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 26 février 2025

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

à

Commune de La Chaussée-d'Ivry

POUR NOUS JOINDRE

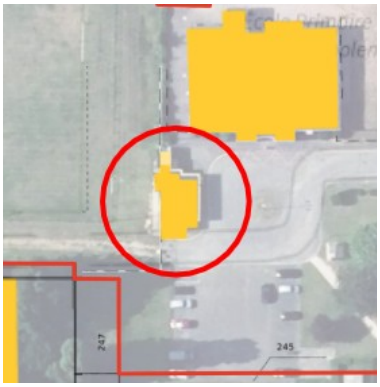
Affaire suivie par : Anthony PELLUET
Courriel : ddfip28.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 02 37 20 72 11 / 06 21 72 92 19

Réf DS : 20868404
Réf OSE : 2024-28096-81024

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 situé sur la parcelle cadastrée section ZB n° 268

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

Valeur vénale : **510 000 €**, sous réserve d'exactitude des coûts de construction communiqués et 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 : Vanessa VILLARD.
- Référence interne du consultant :

2 - DATES

- de consultation :	06/11/2024
- le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
- le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
- du dossier complet :	24/01/2024

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 vénale d'un local périscolaire livré en octobre 2024 en vue d'une cession amiable à l'Agglo du Pays de Dreux.

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 bâtiment se situe devant le terrain de football et à côté de l'enceinte de l'école élémentaire François Coollen, le long de la rue de Pacy.

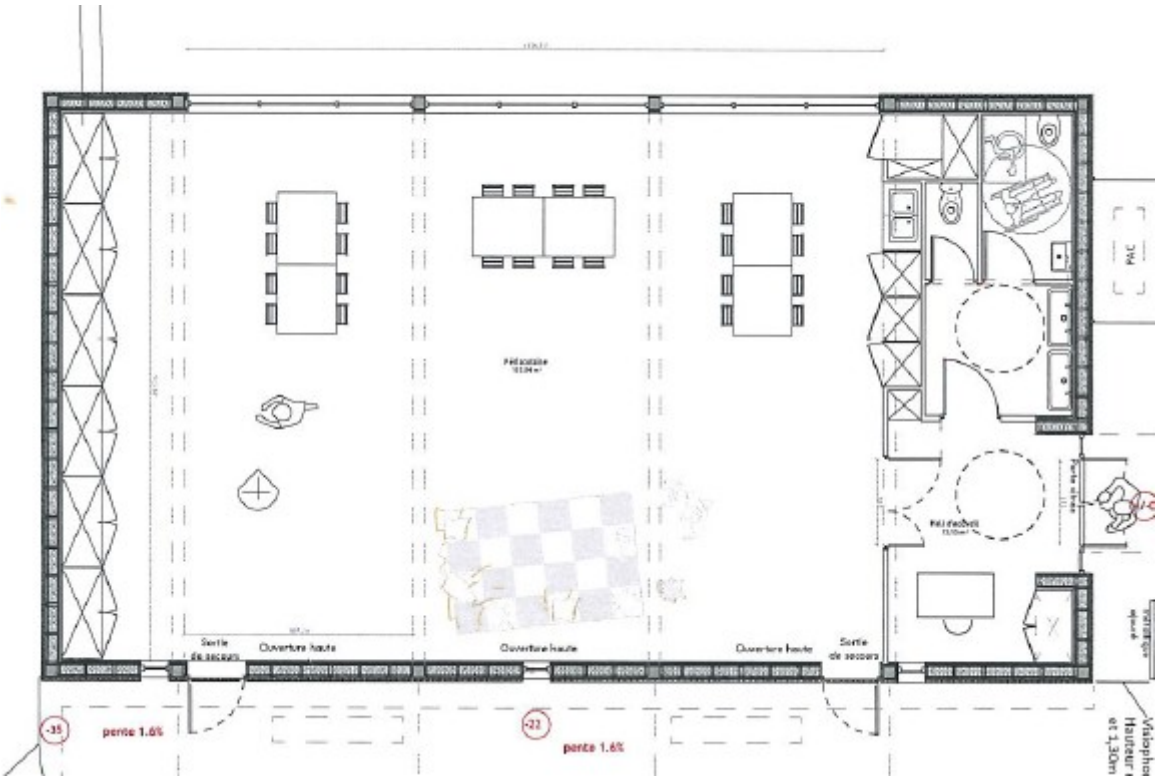
4.3. Références cadastrales :

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
La Chaussée-d'Ivry	ZB n° 268	Le Bobinet	18 351	Sol

4.4. Descriptif :

Local périscolaire de l'école élémentaire François Coollen livré en octobre 2024. La surface utile brute est estimée à 158 m². L'emprise d'assiette du bâtiment est estimée à 200 m².



