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'Evaluation Domaniale

3 place de la République
28019 CHARTRES Cedex

Courriel : ddfip28.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 02 37 18 70 98

Le 1er juillet 2026

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

à

COMMUNE DE
VEUZAIN-SUR-LOIRE

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Olivier ANSQUER
Courriel : ddfip28.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 02 37 20 72 76 / 06 15 68 67 04

Réf DS: 32170735
Réf OSE : 2026-41167-43171

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 de 32 m² devant le terrain d'un pavillon, cadastrée parcelles F n° 1055 et 1057, en zone Uj1 au PLUi.
Adresse du bien :	1 rue de Meuves à ONZAIN 41150 VEUZAIN-SUR-LOIRE .
Valeur vénale :	**300 €,** assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »).

1 - CONSULTANT

- Affaire suivie par : Anthony CHATELAIN.
- Référence interne du consultant : -

2 - DATES

- de consultation :	24/06/2026
- le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
- le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
- du dossier complet :	24/06/2026

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 d'une bande de terrain entre la voirie et la parcelle d'un pavillon.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

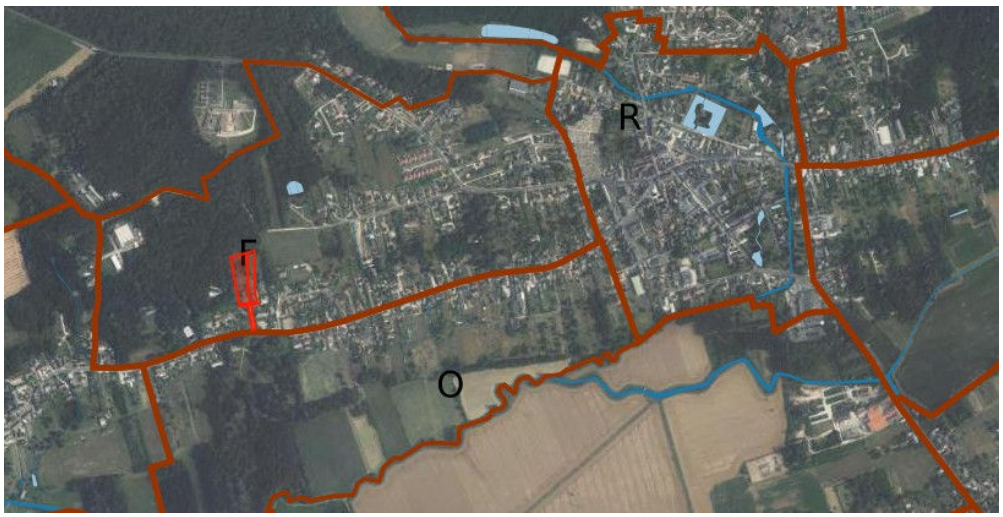
4.1. Situation générale :

Le bien se situe dans la commune de Onzain (3.400 hab environ), principale commune déléguée de Veuzain-sur-Loire (3.600 hab environ), sur la rive droite ou Nord de la Loire, à environ 10 km au Sud-Ouest de Blois.

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

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

Le bien se localise dans la partie centrale du bourg, dans une petite branche en impasse de la rue de Meuves. Cette impasse au n° 1 de la rue de Meuves est une petite voirie en terre d'accès à 3 pavillons situés en 2ème rang par rapport à la rue de Meuves.





4.3. Références cadastrales :

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie m²	Nature cadastrale / *réelle*
41-167	F n° 1055	Les Pommeles	15	Sol / *bout de jardin*
	F n° 1057	Les Pommeles	17	Sol / *bout d'allée*
			32	





4.4. Descriptif :

Les 2 parcelles communales correspondent à 2 petits terrains déjà intégrés dans la propriété du riverain acquéreur et propriétaire des parcelles F n° 1054 et 1056 avec son pavillon :
- F n° 1055 : petite emprise triangulaire sur la limite du jardin d'agrément devant le pavillon avec la voirie d'accès en terre. Elle est déjà intégrée dans le jardin enherbé au-dessus du petit mur de soutènement du jardin contre le chemin.
- F n° 1057 : petite emprise dans la continuation de la 1ère et en nature de début d'allée privative d'accès au pavillon.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble :

- Propriétaire : Commune de Veuzain-sur-Loire.
- Origine de propriété : Acquisition par la Commune par l'acte du 28/04/2025 (publié sous la référence 4104P01 2025P04815) des parcelles F 1055 et 1057 avec d'autres (F 1358 de 208 m², F 1360 de 96 m² et F 1425 de 2254 m², bandes et parcelle de taillis), pour le prix total de 3.000 €, dont 200 € pour les parcelles F n° 1055 et 1057, soit 6,25 €/m² pour leur 32 m².

