Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20260212-BC2026-003-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 12/02/2026
Publication : 12/02/2026

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 10 décembre 2025

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

à

Agglo du Pays de Dreux

POUR NOUS JOINDRE

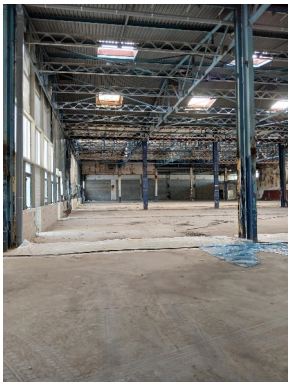
Affaire suivie par : Anthony PELLUET
Courriel : ddfip28.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 02 37 20 72 11 / 06 21 72 92 19

Réf DS : 27633079
Réf OSE : 2025-28134-82515

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 lots en nature de local d'activité dit volume 11 et 12 cadastrés section CK n° 211

Adresse du bien : Route de Paris 28100 Dreux

Valeur vénale : **296 000 €**, assortie d'une marge d'appréciation de 20 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20260212-BC2026-003-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 12/02/2026
Publication : 12/02/2026

1 - CONSULTANT

- Affaire suivie par : Corinne AUGIER.
- Référence interne du consultant :

2 - DATES

- de consultation :	10/11/2025
- le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
- le cas échéant, de visite de l'immeuble :	08/12/2025
- du dossier complet :	08/12/2025

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 lots issus du local d'activité B10 au sein du parc d'entreprises de la Radio en vue d'une cession amiable. Le site a fait l'objet d'une évaluation d'ensemble en mars 2019 sans connaissance de la problématique d'étanchéité de la toiture, évoquée lors de la présente saisine. Un rapport datant de mars 2021 a été joint à la présente demande d'évaluation.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale :

La commune de Dreux est située dans le département d'Eure-et-Loir, en région Centre-Val de Loire. Elle est le centre de la communauté d'agglomération qui se compose de 81 communes et rassemble 115 415

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20260212-BC2026-003-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 12/02/2026
Publication : 12/02/2026

habitants. Avec 31 429 habitants en 2020, c'est la deuxième plus grande ville du département par sa population après Chartres.

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



Le bien est implanté au sein du parc d'entreprises de la Radio, en zone franche urbaine. Ce site historique de l'industrie drouaise a accueilli la production des téléviseurs Radiola et Philips de 1956 à 2006. Depuis, la communauté d'agglomération a créée la SEMCADD pour créer une nouvelle offre de bureau, d'atelier et d'entrepôt.

Le parc d'entreprises de la Radio est situé au nord-est de la commune, directement accessible par la route nationale 12 . L'accès principal se fait par la route de Paris et l'accès secondaire se fait par le chemin des Châtelets. Il est desservi par le réseau de transport en commun Linéad via la ligne 4.

4.3. Références cadastrales :

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Dreux	CK n° 211	Route de Paris	20 659	sol

4.4. Descriptif :

Les deux volumes sont des locaux d'activités en friche et intégrés au sein du bâtiment B10. Ils sont situés au niveau R+1 de l'ensemble immobilier bâti.

Les photographies communiquées confirment le fort niveau de vétusté. Selon le diagnostic communiqué, le bâtiment est très vétuste et souffre d'importantes infiltrations d'eau de pluie depuis des années.

4.5. Surfaces du bâti :

Selon la précédente évaluation, le bâtiment B10 possède une surface utile brute de 3 445 m², chiffre confirmé par le diagnostic d'expertise joint.
Le service consultant indique une surface de plancher de 2 622 m² pour le lot 11 et 986 m² pour le lot 12 soit une surface de plancher totale de 3 608 m².

La surface utile brute du lot 11 est calculée ainsi : 2 622 m² x (3 445 m² / 3 608 m²) = 2 504 m².
La surface utile brute du lot 12 est calculée ainsi : 986 m² x (3 445 m² / 3 608 m²) = 941 m².

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20260212-BC2026-003-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 12/02/2026
Publication : 12/02/2026

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 UX du PLU en vigueur. La zone UX regroupe les parties du territoire destinées à accueillir exclusivement des activités économiques ou commerciales.