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble :

- Propriétaire : Commune de La Chaussée-d'Ivry.
- Origine de propriété : .

5.2. Conditions d'occupation :

Libre.

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

6 - URBANISME

Règles actuelles : Le bâtiment est situé en zone UB du PLU en vigueur.

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

En l'absence de marché et au regard du caractère très récent de la construction, on peut considérer que sa valeur est proche du coût de construction, c'est-à-dire de la somme des coûts générés par l'acquisition du foncier et le processus de fabrication du bâtiment. C'est donc la méthode du coût de remplacement qui sera mise en œuvre pour estimer la valeur vénale du bien.
La valeur du bien est estimée ainsi : Valeur vénale = valeur vénale du terrain encombré + (coût de la construction – dépréciation)

La valeur des constructions est déterminée à partir de la somme des coûts communiqués par le consultant pour la réalisation du bâtiment. Le coût en €/m² utile qui s'en dégagera pourra être rapproché des coûts constatés lors d'une étude de marché sur les constructions d'écoles ou de locaux périscolaires au plan national. Cette valeur est ensuite indexée selon l'indice du coût de la construction, puis minorée d'un coefficient de vétusté.
La valeur du terrain est estimée par comparaison avec des mutations récentes de terrains situés dans un périmètre proche et bénéficiant de caractéristiques similaires. Un abattement proportionnel à l'encombrement est pratiqué.

8 - MÉTHODE DU COÛT DE REMPLACEMENT

8.1. Études de marché :

- 8.2.1.Sources internes à la DGFIP – Termes de comparaison :

N	Commune	Année de construction	Surface utile	Prix	Prix / m²	Observations
1	Versailles	2024	1 059	3 500 000	3 305	Local périscolaire de construction classique
2	Tours	2023	1 947	8 600 000	4 417	Ecole en ossature bois avec isolation en paille
3	Lille	2023	842	1 800 000	2 138	Ecole de type algeco en ossature bois
4	Burnhaupt le bas	2024	696	3 200 000	4 598	Local périscolaire en ossature bois
				Moyenne	3 614	
				Médiane	4 016	

Pour ces quatre réalisations récentes, les coûts s'échelonnent de 2 138 € / m² à 4 598 € / m² avec un coût moyen à 3 614 € / m² et médian de 4 016 € / m². Les termes 2 à 4 sont des bâtiments à ossature bois.

8.2. Coût de construction :

- 8.2.1.Montant des travaux :

Le consultant a transmis un état comptable des dépenses pour la construction du local périscolaire. Le coût total hors taxes est de 615 483,87 €. Les dépenses de démolition de l'ancien vestiaire (diagnostic amiante et démolition) sont extournées soit 615 483,87 € - 790 € - 49 881,60 € = 564 812,27 €.
Le coût de construction représente environ 3 574 € / m², ce qui situe cet équipement en dessous de la moyenne de l'étude de marché au point 8.1.

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

- 8.2.2.Indexation :

Le local a été livré en octobre 2024 et la situation du bien est considéré à la date de la demande, soit le 6 novembre 2024. Il n'y a pas d'indexation du coût de construction sur l'ICC.

- 8.2.3.Vétusté:

À la mise en service d'un bien, il est généralement d'usage de constater une dépréciation immédiate. Le coefficient de vétusté est calculé sur la base de la durée de vie du bien. Les locaux périscolaires peuvent être assimilés à des bureaux soit une durée de vie observée de 25 ans. Le coefficient de vétusté est donc de 4 % par an. La situation du bien est considéré à la date de la demande, soit le 6 novembre 2024. Il n'y a pas d'application d'un coefficient de vétusté.

- 8.2.4.Récapitulatif :

La méthode appliquée « stricto sensu » aboutit à une valeur vénale de 564 812,27 €.
Il est donc proposé de s'en tenir au coût de construction, avec une décote de 10 % pour dépréciation immédiate (perte de valeur que peut subir un immeuble neuf lors d'une revente immédiate). En effet, la valeur d'un immeuble neuf n'est pas égale à son coût de construction. Ainsi, la présente transaction n'entraînera aucune adaptation et n'affectera pas la valeur intrinsèque du bien.

