



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

**Direction départementale des Finances publiques de l'Oise**

Le 20/07/2022

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](mailto:ddfip60.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

Le Directeur départemental des Finances  
publiques de l'Oise

à

**POUR NOUS JOINDRE**

**Affaire suivie par : Sandrine Jambois**

COMMUNE DE CREIL

téléphone : 03.44.06.77.36.

courriel : [ddfip60.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:ddfip60.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

Réf. DS : 9 092 765

Réf OSE : 2022-60175-48275

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien : Ensembles immobiliers : logements et commerces

Adresse du bien : 54 rue Jean Jaurès ; 71-73 rue Jean Jaurès ; 15-17 rue Louis Lebrun ; 25 rue de Lattre de Tassigny / 31-43 rue Jules Juillet à Creil

Département : Oise

Valeur vénale : **2 042 150 €, valeur qui ne constitue qu'un ordre de grandeur en l'état des informations détenues par le service et hors indemnités éventuelles d'éviction à calculer en sus.**

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

## 1 - SERVICE CONSULTANT

Commune de Creil ; affaire suivie par : Madame Isabelle LEROY (Gérante – directrice opérationnelle « Page9 »)

## 2 - DATE

de consultation : 17/06/2022  
de réception : 17/06/2022  
de visite : du bureau  
de dossier en état : 04/07/2022 date de la réunion d'information avec le consultant.

## 3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Demande d'estimation de la valeur vénale d'immeubles dans le cadre d'une DUP travaux : prescription d'un programme de travaux, avec obligation de réalisation sous un délai fixé (Opération de Restauration Immobilière dans le cadre de l'OPAH RU -> procédure d'urbanisme, articles R.313-23 et suivants du Code de l'Urbanisme).

### Contexte :

Par délibération du 17 décembre 2021, le conseil municipal de la ville de Creil a voté le lancement de l'enquête publique DUP Travaux dans le cadre d'une ORI.

L'ORI est une procédure d'urbanisme, délimitée par les articles R.313-23 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Cette opération concerne 4 immeubles, situés dans le périmètre de l'OPAH-RU de la ville de Creil :

- Le 54 rue Jean Jaurès ;
- Le 71-73 rue Jean Jaurès ;
- Le 15-17 rue Louis Lebrun ;
- Le 25 rue de Lattre-de-Tassigny / 31-43 rue Jules Juillet

L'ORI s'inscrit dans le projet global de requalification de l'habitat ancien en centre-ville, mené depuis octobre 2020 par la ville de Creil dans le cadre de son OPAH-RU autour de la gare.

L'ORI est une procédure employée lorsque les négociations à l'amiable, pour réhabiliter des immeubles très dégradés du périmètre, ont échoué. Elle oblige les propriétaires à réaliser un programme de travaux, précisé et estimé dans un dossier complet transmis en Préfecture le 16 mai 2022,

L'Opération d'Amélioration de l'Habitat en Renouvellement Urbain de la Ville de Creil est une opération de centre-ville qui doit permettre la rénovation des immeubles privés nécessitant des travaux :

- D'économie d'énergie
- De mise aux normes de décence
- D'urgence pour assurer la sécurité des occupants.

#### 4 - DESCRIPTION DU BIEN

##### 15-17 RUE LOUIS LEBRUN XA 128 (11 logements)

LOGEMENT 14 m <sup>2</sup> LOUE avec bail 270 € à DEVISSCHER meublé	LOGEMENT 14 m <sup>2</sup> LOUE avec bail 270 € à LEROUX meublé
LOGEMENT 15 m <sup>2</sup> LOUE avec bail 320 € à HDOURI meublé	LOGEMENT 28 m <sup>2</sup> LOUE avec bail 395 € à PARIGOT meublé
LOGEMENT 15 m <sup>2</sup> LOUE avec bail 320 € à BOUSENAN meublé	LOGEMENT 19 m <sup>2</sup> LOUE avec bail 300 € à NOURTIER
LOGEMENT 10 m <sup>2</sup> LOUE avec bail 240 € à BERDON meublé	LOGEMENT 14 m <sup>2</sup> LOUE avec bail 320 € à BEN HAS
LOGEMENT 15 m <sup>2</sup> LOUE avec bail 265€ à DUHAUTPAS meublé	LOGEMENT 29 m <sup>2</sup> LOUE avec bail 395 € à RIAD
LOGEMENT 14 m <sup>2</sup> LOUE avec bail 320 € à CAILLAUD meublé	

