

**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 25 mars 2026

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

à

Commune de Dreux

Courriel : [ddfip28.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:ddfip28.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)  
 Téléphone : 02 37 18 70 98

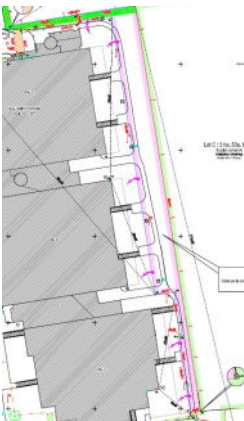
#### POUR NOUS JOINDRE

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

**Réf DS : 30029970**  
**Réf OSE : 2026-28134-18066**

## 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 à prélever sur la parcelle cadastrée section BH n° 893p

**Adresse du bien :** 1 boulevard de l'Europe 28100 Dreux

**Valeur vénale :** **15 100 €**, 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 :	17/03/2026
- le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
- le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
- du dossier complet :	17/03/2026

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

### 3.3. Projet et prix envisagé :

Demande d'évaluation de la valeur vénale d'une emprise foncière pour la résidentialisation de 74 logements collectifs et la mise en place d'un contrôle d'accès avec deux portillons. Cette cession s'inscrit dans le cadre de la convention NPNRU.

## 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. Avec 31 429 habitants en 2020, c'est la deuxième plus grande ville du département par sa population après Chartres.

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

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

L'emprise foncière se situe au sein du quartier des Bâtes, à l'ouest du terrain d'assiette du collège Louis Armand.

## **4.3. Références cadastrales :**

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Dreux	BH n° 893	Le Fourneau	35 898	Sol

## **4.4. Descriptif :**

Emprise nue d'environ 472 m<sup>2</sup> à prélever sur la parcelle concernée. Elle se situe entre un immeuble à usage d'habitation et le collège Louis Armand.

## **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 :**

L'emprise foncière est située en zones UB et 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](http://dvf.etalab.gouv.fr), et de la Banque Nationale des Données Patrimoniales (BNDP), selon les critères suivants :

- Nature de biens : Terrain d'une contenance de 100 m<sup>2</sup> à 1 000 m<sup>2</sup>.

- Périmètre : Agglomération de Dreux.

- Période : 2018 à 2026.

Biens non bâtis – valeur vénale									
N	Date mutation	Commune	Adresse	Cadastre	Surface terrain	Urbanisme	Prix €	Prix/m <sup>2</sup>	Observations
1	24/05/2019	DREUX	5 BD DUBOIS	134//AL/384//	723	Ucci	23 000	31,81	Acquisition commune. Parcelle à usage de voirie devant un bâtiment
2	30/08/2018	DREUX	42 RUE HOCHÉ	134//AW/704//	472	AU1c	14 500	30,72	Acquisition commune. Parcelle non enclavée mais rendue accessible à la voie carrossable par la parcelle contiguë.
3	18/12/2019	DREUX	RUE DES PRETRES	134//AR/185//	417	Uxf et Ubs	7 800	18,71	Cession commune à SNCF. Parcelle à usage de chemin le long de la voie ferrée
4	03/03/2021	DREUX	14 RUE DE LAMBALLE	134//AH/225//	517	UC	23 500	45,45	Parcelle boisée avec accès sur voie carrossable. Cimetière en face.
5	15/12/2021	VERNOUILLET	LES VAUVETTES	404//ZE/34//	194	Ubb	5 000	25,77	Parcelle enclavée à usage de jardin
6	10/09/2024	DREUX	62 B RUE DES BAS BUISSONS	134//BT/377//	875	UCH	30 000	34,29	Terrain non viabilisé, en retrait de la rue, bretelle d'accès sur voie carrossable. Secteur bas buissons
7	14/05/2025	DREUX	51 RUE DES FERMIERS	134//CD/298//	616	UCH	30 000	48,70	Terrain non viabilisé, en retrait de la rue, bretelle d'accès sur voie carrossable. Secteur Flonville
8	12/11/2024	DREUX	SEN DES VIGNES	134//AZ/243//	905	UC	26 500	29,28	Parcelle boisée à l'arrière d'habitations. Pas d'accès sur voie carrossable. Sud Gare.
								Moyenne	33,09
								Médiane	31,27
								1 <sup>er</sup> quartile	28,40

Dans le cadre du NPNRU, Habitat Drouais a vendu à la commune de Dreux deux terrains :

Biens non bâtis – valeur vénale									
N	Date mutation	Commune	Adresse	Cadastre	Surface terrain	Urbanisme	Prix €	Prix/m <sup>2</sup>	Observations
9	21/03/2023	DREUX	LES CHAMPS HAYES	134//BI/1066	7 479	UB	239 328	32,00	Terrain nu après démolition de l'immeuble au sein d'un lotissement de plusieurs immeubles d'habitation. Accès sur voirie interne mais éloignement de plusieurs axes routiers d'environ la route d'environ 30 mètres à 90 m. Située à proximité de la parcelle BK 442
10	07/11/2025	DREUX	LES CLOS FENOTS	134//BI/273	577	UB	18 000	31,20	Terrain nu après démolition de l'immeuble au sein d'un lotissement de plusieurs immeubles d'habitation. Accès sur voirie interne mais éloignement de la route (boulevard de l'Europe) d'environ 17 mètres. Située en face de la parcelle BK 442

### - 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 :**

Dans le cadre de la convention NPNRU, le prix convenu des terrains est de 32 € / m<sup>2</sup>. Les termes de comparaison sont situés dans des valeurs allant de 18,71 € / m<sup>2</sup> à 48,70 € / m<sup>2</sup> avec une moyenne proche du conventionnement NPNRU.

Les termes n° 3 et 5 constituent la tendance basse de l'étude de marché en raison de leur constructibilité limitée. Les termes n° 9 et 10 sont des cessions d'Habitat Drouais à la commune de Dreux dans le cadre du NPNRU avec des valeurs de 31,20 € / m<sup>2</sup> et 32 € / m<sup>2</sup>. Elles sont proches de la valeur moyenne de l'étude de marché ci-dessus. Il est notamment relevé le terme n° 8 situé à l'arrière de la gare de Dreux avec une valeur de 29,28 € / m<sup>2</sup> : il s'agit d'un terrain sans accès sur voie carrossable et partiellement boisé.

La cession s'inscrivant dans le cadre du NPNRU, la valeur de 32 € / m<sup>2</sup> est retenue, valeur intermédiaire entre la moyenne et la médiane de l'étude de marché.

Valeur retenue : 472 m<sup>2</sup> x 32 € / m<sup>2</sup> = 15 104 € arrondie à 15 100 €.

## 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 **15 100 €**.

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 13 590 €.

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  
028-212801344-20260625-DEL2026-149-DE  
Date de télétransmission : 30/06/2026  
Date de réception préfecture : 30/06/2026

*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.*