

Le Directeur des Finances Publiques de  
l'Oise à

Direction départementale des Finances publiques  
de l'Oise  
Pôle d'évaluation domaniale de Beauvais  
2 rue Molière  
60021 Beauvais cedex  
téléphone : 03 44 06 35 35  
courriel :  
ddfip60.pole@evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

**POUR NOUS JOINDRE :**

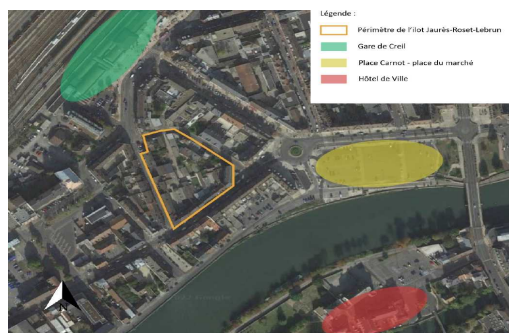
Affaire suivie par : Sandrine Jambois  
téléphone : 03.44.06.77.36.  
courriel : ddfip60.pole-  
evaluation@dgfip.finances.gouv.fr  
Réf. DS:8844693  
Réf OSE : 2022-60175-41314

COMMUNE DE CREIL

Beauvais , le 19/01/2023

**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 :*

Bâti divers cadastré

section	N°	section	N°	section	N°
XA	0097	XA	0358	XA	0357
XA	0343	XA	0123	XA	0122
XA	0007	XA	0009	XA	0313
XA	0397	XA	0398	XA	0351
XA	0364	XA	0363	XA	0018
XA	0342	XA	0017	XA	0020

*Adresse du bien :*

Rue Jean Jaurès et Rue Roset à Creil

*Valeur :*

**2 400 000 €**, assortie d'une marge d'appréciation de 20 %

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

## 1 - CONSULTANT

COMMUNE DE CREIL ; affaire suivie par : Romane BIOTTI.

## 2 - DATES

de consultation :	20/05/22
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	04/01/2023
du dossier complet :	13/01/2023

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

### 3.1. Nature de l'opération

Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
---------------	--

### 3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input type="checkbox"/>
-----------------	--------------------------

### 3.3. Projet et prix envisagé

Engagement dans une dynamique d'amélioration des conditions de vie des habitants pour enrayer le déclin du cœur de ville de Creil : accueil de population dans un habitat digne et un cadre de vie agréable, y compris en centre ancien, animations culturelles et accès à des équipements commerciaux et de services qualitatifs et diversifiés.

Des dynamiques de transformation urbaine sont déjà engagées à ce jour, autour du pôle gare et du nouveau quartier de l'Ec'Eau Port et constituent les axes structurants du développement à venir.

Un des objectifs est de densifier et repeupler le cœur de ville, par une programmation de 800 logements neufs à l'horizon 2025 et par la reconquête d'îlots insalubres, composés d'immeubles anciens dégradés qu'il faudra soit rénover soit démolir, à l'image de l'îlot Jaurès-Roset-Lebrun (secteur Phoenix).

L'îlot présentera un projet d'envergure à l'échelle du quartier (sur 3 400 m<sup>2</sup> en centre ancien) et pour la 1ère fois à l'échelle de la ville, un projet mixte d'acquisition-réhabilitation-construction et non pas d'acquisition-démolition-reconstruction.

L'îlot est destiné à accueillir du logement de centre-ville, qualitatif et peu énergivore, de statut diversifié : locatif et en propriété occupante.

En construction neuve pour le cœur d'îlot et, de préférence, en réhabilitation de l'ancien en front de rue Jean Jaurès avec du stationnement résidentiel et des cheminements piétons.

Pour ce faire il est envisagé une procédure d'expropriation dans le cadre d'une DUP réserve foncière en vue d'un projet de renouvellement urbain visant à assainir et sécuriser cet îlot en secteur Gare Cœur d'Agglo – Action Cœur de Ville – OPAH-RU.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

CREIL est une ville de taille moyenne, qui compte 35 500 habitants. Son cœur de ville en compte, à lui seul, 12 000 et se caractérise par :

- une population en augmentation (+ 1700 habitants entre 2006 et 2015) depuis plusieurs années, comme pour l'ensemble de la ville.
- une part plus faible des familles (56 % des ménages) que dans la ville entière (65 %), alors que les ménages d'une seule personne (38 % des ménages) sont proportionnellement plus nombreux que dans la ville entière (32 %).
- la proportion de la population active occupée est sensiblement supérieure à celle de la ville entière (59 % contre 50 %).

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

Il s'agit d'un habitat ancien d'un quartier historique de la Ville, tampon entre le centre-ville et la gare SNCF. Le quartier de la gare est de fait un quartier dégradé, accumulant les difficultés économiques et sociales.

C'est un îlot central dans le quartier, dont la façade la plus animée s'étend rue Jean Jaurès sur un linéaire de 100 mètres, où le bar le Phoenix a donné l'identité de l'îlot

Cet îlot urbain présente des occupations hétéroclites, principalement à usage commercial, d'anciennes activités et de garages privés. Il affiche une façade commerciale rue J. Jaurès quasi mono-orientée en termes d'activités. A l'exception d'une laverie automatique, le linéaire est constitué de bars, PMU, fast-food et d'un café-salon de thé fermé.

Le cœur d'îlot quant-à-lui est sous-occupé.

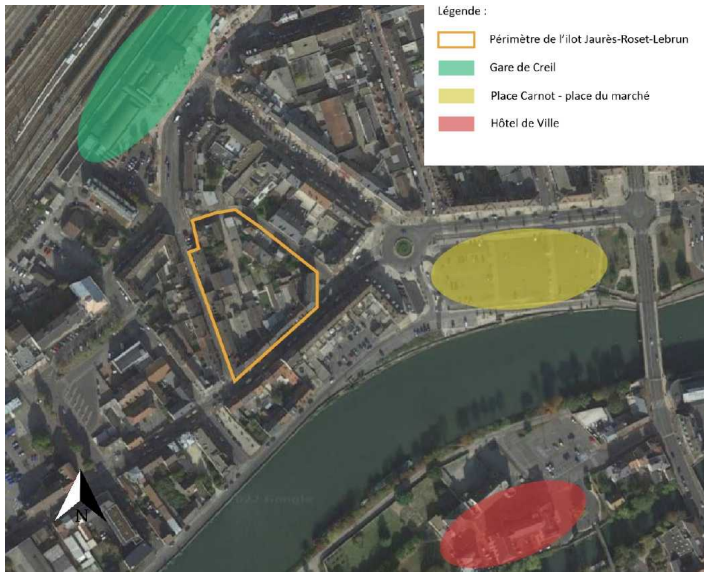
### 4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
	XA – 0097 XA – 0358 XA – 0357 XA – 0343 XA – 0123 XA – 0122 XA – 0007 XA – 0009 XA – 0313 XA – 0397 XA – 0398 XA – 0351 XA – 0364 XA – 0363 XA – 0018 XA – 0342 XA – 0017 XA – 0020		La surface totale du périmètre retenu est de 3 350 m².	commerces/ logements/garages/ terrain nu
TOTAL			3350	

#### 4.4. Descriptif

Essentiellement propriétés de bailleurs privés ou petites copropriétés, les immeubles du quartier de la gare n'ont pas fait l'objet de réhabilitation depuis de nombreuses années et n'ont connu, au mieux, qu'un entretien minimal.



