



Avis du Conseil Municipal : cession d'une partie de l'immeuble situé 1 chemin de Paris par le CCAS

Rapporteur : M. Sellier

Selon l'article L. 123-8 du code de l'action sociale et des familles, les délibérations du conseil d'administration du Centre Communal d'Action Sociale (CCAS) ne sont soumises à l'avis ou à l'avis conforme du Conseil Municipal que dans les cas prévus aux articles L. 2121-34 et L. 2241-5 du code général des collectivités territoriales.

L'article L. 2241-5 dudit code prévoit que les délibérations par lesquelles les commissions administratives chargées de la gestion des établissements publics communaux changent en totalité ou en partie l'affectation des locaux ou objets immobiliers ou mobiliers appartenant à ces établissements, dans l'intérêt d'un service public ou privé quelconque, ou mettent ces locaux et objets à la disposition, soit d'un autre établissement public ou privé, soit d'un particulier, ne sont exécutoires qu'après accord du Conseil Municipal.

En visant de manière générale le changement d'affectation ou la mise à disposition des biens, le législateur a entendu soumettre au contrôle du Conseil Municipal les décisions patrimoniales les plus significatives prises par les établissements publics communaux, au premier rang desquelles figurent les opérations de cession immobilière.

Ainsi, le CCAS ne peut procéder à la vente de biens immobiliers lui appartenant sans l'accord du Conseil Municipal.

En application de ces dispositions, par délibération n°206/001 du 24 février 2026, ci-annexée, le Conseil d'Administration du CCAS sollicite l'autorisation du Conseil Municipal pour procéder à la cession d'une partie de l'immeuble situé 1 chemin de Paris, d'une superficie de 1 784m², cadastré section ZM 549, à la commune de Nanteuil-le-Haudouin au prix de 396 000 € (trois-cent quatre-vingt-seize mille euros) correspondant à l'estimation faite par le pôle d'évaluation domaniale.

Cet immeuble est édifié sur les parcelles suivantes, conformément au plan ci-annexé :

- la parcelle cadastrée section ZM 549, supportant le bâtiment d'une superficie de 2162 m²,
- la parcelle cadastrée section ZM 550, supportant une partie du parking, d'une superficie de 8569 m²,
- la parcelle cadastrée section ZM 530, constituant l'autre partie du parking, d'une superficie de 836 m²,
- la parcelle cadastrée section ZM 531, recevant un bassin de rétention naturel, d'une superficie de 1 408m².

Le bâtiment, d'une surface de 2162 m², est composé d'un grand espace principal, de bureaux, d'une réserve, d'une chambre froide et de SAS extérieurs.

Le CCAS souhaite réhabiliter cette ancienne surface commerciale afin de regrouper en un seul lieu les différentes associations à caractère social et de leur mettre à disposition des surfaces adaptées à leurs besoins.

La commune étant à la recherche de locaux pour les associations sportives et artistiques ainsi que pour organiser des événements festifs (marché de Noël, spectacle de fin d'année des écoles, spectacle des aînés...), il souhaite que cette dernière rachète une partie de ce bâti.

Pour rappel, un groupement de commandes a été constitué entre les deux entités, par convention signée le 15 janvier 2024, ayant pour objet la passation et l'exécution des marchés nécessaires à la réalisation des travaux de réhabilitation.

Concernant la commune, ces travaux ont notamment pour objet les aménagements suivants :

- une salle multifonctions pouvant accueillir 500 personnes, équipée d'un espace cuisine, d'une zone bar ainsi que de rangements pour le stockage des tables et des chaises,
- un dojo permettant la pratique du judo et d'autres sports de combat,
- une salle destinée à la danse et au ping-pong,
- deux salles associatives,
- un bureau mutualisé pour les associations,
- des rangements destinés aux associations,
- un logement de gardien, de type T3.

L'enveloppe financière du projet est estimée à la somme de 2 283 868,33€ HT.

Concernant le CCAS, il est notamment prévu :

- une salle pour la collecte et la distribution de denrées alimentaires,
- une pièce destinée à la Croix Rouge pour la collecte et la distribution de vêtements et autres meubles ou électro-ménager de seconde main,
- des bureaux pour le personnel du CCAS.

L'enveloppe financière du projet est estimée à la somme de 488 425,41€ HT.

Dans le cadre du groupement de commandes, une consultation de maîtrise d'œuvre a été lancée par la commune, en sa qualité de coordonnateur, conformément aux dispositions du code de la commande publique, afin d'assurer les missions de conception et de suivi de construction de l'équipement projeté.

