

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

Le 10 juin 2026

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

Courriel : [ddfip28.pole-evaluation@dgifp.finances.gouv.fr](mailto:ddfip28.pole-evaluation@dgifp.finances.gouv.fr)  
Téléphone : 02 37 18 70 98

à

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES  
DE BEAUCE-VAL-DE-LOIRE

### POUR NOUS JOINDRE

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

**Réf DS : 31590245**  
**Réf OSE : 2026-41136-35272**

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



<b>Nature du bien :</b>	TAB d'activités de 5.553 m <sup>2</sup> , cadastré ZK n°493, en zone Uxi au PLUi.
<b>Adresse du bien :</b>	Impasse de Buray 41500 MER.
<b>Valeur vénale :</b>	<b>15 € HT/m<sup>2</sup> soit 83.000 € HT</b> , assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »).

## 1 - CONSULTANT

- Affaire suivie par : Julie TESSIER.
- Référence interne du consultant :

## 2 - DATES

- de consultation :	29/05/2026
- le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
- le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
- le cas échéant, de demande de renseignements complémentaires :	05/06/2026
- du dossier complet :	05/06/2026

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération :

Cession :	<input 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 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 du terrain à bâtir de 5.553 m<sup>2</sup>, sis impasse de Buray et cadastré ZK n° 493.  
Le prix négocié : 15 €/m<sup>2</sup> HT.

Précision du consultant du 05/06/2026 : Proposition de cession faite par la collectivité à l'entreprise riveraine de la parcelle concernée. L'acquéreur sera la SCI EMA, représentée par Monsieur Eyup SIMSEK, gérant également de l'entreprise SOLSTECH. L'entreprise SOLSTECH a un besoin d'agrandissement.

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

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale :

Le bien se localise dans la commune de Mer (6.200 hab. environ), dans le centre-Est du Loir-et-Cher et dans la partie Sud de la Beauce au Nord de la Loire, à 15 km au Nord-Est de Blois, et au Sud-Ouest de Beaugency (10 km) et Orléans (30 km environ).

Mer et sa zone d'activités, comprenant une grande zone de plate-formes logistiques, bénéficie de la sortie n° 16 de l'autoroute A10 à proximité immédiate.

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

Le bien se situe dans la zone d'activités de Mer, dans sa partie Sud-Ouest près de la ville, en nature de parc d'activités à dominante artisanale et industrielle.



### 4.3. Références cadastrales :

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

Commune	Parcelles	Adresse/Lieudit	Contenance m <sup>2</sup>	Nature cadastrale / réelle
Mer 41-136	ZK n° 493	18 impasse de Buray	5 553	Terre T classe 02 / TAB zone d'activités



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

Le bien est un terrain nu de 5.553 m<sup>2</sup>, de belle configuration régulière, dans le fond de l'impasse de Buray, avec un accès depuis cette voirie, et à proximité immédiate de ses réseaux.

Vue depuis le Sud et la rue de Buray : terrain nu en arrière plan



Vue depuis l'impasse de Buray au Nord-Est : terrain derrière les 2 bâtiments et leurs parkings



## **5 – SITUATION JURIDIQUE**

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

- Propriétaire : Communauté de Communes de Beauce-Val-de-Loire.
- Origine de propriété :

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

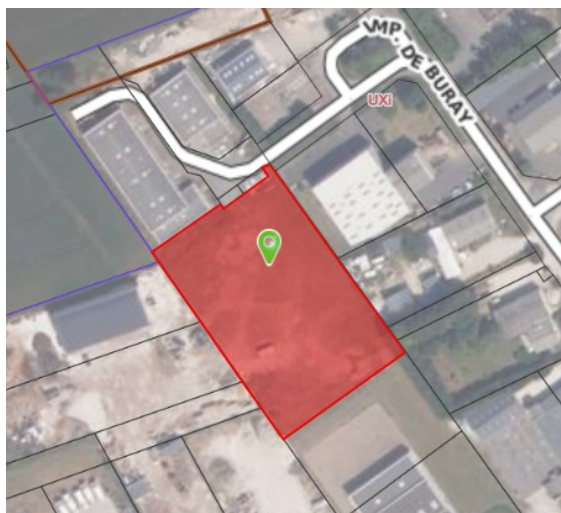
Libre.

## 6 - URBANISME

### Règles actuelles :

Au PLUi Beauce-Val-de-Loire du 20/11/2025, le bien est situé en zone classée UXi : zone d'activités économiques industrielles.

Extrait du site Géoportail-Urbanisme (<https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/map/>) :



Parcelle couverte par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) BEAUCE VAL DE LOIRE, dont la dernière procédure a été approuvée le **20/11/2025**.