##### **L'intérieur de l'îlot est de très faible densité.**

Un ancien atelier datant de la fin du XIXe siècle, vacant de longue date et en mauvais état, occupe 1/7e du périmètre visé par la DUP. Il est accessible par la rue Roset et oblige la traversée de l'îlot. Cet entrepôt est squatté occasionnellement par des individus passant par un porche, accessible depuis la rue Jean Jaurès.

Des garages privés, en batterie, dont une partie à l'état de friche, occupent 1/8e du périmètre, également accessibles par la rue Roset.

On dénombre 6 chambres meublées, en rez-de-chaussée d'un bâti construit uniquement en rez-de-chaussée, mono-orientées, elles ont le statut, restant à confirmer, de chambres d'hôtel. Il y a quelques années, elles étaient à usage d'hébergement d'urgence, mais le propriétaire dit avoir rompu le contrat avec le SAMU social.

Elles occupent le centre du périmètre et leur propriétaire est également celui du bâti qui se trouve dans le prolongement, en front de la rue Jean JAURES (numéros 26 et 28 – parcelles XA357, 343 et 123).

Reste enfin l'arrière du fast-food et salon de thé vacant, dont l'usage semble commercial, toutefois peu défini.

Le cœur d'îlot est peu qualitatif : garages aux usages détournés, entrepôts vacants et squattés, commerce bâti en extension du front de rue (salon de thé ou chambres à vocation potentielle d'hôtel, donnant directement sur la terrasse du bar « Le Phoenix »).

##### **- Les habitations :**

Des problèmes de décence ont été observés au 28 JAURES (logements des étages) ;

Les combles sont ouverts sur l'extérieur au 14-16 JAURES (salon de thé Ping Pong) et envahis par les pigeons, les étages sont partiellement vacants ;

Un incendie s'est déclaré en avril 2020 aux étages du 32 JAURES, les deux logements au 1er étage sont encore occupés.

#### - Les locaux commerciaux et d'activités :

(voir ci-avant *infra*.) incendie en avril 2020 du 32 JAURES, rachat par la ville pour mise en sécurité ; La vacance est établie pour 2 locaux au rez-de-chaussée (32 JAURES et 14-16 JAURES) sur 6 locaux commerciaux.

#### - L'usage des chambres en cœur d'îlot :

Leur statut et leur mode d'occupation sont opaques.

Le bâti existe depuis la reconstruction (1950), il est difficile de déterminer son objet originel. La ville manque d'information sur le statut hôtelier effectif de ces chambres – le propriétaire indique qu'elle ne relèvent plus de cette catégorie, suite à un avis administratif défavorable, mais les baux locatifs n'ont pas pu être obtenus.

Autrefois sous convention avec le SAMU social, cette relation contractuelle aurait été rompue par le propriétaire du fait de difficultés de gestion et de conflits entre occupants étrangers.

Une organisation du cœur d'îlot anarchique et des usages détournés ou inappropriés, justifient l'intervention de la puissance publique : dépôts sauvages de détritiques ; détérioration de la barrière d'accès au cœur d'îlot installée par la Ville ; utilisation d'un garage en volière ; garages abandonnés....

Des pratiques et usages perturbent le voisinage, notamment le squat de l'atelier vacant.

#### **4.5. Surfaces du bâti**

- **Commerces**

N°_VOIE	TYPE_VOIE	NOM_VOIE_IMMEUBLE	SECTION	N°_PARCELLE	STATUT_JURIDIQUE	NATURE_LOT	NOM_PROPRIETAIRE_LOT	ADRESSE PROPRIETAIRE	SURFACE	USAGE	N° DE LOT	INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES*
14-16-18-20	rue	Jean Jaurès	XA	0097	Mono-propriété	Commerce	SCI VARTERES I	6 AVENUE DES COQUELICOTS 95500 GONESSE / 41 RUE JEAN JAURES 95400 ARNOUVILLE	295m²	Restauration		
14-16-18-20	rue	Jean Jaurès	XA	0097	Mono-propriété	Commerce	SCI VARTERES I		148m²	Restauration		
28	rue	Jean Jaurès	XA	0342	Indivision	Commerce	CAYEZ VALERIE / BOUCHER PATRICE	13 RUE GAETAN LECONTE 80330 LONGUEAU	294m²	Entrepôt - vacant		
22-24-26	rue	Jean Jaurès	XA	0357	Mono-propriété	Commerce	BOURAIYA AHMED	22 RUE JEAN JAURES 60100 CREIL	50m²	Fast food		720€ HC
22-24-26	rue	Jean Jaurès	XA	0357	Mono-propriété	Commerce	SCI 30 RUE VICTOR HUGO		50m²	Bar		
22-24-26	rue	Jean Jaurès	XA	0357	Mono-propriété	Commerce	SCI 30 RUE VICTOR HUGO		NC	NC		
28-30	rue	Jean Jaurès	XA	0343-0123	Mono-propriété	Commerce	SCI DU 28 RUE JEAN JAURES	26 RUE JEAN JAURES 60100 CREIL	66m²	Laverie		750€ HC

Surface de 903 m²

TYPE_VOIE	NOM_VOIE_IMMEUBLE	SECTION	N°_PARCELLE	STATUT_JURIDIQUE	NATURE_LOT	NOM_PROPRIETAIRE_LOT	ADRESSE PROPRIETAIRE	SURFACE	USAGE	N° DE LOT	INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES*
rue	Jean Jaurès	XA	0358	Mono-propriété	Commerce / Hôtel	SCI BOURAYA SABAHA	26 RUE JEAN JAURES 60100 CREIL	60m²	3 chambres d'hôtel		450€ HC par chambre
rue	Jean Jaurès	XA	0358	Mono-propriété	Commerce / Hôtel	SCI BOURAYA SABAHA		60m²	3 chambres d'hôtel		450€ HC par chambre

Surface de 120 m².

- **Garage**

N°_VOIE	TYPE_VOIE	NOM_VOIE_IMMEUBLE	SECTION	N°_PARCELLE	STATUT_JURIDIQUE	NATURE_LOT	NOM_PROPRIETAIRE_LOT	ADRESSE PROPRIETAIRE	SURFACE	USAGE	N° DE LOT
7	rue	Roset	XA	0009	Copropriété	Garages	KAVAK ORUC		45m²	Stockage divers	102 + 103 + 104
7	rue	Roset	XA	0009	Copropriété	Garages	SCI 30 RUE VICTOR HUGO	26 RUE JEAN JAURES 60100 CREIL	30m²	Stockage divers	201 + 204
13	rue	Roset	XA	313	Mono-propriété	Garage	CATHERINE DROUILLET	31 THRESCENBY LANE NEWBY YO125HN NORTH YORKSHIRE Royaume-Uni	19m²	Fermé	
13	rue	Roset	XA	363	Mono-propriété	Garage	PASCAL OSMONT	5B RUE DE CAUCRIAMONT 60290 MONCHY ST ELOI	19m²	Fermé	
13	rue	Roset	XA	364	Mono-propriété	Garage	PASCAL OSMONT		19m²	Fermé	
14	rue	Roset	XA	351	Indivision	Garage	DENIS FOURNIER / MONIQUE LAURENT	15 RUE ROSET 60100 CREIL	19m²	Fermé	
13	rue	Roset	XA	398	Mono-propriété	Garage	FRANK DEGUIGNET	4 RUE DU PUIITS SABLONS 02880 MISSY SUR AISNE	19m²	Fermé	
13	rue	Roset	XA	397	Mono-propriété	Garage	FRANK DEGUIGNET		19m²	Fermé	
16-18	rue	Louis Lebrun	XA	0017	Mono-propriété	Garage	MERLETTE ALAIN	4 - 65 AV DUVERGER OUTREMONT QC H2V 1M9 CANADA	104m²	Stockage divers	
20-22-24	rue	Louis Lebrun	XA	0020	Mono-propriété	Garage	MERLETTE ALAIN		57m²	Stockage divers	

