

RAPPORT d'ENQUÊTE PUBLIQUE

Concernant :

LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE EN VUE DE L'ACQUISITION PAR VOIE D'EXPROPRIATION DES TERRAINS NECESSAIRES A LA CREATION D'UNE RESERVE FONCIERE DE L'ÎLOT DU SECTEUR PHOENIX A CREIL



PRESENTATION du RAPPORT d'ENQUÊTE PUBLIQUE du COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR 1ère partie



Hotel de Ville de CREIL

Le 6 janvier 2024

Michel LEROY
Commissaire-Enquêteur

2**Le présent document comprend trois parties distinctes :**

- **1. Le rapport de l'enquête**
- **2. Les conclusions motivées**
- **3. Les annexes**

Ces documents sont répartis dans trois documents, indépendants et séparés, dans un souci pratique de présentation afin d'en faciliter leur usage.

LE RAPPORT D'ENQUÊTE

SOMMAIRE

2

SOMMAIRE

LE RAPPORT D'ENQUÊTE

2

1. GENERALITES SUR LA COMMUNE	1
2. OBJET DE L'ENQUÊTE	4
3. CADRE JURIDIQUE	4
4. PRESENTATION DU PROJET	
Rappel historique de la DUP	6
Situation des lieux	5
Justifications de la DUP	9
Projection de la réserve foncière	8
Estimation financière	10
5. LISTE DES PIECES DU DOSSIER	10
6. ORGANISATION DE L'ENQUETE	10
7. DEROULEMENT DE L'ENQUETE	12
8. ANALYSE DES OBSERVATIONS	14
9. SYNTHESE DES AVIS DES PPA	14
10. OBSERVATIONS GENERALES DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR	25

LES ANNEXES

de 25 à 92

1. PRÉSENTATION GENERALE de la Commune de CREIL

1.1 Caractéristiques générales du contexte communal de CREIL ¹

La Commune de CREIL se situe au sud du département de l'Oise, en région Hauts-de-France, dans la vallée de l'Oise, au nord de la région parisienne..



La commune est chef-lieu de Canton

Le Préfet de l'Oise, en octobre 2015, a publié un projet de **nouveau schéma départemental de coopération intercommunale**, prévoyant la fusion de plusieurs intercommunalités de manière à créer un nouvel EPCI rassemblant 11 communes. La nouvelle intercommunalité, dont est membre la commune de Creil, devient la « **Communauté d'Agglomération Creil Sud Oise** »² à partir du 1^{er} janvier 2017.

La population compte un peu plus de 35 000 habitants, concentrée principalement au cœur de ville avec 12 000 habitants dont les principales caractéristiques traduisent un contraste entre cœur de ville et la ville entière :

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

Creil occupe une place stratégique, ancrée à l'ancienne Picardie et aux portes de l'Île-de-France, traversée par l'Oise et se jette dans la Seine.

Aujourd'hui, la Ville de Creil est au centre de nouveaux projets, comme le projet MAGEO³ permettant à l'Oise d'être reliée à la Seine et rejoint le Canal-Seine-Nord-Europe, dont elle pourrait tirer un nouveau dynamisme et devient un atout pour l'attractivité économique et industrielle du territoire creillois.

De plus, la gare de Creil constitue un nœud ferroviaire important,⁴ : Réseau Ferré de France prévoit la création de la ligne Roissy-Picardie passant par Creil, qui placera la ville à 20 minutes des gares et aéroports de Roissy-Charles de Gaulle, via des lignes TER et TGV. Un projet Gare-Cœur d'Agglo veut ainsi profiter de cette implantation pour apporter un nouveau dynamisme local.

A ces projets se joint celui de réaliser un « Ec'eau port » visant à réaliser un port d'escale pour les croisières touristiques et un embarcadère pour les bateaux de tourisme afin de participer au développement du tourisme fluvial de l'Oise, situé proche du centre-ville.

Par délibération du Conseil Municipal de Creil du 9 mars 2015, la Commune de Creil a décidé la création d'une Zone d'Aménagement. Sur un périmètre d'environ 6 ha le projet associe la réalisation d'un programme de construction mixte mêlant logements et commerces comprenant ainsi : un port fluvial, élément essentiel de l'identité du nouveau quartier avec un programme de logements entre 340 et 416

¹ Extrait du rapport d'enquête publique concernant le PLU de la Ville de Creil

² CACSO

³ Ce projet désigne la mise au gabarit européen de la rivière Oise entre Creil et Compiègne.

⁴ Elle est desservie à la fois par les trains de la ligne D du RER, de la ligne H du réseau Paris-Nord du Transilien, le TER Hauts-de-France et enfin l'Inter-cités. permettant de rejoindre Paris-Gare du Nord, Pontoise, Compiègne, Amiens, Beauvais, Boulogne-sur-Mer et Saint-Quentin.

environ, auquel s'ajoutera une résidence hôtelière ou pour de jeunes actifs ainsi que des commerces en RDC des bâtiments de logement visant à compléter ceux du centre-ville.

2. Objet de l'Enquête

Par délibération du conseil municipal du 27 mars 2023, les élus de la Ville de Creil se sont prononcés à l'unanimité pour l'ouverture d'une enquête publique préalable à une DUP⁵ en vue de la constitution d'une réserve foncière, destinée à un futur projet d'aménagement d'envergure dans le secteur urbain dit « l'îlot Phoenix ».

Parmi les motifs,

- la **résorption de l'habitat indigne et la lutte contre l'exploitation de la misère sociale** constituent la toute première priorité du volet Habitat du projet Cœur de Ville,
- la **mise en cohérence cet îlot de construction avec le projet de rénovation urbaine engagé**, et compte-tenu de la situation centrale de l'emprise des immeubles concernés avec le centre-ville,
- et la **recherche d'une dynamique commerciale dans ce secteur**.

Après le constat **d'une réelle impuissance administrative des services de la Ville à résorber**, face au vain souhait d'obtenir un réel partenariat volontaire des propriétaires, **les immeubles les plus vétustes**, en particulier ceux situés sur le quartier de la gare, et ce, malgré les aides offertes avec la politique locale incitative à la rénovation des logements, **la municipalité veut désormais s'engager vers une procédure de protection foncière visant la constitution d'une réserve foncière par une DUP**, et ce afin de pouvoir réaliser la réhabilitation de cet îlot d'immeubles diversement composés d'abris, de garages, de dépôts d'objets en tout genre, d'appartements insalubres et de commerces plutôt en situation de dérive.

3. Cadre juridique de l'Enquête publique

- Livre II Code de l'urbanisme les articles L221-1 à 3, L300-1, L321.1 et L324.1
- Livre III Code de l'urbanisme L. 101.3 : « aménagement foncier »
- Les articles R112-5 et 112-9, 112-12 et 112-16 du code de l'expropriation
- La Loi 83-630 du juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement
- Le Décret 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement
- La circulaire n°2003-31 du 5 mai 2003 relative à la mise en œuvre et le financement des opérations de RHI irrémédiable – financement du logement social
- La délibération du Conseil Municipal de CREIL en date du 6 octobre 2015 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Creil et fixant les modalités de concertation avec la population
- La délibération du Conseil Municipal de CREIL en date du 27 mars 2023 sollicitant l'ouverture d'une enquête publique portant sur la DUP du projet de création d'une réserve foncière sur l'îlot Jaurès-Roset-Lebrun dit « îlot du secteur Phoenix » à CREIL
- La décision n°E18000078/80 du 14 septembre 2023 du Tribunal Administratif d'Amiens désignant le Commissaire-Enquêteur

⁵ Déclaration d'Utilité Publique

4. Présentation de la DUP

4.1. HISTORIQUE DE L'ETAT DES LIEUX

4.1.1 Explication du contexte local

Dans le cadre du **dispositif Action Cœur de Ville mis en œuvre depuis juillet 2018** la municipalité prévoit l'amélioration des conditions de vie de ses habitants et la requalification des fonctions essentielles de son centre-ville avec l'amélioration vers un habitat digne, et un cadre de vie agréable.

Tout en voulant ces améliorations notables sur les conditions de vie des habitants, **des transformations se sont engagées autour du pôle gare, du nouveau quartier Ec'eau-Port** dont les objectifs de densification et de repeuplement sont visés par une augmentation de 800 logements neufs vers 2025, tout en associant cependant la nécessaire reconquête d'îlots insalubres, véritables passoires thermiques, composés d'immeubles dégradés, plus ou moins abandonnés, qu'il faut rénover pour certains, démolir pour d'autres, dont l'îlot Phoenix fait partie..

Depuis, à partir d'actes administratifs et de dispositifs opérationnels mis en place par la Communauté d'agglomération **pour mettre en œuvre la requalification de l'habitat ancien diverses dispositions ont été prises :**

- ⇒ **Création d'un service communal d'hygiène et de santé dès 2009** qui a requis plus d'une centaine de signalements et ont conduit à 7 arrêtés de mise en péril, 3 arrêtés engagés relevant des compétences de police générale du Maire auprès de l'ARS pour insalubrité. **Puis en 202-2021, dans le cadre de l'OPAH-RU des signalements pour mise en danger et non-conformité de l'habitat** se sont multipliés avec en particulier 2 dossiers de mise en sécurité avec prescriptions de travaux d'urgence.
- ⇒ **Mise en place d'un permis de louer, de la déclaration de louer, et du permis de diviser dès 2019** afin d'accomplir une vérification de l'état de décence des lieux visés : en 2022 plus de 130 dossiers ont été déposés dont 11 ont reçu un avis favorable.
- ⇒ **L'intensification du suivi de la politique foncière par le service urbanisme** pour recenser les dents creuses, friches industrielles, îlots dégradés et stratégiques, et planifier les acquisitions en lien avec l'EPFLO⁶ et l'ACSO

4.1.2 Conséquences observées des mesures prises : un constat d'échec au niveau de l'îlot Phoenix

Les visites réalisées en 2021, puis 2022, sur nombre d'immeubles et de logements du quartier, comme les 1^{ers} dossiers de travaux d'urgence, sous arrêtés municipaux de mise en sécurité, urgents ou ordinaires n'ont pas abouti aux attendus de la municipalité.

Aujourd'hui, l'état des lieux réalisé indique des dérives nombreuses en matière d'habitat sur ce secteur d'habitat qui imposent l'urgence à intervenir dans l'intérêt de tous les partenaires (population, municipalité, dynamique socio-économique) :

- **Habitat locatif indigne ou non décent, confirmant l'immobilisme des propriétaires sur le sujet, mais qui, pourtant, se trouve rentabilisé par le versement d'allocations logements,** majoritairement en tiers payant aux propriétaires,
- **Logements vacants de longue durée,** par volonté de leurs propriétaires de ne :
 - pas les remettre sur le marché : par peur des « mauvaises » occupations, sachant que certains logements nécessitent de gros travaux de remise en état, ...
- **Absence de grands logements,** moins rentables pour les investisseurs, qui :
 - oblige les familles à s'entasser dans de trop petits logements ou à quitter le quartier,
 - **Logements peu réinvestis** intérieurement et extérieurement, en mono ou en copropriétés, qui trouvent néanmoins preneurs, face aux tensions du marché,

⁶ Etablissement Public Foncier Local des Territoires Oise et Aisne

- **Passoires thermiques,**
- **Copropriétés non immatriculées et/ou non gérées,** parfois à la dérive
- **Squats... avec des pratiques nocturnes nuisibles ou incontrôlables**
- A cela s'ajoutent les problèmes **d'inondation récurrents des sous-sols** des immeubles, principalement du Quai d'Aval et de la rue J. Jaurès avec des conséquences potentielles ou avérées sur la structure du bâti

La politique foncière et urbaine de la Ville se doit de lutter contre ces dérives et accompagner la revalorisation du quartier, par des actes d'acquisition-démolition-reconstruction, d'acquisition-restauration, par l'application de procédures coercitives face à l'absence de réaction des propriétaires

4.1.3 De l'insuffisances des précédentes opérations incitatives, à de nouvelles actions engagées par la municipalité

Force est de constater aujourd'hui que certains projets sont dans l'impasse ou n'ont pas encore permis le renouvellement attendu du quartier : très coûteux à mettre en œuvre (à l'exemple de l'immeuble du Chic Parisien), longs à sortir de terre (à l'exemple de l'opération d'acquisition démolition-reconstruction Jaurès-Union, des potentielles opérations de réhabilitation du 54 rue Jaurès, du 1 Quai d'Aval-29 rue Jaurès, 15-17 rue L. Lebrun, etc.), tous situés dans le quartier de la Gare.

En 2020 un 1^{er} pas décisif a été franchi avec le lancement de l'OPAH-RU du quartier de la gare, visant :

- une concentration des financements et des actions sur le quartier de la Gare, qui cumule nombre de difficultés urbaines (logements dégradés, de très petite superficie...) et sociales (paupérisation du quartier, squats...):
- la lutte contre l'habitat dégradé et l'utilisation de l'éventail d'outils coercitifs légaux à la disposition des collectivités,
- le redressement des copropriétés fragiles et dégradées, souvent petites et paupérisées et leur accompagnement technico-financier dans la remise en bon état de fonctionnement,
- la valorisation urbaine et architecturale du quartier au travers d'une opération de ravalement de façades obligatoire.

