Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250612-BC2025-057-AR
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 12/06/2025
Publication : 12/06/2025

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 20 février 2025

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 : 22277548
Réf OSE : 2025-28393-08322

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 cadastré section A n° 867, 871, 874

Adresse du bien : Rue de la Chardonnière 28410 Tremblay-les-Villages

Valeur vénale : **49 000 €**, assortie d'une marge d'appréciation de 15 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250612-BC2025-057-AR
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 12/06/2025
Publication : 12/06/2025

1 - CONSULTANT

- Affaire suivie par : Bastien PELLETIER.
- Référence interne du consultant :

2 - DATES

- de consultation :	03/02/2025
- le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
- le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
- du dossier complet :	18/02/2025

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 d'activité en vue d'une cession amiable à la commune de Tremblay-les-Villages pour la construction du futur centre technique municipal.

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250612-BC2025-057-AR
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 12/06/2025
Publication : 12/06/2025

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale :

La commune de Tremblay-Les-Villages est située dans le département d'Eure-et-Loir, en région Centre-Val de Loire. 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, la commune comptait 2 287 habitants.

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

Le terrain est situé au sud de la commune de Tremblay-les-Villages, en amont de la ZA du Pizoteaux.

4.3. Références cadastrales :

Le terrain sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Tremblay-les-Villages	A n° 867	Le Chauffard	641	Terre
	A n° 871	Rue de la Chardonnière	947	
	A n° 874	Rue de la Chardonnière	993	

4.4. Descriptif :

Le terrain d'activité se compose de trois parcelles pour une contenance totale estimée à 2 581 m². Il ne présente pas de déclivité et possède un accès sur voie carrossable le long de la rue de la Chardonnière. Le service consultant précise que le terrain est partiellement viabilisé avec des réseaux en partie en limite de propriété.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble :

- Propriétaire : Agglo du Pays de Dreux.
- Origine de propriété :

5.2. Conditions d'occupation :

Libre.

6 - URBANISME

Règles actuelles :

Le terrain est situé en UX du PLU en vigueur.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250612-BC2025-057-AR
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 12/06/2025
Publication : 12/06/2025

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 d'activité.
- Périmètre : Nord et centre du département hors agglomération de Dreux.
- Période : de 2020 à 2025.