Surface de 350 m² (Les professionnels estiment la surface minimale d'un garage à 12,5 m²)

Plutôt que de raisonner en matière de surface, le service propose un raisonnement par unité, considérant qu'un garage de surface normale dispose d'une surface comprise entre 12,5 m² et 19 m² :

Kavak :	3 unités
SCI 30 rue Victor Hugo :	2 unités
Drouillet :	1 unité
Osmont :	2 unités
Fournier/Laurent :	1 unité
Deguignet :	2 unités
Merlette :	10 unités

- Logements**

N°_VOIE	TYPE_VOIE	NOM_VOIE_IMMEUBLE	SECTION	N°_PARCELLE	STATUT_JURIDIQUE	NATURE_LOT	NOM_PROPRIETAIRE_LOT	ADRESSE PROPRIETAIRE	SURFACE	USAGE	N° DE LOT	INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES*
14-16-18-20	rue	Jean Jaurès	XA	0097	Mono-propriété	Logement	SCI VARTERES I	5 RUE ROSET 60100 CREIL	60m²	NC		
14-16-18-20	rue	Jean Jaurès	XA	0097	Mono-propriété	Logement	SCI VARTERES I		60m²	NC		
5	rue	Roset	XA	0007	Mono-propriété	Logement	KAVAK ORUC		73m²	Occupé - propriétaire		
5	rue	Roset	XA	0007	Mono-propriété	Logement	KAVAK ORUC		59m²	Occupé - location		
28	rue	Jean Jaurès	XA	0342	Indivision	Logement	CAYEZ VALERIE / BOUCHER PATRICE		86m²	Vacant		
22-24-26	rue	Jean Jaurès	XA	0357	Mono-propriété	Logement	BOURAIYA AHMED		68m²	Occupé - propriétaire		
22-24-26	rue	Jean Jaurès	XA	0357	Mono-propriété	Logement	SCI 30 RUE VICTOR HUGO	26 RUE JEAN JAURES 60100 CREIL	34m²	Occupé - locataire		450€ HC
22-24-26	rue	Jean Jaurès	XA	0357	Mono-propriété	Logement	SCI 30 RUE VICTOR HUGO		15m²	Chambre occupée - locataire		450€ HC
22-24-26	rue	Jean Jaurès	XA	0357	Mono-propriété	Logement	SCI 30 RUE VICTOR HUGO		15m²	Chambre occupée - locataire		450€ HC
22-24-26	rue	Jean Jaurès	XA	0357	Mono-propriété	Logement	SCI 30 RUE VICTOR HUGO		15m²	Chambre occupée - locataire		450€ HC
22-24-26	rue	Jean Jaurès	XA	0357	Mono-propriété	Logement	SCI 30 RUE VICTOR HUGO		15m²	Chambre occupée - locataire		450€ HC
22-24-26	rue	Jean Jaurès	XA	0357	Mono-propriété	Logement	SCI 30 RUE VICTOR HUGO		15m²	Chambre occupée - locataire		450€ HC
22-24-26	rue	Jean Jaurès	XA	0357	Mono-propriété	Logement	SCI 30 RUE VICTOR HUGO		15m²	Chambre occupée - locataire		450€ HC
22-24-26	rue	Jean Jaurès	XA	0357	Mono-propriété	Logement	SCI 30 RUE VICTOR HUGO		15m²	Chambre occupée - locataire		450€ HC
28-30	rue	Jean Jaurès	XA	0343-0123	Mono-propriété	Logement	SCI DU 28 RUE JEAN JAURES		45m²	Occupé - locataire		450€ HC
28-30	rue	Jean Jaurès	XA	0343-0123	Mono-propriété	Logement	SCI DU 28 RUE JEAN JAURES		45m²	Occupé - locataire		450€ HC
28-30	rue	Jean Jaurès	XA	0343-0123	Mono-propriété	Logement	SCI DU 28 RUE JEAN JAURES		45m²	Occupé - locataire		450€ HC

Surface de 665 m²

N°_VOIE	TYPE_VOIE	NOM_VOIE_IMMEUBLE	SECTION	N°_PARCELLE	STATUT_JURIDIQUE	NATURE_LOT	NOM_PROPRIETAIRE_LOT	ADRESSE PROPRIETAIRE	SURFACE	USAGE	N° DE LOT	INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES*
32	rue	Jean Jaurès	XA	0122	Copropriété	Logement + cave + grenier	ZE HAR NOUI	2 RUE DE LA RESISTANCE 60100 CREIL	41m²	Occupé - location	2 + 6 + 11	420€ HC
32	rue	Jean Jaurès	XA	0122	Copropriété	Logement + cave + grenier	DEHAFFREING UE DIDIER RENE (décédé)	/	41m²	Vacant	4 + 10 + 13	
32	rue	Jean Jaurès	XA	0122	Copropriété	Logement + cave + grenier	LEFORT GILBERT MARCEL (décédé)	/	41m²	Vacant	5 + 8 + 12	
32	rue	Jean Jaurès	XA	0122	Copropriété	Logement + cave + grenier	ZE HAR NOUI	2 RUE DE LA RESISTANCE 60100 CREIL	41m²	Occupé - location	3 + 7 + 15	380€ H

Surface de 164 m²

- Non bâti**

N°_VOIE	TYPE_VOIE	NOM_VOIE_IMMEUBLE	SECTION	N°_PARCELLE	STATUT_JURIDIQUE	NATURE_LOT	NOM_PROPRIETAIRE_LOT	ADRESSE PROPRIETAIRE	SURFACE	USAGE
			XA	18	Indivision	Terrain	CAYER / OZTURK / PEPIN / SCI TAUMONT / SCI 30 RUE VICTOR HUGO / KAVAK	CRETE 60430 NOAILLES / 7 RUE DE CAUCRIAMONT 60290 MONCHY ST ELOI / 26 RUE JEAN JAURES 60100 CREIL / 5 RUE ROSET 60100 CREIL / 6 RUE DU	240m²	Impasse en indivision

Surface de 240 m²

- **Récapitulatif de surfaces :**

- Logements : 829 m<sup>2</sup>

- Garages : 350 m<sup>2</sup>

- Commerces : 1 023 m<sup>2</sup>

en additionnant toutes les activités qui ont un caractère commercial, comme assujetties aux dispositions du code du commerce (commerce + chambre hôtel)