L'ensemble de ces mesures est soutenu financièrement et administrativement par l'Etat, et l'OPAH-RU (2020-2025) pour s'inscrire dans le plan national Action Cœur de Ville, visant à améliorer les conditions de vie des habitants des villes moyennes, et aider à conforter le rôle moteur de ces villes dans le développement du territoire

4.2 SITUATION DES LIEUX DEL' ILOT JAURES-ROSET-LEBRUN dit L' ILOT PHOENIX

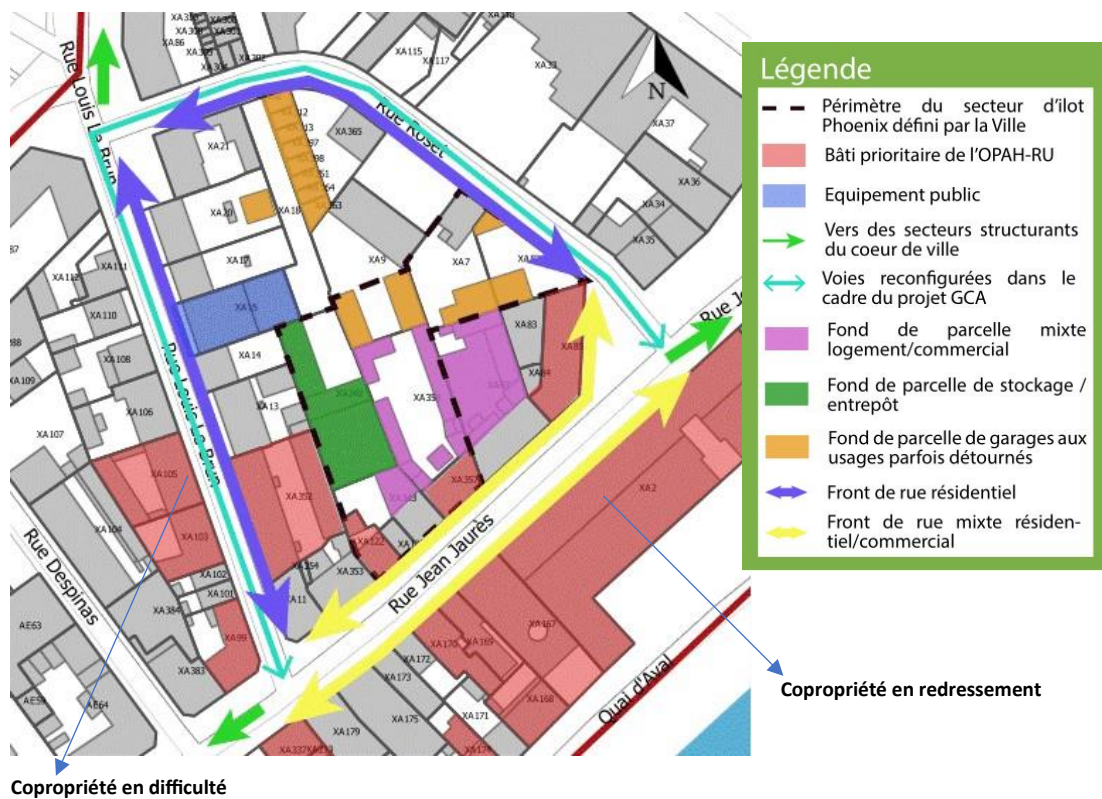


C'est un îlot central dans le quartier gare, dont la façade la plus animée s'étend rue Jean Jaurès sur un linéaire de 100 mètres, où le bar « le Phoenix » a donné l'identité de l'îlot.

Il s'agit très clairement d'un îlot urbain dont les occupations sont hétéroclites : surfaces à usage commercial, avec d'anciennes activités et de garages privés. La façade commerciale rue J. Jaurès est quasi mono-orientée en termes d'activités, comprenant plusieurs rez-de-chaussée vacants ou de faible activité. A l'exception d'une laverie automatique le linéaire est constitué de bars, PMU, fast-food (actuellement fermé) et d'un café-salon de thé peu ouvert. **Le cœur d'îlot est sous-occupé, principalement par plusieurs batteries de garages et de la friche d'activité.**

L'intérieur de l'îlot présente une très faible densité. Un ancien atelier, vacant de longue date et en mauvais état, occupe 1/7^e du périmètre visé par la DUP. Accessible aux voitures uniquement par la rue Roset, la traversée de l'îlot s'effectue par un large chemin non stabilisé passant par un porche, accessible depuis la rue Jean Jaurès.. **Des garages privés, en batterie accessibles par la rue Roset, occupent 1/8^e du périmètre dont une partie est à l'état de friche.**

En fonction des opportunités de vente la Ville, s'est rendue propriétaire de 2 d'entre eux en 2014, de 3 autres, en cœur d'îlot, en 2017 et 2018 (7). Leur acquisition au coup par coup s'avère extrêmement longue et aléatoire... et a conduit la ville à l'acquisition de peu de parcelles sur ce secteur malgré la détermination à pouvoir rénover cet îlot.



⁷ soit : 1 garage et 1 local avec vitrine en entrée de rue Roset (XA 202 et XA312) 3 garages sur la parcelle XA9 (lots 101, 202 et 203), ainsi que le local commercial, le grenier et la cave de la parcelle XA122 en copropriété du 32 rue Jean Jaurès

4.3 JUSTIFICATIONS DU PERIMETRE DE LA DUP DE L'ILOT JAURES-ROSET-LEBRUN dit L'ILOT PHOENIX

L'îlot Phoenix s'est trouvé au fil du temps dans un environnement urbain où l'habitat, les locaux commerciaux, et logements sociaux se sont dégradés. La municipalité ayant entamé de nombreuses démarches pour convaincre les propriétaires à participer à la rénovation de ce secteur, engendrée par le PLU, émet face au **risque de compromettre les investissements publics menés dans le cadre de l'OPAH-RU et d'Action Cœur de Ville**, la nécessité d'accélérer la procédure de réhabilitation de ce secteur qui doit passer par la procédure de DUP

L'îlot se présente aujourd'hui dans un environnement urbain, où l'habitat, les locaux commerciaux et sociaux ne cessent de se dégrader, malgré le fait que la Ville avait déjà incité à préempter, sur DIA⁸, certains biens à l'intérieur de l'îlot dont un lot commercial dans une copropriété non gérée et plusieurs lots de garages

4.4 PROJECTION DE LA RESERVE FONCIERE

UNE PRE-ETUDE URBAINE a été réalisée en février 2021, sur commande de la Ville afin de lancer les débats sur les orientations d'aménagement de cet îlot. Elle définit les contours et grands axes d'une future opération d'aménagement, et nécessite des investigations complémentaires en termes de contenu de projet et de faisabilité économique.

L'îlot présentera un projet d'aménagement d'envergure à l'échelle du quartier, **sur une superficie au sol d'environ 3300 m²**, correspondant au périmètre de la DUP, et pour la 1^{ère} fois à l'échelle de la Ville, **un projet mixte d'acquisition-réhabilitation-construction** et non pas exclusivement d'acquisition-démolition-reconstruction. Fondamentalement il s'agit d'une évolution dans la stratégie d'aménagement en quartier ancien, rendu possible **par la convergence des moyens techniques et financiers mis en œuvre sur le quartier de la gare, au travers de l'opération Action Cœur de Ville, de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat en Renouvellement Urbain et des dispositifs réglementaires, coercitifs, actionnés** (notamment la mise en œuvre d'un programme de RHI-THIROR⁹ auprès de l'ANAH).

L'AVANT-PROJET prévoit d'accueillir du logement de qualité en centre-ville selon des règles qui restent encore à préciser :

- L'équilibre entre logements locatifs et accessions à la propriété,
- Les typologies de logements, entre petits logements pour répondre à la demande actuelle et plus grands logements, très insuffisants à ce jour pour répondre aux besoins des familles dans le quartier.
- Dans tous les cas, les projets des constructions à venir se négocieront sous conventions de programmes entre la Ville et les promoteurs, afin de maîtriser au mieux le renouvellement de l'îlot.
- Le front bâti rue Jean Jaurès pourrait proposer des surfaces commerciales en pied d'immeubles, soit en conservant certains commerces existants ou en créant de nouvelles surfaces.

⁸ Déclaration d'Intention d'Aliéner ou demande d'acquisition d'un bien

⁹ Circulaire 2003-31 du 5 mai 2003, Opération publique, sous maîtrise d'ouvrage locale, permettant le traitement de l'insalubrité irrémédiable par acquisition publique, sous forme de DUP, de terrains ou d'immeubles impropres à l'habitation dans une optique de protection, de relogement et d'amélioration des conditions de vie (28 août 2014)

- Il devra intégrer du stationnement résidentiel, structuré et organisé, voire du stationnement de proximité et de courte durée, selon les hypothèses futures d'aménagement.
- Le besoin d'espaces de respiration et cheminements piétons, qui permettraient de relier les bords de l'Oise, le futur quartier Ec'Eau Port à la gare, dans un cadre agréable et sécurisé, inexistant aujourd'hui. Ces espaces de respiration pourront être publics pour certains, privés au pied des futures constructions pour d'autres.

Un test de capacité, à partir de ces grands principes d'aménagement, a été esquissé :

- **En cœur d'îlot**, des logements trouveraient leur place, ainsi que des espaces verts, des circulations et du stationnement éventuel. **L'emprise au sol dédié aux futurs logements et aux espaces non bâtis serait de l'ordre de 2 500 m²**. De nouveaux découpages parcellaires seront également à prévoir et à négocier avec les propriétaires des parcelles mitoyennes impactées par le futur projet d'aménagement.
 - **Le gabarit des immeubles pourrait atteindre R+2 avec ou sans combles aménagés sur une surface constructible d'environ 2 000 m²**, répartie dans plusieurs immeubles, soit au total une trentaine de logements.
 - **En front de la rue Jean Jaurès** – dont le front bâti pourrait être démolé ou restauré – **l'emprise au sol est approximativement de 370 m²**. Les immeubles disposeraient de surfaces dédiées aux activités commerciales ou de service en rez-de-chaussée - de l'ordre de 300 m². Les étages seraient dédiés à du logement. Selon que les immeubles actuels seront conservés et restructurés ou démolis pour laisser place à des reconstructions, **les surfaces disponibles pour les logements seraient de l'ordre de 500 à 700 m², ce qui permettrait la création de 10 à 15 logements supplémentaires.**
- ⇒ **Le dossier de DUP Réserve Foncière prévoit ainsi d'engager les acquisitions indispensables auprès des différents propriétaires, tout en poursuivant la réflexion et la programmation du projet urbain des années à venir.**

Dans ce secteur dégradé mais en pleine mutation, il convient de poursuivre l'intervention publique et de l'intensifier pour assurer le renouvellement attendu du quartier. **Aussi, la temporalité des projets d'aménagement justifie l'utilisation de la DUP Réserve Foncière, pour amorcer quelques changements significatifs dans le temps de l'OPAH-RU (2020-2025)**

L'urgence à acquérir pour la Ville s'explique :

- **Par le besoin de sécurité dans le quartier**, mais également par **le nécessaire renouvellement des espaces au cœur d'un îlot urbain**, aujourd'hui sous occupé, doté de friches d'activité ou foncières, alors que **la Ville a besoin d'espaces pour se renouveler** sur elle-même et de logements de qualité.
- Par l'urgence de **donner un signal fort de la volonté de la Ville pour requalifier le quartier de la gare**, dans sa trame la plus ancienne et la plus dégradée, alors que les projets privés volontaristes sont peu nombreux et restent de qualité médiocre, visant une rentabilité immédiate et maximale.
- **Par le risque de compromettre les investissements publics menée dans le cadre de l'OPAH-RU et d'Action Cœur de Ville**, ayant entamé de nombreuses démarches pour convaincre les propriétaires à participer à la rénovation engendrée par le PLU de ce secteur,

REMARQUES DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR :

Le dossier de présentation de la DUP réserve foncière est argumenté à partir d'un historique des différentes étapes d'accompagnements proposées aux propriétaires. Toutefois, elles ont conduit à l'insuccès de la procédure de rénovation urbaine souhaitée par la commune de Creil.

Un préprojet propose des règles régissant la rénovation-réhabilitation-reconstruction avec la mise en œuvre d'un dispositif mixte public-privé.

La DUP est bien documentée, montrant la dégradation d'un îlot de quartier placé en centre-ville qui nécessite de rentrer dans une cohérence urbaine de l'habitat alors que la localisation en centre-ville connaît de nouveaux projets où le développement urbain devient essentiel dans cette Ville.

4.5 ESTIMATIONS FINANCIERES DE LA DUP

Les services des Domaines, consultés à la demande des services de la Ville, ont répondu par **une estimation détaillée par lots, garages et parcelles sur la valeur vénale, fournie le 19 janvier 2023, et pour une durée de validité fixée de 18 mois.** Il y est fait observation que certains accès aux garages se sont vus refusés de visite. Il en est de même pour certains appartements dont les propriétaires se sont opposés au consultant, malgré plusieurs courriers adressés.

Pour ces raisons, l'estimation fournie s'élève a-priori à hauteur de 2 400 000.00€ avec une marge de 20 % de la valeur totale.

5. L'organisation de l'Enquête

Après la réunion visant l'organisation de l'enquête publique, le jeudi 12 octobre 2023 de 14h00 à 16h30, entre la municipalité, le cabinet d'études et moi-même, un arrêté préfectoral datant du 7 novembre 2023 a été publié pour la mise en place de l'enquête publique : sa durée de 34 jours, est fixée du lundi 6 novembre 2022 (16h30) au samedi 9 décembre 2022 (12h).

L'avis d'enquête publique a été affiché sur le panneau d'affichage de la mairie et contrôlé personnellement à chaque début de permanence.

Un registre papier a été ouvert dès le 25 novembre 2022 à 16h30 et mis à disposition du public aux heures habituelles d'ouverture de la mairie de Courteuil et, parallèlement, un site internet avec un registre numérique pour le recueil des observations a été ouvert au public le même jour à 16h30.

Au total quatre permanences ont été prévues en mairie de CREIL :

Permanence/	Date
1^{ère} permanence	Samedi 25 novembre 2023 De 9h à 11h30
2^{ème} permanence	30 novembre 2023 De 14h à 17h
3^{ème} permanence	Mercredi 9 décembre 2023 De 9h à 11h30

4^{ème} permanence	Samedi 16 décembre 2023 De 9h à 11h30
Au total	4 permanences prévues

Cette enquête s'est déroulée sans incident notable, à l'exception de l'absence du commissaire-enquêteur à la première permanence, suite à des circonstances de santé personnelle. Toutefois, le public a pu accéder au dossier d'enquête et au registre en son absence, et déposer leur observation. L'accueil en mairie permettait de préserver l'intimité lors des échanges avec le commissaire-enquêteur.

La publicité :

L'affichage réglementaire a été respecté : une affiche a été placée sur les panneaux **d'affichage des annonces officielles de la mairie de Creil**. Il a été contrôlé personnellement lors de chaque permanence.

J'ai constaté que **l'affichage fourni par la municipalité respectait la réglementation**, en particulier le texte était disposé sur fond jaune, afin de rendre la lecture plus facile pour des personnes présentant une vue défectueuse.

De plus, les médias de type Facebook ont été utilisés.

La publication par la presse a été diffusée au moyen de deux journaux habituellement lus par la population :

Journal / Date d'édition	1 ^{ère} édition	2 ^{ème} édition
Le Courrier Picard, édition de l'Oise	14 novembre 2023	8 novembre 2023
Le Parisien, édition de l'Oise	14 novembre 2023	10 novembre 2023

⇒ **La commune a strictement appliqué la réglementation. Elle a pu informer les propriétaires et co-propriétaires de l'Îlot Secteur Phoenix. Un affichage sur le site avait été réalisé et constaté par huissier.**

La consultation du dossier numérique de l'enquête sur le site de la préfecture de l'Oise, n'a pas offert la possibilité de recueillir les observations du public, ni via internet faute de garantie RGPD et d'accès strictement réservé aux observations par le commissaire-enquêteur.

Le PROCES-VERBAL

Le présent procès-verbal a pour objet de recueillir toute information à partir de questions posées à partir de l'analyse du dossier, des observations déposées, des remarques entendues lors des permanences. Le commissaire enquêteur a jugé utile d'y joindre ses propres observations ou demandes de précisions.

Il a été remis le 16 décembre 2023 par voie internet.

