

Direction Générale des Finances Publiques
Direction Départementale des Finances Publiques
d'Eure-et-Loir

Le 29 octobre 2025

Pôle Gestion Publique et Partenaires Institutionnels
Pôle d'Evaluation Domaniale
3 place de la République
28019 CHARTRES Cedex

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@dgifp.finances.gouv.fr
Téléphone : 02 37 20 72 76 / 06 15 68 67 04

Réf DS : 27274417
Réf OSE : 2025-41167-77005

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](#)



<i>Nature du bien :</i>	Terrain de 865 m ² cadastré F n° 60, enclavé dans un foncier en zone 1AUj au PLUi.
<i>Adresse du bien :</i>	Rue des Champs Marquiers à ONZAIN 41150 VEUZAIN-SUR-LOIRE.
<i>Valeur vénale :</i>	6.200 € , 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 :	21/10/2025
- le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
- le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
- de demande de renseignements :	
- du dossier complet :	21/10/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération :

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine :

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé :

Selon le consultant : Cession d'un terrain à bâtir cadastré F n° 60 en zone 1AUj au PLUi.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale :

Le bien se situe sur Onzain (3.400 hab environ), principale commune déléguée de Veuzain-sur-Loire (3.600 hab environ), directement 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 Ouest du bourg, dans un foncier nu derrière les habitations des rues des Champs Marquiers au Sud et Gilbert Navard au Nord-Est.



4.3. Références cadastrales :

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie m ²	Nature réelle
41-167	000 F n° 60	Les Champs Marquiers	865	Terre T classe 04

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 **08/10/2024**.

- 📄 Zonage assainissement - ONZAIN
- 📄 Exposition au retrait et au gonflement des argiles
- 📄 Périmètre d'un bien inscrit au patrimoine mondial - UNESCO
- 📄 OAP en extension urbaine 1AUj- Les Champs Marquier 1
- 📄 Plan de stationnement
- 📄 Zone classée 1AUj, Secteur a vocation dominante d habitat ou d équipement "Jardins"

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 dof.etalab.gouv.fr, et de la Banque Nationale des Données Patrimoniales (BNDP), selon les critères suivants :

- Nature de biens : terrains en zones constructibles futures d'habitat AU,
- Périmètre : Veuzain-sur-Loire et communes voisines, élargi à l'Ouest 41 s'agissant d'un marché restreint,
- Période : de 09/2022 à 09/2025, étendue aux années antérieures proches.