- Terrain: 240 m<sup>2</sup>

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

#### Propriété Bouraiya Ahmed

N° VOIE	TYPE VOIE	NOM_VOIE_IMMEUBLE	SECTION	N° PARCELLE	STATUT JURIDIQUE	NATURE_LOT	NOM_PROPRIETAIRE_LOT	ADRESSE PROPRIETAIRE	SURFACE	USAGE	N° DE LOT	INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES*
22-24-26	rue	Jean Jaurès	XA	0357	Mono-propriété	Commerce	BOURAIYA AHMED	22 RUE JEAN JAURES 60100 CREIL	50m <sup>2</sup>	Fast food		720€ HC
22-24-26	rue	Jean Jaurès	XA	0357	Mono-propriété	Logement	BOURAIYA AHMED		68m <sup>2</sup>	Occupé - propriétaire		

#### Propriété Drouillet Catherine

N° VOIE	TYPE VOIE	NOM_VOIE_IMMEUBLE	SECTION	N° PARCELLE	STATUT JURIDIQUE	NATURE_LOT	NOM_PROPRIETAIRE_LOT	ADRESSE PROPRIETAIRE	SURFACE	USAGE	N° DE LOT	INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES*
13	rue	Roset	XA	313	Mono-propriété	Garage	CATHERINE DROUILLET	31 THRESCENBY LANE NEWBY YO125HN NORTH YORKSHIRE Royaume-Uni	19m <sup>2</sup>	Fermé		

#### Propriété Cayez Valérie/Boucher Patrice

N° VOIE	TYPE VOIE	NOM_VOIE_IMMEUBLE	SECTION	N° PARCELLE	STATUT JURIDIQUE	NATURE_LOT	NOM_PROPRIETAIRE_LOT	ADRESSE PROPRIETAIRE	SURFACE	USAGE	N° DE LOT	INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES*
28	rue	Jean Jaurès	XA	0342	Indivision	Commerce	CAYEZ VALERIE / BOUCHER PATRICE	13 RUE GAETAN LECONTE 80330 LONGUEAU	294m <sup>2</sup>	Entrepôt - vacant		
28	rue	Jean Jaurès	XA	0342	Indivision	Logement	CAYEZ VALERIE / BOUCHER PATRICE		86m <sup>2</sup>	Vacant		

#### Propriété Dehaffreingue Didier

N° VOIE	TYPE VOIE	NOM_VOIE_IMMEUBLE	SECTION	N° PARCELLE	STATUT JURIDIQUE	NATURE_LOT	NOM_PROPRIETAIRE_LOT	ADRESSE PROPRIETAIRE	SURFACE	USAGE	N° DE LOT	INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES*
32	rue	Jean Jaurès	XA	0122	Copropriété	Logement + cave + grenier	DEHAFFREINGUE DIDIER RENE (décédé)	/	41m <sup>2</sup>	Vacant	4 + 10 +13	



## Propriété Fournier Denis/Laurent Monique

N° VOIE	TYPE VOIE	NOM_VOIE_IMMEUBLE	SECTION	N° PARCELLE	STATUT_JURIDIQUE	NATURE_LOT	NOM_PROPRIETAIRE_LOT	ADRESSE PROPRIETAIRE	SURFACE	USAGE	N° DE LOT	INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES*
14	rue	Roset	XA	351	Indivision	Garage	DENIS FOURNIER / MONIQUE LAURENT	15 RUE ROSET 60100 CREIL	19m²	Fermé		

## Propriété Cayez et autres

N° VOIE	TYPE VOIE	NOM_VOIE_IMMEUBLE	SECTION	N° PARCELLE	STATUT_JURIDIQUE	NATURE_LOT	NOM_PROPRIETAIRE_LOT	ADRESSE PROPRIETAIRE	SURFACE	USAGE	N° DE LOT	INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES*
			XA	18	Indivision	Terrain	CAYER / OZTURK / PEPIN / SCI TAUMONT / SCI 30 RUE VICTOR HUGO / KAVAK	CRETE 60430 NOAILLES / 7 RUE DE CAUCRIAMONT 60290 MONCHY ST ELOI / 26 RUE JEAN JAURES 60100 CREIL / 5 RUE ROSET 60100 CREIL / 6 RUE DU	240m²	Impasse en indivision		

## Propriété Deguignet Franck

N° VOIE	TYPE VOIE	NOM_VOIE_IMMEUBLE	SECTION	N° PARCELLE	STATUT_JURIDIQUE	NATURE_LOT	NOM_PROPRIETAIRE_LOT	ADRESSE PROPRIETAIRE	SURFACE	USAGE	N° DE LOT	INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES*
13	rue	Roset	XA	398	Mono-propriété	Garage	FRANK DEGUIGNET	4 RUE DU PUIITS SABLONS 02880 MISSY SUR AISNE	19m²	Fermé		
13	rue	Roset	XA	397	Mono-propriété	Garage	FRANK DEGUIGNET		19m²	Fermé		

## Propriété Kavak Orlic

N° VOIE	TYPE VOIE	NOM_VOIE_IMMEUBLE	SECTION	N° PARCELLE	STATUT_JURIDIQUE	NATURE_LOT	NOM_PROPRIETAIRE_LOT	ADRESSE PROPRIETAIRE	SURFACE	USAGE	N° DE LOT	INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES*
5	rue	Roset	XA	0007	Mono-propriété	Logement	KAVAK ORUC	5 RUE ROSET 60100 CREIL	73m²	Occupé - propriétaire		
5	rue	Roset	XA	0007	Mono-propriété	Logement	KAVAK ORUC		59m²	Occupé - location		
7	rue	Roset	XA	0009	Copropropriété	Garages	KAVAK ORUC		45m²	Stockage divers	102 + 103 + 104	

## Propriété Le fort Gilbert

N° VOIE	TYPE VOIE	NOM_VOIE_IMMEUBLE	SECTION	N° PARCELLE	STATUT_JURIDIQUE	NATURE_LOT	NOM_PROPRIETAIRE_LOT	ADRESSE PROPRIETAIRE	SURFACE	USAGE	N° DE LOT	INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES*
32	rue	Jean Jaurès	XA	0122	Copropropriété	Logement + cave + grenier	LEFORT GILBERT MARCEL (décédé)	/	41m²	Vacant	5 + 8 + 12	

## Propriété Merlette Alain

N° VOIE	TYPE VOIE	NOM_VOIE_IMMEUBLE	SECTION	N° PARCELLE	STATUT_JURIDIQUE	NATURE_LOT	NOM_PROPRIETAIRE_LOT	ADRESSE PROPRIETAIRE	SURFACE	USAGE	N° DE LOT	INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES*
16-18	rue	Louis Lebrun	XA	0017	Mono-propriété	Garage	MERLETTE ALAIN	4 - 65 AV DUVERGER OUTREMONTE QC H2V 1M9 CANADA	104m²	Stockage divers		
20-22-24	rue	Louis Lebrun	XA	0020	Mono-propriété	Garage	MERLETTE ALAIN		57m²	Stockage divers		

