

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

Le 7 mai 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@dgfip.finances.gouv.fr  
Téléphone : 02 37 20 72 76 / 06 15 68 67 04

**Réf DS: 23930688**  
**Réf OSE : 2025-41167-32291**

**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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



<i>Nature du bien :</i>	Ex-fossé rural de 1.940 m <sup>2</sup> intégré dans une terre agricole et cadastré 272-ZB n° 18, en zone A.
<i>Adresse du bien :</i>	Les Epinets à VEUVES 41150 VEUZAIN-SUR-LOIRE .
<i>Valeur vénale :</i>	<b>0,30 €/m<sup>2</sup> soit 580 €</b> , 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 :	28/04/2025
- le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
- le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
- du dossier complet :	28/04/2025

## 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 <sup>1</sup> :	<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 ancien fossé rural qui n'existe plus.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

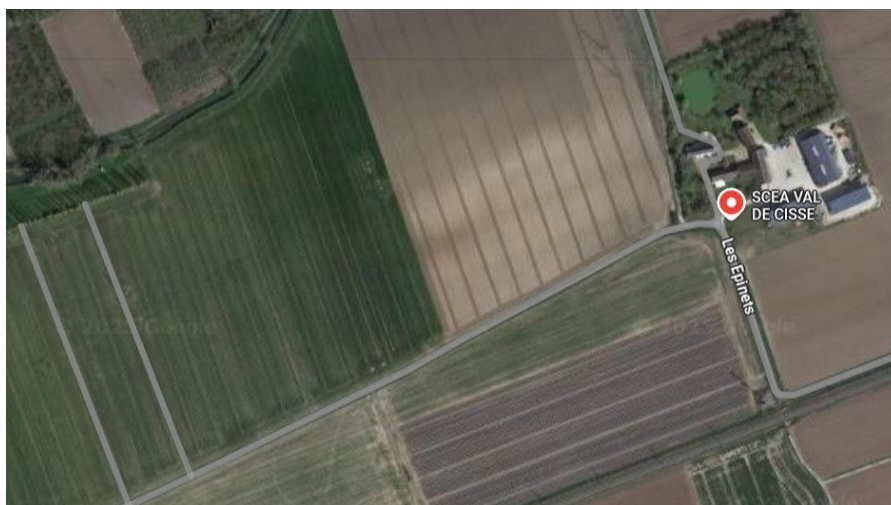
### 4.1. Situation générale :

Le bien se situe sur Veuves (207 hab en 2017), 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.

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

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

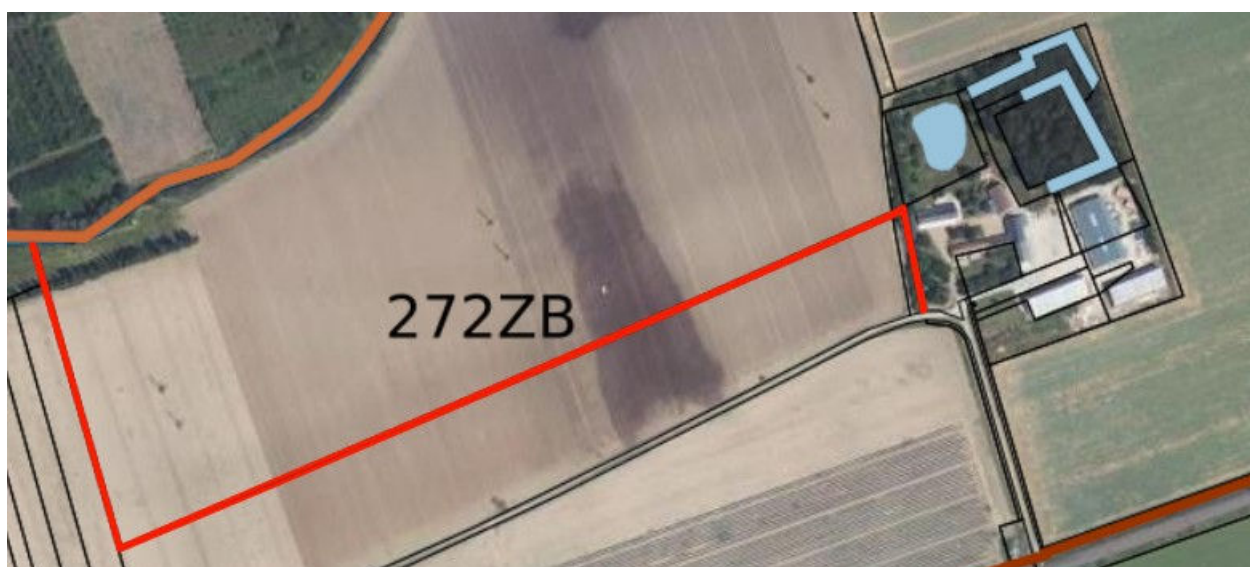
Le bien se localise dans la zone agricole de culture au Nord-Ouest du bourg de Veuves, au sud de la Cisse et au Nord de la voie communale n° 5 entre les fermes Des Rochères à l'Ouest et Des Epinets à l'Est.



#### **4.3. Références cadastrales :**

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
41-167	272-ZB n° 18	Les Epinets	1 940 m <sup>2</sup>	Terre T classe 02



#### **4.4. Descriptif :**

Le bien correspond à une longue bande très étroite de terrain, ancien fossé rural comblé, totalement intégrée dans un foncier plus grand en nature de terre de culture.

