

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 12/12/2025

Direction départementale des Finances Publiques de l'Oise

Pôle d'évaluation domaniale

29 rue du Docteur Gérard
60021 BEAUVAIS cedex

Courriel : ddfip60.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances
publiques de l'Oise

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Renaud GUILLEMIN

Courriel : renaud.guillemine@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 03 44 06 86 66

Réf DS : 27812693

Réf OSE : 2025-60462-85375

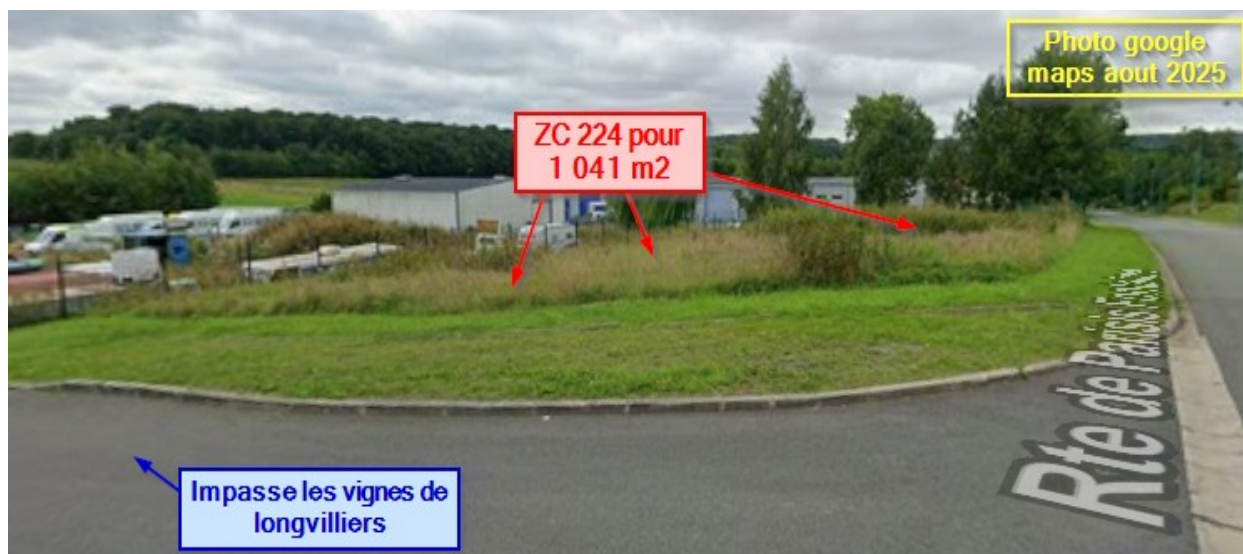
à

CC THELLOISE,

à l'attention de Mme FOULLIARON Anne.

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



Nature du bien :

Cession d'un TAB en zone économique, présentant un dénivelé important et des risques géologiques, pour une contenance de 1 041 m².

Adresse du bien :

Imp les Vignes de Longvilliers, 60430 Noailles.

Valeur :

31 230 € soit 30 €/m².

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Mme FOULLIARON Anne, Appui aux pôles opérationnels, a.foulliaron@thelloise.fr

2 - DATES

de consultation :	20/11/2025
du dossier complet :	20/11/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☐
-----------	--------------------------

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☐
-----------------	--------------------------

3.3. Projet et prix envisagé

Zone d'activité économique gérée par la Communauté de communes - cession d'un terrain viabilisé.

Estimation en 2020 à 24 €/m² HT.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La commune de Noailles est de par son histoire fortement marquée par le passage de la route nationale 1, qui relie Paris à Calais, par Beauvais (aujourd'hui RD 1001) et autour de laquelle s'est construit le centre-bourg. La ville comptait en 2020, 2 819 habitants

La commune faisait partie de la Communauté de communes du pays de Thelle, créée en 1996.

