

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

Le 21 mars 2025

Pôle Gestion Publique et Partenaires Institutionnels
Pôle d'Évaluation 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**

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

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 : 22910125
Réf OSE : 2025-41167-18215

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



Nature du bien :	Parcelle de bois-taillis de 410 m ² , cadastrée 000-F n° 759, en zone Nf.
Adresse du bien :	Chemin des Bois Blancs, à ONZAIN 41150 VEUZAIN-SUR-LOIRE.
Valeur vénale :	0,30 €/m² soit 125 € , 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 :	07/03/2025
- le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
- le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
- du dossier complet :	07/05/2025

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'une parcelle communale n'ayant aucun intérêt.

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, ou Meuves, le long de la RD 58 vers Monteaux. Plus précisément sur le côté Est du chemin des Blois Blancs juste après les quelques maisons près de son intersection avec la RD 58.

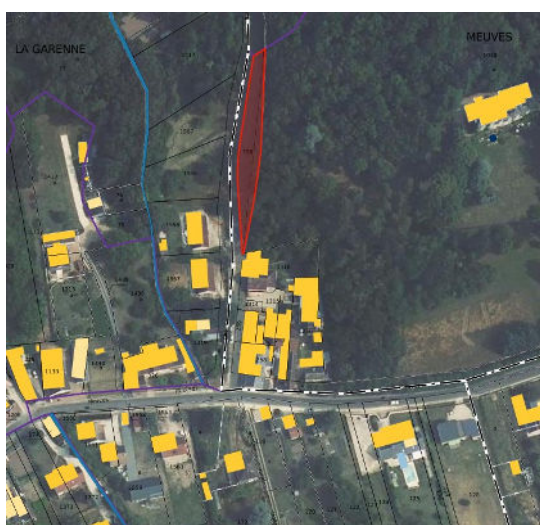
4.3. Références cadastrales :

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

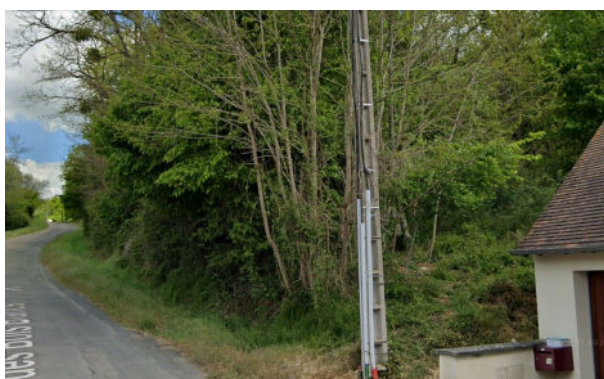
Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
41-167	F n° 759	Le Parc d'en Bas, Meuves	410 m ²	Bois taillis

4.4. Descriptif :

Le bien correspond à une longue parcelle peu large longeant la voirie, en nature de talus avec bois taillis, formant la limite Ouest du bois attenant surplombant légèrement le chemin.



Vue depuis le Sud :



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 Nfc, secteur de la zone N naturelle couvrant les corridors écologiques.



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 de bois taillis en zones N, A,
- Périmètre : Veuzain-sur-Loire et communes voisines,
- Période : de 2022 à 2025.