1. **Observations recueillies lors de l'enquête publique**

Au cours des quatre permanences en mairie de Creil, **seules 2 personnes se sont présentées** pour consulter le dossier et/ou s'entretenir avec le commissaire enquêteur. **Elles ont déposé une observation**, chacune, qui a été portée au registre d'enquête.

Le site internet ouvert dans le cadre de la dématérialisation n'a pas pu fournir d'indications

concernant la fréquentation : il respecte la réglementation en assurant la fonction informative auprès du public, mais **ne peut pas recueillir les observations.**

Cette consultation, de par la fréquentation durant les permanences traduit :

- **Un intérêt très faible** du public au sujet de l'enquête
- Le Commissaire-enquêteur confirme bien que **l'information fournie par affichage en mairie et sur les lieux n'a pas permis une mobilisation du public sur ce sujet. (Constat par huissier de l'affichage sur le site de l'îlot « Phoenix ».)**

ANALYSE DES OBSERVATIONS DEPOSEES

<i>Observation écrite déposée sur le registre</i>			
Par Monsieur Da Costa & Madame Truffaut, 15 rue Roset à Creil			
N° obs	Objet	Contenu de l'observation	Concerne
<u>1</u>	<p>Proposition de substitution éventuelle avec un autre garage</p> <p>Hors sujet DUP</p> <p>Hors sujet DUP</p> <p>Témoignages d'usage des lieux</p> <p>Publication sur le site</p>	<p>Nous avons pu lire les argumentaires concernant le projet de DUP Réserve Foncière îlot Phoenix.</p> <p>Nous sommes propriétaires d'un box (XA351) qui, aujourd'hui, nous sert de garage pour nos véhicules, ou à défaut pour les véhicules de nos locataires, sis au 13 rue Roset ou 26 rue Louis Lebrun.</p> <p>Le projet nous fait perdre ce parking et nous empêche de proposer ce stationnement à nos futurs locataires, dans un secteur où les emplacements de stationnement se font rares.</p> <p>Quelle alternative, autre que financière, la mairie pourrait-elle nous proposer ?</p> <p>Nous souhaiterions avoir en contrepartie de la cession de notre garage, un emplacement de stationnement fermé à proximité immédiate du 13 rue Roset.</p> <p>Signé, Mr Da Costa Brune et Mme Truffaut Céline</p> <p>Suite à un envoi complémentaire adressé par mail le 7 décembre 2024, à 12h, à la direction de l'Habitat, les propriétaires souhaitent ajouter au registre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ne pas construire de bâtiment à étage sur la parcelle XA20 afin d'éviter d'enclaver les cours des logements adjacents déjà existants. - Si une clôture est prévue à l'entrée du chemin de la rue Roset, prévoir un système d'ouverture/fermeture automatique, sans besoin de descendre du véhicule (nous avons 2 garages à l'entrée). - Malgré ce qui est écrit dans le diagnostic, certains garages sont bien utilisés et pour leur bon usage : garer des véhicules. - L'habitant du 18 rue Louis Lebrun passe par sa cour arrière pour faire des trafics de marchandises dans le chemin de la rue Roset : cet été, trafic de matelas (cf photo) et vue sur sa cour remplie de matériels (cf photo) depuis la fenêtre de notre maison. Il stationne actuellement 2 ou 3 véhicules dans le chemin et y est présent quotidiennement. Cette personne contribue à entretenir l'état d'insalubrité du chemin. Veiller à ce qu'elle ne puisse plus y accéder semble important pour sortir le chemin de ce cercle vicieux d'insalubrité. - Des hommes vont et viennent dans le chemin pour y faire leurs besoins - D'autre part, malgré ce qui est indiqué sur l'avis d'enquête publique (cf photo), les documents ne semblent toujours pas publiés sur oise.gouv.fr? 	<p>Propriété cadastrée XA351</p> <p>Informations sur le voisinage</p>
<p><i>Remarque du Commissaire-enquêteur et question à la municipalité :</i></p> <p>Mr Da Costa et Mme Truffaut ne s'opposent pas à la DUP, mais font la proposition de substituer leur parcelle avec un autre garage à proximité... En outre, ils signalent que le dossier ne semble pas figurer sur le site alloué à la consultation des détails de la DUP. Or, selon leur écrit, l'adresse indiquée par eux est incomplète ?</p>			

Qu'en pense la municipalité sur la faisabilité ?**Réponse de la municipalité :**

Le principe d'échange du garage de M Da Costa et Mme Truffaut, sis à l'intérieur du périmètre de la DUP, contre un autre emplacement fermé, à proximité, n'est pas exclu des réflexions de la Ville. Néanmoins à ce jour, il ne peut être garanti, sans une étude précise des opportunités, existantes ou futures (y compris dans le cadre du projet d'aménagement et de reconstruction de l'îlot).

Après vérification du site de la Préfecture dédié aux enquêtes publiques, le 23 novembre 2023, les informations relatives à l'ouverture d'enquête de la DUP réserve foncière du secteur de l'îlot Phoenix figurent bien sur le site.

AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

La demande de **Mr Da Costa et Mme Truffaut ne s'opposent pas à la DUP**. Toutefois, une fois la DUP publiée, des négociations devront s'établir entre les co-proprétaires et la Ville en vue de leur indemnisation qui pourraient proposer un échange de bien de même valeur ou une indemnisation financière selon les possibilités.

Observation écrite déposée sur le registre

Par Monsieur Jean Devrouete, gérant de la SCI DEBUT, 7 allée du Comte d'Archiac, à Villers-St-Paul

N° obs	Objet	Contenu de l'observation	Concerne
2	<p>Erreur d'indication cadastrale</p> <p>Proposition de substitution avec un autre garage</p>	<p>Propriétaire du garage situé au 13 rue Roset à Creil</p> <p><i>Je m'étonne lors de la consultation du 06/12/23 que nous ne figurons pas dans la liste des propriétaires. Je vous demande la mise à jour, n'ayant jamais été consulté par rapport à ce qui a été énoncé dans le projet.</i></p> <p><i>Par ailleurs, ce garage, lieu de stationnement indispensable pour nous, et au-delà de la valeur financière, il nous permet de faciliter nos déplacements en IDF et de garer notre véhicule en sécurité.</i></p> <p><i>En contrepartie de ce garage, je vous demande la mise à disposition dans ce secteur d'un autre garage de même taille, à proximité de la gare (immédiate).</i></p> <p><i>Je me tiens disponible pour échanger à ce sujet.</i></p> <p><i>Cordialement,</i></p> <p><i>Signé Jean-Luc Devrouete</i></p>	<p>Section XA 397 Rue Roset Oha21ca</p> <p>Section XA 18 Rue Roset Oha21Ca</p>

Question du Commissaire-Enquêteur

Monsieur Devrouete n'ayant pas été consulté par l'enquête d'estimation de son bien, portée par des services des Domaines pour réaliser un état des lieux, constate une erreur de propriétaire assigné à sa propriété portée sur le cadastre. Il ne s'oppose pas à la DUP, mais fait la proposition de substituer sa parcelle avec un autre garage à proximité de la gare...

Quelles propositions apportez-vous à ces questions ?

Réponse de la municipalité :

Les propriétaires de chacun des garages n'ont, à ce stade, pas tous été rencontrés, certains étant en indivision, d'autres en propriété individuelle et les utilisations de ces garages n'étant pas toutes similaires. Toutefois après vérification du cadastre, effectivement la SCI DEBUT n'est pas identifiée en tant que propriétaire du garage concerné, lors de l'enquête parcellaire la vérification complète des propriétaires, auprès des hypothèques, sera menée et les rectifications nécessaires apportées.

Pour ce qui est du souhait d'échange de garage, la réponse est identique à celle apportée à M et Mme Da Costa Truffaut.

AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

La demande de **Mr DEVROUETE ne s'oppose pas à la DUP**. Toutefois, une fois la DUP publiée, des négociations seront établies entre les co-proprétaires et la Ville en vue de leur indemnisation qui pourrait proposer un échange de bien de même valeur ou une indemnisation financière.

Toutefois **la vérification du cadastre, montre que la SCI DEBUT n'a pas été identifiée** en tant que propriétaire du garage concerné, lors de l'enquête parcellaire. **La vérification complète des propriétaires, auprès des hypothèques, doit être menée et les rectifications nécessaires apportées**

2. Avis des PPA

Seul, l'Avis des Domaines sur la valeur vénale a fourni le 19 janvier 2023, pour une durée de validité fixée de 18 mois, une estimation détaillée par lots, garages et parcelles. Il y est fait observation que certains accès aux garages se sont vus en refus de visite. Il en est de même pour certains appartements dont les propriétaires se sont opposés au consultant, malgré plusieurs courriers adressés.

Pour ces raisons, l'estimation fournie s'élève à 2 400 000.00€ avec une marge de 20 % de la valeur totale.

⇒ REMARQUES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LES OBSERVATIONS

- Constat d'une très faible fréquentation du public aux permanences
- Absence d'opposition ou de remise en cause constatée vis-à-vis de la DUP
- Exigence de mettre à jour de façon précise les noms des propriétaires et copropriétaires auprès du service des hypothèques et correction du cadastre

6. Observations générales commissaire-enquêteur portant sur l'enquête publique

La présente enquête porte sur la DUP de l'îlot dit « Phoenix » situé en centre-ville de l'agglomération creilloise. Les dispositions concernant le déroulement de l'enquête publique restent conformes aux textes réglementaires qui encadrent la déclaration d'utilité publique en vue d'une réserve foncière.

J'observe que l'enquête que j'ai menée n'a soulevé que deux observations qui n'ont pas exprimé d'avis défavorable, tout en souhaitant obtenir la possibilité d'une substitution de local garage à proximité du même quartier.

Les réponses apportées par la municipalité restent en cohérence avec les objectifs de la DUP et des orientations prises par la municipalité dans le cadre de la réalisation du PLU.

J'ajoute, compte tenu de la faible mobilisation du public, que les dispositions concernant la publicité ont été respectées.

Je remercie la municipalité pour son accueil, notamment lors de la réalisation des permanences.

Le présent rapport est remis en main propre au porteur du projet de DUP le 17 janvier 2024

Fait à Beauvais le 15 janvier 2024

Signé,



Michel LEROY

Commissaire-enquêteur Oise

ANNEXES

1. PIECES ADMINISTRATIVES	PAGE 16
2. PUBLICITE	PAGE 29
3. AVIS des DOMAINES	PAGE 54
4. Rapport intermédiaire appelant réponse	PAGE 75
5. ETAT DES LIEUX	PAGE 83
6.	

1. PIECES ADMINISTRATIVES



Circulaire n°2003-31 du 5 mai 2003 - mise en œuvre et financement des opérations de RHI irrémédiable - Financement du logement social

1 message

Michel Leroy <leclairmi@gmail.com>
À : LEROY Claire <leclairmi@gmail.com>

dim. 26 nov. 2023 à 22:45

Circulaire n°2003-31 du 5 mai 2003 - mise en œuvre et financement des opérations de RHI irrémédiable
publié le 28 août 2014

Imprimer la page (ouverture nouvelle fenêtre) PARTAGER

Le Ministre de l'Équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer

Le Ministre des Affaires sociales, du travail et de la solidarité

Le Ministre de la Santé, de la famille et des personnes handicapées

La Déléguée Interministérielle à la Ville

Circulaire n° 2003-31/UHC/UH4/8 du 5 mai 2003 relative à la mise en œuvre et au financement des opérations de résorption de l'habitat insalubre irrémédiable

Textes sources :

Articles L.1331-26 et suivants du code de la santé publique

Loi du 10 juillet 1970 n° 70-612 tendant à la suppression de l'habitat insalubre

Textes abrogés : Annexe technique 19 de la circulaire N° 3465 / SG du 22 mai 1989 relative au financement de la résorption de l'habitat insalubre

Textes modifiés : Néant

N° NOR : EQUJ0310076C

Mots-clés : Insalubrité ; résorption de l'habitat insalubre ;

De trop nombreux ménages, souvent parmi les plus défavorisés, vivent dans des logements ou locaux d'hébergement présentant un état de dégradation tel qu'il porte atteinte à la santé de leurs occupants.

Cette insalubrité peut selon son degré être qualifiée par les services sanitaires de remédiable ou d'irrémédiable. On qualifie d'insalubrité irrémédiable un état de dégradation d'une importance telle que les travaux nécessaires à la sortie de l'insalubrité des logements, locaux ou immeubles, peuvent, par leur nature ou leur importance, être assimilés à des travaux de construction ou de reconstruction. Cette insalubrité irrémédiable s'accompagne d'une interdiction définitive d'habiter.

Si les dispositifs juridiques et financiers du traitement de l'insalubrité remédiable ont fait l'objet des circulaires du 18 avril 2002 relative à la lutte contre l'habitat indigne et du 2 mai 2002 relative à la mise en œuvre des dispositions de la loi SRU dans le domaine de la lutte contre l'insalubrité, la présente circulaire constitue la suite opérationnelle de ces textes en ce qui concerne le traitement de l'insalubrité irrémédiable dont les mécanismes opérationnels et financiers s'appuient sur un dispositif spécifique issu de la loi du 10 juillet 1970, dite loi Vivien : les opérations de résorption de l'habitat insalubre, dites opérations « RHI ».

La RHI est une opération publique, sous maîtrise d'ouvrage locale, permettant le traitement de l'insalubrité irrémédiable par acquisition publique, principalement sous forme de DUP, de terrains ou d'immeubles impropres à l'habitation dans une optique de protection, de relogement et d'amélioration des conditions de vie des occupants.

Les opérations de RHI sont donc d'abord l'expression d'un projet social. Elles visent, dans cet esprit, non seulement à trouver une solution de logement pérenne aux occupants, mais aussi à répondre, en tant que de besoin, à leurs difficultés d'insertion sociale

Cet objectif social prioritaire justifie que les terrains et immeubles acquis et libérés dans le cadre des opérations de RHI financées par l'Etat soient destinés à accueillir des logements locatifs sociaux de type PLUS ou PLA-I, des équipements accompagnant le projet urbain et social ou des réserves foncières destinées à ces usages.

La résorption de l'habitat insalubre irrémédiable est une composante de la politique de lutte contre l'habitat indigne. Si le dispositif de RHI peut être mobilisé seul, il a vocation à être couplé à une action globale de traitement de l'insalubrité à l'échelle d'un quartier ou d'une commune et à apparaître comme un des outils opérationnels des protocoles Etat / collectivités locales d'éradication de l'habitat indigne. En effet, la présence d'immeubles insalubres s'inscrit souvent dans un contexte de dévalorisation urbaine et de paupérisation des populations. Dans ces cas, une politique de traitement de l'insalubrité est d'autant plus efficace qu'elle s'insère dans une stratégie d'ensemble de revalorisation et d'amélioration des conditions de vie d'un quartier, ou d'une zone donnée, mobilisant, outre la RHI, divers outils opérationnels tels que les OPAH, OPAH RU, voire périmètres de restauration immobilière (PRI).

