



DECISION DU MAIRE N° 06/2023
PRISE EN APPLICATION DE L'ARTICLE L 2122-22
Du Code Général des Collectivités Territoriales



03.44.25.09.08

Fax :

03.44.25.39.02



Croix de Guerre 39-45
Remise le 11 Novembre 1948
A la Commune de Verneuil-en-Halatte

DÉCISION PORTANT ACQUISITION
D'UN BIEN A L'AMIABLE

Le Maire de la Ville de Verneuil-en-Halatte,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L 2122-22 ; L 2252-5 et L 2254-1 ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 210-1, L 211-1 et suivants, L 213-1 et suivants, L 300-1, R 211-1 et suivants, R 213-1 et suivants et le L 151-41 ;

Vu la délibération N°2020-58 du 08/10/2020 approuvant le lancement de l'élaboration d'un nouveau Plan Local d'Urbanisme sur la ville de Verneuil en Halatte et l'avancée du projet PLU en matière d'étude et de concertation avec la population,

Vu l'étude spécifique du centre-bourg en cours dont la maîtrise d'œuvre a été confiée au Cabinet EnVu2, en date du 11/04/2022,

Vu l'étude de rénovation de l'Eglise Saint-Honoré, classée Monument Historique, réalisée par le Cabinet SOCREA et restituée avec les services de l'Etat, le 29/11/2022,

Considérant le courrier des Consorts GOTTRAND reçu en date du 02 février 2023, proposant à la commune une acquisition du bien cadastré BL 18 situé 05 place de l'Eglise,

Considérant que la parcelle cadastrée BL n° 18 est située en zone UA (cœur de bourg) du PLU actuel et se trouvent dans le périmètre d'étude de requalification de centre-bourg dans le futur PLU,

Considérant que la commune de Verneuil-en-Halatte souhaite requalifier son centre bourg dans le cadre de la révision de son PLU ;

Considérant que l'acquisition de ce bien présente un intérêt pour la mise en place du projet global de requalification du centre-bourg porté conjointement par les études d'élaboration du futur PLU, du cabinet EnVu2 et de du cabinet SOCREA relative à l'Eglise,

DECIDE

Article 1 : La commune de VERNEUIL EN HALATTE décide d'acquérir à l'amiable, la parcelle cadastrée BL 18 (bâtie) située 05 place de l'Eglise à Verneuil-en-Halatte ; cette parcelle appartenant aux Consorts GOTTRAND.

Article 2 : La vente se fera au prix principal de 45 000 euros (net vendeur), ce prix étant supérieur à la marge de négociation fixée par le service des domaines, les frais, droits et émoluments inhérents à la vente seront à la charge de la commune.

Article 3 : Un acte authentique constatant le transfert de propriété sera établi par Maître Emilie SOIRON- NOLLOT, notaire à Pont Sainte Maxence, dans un délai de trois mois, à compter de la notification de la présente décision, conformément à l'article R 213-12 du Code de l'Urbanisme.

Envoyé en préfecture le 03/02/2023

Reçu en préfecture le 03/02/2023

Publié le



ID : 060-216006619-20230202-06_2023_2-AU

Article 4 : Le règlement de la vente interviendra dans les six mois, à compter de la notification de la présente décision.

Article 5 : Madame la Directrice des Services et Monsieur le Trésorier de la Ville de Verneuil-en-Halatte sont chargés chacun en ce qui les concerne de l'exécution de la présente décision.

Article 6 – Ampliation de la présente décision sera adressée à :

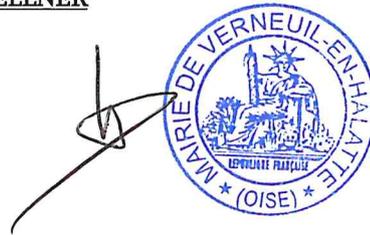
- Madame la Sous-préfet de SENLIS
- Monsieur le trésorier de la Ville de Verneuil-en-Halatte
- Maître Emilie SOIRON-NOLLOT, notaire à Pont Sainte Maxence 60700, pour le compte du vendeur

Article 7 – La présente décision sera inscrite au registre ad hoc, affichée à la porte de la Mairie et publiée au recueil des actes administratifs.