VEUZAIN SUR LOIRE et secteur – Petites parcelles de bois taillis												
N°	Ref. enregist	Ref. Cadastre	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Nature	Sit locat	PLUi	Actes Observations
1	4104P01 2023P15732	167//H/ 1265//	VEUZAIN-SUR-LOIRE	LES CHOUDETS	21/12/2023	939	2 500	2,66	Taillis simple	Libre	N limite Uj2	Une parcelle de taillis. Usage rural. Terrain triangulaire contre allée de maison.
2	4104P01 2025P00321	167//I/594//	VEUZAIN-SUR-LOIRE – Onzain	LES FOSSES D ASNIERES	06/01/2025	1 390	3 000	2,16	Peupleraie	Libre	Nv	Une parcelle de peupleraie, pour usage de bois. Parcelle régulière, dans plus grand bois.
3	4104P01 2023P04134	167//I/36//	VEUZAIN-SUR-LOIRE	LE PONT D OUCHET	08/03/2023	1 600	3 000	1,88	Peupleraie	Libre	N limite Uv3	Une parcelle en nature de bois peupliers au cadastre. Lieu de dépôt de divers gravats.
4	4104P01 2022P03197	167//H/ 748//	VEUZAIN-SUR-LOIRE – Onzain	LES COTES	08/03/2022	1 050	1 050	1,00	Taillis simple	Libre	Nfc + Np2	Une parcelle de bois. Bande incluse dans plus grand bois
5	4104P01 2024P01245	167//H/ 563//	VEUZAIN-SUR-LOIRE	LES VAUGUEMERIES	26/01/2024	870	870	1,00	Taillis simple	Libre	Nfc	Une parcelle de taillis, dans plus grand bois
6	4104P01 2023P09510	55//ZN/16//	VALLOIRE-SUR-CISSE – Chouzy sur Cisse	LES VERNUSES	27/07/2023	1 328	1 000	0,75	Taillis simple	Libre	A	Une parcelle de bois taillis. Longue bande étroite dans petit bois séparant champs de culture et zone de jardins potagers.
7	4104P01 2023P09505	55//ZN/17//	VALLOIRE-SUR-CISSE – Chouzy sur Cisse	LES VERNUSES	27/07/2023	1 337	650	0,49	Taillis simple	Libre	A	Une parcelle de bois taillis. Usage rural. Longue bande étroite dans petit bois séparant champs de culture et zone de jardins potagers.
8	4104P01 2023P09575	55//ZN/15//	VALLOIRE-SUR-CISSE – Chouzy sur Cisse	LES VERNUSES	27/07/2023	1 365	650	0,48	Taillis simple	Libre	A	Une parcelle de bois taillis. Usage rural. Longue bande étroite dans petit bois séparant champs de culture et zone de jardins potagers.
9	4104P01 2024P07262	167//G/ 100//	VEUZAIN-SUR-LOIRE	LES PLANTES D ASNIERES	27/06/2024	1 270	400	0,31	Taillis simple	Libre	Nfc	Acq par agriculteur. Une parcelle de bois taillis. Usage rural. Dans plus grand bois, sur chemin forestier.
10	4104P01 2024P05810	167//I/201//	VEUZAIN-SUR-LOIRE – Onzain	L ETAPE	23/05/2024	1 660	500	0,30	Peupleraie	Libre	A	Acq par agriculteur. Une parcelle de peupleraie. Parcelle régulière dans un ensemble de parcelles de même nature. Déboisé en 2024.
11	4104P01 2022P02719	167//F/ 1477//	VEUZAIN-SUR-LOIRE	LE PARC	28/02/2022	1 000	300	0,30	Taillis sous futaie	Libre	Nfc	Acq par paysagiste. Une parcelle de taillis. Sur limite de grand bois avec parcelle de maison.

Moyenne :	1,03
Médiane :	0,75
1 ^{er} quartile :	0,40
3 ^e quartile :	1,44
Moy 3 + bas :	0,31

- 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 local des petites parcelles de bois taillis ou de terrains similaires relève des cessions aux prix hétérogènes, car de nombreux termes sont dans des zones naturelles très proches de zones urbaines.

Le terrain à évaluer est particulier : long terrain boisé en nature de talus de séparation de bois avec une route, contrairement aux termes de comparaison aux terrains plus réguliers. Peu praticable et peu exploitable, sauf pour une coupe de bois sous réserve des prescriptions de la zone Nf.

Il est néanmoins très accessible car longeant la route.

Le prix le plus bas est retenu soit **0,30 €/m²**.

Le terrain est évalué à : 410 m² x 0,30 €/m² = 123 € arrondi à **125 €**.

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 **125 €**.
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 110 € 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,

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'O' and 'A' followed by a horizontal line extending to the right.

Olivier ANSQUER,
Inspecteur des Finances Publiques.