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 22 mai 2025

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

à

Commune de Dreux

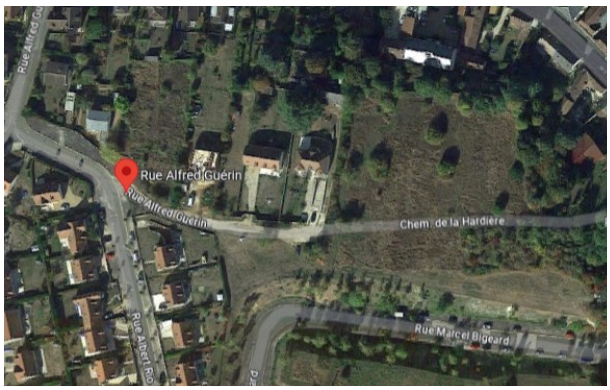
POUR NOUS JOINDRE

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 : 24332986
Réf OSE : 2025-28134-38428

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 : Parcelle constructible cadastrée section BK n° 266

Adresse du bien : Le Cabinot 28100 Dreux

Valeur vénale : **200 000 €**, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »).

1 - CONSULTANT

- Affaire suivie par : Clara GARNIER.
- Référence interne du consultant :

2 - DATES

- de consultation :	21/05/2025
- le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
- le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
- du dossier complet :	21/05/2025

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'un terrain à bâtir en vue d'une cession amiable à la SPL. Il s'agit de l'actualisation de l'avis 2023-28134-35254 du 17 octobre 2023.

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.

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

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

La parcelle se situe au sein du quartier des Bâtes, à proximité de la motte féodale de la Chapelle royale et au nord du parc des Bâtes.

4.3. Références cadastrales :

La parcelle sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Dreux	BK n° 266	Le Cabinot	5 345	Jardin

4.4. Descriptif :

La parcelle est accessible depuis un chemin donnant sur la rue Alfred Guérin. Elle est de forme plutôt rectangulaire avec la présence d'arbres. Depuis le chemin rural, la parcelle s'étend sur une profondeur d'environ 100 mètres et une largeur d'environ 65 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 :

La parcelle est située en zone UC du PLU en vigueur. Elle est concernée par l'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) « Les Bâtes (nord) ».

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 bâtir destiné à l'habitat d'une contenance entre 1 000 m² et 11 000 m².

- Périmètre : Dreux, Vernouillet, Luray.
- Période : 2017 à 2025.

Biens non bâtis – valeur vénale									
N	Date mutation	Commune	Adresse	Cadastre	Urbanisme	Surface terrain	Prix €	Prix/m²	Observations
1	12/09/2017	DREUX	7 RUE ETHE VIRTON	134//AK/ 212//	Uci	6 329	254 000	40,13	Terrain non viabilisé divisé en 8 lots à bâtir. Profondeur d'environ 125 mètres depuis la voirie. Façade sur voie carrossable d'environ 110 mètres. Blaise en fond de parcelle. Proche ZAE et entrepôt sur la parcelle contiguë. Situé en zone inondable
2	01/02/2019	DREUX	31 BD DES MAILLOTIERES	134//AH/ 235//	UC	1 628	90 000	55,28	Terrain non viabilisé avec présence d'un garage et terrain de tennis. En partie boisé. Il se situe au bout d'une allée. Divisé en 2 lots à bâtir. Proche chapelle royale au nord-est
3	19/12/2018	VERNOUILLET	11 BD CONDORCET	404//AI/ 550//	Ube	4 580	320 000	69,87	Cession commune. Unité foncière viabilisée enherbée de forme rectangulaire, accès sur voie carrossable. Bassin de rétention sur l'une des parcelles à l'arrière de l'unité foncière. Proche zone commerciale, à coté du magasin NOZ. D828 à l'arrière. Pour la construction d'une maison d'enfants à caractère social
4	25/06/2020	LURAY	20 B RUE DE DREUX	223//AB/ 415//	UC	1 222	53 000	43,37	Terrain non viabilisé avec une desserte d'accès d'environ 55 m de longueur sur une largeur débutant à 5 m et allant jusqu'à 7 m. Profondeur totale depuis la voie carrossable : 100 m. Partiellement boisé. A coté de la mairie.
5	12/10/2021	VERNOUILLET	RUE DU DUC DE GUISE	404//BD/ 17//	UA	1 389	58 000	41,76	Terrain avec facade 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.
6	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
7	22/12/2022	DREUX	LES ROSIERS	134//BH/ 1015	AU1b	10 089	250 000	24,78	Terrain à l'arrière d'un lotissement. Deux rues en bordure de l'unité foncière au nord et au sud. Cession commune à SPL pour un lotissement.
							Moyenne	44,26	
							Médiane	41,76	
							1er quartile	37,39	

- 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 :

Pas de nouveaux termes de comparaison suite à la mise à jour de l'étude de marché jusqu'en avril 2025.

L'étude de marché permet de constater qu'il y a peu de transactions concernant des terrains à bâtir destiné de l'habitat d'une contenance supérieure à 2 000 m² (deux termes sur sept puisque le terme n°3 est destiné à la construction d'une structure d'accueil des enfants).
Le terme n°1 correspond à une unité foncière en zone inondable divisée en huit terrains à bâtir avec une profondeur similaire à la parcelle à évaluer mais une importante façade sur voie carrossable (110 mètres de largeur). Le terme n° 7 correspond à une unité foncière située sur la partie sud du parc des Bâtes avec un accès sur voie carrossable similaire à la parcelle évaluer. Cependant, l'unité foncière a une contenance double et se situe en zone AU1b. La valeur à retenir se situe donc entre celles des termes n° 1 et 7.

La parcelle à évaluer possède un accès sur voie carrossable limitée (chemin rural) et une profondeur d'environ 65 mètres. Pour ces raisons, la valeur du premier quartile est retenue.

Valeur retenue : 5 345 m² x 37,39 € / m² = 199 849,55 € arrondie à 200 000 €.

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 **200 000 €**. Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %, portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 180 000 €.
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.

Accusé de réception en préfecture
028-212801344-20250630-DEL2025-092-DE
Date de télétransmission : 04/07/2025
Date de réception préfecture : 04/07/2025

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.