 Zone classée **UXi**, Zone urbaine : **Secteur d'activités économiques industrielles**.

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

Évaluation 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

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

- Nature de biens : terrains à bâtir (TAB) d'activités,
- Périmètre : Mer et son secteur,
- Période : de 05/2023 à 05/2026, étendue aux années antérieures pour la ZA de Mer.

MER – TAB Activités											
N°	Date mutation	Ref. enregistr	Commune	Adresse	Cadastre	Surface terrain (m²)	Prix total HT	Prix/ m² HT	Nature	PLU	Acte / Obs
1	14/11/2025	4104P01 2025P13067	MER	3 rue Gustave Eiffel, Les Brossillons, ZA	136// ZK 377, 379, 489	3 311	100 000	30	TAB Activité	Uxi	Vente entre SCI. 1 terrain non bâti. Lot n° 4 de la ZAC Les Portes de Chambord. Prix 120.000 € TTC.
2	10/07/2025	4104P01 2025P07977	MER	8 RUE CLEMENT ADER, rue de Buray, ZA	136//ZK/461, 498	1 342	35 000	26	TAB Activités	Uxi	1 TAB. Lot de la ZAC Les Portes de Chambord.
3	30/05/2023	4104P01 2023P07152	COUR CHEVERNY	13 rue de L'ARDOISE, ZAC de l'Ardoise	067// A 1687	2 300	39 100	17	TAB Activités	UA2 parc artisanal	Vente par Agglopolys à Sté. 1 TAB pour usage artisanal. SDP maxi 1380 m². Terrain sur rue en zone d'activités. TTC 46.920 €.
4	25/05/2021	4104P01 2021P06779	MER	Meurt de Faim, ZA sortie A10, av Robert Bauer	136 / YW 92, 94 / YX 114, 116, 118	106 302	1 594 530	15	TAB Activités	Uxz	Vente ComCom à Mer Logistique. Un TAB de 106.302 m², îlot 1C de la ZAC LES PORTES DE CHAMBORD. Pour plateforme logistique.
5	25/06/2025	4104P01 2025P07634	MER	Rue Jean Mermoz, La Gueule, ZA	136// ZK 415, 416, 417 / YX 91, 92	91 202	1 368 030	15	TAB Activité	Uxi	Vente par ComCom BVDL à 1 SSCV. Une unité foncière constructible à vocation industrielle dans la ZAC Les Portes de Chambord comprenant : - la totalité de l'îlot 3B de la ZAC soit ZK 415 ; - une unité foncière attenante à cet îlot 3 B (autres parcelles). Pour plateforme logistique de SDP maxi de 39.217 m². Prix 1.641.636 € TTC.
6	08/02/2024	4104P01 2024P01699	MONTLIVAUT	ZA LE NOYER GOUJON	148// AC 264 (ex AC p256)	1 800	21 708	12	TAB Activités	Auea	Vente CC Grand Chambord à sté. TAB activités, en ZA, pour construire local artisanal. Prix TTC 25.920 €.
7	16/10/2025	4104P01 2025P12403	MONTLIVAUT	ZA LE NOYER GOUJON	148// AC 265	2 454	29 448	12	TAB Activités	AUea	Vente par Comcom Grand Chambord à SCI. Un terrain à bâtir non viabilisé. Prix 35.190 € TTC marge.
8	20/05/2022	4104P01 2022P07711	MER	LES GAUDINES, RUE DE BURAY	136//ZL/ 550, 98, 551, 554, 558, 577, 579, 581, 584, 164, 567, 569, 571, 574, 560,564	89 642	991 331	11	TAB Activités	Uxz	Vente par ComCom. Un TAB lot 4A de la ZAC des Portes de Chambord. Prix TTC 1.189.597 €. Pour plateforme logistique pour SDP maxi de 51.905 m².
9	26/05/2021	4104P01 2021P07624	MER	Rue de Buray, LES BROSSILLONS, ZAC Portes de Chambord	136//ZL/547// ZK 508, 505, 503 (ex 454, 455, 481, 528)	1 456	16 016	11	Bande de terrain en zone Activité	Uxz	Vente par ComCom à SCI Les Portes de Chambord. 1 TAB. Prix TTC 18.921 €. <b>Longue bande sur limite de parcelle d'activité avec bâti pour future voirie ZA.</b> Pas 1 TAB individuellement
10	16/06/2022	4104P01 2022P08318	MER	Rue de Buray, LES BROSSILLONS, ZAC Portes de Chambord	136//ZK/ 506//504 (ex 454, 455)	7 141	78 551	11	TAB Activité	Uxz	Vente par ComCom à SCI . 1 TAB. Prix TTC 92.800 €. Grand TAB activité sur rue
11	07/12/2020	4104P01 2020P13792	MER	GRICHE DENT, ZA sortie A10	136//YW/88, 90, 82 (ex 68, 72, 73)	4 595	45 950	10	Bande de terrain en zone Activité	Uxz activités	<b>3 parcelles longues et étroites en nature de voiries</b> autour d'entrepôts, situées à MER ZAC des Portes de Chambord. Echange par Orléans Mer Logistics Investments
12	07/12/2020	4104P01 2020P13756	MER	GRICHE DENT, ZA sortie A10	136//YW/86//	3 763	37 630	10	Bande de terrain en zone Activité	Uxz activités	<b>Terrain long et étroit, avec bassin rétention</b> , le long d'entrepôt, situé à MER ZAC des Portes de Chambord. Vente par Orléans Mer Logistics Investments
13	30/06/2022	4104P01 2022P11389	MER	Rue Maryse Bastié, LES GAUDINES, ZAC Portes de Chambord	136//ZL/364//	4 144	39 420	10	TAB Activités	Uxz	Vente par ComCom. Une parcelle de terrain à bâtir dans la ZAC des Portes de Chambord. Pour usage artisanal. Prix TTC 47.304 €
14	30/09/2025	4104P01 2025P11553	MER	Rue Maryse Bastié / rue Andrée Dupeyron, Les Gaudines, ZA	136// ZL 364	4 144	39 420	10	TAB Activité	Uxi	Résolution de la vente du 30/06/2022 par ComCom à SCI. Non respect par la SCI de son engagement de construire dans les 2 ans. 1 parcelle de TAB dans la ZAC des Portes de Chambord. Prix de retour 47.304 € TTC.
15	02/06/2021	4104P01 2021P08161	MER	Rue St Exupéry, LA GUEULE	136//ZK/496//	390	3 705	10	Bande de terrain en zone Activité	Uxz	Vente par ComCom à Sté. 1 parcelle en nature de Sol. Faisant partie d'une unité à bâtir à vocation éco ou artisanale. Rattachement du terrain au surplus précédemment acquis. <b>Longue bande très étroite.</b> Zone plateformes logistiques