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

-

4.3. Références cadastrales

Les immeubles sous expertise figurent au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Noailles	ZC 224	Imp les Vignes de Longvilliers	1 041 m ²	TAB en UE

4.4. Descriptif

La parcelle se situe à l'Est de la commune, dans une zone économique bien desservie, à proximité du centre de secours et de la gendarmerie.

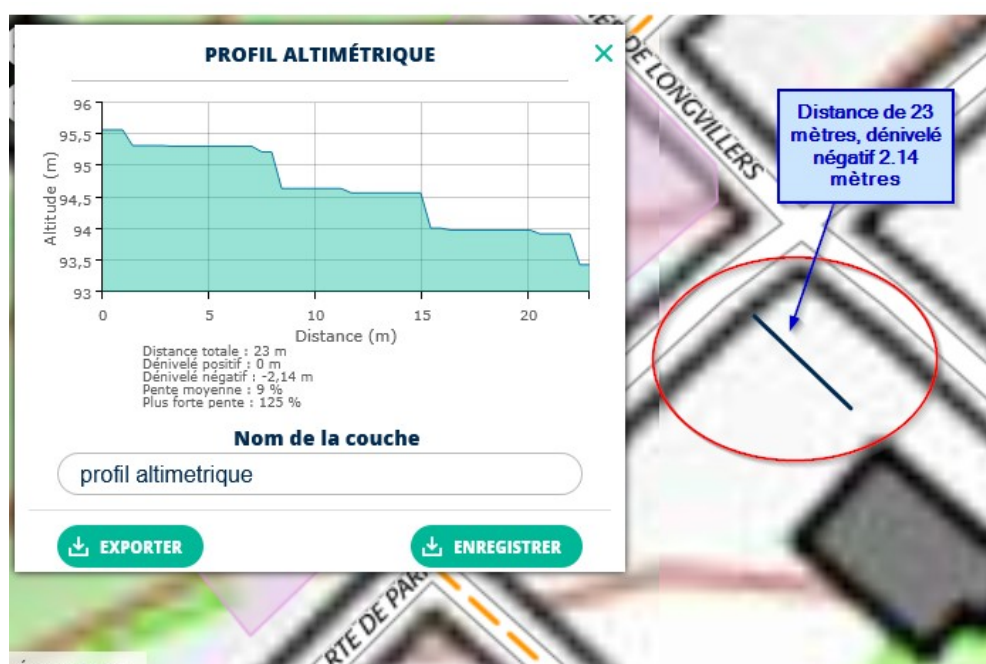
La parcelle est en nature de pré, entretenue.

De forme rectangulaire, elle dispose d'un double accès à la voirie via la Rte de Paris-Fontaine et l'impasse « Les Vignes de longvilliers ».



La parcelle est soumise à un risque de gonflement important de retrait des argiles sur la commune, ainsi qu'à une pollution possible (site géorisques).

De plus, la parcelle est arpentée avec un dénivelé négatif de 2,14 mètres, ou une déclivité de 9 % en moyenne selon le géoportail, pouvant aller jusqu'à 125 % par endroit <https://www.geoportail.gouv.fr/carte>



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. **Propriété de l'immeuble** : la communauté de commune du Thelloise (CCT).

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

6 - URBANISME

Règles actuelles

La parcelle est classée en zone **UE**, soit une zone urbaine d'activités économiques et d'équipements collectifs.

Selon le site « géorisque »,

- 2 risques technologiques sont identifiés ; canalisation de transport de matières dangereuses + pollution des sols.
- 1 risque avéré de gonflement des argiles ; « important sur la commune ».