## Propriété Osmont Pascal

N°_VOIE	TYPE_VOIE	NOM_VOIE_IMMEUBLE	SECTION	N°_PARCÈLE	STATUT_JURIDIQUE	NATURE_LOT	NOM_PROPRIETAIRE_LOT	ADRESSE PROPRIETAIRE	SURFACE	USAGE	N° DE LOT	INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES*
13	rue	Roset	XA	363	Mono-propriété	Garage	PASCAL OSMONT	5B RUE DE CAUCRIAMONT 60290 MONCHY ST ELOI	19m²	Fermé		
13	rue	Roset	XA	364	Mono-propriété	Garage	PASCAL OSMONT		19m²	Fermé		

## Propriété SCI du 30 rue Victor Hugo

N°_VOIE	TYPE_VOIE	NOM_VOIE_IMMEUBLE	SECTION	N°_PARCÈLE	STATUT_JURIDIQUE	NATURE_LOT	NOM_PROPRIETAIRE_LOT	ADRESSE PROPRIETAIRE	SURFACE	USAGE	N° DE LOT	INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES*
7	rue	Roset	XA	0009	Copropriété	Garages	SCI 30 RUE VICTOR HUGO	26 RUE JEAN JAURES 60100 CREIL	30m²	Stockage divers	201 + 204	
22-24-26	rue	Jean Jaurès	XA	0357	Mono-propriété	Logement	SCI 30 RUE VICTOR HUGO	26 RUE JEAN JAURES 60100 CREIL	34m²	Occupé - locataire		450€ HC
22-24-26	rue	Jean Jaurès	XA	0357	Mono-propriété	Logement	SCI 30 RUE VICTOR HUGO		15m²	Chambre occupée - locataire		450€ HC
22-24-26	rue	Jean Jaurès	XA	0357	Mono-propriété	Commerce	SCI 30 RUE VICTOR HUGO		50m²	Bar		
22-24-26	rue	Jean Jaurès	XA	0357	Mono-propriété	Commerce	SCI 30 RUE VICTOR HUGO		NC	NC		
22-24-26	rue	Jean Jaurès	XA	0357	Mono-propriété	Logement	SCI 30 RUE VICTOR HUGO		15m²	Chambre occupée - locataire		450€ HC
22-24-26	rue	Jean Jaurès	XA	0357	Mono-propriété	Logement	SCI 30 RUE VICTOR HUGO		15m²	Chambre occupée - locataire		450€ HC
22-24-26	rue	Jean Jaurès	XA	0357	Mono-propriété	Logement	SCI 30 RUE VICTOR HUGO		15m²	Chambre occupée - locataire		450€ HC
22-24-26	rue	Jean Jaurès	XA	0357	Mono-propriété	Logement	SCI 30 RUE VICTOR HUGO		15m²	Chambre occupée - locataire		450€ HC
22-24-26	rue	Jean Jaurès	XA	0357	Mono-propriété	Logement	SCI 30 RUE VICTOR HUGO		15m²	Chambre occupée - locataire		450€ HC
22-24-26	rue	Jean Jaurès	XA	0357	Mono-propriété	Logement	SCI 30 RUE VICTOR HUGO		15m²	Chambre occupée - locataire		450€ HC

## Propriété SCI Bouraya Sabah

N°_VOIE	TYPE_VOIE	NOM_VOIE_IMMEUBLE	SECTION	N°_PARCÈLE	STATUT_JURIDIQUE	NATURE_LOT	NOM_PROPRIETAIRE_LOT	ADRESSE PROPRIETAIRE	SURFACE	USAGE	N° DE LOT	INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES*
26	rue	Jean Jaurès	XA	0358	Mono-propriété	Commerce / Hôtel	SCI BOURAYA SABAH	26 RUE JEAN JAURES 60100 CREIL	60m²	3 chambres d'hôtel		450€ HC par chambre
26	rue	Jean Jaurès	XA	0358	Mono-propriété	Commerce / Hôtel	SCI BOURAYA SABAH		60m²	3 chambres d'hôtel		450€ HC par chambre

## Propriété SCI du 28 rue Jean Jaures

N°_VOIE	TYPE_VOIE	NOM_VOIE_IMMEUBLE	SECTION	N°_PARCELLE	STATUT_JURIDIQUE	NATURE_LOT	NOM_PROPRIETAIRE_LOT	ADRESSE PROPRIETAIRE	SURFACE	USAGE	N° DE LOT	INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES*
28-30	rue	Jean Jaurès	XA	0343-0123	Mono-propriété	Commerce	SCI DU 28 RUE JEAN JAURES	26 RUE JEAN JAURES 60100 CREIL	66m²	Laverie		750€ HC
28-30	rue	Jean Jaurès	XA	0343-0123	Mono-propriété	Logement	SCI DU 28 RUE JEAN JAURES		45m²	Occupé - locataire		450€ HC
28-30	rue	Jean Jaurès	XA	0343-0123	Mono-propriété	Logement	SCI DU 28 RUE JEAN JAURES		45m²	Occupé - locataire		450€ HC
28-30	rue	Jean Jaurès	XA	0343-0123	Mono-propriété	Logement	SCI DU 28 RUE JEAN JAURES		45m²	Occupé - locataire		450€ HC

## Propriété SCI Varteres

N°_VOIE	TYPE_VOIE	NOM_VOIE_IMMEUBLE	SECTION	N°_PARCELLE	STATUT_JURIDIQUE	NATURE_LOT	NOM_PROPRIETAIRE_LOT	ADRESSE PROPRIETAIRE	SURFACE	USAGE	N° DE LOT	INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES*
14-16-18-20	rue	Jean Jaurès	XA	0097	Mono-propriété	Commerce	SCI VARTERES I	6 AVENUE DES COQUELICOTS 95500 GONESSE / 41 RUE JEAN JAURES 95400 ARNOUVILLE	295m²	Restauration		
14-16-18-20	rue	Jean Jaurès	XA	0097	Mono-propriété	Logement	SCI VARTERES I		60m²	NC		
14-16-18-20	rue	Jean Jaurès	XA	0097	Mono-propriété	Commerce	SCI VARTERES I		148m²	Restauration		
14-16-18-20	rue	Jean Jaurès	XA	0097	Mono-propriété	Logement	SCI VARTERES I		60m²	NC		

## Propriété Zehar Noui

N°_VOIE	TYPE_VOIE	NOM_VOIE_IMMEUBLE	SECTION	N°_PARCELLE	STATUT_JURIDIQUE	NATURE_LOT	NOM_PROPRIETAIRE_LOT	ADRESSE PROPRIETAIRE	SURFACE	USAGE	N° DE LOT	INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES*
32	rue	Jean Jaurès	XA	0122	Copropriété	Logement + cave + grenier	ZEHAR NOUI	2 RUE DE LA RESISTANCE 60100 CREIL	41m²	Occupé - location	2 + 6 + 11	420€ HC
32	rue	Jean Jaurès	XA	0122	Copropriété	Logement + cave + grenier	ZEHAR NOUI	2 RUE DE LA RESISTANCE 60100 CREIL	41m²	Occupé - location	3 + 7 + 15	380€ H

## 5.2. Conditions d'occupation

En l'état des informations à la disposition du service, les lots suivants sont occupés, mais en l'absence de présentation de bail, tous les biens seront estimés libres.

