Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20251226-BC2025-221-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 26/12/2025
Publication : 26/12/2025

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 19 novembre 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 : 26524980
Réf OSE : 2025-28059-68062

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 : Deux parcelles bâties cadastrées section ZE n° 135, 271

Adresse du bien : 28 rue de Saint-Rémy / Le Bois de la Friche 28270 Brezolles

Valeur vénale : **110 000 € ou 130 000 € hors coût de démolition**, 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
028-200040277-20251226-BC2025-221-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 26/12/2025
Publication : 26/12/2025

1 - CONSULTANT

- Affaire suivie par : Clément DURMORT.
- Référence interne du consultant :

2 - DATES

- de consultation :	26/05/2025
- le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
- le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
- du dossier complet :	09/10/2025

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 de deux parcelles bâties en vue d'une cession amiable. Le prix négocié est de 30 € / HT le m² de terrain. Il est indiqué que les parcelles seront vendues en l'état : Les constructions sont encore présentes à la date de l'évaluation.

Un premier avis a été rendu le 30 octobre 2025 en valorisant le bâti avec une valeur vénale de 239 800 €. Le service consultant a demandé une réévaluation des deux parcelles en considérant qu'elles sont vendues comme des terrains d'activité, donc sans valoriser les bâtiments.

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20251226-BC2025-221-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 26/12/2025
Publication : 26/12/2025

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale :

La commune de Brezolles 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 regroupe 81 communes et 114 916 habitants. En 2020, la commune comprend 1 814 habitants.

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

Les parcelles se situent au nord-est de la commune au sein de la zone industrielle.

4.3. Références cadastrales :

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Brezolles	ZE n° 135	Le Bois de la Friche	2 694	Sol (bureau)
	ZE n° 271	28 rue de Saint-Rémy	1 788	Sol (maison)

4.4. Descriptif :

Parcelle cadastrée section ZE n° 135 : La parcelle est un terrain d'activité d'une contenance de 2 694 m² sur laquelle repose une maison à usage de bureau et garage d'une surface utile brute de 112 m².

Parcelle cadastrée section ZE n° 271 : La parcelle est un terrain d'activité d'une contenance de 1 788 m² sur laquelle repose une maison semi-mitoyenne d'une surface habitable de 97 m².

La contenance totale des deux parcelles est estimée à 4 482 m².

Les parcelles seront vendues en l'état et les constructions sont toujours présentes. Le service consultant souhaite une réévaluation du non bâti pour les deux parcelles. La

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 :

Les parcelles sont situées en zone UX du PLU en vigueur.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20251226-BC2025-221-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 26/12/2025
Publication : 26/12/2025

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

La valeur vénale est déterminée par la méthode de la récupération foncière, qui consiste à déterminer la valeur du terrain, considéré comme nu et libre d'occupation, c'est à dire diminuée des frais de démolition des constructions et, le cas échéant, des frais d'éviction ou de relogement des occupants.
Au cas particulier, cette méthode est utilisée, car le terrain à évaluer supporte un bâti très dégradé dont la valeur est inférieure à celle du terrain seul et dont les coûts de réhabilitation seraient disproportionnés.

8 - MÉTHODE DE LA RÉCUPÉRATION FONCIÈRE

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 de Dreux et proche.
- Période : de 2022 à 2025.

Biens non bâtis – valeur vénale									
N	Date mutation	Commune	Adresse	Cadastre	Surface terrain	Urbanisme	Prix €	Prix/m²	Observations
1	10/05/2022	DREUX	12 RUE HENRY POTEZ	134//CE/742//	4 500	UX	112 500	25	Cession Agglo. TAB activité
2	13/07/2022	DREUX	CHAMPTIER DES VALLEES	134//BV/940//	6 000	UX	150 000	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	21/09/2022	CHERISY	LA JUSTICE	98//ZN/200//	1 400	UX	35 000	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	15/06/2023	DREUX	CHAMPTIER DES VALLEES	134//BV/954//	1 000	UX	25 000	25	Cession Agglo. TAB activité
9	04/10/2023	DREUX	12 RUE HENRY POTEZ	134//CE/743//	3 267	UX	81 750	25	Cession Agglo. 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	24/01/2025	CHERISY	LA JUSTICE	98//ZN/208//	3 486	UX	156 870	45	Cession Agglo. TAB activité
12	23/05/2025	VERNOUILLET	LES BUISSONS	404//ZI/476//	9 967	Uxba	249 175	25	Cession Agglo. TAB activité
13	16/09/2025	VERNOUILLET	11 RUE ALBERT CAQUOT	404//ZI/331//	2 250	Uxbb	101 250	45	Cession Agglo. TAB activité
14	19/12/2024	DREUX	2 RUE PIERRE LEFAUCHEUX	134//CH/782//	1 603	UX	72 135	45	Cession Agglo. TAB activité
15	10/04/2024	GERMAINVILLE	LA MARE AUX BOEUFS	178//ZH/119//	34 649	1AUX	1 039 470	30	Cession Agglo. TAB activité
							Moyenne	29	
							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 :

Les termes sont des terrains d'activités cédés par l'Agglo du Pays de Dreux avec des valeurs allant de 25 € / m² à 45 € / m². Depuis avril 2024, trois termes sur cinq ont une valeur de 45 € / m² conforme aux nouveaux prix pratiqués sur le secteur par l'Agglo du Pays de Dreux. Le terme n° 15 est situé à Germainville au sein de la ZAC des Merisiers avec un prix de 30 € / m².

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20251226-BC2025-221-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 26/12/2025
Publication : 26/12/2025

Les deux parcelles sous expertise sont éloignées de l'agglomération de Dreux. Pour prendre en compte une différence de localisation, la valeur moyenne est retenue soit 29 € / m².

Il faut aussi prendre en compte les bâtiments à démolir avec une surface utile brute de 209 m². Selon la Direction nationale d'interventions domaniales, le coût de démolition avec désamiantage d'un bâtiment est de 97 € / m³ soit 20 273 €. Le coût de démolition est arrondi à 20 000 €.

Valeur retenue : 4 482 m² x 29 € / m² = 129 978 € arrondie à 130 000 €.

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 des deux parcelles est arbitrée à **110 000 € ou 130 000 € hors coût de démolition**. Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %, portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 99 000 €.
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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20251226-BC2025-221-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 26/12/2025
Publication : 26/12/2025

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.