

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 16/04/2026

Le Directeur départemental des Finances
publiques des Yvelines

POUR NOUS JOINDRE

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

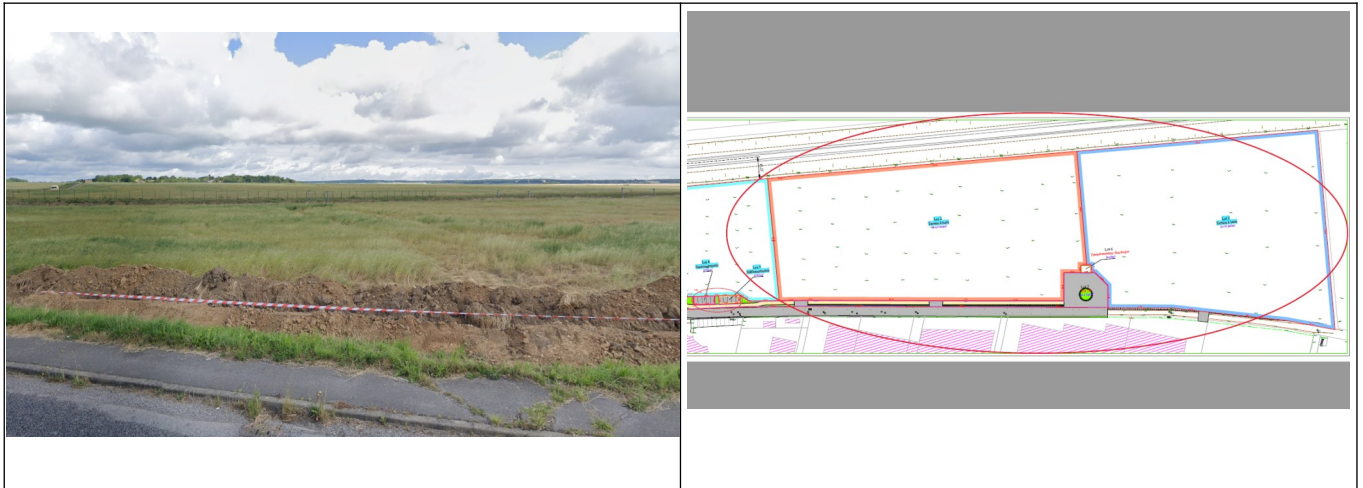
à

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS
HOUDANAIS

Réf DS: 30401348
Réf OSE : 2026-78310-21985

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 : terrains à bâtir d'activité (lots 2 et 3)

Adresse du bien : Chemin rural dit de la Prévôté - 78550 Houdan

Valeur :
- lot 2 : **742 000 € HT**
- lot 3 : **742 000 € HT**

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

Accusé de réception en préfecture
078-247800550-20260519-DELEB022026-DF
Date de réception en préfecture : 12/05/2026

1 - CONSULTANT : CCPH

affaire suivie par : GOUJON Stéphanie, DGS

2 - DATES

de consultation :	2 avril 2026
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 :	2 avril 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 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 2 lots de terrain à bâtir d'activité (lots 2 et 3), issus de division des parcelles ZH 17 et 18, au sein de la Zone d'Activité Économique de la Prévôté.

Elle envisage de le céder au prix de 60 € HT/m², conformément à la délibération du Conseil Communautaire du 2 octobre 2024.

Accusé de réception en préfecture
078-247800550-20260519-DELB022026-DE
Date de réception préfecture : 20/05/2026

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



Le terrain se situe à l'Ouest de la commune, au Nord de la ZAE Prévôté, en surplomb de la voie ferrée et à 800 m 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/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Houdan	ZH 441	La Prévauté	14 849 m ²	terrain nu
	ZH 445			
	ZH 443			
TOTAL			29 689 m ²	

4.4. Descriptif

Terrains équipés, nus et plans, de configuration vaguement trapézoïdale, situés à proximité de la voie ferrée et accessibles par la route de Bu.

4.5. Surfaces du bâti

néant

5 – SITUATION JURIDIQUE

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

ZH 17 : Acquisition du 4 juillet 2024 (7804P02 2024P17193) au prix de 560 500 € HT.

ZH 18 : Acquisition du 16 juillet 2024 (7804P02 2024P18306) au prix de 278 500 € HT.

Accusé de réception en préfecture
de 278 500 € HT
Date de réception préfecture : 20/05/2026

5.2. Conditions d'occupation : libre

6 - URBANISME

Règles actuelles

Bien situé en zone UIa du PLU approuvé le 22 juin 2017, dernière modification approuvé le 9 avril 2025.

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.

le secteur UIa concerne une partie de l'ex Z.A.C. de la Prévôté et son extension.

L'emprise au sol ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain.

La hauteur d'une construction ne peut excéder 12 m au faîtage à l'exception des 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 deux dans la ZI la Prévôté (TC 5 et 6) à moins de 150 m et l'autre à moins de 600 m.

TC	Commune	Ref. enregistrement	Date mutation	Adresse	Ref. Cadastrales	Surface terrain (m ²)	zonage	Prix total	Prix/m ²	Descriptif et observations sur les biens
1	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
2	Houdan	2018P3481	13/07/2018	ZI St Mathieu	AK 135	13	UI	702	54,00	échange de bandes de terrain
3	Houdan	2018P3481	13/07/2018	ZI St Mathieu	AK 131	184	UI	9 936	54,00	échange de bandes de terrain
4	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
5	Houdan	2017P2725	14/06/2017	route de Bû	ZH 295	1 200	UI	60 000	50,00	terrain de configuration trapézoïdale
6	Houdan	2017P0463	05/01/2017	ZI la Prévôté	ZH 277	1 343	UI	60 435	45,00	TAB viabilisé de configuration rectangulaire ; vente CCPH
7	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
8	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 :

lot 2 : 14 849 m² x 50 €/m² = 742 450 arrondi à **742 000 € HT**

lot 3 : 14 840 m² x 50 €/m² = 742 000 € 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 pour chaque lot à **742 000 € HT**.

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 667 800 € (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.

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.

Accusé de réception en préfecture
078-247800550-20260519-DELB022026-DE
Date de réception préfecture : 20/05/2026

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

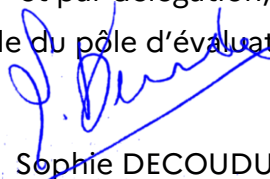
Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

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 d'évaluation domaniale



Sophie DECOUDU

Inspectrice divisionnaire des Finances publiques

Accusé de réception en préfecture
078-247800550-20260519-DELB022026-DE
Date de réception préfecture : 20/05/2026

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.