Les opérations de RHI font l'objet d'un concours financier substantiel de l'Etat. L'assiette de la subvention est constituée par le déficit d'un bilan d'opération foncière, pris en charge par l'Etat, de 70% à 100% au regard des critères développés annexe I.

Le montant des aides de l'Etat, son implication en matière de police sanitaire, la vocation sociale des opérations et l'efficacité de la mise en œuvre opérationnelle du dispositif nécessitent dès l'amont un partenariat étroit entre la collectivité territoriale (ou son opérateur) à l'initiative de l'opération et les services de l'Etat (DDASS, Préfecture, DDE notamment)

Pour renforcer l'opérationnalité de ce cadre d'intervention, le présent texte abroge et remplace l'annexe technique 19 de la circulaire N° 3465 / SG du 22 mai 1989 relative au financement de la résorption de l'habitat insalubre en vue d'étendre sa portée, de l'adapter aux enjeux actuels et d'en clarifier les conditions d'utilisation.

Il s'agit notamment de tenir compte de l'évolution de la réalité et des pratiques urbaines (interventions fines sur tissu existant, protection patrimoniale, rejet des politiques massives de démolition des centres anciens, respect de la morphologie urbaine...) en élargissant les dépenses prises en compte au bilan à l'acquisition - principalement sous DUP - d'immeubles insalubres immdiables non voués systématiquement à la démolition, mais aussi à l'acquisition et démolition d'éléments annexes divers de cœur d'îlots non destinés à l'habitation (garages, appentis causes d'insalubrité) dont la suppression est nécessaire au traitement de l'insalubrité et à l'amélioration durable des conditions d'habitabilité.

Pour des raisons d'opérationnalité, il pourra être intégré dans le bilan des opérations de RHI l'acquisition et la démolition d'immeubles d'habitation menaçant ruine et frappés d'un arrêté de péril homologué par le juge avec ordonnance de démolition lorsque ces immeubles se trouvent inclus dans un périmètre d'opération de RHI.

Si le dispositif de RHI constitue principalement un outil opérationnel de traitement de l'insalubrité immdiable d'îlots bâtis ou d'ensembles d'immeubles dans le cadre d'un projet global, la réalité de l'insalubrité souvent de plus en plus diffuse peut imposer le traitement d'immeubles isolés. Ces interventions peuvent bénéficier du dispositif de RHI dans la mesure où elles s'inscrivent sur une zone déterminée, dans le cadre d'une politique globale de lutte contre l'insalubrité. Ces opérations de RHI dites « multitaies » doivent donc porter sur plusieurs immeubles insalubres immdiables (auxquels peuvent être joints éventuellement des immeubles en situation de péril) et être accompagnées en tant que de besoin d'une action de repérage et de traitement de l'insalubrité remédiable.

En dehors de ces opérations étudiées dans un contexte d'ensemble, une opération de RHI pourra porter sur un immeuble unique dont les conditions d'habitation et d'occupation relèvent de l'urgence sociale.

Par ailleurs, la conduite de projet, élément déterminant de la réussite des opérations au regard de leur technicité sur le plan juridique, opérationnel et social, fait désormais l'objet d'une prise en compte intégrale dans le bilan.

Enfin, le dispositif de financement de la RHI est adapté aux innovations de la loi « solidarité et renouvellement urbains » et au déroulement de la démarche opérationnelle.

Au regard des dispositions de l'article L.1331-28 du code de la santé publique qui imposent un relogement des occupants en cas d'insalubrité immdiable avec interdiction d'habiter dans un délai maximum de 6 mois après notification de l'arrêté, les opérations de RHI pourront être financées en deux phases - celle de l'étude pré-opérationnelle et celle de la phase opérationnelle.

L'ensemble de ces améliorations doit conduire à une meilleure mobilisation de ce cadre d'intervention sur l'intérêt duquel je vous demande de sensibiliser les collectivités locales confrontées à des situations d'insalubrité immdiables.

Le Directeur Général de l'Urbanisme,
de l'Habitat et de la Construction

François DELARUE

L'Adjoint au Directeur Général de la Santé

Pascal PENAUD

La Directrice Générale de l'Action Sociale

Sylviane LEGER

La Déléguée Interministérielle à la Ville
et au Développement Social Urbain

Claude BREVAN

Le Contrôleur Financier

Jacques BENOIT

ANNEXE I : Mise en œuvre des opérations publiques de RHI

Envoyé en préfecture le 04/04/2023
 Reçu en préfecture le 04/04/2023
 Publié le 04/04/2023
 ID : 060-218001743-20230327-CLM0230321916-02

DÉPARTEMENT DE L'OISE

ARRONDISSEMENT DE SENLIS

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
CANTON DE CREIL NORD/CREIL SUD
VILLE DE CREIL

Extrait du Registre des Délibérations du Conseil Municipal du lundi 27 mars 2023

CONVOCAISON
 Date : 21 mars 2023
 Affiché le : 21 mars 2023

Nombre de conseillers :
 En exercice : 39
 Présents : 29
 Votants : 38
 Pouvoirs : 9
 Absent : 1

LISTE DES DÉLIBÉRATIONS
 Affiché et mise en ligne le :
28 MARS 2023

DÉLIBÉRATION MISE EN LIGNE SUR LE SITE INTERNET DE LA VILLE LE :
04 AVR. 2023

L'an deux mille vingt trois, le mars vingt sept mars à , les membres du Conseil Municipal légalement convoqués, se sont réunis au lieu ordinaire de leurs séances sous la présidence de Monsieur Jean-Claude VILLEMAIN, Maire Creil.

Étaient présents : Mme Sophie LEHNER - M. Karim BOUKHACHBA - M. Thierry BROCHOT - Mme Dördü ALKAYA - M. Abdoulaye DEME - Mme Loubina FAZAL - M. Achane AKABLI - Mme Yasim SAVAS - M. Cédric LEMAIRE - Mme Fabienne LAMBRE - Mme Catherine MEUNIER - M. Fabrice MARTIN - Mme Bérénice TALL - M. Ahmed BULUT - M. Emmanuel PERRON - Mme Laïla HAMADOUCHE - Mme Aïssata SOW - M. Mohamed AÏT MESSAOUD - Mme Jessica ELONGUERT - M. Mohammed EL OUSTI - Mme Anne-Gaëlle PEREZ - M. Moussa EL MOUSSAOUI - M. Hicham BOULHAMANE - M. Johann LUCAS - Mme Caroline JACQUEMART - M. Amadou KA - M. Naoureddine NACHITE - Mme Sylvie DUCHATELLE - M. Jean-Claude VILLEMAIN.

Absents représentés
 Mme MOUSSATEN
 Mme DUHIN
 Mme SAKHO
 M. KHOULA
 M. NDIAYE
 Mme SENET
 Mme MEHAOUI
 M. FACCHINI
 Mme NBAYE

Pouvoir à M. VILLEMAIN
 Pouvoir à Mme LAMBRE
 Pouvoir à Mme TALL
 Pouvoir à M. MARTIN
 Pouvoir à Mme LEHNER
 Pouvoir à M. BOUKHACHBA
 Pouvoir à M. NACHITE
 Pouvoir à Mme DUCHATELLE
 Pouvoir à M. BOULHAMANE

Absents non représentés
 M. ZAHRAOUI

Secrétaire de séance : Jessica ELONGUERT

10 OPAH-RU - Ilot Phoenix - lancement de la demande à la Préfecture - DUP Réserve foncière

Rapport de présentation :

Sophie LEHNER, Adjointe

Retenue parmi 122 villes au titre du dispositif Action Cœur de Ville, la Ville de Creil s'est engagée en 2020 dans un programme ambitieux de rénovation de l'habitat ancien dégradé dans le cadre d'une Opération Programmée d'amélioration de l'habitat en renouvellement urbain portant sur un périmètre précis situé au centre-ville de Creil.

L'intérêt de ce programme réside, outre dans l'accompagnement incitatif des propriétaires pour bénéficier des aides publiques importantes proposées pour la rénovation de leurs biens immobiliers, également dans le choix offert à la collectivité d'appliquer des outils coercitifs pour permettre un renouvellement urbain réel et lutter contre la dégradation du bâti du cœur du quartier dit de la Gare.

Envoyé en préfecture le 04/04/2023
Reçu en préfecture le 04/04/2023
Publié le 04/04/2023
ID : 255-216201143-20230327-DURG256207010-06

Article 3 : d'imputer les dépenses correspondantes à cet effet au budget de la Ville.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif d'Amiens sis 14 rue Lemerchier à Amiens (80000) dans un délai de deux (2) mois à compter de la date à laquelle elle est devenue exécutoire. Le tribunal administratif peut être saisi au moyen de l'application Télérecours citoyens accessible par le biais du site www.telerecours.fr

Publication électronique sur le site de la Ville le **04 AVR. 2023**

CREIL, le **04 AVR. 2023**

Monsieur Jean-Claude VILLEMAIN


Maire de Creil
Président de l'ACSO

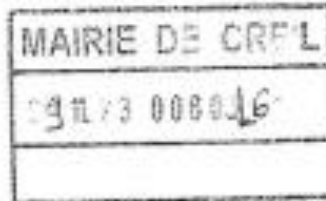
Madame Jessica ELONGUERT


La secrétaire de séance



Copie

Direction des collectivités locales et des élections



Pascal GUILLOIN
03 44 08 12 71
pascal.guiloin@oise.gouv.fr

Beauvais, le 07 NOV. 2023

La Préfète de l'Oise

à

Monsieur le Maire de Creil

Objet : Enquête publique – projet de création d'une réserve foncière sur l'ilot Jaures-Roset-Lebrun dit "Ilot du secteur Phoenix" à Creil.

Pièces jointes : un arrêté préfectoral, un registre, un avis au public et un certificat d'affichage.

+ 1 dossier d'enquête publique

Je vous prie de bien vouloir trouver, sous ce pli, la copie de mon arrêté du 7 novembre 2023 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique, relative au projet visé en objet, sur le territoire de la commune de Creil.

Cette enquête se déroulera du **samedi 25 novembre à 9h00 au samedi 16 décembre 2023 à 11h30**. Aussi, je vous serais obligée de bien vouloir procéder aux formalités suivantes :

- * Publier l'avis au public ci-joint par voie d'affichage en mairie, sur le lieu de l'enquête et par tout autre moyen en usage dans la commune, **huit jours au moins avant l'ouverture de l'enquête** et pendant toute la durée de celle-ci, soit du **jeudi 16 novembre au samedi 16 décembre 2023 inclus**. Le certificat d'affichage de cet avis devra m'être retourné après le 16 décembre 2023, dûment rempli, daté et signé. La publication dans la presse de cet avis sera assurée par mes services, à vos frais, comme indiqué à l'article 5 de mon arrêté.
- * Mettre le dossier d'enquête à la disposition du public aux jours et heures habituels d'ouverture du secrétariat. Je vous rappelle que les remarques du public pourront être consignées uniquement du **samedi 25 novembre à 09h00 au samedi 16 décembre 2023 à 11h30** sur le registre d'enquête ouvert à cet effet.

Conformément à l'article 3 de mon arrêté, Monsieur Michel LEROY est nommé commissaire enquêteur et siégera en mairie de creil aux dates et heures indiquées dans l'arrêté afin de recevoir les observations du public. Celles-ci pourront également lui être adressées par écrit en mairie.

En conséquence, je vous demande de bien vouloir tenir le dossier et le registre à disposition du public pendant la durée de l'enquête, et à disposition du commissaire enquêteur lors de ses permanences.

Il vous appartiendra par ailleurs de régler l'indemnité qui lui sera due au vu de l'ordonnance prise par le président du tribunal administratif d'Amiens.

Je vous remercie de veiller au respect de ces formalités.

Pour la Préfète et par délégation,
le Directeur des collectivités locales et des
élections

Vincent RENON





Direction des collectivités locales et des élections

Pascal GUILLON
03 44 06 12 71
pascal.guillon@oise.gouv.fr

Beauvais, le

11 SEP. 2023

La préfète de l'Oise

à

Madame la présidente du tribunal administratif d'Amiens

Objet : projet de création d'une réserve foncière - ilot du secteur Phoenix à Creil - demande de nomination d'un commissaire enquêteur

J'ai l'honneur de vous informer que le projet visé en objet sera prochainement soumis à une procédure de déclaration d'utilité publique en vue de l'acquisition, par voie d'expropriation, des terrains nécessaires à la réalisation de l'opération par la commune de Creil, maître d'ouvrage.

J'envisage d'ouvrir une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique en octobre 2023.

A cet effet, conformément aux articles R.111-1 et R.131-1 du Code de l'expropriation et R.123-5 du Code de l'environnement, je vous remercie de bien vouloir désigner un commissaire enquêteur chargé de conduire cette enquête.

Pour la préfète et par délégation,
le directeur des collectivités locales et des élections



Vincent RENON

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Amiens, le 14/09/2023

TRIBUNAL ADMINISTRATIF
D'AMIENS

14, rue Lemerchier

CS 81114

80011 Amiens Cedex

Téléphone : 03.22.33.61.70

Télécopie : 03.22.33.61.71

E23000078 / 80

Monsieur Michel LEROY
101 rue de Clermont
60000 BEAUVAIS

Greffé ouvert du lundi au vendredi de
8h30 à 12h00 - 13h30 à 16h30

Dossier n° : E23000078 / 80
(à rappeler dans toutes correspondances)

COMMUNICATION DECISION DESIGNATION COMMISSAIRE OU COMMISSION

Objet : - la déclaration d'utilité publique en vue de l'acquisition par voie d'expropriation des terrains nécessaires à la création d'une réserve foncière de l'ilot du secteur Phoenix à Creil

Monsieur,

J'ai l'honneur de vous adresser, ci-joint, une copie de la décision par laquelle le président du tribunal vous a désigné en qualité de commissaire enquêteur.

En application de l'article L. 123-5 du code de l'environnement, je vous remercie de me faire parvenir, par retour de courrier, la déclaration sur l'honneur ci-jointe dûment complétée et signée, dans l'hypothèse où l'original n'a pas encore été transmis au président du tribunal administratif.

Je vous rappelle qu'en application des dispositions de l'article R. 123-19 du code de l'environnement, le commissaire enquêteur transmet à l'autorité organisatrice l'exemplaire du dossier de l'enquête accompagné du ou des registres et pièces annexées, avec le rapport et les conclusions motivées. Il transmet simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au président du tribunal administratif, dans les délais légalement définis par l'article L. 123-15.

Afin de permettre le règlement futur de vos indemnités et le versement des cotisations et contributions sociales, vous voudrez bien adresser au tribunal, à l'issue de l'enquête publique, votre état de frais dûment complété accompagné des justificatifs ainsi que l'original d'un RIB ou RIP, de la copie de la carte grise et de la fiche d'identification complétée de votre numéro de sécurité sociale.