Biens non bâtis – valeur vénale									
N	Date mutation	Commune	Adresse	Cadastre	Surface terrain	Urbanisme	Prix €	Prix/m²	Observations
1	13/07/2022	DREUX	CHAMPTIER DES VALLEES	134//BV/940//	6 000	UX	150 000	25	Cession Agglo. TAB activité
2	21/09/2022	DREUX	CHAMPTIER DES VALLEES	134//BV/942//	5 000	UX	125 000	25	Cession Agglo. TAB activité
3	29/11/2022	DREUX	CHAMPTIER DES VALLEES	134//BV/899//	3 000	UX	75 000	25	Cession Agglo. TAB activité
4	12/01/2022	VERNOUILLET	21 RUE GUSTAVE EIFFEL	404//ZI/211//	4 018	UX	100 450	25	Cession Agglo. TAB activité
5	12/01/2022	VERNOUILLET	LES 150 ARPENTS OUEST	404//BC/65//	3 000	UX	75 000	25	Cession Agglo. TAB activité
6	12/07/2023	CHERISY	LA JUSTICE	98//ZN/204//	2 973	UX	74 325	25	Cession Agglo. TAB activité
7	02/03/2023	DREUX	CHAMPTIER DES VALLEES	134//BV/947//	3 000	UX	75 000	25	Cession Agglo. TAB activité
8	04/10/2023	DREUX	12 RUE HENRY POTEZ	134//CE/743//	3 267	UX	81 750	25	Cession Agglo. TAB activité
9	13/12/2021	VERNOUILLET	BD DE L INDUSTRIE	404//BH/69//	5 628	UX	113 560	20	Cession Agglo au Conseil Départemental. TAB activité
10	13/07/2022	VERNOUILLET	BD DE L INDUSTRIE	404//BH/73//	2 001	UX	48 024	24	Cession Agglo. TAB activité
11	10/09/2022	CHATEAUNEUF EN THYMERAIS	46 RUE SAINT ARNOULT	89//AH/31//	2 020	UX	29 000	14	TAB activité de configuration classique (rectangle). Présence d'un algeco mobile sur le terrain.
12	05/01/2024	SAINTE-GEMME-MORONVAL	LES MARES	332//ZD/129//	3 025	UX	110 000	36	Terrain d'activité en zone industrielle à la frontière sud de Dreux. Construction d'un bâtiment à usage commercial
13	14/04/2022	BU	LES BYBIERES	64//C/613//	2021	UX	60 000	30	Cession SCI. TAB d'activité non viabilisé formant le lot D. Accès sur voie carrossable par desserte
14	18/05/2022	BU	LES BYBIERES	64//C/608//	2065	UX	80 000	39	Cession SCI. TAB viabilisé en eau et électricité formant le lot A. Accès direct sur voie carrossable
15	24/11/2020	BU	LES BYBIERES	64//C/611//	2 022	UX	49 000	24	Cession SCI. TAB d'activité formant le lot C. Accès sur voie carrossable par desserte
16	28/02/2024	CHERISY	LA JUSTICE	098//ZN/186//	1 695	UX	42 375	25	Cession Agglo. TAB activité.
17	20/03/2024	VERNOUILLET	LES BUISSONS	404//ZI/473//	35 000	Uxba/Uxbb	787 500	23	Cession Agglo. TAB activité.
18	10/04/2024	GERMAINVILLE	LA MARE AUX BOEUFS	178//ZH/1//	34 649	1AUX	1 039 470	30	Cession Agglo. TAB activité.
19	05/06/2024	VERNOUILLET	LE DENIER	404//ZI/23//	114 880	Uxbb	2 872 000	25	Cession Agglo. TAB activité.
20	27/06/2024	CHERISY	LA JUSTICE	098//ZN/219//	5 000	UX	125 000	25	Cession Agglo. TAB activité.
							Moyenne	26	
							Médiane	25	
							1er quartile	25	
							Moyenne des trois termes les plus bas	19	

-8.1.2.Autres sources externes à la DGFIP :

Aucune consultation de sources externes à la DGFIP n'a été réalisée.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250612-BC2025-057-AR
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 12/06/2025
Publication : 12/06/2025

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue :

L'étude de marché répertorie des cessions de terrains d'activité avec des valeurs allant de 14 € / m² à 39 € / m². Les termes n° 1 à 10 et 16 à 20 sont de cessions de l'Agglo du Pays de Dreux avec une tendance autour de 25 € / m². Ce sont des terrains de configuration classique avec un accès sur voie carrossable, viabilisés ou avec les réseaux à proximité immédiate. On note cependant une légère hausse des prix en 2024, notamment le terme n° 19 avec une valeur de 30 € / m² pour un terrain de très grande contenance et non viabilisé.
Les valeurs observées sur la commune de Bû (termes n° 13 à 15) se situent dans la tranche très haute de l'étude de marché pour plusieurs raisons : une accessibilité correcte à la route nationale 12 et surtout une proximité avec le département des Yvelines.

Le terrain sous expertise est assez proche de la route nationale 154 mais sa localisation est moins attractive que les terrains retenus par l'étude de marché. Il ne présente pas de déclivité particulière et la viabilisation est partielle. Pour ces raisons, on retient la moyenne des trois termes les plus bas, soit 19 € / m².

Valeur retenue : 2 581 m² x 19 € / m² = 49 039 € arrondie à 49 000 €.

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 **49 000 €**.
Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 %, portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 41 650 €.
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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250612-BC2025-057-AR
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 12/06/2025
Publication : 12/06/2025

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.