N°_VOIE	TYPE_VOIE	NOM_VOIE_IMMEUBLE	SECTION	N°_PARCELLE	STATUT_JURIDIQUE	NATURE_LOT	NOM_PROPRIETAIRE_LOT	ADRESSE PROPRIETAIRE	SURFACE	USAGE	N° DE LOT	INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES*
32	rue	Jean Jaurès	XA	0122	Copropriété	Logement + cave + grenier	ZEHAR NOUI	2 RUE DE LA RESISTANCE 60100 CREIL	41m²	Occupé - location	2 + 6 + 11	420€ HC
32	rue	Jean Jaurès	XA	0122	Copropriété	Logement + cave + grenier	ZEHAR NOUI	2 RUE DE LA RESISTANCE 60100 CREIL	41m²	Occupé - location	3 + 7 + 15	380€ H
5	rue	Roset	XA	0007	Mono-propriété	Logement	KAVAK ORUC	5 RUE ROSET 60100 CREIL	73m²	Occupé - propriétaire		
5	rue	Roset	XA	0007	Mono-propriété	Logement	KAVAK ORUC		59m²	Occupé - location		
22-24-26	rue	Jean Jaurès	XA	0357	Mono-propriété	Logement	BOURAIYA AHMED		68m²	Occupé - propriétaire		
22-24-26	rue	Jean Jaurès	XA	0357	Mono-propriété	Logement	SCI 30 RUE VICTOR HUGO	26 RUE JEAN JAURES 60100 CREIL	34m²	Occupé - locataire		450€ HC
22-24-26	rue	Jean Jaurès	XA	0357	Mono-propriété	Logement	SCI 30 RUE VICTOR HUGO		15m²	Chambre occupée - locataire		450€ HC
22-24-26	rue	Jean Jaurès	XA	0357	Mono-propriété	Logement	SCI 30 RUE VICTOR HUGO		15m²	Chambre occupée - locataire		450€ HC
22-24-26	rue	Jean Jaurès	XA	0357	Mono-propriété	Logement	SCI 30 RUE VICTOR HUGO		15m²	Chambre occupée - locataire		450€ HC
22-24-26	rue	Jean Jaurès	XA	0357	Mono-propriété	Logement	SCI 30 RUE VICTOR HUGO		15m²	Chambre occupée - locataire		450€ HC
22-24-26	rue	Jean Jaurès	XA	0357	Mono-propriété	Logement	SCI 30 RUE VICTOR HUGO		15m²	Chambre occupée - locataire		450€ HC
22-24-26	rue	Jean Jaurès	XA	0357	Mono-propriété	Logement	SCI 30 RUE VICTOR HUGO		15m²	Chambre occupée - locataire		450€ HC
22-24-26	rue	Jean Jaurès	XA	0357	Mono-propriété	Logement	SCI 30 RUE VICTOR HUGO		15m²	Chambre occupée - locataire		450€ HC
28-30	rue	Jean Jaurès	XA	0343-0123	Mono-propriété	Logement	SCI DU 28 RUE JEAN JAURES		45m²	Occupé - locataire		450€ HC
28-30	rue	Jean Jaurès	XA	0343-0123	Mono-propriété	Logement	SCI DU 28 RUE JEAN JAURES		45m²	Occupé - locataire		450€ HC
28-30	rue	Jean Jaurès	XA	0343-0123	Mono-propriété	Logement	SCI DU 28 RUE JEAN JAURES		45m²	Occupé - locataire		450€ HC

Selon les informations transmises à l'évaluatrice, purement déclaratives, on peut constater une incohérence prix / surface, en effet, les studios sont loués au même prix que les T2.

## 6 - URBANISME

### 6.1.Règles actuelles

Le bien est situé dans la zone UAi du PLU approuvé par la ville de Creil le 10/12/2018.

Cette zone correspond au centre-ville de Creil. Son objectif est de renforcer le caractère urbain et les fonctions liées à un centre-ville et à une ville centre d'agglomération.

D'une urbanisation dense, au caractère ancien et de reconstruction d'après-guerre, le centre-ville offre à la fois du patrimoine bâti à valoriser ainsi que des possibilités de restructuration urbaine.

Le projet « Gare Coeur d'Agglomération » prévoit le renouvellement urbain d'îlots à proximité de la gare pour développer des commerces, des services et de l'habitat. Il doit aussi permettre d'impulser une dynamique spontanée de mutation.

Tous les réseaux sont présents ou à proximité.

## 6.2. Date de référence et règles applicables

PLU approuvé par la ville de Creil le 10/12/2018.

Secteur ABF – Servitudes PPRI – Servitudes Télécommunications.

## 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

Conformément à la nature des biens du dossier, 4 études sont nécessaires au dossier : l'une relative aux garages, une relative aux commerces, une autre relative aux logements et une dernière relative au terrain.

#### 1- Garages

175//XB/400//5	UA	CREIL	78 RUE VICTOR HUGO	23/06/2020	12 000	12000	Garage	16
175//XB/400//24	UA	CREIL	78 RUE VICTOR HUGO	13/10/2020	13 000	13000	Garage	17
175//XB/400//4	UA	CREIL	78 RUE VICTOR HUGO	21/03/2019	8 000	8000	Garage	16

Dans le même secteur, les garages à la vente se négocient entre 8000 et 13 000 €

#### Plus-value :

secteur centre-ville, proximité de la gare et difficultés de stationnement inhérentes au quartier.

#### Moins-value :

État général des biens et peu d'attractivité du quartier

**Refus de visite qui ne permet pas de se rendre compte, sur place, de l'état du bien et de sa configuration. (possibilité d'accès notamment)**

**À défaut de visite, le service arbitrera la valeur au minimum des termes de comparaisons retenus dans le quartier soit 8 000 €/unité.**

