RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

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

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

Le 10 janvier 2024

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

à

Commune de Dreux

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 : 14177770
Réf OSE : 2023-28134-72823

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 à bâtir, cadastré section AY n° 405

Adresse du bien : 56 Rue de la Biche 28100 Dreux

Valeur vénale : **50 000 €**, assortie d'une marge d'appréciation de 15 % (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 :	20/09/2023
- le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
- le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
- du dossier complet :	20/09/2023

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 :

Cession amiable d'un terrain à bâtir au propriétaire de la parcelle cadastrée section AY n° 131.

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

1 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.

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

Le bien est situé au sud de la commune entre le Boulevard Delescluze et le Boulevard Jules Ferry.

4.3. Références cadastrales :

Le bien sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Dreux	AY n° 405	56 Rue de la Biche	2 034	Terrain d'agrément

4.4. Descriptif :

Parcelle constructible d'une contenance de 2 034 m². Elle possède une largeur d'environ 29 mètres et une profondeur d'environ 70 mètres. Elle longe sur sa façade Sud la parcelle du futur acquéreur. Présence de quelques bois.

En l'état, elle ne possède pas d'accès sur voie carrossable, mais elle est rendue constructible par son futur rattachement à la parcelle cadastrée section AY n° 131. Elle est en recul de la rue de la Biche d'environ 66 mètres.

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 1AUC du PLU en vigueur. Elle est destinée à l'extension de l'urbanisation résidentielle à dominante d'habitat peu dense. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la superficie du terrain.

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 COMPARATIVE

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 à batir d'une contenance entre 1 000 m² et 11 000 m².
- Périmètre : Dreux, Vernouillet, Luray
- Période : 2020 à 2023.

Biens non bâtis – valeur vénale									
N	Date mutation	Commune	Adresse	Cadastre	Urbanisme	Surface terrain	Prix €	Prix/m²	Observations
1	12/10/2021	VERNOUILLET	RUE DU DUC DE GUISE	404//BD/17//	UA	1 389	58 000	41,76	Terrain avec façade sur voie carrossable d'une largeur d'environ 14 m et une profondeur de 95 m. Présence de bois au fond de la parcelle. Sud de Vernouillet à coté de la zone d'activité les 150 Arpents.
2	29/12/2020	VERNOUILLET	25 AV FRANCOIS MITTERRAND	404//AY/194//	UB	10 099	350 000	34,66	Terrain proche centre ville, à l'angle de deux rues. Première façade avec profondeur de 75 m et seconde façade avec profondeur de 140 m
3	27/02/2023	VERNOUILLET	RUE NICOLAS ROBERT	404//AS/111//	Ubb	3 602	100 000	27,76	Terrain à l'arrière d'un lotissement. Accès sur voie carrossable (voirie interne du lotissement) par une servitude de passage sur une parcelle contiguë à la voirie
4	11/03/2022	LURAY	LE LUAT CLAIRET	223//AC/224//	1AUh (proche UC)	2 311	35 000	15,14	Cession particuliers à un aménageur. Parcelle en longueur (environ 140 mètres) sans accès sur voie carrossable. A l'arrière d'habitations. Constitue un fond de parcelle pour un futur lotissement avec d'autres parcelles.
5	22/12/2022	DREUX	LES ROSIERS	134//BH/1015	AU1b	10 089	250 000	24,78	Cession particuliers à un aménageur. Parcelle en longueur (environ 140 mètres) sans accès sur voie carrossable. A l'arrière d'habitations. Constitue un fond de parcelle pour un futur lotissement avec d'autres parcelles.
							Moyenne	28,82	
							Médiane	27,76	
							1er quartile	24,78	

- 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 :

L'étude de marché liste des terrains à bâtir d'une contenance supérieure à 1 389 m² sur l'agglomération drouaise avec des valeurs allant de 15,14 € / m² à 41,76 € / m². Les valeurs au-dessus de 27,76 € / m² s'expliquent par des parcelles situées en zone urbaine avec un accès sur voie carrossable, au contraire des termes n° 4 et 5, situés en zone à urbaniser.

La valeur basse (terme n° 4) se justifie par une configuration particulière de la parcelle : elle ne possède pas d'accès sur voie carrossable en l'état, elle est tout en longueur et assez étroite et elle constitue un fond de parcelle d'un futur lotissement. Le terme n° 5 correspond à une unité foncière située sur la partie sud du parc des Bâtes avec un accès sous dimensionné sur voie carrossable.

La parcelle à évaluer est de configuration classique, mais elle est située en retrait de la voie carrossable. Elle est rendue constructible par son futur rattachement avec la parcelle de l'acquéreur qui voit ses droits à construire augmenter sur son futur terrain d'assiette. Pour ces raisons, la valeur du premier quartile est retenue.

Valeur retenue : 2 034 m² x 24,78 € / m² = 50 402,52 € arrondie à 50 000 €.

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 est arbitrée à **50 000 €**. Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15%, portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 42 500 €.
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.