REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT
DE L'OISE

DELIBERATION N° 2026-1014-07

Envoyé en préfecture le 16/10/2026
Reçu en préfecture le 16/10/2026
Publié le
ID : 060-216003574-20261014-2026101407-DE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

DE LA COMMUNE DE LIANCOURT

NOMBRE DE MEMBRES		
Afférents au Conseil Municipal	En exercice	Qui ont pris part à la délibération
29	29	27

Date de la convocation
8 octobre 2026

Objet de la délibération
Vente de la parcelle cadastrée section AC n° 149 volume 4

Séance du 14 octobre 2026

L'an deux mille vingt-six, et le quatorze octobre à vingt heures trente, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Mme COQUELLE Laëtitia, Maire.

Présents : Mme Laëtitia COQUELLE - M. Thierry BALLINER - Mme Laëtitia ROULET - M. Sébastien RABINEAU - Mme Adeline MESTRE - M. Michel BIRCK - Mme Mirjana ILIC - M. Yves NEMBRINI - Mme Isabelle FRILLAY MM. Patrick GOSSET - Didier DUCHAUSSOY - Stéphane GRAS - Mme Nora LARIBI - M. Xavier DARCHE - Mmes Claire COP - Christelle DELVAL - Aline LEJEUNE - Dorothée PIERARD - MM. Dakoury DAGO - Hugues ALEXANDRE - Quentin TOLCK - Mme Soumia BAKHTI - MM. Alexis BRILLET - Casimir SZEPIZDYN - Mme Catherine VANDEWATTYNE M. Antonin FERREIRA ROCHE.

Absentes excusées : Mme Laurence GEFFROY - Mme Ophélie BEASLAY (pouvoir à M. Alexis BRILLET).

Absent : M. Jérémy VISCONTI.

Monsieur Alexis BRILLET est nommé secrétaire de séance.

Par délibération du 15 avril 2026, l'unanimité des membres du Conseil Municipal a décidé de vendre le local professionnel à usage de bureaux cadastré section AC n° 149 Volume 4 d'une superficie de 65 m² au prix de 115 000 € fixé par France Domaine à la SARL CIFI by JLC.

Maître Axel ANTY, Notaire, a fait savoir à la commune, après échange avec Monsieur LAMONARCA, représentant de cette SARL, qu'une nouvelle société était en cours de création pour l'acquisition de ce local. Le notaire a reçu les nouveaux statuts, il s'agit de la Société KJC ayant son siège social à CHANTILLY, 1 rue d'Orgemont.

Après en avoir délibéré, l'unanimité des membres du Conseil Municipal décide de :

- vendre le local professionnel à usage de bureaux cadastré section AC n° 149 Volume 4 d'une superficie de 65 m² au prix de 115 000 € fixé par France Domaine à la Société KJC
- désigner l'Office Franck Cajet, Axel Anty et Emilie Anty-Doisy, Notaires associés à LIANCOURT, pour la rédaction de l'acte
- autorise Madame le Maire à paraître à tout acte inhérent à cette vente

POUR EXTRAIT CONFORME

Fait à LIANCOURT, le 15 octobre 2026
Le Maire,

VILLE DE LIANCOURT (60140) MAIRIE

Laëtitia COQUELLE

Envoyé en préfecture le 16/10/2026
Reçu en préfecture le 16/10/2026
Publié le
ID : 060-216003574-20261014-2026101407-DE

7302 - SD

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Direction départementale des Finances Publiques de l'Oise

Pôle d'évaluation domaniale

29 rue du Docteur Gérard
60018 BEAUVAIS cedex

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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Delphine GOUY
Courriel : delphine.gouy@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 06 70 64 98 42

Réf DS: 29892546
Réf OSE : 2026-60360-16464

Le 20/03/2026

Le Directeur départemental des Finances publiques de l'Oise

à

Madame la Maire de LIANCOURT

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 :	Locaux professionnels à usage de bureaux / commerce (65 m²)
Adresse du bien :	20 rue Victor Hugo 60140 LIANCOURT (AC 149 volume 4)
Valeur :	100 000 € (1538 € / m²), assortie d'une marge d'appréciation de 15 % (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

Envoyé en préfecture le 16/10/2026
Reçu en préfecture le 16/10/2026
Publié le
ID : 060-216003574-20261014-2026101407-DE

1 - CONSULTANT

Commune de LIANCOURT. Affaire suivie par : Hélène ALVES, DGS.

2 - DATES

de consultation :	11/03/2026
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	11/03/2026

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☒
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016[1] :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

La commune de LIANCOURT envisage de céder au titulaire du bail des locaux professionnels actuellement à usage de bureaux/commerce. Le bien a été évalué en août 2024. L'occupant souhaite procéder aujourd'hui à l'acquisition.

Valeur proposée par avis n° 2024-60360-44909-18362445 : 100 000 €, soit 1 538 € / m² pour 65 m².

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

A LIANCOURT, commune située entre CREIL et CLERMONT.

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

Envoyé en préfecture le 16/10/2026
Reçu en préfecture le 16/10/2026
Publié le
ID : 060-216003574-20261014-2026101407-DE

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

Le bien à évaluer se situe en centre-ville, à l'angle de la rue Victor Hugo et de l'avenue François Mitterrand.

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous la référence suivante :

Commune	Parcelle	Adresse	Superficie	Nature réelle
LIANCOURT	AC 149	18 rue Victor Hugo	911 m²	Terrain bâti



4.4. Descriptif issu de la précédente évaluation

Au pied d'un immeuble de construction récente (2004) dénommé « Résidence Danton »

Le bien à évaluer correspond au volume n° 4 qui se compose d'un hall d'accueil ; trois bureaux, Sanitaires. Placard à usage de tisanerie. Sol PVC. Dalles au plafond. Chauffage électrique par convecteurs. Très bon état.