Après analyse des offres, le marché a été attribué au groupement ELEMENT Architectes pour un montant de 181 174,24€ HT.

Sur la base des esquisses réalisées par le groupement d'architectes, un géomètre a été missionné par le CCAS afin de réaliser un partage du volume du bâtiment avec la commune, en fonction des besoins de chacun.

Un plan de division a ainsi été effectué, ci-annexé, permettant de délimiter la partie du bien à acquérir par la commune. Il s'agit du grand espace principal et une partie des bureaux, soit une surface totale de 1 784m².

Les voies de circulation, les emplacements de stationnement et les espaces verts restent propriété du CCAS.

Par courrier en date du 13 février 2026, le pôle d'évaluation domaniale a évalué cette partie du bâti à 222€ par mètre carré, soit une somme totale de 396 000€ (trois-cent quatre-vingt-seize mille euros).

L'achat de ce bien constitue une opportunité pour la commune. Il lui permettra d'accueillir des associations sportives et artistiques dans de nouveaux locaux adaptés à leurs besoins et de doter la collectivité d'une salle susceptible de recevoir des événements festifs.

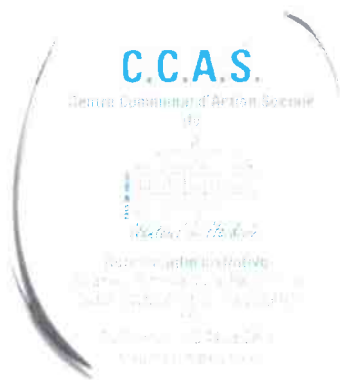
Le CCAS n'a en outre pas d'intérêt à posséder un si grand foncier pour lequel il ne dispose pas de ressources suffisantes pour sa conservation.

La commission d'urbanisme s'est réunie le 19 février 2026 et a émis un avis défavorable.

Compte-tenu de tout ce qui précède, il est demandé au Conseil Municipal :

-d'autoriser la cession par le Centre Communal d'Action Sociale de Nanteuil-le-Haudouin d'une partie de l'immeuble situé 1 chemin de Paris à Nanteuil-le-Haudouin, cadastré section ZM 549, tel qu'elle ressort du plan de division ci-annexé, d'une superficie de 1 784m², à la commune de Nanteuil-le-Haudouin, sise 8 place de la République, 60440 Nanteuil-le-Haudouin, au prix de 396 000€ (trois-cent quatre-vingt-seize mille euros) correspondant à l'estimation faite par le pôle d'évaluation domaniale, selon les conditions présentées,

-d'autoriser le Maire à signer tous les actes et documents nécessaires à l'exécution de la délibération à intervenir.



Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 060-266004431-20260224-020260_001-DE

SLOW

DELIBERATION N°2026-001

Séance du Conseil d'Administration Du 24 février 2026

Objet : CESSION D'UNE PARTIE DE L'IMMEUBLE SITUÉ 1 CHEMIN DE PARIS

Le mardi vingt-quatre février deux mille vingt-six, à dix-sept heures, le Conseil d'Administration dûment convoqué s'est réuni, en lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur Gilles SELLIER, Président.

Date de la convocation : 18 février 2026.

En exercice : 15
Présents : 10
Votants : 11

Étaient présents : M. Gilles SELLIER - Mme Odile KOPEC-ANGRAND - Mme Evelyne ANNERAUD – Mme Jeannine FOLLO - Mme Jocelyne LOZANO - Mme Arlette ROUSSEL - Mme Carole KOWALSKI – M. Louis SICARD - Mme Raymonde DUMANGE M. Roger PIERRE.

Étaient absents représentés : Mme Chantal CARRÉ (procuration à Mme Odile KOPEC ANGRAND) - Mme Josiane COULON (procuration à Mme Arlette ROUSSEL) - Mme Line COTTIN (procuration à Roger PIERRE).

Étaient absentes excusées : Mme Anne-Marie PAULET - Mme Virginie MALFAIT.

Ne prennent pas part au vote : M. Roger PIERRE - Mme Line COTTIN (procuration à Roger PIERRE).

Secrétaire de séance : Mme Evelyne ANNERAUD POULAIN.

Exposé,

Le Centre Communal d'Action Sociale (CCAS) est propriétaire d'un bien situé 1 chemin de Paris à Nanteuil-le-Haudouin.

