Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20240318-CC2024-025-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 03/04/2024
Notification : 03/04/2024

7302 - SD

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 12 mars 2024

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

à

Agglo du Pays de Dreux

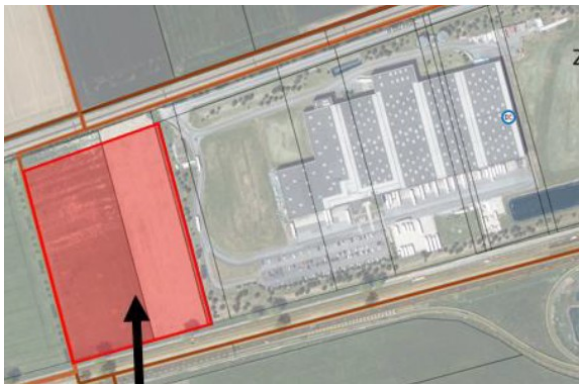
**POUR NOUS JOINDRE**

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 : 16712688**
**Réf OSE : 2024-28178-18354**

# 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 d'activité d'une contenance de 34 640 m² à prélever sur les parcelles cadastrées section ZH n° 1, 2, 84

*Adresse du bien :* La Mare aux Boeufs 28500 Germainville

*Valeur vénale :* **866 000€**, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20240318-CC2024-025-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 03/04/2024
Notification : 03/04/2024

## 1 - CONSULTANT

- Affaire suivie par : Jennifer MOUTON.
- Référence interne du consultant :

## 2 - DATES

| | |
|---|---|
| - de consultation : | 07/03/2024 |
| - le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis: | |
| - le cas échéant, de visite de l'immeuble : | |
| - du dossier complet : | 07/03/2024 |

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération :

| | |
|---|---|
| Cession : | ☒ |
| Acquisition : | amiable ☐<br>par voie de préemption ☐<br>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 d'un terrain d'activité d'une contenance de 34 640 m² à prélever sur les parcelles cadastrées section ZH n° 1, 2, 84. Le prix envisagé est de 30 € HT / m² soit 1 039 200 €. En date du 22 mai 2023, le conseil communautaire a décidé de passer le prix des terrains d'activité de 25 € HT / m² à 45 € HT / m² sur la commune de Dreux. Ce nouveau prix est appliqué pour les promesses de vente signées à compter du 1er juin 2023.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale :

La commune de Germainville est située dans le département d'Eure-et-Loir, en région Centre-Val de Loire.

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20240318-CC2024-025-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 03/04/2024
Notification : 03/04/2024

Elle fait partie 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 325 habitants.

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

Les parcelles sont situées au nord du territoire communal et au sein du parc d'activités Actipôle 12. Elles bénéficient d'un accès direct à la route nationale 12.

### 4.3. Références cadastrales :

Les parcelles sous expertise figurent au cadastre sous les références suivantes :

| Commune | Parcelle | Adresse/Lieudit | Superficie | Nature réelle |
|---|---|---|---|---|
| Germainville | ZH n° 1 | La Mare aux Boeufs | 21 270 | Terre |
| | ZH n° 2 | | 14 500 | Terre |
| | ZH n° 84 | | 1 139 | Sols |

### 4.4. Descriptif :

Terrain d'activité d'une contenance de 34 640 m² à prélever sur les parcelles concernées. Le 12/03/2024, le service consultant indique que le terrain est viabilisé.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble :

- Propriétaire : Agglo du Pays de Dreux.
- Origine de propriété : Ordonnance d'expropriation n°21/00012 du 12 octobre 2021 pour les parcelles cadastrées section ZH n° 1 et 2. Transfert à la Communauté d'Agglomération du Pays de Dreux du 12 juillet 2013 pour la parcelle cadastrée section ZH n° 84.

### 5.2. Conditions d'occupation :

Libre.

## 6 - URBANISME

### Règles actuelles :

Les parcelles sont situées en zone 1AUX 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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20240318-CC2024-025-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 03/04/2024
Notification : 03/04/2024

## 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 d'activité.
- Périmètre : Agglomération drouaise.
- Période : de 09/2022 à 12/2023.

| *Biens non bâtis – valeur vénale* | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| N | Date mutation | Commune | Adresse | Cadastre | Surface terrain | Urbanisme | Prix € | Prix/m² | Observations |
| 1 | 21/09/2022 | CHERISY | LA JUSTICE | 98//ZN/200// | 1 400 | UX | 35 000 | 25 | Cession Agglo. TAB activité |
| 2 | 12/07/2023 | CHERISY | LA JUSTICE | 98//ZN/204// | 2 973 | UX | 74 325 | 25 | Cession Agglo. TAB activité |
| 3 | 21/09/2022 | DREUX | CHAMPTIER DES VALLEES | 134//BV/942// | 5 000 | UX | 125 000 | 25 | Cession Agglo. TAB activité |
| 4 | 29/11/2022 | DREUX | CHAMPTIER DES VALLEES | 134//BV/899// | 3 000 | UX | 75 000 | 25 | Cession Agglo. TAB activité |
| 5 | 02/03/2023 | DREUX | CHAMPTIER DES VALLEES | 134//BV/947// | 3 000 | UX | 75 000 | 25 | Cession Agglo. TAB activité |
| 6 | 15/06/2023 | DREUX | CHAMPTIER DES VALLEES | 134//BV/954// | 1 000 | UX | 25 000 | 25 | Cession Agglo. TAB activité |
| 7 | 04/10/2023 | DREUX | 12 RUE HENRY POTEZ | 134//CE/743// | 3 267 | UX | 81 750 | 25 | Cession Agglo. TAB activité |
| | | | | | | | Moyenne | 25 | |
| | | | | | | | Médiane | 25 | |

***- 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 terrains d'activités cédés par l'Agglo du Pays de Dreux sur les communes de Cherisy et Dreux. Pas de termes sur la zone d'activité de Germainville. Il n'existe aucune transaction au prix de 45 € HT / m².

Le terrain d'activité à céder est viabilisé et situé le long de la route nationale 12, ce qui lui confère une plus-value indéniable. La valeur moyenne de 25 € / m² est donc retenue.

Valeur retenue : 34 640 m² x 25 € / m² = 866 000 €.

## 9 - 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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20240318-CC2024-025-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 03/04/2024
Notification : 03/04/2024

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

## 10 - 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.

## 11 - 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.

## 12 - 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 **866 000 €.**
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 779 400 €.
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.

Pour le Directeur Départemental des Finances Publiques
et par délégation,



Alexia BELHEUR,
Directrice du Pôle Gestion Publique et Partenaires Institutionnels.

*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.*