Article 8 – En cas de contestation dans le délai de 2 mois après accomplissement de la première des deux formalités de publications, un recours contentieux pourra être porté devant le tribunal administratif d'AMIENS.

Fait à Verneuil-en-Halatte, le 02 Février 2023

Le Maire
Philippe KELLNER



Envoyé en préfecture le 03/02/2023

Reçu en préfecture le 03/02/2023

Publié le

ID : 060-216006619-20230202-06_2023_2-AU



Direction Générale Des Finances Publiques

Le 20/01/2023

Direction départementale des Finances Publiques de l'Oise

Pôle d'évaluation domaniale

2 rue Molière
60021 BEAUVAIS cedex

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

Le Directeur départemental des Finances
publiques de l'Oise

POUR NOUS JOINDRE

à

Affaire suivie par : Delphine GOUY

Courriel : delphine.gouy@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06 70 64 98 42

Monsieur le Maire
de VERNEUIL-EN-HALATTE

Réf DS : 11052057

Réf OSE : 2023-60670-00879

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 :

Garage

Adresse du bien :

5 place de l'église 60550 VERNEUIL EN HALATTE

Valeur :

26 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Catherine DUMAY, Adjoint administratif service urbanisme

2 - DATES

de consultation :	05/01/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	19/12/2022
du dossier complet :	05/01/2013

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input checked="" type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input checked="" type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

Acquisition à l'amiable d'un bien bâti à usage de garage qui se trouve juste à côté d'une maison, acquise par la commune par exercice de son droit de préemption. Le garage est aujourd'hui inutilisé et présente un intérêt pour la commune dans la réalisation de son projet de requalification de centre bourg. Le bien était initialement proposé à la vente avec une maison à usage d'habitation située à quelques pas. La commune ne souhaitant acquérir que le garage, les propriétaires ont consenti à scinder les deux biens. Le prix demandé par les propriétaires est de 50 000 €, compte tenu de la moins-value qui affectera le bien principal, vendu sans garage.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

A VERNEUIL-EN-HALATTE, commune résidentielle située dans l'agglomération creilloise.

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

En coeur de bourg, sur la place, à proximité immédiate de l'église.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
VERNEUIL-EN-HALATTE	BL 18	place de l'église	71 m ²	terrain d'assiette du bâti

4.4. Descriptif

Le bien à évaluer correspond à un bien à usage de garage.

Il se compose d'un bâtiment monopente, façade enduite et couverture a priori en tôles fibrociment. Porte de garage pliante. Ouverture et pavés de verre sur le côtés. Petite cour à l'avant, clôturée. Le bien est dans un très bon état d'entretien.

Le bien était cédé à l'origine avec une maison de ville située à quelques pas mais non accolée.

4.5. Surface du bâti.

Le consultant annonce une surface de 42 m². Cette surface correspond à la surface pondérée nette référencée au cadastre. La surface cadastrale est de 34 m².

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire: consorts GOTTRAND.

5.2. Conditions d'occupation

Le bien est a priori.

6 - URBANISME

Règles actuelles

PLU de la commune de VERNEUIL-EN-HALATTE dont la dernière procédure a été approuvée le 13/02/2020.

Zone UA du PLU : "zone urbaine correspondant au coeur de ville". Périmètre de protection de l'Eglise (MH) + site inscrit vallée de la Nonette

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

8.1.1.1 Cessions de garage

Rappel des critères de recherche

Périmètre de recherche

Adresse : pl de l'église, 60550 Verneuil-en-Halatte

Périmètre géographique : 5000 m autour

Période de recherche

De 12/2019 a 12/2022

Caractéristiques du bien

Dépendance Garage / Parking Garage

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Prix total	Nbre dépendances	Surface totale des dépendances	Prix unitaire
6004P04 2021P05472	175//AI/233//	CREIL	7 RUE HENRI BARLUET	22/04/2021	10 000	1	22	10000
6004P04 2020P03693	175//XB/400//5	CREIL	78 RUE VICTOR HUGO	23/06/2020	12 000	1	16	12000
6004P04 2020P07063	175//XB/400//24	CREIL	78 RUE VICTOR HUGO	13/10/2020	13 000	1	17	13000
6004P04 2021P01912	175//XB/400//40//42	CREIL	78 RUE VICTOR HUGO	21/01/2021	11 000	2	30	5500
6004P04 2021P11985	175//XB/400//3	CREIL	78 RUE VICTOR HUGO	30/09/2021	9 500	1	16	9500
6004P04 2021P09396	463//AL/155//	NOGENT SUR OISE	2 RUE ROLAND VACHETTE	20/07/2021	9 000	1	16	9000
6004P04 2020P00639	175//XA/304//305	CREIL	16 RUE ROSET	07/01/2020	5 000	2	17	2500