4.5. Surfaces du bâti

Le bail indique que l'emprise extérieure, y compris murs est de 72 m². Selon les plans produits, les mesures sont les suivantes (11,36 x 5,80), soit 64,8 m². Ces 64,8 m², arrondis à 65 m² sont cohérents si l 'on applique un ratio de 0,90 à la surface bâtie au sol de 72 m², soit 64,8 m².

Surface utile retenue pour les besoins de l'évaluation : 65 m².

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : Commune de LIANCOURT

Historique des cessions :

Date	Réf	Prix	Obs
14/06/05	6004P02 2005P03021	48 945 € HT	cession off HLM brut de béton / libre
23/12/16	6004P02 2017P00044	90 000,00 €	occupé
19/09/19	6004P02 2019P03481	95 000,00 €	libre
27/05/20	6004P02 2020P02778	125 000,00 €	acq commune / libre

Envoyé en préfecture le 16/10/2026
Reçu en préfecture le 16/10/2026
Publié le
ID : 060-216003574-20261014-2026101407-DE

5.2. Conditions d'occupation

Le bien est actuellement occupé par la SARL CIFI. Bail commercial en date des 8/9/12/2020. Durée du bail 9 ans à compter du 01/01/2021. Loyer annuel initial : 9 120 €.

6 - URBANISME

Règles actuelles

La commune de LIANCOURT est soumise au Règlement National d'Urbanisme. Le bien à évaluer est situé dans la Partie Actuellement Urbanisée de 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

Cessions de locaux commerciaux, de construction récente et situés à proximité immédiate :

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Adresse	Date mutation	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m² (surf. utile)	Obs
6004P01 2024P04302	*360//AC/233//64*	*28 RUE VICTOR HUGO*	*06/05/2024*	*149*	*270 310*	*1814,16*	*Même résidence cession commune à CC au prix de revient – subventions*
6004P02 2022P04139	360//AR/ 111//104/105/106/107/108	33 RUE VICTOR HUGO	29/03/2022	142,7	180 000	1261,39	résidence face au bien acq commune 4 locaux com
6004P02 2020P00655	360//AC/233//63 360//AC/233//83 360//AC/233//82	26 RUE VICTOR HUGO	07/02/2020	125,5	146 250	1165,34	Même résidence Oise Habitat à commune / libre + 2 stat
6004P02 2019P02444	360//AC/233//85 360//AC/233//64 360//AC/233//84	28 RUE VICTOR HUGO	04/06/2019	151,9	176 250	1160,30	Même résidence Oise Habitat à commune / libre + 2 stat

Cessions par l'office HLM CLESENCE de locaux HLM situés face au bien à évaluer mais dans un immeuble plus ancien :

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Adresse	Date mutation	Année construct.	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m² (surf. utile)	Obs
6004P01 2025P09770	360//AR/107//51	23 RUE VICTOR HUGO	10/10/2025	1973	99,52	70 000	703,38	2 bureaux 1 local 1 wc au ss-sol salle d'eau et local
6004P01 2025P08303	360//AR/107//20	19 RUE VICTOR HUGO	10/09/2025	1973	66,09	41 000	620,37	4 bureaux local tech wc lavabo escalier condamné

Envoyé en préfecture le 16/10/2026
Reçu en préfecture le 16/10/2026
Publié le
ID : 060-216003574-20261014-2026101407-DE

8.1.2.Autres sources externes à la DGFIP

Données Cote Callon 2025 :

BOUTIQUES

	VENTE		
Catégorie	**1**	**2**	**3**
LIANCOURT	1910	900	360

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

Nous ne disposons que de deux nouveaux termes de comparaison situés à proximité immédiate (face au bien à évaluer) mais les locaux sont situés dans une résidence plus ancienne et ont été cédés par l'office HLM CLESENCE.

Le service propose donc de reconduire la valeur précédemment proposée, arbitrée à 100 000 € et motivée comme suit dans la précédente évaluation :

Le premier terme de comparaison sera écarté dans la mesure où le prix négocié est fonction du prix de revient et de subventions versées. Les deux derniers termes correspondent à des cessions par Oise Habitat au profit de la commune de biens similaires situés dans la même résidence. Le prix négocié est de 1165 et 1160 € / m² pour une surface supérieure comprise entre 125 et 150 m². Le second terme de comparaison est quant à lui situé face au bien à évaluer. Il s'agit d'une acquisition par la commune auprès d'un tiers cette fois. Le prix négocié est de 1260 € / m² pour 140 m² environ.

Il est proposé de prendre pour base ce dernier prix soit 1 260 € / m². La surface du bien à évaluer étant nettement plus réduite, il est proposé de majorer le prix au m² de 20 %, soit une valeur de base arbitrée à 1 500 € / m², soit :

Valeur vénale : 65 m² x 1 500 € / m² = 97 500 €, arrondie à 100 000 €.

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 **100 000 €.**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 85 000 €.

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.

Envoyé en préfecture le 16/10/2026
Reçu en préfecture le 16/10/2026
Publié le
ID : 060-216003574-20261014-2026101407-DE

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.

Envoyé en préfecture le 16/10/2026
Reçu en préfecture le 16/10/2026
Publié le
ID : 060-216003574-20261014-2026101407-DE

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 et par délégation,

Delphine GOUY,
Inspectrice des finances publiques

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.