Il s'agit d'une ancienne surface commerciale, constituée d'un bâtiment d'exploitation, d'auvents, de voies de circulation, d'emplacements de stationnement et d'espaces verts, d'une superficie totale de 12 975 m².

Cet immeuble est édifié sur les parcelles suivantes, conformément au plan ci-annexé :

- la parcelle cadastrée section ZM 549, supportant le bâtiment d'une superficie de 2162 m²,
- la parcelle cadastrée section ZM 550, supportant une partie du parking, d'une superficie de 8569 m²,
- la parcelle cadastrée section ZM 530, constituant l'autre partie du parking, d'une superficie de 836 m²,
- la parcelle cadastrée section ZM 531, recevant un bassin de rétention naturel, d'une superficie de 1 408m².

Le bâtiment, d'une surface de 2162 m², est composé d'un grand espace principal, de bureaux, d'une réserve, d'une chambre froide et de SAS extérieurs.

Le CCAS souhaite réhabiliter cette ancienne surface commerciale afin de regrouper en un seul lieu les différentes associations à caractère social et de leur mettre à disposition des surfaces adaptées à leurs besoins, permettant ainsi d'accroître leurs actions en faveur des populations bénéficiaires.

Parallèlement, la commune de Nanteuil-le-Haudouin envisage de racheter une partie de ce bâtiment, cette dernière étant à la recherche de locaux pour les associations sportives et artistiques ainsi que pour organiser des événements festifs (marché de Noël, spectacle de fin d'année des écoles, spectacle des aînés...).

Pour rappel, un groupement de commandes a été constitué entre les deux entités, par convention signée le 19 décembre 2023, ayant pour objet la passation et l'exécution des marchés nécessaires à la réalisation des travaux de réhabilitation.

Concernant le CCAS, ces travaux ont notamment pour objet les aménagements suivants :

- une salle pour la collecte et la distribution de denrées alimentaires,
- une pièce destinée à la Croix Rouge pour la collecte et la distribution de vêtements et autres meubles ou électro-ménager de seconde main,
- des bureaux pour le personnel du CCAS.

L'enveloppe financière du projet est estimée à la somme de 488 425,41€ HT.

Concernant la commune, il est notamment prévu :

- une salle multifonctions pouvant accueillir 500 personnes, équipée d'un espace cuisine, d'une zone bar ainsi que de rangements pour le stockage des tables et des chaises,
- un dojo permettant la pratique du judo et d'autres sports de combat,
- une salle destinée à la danse et au ping-pong,
- deux salles associatives,
- des rangements destinés aux associations,
- un logement pour accueillir un gardien.

L'enveloppe financière du projet est estimée à la somme de 2 283 868,33€ HT.

Dans le cadre du groupement de commandes, une consultation de maîtrise d'œuvre a été lancée par la commune, en sa qualité de coordonnateur, conformément aux dispositions du code de la commande publique, afin d'assurer les missions de conception et de suivi de construction de l'équipement projeté.

Après analyse des offres, le marché a été attribué au groupement ELEMENT Architectes pour un montant de 181 174,24€ HT.

Sur la base des esquisses réalisées par le groupement d'architectes, un géomètre a été missionné pour effectuer un partage du volume du bâtiment avec la commune, en fonction des besoins de chaque entité.

Un plan de division a ainsi été réalisé, ci-annexé, permettant de délimiter la partie du bien à acquérir par la commune. Il s'agit du grand espace principal ainsi que d'une partie des bureaux, soit une surface totale de 1784m².

Les voies de circulation, les emplacements de stationnement et les espaces verts restent propriété du CCAS.

Par courrier en date du 13 février 2026, le pôle d'évaluation domaniale a évalué cette partie du bâti à 222€ le mètre carré, soit une somme totale de 396 000€.

Il est proposé de céder cette partie du bien, tel qu'elle ressort du plan de division, à la commune, au prix fixé ci-dessus, le CCAS n'ayant pas d'intérêt à conserver ce foncier et ne disposant pas des ressources nécessaires pour gérer un si grand immeuble.

Tous les frais afférents à l'acquisition seront à la charge de la commune en sa qualité d'acquéreur.

En outre, selon l'article L. 123-8 du code de l'action sociale et des familles, les délibérations du conseil d'administration ne sont soumises à l'avis ou à l'avis conforme du conseil municipal que dans les cas prévus aux articles L. 2121-34 et L. 2241-5 du code général des collectivités territoriales.

