Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20251201-BC2025-190-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/12/2025
Publication : 02/12/2025

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 11 juillet 2023

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 : 11587521
Réf OSE : 2023-28096-16822

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 : Local périscolaire de type préfabriqué, cadastré section ZB n° 269

Adresse du bien : Le Bobinet 28260 La Chaussée-d'Ivry

Valeur vénale : **62 000 €**, 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
028-200040277-20251201-BC2025-190-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/12/2025
Publication : 02/12/2025

1 - CONSULTANT

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

2 - DATES

- de consultation :	02/03/2023
- le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
- le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
- du dossier complet :	17/03/2023

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 :

Cession à la commune de La Chaussée d'Ivry d'un local périscolaire.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale :

La commune de La Chaussée d'Ivry 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, sa population s'établit à 1 264 habitants.

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20251201-BC2025-190-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/12/2025
Publication : 02/12/2025

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

Le local périscolaire se situe à l'arrière de l'enceinte de l'école élémentaire François Coollen, le long de la rue de Pacy.

4.3. Références cadastrales :

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
La Chaussée d'Ivry	ZB n° 269	Le Bobinet	179	Sol

4.4. Descriptif :

Le local est de type préfabriqué à toit plat. Il se compose d'une entrée, de sanitaires et de deux salles d'activité. Le sol est recouvert d'un lino à l'exception des sanitaires et le chauffage est électrique.
Les photos communiquées indiquent que le local est dans un état correct.

4.5. Surfaces du bâti :

L'évaluation de 2011 avait retenu une surface utile brute de 118 m² issue des données cadastrales. Le diagnostic de performance énergétique indique une surface utile brute de 125 m².

À défaut de données fiabilisées, la surface utile brute indiquée en 2011 est reconduite, soit 118 m².

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 bien est situé en zone UB 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
028-200040277-20251201-BC2025-190-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/12/2025
Publication : 02/12/2025

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 : bureau de même configuration ou en état moyen.
- Périmètre : Nord de l'Eure-et-Loir et départements limitrophes.
- Période : de 2017 à 2023.

N	Date mutation	Commune	Adresse	Cadastre	Surface utile	Prix €	Prix/m²	Observations
1	04/10/2021	DREUX	3 PL ANATOLE FRANCE	134//AD/3//	290	230 000	793	Immeuble mitoyen anciennement à usage de laboratoire d'analyses médicales : - au rez-de-chaussée : hall d'accueil, quatre pièces, chaufferie et WC, - au premier étage : trois pièces, kitchenette, débarras et WC, - au deuxième étage : deux pièces, deux kitchenettes, salle d'eau et WC. - grenier au-dessus avec mansarde. Cave cimentée en-dessous de la maison divisée en plusieurs compartiments Proximité de la cité judiciaire
2	30/06/2021	VERNOUILLET	15 RUE GUSTAVE EIFFEL	404//ZI/226//	370	256 000	692	bâtiment modulaire type algeco de plain-pied à usage de bureaux et laboratoire. Terrain recouvert d'un enrobé
3	28/09/2017	DREUX	14 RUE GODEAU	134//AD/185//	847	480 000	567	Immeuble R+2 de forme triangulaire à l'angle de deux rues. Face à l'école Godeau. A usage d'étude notariale. Hyper centre ville
4	15/02/2017	DREUX	38 RUE PARISIS	134//AB/193//	177	150 000	847	Immeuble R+1 semi mitoyen avec garage attenant. Cabinet d'architecture. Est centre ville
5	12/11/2018	DREUX	8 RUE DU GAL DE GAULLE	134//AL/14//	658	360 000	547	Acquisition de la SPL GMC. Immeuble anciennement à usage d'hôtel de police : - sous-sol : locaux techniques, annexes et 4 parkings. - rdc : salle publique, accueil, bureaux, sanitaires, cellules, pièce de garde à vue. - auvent pour 3 véhicules. - 1er étage : 10 bureaux, sanitaires, locaux annexes - 2e étage : 12 bureaux, locaux d'archives, sanitaires Proximité immédiate de la sous préfecture
6	28/09/2018	BRETEUIL	135 PL LAFFITTE	112//AE/167//1	97	50 000	515	RDC d'un immeuble R+1 + combles : local professionnel ayant facade et entrée sur la place, composé de quatre pièces et un WC. Cour commune derrière.
7	29/12/2017	CONCHES EN OUCHE	46 RUE SAINTE FOY	165//AD/227//	191	105 000	550	Immeuble à usage professionnel R+1 + combles. RDC avec entrée, 3 bureaux, vestiaire, débarras, pièce, dégagement, wc, pièce, cave. 1er étage avec palier, quatre bureaux, pièce, dégagement, wc, cuisine ,accès grenier. Combles : deux greniers.
8	15/05/2021	EVREUX	4 RUE F ET I JOLIOT CURIE	229//AW/ 61//137	131	60 000	457	Dans un immeuble R+4, un local à usage de bureaux formé par 5 lots en RDC
						Moyenne	621	
						Médiane	558	
						1er quartile	539	

- 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 :

L'étude de marché liste des immeubles bâtis à usage de bureaux, essentiellement sur l'agglomération de Dreux. Le seul terme présentant des caractéristiques similaires est le n° 2 : il s'agit d'un local de type préfabriqué dont l'état est jugé meilleur que le local à évaluer. De plus, il n'est pas enclavé dans un ensemble immobilier. La valeur à retenir sera donc sensiblement inférieure à 692 € / m² pour tenir de l'état général du local périscolaire.

La valeur moyenne est donc retenue, soit 621 € / m². Pour tenir compte du caractère enclavé du local dans un ensemble bâti, un abattement pour étroitesse de marché de 15 % est appliqué : 621 € / m² - 15 % = 527,85 €.

Valeur retenue : 118 m² x 527,85 € / m² = 62 286,30 € arrondie à 62 000 €.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20251201-BC2025-190-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/12/2025
Publication : 02/12/2025

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 **62 000 €.**
Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 %, portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 52 700 €.
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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20251201-BC2025-190-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/12/2025
Publication : 02/12/2025

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.