

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 13 avril 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

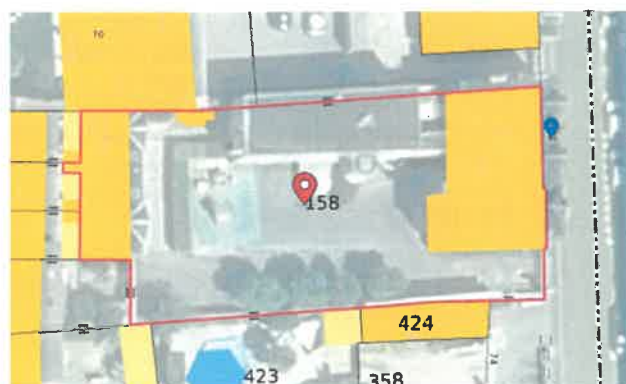
POUR NOUS JOINDRE

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 : 12100481
 Réf OSE : 2023-28134-27136

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 :** Ensemble immobilier anciennement à usage de foyer d'accueil pour enfants, cadastré section BE n° 158
- Adresse du bien :** 72 rue Saint Martin 28100 Dreux
- Valeur vénale :** **400 000 €**, 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 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé :

Cession d'un ensemble immobilier anciennement à usage de foyer d'accueil pour enfants au profit du GIP Relais Logement.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

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

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 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 :

L'ensemble immobilier est situé à proximité du centre-ville piéton le long de la rue Saint Martin entre la rue Desmousseaux et la rue Petitpas.

4.3. Références cadastrales :

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Dreux	BE n° 158	72 rue Saint Martin	887	sol

4.4. Descriptif :

Ensemble immobilier inoccupé depuis 2016 anciennement à usage de foyer d'accueil pour enfants, composé de trois bâtiments : un logement de fonction de type R+1 en fond de parcelle, une ancienne maison bourgeoise de type R+2 ayant servi de logement d'accueil et une extension communicante construite dans les années 1990 de type R+1. Chauffage de l'ensemble des bâtiments au gaz central.
Cour intérieure permettant le stationnement d'au moins 3 véhicules, garage fermé.

1) Ensemble bâti comprenant une ancienne maison bourgeoise et extension communicante :

- Rez-de-chaussée : entrée donnant sur hall, grande salle de jeux et de réunion, deux bureaux, salon. Puis sur la partie extension : salle à manger, cuisine aménagée et réserve. Garage, local chaufferie, local réserve.
- 1er étage : palier desservant quatre chambres, bureau, salle d'eau, double wc et lave-mains. Puis sur la partie récente extension : un grand couloir desservant une chambre, salle de bains, un local buanderie, une grande chambre, wc, un escalier donnant sur le rez-de-chaussée.
- 2^e étage : palier desservant quatre chambres de taille équivalente, un bureau, salle d'eau, salle de bains, wc.
- Sous-sol : cellier, cave, buanderie, local technique, local jeux, local stockage.

État d'entretien : Huisseries en simple vitrage sur la totalité. Éléments d'usure et de vétusté (dans les chambres principalement : papier peint défraîchi, murs avec impacts, revêtements lino usés).

2) Logement de fonction :

- Rez-de-chaussée : entrée donnant sur une petite cuisine, salle à manger, salon, wc, escalier bois menant à l'étage.
 - Étage : palier desservant trois chambres, salle de bains.
- État d'entretien : correct, travaux de rafraîchissement à prévoir, cuisine à équiper.

4.5. Surfaces du bâti :

Les surfaces utiles brutes retenues des précédentes évaluations du Pôle d'Évaluation Domaniale sont reprises :

- Ancienne maison bourgeoise et extension : 533,85 m².
 - Logement de fonction : 84,10 m².
- Soit une surface utile brute totale de 617,95 m².

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble :

- Propriétaire : Commune de Dreux.
- Origine de propriété : Acquisition en date du 9 juillet 2021.

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

- Nature de biens : maison ancienne d'une surface habitable supérieure à 200 m², idéalement à usage de bureau ou de foyer.
- Périmètre : 5 kilomètres autour de Dreux.
- Période : de 03/2020 à 03/2023.

Biens bâtis : maison - valeur vénale									
N	Date mutation	Commune	Adresse	Cadastre	Surface terrain	Surface utile	Prix €	Prix/m ²	Observations
1	15/06/2022	ABONDANT	5 CHE DU FOUR	1//A/246//	3630	230	250 000	1 087	Maison comprenant : - au rdc : une entrée, un salon/salle à manger avec cheminée, une cuisine, une arrière-cuisine, une bibliothèque, une salle de bains, WC, - à l'étage : un couloir, une grande chambre sur balcon, trois chambres, une salle d'eau avec WC. Dépendance comprenant remise à voitures, une pièce avec point d'eau et W.C, à rénover. Atelier dans une ancienne écurie, grange.
2	02/06/2021	DREUX	35 RUE LUCIEN DUPUIS	134//BC/177//	5320	272	220 000	809	Maison bourgeoise en mauvais état et à rénover sur sous-sol total, comprenant : - Au sous-sol : cave, atelier, chaufferie, local fioul, réserve. - Au rdc : entrée, dégagement desservant une salle à manger, une cuisine, deux séjours. - Au premier étage : dégagement desservant quatre chambres dont trois avec salle d'eau, un wc, et une salle d'eau. - Au deuxième étage : dégagement desservant trois chambres, grenier.
3	07/09/2021	GARNAY	15 RUE DE LA BLAISE	171//AD/122//	2900	360	390 000	1 083	Maison comprenant : - Au rdc : une entrée, un séjour, une chambre avec salle de bains-wc et dressing, une autre chambre, une chambre avec salle de douche et wc, un bureau avec placard, une salle d'eau avec WC, cuisine, salle à manger dans la véranda. - A l'étage : deux chambres avec chacune une salle de douche avec wc, une autre chambre. Une deuxième maison comprenant : entrée, séjour cheminée, cuisine ouverte sur une mezzanine, deux chambres, salle de bains, wc. Garage, cellier, deux caves, grange, préau.
4	09/07/2021	DREUX	28 RUE SAINT MARTIN	134//BE/158//	887	618	400 000	647	Ancien foyer d'accueil pour enfants : maison R+2 sur sous sol. Extension R+1 à l'arrière de la maison. Logement de fonction au fond de la parcelle
5	04/10/2021	DREUX	3 PL ANATOLE FRANCE	134//AD/3//	130	290	230 000	793	Maison mitoyenne proche de la cité judiciaire, anciennement à usage de laboratoire médicale .Architecture similaire
								Moyenne	884
								Médiane	809
								1 ^{er} quartile	793

- 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 n° 1 à 3 sont des maisons à usage d'habitation. La valeur basse du terme n° 2 se justifie par la présence d'une société de transport routier sur la parcelle contiguë à la maison et un état général dégradé.

Les termes n° 4 et 5 ne sont pas des maisons à usage d'habitation. Le terme n° 4 correspond au bien à évaluer. La valeur de 647 € / m² est donc reprise.

Valeur retenue : $617,95 \times 647 \text{ € / m}^2 = 399\,813,65 \text{ €}$ arrondie à 400 000 €.

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 **400 000 €**.
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 360 000 €.

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,



Anne MELLET,
La Responsable du Pôle d'Évaluation Domaniale

Accusé de réception en préfecture
028-212801344-20231016-DEL2023-141-DE
Date de télétransmission : 16/10/2023
Date de réception préfecture : 16/10/2023