La bande commence à l'Est dans l'espace boisé contre le côté Ouest de la ferme des Epinets, elle longe le chemin en terre d'exploitation Sud-Nord depuis la voie communale sur environ 80 m, puis file plein Ouest sur environ 640 m pour repartir vers le Nord sur environ 240 m pour rejoindre la rive Sud de la Cisse. Elle est essentiellement intégrée dans le champ de culture cadastré ZB n° 35 et 41.

Vue depuis l'Est :



Vue depuis l'Ouest :



## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### **5.1. Propriété de l'immeuble :**

- Propriétaire : Commune de Veuzain-sur-Loire.
- Origine de propriété : -

### **5.2. Conditions d'occupation :**

Libre.

## 6 - URBANISME

### **Règles actuelles :**

Le terrain est situé au PLUi en zone A, secteur agricole.



## 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](http://dvf.etalab.gouv.fr), et de la Banque Nationale des Données Patrimoniales (BNDP), selon les critères suivants :

- Nature de biens : terrains agricoles en zone A,
- Périmètre : Veuzain-sur-Loire et communes voisines,
- Période : de 2021 à 04/2025.

VEUZAIN SUR LOIRE et communes voisines – Terres agricoles zone A et N													
N°	Ref. enregistr	Ref. Cadastrales	Dept	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Nature de bien	Occup	PLUi	Actes Observations
1	4104P01 2021P17024	144//D/326, 327	41	MONTEAUX	LES PICARDIERES	08/12/2021	1 210	600	0,50	Terre	Libre	A	2 parcelles de terres.
2	4104P01 2022P14166	144//C/855, 857 // ZC 51	41	MONTEAUX	LE GRAND SAINT-LAUMER	21/10/2022	48 807	20 000	0,41	Terre	Libre	A	Parcelles de terre usage rural
3	4104P01 2023P14976	167//272/ZE/14//	41	VEUZAIN-SUR-LOIRE / Veuves	LES ILES	05/12/2023	16 890	5 912	0,35	Terre	Acq par locataire	Nv	Acq par agric. 1 parcelle de terre. Usage rural.
4	4104P01 2022P05397	137//ZL/9//	41	MESLAND	LES VILLERETS	29/03/2022	3 634	1 090	0,30	Terre	Libre	A	Acq par GFA. 1 parcelle de terre.
5	4104P01 2023P11326	167//272/ZC/88//	41	VEUZAIN-SUR-LOIRE / Veuves	LE PARC D EN HAUT	07/09/2023	760	228	0,30	Terre	Acq par locataire	A	Acq par agric. 1 parcelle de terre. Usage rural.
6	4104P01 2023P06749	45//BC/336//	41	CHAUMONT SUR LOIRE	GRATTE GRUE	15/05/2023	628	157	0,25	Terre	Libre	N	Une parcelle de terre
7	4104P01 2021P06720	167//272/ZH/20//	41	VEUZAIN-SUR-LOIRE / Veuves	LES LONGS REAGES	27/05/2021	7 020	1 755	0,25	Terre	Libre	A	Acq par GFA. 1 parcelle de terre. Usage rural
8	4104P01 2021P11330	267//ZP/17//	41	VALLIERES LES GRANDES	LA ROUILLONNERIE	12/08/2021	1 510	380	0,25	Terre	Acq par locataire	A	Acq par agric. 1 parcelle de terre. Usage rural.
9	4104P01 2021P08748	189//AD/450// ZE 47 // 267//YP 18	41	RILLY-SUR-LOIRE + VALLIERES LES GRANDES	LA METAIRIE	02/07/2021	12 567	3 000	0,24	Terre	Libre	Nv, A	Acq par agric. Parcelles de terre. Usage rural.
10	4104P01 2022P02711	167//272/ZC/44// 137//ZO/18//	41	VEUZAIN-SUR-LOIRE / Veuves et MESLAND	LES RENAUDIERS	24/02/2022	12 723	2 800	0,22	Terre	Acq par locataire	A	2 parcelles de terres. Usage rural
11	4104P01 2023P07106	267//YP/40//	41	VALLIERES LES GRANDES	COULEUVREUX	31/05/2023	13 728	3 000	0,22	Terre	bail rural oral fermage 82 €/an	A	Acq par agric. 1 parcelle de terre. Usage rural.
12	4104P01 2023P05867	189//AE/232//	41	RILLY-SUR-LOIRE	LES BEAUDRIES	19/04/2023	1 240	248	0,20	Terre	Libre	A	Acq par agric. 1 parcelle de terre. Intervention SAFER

Moyenne :	0,29
Médiane :	0,25
1 <sup>er</sup> quartile :	0,24
3 <sup>e</sup> quartile :	0,31
Moy avec bail :	0,27

### - 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 est essentiellement intégré dans un plus grand foncier d'une même unité de culture. Il est non dissociable de ce dernier.

Pas de différence significative entre les terres vendues libres et celles cédées avec bail.

La moyenne de 0,29 € est retenue, arrondie à **0,30 €/m<sup>2</sup>**.

**Le terrain est évalué à :** 1.940 m<sup>2</sup> x **0,30 €/m<sup>2</sup>** = 582 € arrondi à **580 €**.

## **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 **580 €**.

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 520 € 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.