire suivie par : Nathalie DIEU.
- Référence interne du consultant :

## 2 - DATES

- de consultation :	06/04/2023
- le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
- le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
- du dossier complet :	06/04/2023

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

### 3.1. Nature de l'opération :

Cession :	<input checked="" 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 checked="" 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 :

Cession d'une maison à la société d'économie mixte locale Gédia dont les locaux sont situés sur la parcelle contiguë de la maison. Le projet est une extension de leurs locaux.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale :

La commune de Dreux est située dans le département d'Eure-et-Loir, en région Centre-Val de Loire. Elle est le centre de la communauté d'agglomération du Pays de Dreux qui se compose de 81 communes et

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

rassemble 115 415 habitants. Avec 31 429 habitants en 2020, c'est la deuxième plus grande ville du département par sa population après Chartres. S'étendant sur 24,27 km<sup>2</sup>, la commune possède la quatrième densité de population du département avec 1 295 habitants par km<sup>2</sup>.

Dreux est desservie par la route nationale 12 (la reliant à l'Île-de-France et la Bretagne), la route nationale 154 (vers Chartres et Orléans) et également une liaison ferroviaire vers la Normandie et Paris.

L'essentiel du territoire communal est urbanisé, dominé par des zones d'habitat mixte, associant logement collectif et pavillonnaire, des grandes emprises dédiées aux activités économiques et aux équipements. Les plateaux nord et ouest du territoire sont principalement composés d'emprises naturelles et de plusieurs hameaux tels que Flonville, les Bas Buissons et les Hauts Buissons.

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

La maison est située au nord est de la commune à côté des locaux de Gédia. La rue des Fontaines est desservie par la ligne 4 du réseau de bus Linéad.

#### **4.3. Références cadastrales :**

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Dreux	AL n° 260	5 rue des Fontaines	509	sol

#### **4.4. Descriptif :**

Maison construite en 1967 d'une surface habitable de 91 m<sup>2</sup>. Elle se compose ainsi :

- Au rez-de-chaussée : entrée, séjour-salon, cuisine, dégagement avec placards, chambre, bureau, salle de bains, wc, cellier.
- À l'étage : palier avec une chambre.
- Garage.

Terrain clos avec portail.

La maison longe la desserte d'accès de Gédia vers les quais de déchargement.

#### **4.5. Surfaces du bâti :**

La déclaration d'intention d'aliéner en date du 24 janvier 2023 indiquait une surface habitable de 91 m<sup>2</sup>. Cette surface habitable est retenue.

## **5 – SITUATION JURIDIQUE**

#### **5.1. Propriété de l'immeuble :**

- Propriétaire : Commune de Dreux.
- Origine de propriété :

#### **5.2. Conditions d'occupation :**

Libre.

## **6 - URBANISME**

## Règles actuelles :

Le bien est situé en zone UAi du PLU en vigueur.

## 7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

Évaluation suivant 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 PAR COMPARAISON

### 8.1. Études de marché :

#### - 8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison :

Étude de marché réalisée à l'aide de l'application « Estimer un bien », de l'application [dvf.etalab.gouv.fr](http://dvf.etalab.gouv.fr), et de la Banque Nationale des Données Patrimoniales (BNDP), selon les critères suivants :

- Nature de biens : maison construite entre 1965 et 1975, surface habitable entre 70 m<sup>2</sup> et 90 m<sup>2</sup>.
- Périmètre : 1 kilomètre autour de Dreux.
- Période : de 2020 à 2023.

Biens bâtis : maison - valeur vénale									
N	Date mutation	Commune	Adresse	Cadastre	Surface terrain	Surface utile	Prix €	Prix/m <sup>2</sup>	Observations
1	28/06/2021	DREUX	20 AV CHURCHILL	134//AM/159//	321	88	150 000	1 705	Maison sur sous-sol avec garage, cave, chaufferie. RDC : entrée, salon, salle à manger, cuisine équipée, wc. 1er : palier, 3 chambres, salle de bains avec wc. Dépendance. Portillon et portail devant la maison avec muret. Accès au RDC par escalier extérieur Située au nord est à 1400 m de la gare
2	10/01/2020	DREUX	39 RUE SAM ISAACS	134//CH/210//	1563	82	165 000	2 012	Maison en partie sur sous-sol avec chaufferie, atelier, buanderie, une pièce. RDC : entrée, couloir ,wc, salle de bains, 2 chambres, séjour double avec cheminée et accès sur véranda, terrasse, cuisine. 1er : palier, 2 chambres, dressing, placard. Abri de jardin, appentis. Portail avec muret. Grand terrain. Située au nord est de Dreux et de la N12. Située au nord est de Dreux et de la N12. Rue en bordure de la rivière
3	19/08/2022	DREUX	43 RUE SAM ISAACS	134//CH/420//	589	91	224 000	2 462	Maison de plain-pied avec garage mitoyen : entrée, séjour double, cuisine, 3 chambres, wc, salle de bains, garage avec chaufferie. Portail avec clôture arborée. Située au nord est de Dreux et de la N12. Rue en bordure de la rivière
4	07/02/2020	DREUX	15 B RUE HENRI DUNANT	134//AR/39//	688	87	138 500	1 592	Maison sur sous-sol avec garage, deux bureaux. RDC : entrée, cuisine, séjour-salon, salle de bains, wc, 2 chambres. Clôture arborée et portail. Située au nord est à 1700 m de la gare
5	07/07/2020	DREUX	8 RUE LOUIS GAIN	134//AM/338//	527	72	100 000	1 389	Maison sur sous-sol avec garage, atelier, chaufferie-buanderie. RDC : entrée avec penderie, dégagement desservant un salon-séjour, cuisine, 2 chambres, salle de bains, wc. Grenier perdu au dessus. Chauffage fuel. Accès au RDC par escalier extérieur. Portail avec clôture de type grillage rigide. Située au nord est à 1700 m de la gare
6	10/10/2022	DREUX	2 ALL DE LA REINE	134//AH/110//	551	83	250 000	3 012	Maison sur sous sol avec garage double, cave, buanderie, atelier. RDC : entrée, séjour double avec cheminée à foyer ouvert donnant sur véranda, cuisine, 2 chambres, salle d'eau, wc. 1er étage : 2 chambres, grenier, salle d'eau avec wc. Garage indépendant, abri de jardin. Portail sécurisé avec clôture arborée Située à 400 m à l'est du parc de la Sablonnière. A coté du cimetière.
								Moyenne	2 029
								Médiane	1 858
								1 <sup>er</sup> quartile	1 620

#### - 8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP :

Aucune consultation de sources externes à la DGFIP n'a été réalisée.

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

Les termes sont des maisons d'architecture similaire. À l'exception du terme n°3, les maisons disposent d'un sous-sol. Le terme n° 5 constitue la valeur basse de l'étude de marché en raison d'un défaut d'entretien visible. Elles sont dans un état d'usage plutôt similaire au bien à évaluer.

Afin de prendre en compte la proximité du site de Gedia qui peut induire des nuisances sonores, la valeur intermédiaire correspondant à la médiane est retenue.

Valeur retenue :  $91 \text{ m}^2 \times 1\,858 \text{ € / m}^2 = 169\,078 \text{ €}$  arrondie à 170 000 €.

## **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 **170 000 €**.  
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 153 000 €.

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 18 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  
et par délégation,



Anthony PELLUET,  
Inspecteur 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.*