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative 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

Critères :

Périmètre de recherche : 5 kms

Période de recherche : 11/2022 à 11/2025

Caractéristiques du bien : non bâti,

- terrain entre 500 et 5 000 m²

	Ref. enregistre- ment	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Nature de bien (Nature2)	Observations
1	6004P01 2023P11887	65//ZB/ 355//303	BERTHECOURT	960 RUE DE BEAUVAIS	06/12/2023	1569	60 000	38,24	Sol	UI Accès rue
2	6004P01 2024P03863	504//A/ 1842//1844	PONCHON	PIERREPONT	02/05/2024	2179	60 000	27,54	Terre	A Accès rue
3	6004P01 2025P05613	504//ZA/95//	PONCHON	SOUS LA TETE GILLES	26/05/2025	1913	37 000	19,34	Terre	UA Enclavé
4	6004P01 2024P03513	575//ZC/ 291//	STE GENEVIEVE	LE FIEF FLAMENT	19/04/2024	643	10 000	15,55	Terre	A Enclavé

5	6004P01 2024P04726	65//A/1669//	BERTHECOURT	RUE ROBERT BELLEIL	28/05/2024	530	56 000	105,66	Terrain à bâtir	UA Fonds de parcelle Accès limité rue
6	6004P01 2024P01702	65//ZA/405//	BERTHECOURT	LE GAT	23/02/2024	573	49 000	85,51	Jardin	UD Accès rue
7	6004P01 2024P00628	135//B/ 1537//1536	CAUVIGNY	CAMP ROBAIL	04/01/2024	1138	140 000	123,02	Terrain à bâtir	UB Accès rue
8	6004P01 2025P10002	330//B/589//	LABOISSIERE EN THELLE	LE VILLAGE	30/10/2025	862	10 000	11,6	Jardin	UA Enclavé
9	6004P01 2023P11272	504//ZC/ 177//	PONCHON	LE CHEMIN DE MOUCHY	30/11/2023	675	67 000	99,26	Pré	UA Accès rue
10	6004P01 2025P04527	504//A/2027//	PONCHON	PIERREPONT	16/05/2025	835	8 500	10,18	Pré	UA Enclavé
11	6004P01 2025P05299	620//ZC/78//	SILLY TILLARD	A L EST DE LA RUE AUX PRET	21/05/2025	1069	95 000	88,87	Terrain à bâtir	UA et N Accès rue
12	6004P01 2022P04118	504//B/687//	PONCHON	LE BOULOIR	07/04/2022	1340	73 000	54,48	Terrain à bâtir	1AUm Accès rue
13	6004P01 2022P04343	504//B/ 683//676- 678-679-681	PONCHON	LE BOULOIR	21/04/2022	1699	88 000	51,8	Jardin	1AUm Accès rue
14	6004P01 2023P01717	462//AC/75//	NOAILLES	LES NAULLES	07/02/2023	2359	27 000	11,45	Jardin	Nj Accès limité rue

Moyenne = 43 €/m² environ mais sans terme de référence

Moyenne des cas ayant au moins 1 point commun avec le bien, cas n° 1-11-14 = 45 €/m²

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 réalisée révèle un prix moyen autour des 40 €/m².

Le cas le plus intéressant est le cas n°1 en raison de son zonage (UI, proche du UE), au prix de 38,24 €/m².

Le terrain à évaluer est en bordure de route mais sujet à un dénivelé important, un risque de gonflement des argiles et à un risque de pollution des sols. C'est pourquoi, le service retiendra les 38 €/m², arrondi à l'euro inférieur, soit **30 €/m²**.

Valeur vénale = 30 x 1 041 m² = **31 230 €**

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 **31 230 €**.

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 28 000 € (arrondie)

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

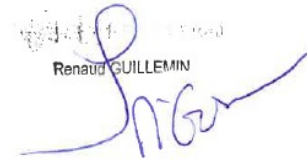
Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

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,

M Renaud GUILLEMIN
Inspecteur des Finances Publiques
Pour le Directeur départemental des
Finances publiques de l'Oise
L'Inspecteur des Finances publiques


Renaud GUILLEMIN

Renaud Guillemain
Inspecteur des finances publiques.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

060-200067973-20260129-290126-DC-11-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 04/02/2026
Affichage : 05/02/2026

■ 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. —