

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 5 mai 2023

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

à

Commune de Dreux

Courriel : ddfip28.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
 Téléphone : 02 37 18 70 98

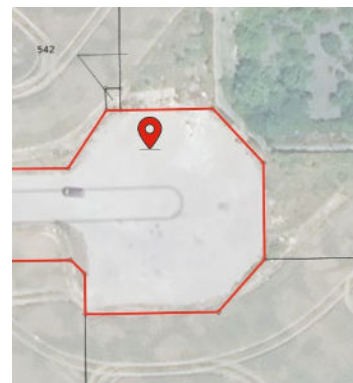
POUR NOUS JOINDRE

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

Réf DS : 12426380
Réf OSE : 2023-28134-33781

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 :** Emprise foncière d'une contenance de 298 m² à prélever sur la parcelle cadastrée section CH n° 541
- Adresse du bien :** Rue des Livraindières 28100 Dreux
- Valeur vénale :** **7 500 €**, 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 :	03/05/2023
- le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
- le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
- du dossier complet :	03/05/2023

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 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé :

Cession d'une emprise foncière d'une contenance de 298 m² à prélever sur la parcelle cadastrée section CH n° 541. Le projet s'inscrit dans le cadre de l'installation sur un nouveau site de l'entreprise Dammann Frères.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale :

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

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 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 km², la commune possède la quatrième densité de population du département avec 1 295 habitants par km².

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 :

Le terrain est situé au nord de la commune au sein de la zone d'activité économique (ZAE) des Livraindières et à proximité du hameau de Flonville. La ZAE est composée d'une multitude de commerces, entrepôts et ateliers avec notamment le pôle commercial Les Coralines.

4.3. Références cadastrales :

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Dreux	CH n° 541	Rue des Livraindières	11 640	Terrain à bâtir

4.4. Descriptif :

L'emprise foncière sera prélevée sur la parcelle concernée qui est en nature de voirie. Il s'agit de la partie à usage d'aire de retournement. Elle est recouverte d'un enrobé.

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 UX et AUX1 du PLU en vigueur. La zone UX regroupe les parties du territoire destinées à accueillir exclusivement des activités économiques ou commerciales. La zone AUX1 correspond à l'extension des espaces d'activités.

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, et de la Banque Nationale des Données Patrimoniales (BNDP), selon les critères suivants :

- Nature de biens : terrain d'activité.
- Périmètre : 5 kilomètres autour de Dreux.
- Période : de 03/2020 à 03/2023.

Biens non bâtis – valeur vénale										
N	Date mutation	Commune	Adresse	Cadastre	Surface terrain	Urbanisme	Prix €	Prix/m ²	Observations	
1	17/11/2020	DREUX	13 RUE JEAN LOUIS CHANOINE	134//BP/569//	2 160	UX	51 840	24	Cession d'une société. TAB d'activité	
2	26/05/2021	DREUX	12 RUE HENRY POTEZ	134//CE/700//	2 212	UX	55 300	25	Cession Agglo. TAB activité	
3	10/05/2022	DREUX	12 RUE HENRY POTEZ	134//CE/742//	4 500	UX	112 500	25	Cession Agglo. TAB activité	
4	13/07/2022	DREUX	CHAMPTIER DES VALLEES	134//BV/940//	6 000	UX	150 000	25	Cession Agglo. TAB activité	
5	21/09/2022	DREUX	CHAMPTIER DES VALLEES	134//BV/942//	5 000	UX	125 000	25	Cession Agglo. TAB activité	
6	29/11/2022	DREUX	CHAMPTIER DES VALLEES	134//BV/899//	3 000	UX	75 000	25	Cession Agglo. TAB activité	
7	04/06/2021	VERNOUILLET	RTE DE CRECY	404//AI/705//	2 693	1AUXc	60 000	22	Cession commune. TAB activité	
8	12/01/2022	VERNOUILLET	21 RUE GUSTAVE EIFFEL	404//ZI/211//	4 018	UX	100 450	25	Cession Agglo. TAB activité	
9	28/01/2021	VERNOUILLET	LES 150 ARPENTS	404//ZI/459//	1 770	UX	44 250	25	Cession Agglo. TAB activité	
10	30/06/2021	VERNOUILLET	LES 150 ARPENTS	404//ZI/338//	3 000	UX	75 000	25	Cession Agglo. TAB activité	
11	18/10/2021	VERNOUILLET	LES 150 ARPENTS	404//ZI/461//	3 000	UX	75 000	25	Cession Agglo. TAB activité	
12	18/11/2021	VERNOUILLET	LES 150 ARPENTS	404//ZI/452//	3 617	UX	81 383	23	Cession Agglo. TAB activité	
13	12/01/2022	VERNOUILLET	LES 150 ARPENTS OUEST	404//BC/65//	3 000	UX	75 000	25	Cession Agglo. TAB activité	
								Moyenne	25	
								Médiane	25	
								1 ^{er} quartile	25	

- 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 terrains d'activités cédés par l'Agglo du Pays de Dreux à l'exception des termes n° 1 et 7. Les termes n° 4, 5 et 6 sont situés au sein de la ZAE des Livraindières. L'emprise est recouverte d'un enrobé mais conserve son potentiel de constructibilité.

Sur l'agglomération de Dreux, les terrains d'activité se négocient généralement à 25 € HT / m². Cette valeur, qui correspond à la moyenne de l'étude de marche, est retenue.

Valeur retenue : $298 \times 25 \text{ €} / \text{m}^2 = 7\,450 \text{ €}$ arrondie à 7 500 €.

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 **7 500 €**.
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 6 750 €.

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.

Accusé de réception en préfecture
028-212801344-20231016-DEL2023-140-DE
Date de télétransmission : 16/10/2023
Date de réception en préfecture : 16/10/2023

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.