## 2-Logements :

Ref.	Adresse	Date mutation	Année construct.	Nbre pièces	Surf.	Prix total	Prix/m² (surf. utile)	Prix/m² (surf. carrez)	surf garages / parkings	Zonage
XA/73//3	4 RUE ANTOINE CHANUT	06/12/2021	1950	2	50	92 000	1840,00	1724,14	0	UA
XA/104//29//16	8 RUE DESPINAS	08/11/2019	1900	2	55	88 000	1600,00	2050,33	0	UA
XA/344//103//117	6 RUE EDOUARD VAILLANT	28/06/2019	1954	2	44	82 000	1863,64	1935,33	16	UA
/XA/344//104//114	6 RUE EDOUARD VAILLANT	15/07/2019	1954	2	48	87 300	1818,75	1877,82	13	UA
XA/344//109//208	6 RUE EDOUARD VAILLANT	11/03/2020	1954	2	42	78 000	1857,14	1936,93	17	UA
/XA/344//120	6 RUE EDOUARD VAILLANT	23/12/2020	1954	1	30	70 000	2333,33		0	UA
XA/344//104//114	6 RUE EDOUARD VAILLANT	30/07/2021	1954	2	48	95 000	1979,17		13	UA
XA/164//125//136//107	15 RUE GAMBETTA	25/08/2021	1952	2	58	105 000	1810,34		0	UA
XA/24//3//13	14 PL DU GEN DE GAULLE	21/01/2022	1952	1	42	86 000	2047,62	2120,32	0	UA
XA/85//5//15	12 RUE JEAN JAURES	11/02/2020	1900	2	42	65 000	1547,62		0	UA
AH/118//201//207//1	30 RUE JULES JUILLET	24/09/2019	1908	3	59	106 000	1796,61		34	UA
AH/118//204//101	30 RUE JULES JUILLET	27/12/2019	1908	3	55	96 000	1745,45	1983,88	13	UA
AH/118//202//2	30 RUE JULES JUILLET	14/01/2020	1908	4	62	117 000	1887,10		0	UA
AH/117//21//20//10	30 RUE JULES JUILLET	27/01/2020	1911	2	40	62 700	1567,50	1775,70	0	UA
AH/118//203//3	30 RUE JULES JUILLET	12/06/2020	1908	3	57	96 000	1684,21	3710,86	0	UA
AH/118//103//206	30 RUE JULES JUILLET	01/07/2020	1908	2	39	86 000	2205,13	2672,47	13	UA
AH/118//205//102	30 RUE JULES JUILLET	27/07/2020	1908	3	55	87 000	1581,82	1679,86	13	UA
XA/69//23//2	6 RUE DE LATTRE DE TASSIGNY	23/09/2020	1957	3	53	50 000	943,40	994,04	0	UA
XA/85//16//26//7	1 RUE ROSET	30/01/2020	1900	3	48	85 000	1770,83	1837,44	0	UA
XA/85//19//8	1 RUE ROSET	11/02/2020	1900	3	47	85 000	1808,51	1856,30	0	UA
XA/85//12	1 RUE ROSET	13/02/2020	1900	1	25	37 000	1480,00	1749,41	0	UA
XA/85//9	1 RUE ROSET	14/02/2020	1900	3	54	90 000	1666,67	1700,36	0	UA
XA/164//210//242//226	82 RUE VICTOR HUGO	07/09/2020	1952	3	64	150 000	2343,75	1734,91	0	UA

Année	Période	Prix au m² (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2019	juin-décembre	1 764,89	1 796,61	1 600,00	1 863,64
2020	janvier-décembre	1 762,64	1 727,52	943,40	2 343,75
2021	janvier-décembre	1 876,50	1 840,00	1 810,34	1 979,17
2022	janvier-juin	2 047,62	2 047,62	2 047,62	2 047,62
Synthèse		1 790,37	1 808,51	943,40	2 343,75

Acquisitions réalisées par l'EPFLO dans un secteur proche dans le cadre de la réhabilitation du cœur de ville.

Parcelle cadastrée XA 85 :

- Acquisition du 11/02/2020 lot 5 12 rue Jean Jaures 42 m <sup>2</sup> au prix de 65 000 € soit 1 547 €/m <sup>2</sup>	Médiocre avec local en RDC appartement + débarras
- Acquisition du 13/02/2020 lot 12 1 rue Roset 25 m <sup>2</sup> au prix de 37 000 € soit 1 480 €/m <sup>2</sup>	Médiocre
- Acquisition du 14/02/2020 lot 9 1 rue Roset 54 m <sup>2</sup> pour 90 000 € soit 1 667 €/m <sup>2</sup>	Appartement + débarras
- Acquisition du 11/02/2020 lot 8 de 47 m <sup>2</sup> au prix de 85 000 € soit 1 808 €/m <sup>2</sup>	Appartement + débarras
- Acquisition du 30/01/2020 lot 16 48 m <sup>2</sup> au prix de 85 000 € soit 1 770 €/m <sup>2</sup>	Moyenne d'environ 1 650 €/m <sup>2</sup>

**Le refus de visite des propriétaires qui a été opposé au consultant malgré plusieurs courriers, conduit le service à fixer une valeur prudente correspondant à la fourchette basse des termes de comparaison : en effet à défaut de visite et d'éléments complémentaires il est impossible d'individualiser un prix par logement. La valeur sera arbitrée à 950 €/m<sup>2</sup>.**

### 3-Commerces

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Adresse	Date mutation	Année construct.	Surf.	Total	Prix/m <sup>2</sup> (surf. utile)	Obs
6004P04 2022P00443	XB/236//5	48 B RUE GAMBETTA	13/01/2022	1934	61	120 000	1967,21	Avec 2 caves/UB
6004P04 2021P06601	XA/151//17/9/1	53 RUE GAMBETTA	26/04/2021	1960	45	70 000	1555,56	1 cave +1 parking/UA
6004P04 2021P03500	XA/2//75/9/8	11 RUE JEAN JAURES	22/02/2021	1956	70	140 000	2000,00	2 réserves/UA
6004P04 2021P11807	XA/340//30/28	1 RUE JULES JUILLET	08/09/2021	1975	80	113 000	1412,50	1 cave /UA
6004P04 2021P02369	XA/69//13/6	4 RUE DE LATTRE DE TASSIGNY	03/02/2021	1957	53	90 000	1698,11	1 cave /UA
6004P04 2019P06980	XA/69//12/8	8 RUE DE LATTRE DE TASSIGNY	24/10/2019	1957	21	35 000	1666,67	1 cave /UA
6004P04 2021P00513	XC/10//11/8	25 RUE DE LA REPUBLIQUE	22/12/2020	1962	27	60 000	2222,22	1 cave /UA
6004P04 2021P11601	XC/14// XC/11//14/2/9/3 XC/27//	27 RUE DE LA REPUBLIQUE	10/09/2021	1957	75	150 000	2000,00	4 caves /UA
6004P04 2019P07304	XC/39//19/7	40 RUE DE LA REPUBLIQUE	24/10/2019	1900	35	120 000	3428,57	UA

Année	Période	Prix au m <sup>2</sup> (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2019	juin-décembre	2 547,62	2 547,62	1 666,67	3 428,57
2020	janvier-décembre	2 222,22	2 222,22	2 222,22	2 222,22
2021	janvier-décembre	1 733,23	1 698,11	1 412,50	2 000,00
2022	janvier-juin	1 967,21	1 967,21	1 967,21	1 967,21
Synthèse		1 994,54	1 967,21	1 412,50	3 428,57

### DIA déposées en mairie de Creil :

DIA : 4 quai d'Aval à Creil, de décembre 2020 Local commercial de 153 m<sup>2</sup> soit 993 €/m<sup>2</sup>

DIA du 21/08/20 : 66 rue J Jaurès, Creil, parcelle AE n°15, local commercial au prix de 165 000 € d'une surface utile de 230 m<sup>2</sup>, soit 717 €/m<sup>2</sup>

DIA 19/07/21:1 rue Jules Juillet à Creil, boutique de 111,78 m<sup>2</sup> au prix de 113 000 € soit 1 010 €/m<sup>2</sup>

DIA 30/04/2021 66 rue Jean Jaurès à Creil, un local d'activités de 201,38 m<sup>2</sup> en copropriété au prix de 157 000 € soit 781 €/m<sup>2</sup>

Il ressort de l'étude de marché une valeur moyenne des cessions de locaux commerciaux dans le centre-ville de Creil à 1 400 €/m<sup>2</sup>. Toutefois, la rue Jean Jaurès est un secteur où il faut composer avec les problèmes d'insécurité et d'insalubrité qui peuvent justifier des prix inférieurs à ceux pratiqués ailleurs dans le centre-ville.(cf DIA *supra*)