Moyenne :	14
Médiane :	11
1 <sup>er</sup> quartile :	10
3 <sup>ème</sup> quartile :	15
Moy 5 + hauts :	21
Moy 5 + bas :	10

**- 8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP :**

Selon la Cote Callon 2026, les terrains d'activités sont cédés aux prix moyens de :

- Dans le 41 :
  - Blois : 38 €/m<sup>2</sup> HT,
  - Romorantin : **15 €/m<sup>2</sup> HT,**
  - Vendôme : 17 €/m<sup>2</sup> HT.

Mer, qui n'a pas l'attractivité des zones d'activités de Blois ou de Vendôme malgré sa zone desservie par l'A10 et sa zone d'entrepôts logistiques, se rapproche davantage des prix unitaires sur Romorantin.

- Dans le 28 :
  - Chartres : 26 €/m<sup>2</sup>
  - Châteaudun : **12 €/m<sup>2</sup>**
  - Dreux : 16 €/m<sup>2</sup>
  - Nogent le Rotrou : **15 €/m<sup>2</sup>**

**8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue :**

Le terrain est de belle configuration régulière, offrant une belle surface de 5.500 m<sup>2</sup>.  
Le projet est de le vendre à une entreprise riveraine qui envisage un agrandissement.

Mais il est au fond de l'impasse de Buray, en 2<sup>ème</sup> rang par rapport à la branche principale de l'impasse et également en 2<sup>ème</sup> rang par rapport à la rue de Buray mais sans accès direct depuis cette dernière.

Il offre donc très peu de visibilité.

Son état viabilisé reste à confirmer.

Il n'a donc pas la valeur unitaire des termes n°1 et 2 de l'étude de marché, TAB cédés en 2025 à 26 et 30 €/m<sup>2</sup> HT.

Pour tenir néanmoins compte de sa belle configuration et de sa belle surface, le prix moindre de **15 €/m<sup>2</sup> HT** des termes n° 4 et 5 est retenu. Il correspond pratiquement à la moyenne des ratios de 14 €/m<sup>2</sup>.

**Le foncier est évalué à :**      5.553 m<sup>2</sup> x 15 €/m<sup>2</sup> HT = 83.295 € arrondi à **83.000 € HT.**

## 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 **15 €/m<sup>2</sup> HT soit 83.000 €**.  
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 75.000 € 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.