8.1.1.2 Terrains à bâtir destinés à de l'habitation et classés en zone urbaine

Rappel des critères de recherche

Périmètre de recherche

Adresse : 3 pl de l'église, 60550 Verneuil-en-Halatte

Périmètre géographique : 1000 m autour

Période de recherche

De 11/2019 a 11/2022

Caractéristiques du bien

Non bâti Terrain à bâtir

Surface du terrain : de 300 à 1000 m²

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total HT	Prix/m ²	Obs
6004P04 2021P03164	670//BN/370//	LES GRANDS JARDINS	16/02/2021	387	75 000	193,80	cession OPHLM
6004P04 2021P03128	670//BN/369//	LES GRANDS JARDINS	16/02/2021	397	75 000	188,92	
6004P04 2022P05859	670//BN/367//	LES GRANDS JARDINS	12/05/2022	336	75 000	223,21	
6004P04 2020P03415	670//BL/144//	LE VEAUCEL	25/06/2020	747	90 000	120,48	
6004P04 2020P03416	670//BL/143//	LE VEAUCEL	25/06/2020	700	90 000	128,57	
						moyenne	171,00
						médiane	188,92

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Aucune consultation de sources externes à la DGFIP n'a été réalisée.

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

8.2.1. 1^{ère} méthode : évaluation du bâti terrain intégré

La valeur des biens de type "garage" s'apprécie à l'unité. Compte tenu de sa configuration, permettant de remiser un véhicule à l'intérieur et éventuellement à l'extérieur et compte tenu de sa grande largeur permettant d'y aménager une partie stockage ou atelier, le service propose de valoriser le bien sur la base de deux unités.

Au regard de la bonne situation du bien dans un secteur résidentiel et de son bon état d'entretien, il est proposé de retenir une valeur de base située en fourchette haute, arbitrée à 13 000 €,

soit une valeur globale de 2 x 13 000 € = 26 000 €.

8.2.2. 2^{ème} méthode utilisée à titre de recoupement: terrain à bâtir de 71 m² en zone urbaine : évaluation par récupération foncière (valeur du terrain à bâtir – coûts de démolition):

S'agissant du terrain à bâtir, compte tenu de sa bonne situation et de sa petite surface, le service propose de retenir une valeur haute arbitrée à 225 € / m², soit :

Valeur vénale du terrain = 225 € / m² x 71 m² = 15 975 €, arrondie à 16 000 €.

Le bien, par la méthode dite de la récupération foncière, est évalué à 16 000 €, hors coûts de démolition.

La valeur vénale du bien en expertise, au regard de ses caractéristiques spécifiques, peut être arrêtée à 26 000 €.

Cependant, au-delà de cette indemnité principale et pour tenir compte de la dépréciation du surplus (la maison se trouvera alors dépourvue de garage), qui est liée à la difficulté à trouver un stationnement à proximité, le surcoût des assurances éventuel, une plus grande rotation des locataires ou la perte de valeur à la revente sur ce critère le plus souvent déterminant,... les experts s'accordent à estimer que la construction d'un garage présente un horizon de rentabilité de l'ordre de 50 % à 75 %. Il est donc envisageable d'estimer la moins-value appliquée à la maison sans le garage à 50 % du coût de construction d'un nouveau garage de même superficie, soit une majoration de 10 000 € dans ce cas, abstraction faite du terrain d'assiette. Il appartiendra aux parties de fixer l'exact préjudice dans le cadre de leurs négociations.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **26 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 28 600 €.

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 12 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.

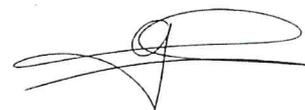
12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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 et par délégation,



Delphine GOUY

Inspectrice des finances publiques

Envoyé en préfecture le 03/02/2023

Reçu en préfecture le 03/02/2023

Publié le



ID : 060-216006619-20230202-06_2023_2-AU