Je vous prie de bien vouloir recevoir, Monsieur, l'assurance de ma considération distinguée.

Le greffier en chef,
ou par délégation,

Certaines informations faisant l'objet d'un enregistrement informatique pour les besoins de l'instruction et du suivi de dossier, un droit d'accès et de rectification des données personnelles peut être exercé auprès du président du tribunal administratif.



Direction des collectivités locales et des élections

Arrêté d'ouverture d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique Projet de création d'une réserve foncière sur l'îlot Jaures-Roset-Lebrun dit "îlot du secteur Phoenix" à Creil

Commune de Creil

La Préfète de l'Oise
Chevalier de la Légion d'Honneur
Chevalier de l'ordre national du Mérite

VU le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, notamment ses articles L.1, L.110-1, L.112-1 et R.111-1 à R.112-24 ;

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de l'environnement, notamment ses articles R.123-5 et R.123-25 à R.123-27 ;

VU la délibération du conseil municipal de Creil en date du 27 mars 2023 sollicitant l'ouverture d'une enquête publique portant sur la déclaration d'utilité publique du projet de création d'une réserve foncière sur l'îlot Jaures-Roset-Lebrun dit "îlot du secteur Phoenix" à Creil ;

VU le dossier d'enquête transmis par la commune de Creil ;

VU la décision n° E23000078/80 du 14 septembre 2023 de la présidente du tribunal administratif d'Amiens désignant le commissaire enquêteur ;

SUR proposition du Secrétaire Général de la préfecture ;

ARRETE

OBJET ET DATE DES ENQUETES

Article 1er - Il sera procédé, sur le territoire de la commune de Creil, à une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique, portant sur le projet de création d'une réserve foncière sur l'îlot Jaures-Roset-Lebrun dit "îlot du secteur Phoenix" à Creil, en vue de statuer sur la demande de déclaration d'utilité publique présentée par la commune de Creil.

Article 2 - Cette enquête se déroulera du samedi 25 novembre à 9h00 au samedi 16 décembre 2023 à 11h30.

DESIGNATION ET PERMANENCES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Article 3 – Par décision n° E23000078/80 du 14 septembre 2023, Mme la présidente du tribunal administratif d'Amiens a désigné Monsieur Michel LEROY, directeur d'établissement médico-social en retraite, en qualité de commissaire enquêteur.

Il recevra les observations du public à la mairie de Creil, Place François Mitterrand, siège de l'enquête, selon les dates et heures indiquées ci-dessous :

- + Samedi 25 novembre de 9h00 à 11h30
- + Jeudi 30 novembre de 14h00 à 17h00
- + Mercredi 6 décembre de 9h00 à 11h30
- + Samedi 16 décembre de 9h00 à 11h30

OBSERVATIONS DU PUBLIC

Article 4 - Les pièces du dossier ainsi que le registre d'enquête, à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur seront mis à la disposition du public pendant 22 jours consécutifs, du samedi 25 novembre à 9h00 au samedi 16 décembre 2023 à 11h30, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie afin que chacun puisse en prendre connaissance et consigner, éventuellement, ses observations sur le registre d'enquête.

Ces observations pourront être également adressées par écrit à la mairie de Creil, Place François Mitterrand 60100 CREIL, à l'attention du commissaire enquêteur, pour être annexées au registre.

Les pièces du dossier seront consultables et téléchargeables sur le site Internet des services de l'État dans l'Oise (www.oise.gouv.fr - publications).

FORMALITES DE PUBLICITE

Article 5 - Il sera procédé, par les soins de la préfecture, aux frais de la commune de Creil, à l'insertion d'un avis au public d'ouverture d'enquête dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans tout le département de l'Oise, huit jours au moins avant le début de celle-ci, c'est-à-dire dans les journaux portant la date du jeudi 18 novembre 2023 au plus tard et, à titre de rappel, dans les huit premiers jours de celle-ci, soit dans les journaux à paraître entre le samedi 25 novembre et le samedi 2 décembre 2023.

Le maire de Creil devra assurer la publication de cet avis à la porte de la mairie, et éventuellement par tout autre moyen en usage dans la commune, huit jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et jusqu'au 16 décembre 2023 inclus.

Le maire de Creil procédera également à l'affichage du même avis et dans les mêmes délais sur les lieux prévus pour la réalisation du projet. Les affiches portant cet avis doivent être visibles et lisibles depuis la voie publique et être conformes aux caractéristiques et dimensions fixées par l'arrêté ministériel du 9 septembre 2021.

Les formalités susvisées seront respectivement justifiées par un exemplaire des journaux et un certificat d'affichage.

Les informations relatives au déroulement de l'enquête publique prescrite dans le présent arrêté peuvent être consultées sur le site Internet de la préfecture de l'Oise (www.oise.gouv.fr - publications) pendant un an.

CLOTURE DE L'ENQUETE

Article 6 - A l'expiration du délai d'enquête, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur. Le maire de Creil remettra ou adressera au commissaire enquêteur, dans les 24 heures de la clôture, le dossier d'enquête et les documents annexés.

RAPPORT ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Article 7 - Le commissaire enquêteur examinera les observations consignées ou annexées au registre et entendra toute personne qu'il lui paraîtra utile de consulter ainsi que l'expropriant s'il le demande. Il établira un rapport rappelant le déroulement de l'enquête, mentionnera dans un document séparé ses conclusions en précisant nettement si elles sont favorables ou non à l'opération et donnera son avis motivé sur le projet.

Ces opérations devront être terminées dans le délai d'un mois suivant la clôture de l'enquête.

À l'expiration de ces opérations, le commissaire enquêteur adressera ses conclusions motivées et son avis avec le dossier d'enquête et le registre à la Préfète de l'Oise - Direction des collectivités locales et des élections.

À l'issue de l'enquête, le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la mairie de Creil et à la préfecture de l'Oise - direction des relations avec les collectivités locales - pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête. Ces documents seront également consultables sur le site internet de la préfecture de l'Oise (www.oise.gouv.fr - publications).

EXECUTION DU PRESENT ARRETE

Article 8 - Le Secrétaire Général de la préfecture et le Maire de la commune de Creil sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté dont une copie sera adressée à :

- Mme la Présidente du tribunal administratif d'Amiens
- M. le Directeur départemental des territoires de l'Oise
- M. le Commissaire enquêteur.

Fait à Beauvais, le

07 NOV. 2023

Pour la Préfète et par délégation,
le Secrétaire Général


Frédéric BOVET



PRÉFÊTE DE L'OISE

Préfecture
Secrétariat Général
Direction des collectivités locales et des élections

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE**Projet de création d'une réserve foncière sur l'îlot Jaures-Roset-Lebrun dit "îlot du secteur Phoenix" à Creil****Maître d'ouvrage : Commune de Creil**

Le public est informé que, par arrêté préfectoral du 7 novembre 2023, est prescrit sur le territoire de la commune de Creil, du samedi 25 novembre à 9h00 au samedi 16 décembre 2023 à 11h30, une enquête publique portant sur la déclaration d'utilité publique du projet de création d'une réserve foncière sur l'îlot Jaures-Roset-Lebrun dit "îlot du secteur Phoenix" à Creil.

Conformément à la décision n° E23000078/80 du 14 septembre 2023 de la présidente du tribunal administratif d'Amiens, Monsieur Michel LEROY, directeur d'établissement médico-social en retraite, est désigné en qualité de commissaire enquêteur et se tiendra à la disposition du public en mairie de Creil, située Place François Mitterrand 60100 CREIL, aux dates et heures suivantes :

- Samedi 25 novembre de 9h00 à 11h30
- Jeudi 30 novembre de 14h00 à 17h00
- Mercredi 6 décembre de 9h00 à 11h30
- Samedi 16 décembre de 9h00 à 11h30

Les pièces du dossier seront mises à la disposition du public pendant 22 jours consécutifs du samedi 25 novembre à 9h00 au samedi 16 décembre 2023 à 11h30 à la mairie de Creil, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie et à la préfecture. Elles seront consultables et téléchargeables sur le site internet des services de l'Etat dans l'Oise (<https://www.oise.gouv.fr> - publications - les enquêtes publiques de l'Oise)

Les observations éventuelles pourront être consignées sur le registre d'enquête ouvert à cet effet ou être adressées, par écrit, au commissaire enquêteur en mairie pour être annexées au registre.

À l'issue de l'enquête, les copies du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenues à la disposition du public à la mairie de Creil et à la préfecture de l'Oise - direction des collectivités locales et des élections - ainsi que sur le site internet des services de l'Etat dans l'Oise susvisé, pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Pour la Préfète et par délégation,
le Directeur des collectivités locales et des
élections

Vincent RENON

2. PUBLICITE - AFFICHAGE

Instructions de téléchargement

Fichiers joints :

- Dossier DUP.zip (7 Mo)
- Avis DDT.pdf (167 ko)

2 fichiers, taille totale: 7 Mo.

Les fichiers seront disponibles jusqu'au **vendredi 27 octobre 2023 à 16:52 (CEST)**.

Vous pouvez télécharger les fichiers listés ci-dessus en cliquant sur le lien suivant :

- https://melanissimo-ng.din.developpement-durable.gouv.fr/lecture.jsf?uuid=xcgHH4_HCyHQOzNbWv9URu6SXpF7z4wFSUm1ZRR0m2l

Si le lien n'est pas cliquable, copiez-le dans votre navigateur Web préféré pour accéder aux fichiers.

Mélanissimo v. 4.0.15

© Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires

© Ministère de la Transition énergétique

PRÉFÈTE DE L'OISE

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

**PROJET DE CRÉATION D'UNE RÉSERVE
FONCIÈRE SUR L'ÎLOT JAURES-ROSET-
LEBRUN DIT "ÎLOT DU SECTEUR PHOENIX" À
CREIL**

**MAÎTRE D'OUVRAGE :
COMMUNE DE CREIL**

Le public est informé que, par arrêté préfectoral du 7 novembre 2023, est prescrite sur le territoire de la commune de Creil, du samedi 25 novembre à 9h00 au samedi 16 décembre 2023 à 11h30, une enquête publique portant sur la déclaration d'utilité publique du projet de création d'une réserve foncière sur l'îlot Jaures-Roset-Lebrun dit "îlot du secteur Phoenix" à Creil.

Conformément à la décision n° E23000078/80 du 14 septembre 2023 de la présidente du tribunal administratif d'Amiens, Monsieur Michel LEROY, directeur d'établissement médico-social en retraite, est désigné en qualité de commissaire enquêteur et se tiendra à la disposition du public au mairie de Creil, située place François Mitterrand 60100 CREIL, aux dates et heures suivantes :

* Samedi 25 novembre de 9h00 à 11h30

* Jeudi 30 novembre de 14h00 à 17h00

* Mercredi 6 décembre de 9h00 à 11h30

* Samedi 16 décembre de 9h00 à 11h30

Les pièces du dossier seront mises à la disposition du public pendant 22 jours consécutifs du samedi 25 novembre à 9h00 au samedi 16 décembre 2023 à 11h30 à la mairie de Creil, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie et à la préfecture. Elles seront consultables et téléchargeables sur le site internet des services de l'État dans l'Oise (<https://www.oise.gouv.fr/publications-les-enquetes-publiques-de-l'oise>).

Les observations éventuelles pourront être consignées sur le registre d'enquête ouvert à cet effet ou être adressées, par écrit, au commissaire enquêteur en mairie pour être annexées au registre.

À l'issue de l'enquête, les copies du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenues à la disposition du public à la mairie de Creil et à la préfecture de l'Oise - direction des collectivités locales et des élections - ainsi que sur le site internet des services de l'État dans l'Oise susvisé, pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Pour la préfète et par délégation,
le Directeur des collectivités locales et des élections
signé

Nos conditions générales de vente sont disponibles sur notre site <https://annonces.lesechosleparisien.fr>

Les Echos Le Parisien Annonces est habilité à afficher des perceptions privées dans le journal pré-codé (*).



ATTESTATION DE PARUTION

Cette annonce n° CAV0000003823 (Préf : Création d'une réserve foncière sur l'îlot Jaures-Roset-Lebrun dit "îlot du secteur Phoenix" à Creil) est commandée pour paraître, sous réserve de conformité à son usage, dans les conditions suivantes :

- Type d'annonce : Avis d'enquête publique
- Édition (*) : Le Parisien
- Date de parution : 27 novembre 2023
- Département : 60 Oise
- Rubrique : Enquete Publique
- Format : Lignage - Légale

Fait à Paris, le mercredi 08 novembre 2023

LES ÉCHOS LE PARISIEN ANNONCES
 10, boulevard de Grenelle - CS 10817
 75738 PARIS Cedex 15
 TVA : les annonces
 S.A.S au capital de 100 000 €
 RCS PARIS 502 250 185
 TVA FR 55 799 250 185
 Code NAF : 7022Z

Prévisualisation de votre annonce :

Note : L'usage des rubriques de petites annonces des journaux doit être conforme à leur destination. Le journal s'autorise à ne pas publier toute annonce ne respectant pas l'organisation éditoriale du journal et ne respectant pas ses conditions générales de vente.

Nos conditions générales de vente sont disponibles sur notre site <https://annonces.lesechosleparisien.fr/>

Les Echos Le Parisien Annonces est habilité à attester des parutions prévues dans le journal pré-cité (*).



Les Echos Le Parisien Annonces S.A.S au capital de 100 000 euros - RCS Paris 502 250 185 - CODENAF 7022Z - TVA FR55799250185 - SIRET 799 250 185 00023
 Siège social: 10, boulevard de Grenelle - CS 10817 75738 PARIS Cedex 15 - Tél : +33(0)1 87 39 84 85 - Courriel: legales@leparisien.fr

DÉPARTEMENT DE L'OISE

Commune de CREIL

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussigné(e), Monsieur Jean-Claude VILLEMAIN Maire de la commune de CREIL, certifie que l'avis au public relatif à l'ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet de création d'une réserve foncière sur l'ilot Jaures-Roset-Lebrun dit "ilot du secteur Phoenix" à Creil, a été publié dans la commune, par voie d'affichage, aux lieux habituels accessibles au public ou par tous autres moyens en usage selon les prescriptions réglementaires, et sur le lieu de l'enquête, 8 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, soit du 16 novembre au 16 décembre 2023 inclus.

