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 15 novembre 2024

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

à

Agglo du Pays de Dreux

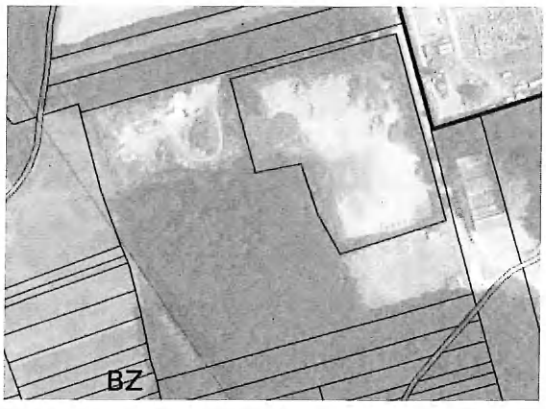
POUR NOUS JOINDRE

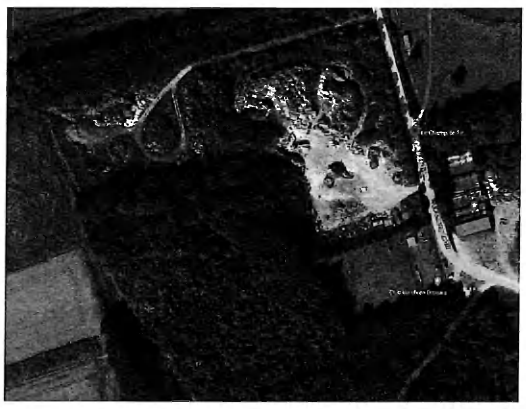
Affaire suivie par : Anthony PELLUET
Courriel : ddfip28.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 02 37 20 72 11 / 06 21 72 92 19

Réf DS : 20743258
Réf OSE : 2024-28134-79246

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 non bâtie cadastrée section BZ n° 228

Adresse du bien : Le Champ de Tir 28100 Dreux

Valeur vénale : **31 000 €**, assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »).

1 - CONSULTANT

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

2 - DATES

- de consultation :	28/10/2024
- le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
- le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
- du dossier complet :	04/11/2024

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 d'une parcelle non bâtie en vue d'une acquisition dans le cadre de la réalisation d'une aire de grand passage.

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 :

La parcelle est située en périphérie nord-est de la commune, à proximité immédiate de l'hippodrome et du circuit automobile. Le secteur est essentiellement boisé.

4.3. Références cadastrales :

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Dreux	BZ n° 228	Le Champ de Tir	20 000	Terre et taillis simple

4.4. Descriptif :

La parcelle est entourée par une seconde parcelle cadastrée section BZ n° 229 qui s'inscrit aussi dans le projet de réalisation d'une aire de grand passage. D'après les photographies jointes, le sol est plus ou moins carrossable avec un remblai de tout venant compacté mais non bitumé. Cette partie praticable en véhicule est entourée par des emprises de bois taillis sur le pourtour de la parcelle. Elle donne sur un chemin rural dont le revêtement bitumé est abîmé avec la présence d'un portique impliquant une hauteur maximale de véhicule.

La parcelle est utilisée pour y entreposer des matériaux de construction.









5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble :

- Propriétaire : 2M.
- Origine de propriété :

5.2. Conditions d'occupation : Libre.

6 - URBANISME

Règles actuelles :

La parcelle est située en zone N du PLU en vigueur. Cette zone correspond aux espaces naturels protégés en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages. Les constructions, ouvrages ou travaux à destination de service public ou d'intérêt collectif sont autorisés.

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 : Terre, bois. Contenance comprise entre 5 000 m ² et 50 000 m².
- Périmètre : Agglomération de Dreux.
- Période : de 2021 à 2024.

