

Direction Générale des Finances Publiques
Direction départementale des Finances publiques des Yvelines
Pôle d'évaluation domaniale de Versailles
16 avenue de Saint-Cloud
78011 Versailles cedex
Courriel : ddfip78.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Versailles, le 13/06/2023

Le Directeur départemental des Finances
publiques des Yvelines

à

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS
HOUDANAIS

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Catherine PLANÇON
Courriel :
Téléphone : 01 30 84 58 26

Réf DS: 12550517
Réf OSE : 2023-78310-36422

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 : 8 lots de terrains à bâtir

Adresse du bien : 17 rue Saint-Mathieu - 78550 Houdan

Valeur : 883 550 € HT, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %, soit 50 € HT/m²
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT : CCPH

affaire suivie par : Stéphanie Goujon, Directrice Générale des Services

2 - DATES

de consultation :	15 mai 2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	non visité
du dossier complet : renseignements complémentaires	15 mai 2023

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 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

La Communauté de Communes du Pays Houdanais souhaite céder 8 lots de terrain à bâtir d'activité, issus d'une même unité foncière, d'une surface de 1 983 à 2 536 m², soit un total de 17 671 m², au sein de la Zone Industrielle St-Mathieu.

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

À 4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La commune de Houdan se trouve dans l'ouest des Yvelines à la limite du département d'Eure-et-Loir, desservie par la route nationale 12. Le territoire de la commune est essentiellement rural (82 %) et consacré en quasi-totalité à l'agriculture, l'espace urbain construit représentant 13 % du total.

La commune possède une gare ferroviaire sur la ligne de Paris Montparnasse à Granville.

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



Les terrains se situent au Nord de la commune, dans une zone industrielle, à proximité de la gare SNCF (à 400 m soit 5 mn à pied) et à 7,5 km de la bretelle d'accès à la RN 12.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu dit	Superficie	Nature réelle
Houdan	AL 1	rue Saint-Mathieu	730 m ²	terrain nu
Houdan	AL 2	rue Saint-Mathieu	17 940 m ²	terrain nu
TOTAL			18 670 m ²	

4.4. Descriptif

Unité foncière nue, de configuration quasi trapézoïdale, située à proximité de la voie ferrée.

4.5. Surfaces du bâti

néant

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : La Communauté de Communes du Pays Houdanais.

Acquisition auprès de l'EPFY du 14 décembre 2015 (2015P04485) au prix de 777 854,13 € HT.

5.2. Conditions d'occupation : libre

6 - URBANISME

Règles actuelles

Bien situé en zone UI du PLU approuvé le 22 juin 2017, modifié le 25 septembre 2019.

Cette zone est destinée à recevoir principalement des établissements industriels, agricoles, scientifiques et techniques, des entrepôts, des bureaux, des laboratoires, des activités artisanales et de services, des établissements hôteliers et de loisirs.

L'emprise au sol ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain.

La hauteur d'une construction ne peut excéder 14 m au faîtage à l'exception des silos agricoles, antennes, cheminées et autres ouvrages techniques.

7 - MÉTHODES D'ÉVALUATION MISES EN ŒUVRE

Pour cette étude, il a été choisi de retenir la méthode par comparaison des terrains équipés dans le même zonage (zone UI), 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.

8 - MÉTHODES COMPARATIVES

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

🔍 Étude sur les terrains en UI

Une recherche a été effectuée sur les ventes de terrains d'activité de la commune. Huit ventes ont été recensées dont six dans la ZI St Mathieu à moins de 200 m.

Commune	Ref. enregistrement	Date mutation	Adresse	Ref. Cadastres	Surface terrain (m ²)	zonage	Prix total	Prix/m ²	Descriptif et observations sur les biens
Houdan	2019P1304	08/03/2019	ZI St Mathieu	AK 135-137	152	UI	6 840	45,00	terrain de configuration irrégulière, acquis par propriétaire mitoyen
Houdan	2018P3481	13/07/2018	ZI St Mathieu	AK 135	13	UI	702	54,00	échange de bandes de terrain
Houdan	2018P3481	13/07/2018	ZI St Mathieu	AK 131	184	UI	9 936	54,00	échange de bandes de terrain
Houdan	2017P5087	29/11/2017	ZI St Mathieu	AK 126-127	2 992	UI	134 640	45,00	TAB viabilisé de configuration trapézoïdale ; vente CCPH
Houdan	2017P2725	14/06/2017	route de Bô	ZH 295	1 200	UI	60 000	50,00	terrain de configuration trapézoïdale
Houdan	2017P0463	05/01/2017	ZI la Prévôté	ZH 277	1 343	UI	60 435	45,00	TAB viabilisé de configuration rectangulaire ; vente CCPH
Houdan	7804P02 2023P03403	25/01/2023	Rue des Garennes	AK 112-133	1 965	UI	98 250	50,00	Terrain à bâtir viabilisé de configuration irrégulière vaguement trapézoïdale ; vente CCPH
Houdan	7804P02 2022P40831	10/11/2022	ZI St Mathieu	AK 132	124	UI	6 200	50,00	Terrain de configuration triangulaire ; vente CCPH à propriétaire mitoyen

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

Les valeurs varient de 45 €/m² à 54 €/m² (dans le cadre d'un échange de petites parcelles) avec une valeur moyenne de 49 €/m² et une médiane à 50 €/m² qui constitue également le prix de la vente la plus récente (2023).

Le service retiendra donc la valeur de 50 € HT le m².

Soit une valeur vénale totale de 17 671 m² x 50 €/m² = **883 550 €**

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 **883 550 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 795 200 € (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 12 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 notamment en ce qui concerne le projet d'extension de la déchetterie.

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,

La responsable du Pôle Évaluation Domaniale



Sophie DECOUDU

Inspectrice divisionnaire des Finances publiques