5.2. Conditions d'occupation : Libre.

6 - URBANISME

Règles actuelles :

Au PLUi de Blois-Agglopolys du 07/10/2025, les parcelles sont situées en zone classée Uj1 : zone urbaine secteur « Jardins resserrés ».
Extrait du site Géoportail-Urbanisme (https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/map) :



Parcelle couverte par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) DE BLOIS AGGLOPOLYS, dont la dernière procédure a été approuvée le **07/10/2025**.

- **Zonage assainissement - ONZAIN.**
- **Périmètre d'un bien inscrit au patrimoine mondial - UNESCO.**
- **Exposition au retrait et au gonflement des argiles.**
- **Plan de stationnement.**
- Zone classée **Uj1**, **Secteur "Jardins resserrés".**

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

Evaluation 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 :

Etude 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 : petits terrains urbains en zones U ou en limite de zones U, de moins de 200 m²,
- Périmètre : Veuzain-sur-Loire et communes voisines,
- Période : de 06/2023 à 06/2026.

Veuzain-sur-Loire et secteur – Petits terrains urbains de moins de 200 m²												
N°	Ref. enregistr	Ref. Cadastre	Commune	Adresse	Date mutation	Surf terrain (m²)	Prix total	Prix/ m²	Nature	Situation locative	PLUi	Actes Observations
1	4104P01 2026P01362	189//AC/ 437//	RILLY-SUR-LOIRE	LE BOURG	23/01/2026	50	500	10,00	Terrain	Libre	Uv1	Echange entre Commune et particuliers. AC 437 de 50 m² : cédé par particulier, contre bâtiment du particulier.
2	4104P01 2026P01362	189//AC/ 439//	RILLY-SUR-LOIRE	LE BOURG	23/01/2026	50	500	10,00	Terrain	Libre	N limite Uv1	Echange entre Commune et particuliers. AC 439 de 50 m² : cédé par commune, contre bâtiment du particulier et emprise de partie de bâtiment.
3	4104P01 2024P08947	55//BD/742 (partie ex BD 426 mère)	VALLOIRE-SUR-CISSE – Chouzy sur Cisse	LE BOURG CHOUZY SUR CISSE	01/08/2024	55	500	9,09	Jardin	Libre	Uv1	Entre particuliers. 1 terrain situé 30 rue de l'Eglise. Bande contre jardin derrière maison sur rue.
4	4104P01 2024P01481	142//AM/23, 25	VALENCISSE – Molineuf	CHEMIN DE LA MALTIERE	05/02/2024	116	1 000	8,62	Voirie	Libre	Uj3	Entre particuliers. 1 parcelle de terre. Portion d'allée contre la rue chemin de la Maltière.
5	4104P01 2023P10745	167/272/A/ 172//	VEUZAIN-SUR-LOIRE – Veuves	LE BOURG – VEUVES, avenue de la Loire	01/09/2023	120	1 000	8,33	Jardin	Libre	Uv1	Entre particuliers. 1 parcelle de jardin. Terrain angle de rue et chemin.
6	4104P01 2025P04192	55/64/AE/ 265, 262	VALLOIRE-SUR-CISSE – Coulanges	RUE DE LA FONTAINE	04/04/2025	126	1 000	7,94	Jardin	Libre	Uv3	Entre particuliers. 2 parcelles formant 1 petit jardin enherbé, en 2ème rang derrière autre parcelle avec petite allée à la rue.
7	4104P01 2025P14522	144//E/441, 443	MONTEAUX	LA CHAUSSONNERIE	02/12/2025	26	200	7,69	Jardin	Libre	Uj3 limite A	Vente par SCI à particulier. 2 parcelles. Bande très étroite sur fond de jardin de pavillon contre ruisseau.
8	4104P01 2026P04726	145//B/813, 811	MONTHOU SUR BIEVRE	LE CLIMAT DE BEAUREGARD	07/04/2026	79	550	6,96	Jardin	Libre	Uj2	Entre particuliers. 1 terrain. Petit terrain sur la limite de 2 parcelles pavillonnaires.
9	4104P01 2024P14310	189//AD/ 403//	RILLY-SUR-LOIRE	COTEAU DE LA BORDE, RD 751	12/12/2024	160	900	5,63	Terrain entre voirie	Libre	Nfc	Vente par 1 particulier à la SARL Vals et Chateaux. Une parcelle sur laquelle est édifié un petit calvaire. Avec engagement à conserver le calvaire. Petit terrain entre 2 branches de chemin sur RD 751.