Fait à CREIL

Le 18 décembre 2023

Cachet de la mairie



Le Maire,

À retourner dès la fin de l'enquête par courrier ou par mail à la

Préfecture de l'Oise
Direction des collectivités locales et des élections
À l'attention de M. Pascal Guillon
Pascal.guillon@oise.gouv.fr
1 place de la préfecture
60022 BEAUVAIS Cedex

Dossier : C12819.00



SELARL
OLLAGNON - MARA - COULON - SOUYAH-MEDEUF
Commissaires de Justice associés

PROCES-VERBAL DE CONSTAT

PREMIERE EXPEDITION

1 Ter, rue de la Résistance - BP 377
60312 CREIL Cedex

contact@huissiers-creil.fr - www.huissiers-creil.fr

**PROCES VERBAL DE CONSTAT D'AFFICHAGE
D'AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE**

LES DIX SEPT NOVEMBRE , QUATRE DECEMBRE et DIX HUIT DECEMBRE
DEUX MILLE VINGT-TROIS

A la requête de :

La Ville de CREIL représentée par Monsieur Jean-Claude VILLEMAIN, son Maire en exercice, domicilié en cette qualité en l'Hôtel de Ville sis 1 Allée du Musée - Place François Mitterrand - 60100 CREIL

Lequel m'a fait exposer :

Qu'aux termes d'un arrêté préfectoral, une enquête publique portant sur la déclaration d'utilité publique du projet de création d'une réserve foncière sur l'ilot JAURES-ROSET-LERUN dit « ilot du secteur Phoenix » à CREIL a été prescrite par Madame la Préfète de l'Oise.

Que l'affichage de cet avis a été effectué sur le site conformément aux dispositions de l'article R512-46-15 du code de l'environnement.

Qu'il convient de constater que cet affichage répond aux exigences prévues audit article.

Article R512-46-15 du code de l'environnement

« Il est procédé par les soins du demandeur, dès le dépôt de sa demande et jusqu'à la fin de la consultation, à l'affichage sur le site prévu pour l'installation d'un avis dont le contenu et la forme sont définis par arrêté du ministre chargé des installations classées. »

Déférant à cette réquisition :

Je, **Nina MARA**, membre de la SELARL OLLAGNON MARA COULON SCUYAH-MEDEUF, Huissiers de Justice Associés à la résidence de CREIL (Oise) y demeurant 1 Ter, rue de la Résistance, soussignée,

Me suis rendue à trois reprises aux dates indiquées ci-dessus et de manière aléatoire sans prévenir au préalable le requérant, et à chacun de mes passages j'ai procédé aux constatations suivantes :

Mon requérant m'ayant préalablement informé de la pose de quatre panneaux, je me suis rendue aux adresses ci-dessous :

1^{er} panneau : l'avis d'enquête publique est affiché sur les panneaux d'affiches extérieurs de la Mairie sis 1 Place François Mitterrand à CREIL.

Ce panneau est de couleur jaune et il est intitulé « AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE ».

2^{ème} panneau : l'avis d'enquête publique est affiché sur la façade bois de l'immeuble sis 32/34 rue Jean Jaurès à CREIL.

Ce panneau est de couleur jaune et il est intitulé « AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE ».

3^{ème} panneau : l'avis d'enquête publique est affiché sur la porte d'accès sis 10/12 rue Jean Jaurès à CREIL.

Ce panneau est de couleur jaune et il est intitulé « AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE ».

4^{ème} panneau : l'avis d'enquête publique est affiché à l'entrée de la rue Roset à CREIL.

Ce panneau est de couleur jaune et il est intitulé « AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE ».

Ces panneaux sont visibles et lisibles depuis la voie publique.

Des photographies sont annexées au présent procès verbal de constat pour servir et valoir ce que de droit.

COUT :

Honoraires	442.33	
Déplacement	7.67	
Sous total HT	450.00	
TVA à 20,00 %	90.00	
TOTAL TTC	540.00	€ TTC



Nina MARA

1er passage Mairie



1er passage 32/34 rue Jean Jaurès



1^{er} passage 10/12 rue Jean Jaurès



1^{er} passage entrée de la rue Roset



2ème passage Mairie



2ème passage 32/34 rue Jean Jaurès



2^{ème} passage 10 /12 rue Jean Jaurès



2^{ème} passage entrée de la rue Roset



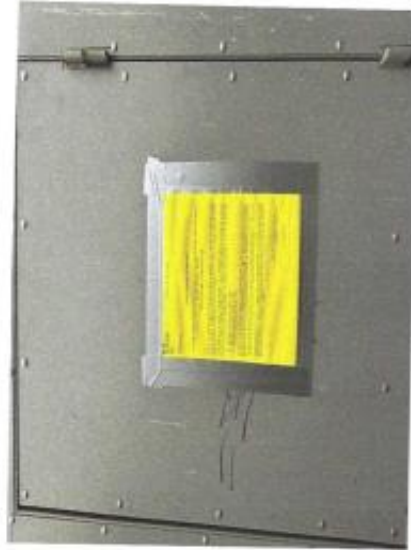
3^{ème} passage Mairie



3ème passage 32/34 rue Jean Jaurès



3^{ème} passage 10/12 rue Jean Jaurès



3^{ème} passage entrée de la rue Roset



AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE : Projet de création d'une réserve fonci... <https://www.creil.fr/actualites/avis-enquete-publique-projet-creation-use...>

LA VILLE



"îlot du secteur Phoenix" à Creil



*COPIE
Extrait site de la ville
de Creil.*

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

*Le Commissaire
Enquêteur*

Projet de création d'une réserve foncière sur l'îlot Jaures-Roset-Lebrun dit "îlot du secteur Phoenix" à Creil

Maître d'ouvrage : Commune de Creil

Le public est informé que, par arrêté préfectoral du 7 novembre 2023, est prescrit sur le territoire de la commune de Creil, du samedi 25 novembre à 9h00 au samedi 16 décembre 2023 à 11h30, une enquête publique portant sur la déclaration d'utilité publique du projet de création d'une réserve foncière sur l'îlot Jaures-Roset-Lebrun dit "îlot du secteur Phoenix" à Creil.

Ce site utilise des cookies et vous donne le contrôle sur ce que vous souhaitez activer

Conformément à la décision du 20 novembre 2023 de la présidente du tribunal administratif d'Amiens, Monsieur Michel LEROY, directeur de l'établissement médico-social de Creil.

PERSONNALISER >

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE : Projet de création d'une réserve fonci... <https://www.creil.fr/actualites/avis-enquete-publique-projet-creation-un>

LA VILLE



Place François Mitterrand 60100 CREIL, aux dates et heures suivantes:

- Samedi 25 novembre de 9h00 à 11h30
- Jeudi 30 novembre de 14h00 à 17h00
- Mercredi 6 décembre de 9h00 à 11h30
- Samedi 16 décembre de 9h00 à 11h30

Les pièces du dossier seront mises à la disposition du public pendant 22 jours consécutifs du samedi 25 novembre à 9h00 au samedi 16 décembre 2023 à 11h30 à la mairie de Creil, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie et à la préfecture. Elles seront consultables et téléchargeables sur le site internet des services de l'Etat dans l'Oise (<https://www.oise.gouv.fr> - publications - les enquêtes publiques de l'Oise)

Les observations éventuelles pourront être consignées sur le registre d'enquête ouvert à l'adresse ci-dessus, par écrit, au commissaire enquêteur ou au registre.

Ce site utilise des cookies et vous donne le contrôle sur ce que vous souhaitez activer

PERSONNALISER >

À l'issue de l'enquête, les conclusions motivées du commissaire enquêteur...

3. AVIS des DOMAINES



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

Le Directeur des Finances Publiques de
l'Oise à

COMMUNE DE CREIL

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

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 checked="" type="checkbox"/>
---------------	---

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" 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 m² 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 m ² .	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'ilot :

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'ilot anarchique et des usages détournés ou inappropriés, justifient l'intervention de la puissance publique : dépôts sauvages de détritux ; détérioration de la barrière d'accès au cœur d'ilot 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	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 SABAH	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 SABAH		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
Dequignet :	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		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 DRUC	5 RUE ROSET 60100 CREIL	73m²	Occupé - propriétaire		
5	rue	Roset	XA	0007	Mono-propriété	Logement	KAVAK DRUC		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		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	26 RUE JEAN JAURES 60100 CREIL	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	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	DEHAFFREINGUE 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	ZEHAR 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 m²
- Garages : 350 m²
- Commerces : 1 023 m²
en additionnant toutes les activités qui ont un caractère commercial, comme assujetties aux dispositions du code du commerce (commerce + chambre hôtel)
- Terrain: 240 m²

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 ²	Fast food		720€ HC
22-24-26	rue	Jean Jaurès	XA	0357	Mono-propriété	Logement	BOURAIYA AHMED		68m ²	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 ²	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 ²	Entrepôt - vacant		
28	rue	Jean Jaurès	XA	0342	Indivision	Logement	CAYEZ VALERIE / BOUCHER PATRICE		86m ²	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 ²	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 TALUMONT / SCI 30 RUE VICTOR HUGO / KAVAK	CRETE 60430 NONILLES / 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	19m²	Fermé		
13	rue	Roset	XA	397	Mono-propriété	Garage	FRANK DEGUIGNET	SABLONS 02880 MISSY SUR AISNE	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	Copropriété	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	Copropriété	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	104m²	Stockage divers		
20-22-24	rue	Louis Lebrun	XA	0020	Mono-propriété	Garage	MERLETTE ALAIN	OUTREMONT QC H2V 1M9 CANADA	57m²	Stockage divers		

Propriété Osmont Pascal

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	363	Mono-propriété	Garage	PASCAL OSMONT	58 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°_PARCELLE	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
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°_PARCELLE	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		

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 Jaures	XA	0343-0123	Mono-propriété	Commerce	SCI DU 28 RUE JEAN JAURES	26 RUE JEAN JAURES 60100 CREIL	66m²	Leverie		750€ HC
28-30	rue	Jean Jaures	XA	0343-0123	Mono-propriété	Logement	SCI DU 28 RUE JEAN JAURES		45m²	Occupé - locataire		450€ HC
28-30	rue	Jean Jaures	XA	0343-0123	Mono-propriété	Logement	SCI DU 28 RUE JEAN JAURES		45m²	Occupé - locataire		450€ HC
28-30	rue	Jean Jaures	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 Jaures	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 Jaures	XA	0097	Mono-propriété	Logement	SCI VARTERES I		60m²	NC		
14-16-18-20	rue	Jean Jaures	XA	0097	Mono-propriété	Commerce	SCI VARTERES I		148m²	Restauration		
14-16-18-20	rue	Jean Jaures	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 Jaures	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 Jaures	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_IMMEUBLIE	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

175/0X/B/400/05	UA	CREIL	78 RUE VICTOR HUGO	23/06/2020	12 000	12000	Garage	16
175/0X/B/400/24	UA	CREIL	78 RUE VICTOR HUGO	13/10/2020	13 000	13000	Garage	17
175/0X/B/400/04	UA	CREIL	78 RUE VICTOR HUGO	21/03/2019	8 000	8000	Garage	18

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.	Nombre 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	1958	2	58	92 000	1586,00	1724,14	0	UA
XA/104/29/16	8 RUE DESPINAS	08/11/2019	1908	2	55	88 000	1600,00	2050,33	0	UA
XA/344/103/117	6 RUE EDOUARD VAILLANT	28/05/2019	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	38	76 000	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/164/125/136/187	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/85/15/15	12 RUE JEAN JAURES	11/02/2020	1908	2	42	65 000	1547,62		0	UA
AH/118/201/287/1	36 RUE JULES JUILLET	24/09/2019	1908	3	59	106 000	1796,61		34	UA
AH/118/204/101	36 RUE JULES JUILLET	27/12/2019	1908	3	55	96 000	1745,45	1983,88	13	UA
AH/118/202/2	36 RUE JULES JUILLET	14/01/2020	1908	4	62	117 000	1887,10		0	UA
AH/117/21/20/110	36 RUE JULES JUILLET	27/01/2020	1911	2	48	62 700	1306,25	1775,78	0	UA
AH/118/203/3	36 RUE JULES JUILLET	12/06/2020	1908	3	57	96 000	1684,21	3710,86	0	UA
AH/118/103/208	36 RUE JULES JUILLET	01/07/2020	1908	2	39	86 000	2205,13	2672,47	13	UA
AH/118/205/102	36 RUE JULES JUILLET	27/07/2020	1908	3	55	87 000	1581,82	1679,86	13	UA
XA/89/23/2	6 RUE DE LATTRE DE TASSIGNY	23/09/2020	1957	3	53	50 000	943,40	994,04	0	UA
XA/85/116/26/7	1 RUE ROSET	30/01/2020	1908	3	48	85 000	1770,83	1837,44	0	UA
XA/85/119/6	1 RUE ROSET	11/02/2020	1908	3	47	85 000	1808,51	1866,38	0	UA
XA/85/12	1 RUE ROSET	13/02/2020	1908	1	25	37 000	1480,00	1749,41	0	UA
XA/85/9	1 RUE ROSET	14/02/2020	1908	3	54	96 000	1777,78	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 ² au prix de 65 000 € soit 1 547 €/m ²	Médiocre avec local en RDC appartement + débarras
- Acquisition du 13/02/2020 lot 12 1 rue Roset 25 m ² au prix de 37 000 € soit 1 480 €/m ²	Médiocre
- Acquisition du 14/02/2020 lot 9 1 rue Roset 54 m ² pour 90 000 € soit 1 667 €/m ²	Appartement + débarras
- Acquisition du 11/02/2020 lot 8 de 47 m ² au prix de 85 000 € soit 1 808 €/m ²	Appartement + débarras
- Acquisition du 30/01/2020 lot 16 48 m ² au prix de 85 000 € soit 1 770 €/m ²	Moyenne d'environ 1 650 €/m ²

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 €/m².

3-Commerces

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Adresse	Date mutation	Année construct.	Surf.	Total	Prix/m ² (surf. utile)	Obs
6004P04 2022P0443	XB/236/5	48 B RUE GAMBETTA	13/01/2022	1934	61	120 000	1967,21	Avec 2 carres/UA
6004P04 2021P06601	XA/151/17/5/1	53 RUE GAMBETTA	26/04/2021	1960	45	70 000	1555,56	1 care +1 parking/UA
6004P04 2021P03500	XA/2/75/3/8	11 RUE JEAN JAURES	22/02/2021	1956	70	140 000	2000,00	2 réserves/UA
6004P04 2021P11007	XA/340/30/28	1 RUE JULES JUILLET	08/09/2021	1975	80	113 000	1412,50	1 care /UA
6004P04 2021P02369	XA/69/113/6	4 RUE DE LATTRE DE TASSIGNY	03/02/2021	1957	53	90 000	1698,11	1 care /UA
6004P04 2019P06980	XA/69/112/8	8 RUE DE LATTRE DE TASSIGNY	24/10/2019	1957	21	35 000	1666,67	1 care /UA
6004P04 2021P00513	XC/16/111/8	25 RUE DE LA REPUBLIQUE	22/12/2020	1962	27	60 000	2222,22	1 care /UA
6004P04 2021P11601	XC/14/0 XC/11/142/9/3 XC/27/0	27 RUE DE LA REPUBLIQUE	10/09/2021	1957	75	150 000	2000,00	4 carres /UA
6004P04 2019P07304	XC/39/119/7	40 RUE DE LA REPUBLIQUE	24/10/2019	1900	35	120 000	3428,57	UA

Année	Période	Prix au m ² (€) *			
		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 m² soit 993 €/m²

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 m², soit 717 €/m²

DIA 19/07/21:1 rue Jules Juillet à Creil, boutique de 111,78 m² au prix de 113 000 € soit 1 010 €/m²

DIA 30/04/2021 66 rue Jean Jaurès à Creil, un local d'activités de 201,38 m² en copropriété au prix de 157 000 € soit 781 €/m²

Il ressort de l'étude de marché une valeur moyenne des cessions de locaux commerciaux dans le centre-ville de Creil à 1 400 €/m². 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 €/m².