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

La valeur vénale est déterminée par 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 PAR COMPARAISON

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 : Bâti professionnel de type ateliers ou entrepôts, surface utile brute comprise entre 300 m² et 50 000 m².
- Périmètre : Agglomération de Dreux.
- Période : de 2020 à 2025.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20260212-BC2026-003-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 12/02/2026
Publication : 12/02/2026

Biens bâtis : bâtiment industriel - valeur vénale								
N	Date mutation	Commune	Adresse	Cadastre	Surface utile	Prix €	Prix/m²	Observations
1	02/11/2020	DREUX	123 AV DU GENERAL LECLERC	134//AN/27//	1 860	450 000	242	Locaux avec bureaux, partie stockage et showroom. Acquisition par la commune
2	19/01/2022	VERNOUILLET	17 B AV LOUISE MICHEL	404//AA/476//	1 404	160 000	114	Deux bâtiments type hangar métallique
3	10/03/2021	VERNOUILLET	9 AV DE LA LIBERTE	404//AA/218//	1 200	330 000	275	Entrepôt contenant un hall d'exposition, un atelier et quatre bureaux. Garage automobile
4	15/06/2023	DREUX	2 RUE PIERRE LEFAUCHEUX	134//CH/673//	4 607	2 375 800	516	bâtiment à usage industriel, avec bureaux, entrepôts et zone de stockage. ZAC des Livraindières. Activité de logistique.
5	01/10/2021	VERNOUILLET	4 RUE MICHAEL FARADAY	404//AA/499//	2 160	625 000	289	Bâtiment à usage industriel et commercial au sein d'un ensemble composé de plusieurs entrepôts mitoyens. Structure en bac acier.
6	20/12/2022	VERNOUILLET	RTE DE CHARTRES	404//BA/97//	3 572	700 000	196	Entrepôt à usage d'ancienne miroiterie avec présence de bureau et une maison d'habitation
7	26/05/2021	DREUX	20 RUE PASTRE	134//AS/385//	1 900	200 000	105	ensemble industriel désaffecté à réhabiliter : - Une grande entrée avec porche, cour intérieure. - Un logement composé d'une pièce au rez-de-chaussée et de trois pièces au premier étage avec grenier - des bureaux, une cave et une réserve/magasin, un atelier, des sanitaires. - Un bâtiment au rez-de-chaussée à usage de magasin, des bureaux à l'étage
8	14/12/2022	DREUX	30 RUE DES LIVRAINDIERES	134//CH/535//	32 483	1 290 000	40	Acquisition Agglo. Site industriel composé de plusieurs entrepôts accolés. Mauvais état et possible pollution des sols aux hydrocarbures
9	27/10/2021	DREUX	14 RUE DES OSMEAUX	134//CK/157//	1 200	350 000	292	ensemble industriel : - Un hangar à usage d'entrepôt avec quai, entièrement clos, construit en parpaings, le tout couvert en plaques de fibro ciment ondulées, posées sur une charpente métallique, dont le sol est bétonné. - Un petit hangar - Une petite maison comprenant une pièce avec W.C. et salle d'eau, cuisine - Une suite de 4 locaux à usage d'ateliers - Un bâtiment industriel à usage d'atelier
10	03/10/2023	CHERISY	6 LES FORTS	98//ZN/95//	2 620	550 000	210	- Immeuble de stockage et de bureaux, élevé d'un rez-de-chaussée et d'un étage partiel, d'une surface hors oeuvre de 1.990 m², dont l'assiette foncière comprend une réserve d'eau, un bassin de rétention, des parkings extérieurs. - Extension à destination d'entrepôt de stockage d'une superficie de 630 m²
11	15/06/2023	DREUX	2 RUE PIERRE LEFAUCHEUX	134//CH/673//	6 600	2 375 800	360	bâtiment à usage industriel, avec bureaux, entrepôts et zone de stockage. Très grand terrain d'assiette
12	30/03/2022	VERNOUILLET	1 BD DE L INDUSTRIE	404//BH/32//	3 500	400 000	114	Un bâtiment de 3.500 m² à usage d'entrepôt et de bureaux, composé : - D'un sous-sol partiel, - D'un rez-de-chaussée surélevé comprenant : bureaux (220 m²) et entrepôt,
13	05/07/2023	SAINTE-GEMME-MORONVAL	1 IMP DES MARES	332//ZD/171//	3 035	1 320 000	435	Ensemble industriel de construction classique : - Atelier de production avec bureaux, vestiaires et réfectoires. 3 extensions à usage d'atelier et auvent.