Valeur retenue : 564 812,27 € x 0,90 = 508 331,04 €

8.3. Études de marché de l'emprise de 200 m²:

L'emprise de 200 m² a fait l'objet d'un avis de valeur vénale n° 2023-28096-58475 en date du 6 février 2024. L'étude de marché correspondante est reprise

- 8.3.1.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 à batir d'une contenance comprise entre 100 m² et 400 m².
- Périmètre : Nord de l'Eure-et-Loir et départements limitrophes.
- Période : de 2020 à 2023.

Biens non bâtis – valeur vénale									
N	Date mutation	Commune	Adresse	Cadastre	Surface terrain	Urbanisme	Prix €	Prix/m²	Observations
1	14/01/2022	BU	7 RUE DU CHATEAU	64//H/1734//	214	Ua	20 000	93	Terrain constructible avec accès sur voie carrossable. Entre deux habitations
2	18/09/2023	CROTH	LE VILLAGE	193//A/474//	295	Uba / PPRI	10 000	34	Terrain entre rue et rivière. Boisé. Façade de 10 m sur voie carrossable
3	17/11/2023	SOREL MOUSSEL	9 RUE DES BLONDEAUX	377//AB/156//	165	Uas	10 000	61	Terrain partiellement boisée avec accès sur voie carrossable de 10 m de largeur
4	13/06/2023	MUZY	LE BOURG L ABBE	423//ZC/140//	268	Ubb / PPRI	14 500	54	Terrain boisée. Façade sur voie carrossable de 12 m
5	08/12/2022	HOUDAN	LES CLOS DE L ECU	310//AD/41//	324	UL	6 480	20	Acquisition commune. Terrain peu boisé, donnant sur chemin rural et rivière. Zone d'équipements collectifs. A côté du collège
6	27/06/2023	LA COUTURE BOUSSEY	RUE GRANDE	183//D/2096//	282	Uac	15 000	53	Terrain boisée avec accès sur voirie interne.
7	23/03/2022	LA COUTURE BOUSSEY	RUE PINARD	183//D/1668//	392	Uac	34 000	87	Terrain avec longue desserte d'accès en virage donnant sur un terrain en forme de L
							Moyenne	57	
							Médiane	54	
							1er quartile	44	

- 8.3.2.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
028-200040277-20251201-BC2025-190-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/12/2025
Publication : 02/12/2025

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

L'étude de marché liste des terrains à bâtir de faible contenance pourvu d'un accès sur voie carrossable avec des valeurs allant de 20 € / m² à 93 € / m².
Le terme n° 5 constitue la valeur faible de l'étude de marché, car le terrain possède un accès limité sur voie carrossable (chemin rural bordant une rivière). Il présente des caractéristiques proches de l'emprise à évaluer : Le terrain est destiné à accueillir des équipements collectifs et il se situe à côté d'un établissement d'enseignement. Mais, il est situé en zone UL où les constructions à usage d'habitation sont interdites au contraire de la zone UB pour l'emprise à évaluer.
Le terme n° 1 constitue la valeur haute de l'étude de marché. Il s'agit d'un terrain situé en centre-ville, de configuration classique avec un accès sur voie carrossable et les réseaux à proximité immédiate.

L'emprise à évaluer est de configuration classique avec un accès sur voie carrossable, elle est située devant le terrain de foot et à côté de l'école. Considérant que la construction est destinée à de l'équipement d'intérêt collectif, l'emprise peut être considérée comme du terrain d'activité. Sur le département d'Eure-et-Loir, les terrains d'activité se négocient entre 25 € / m² (nord) et 65 € / m² (centre).

Cependant, la zone UB implique une typologie de construction plus variée mais la faible emprise réduit fortement la surface de plancher constructible. La valeur médiane est donc retenue pour tenir compte de ces éléments.

Valeur retenue : 200 m² x 54 € / m² = 10 800 € arrondie à 11 000 €.

Le nouveau bâtiment a une surface utile brute de 158 m² soit un abattement pour encombrement de : 158 m² / 200 m² = 79 %

Valeur du terrain encombré : 11 000 € - 79 % = 2 310 €.

8.5. Récapitulatif

Valeur vénale du terrain encombré : 2 310 €.
Coût de construction après dépréciation : 508 331,04 €.
Soit une valeur vénale arrondie à 510 000 €.

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 **510 000 €** sous réserve d'exactitude des coûts de construction communiqués.
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 433 500 €.
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.

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

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.

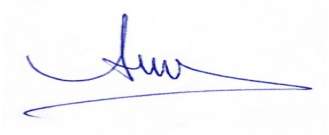
11 - OBSERVATIONS

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,



Anne MELLET,
La Responsable du Pôle d'Evaluation Domaniale

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.