##### 71-73 RUE JEAN JAURES AE 29 (11 logements)

LOGEMENT 45 m <sup>2</sup> LOUE sans bail	LOGEMENT 15 m <sup>2</sup> LOUE sans bail
LOGEMENT 26 m <sup>2</sup> LOUE sans bail	LOGEMENT 23 m <sup>2</sup> LOUE sans bail
LOGEMENT 62 m <sup>2</sup> LOUE sans bail	LOGEMENT 25 m <sup>2</sup> LOUE sans bail
LOGEMENT 49 m <sup>2</sup> LOUE sans bail	LOGEMENT 34 m <sup>2</sup> LOUE sans bail
LOGEMENT 28 m <sup>2</sup> LOUE sans bail	LOGEMENT 36 m <sup>2</sup> LOUE sans bail
LOGEMENT 15 m <sup>2</sup> LOUE sans bail	

##### 25/31/43 RUE TASSIGNY/JUILLET XA 52(6 commerces/12 logements)

COMMERCE 38 m <sup>2</sup> LOUE sans bail	LOGEMENT 47 m <sup>2</sup> LOUE sans bail
COMMERCE 51 m <sup>2</sup> LOUE sans bail	LOGEMENT 52 m <sup>2</sup> LOUE sans bail
COMMERCE 52 m <sup>2</sup> LOUE sans bail	LOGEMENT 51 m <sup>2</sup> LOUE sans bail
COMMERCE 57 m <sup>2</sup> LOUE sans bail	LOGEMENT 47 m <sup>2</sup> LOUE sans bail
COMMERCE 51 m <sup>2</sup> LOUE sans bail	LOGEMENT 61 m <sup>2</sup> LOUE sans bail
COMMERCE 40 m <sup>2</sup> LOUE sans bail	LOGEMENT 50 m <sup>2</sup> LOUE sans bail
LOGEMENT 47 m <sup>2</sup> LOUE sans bail	LOGEMENT 48 m <sup>2</sup> LOUE sans bail
LOGEMENT 61 m <sup>2</sup> LOUE sans bail	LOGEMENT 52 m <sup>2</sup> LOUE sans bail
LOGEMENT 50 m <sup>2</sup> VACANT	LOGEMENT 51 m <sup>2</sup> LOUE sans bail

##### 54 RUE JEAN JAURES AE59/64 (2 commerces/13 logements)

COM

MERCE 31 m <sup>2</sup> VACANT NC	LOGEMENT 42 m <sup>2</sup> VACANT NC
COMMERCE 32 m <sup>2</sup> VACANT NC	LOGEMENT 52 m <sup>2</sup> VACANT NC
LOGEMENT 35 m <sup>2</sup> VACANT NC	LOGEMENT 46 m <sup>2</sup> VACANT NC
LOGEMENT 28 m <sup>2</sup> VACANT NC	LOGEMENT 39 m <sup>2</sup> VACANT NC
LOGEMENT 42 m <sup>2</sup> VACANT NC	LOGEMENT 30 m <sup>2</sup> VACANT NC
LOGEMENT 52 m <sup>2</sup> VACANT NC	LOGEMENT 49 m <sup>2</sup> VACANT NC
LOGEMENT 46 m <sup>2</sup> VACANT NC	LOGEMENT 43 m <sup>2</sup> VACANT NC
LOGEMENT 39 m <sup>2</sup> VACANT NC	

## Précisions

Les 4 adresses sont :

- pour deux d’entre elles, des immeubles d’angle emblématiques, proches de la gare et délaissés : le 54 J. Jaurès et le 25 De Lattre De Tassigny/J.Juillet,
- pour les deux autres : 71-73 J. Jaurès et 15-17 L. Lebrun, des immeubles dégradés, constitués exclusivement de petits logements locatifs, non entretenus, appartenant à un même multi propriétaire local, marchand de sommeil.