14	13/11/2024	DREUX	21 B RUE DES LIVRAINDIERES	134//CH/550//	3 238	1 045 000	323	ensemble immobilier à usage industriel comprenant un premier bâtiment d'un seul niveau composé pour partie sur un niveau et pour une autre partie sur deux niveaux et divisé en bureaux et entreposage, et un petit bâtiment parallèle
15	21/11/2023	DREUX	2 RUE DE BRETAGNE	134//BI/1563//	420	200 000	476	bâtiment de plain-pied à usage de contrôle technique automobile comprenant deux bureaux et sanitaires. Structure type parpaing. Terrain non clos et parking bitumé devant.
16	19/01/2024	DREUX	20 RUE DES GRANGES	134//AH/257//	378	231 500	612	Ensemble immobilier avec un bâtiment à usager d'atelier et hangar, ossature à priori métallique et toiture en fibro. Sur le côté, maison à usage de bureau. Terrain clos avec stationnements.
17	25/07/2024	VERNOUILLET	10 RUE DE L ARTISANAT	404//AA/408//	372	251 500	676	Bâtiment en charpente et bardage bois sur partie : bureaux, vestiaires, sanitaires, atelier. Chauffage uniquement dans les bureaux. Terrain clos et bitumé
18	26/01/2024	SAINTE-GEMME-MORONVAL	27 RTE DES CHAMPS POREAUX	332//ZA/82//	808	187 500	232	bâtiment artisanal composé d'un atelier de carrosserie et réparations automobiles avec bureau et sanitaire, le tout d'un seul tenant couvert en fibrociment
19	10/10/2025	SAINTE-GEMME-MORONVAL	23 LES CHAMPS POREAUX	332//ZA/426//	838	480 000	573	ensemble immobilier à usage d'activités comprenant : - sur la partie avant : un bâtiment comprenant des bureaux, sanitaires, chauffage par convecteurs électriques, - sur la partie centrale : un atelier, - sur la partie arrière : un bâtiment comprenant : au rez-de-chaussée grand atelier, bureau, sanitaires avec douches, WC et lavabos et à l'étage deux bureaux, trois bureaux, WC, sanitaires, équipé d'un pont roulant non fonctionne - un préau et un local avec un compresseur dont le fonctionnement n'est par garanti.
20	25/03/2025	VERNOUILLET	3 RUE HENRI DUPONT	404//AC/105//	950	436 627	460	Ensemble industriel : - Local d'une grande pièce à usage de bureau , WC et sanitaires, - Garage-atelier, garage, hangar couvert et clos en tôle aménagé avec bureau Périphérie ouest de la commune.
						Moyenne	327	
						Médiane	291	
						1er quartile	206	
						Moyenne 3 plus bas	86	

- 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 recense des cessions de bâtiments industriels sur l'agglomération drouaise avec des valeurs allant de 40 € / m² à 676 € / m². Les valeurs basses, en dessous de 150 € / m² concernent des bâtiments plutôt vétustes et/ou de très grande ampleur. Pour les autres termes, il s'agit de bâtiments en assez bon état et/ou de bonne configuration.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20260212-BC2026-003-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 12/02/2026
Publication : 12/02/2026

Les deux lots sous expertise sont très vétustes et nécessitent une réhabilitation totale ainsi qu'une réfection de la toiture pour régler la problématique d'infiltration des eaux de pluie. Pour ces raisons, la moyenne des trois termes les plus bas est retenue, soit 86 € / m².

Valeur retenue :
- Lot 11 : 2 504 m² x 86 € / m² = 215 344 € arrondie à 215 000 €.
- Lot 12 : 941 m² x 86 € / m² = 80 926 € arrondie à 81 000 €.
Soit une valeur vénale totale de 296 000 €.

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 **296 000 €.**
Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 20 %, portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 236 800 €.
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
028-200040277-20260212-BC2026-003-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 12/02/2026
Publication : 12/02/2026

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.