4-Terrain à bâtir

Ref. Cadestral	Commune	Adresse	Date mutation	Surface	total	Prix/m ²	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 Ducloux
AX/490/	NOGENT SUR OISE	RUE DE LA VALLEE	14/05/2021	209	55 000	263,16	zone UC habitat et services parcelle régulière en façade de rue dans un lotissement
AY/958/	MONTATAIRE	TERRES ET BOIS DE GOURMAY	11/02/2020	212	30 000	141,51	zone UH zone parcellaire peu dense pour des op individuelles ou d'ensemble

Année	Période	Prix au m ² (€) *			
		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 €/m² 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	<u>950 € / m²</u>
Valeur des commerces arrêtée à	<u>800 € / m²</u>
Valeur des garages arrêtée à	<u>8 000 € / unité</u>
Valeur du TAB arrêtée à	<u>140 € / m²</u>

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 emploi 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

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

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.

4. Rapport intermédiaire appelant réponse

RAPPORT INTERMEDIAIRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE dit

« RAPPORT DE SYNTHÈSE »

En vue de :

**LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE EN VUE DE L'ACQUISITION PAR VOIE D'EXPROPRIATION DES
TERRAINS NECESSAIRES A LA CREATION D'UNE RESERVE FONCIERE DE L'ÎLOT DU SECTEUR
PHOENIX A CREIL**



**PROCES-VERBAL DE SYNTHÈSE
du COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR**



Hotel de Ville de CREIL

Le 18 décembre 2023s

Michel LEROY

Commissaire-Enquêteur

Dans les quinze jours qui suivent la clôture de l'enquête publique, le commissaire-enquêteur doit rendre à la municipalité un rapport de synthèse relatant le déroulement de l'enquête, l'ensemble des observations recueillies, et ses propres observations en vue de connaître le positionnement de la municipalité en réponse aux différentes remarques.

Rappel historique

L'enquête publique visant l'élaboration de la déclaration d'utilité publique carte en vue de l'acquisition par voie d'expropriation des terrains nécessaires à la création d'une réserve foncière de l'îlot du secteur Phoenix de la commune de CREIL a été conduite par Michel LEROY, nommé en qualité de Commissaire-Enquêteur par le Tribunal administratif d'Amiens, le 08 août 2023.

- **Le motif** qui conduit la municipalité de Creil à procéder à une DUP vise à vouloir **constituer une réserve foncière par voie d'expropriation concernant l'îlot du secteur Phoenix situé en plein cœur de la ville de Creil.**
- Ayant entamé de nombreuses démarches pour convaincre les propriétaires à participer à la rénovation de ce secteur dit « îlot Phoenix », et au risque de compromettre les investissements publics menés dans le cadre de l'OPAH-RU et d'Action Cœur de Ville, **la municipalité se doit d'accélérer l'expropriation en vue d'une réserve foncière en raison des délais de réhabilitation de ce secteur et l'instruction de la procédure de DUP**

L'organisation de l'Enquête

Après la réunion visant **l'organisation de l'enquête publique, le jeudi 12 octobre 2023** de 14h00 à 16h30, entre la municipalité, le cabinet d'études et moi-même, un arrêté préfectoral datant du 7 novembre 2023 a été publié pour la mise en place de l'enquête publique : sa durée de 34 jours, est fixée du lundi 6 novembre 2022 (16h30) au samedi 9 décembre 2022 (12h).

L'avis d'enquête publique a été affiché sur le panneau d'affichage de la mairie et contrôlé personnellement à chaque début de permanence.

Un registre papier a été ouvert dès le 25 novembre 2022 à 9h.0 et mis à disposition du public aux heures habituelles d'ouverture de la mairie de Creil et, parallèlement, un site internet avec un registre numérique pour le recueil des observations a été ouvert au public le même jour à 16h30.

Au total **quatre permanences** ont été tenues **en mairie de CREIL** :

Permanence	Date
1^{ère} permanence	Samedi 25 novembre 2023 De 9h à 11h30
2^{ème} permanence	30 novembre 2023 De 14h à 17h
3^{ème} permanence	Mercredi 9 décembre 2023 De 9h à 11h30
4^{ème} permanence	Samedi 16 décembre 2023 De 9h à 11h30
Au total	4 permanences

Cette enquête s'est déroulée sans incident notable, à l'exception de l'absence du commissaire-enquêteur à sa première permanence, suite à des circonstances de santé personnelle. Toutefois, le public a pu accéder au dossier d'enquête et au registre en son absence, et déposer leur observation.

L'accueil en mairie permettait de préserver l'intimité lors des échanges avec le commissaire-enquêteur et respectait l'accessibilité.

La publicité :

L'affichage règlementaire a été respecté : une affiche a été placée sur les panneaux **d'affichage des annonces officielles de la mairie de Creil**. Il a été contrôlé personnellement lors de chaque permanence.

J'ai constaté que **l'affichage fourni par la municipalité respectait la réglementation**, en particulier le texte était disposé sur fond jaune, ce qui peut rendre la lecture plus facile pour des personnes présentant une vue défectueuse.

De plus, les médias de type Facebook ont été utilisés.

La publication par la presse a été diffusée au moyen de deux journaux habituellement lus par la population :

Journal / Date d'édition	1 ^{ère} édition	2 ^{ème} édition
Le Courrier Picard, édition de l'Oise	14 novembre 2023	8 novembre 2023
Le Parisien, édition de l'Oise	14 novembre 2023	10 novembre 2023

REMARQUES DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

- ⇒ **La commune a strictement appliqué la réglementation. Elle a informé les propriétaires et co-propriétaires de l'îlot Secteur Phoenix.**
- ⇒ **Toutefois, des courriers n'ont pas été remis à certains propriétaires dont les adresses sont invalidées, et l'absence de retour de ceux-ci alors qu'ils étaient amenés à prendre contact avec les services habilités.**
- ⇒ **Hormis la consultation du dossier numérique de l'enquête sur le site de la préfecture de l'Oise, il n'y a pas eu la possibilité de recueillir les observations du public via internet faute de garantie RGPD et d'accès exclusif au commissaire-enquêteur aux observations.**

Le PROCES-VERBAL

Le présent procès-verbal a pour objet de recueillir toute information à partir de questions posées à partir de l'analyse du dossier, des observations déposées, des remarques entendues lors des permanences. Le commissaire enquêteur a jugé utile d'y joindre ses propres observations ou demandes de précisions.

Il a été remis le **18 décembre 2023** par voie internet.

Il appartient au porteur du projet d'y **apporter réponse dans le délai de quinze jours à réception de ces observations.**

3. Observations recueillies lors de l'enquête publique

Au cours des quatre permanences en mairie de Creil, **seules 2 personnes se sont présentées** pour consulter le dossier et/ou s'entretenir avec le commissaire enquêteur. **Elles ont déposé une observation**, chacune, qui a été portée au registre d'enquête.

Le site internet ouvert dans le cadre de la dématérialisation ne peut pas fournir d'indications

concernant la fréquentation : il respecte la réglementation en assurant la fonction informative auprès du public, mais **ne peut pas recueillir les observations.**

Cette consultation, de par la fréquentation durant les permanences traduit :

- **Un intérêt très faible** du public au sujet de l'enquête
- Le Commissaire-enquêteur confirme bien que **l'information fournie par l'affichage n'a pas été suffisante pour permettre une mobilisation du public sur ce sujet. (Constate l'absence d'affichage sur le site de l'îlot « Phoenix ».)**

ANALYSE DES OBSERVATIONS DEPOSEES

<u>Observation écrite déposée sur le registre</u>			
Par Monsieur Da Costa & Madame Truffaut, 15 rue Roset à Creil			
N° obs	Objet	Contenu de l'observation	Concerne
<u>1</u>	<p>Proposition de substitution éventuelle avec un autre garage</p> <p>Hors sujet DUP</p> <p>Hors sujet DUP</p> <p>Témoignages d'usage des lieux</p> <p>Publication sur le site</p>	<p>Nous avons pu lire les argumentaires concernant le projet de DUP Réserve Foncière îlot Phoenix.</p> <p>Nous sommes propriétaires d'un box (XA351) qui, aujourd'hui, nous sert de garage pour nos véhicules, ou à défaut pour les véhicules de nos locataires, sis au 13 rue Roset ou 26 rue Louis Lebrun.</p> <p>Le projet nous fait perdre ce parking et nous empêche de proposer ce stationnement à nos futurs locataires, dans un secteur où les emplacements de stationnement se font rares.</p> <p>Quelle alternative, autre que financière, la mairie pourrait-elle nous proposer ?</p> <p>Nous souhaiterions avoir en contrepartie de la cession de notre garage, un emplacement de stationnement fermé à proximité immédiate du 13 rue Roset.</p> <p>Signé, Mr Da Costa Brune et Mme Truffaut Céline</p> <p>Suite à un envoi complémentaire adressé par mail le 7 décembre 2024, à 12h, à la direction de l'Habitat, les propriétaires souhaitent ajouter au registre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ne pas construire de bâtiment à étage sur la parcelle XA20 afin d'éviter d'enclaver les cours des logements adjacents déjà existants. - Si une clôture est prévue à l'entrée du chemin de la rue Roset, prévoir un système d'ouverture/fermeture automatique, sans besoin de descendre du véhicule (nous avons 2 garages à l'entrée). - Malgré ce qui est écrit dans le diagnostic, certains garages sont bien utilisés et pour leur bon usage : garer des véhicules. - L'habitant du 18 rue Louis Lebrun passe par sa cour arrière pour faire des trafics de marchandises dans le chemin de la rue Roset: cet été, trafic de matelas (cf photo) et vue sur sa cour remplie de matériels (cf photo) depuis la fenêtre de notre maison. Il stationne actuellement 2 ou 3 véhicules dans le chemin et y est présent quotidiennement. Cette personne contribue à entretenir l'état d'insalubrité du chemin. Veiller à ce qu'elle ne puisse plus y accéder semble important pour sortir le chemin de ce cercle vicieux d'insalubrité. - Des hommes vont et viennent dans le chemin pour y faire leurs besoins - D'autre part, malgré ce qui est indiqué sur l'avis d'enquête publique (cf photo), les documents ne semblent toujours pas publiés sur oise.gouv.fr? 	<p>Propriété cadastrée XA351</p> <p>Informations sur le voisinage</p>
<p><u>Remarque du Commissaire-enquêteur et question à la municipalité :</u></p> <p>Mr Da Costa et Mme Truffaut ne s'opposent pas à la DUP, mais font la proposition de substituer leur parcelle avec un autre garage à proximité... En outre, ils signalent que le dossier ne semble pas figurer sur le site alloué à la consultation des détails de la DUP. Or, selon leur écrit, l'adresse indiquée par eux est incomplète ?</p>			

<u>Qu'en pense la municipalité sur la faisabilité ?</u>
<u>Réponse de la municipalité :</u>
<u>AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR</u>

<u>Observation écrite déposée sur le registre</u>			
Par Monsieur Jean Devrouete, gérant de la SCI DEBUT, 7 allée du Comte d'Archiac, à Villers-St-Paul			
N° obs	Objet	Contenu de l'observation	Concerne
<u>2</u>	<p>Erreur d'indication cadastrale</p> <p>Proposition de substitution avec un autre garage</p>	<p><i>Propriétaire du garage situé au 13 rue Roset à Creil</i></p> <p><i>Je m'étonne lors de la consultation du 06/12/23 que nous ne figurons pas dans la liste des propriétaires. Je vous demande la mise à jour, n'ayant jamais été consulté par rapport à ce qui a été énoncé dans le projet.</i></p> <p><i>Par ailleurs, ce garage, lieu de stationnement indispensable pour nous, et au-delà de la valeur financière, il nous permet de faciliter nos déplacements en IDF et de garer notre véhicule en sécurité.</i></p> <p><i>En contrepartie de ce garage, je vous demande la mise à disposition dans ce secteur d'un autre garage de même taille, à proximité de la gare (immédiate).</i></p> <p><i>Je me tiens disponible pour échanger à ce sujet.</i></p> <p><i>Cordialement,</i></p> <p><i>Signé Jean-Luc Devrouete</i></p>	<p>Section XA 397 Rue Roset Oha21ca</p> <p>Section XA 18 Rue Roset Oha21Ca</p>
<p><u>Question du Commissaire-Enquêteur</u></p> <p>Monsieur Devrouete n'ayant pas été consulté par l'enquête d'estimation de son bien, portée par des services des Domaines pour réaliser un état des lieux, constate une erreur de propriétaire assigné à sa propriété portée sur le cadastre Il ne s'oppose pas à la DUP, mais fait la proposition de substituer sa parcelle avec un autre garage à proximité de la gare...</p> <p><u>Quelles propositions apportez-vous à ces questions ?</u></p>			
<u>Réponse de la municipalité :</u>			
<u>AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR</u>			

4. Avis des PPA

Seul, l'Avis des Domaines a fourni le 19 janvier 2023, pour une durée de validité de 18 mois, une première estimation des propriétés concernées par la DUP. Cette estimation est détaillée par lots, garages et parcelles. Il y est fait observation que certains accès aux garages se sont vus en refus de visite. Il en est de même pour certains appartements ...

certains appartements dont les propriétaires se sont opposés au consultant, malgré plusieurs courriers adressés. Il faut aussi souligner que certains courriers adressés à certains propriétaires ont été retournés ou sans réponse.
Pour ces raisons, l'estimation fournie s'élève à 2 400 000.00€ avec une marge probable de 20 % de la valeur totale.

Observations du commissaire enquêteur

La présente enquête porte sur la DUP en vue de l'acquisition par mesures à l'expropriation, de terrains nécessaires à la création d'une réserve foncière de l'îlot secteur « Phoenix » à Creil.

Les dispositions, concernant **le déroulement de l'enquête publique, restent conformes aux textes règlementaires** qui encadrent une DUP.

J'observe que l'enquête que j'ai menée :

- n'a soulevé que deux observations du public : elles demandent une substitution de leur bien avec un autre bien similaire situé à proximité de la gare,
- un seul propriétaire a effectué la remarque sur l'erreur de nom du propriétaire sur la parcelle de son garage, ce qui pourrait aussi expliquer la faible mobilisation des propriétaires et des locataires.
- Il faut aussi regretter l'impossibilité de comptabiliser les visites effectuées par le public sur le site internet où le dossier était à disposition.
- La faiblesse des visites et des observations ne permet pas de savoir l'impact réel de cette DUP notamment auprès des propriétaires. Aucun locataire d'appartement ne s'est manifesté.