Biens non bâtis – valeur vénale									
N	Date mutation	Commune	Adresse	Cadastre	Surface terrain	Urbanisme	Prix €	Prix/ m²	Observations
1	13/04/2022	ECLUZELLES	LE CORMIER	136//A/276//	11 915	N	31 500	2,64	Deux parcelles en longueur entre route et rivière. Partiellement boisée. En zone inondable
2	04/07/2022	MEZIERES EN DROUAIS	BOIS DE BECHERET	251//A/382//	6 900	N	11 000	1,59	Parcelle entièrement boisée. Chemin longeant la parcelle.
3	05/08/2022	MONTREUIL	LES PRES DE FERMAINCOURT	267//ZC/41//	21 330	N	80 000	3,75	Parcelle de terre entourée d'arbres. Longe la rivière et un chemin. Zone inondable
4	24/11/2021	VERNOUILLET	LES VIGNES DE MALERME	404//ZM/3//	5 130	N	20 000	3,90	Parcelle nue avec desserte d'accès sur un rond-point. Entre une zone UX et UA
5	28/05/2024	VERNOUILLET	LES BOIS DU SEIGNEUR	404//AA/113//	5 240	N	5 921	1,13	Parcelle nue, quelques bois sur la façade ouest. Entre une zone UX et l'institut DAME. Pas d'accès sur voie carrossable ou chemin
6	22/02/2022	VERNOUILLET	LES GRANDES BRUYERES	404//ZB/6//	7 160	A	7 400	1,03	Parcelle boisée entre deux parcelles de terre agricole. Accès sur chemin
7	29/09/2023	ALLAINVILLE	LES GRANDS MAUPAS	3//ZC/13//	37 110	A	25 000	0,67	Parcelle de terre agricole longeant une route. Assez proche d'une zone UX
8	06/04/2022	DREUX	LE CHAMP DE TIR	134//BZ/189//	8 839	A	3 536	0,40	Parcelle nue mais entourée d'arbres. Proche de l'hippodrome. Longe une route départementale
9	15/06/2023	ECLUZELLES	LE CLOS ROUSSIN	136//A/265//	5 018	N	4 014	0,80	Deux parcelles boisées enclavées entre une rivière et un étang. En zone inondable.
10	15/09/2022	ECLUZELLES	LAVRILLETTE	136//ZA/24//	49 490	A	45 000	0,91	Parcelle de terre agricole entourée par de la terre agricole
11	15/09/2022	SAINTE-GEMME-MORONVAL	LES FEUGERES	332//ZC/80//	14 400	A	11 500	0,80	Parcelle de terre agricole avec un accès sur un chemin rural
12	11/05/2023	VERT EN DROUAIS	RTE DE DREUX	405//ZC/41//	42 280	A	31 710	0,75	Grande parcelle de terre agricole longeant deux routes. Proche centre bourg (zone UA)
							Moyenne	1,53	

Moyenne des termes avec accès sur route	1,67
Moyenne des termes avec accès sur chemin	1,79
Moyenne des termes sans accès sur route / chemin	1,13

Médiane	0,97
1er quartile	0,79
3e quartile	1,86

- 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 recense des cessions de parcelles en nature de terre agricole et de bois avec des valeurs constituant une tendance haute pour ce type de biens non bâtis. Ces valeurs s'échelonnent de 0,40 € / m² à 3,90 € / m² avec 6 termes en dessous de 1 € / m² et 9 termes en dessous de 2 € / m².

On constate que si la parcelle ne possède pas de façade sur un chemin ou une route, la valeur est inférieure par rapport à une parcelle donnant sur une voie praticable. Le terme n° 8 est d'ailleurs enclavé et il se situe à proximité immédiate de la future aire de grand passage. Il constitue la valeur faible de l'étude de marché.

La parcelle possède une large façade sur un chemin rural et possède une emprise praticable en véhicule mais qui n'est pas bitumée. La partie boisée concerne surtout le pourtour de la parcelle avec essentiellement du bois taillis. Il faut aussi tenir compte des aménagements prévus sur la parcelle (alimentation en eau potable, collecte des eaux usées, électricité, voirie). Le projet envisagé inclut la parcelle cadastrée section BZ n° 299 qui a fait l'objet d'un avis du domaine avec une valeur retenue de 1,53 € / m².

Considérant que le remblai ne constitue pas un élément probant de plus-value et la parcelle s'inscrivant dans une unité foncière composée de deux parcelles, la valeur de 1,53 € / m² est retenue.

Valeur retenue : 20 000 m² x 1,53 € / m² = 30 600 € arrondie à 31 000 €.

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 **31 000 €**. Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %, portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 34 100 €.
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,

Héloïse SIMOËNS,
Directrice Adjointe Départementale 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.