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 18 avril 2025

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

à

Commune de Dreux

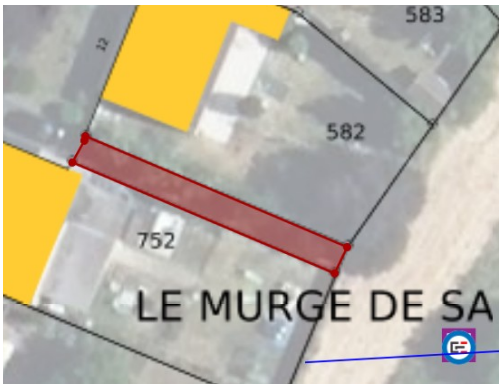
POUR NOUS JOINDRE

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 : 22354542
Réf OSE : 2025-28134-09590

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 : Emprise de 55 m² à prélever sur le domaine public

Adresse du bien : Rue Phillipe de Commines 28100 Dreux

Valeur vénale : **360 €**, 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 :	17/04/2025
- le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
- le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
- du dossier complet :	17/04/2025

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 :

Demande d'évaluation de la valeur vénale d'une emprise à prélever sur le domaine public en vue d'une cession à la SPL dans le cadre de l'opération « Clos du Parc ».

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 rassemble 115 415 habitants. En 2020, sa population s'établit à 31 429 habitants.

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

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

L'emprise est située dans un quartier pavillonnaire à l'ouest du parc Louis Philippe qui accueille un programme immobilier.

4.3. Références cadastrales :

L'emprise n'est pas cadastrée.

4.4. Descriptif :

L'emprise se situe entre deux habitations et est clôturée depuis la rue Phillipe de Commines. Elle possède une longueur d'environ 24 mètres sur une largeur d'environ 2 mètres. Le service consultant indique que l'emprise servira d'accès piéton à un terrain à bâtir.

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 :

La parcelle est située en zone UC 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 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 de faible contenance ou avec des contraintes de constructibilité en zone urbaine.
- Périmètre : Dreux, Vernouillet.
- Période : 2020 à 2025.

Biens non bâtis – valeur vénale									
N	Date mutation	Commune	Adresse	Cadastre	Surface terrain	Urbanisme	Prix €	Prix/m²	Observations
1	19/02/2021	DREUX	17 B RUE ERNEST RENAN	134//BE/94//	123	UAM1i	730	5,93	Parcelle carrée en bordure de la blaise. Zone inondable.
2	06/03/2020	DREUX	RUE MURGER BARDIN	134//AX/895//	320	UC	2 096	6,55	Cession commune. Jardin enclavé
3	06/03/2020	DREUX	RUE MURGER BARDIN	134//AX/889//	240	UC	1 572	6,55	Cession commune. Jardin enclavé
4	06/03/2020	DREUX	RUE MURGER BARDIN	134//AX/890//	255	UC	1 670	6,55	Cession commune. Jardin enclavé
5	06/03/2020	DREUX	RUE MURGER BARDIN	134//AX/888//	304	UC	1 991	6,55	Cession commune. Jardin avec desserte d'accès
6	06/03/2020	DREUX	RUE MURGER BARDIN	134//AX/892//	376	UC	2 463	6,55	Cession commune. Jardin enclavé
7	06/03/2020	DREUX	RUE MURGER BARDIN	134//AX/893//	382	UC	2 502	6,55	Cession commune. Jardin enclavé
8	08/02/2023	DREUX	5 RUE SAM ISAACS	134//AK/104//	439	UC	2 500	5,69	Acquisition Fédération Pêche. Parcelle boisée en longueur, entre rue et rivière
9	16/04/2024	VERNOUILLET	20 B AV JEAN DE LA FONTAINE	404//AK/286//	101	Ubb	2 000	19,80	Parcelle en longueur avec accès sur voie carrossable et le long d'une maison. Peut agrandir le terrain d'assiette
10	07/12/2023	VERNOUILLET	RUE NICOLAS ROBERT	404//AO/350//	59	UBc	700	11,86	Parcelle enherbée entre deux habitations avec une pente. Accès sur voie carrossable
							Moyenne	8,26	
							Médiane	6,55	
							1er quartile	6,55	

- 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 parcelles en nature de jardin en zone urbaine avec des valeurs allant de 5,69 € / m² à 19,80 € / m². La tendance de l'étude de marché se situe entre 5 € / m² et 7 € / m². Les termes n° 2 à 6 correspondent à des emprises enclavées à l'arrière d'habitations. Les termes n° 9 et 10 permettent d'augmenter le terrain d'assiette d'une maison et possèdent un accès sur voie carrossable.

L'emprise sous expertise n'est pas constructible en raison de sa faible largeur. De plus, elle servira d'accès piéton. Pour ces raisons, on retient la tendance de l'étude de marché, soit 6,55 € / m².

Valeur retenue : 55 m² x 6,55 € / m² = 360,25 € arrondie à 360 €.

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 **360 €**. Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %, portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 324 €.
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.