Secteur 41 Ouest entre Loire et Cher – Terrains en zones AU

N°	Date mutation	Réf enregistr	Commune	Adresse	Cadastre	Surf terrain (m²)	Prix total HT	Prix/ m² /HT	Nature	Zone PLU	Actes / Observations
1	20/05/2021	4104P01 2021P06866	CHEMERY	Rue du Rossignol, 4 rue de St Aignan	49// AA 108 à 112	5 237	62 844	12,00	TAB	1AU	Acq par Commune. 1 terrain, composé de 2 parties accolées les 2 sur voiries.
2	02/12/2022	3704P01 2022P23598	CERE LA RONDE	LE CAILLOU, rue de la Ronde	46//ZM/2//	2 750	30 000	10,91	TAB	1AUPb habitat + OAP	Vente particuliers à SCI. 1 TAB. Zone 1AUP en prolongement de UP pavillonnaire.
3	25/07/2024	4104P01 2024P08572	PONTLEVOY	2 RUE DE LA PLAINE	180// AC 72	1 588	15 000	9,45	TAB non viabilisé	1AU	Vente par Commune à SCI M3A. Une parcelle de terrain en zone constructible non viabilisé. Sur rue. En face de la Maison de santé.
4	14/05/2019	4104P01 2019P05421	CORMERAY	LA NOUE	61//AD/126 (devenue OC 190 à 193), 127 (devenue OC 194 à 199)	23 510	170 000	7,23	terrain constructible	1AU	Acq. Par SARL Chambord Développement, régime marchand de biens, autorisation préalable de la mairie du 28/12/2016. 10 km Sud de Blois
5	07/02/2022	4104P01 2022P02292	MONTRICHARD VAL DE CHER	CLOS DES BELITRES	151//AN/448, 450	783	5 525	7,06	Terrain d'agrément	1 AU	Acq par Commune. 1 terrain nu. Limite zone urbaine.
6	25/04/2023	4104P01 2023P05178	VEUZAIN-SUR-LOIRE – Onzain	LES PLANTES	167//F/588, 589, 586, 587, 585	4 312	30 184	7,00	Terre	1AUj	Acq par Commune. Diverses parcelles de terre dans zone 1AUJ sortie de bourg
7	24/05/2024	4104P01 2024P06834	SAINT-DYE-SUR-LOIRE	LES BAS COINS, rue d'Artagnan	207//ZD/11//	900	5 466	6,07	Terre	AU	Vente par particuliers à SARL Chambord Développement (488836347). 1 parcelle de terre. Dans foncier nu en AU de bourg pour programme lotissement.
8	17/11/2022	4104P01 2022P16272	LE CONTROIS-EN-SOLOGNE	LA PLAINE DE MOULINS, lotissement rue des chamilles	59//AO/484, 485, 486	4 960	30 000	6,05	TAB habitat	AU habitat	Vente par ComCom à SAS COHERENCES (siren 821434008). 1 TAB.
9	08/04/2021	4104P01 2021P05252	VEUZAIN-SUR-LOIRE	LES PLANTES, rue des Rapins	167//F/611//	4 800	28 800	6,00	TAB Habitat	1AU	Acq par Commune. 1 terrain, nu enherbé et partie Nord en bois-taillis. Dans zone 1AU Nord du bourg entre zones UB et grandes zones A-N.
10	17/01/2023	4104P01 2023P01135	SAINT-DYE-SUR-LOIRE	LES BAS COINS, rue d'Artagnan	207//ZD/10//	840	5 040	6,00	Verger	AU	Vente par particulier à SARL Chambord Développement (488836347). 1 terrain. Dans foncier nu en AU de bourg pour programme lotissement.
11	26/09/2023	4104P01 2023P12156	SAINT-DYE-SUR-LOIRE	LES BAS COINS, rue d'Artagnan	207//ZD/8//	980	5 880	6,00	Terre	AU	Vente par particuliers à SARL Chambord Développement (488836347). 1 parcelle de terre. Dans foncier nu en AU de bourg pour programme lotissement.
12	26/09/2023	4104P01 2023P12146	SAINT-DYE-SUR-LOIRE	LA FOSSE CASSEROT, rue du Tramway	207//D/97 (devenue 1294 p puis D 1295 à 1297)	815	4 890	6,00	Terre	AU	Vente par particuliers à SARL Chambord Développement (488836347). 1 parcelle de terre. Intégrée dans programme pour 2 TAB et voirie.
13	24/12/2019	4104P01 2019P14864	LA CHAPELLE VENDOMOISE	Poisse Mer	40//AC 111	1 057	6 000	5,68	Terre agricole	AU	Pour usage agricole
14	01/08/2019	4104P01 2019P08787	CHEMERY	Rue de la Plaine de St Martin	49//ZC 189, 190, 191, 192, 193, et 196, 197	9 432	45 000	4,77	TAB	1AU + A	Partic à SCI. Foncier pour créer des TAB. Parcelles de terres constructibles. ZC 189, 190, 192 : TAB sur rue en zone 1AU. Derrière en 2d rang : ZC 193 en zone A avec 4 constructions en cours en 2023
15	04/12/2024	4104P01 2024P14473	SAINT CLAUDE DE DIRAY	RUE DU BOURG NEUF	204//AO/26//	765	3 060	4,00	Terre	AU	Acq par Commune. 1 parcelle de terre. Terrain dans 1 grand foncier nu en zone AU au centre du bourg, pour réserve pour futur programme habitat.

Moyenne :	6,95
Médiane :	6,05
Quartile haut :	7,14
Quartile bas :	6,00
Moy 4 + hauts :	9,90
Moy 4 + bas :	5,11

- 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 terrain sur F n° 60 est enclavé, dans accès direct sur une voirie publique et à distance des réseaux, en zone 1AUj constructible à moyen terme avec des aménagements à prévoir : pris isolément, il ne peut donc pas être retenu comme un terrain à bâtir individuel.

Mais il est intégré dans un foncier plus grand, nu, composé de parcelles d'un même propriétaire (indivision Darde) et qui constituent cette petite zone 1AUj (F n°57, 1689, 1687, 1683, 1685), dont une parcelle en nature d'allée enherbée d'accès à la rue (F n° 1683).

La parcelle F n° 60 est elle-même au milieu de ce foncier en zone 1AUj. Son acquisition par l'indivision, ou par un aménageur qui acquerrait le tout, permettra d'unifier le foncier et de constituer un véritable foncier constructible à aménager.

Le terrain est donc comparé aux cessions de terrains de même nature en zones classées AU (à aménager et constructible à terme).

L'étude relève 2 termes sur Veuzain-sur-Loire, les n° 6 et 9, à 6 et 7 €/m² HT, soit des prix unitaires correspondant à la moyenne et à la médiane des ratios.

Pour tenir compte de sa position au milieu de la zone et du fait que les autres parcelles autour appartiennent à la même indivision, sa position centrale conditionnant la possibilité de projet d'habitat, le quartile haut est retenu soit 7,14 €/m² arrondie à **7,15 €/m²**.

Le terrain est évalué à : 865 m² x 7,15 €/m² = 6.185 € arrondi à 6.200 €.

Evaluation sous réserve du projet définitif de l'acquéreur.

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 **6.200 €**.
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 arrondie à 5.600 € après arrondi.

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.