Ils ont également ces constantes :

- Une dégradation forte à très forte du bâti, dans les parties communes comme dans les logements ;
- L’absence totale ou la réalisation très partielle de travaux d’amélioration de l’habitabilité ;
- L’absence de réponse ou la passivité des propriétaires/gestionnaire suite aux prises de contact réalisées ;
- La qualité architecturale du bâti ou l’inscription de l’immeuble dans un linéaire rendant complexe et non souhaitable, sa démolition/reconstruction.

1	<u>Le 54 rue Jean Jaurès</u>	est déjà connu des services d’urbanisme et d’hygiène et de salubrité de la Ville. Il a été repéré dès les premiers arpentages en octobre 2020. Une visite réalisée en milieu d’année 2021 avec le propriétaire, a confirmé la vacance totale, la dégradation de l’immeuble et l’absence de volonté du propriétaire à entreprendre des travaux accompagnés.
2	<u>Le 25 rue De Lattre de Tassigny / 31-43 rue Jules Juillet</u>	a été repéré lors d’un arpentage en mars 2021, visant à mieux connaître les immeubles du périmètre de l’îlot dit « Uhry » ou « JouéClub ». Le désintérêt des propriétaires pour leur bien, l’absence générale de travaux et la vétusté des lieux ont contribué à proposer une ORI sur cet immeuble.
3	<u>Le 71-73 rue Jean Jaurès</u>	a été repéré dès octobre 2020. Comme pour le 25 De Lattre de Tassigny, l’immeuble est peu entretenu dans son ensemble, dégradé et les propriétaires ne manifestent aucun intérêt à la réalisation de travaux d’envergure. L’état de la façade a été un argument pour une investigation approfondie de l’immeuble, dont la vétusté est confirmée.
4	<u>Le 15-17 rue Louis Lebrun</u>	est un immeuble en veille par les services de la Ville. Plusieurs visites techniques conjointes avec l’ARS ont déjà été menées. Une nouvelle visite durant l’été 2021, a permis de constater la vétusté des logements, l’indignité de plusieurs d’entre eux, leur absence de confort, la dégradation importante des parties communes, voire la

		dangerosité de l'accès aux étages. La redondance de cette situation, sur deux immeubles appartenant au même propriétaire, amène à placer cette adresse en opération de restauration immobilière.
--	--	--

Tous ces immeubles sont en mono propriété, deux sont en indivision.

Trois de ces immeubles sont occupés, le 4e est entièrement vacant.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

<u>15-17 RUE LOUIS LEBRUN (XA 128)</u>	<u>MONOPROPRIETE</u>	CALMAN Michel (usufruitier) / CALMAN Christophe (nupropriétaire) locaux loués
<u>71-73 RUE JEAN JAURES AE 29</u>	<u>MONOPROPRIETE</u>	INDIVISION: CALMAN Michel (usufruitier) / CALMAN Nicolas (nupropriétaire) locaux loués
<u>25 / 31-43 RUE TASSIGNY / JUILLET XA 52</u>	<u>MONOPROPRIETE</u>	INDIVISION :MEUNIER Jean / TUMERELLE François / TUMERELLE Philippe - CHARLIER Dominique / CHARLIER Yves locaux qui semblent loués à l'exception d'un logement de 50 m <sup>2</sup>
<u>54 RUE JEAN JAURES AE 59 / 64</u>	<u>MONOPROPRIETE</u>	BOUZID Abdel  locaux vacants

## 6 - URBANISME – RÉSEAUX

Le PLU de la ville de Creil a été approuvé le 25/09/2006, modifié les 16/11/2009, 02/05/2011, 12/12/2011. Il expose les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones délimitées sur le plan de zonage. À chaque zone est affecté un règlement en 14 articles.

Le plan de zonage de la commune comporte les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones naturelles (N), les ensembles urbains remarquables à protéger, les espaces verts, les espaces boisés classés, les emplacements réservés pour les équipements publics.

***Les biens se situent en zone UA du PLU de la commune de Creil.***

Cette zone correspond au centre-ville et rassemble les secteurs suivants : quartier de la gare (rue Jean Jaurès et quai d'Aval), le quartier de la place Carnot, la rue Gambetta, la place de la mairie et celle du 8 mai 1945 et 3 sites de renouvellement urbain sur le quartier Gournay.