**L'opposition systématique aux visites opposée au consultant malgré plusieurs courriers, nous conduit à fixer une valeur prudente correspondant à la fourchette basse des termes de comparaison : en effet à défaut de visite et d'éléments complémentaires il est impossible d'individualiser un prix par cellule commerciale.**

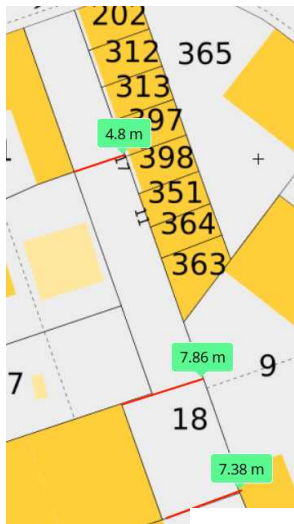
**Le service propose d'arbitrer le prix des locaux à la valeur prudente de 800 €/m<sup>2</sup>.**

### 4-Terrain à bâtir

Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface	total	Prix/m <sup>2</sup>	Obs
AL/963//	MONTATAIRE	LES CHALETs	19/06/2021	224	64 000	285,71	zone UA partie centrale de la ville principalement affectée à l'habitat les commerces et les services//parcelle régulière en premier rideau donnant rue Duclos
<u>AX/490//</u>	<u>NOGENT SUR OISE</u>	<u>RUE DE LA VALLEE</u>	14/05/2021	209	55 000	263,16	zone <u>UC</u> habitat et services parcelle régulière en façade de rue dans un lotissement
<u>AY/958//</u>	MONTATAIRE	<u>TERRES ET BOIS DE GOURNAY</u>	11/02/2020	212	30 000	141,51	zone <u>UH</u> , zone pavillonnaire peu dense pour des op individuelles ou d'ensemble ;

Année	Période	Prix au m <sup>2</sup> (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2020	janvier-décembre	141,51	141,51	141,51	141,51
2021	janvier-décembre	274,44	274,44	263,16	285,71
Synthèse		230,13	263,16	141,51	285,71





Bien qu'ayant la nature de terrain à bâtir, la parcelle n'a d'intérêt que dans le cadre d'une opération d'ensemble, prise individuellement, sa configuration ne permettrait pas de construire comme ne satisfaisant pas a minima la règle du PLU ci-dessous :

### 3.2. Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :

- être adaptées aux activités qu'elles sont amenées à desservir ;
- être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des ordures ménagères, d'y avoir libre accès et circulation et être conformes au règlement de la collecte des déchets annexé au PLU.
- assurer la sécurité des circulations cyclistes et piétonnes,
- avoir une largeur de chaussée (libre à la circulation) supérieure ou égale à :
  - 3,50 mètres pour une voie à circulation en sens unique ; Cette largeur est portée à 4,50 mètres minimum lorsque la voirie intègre du stationnement en « épi » (schéma n°6 - stationnement à 60°) et à 5 mètres minimum lorsque la voirie intègre du stationnement en « bataille » (schéma n°6 - stationnement à 90°).
  - 5 mètres pour une voie à circulation en double sens.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre à tout véhicule de faire demi-tour et être conformes au règlement de la collecte des déchets annexé au PLU.

La valeur minimale des termes de comparaison récents sera retenue, soit 140 €/m<sup>2</sup> pour néanmoins valoriser l'emplacement en centre-ville de la parcelle.

#### 8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

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

Moins-value :

dégradation du bâti ancien privé du quartier

- o habitat indigne ou indécent, rentabilisé par le versement d'allocations logements ;
- o logements vacants de longue durée, par volonté de leurs propriétaires de ne pas les remettre sur le marché : par peur des mauvaises occupations, parce que des logements nécessitent de gros travaux de remise en état ;
- o absence de grands logements, moins rentables pour les investisseurs, qui obligent les familles à s'entasser dans de trop petits logements ou à quitter le quartier ;

- o logements peu réinvestis intérieurement et extérieurement, en mono ou en copropriétés, qui trouvent néanmoins preneurs ;
- o passoires thermiques ;
- o copropriétés non immatriculées et/ou non gérées, parfois à la dérive ;
- o squats... ;
- o problèmes d'inondation récurrents des sous-sols des immeubles du Quai d'Aval et de la rue Jean JAURES

#### Plus-value :

- o Une proximité avec la gare SNCF permettant de se rendre à Paris, gare du Nord, en une vingtaine de minutes ;
- o Une proximité avec le centre-ville, ses commerces et ses services...

### **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.

Compte tenu des caractéristiques des biens, de la réglementation d'urbanisme applicable, du marché immobilier local ainsi que des décisions jurisprudentielles récentes, les emprises, regroupées par types de biens en fonction de leur zonage au PLU, ont été valorisées comme suit :

Valeur des logements arrêtée à	950 € / m <sup>2</sup>
Valeur des commerces arrêtée à	800 € / m <sup>2</sup>
Valeur des garages arrêtée à	8 000 € / unité
Valeur du TAB arrêtée à	140 € / m <sup>2</sup>

Dès lors, la dépense globale pour l'acquisition des emprises foncières de l'opération décrite par le consultant, peut être établie comme suit :

- Les indemnités principales qui correspondent à la valeur vénale des biens :

Indemnité principale **1 807 550 €**

- Les indemnités accessoires et aléas divers, calculés forfaitairement sur la base des indemnités principales :

– indemnités de remploi dues en cas de DUP, arbitrées comme suit :

→ dégressives de 20 % à 10 % de l'indemnité principale lorsque les propriétaires à exproprier sont des particuliers (personnes physiques ou morales)

→ 5 % de l'indemnité principale pour les emprises appartenant à l'État ou à des personnes de droit public ou des personnes dont le capital est majoritairement public

**Indemnité accessoire 217 433 €**

- L'aléa divers, arbitré à 20 % des indemnités principales soit

**361 510 €**

- L'indemnité d'éviction, arbitrée forfaitairement à : 0€  
en l'état des informations communiquées au service, absence de présentation des différents baux, montant des loyers purement déclaratif.

**Total général :** **2 386 493 €**

Cette valeur, conformément au peu d'informations détenues par le service (absence de présentation des baux) et au déroulé de la procédure (refus de visite de la plupart des biens par les différents propriétaires) ne constitue qu'un ordre de grandeur qu'il conviendra d'affiner lorsque le service sera en possession de tous les éléments juridiques nécessaires à une estimation plus précise et qu'une visite de chacun des biens aura pu être organisée.

A titre subsidiaire Indemnités par catégorie de biens

	Indemnité principale	Indemnité accessoire	aléas	total
commerces	818 400	89 840	163 680	1 071 920
logements	787 550	98 533	157 510	1 043 593
garages	168 000	24 700	33 600	226 300
terrain	33 600	4 360	6 720	44 680
	1 807 550	217 433	361 510	2 386 493

En annexe 1 , la fixation des indemnités individualisée par propriétaire.

Cette valeur arrondie à 2 400 000 €.

Le montant des indemnités principales est assorti d'une marge d'appréciation de 20 % portant la valeur minimale de vente globale sans justification particulière à 1 446 040 € (arrondie), maximale d'acquisition sans justification particulière à 2 169 060 € (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,  
Le responsable du pôle d'évaluation domaniale



Stéphane Régula