Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20251215-CC2025-267-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/12/2025
Publication : 30/12/2025

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 17 novembre 2025

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

à

Agglo du Pays de Dreux

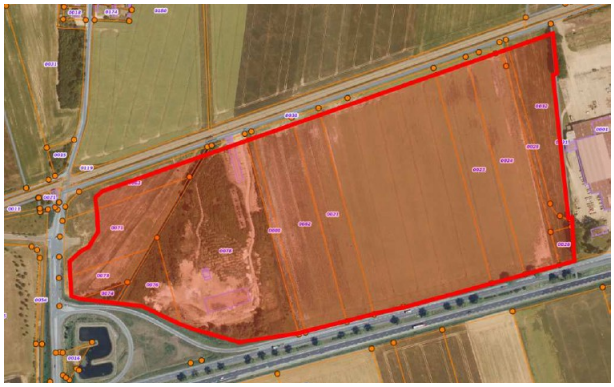
POUR NOUS JOINDRE

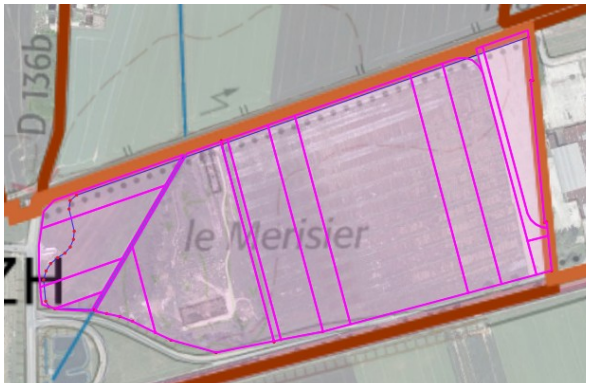
Affaire suivie par : Anthony PELLUET
Courriel : ddfip28.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 02 37 20 72 11 / 06 21 72 92 19

Réf DS : 27542588
Réf OSE : 2025-28178-81204

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 : Emprise en nature de terrain d'activité viabilisé à prélever sur les parcelles cadastrées section ZH n° 21, 22, 23, 24, 25, 26, 30, 32, 63, 71, 73, 74, 76 ,78, 80, 82

Adresse du bien : ZAC des Merisiers 28500 Germainville

Valeur vénale : **6 023 730 €**, 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
028-200040277-20251215-CC2025-267-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/12/2025
Publication : 30/12/2025

1 - CONSULTANT

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

2 - DATES

- de consultation :	04/11/2025
- le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
- le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
- du dossier complet :	04/11/2025

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'une emprise de 200 791 m² en nature de terrain d'activité en vue d'une cession amiable à la société PRD pour un projet logistique. Le prix envisagé est de 35 € HT / m² soit 7 027 685 €.

En date du 22 mai 2023, le conseil communautaire a décidé de passer le prix des terrains d'activité de 25 € HT / m² à 45 € HT / m² sur la commune de Dreux. Ce nouveau prix est appliqué pour les promesses de vente signées à compter du 1er juin 2023.

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20251215-CC2025-267-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/12/2025
Publication : 30/12/2025

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale :

La commune de Germainville 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 325 habitants.

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

Les parcelles sont situées au nord du territoire communal et au sein du parc d'activités Actipôle 12. Elles bénéficient d'un accès direct à la route nationale 12.

4.3. Références cadastrales :

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Germainville	ZH n° 21	ZAC des Merisiers	12 700	Sol
	ZH n° 22		55 860	
	ZH n° 23		16 120	
	ZH n° 24		17 060	
	ZH n° 25		3 300	
	ZH n° 26		1310	
	ZH n° 30		3 670	
	ZH n° 32		11 945	
	ZH n° 63		6 442	
	ZH n° 71		12 631	
	ZH n° 73		3 798	
	ZH n° 74		783	
	ZH n° 76		4 618	
	ZH n° 78		38 985	
	ZH n° 80		2 970	
	ZH n° 82		18 590	

4.4. Descriptif :

Emprise en nature de terrain d'activité d'une contenance de 200 791 m² à prélever sur les parcelles concernées. Le service consultant indique que les travaux de viabilisation ont été réalisés.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble :

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

5.2. Conditions d'occupation : Libre.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20251215-CC2025-267-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/12/2025
Publication : 30/12/2025

6 - URBANISME

Règles actuelles :

Les parcelles sont situées en zones 1AUX 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.

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 : 5 kilomètres autour de Dreux.
- 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	

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20251215-CC2025-267-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/12/2025
Publication : 30/12/2025

- 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 :

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.

L'emprise sous expertise est de grande contenance et de configuration classique, elle bénéficie d'un accès sur voie carrossable et d'une proximité immédiate avec la route nationale 12 comme c'est le cas pour le terme n° 15. La valeur de 30 € / m² est retenue.

Valeur retenue : 200 791 m² x 30 € / m² = 6 023 730 €.

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 **6 023 730 €**.
Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %, portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 5 421 357 €.
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
028-200040277-20251215-CC2025-267-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/12/2025
Publication : 30/12/2025

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.
pLes 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,



Vincent Favennec,
Directeur du pôle gestion publique et partenaires institutionnels

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.