Le présent procès-verbal est remis à Monsieur le Maire, porteur du projet de DUP, qui doit dans un délai maximal de 15 jours apporter une réponse au Commissaire-enquêteur.

Fait à Beauvais, le 17 décembre 2023

Le commissaire-enquêteur



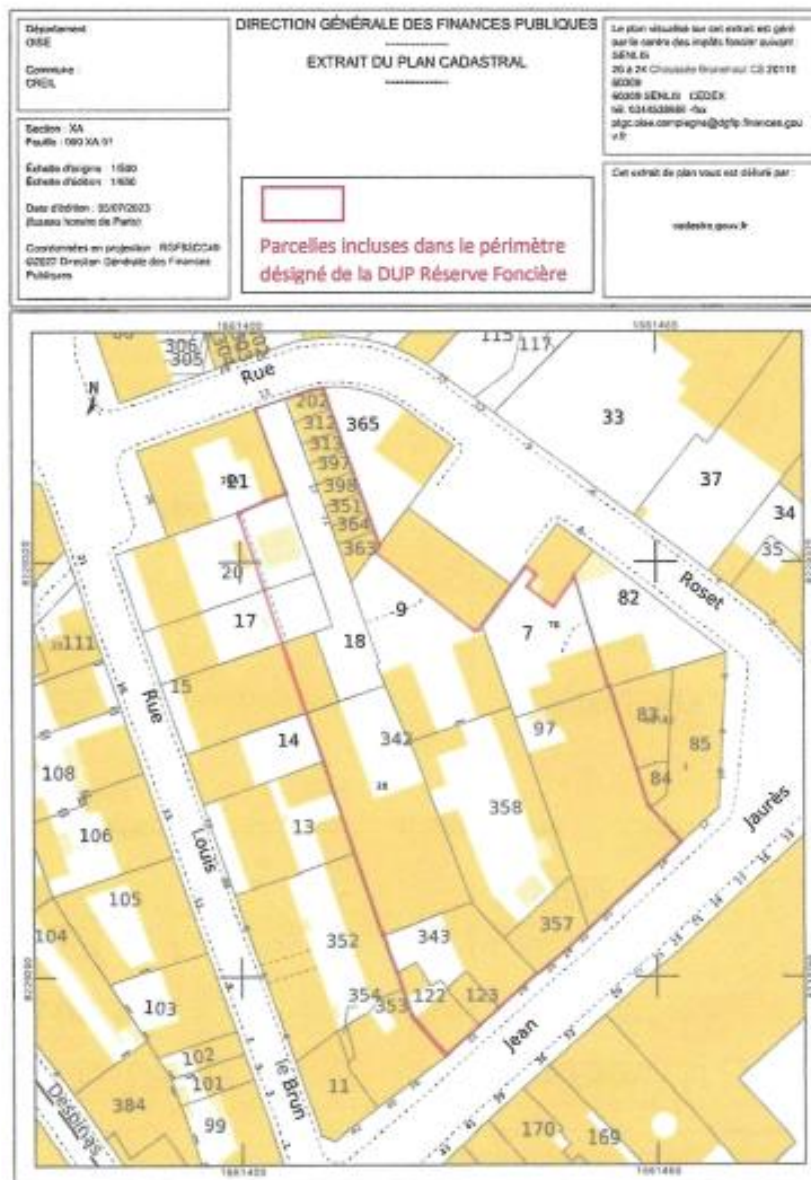
Michel LEROY

5. ETAT DES LIEUX

CHAPITRE 4 : JUSTIFICATION DU PERIMETRE DE LA DUP

4.1 Identification du secteur, objet de la DUP

En fonction de l'occupation du secteur, les parcelles identifiées au recyclage foncier (curetage, démolition, nettoyage) et objet de la DUP sont les suivantes :

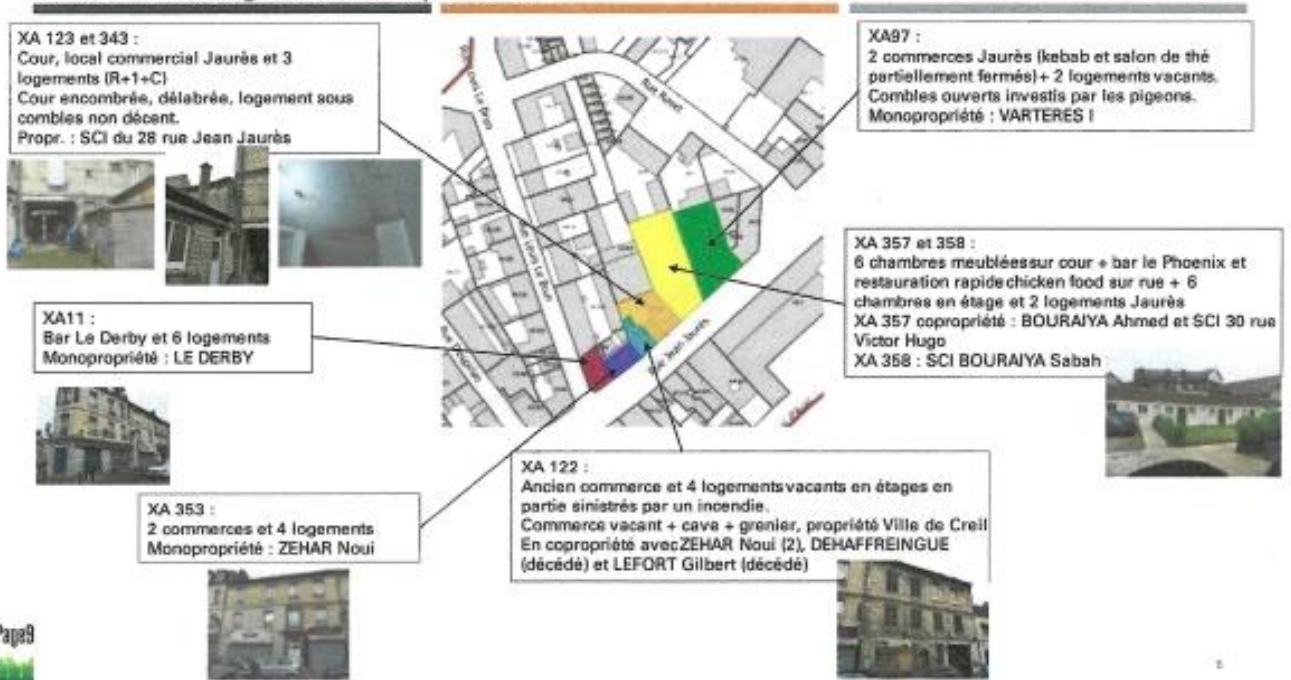


Dossier de DUP Réserve Foncière au profit de la Ville de CREIL – Ilot Phoenix CREIL



2 Contenu, usages et occupations détaillés de l'ilot

Constat : usages et occupations



XA365 :
4 logements bon état
Monopropriété SEMA

XAS :
3 logements, 1 bureau, bon état
Copropriété : BIABIANY/PEPIN,
MYSUS, KOCGOZ/OZTURK (2).

XA 7 :
2 logements en PO et locatif, bon état
Monopropriété KAVAC Oruc

XA 202 et XA 313 : locaux DPAH
ACSO. Propr. : Ville de Creil
XA 313, 397, 398, 351, 364, 363 :
garages a priori vacants, dont 3 en
propriété Ville de Creil

XA 82 :
3 garages - Friche rue Roset
Monopropriété LAVALD Alain. Rachat
Ville de Creil ou EPFLO négocié

Page 9

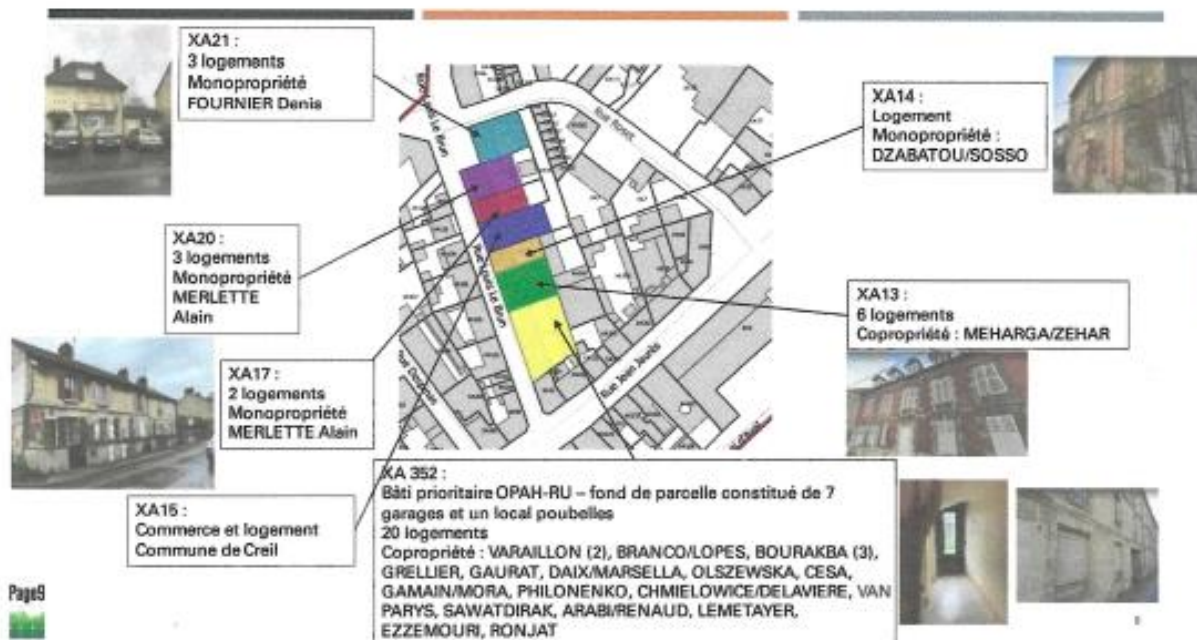
XA 17 et 20 :
Fonds de parcelles et garage a priori
vacant.
Parcelles utilisées pour du
stationnement informel. Problèmes
sanitaires du fait du dépôt
d'encombrants et débris.
Monopropriété MERLETTE Alain

XA 18 :
Problèmes sanitaires du fait du dépôt
d'encombrants et débris.
Passage en copropriété avec la Ville

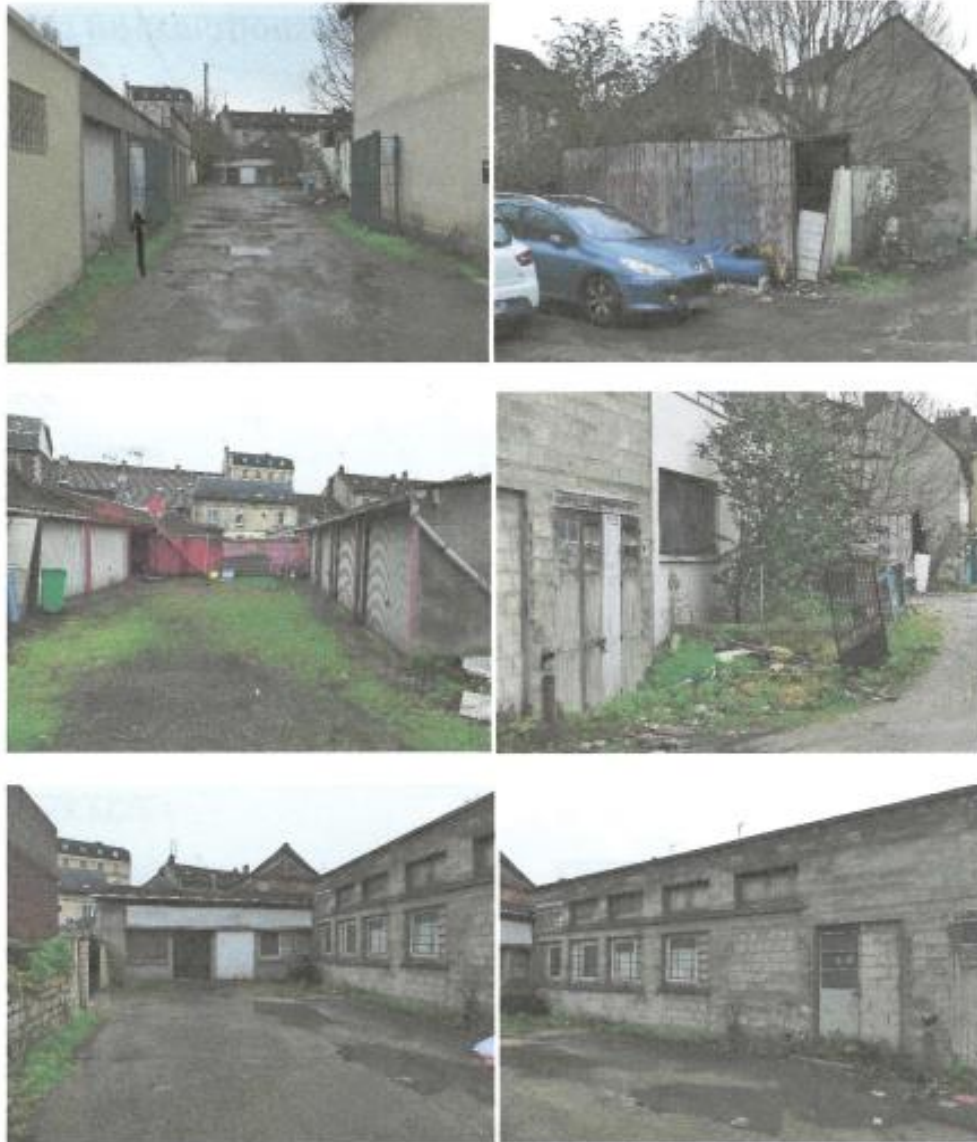
XA 342 :
Stockage/entrepôt commerce et logement
a priori vacants
Monopropriété : BOUCHER Patrice

XAS :
8 garages aux usages
détournés
Copropriété : KAVAK (3), SCI
30 rue Victor Hugo (2)

Page 9



Photos des abandons en cœur d'îlot : batteries de garages sous-occupés, friche d'une ancienne activité



31



32

Arrières d'immeubles d'habitation dégradés, voire dangereux.

Front de rue Jean Jaurès :



Front commercial rue Jean Jaurès dont certains commerces restent le plus souvent fermés.



Dossier de DUP Réserve Foncière au profit de la Ville de CREIL – Ilot Phoenix CREIL



Dossier de DUP Réserve Foncière au profit de la Ville de CREIL – Ilot Phoenix CREIL

VISITE DES LIEUX DU VISTE COMMISSAIRE ENQUETEUR SEUL (10/12/2023)