L'objectif de cette zone est de renforcer le caractère urbain et les fonctions liées à un centre-ville.

***Tous réseaux présents.***

## 7 - DATE DE RÉFÉRENCE

Sans objet dans le cadre du présent dossier.

## 8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

À défaut de visite et pour faciliter l'estimation, un prix au mètre carré sera établi pour les logements sans tenir compte de leur typologie.

*Dès lors l'estimation ne constitue qu'un ordre de grandeur qui pourra être affiné dans le cadre d'une visite ultérieure.*

Le service arbitrera cette valeur à la valeur minimale des termes de comparaison, une fois encore à défaut de visite, en se fondant sur les éléments du rapport ORI produit à la demande qui indiquent un état de vétusté important des logements.

### 15-17 RUE LOUIS LEBRUN XA 128 (11 logements)

La surface déclarée des logements est de 187 m<sup>2</sup>.

187 m<sup>2</sup> à 950 €/m<sup>2</sup>, la valeur de l'immeuble sera arbitrée à **177 650 €**

-À noter : Considérant le montant des loyers reçus par le propriétaire ( 3 415 €/mois soit 40 980 €/an), il se dégage un taux de capitalisation de 0,23

### - 71-73 RUE JEAN JAURES AE 29 (11 logements)

La surface déclarée des logements est de 358 m<sup>2</sup>

358 m<sup>2</sup> à 950 €/m<sup>2</sup>, la valeur de l'immeuble sera arbitrée à **340 100 €**

Le bien est loué mais le propriétaire n'a pas communiqué le montant des loyers.

### 25/31/43 RUE TASSIGNY/JUILLET XA 52(6 commerces/12 logements)

La surface déclarée des logements est de 617 m<sup>2</sup>

617 m<sup>2</sup> à 950 €/m<sup>2</sup>, la valeur de la partie logement sera arbitrée à **586 150 €**

La surface déclarée des commerces est de 289 m<sup>2</sup>

Une valeur minimale de 1 200 €/m<sup>2</sup> sera retenue, 289 m<sup>2</sup> à 1 200 €/m<sup>2</sup>, la valeur de la partie commerce sera arbitrée à **346 800 €**

Valeur totale de l'immeuble : **932 950 €**

Le bien est loué mais le propriétaire n'a pas communiqué le montant des loyers.

### 54 RUE JEAN JAURES AE59/64 (2 commerces/13 logements)

La surface déclarée des logements est de 543 m<sup>2</sup>

543 m<sup>2</sup> à 950 €/m<sup>2</sup>, la valeur de la partie logement sera arbitrée à **515 850 €**

La surface déclarée des commerces est de 63 m<sup>2</sup>

Une valeur minimale de 1 200 €/m<sup>2</sup> sera retenue, 63 m<sup>2</sup> à 1 200 €, la valeur de la partie commerce sera arbitrée à **75 600 €**

Valeur totale de l'immeuble : **591 450 €**

Le bien est vacant.

L'intégralité de l'opération, en l'état des informations détenues par le service pourrait s'établir à  
**2 042 150 €**

hors indemnités accessoires à calculer selon les règles suivantes :

- – Les indemnités principales correspondent à la valeur vénale des biens
- – Les indemnités accessoires sont calculées forfaitairement sur la base des indemnités principales :
- Règles appliquées :
- → 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

Les aléas divers sont arbitrés à 20 % des indemnités principales 408 430 €

Soit une estimation sommaire et globale établie à 2 450 580 €

**Des indemnités d'éviction peuvent également être à dues, en fonction de l'occupation réelle et justifiée, mais également des modalités de rénovation retenues in fine.**

## 9 - DURÉE DE VALIDITÉ

Un an

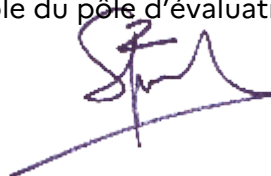
## 10 - OBSERVATIONS

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation 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.

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent avis.

Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques  
et par délégation,  
Le responsable du pôle d'évaluation domaniale



Stéphane Régula