10	4104P01 2024P05492	145//B/774//	MONTHOU SUR BIEVRE	RUE DE MONTRICHARD	06/05/2024	46	230	5,00	Jardin	Libre	Uj2	Vente par la Commune à 1 particulier. Après désaffectation du sentier rural. 1 parcelle de 46 m² issue du domaine public de la commune. Bande sur fond de parcelle de maison.
11	4104P01 2024P10938	145//B/777//	MONTHOU SUR BIEVRE	RUE DE MONTRICHARD	30/09/2024	15	75	5,00	Voirie	Libre	Uj2	Vente par Commune à particulier. 1 parcelle issue du domaine public de la commune. Petite portion de chemin dit Le Climat de Beauregard d'accès à pavillon en 2ème rang.
12	4104P01 2024P10942	145//B/778, 779	MONTHOU SUR BIEVRE	RUE DE MONTRICHARD	30/09/2024	36	180	5,00	Jardin	Libre	Uj2	Vente par Commune à particulier. 2 parcelles issues du domaine public de la commune. Bande sur limite arrière de TAB.
13	4104P01 2024P06190	145//B/780, 781	MONTHOU SUR BIEVRE	RUE DE MONTRICHARD	30/05/2024	70	350	5,00	Jardin	Libre	Uj2	Vente par la Commune à 1 particulier. Après désaffectation du sentier rural. 2 parcelles pour 70 m² issues du domaine public de la commune. Petite bande sur fond de TAB.
14	4104P01 2024P06282	145//B/782//	MONTHOU SUR BIEVRE	RUE DE MONTRICHARD	05/06/2024	52	260	5,00	Jardin	Libre	Uj2	Vente par la Commune à 1 particulier. Après désaffectation du sentier rural. 1 parcelle de 52 m² issue du domaine public de la commune. Bande sur limite de jardin de maison.
15	4104P01 2026P02896	45//AI/460 (mère ex AI 53)	CHAUMONT SUR LOIRE	LE BOURG	19/02/2026	111	500	4,50	Jardin	Libre	Uv1 + N	Echange entre Commune et particuliers. AI 460 : cédé par commune. Bande étroite de séparation entre 2 propriétés.
16	3704P01 2024P08782	161//A/511//	MOSNES	LE BOURG	22/05/2024	150	500	3,33	Jardin	Occupé	N limite UA	Entre particuliers. 1 jardin. Bande contre terrain nu sur rue entre maisons.
17	4104P01 2024P04374	29//G/1866, 1476	CANDE-SUR-BEUVRON	LA CAILLERE	10/04/2024	111	325	2,93	Jardin	Libre	Uv1	Entre particuliers. Deux parcelles en nature de terre. Pour 1 usage de terrain d'agrément. 2 bandes très étroites de séparation entre 2 propriétés pavillonnaires.
18	4104P01 2023P08695	142/169/ZC/ 399//	VALENCISSE – Orchaise	LE HUMEAU, Chemin des Grands Auvernats	05/07/2023	193	500	2,59	Terrain pour voirie	Libre	Uj2	Entre particuliers. 1 parcelle de terrain. Lot numéro A du lotissement. Bande de terrain depuis la rue séparant 2 TAB dont l'1 construit. Bande future voirie d'accès au foncier 2AU derrière.
19	4104P01 2024P04158	142/169/ZC/ 403//	VALENCISSE – Orchaise	LE HUMEAU, Chemin des Grands Auvernats	02/04/2024	194	500	2,58	Terrain pour voirie	Libre	Uj2	Vente par 1 particulier à 1 SCI. 1 parcelle de terrain. Lot numéro A du lotissement. Bande de terrain depuis la rue séparant 2 TAB. Bande future voirie d'accès au foncier 2AU derrière.

Moyenne :	6,06
Médiane :	5,00
Quartile bas :	4,75
Quartile haut :	8,13
Moy 4 + hauts :	9,43
Moy 4 + bas :	2,86

- 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 :

Le petit foncier de 32 m² correspond à une portion de la limite du jardin avec muret (F 1055) sur l'impasse et à une portion de l'allée d'accès (F 1057) au pavillon du riverain, soit le début de l'allée privative depuis l'impasse.
Soit une plus-value d'usage liée à la nature d'entrée d'allée vers le pavillon et à la nature déjà aménagée des parcelles.

La moyenne des 4 prix unitaires les plus élevés de 9,43 € est retenue, arrondie à **9,50 €/m².**

Le terrain est évalué à : 32 m² x 9,50 €/m² = 304 € arrondi à **300 €.**

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 **300 €.**
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 270 €.

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.

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,



Olivier ANSQUER,
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.