L'article L. 2241-5 dudit code prévoit que les délibérations par lesquelles les commissions administratives chargées de la gestion des établissements publics communaux changent en totalité ou en partie l'affectation des locaux ou objets immobiliers ou mobiliers appartenant à ces établissements, dans l'intérêt d'un service public ou privé quelconque, ou mettent ces locaux et objets à la disposition, soit d'un autre établissement public ou privé, soit d'un particulier, ne sont exécutoires qu'après accord du conseil municipal.

Par conséquent, en application de ces dispositions, il convient d'obtenir l'autorisation du Conseil Municipal de Nanteuil-le-Haudouin pour la réalisation de la cession envisagée ci-dessus.

Compte tenu de l'ensemble des éléments précédents et en se référant au programme ci-annexé, conformément aux dispositions de l'article L. 3211-14 du code général de la propriété des personnes publiques ainsi qu'à l'article L. 2241-1 du code général des collectivités territoriales, le Conseil d'Administration du Centre communal d'action sociale, après en avoir délibéré, a adopté la décision à la **MAJORITE**, avec une voix contre, des membres présents et représentés :

- **SOLLICITE** l'accord du Conseil Municipal de Nanteuil-le-Haudouin pour procéder à la cession d'une partie de l'immeuble situé 1 chemin de Paris à Nanteuil-le-Haudouin, cadastré section ZM 549, tel qu'il ressort du plan de division ci-annexé, d'une superficie de 1784m², à la commune de Nanteuil-le-Haudouin, sise 8 place de la République, 60440 Nanteuil-le-Haudouin, au prix de 396 000€ (trois-cent quatre-vingt-seize mille euros) correspondant à l'estimation faite par le Pôle d'Evaluation Domaniale,
- **AUTORISE**, sous réserve de l'accord du Conseil Municipal de Nanteuil-le-Haudouin, la cession d'une partie de l'immeuble situé 1 chemin de Paris à Nanteuil-le-Haudouin, cadastré section ZM 549, tel qu'elle ressort du plan de division ci-annexé, d'une superficie de 1784m², à la commune de Nanteuil-le-Haudouin, sise 8 place de la République, 60440 Nanteuil-le-Haudouin, au prix de 396 000€ (trois-cent quatre-vingt-seize mille euros) correspondant à l'estimation faite par le pôle d'évaluation domaniale,
- **AUTORISE** le Président ou son représentant à signer l'acte notarié correspondant et tout document nécessaire à l'accomplissement de cette vente, et notamment le cahier des charges et les statuts de l'organisme de gestion qui seront établis,

- **DESIGNE** Maître Blondeau, notaire, sise 12 place de la République à Nanteuil-le-Haudouin, pour la concrétisation de cette opération foncière,

- **DIT QUE** les frais afférents à l'acquisition seront à la charge de la commune de Nanteuil-le-Haudouin.

Pour extrait conforme au registre des délibérations,

Fait à NANTEUIL-LE-HAUDOUDIN, le 24 février 2026.



Signature du secrétaire de séance
Evelyne ANNERRAUD POULAIN

Senlis, le 10/02/2026

Département de l'Oise

NANTEUIL-LE-HAUDOUIN

Immeuble sis 1 chemin de Paris

Cadastré section ZM n°549

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES



Le 11-02-2026,

Jérôme ANDRE



Cabinet ANDRE - SELARL de Géomètre-Expert

27 rue des Jardiniers - 60300 SENLIS
cabinet.andre@geometre-expert-foncier.fr
Tél : 03 44 53 01 01

Position GPS : Longitude : 02° 35' 14" E, Latitude : 49° 12' 20" N.

Réf. : 20297_EDDV_AJA



SOMMAIRE

I/	DESIGNATION GENERALE	2
II/	DIVISION	2
III/	DESIGNATION DES VOLUMES	2
a)	Généralités	2
b)	Volume 1	3
c)	Volume 2	3
d)	Tableau récapitulatif des volumes	3
IV/	SERVITUDES	4
a)	Caractères des servitudes	4
b)	Servitudes générales	4
1.	Servitudes générale d'appui, de vues, de prospect, de surplomb, d'accrochage	4
2.	Servitudes de passage	4
3.	Canalisation, gaines et réseaux divers	4
4.	Toiture et écoulement des eaux pluviales.....	5
c)	Servitudes particulières	5

II/ DESIGNATION GENERALE

Le présent état descriptif de division en volumes s'applique à un immeuble sis à NANTEUIL-LE-HAUDOUIN (Oise), 1 chemin de Paris, d'une superficie mesurée de 2162m² et d'une contenance cadastrale de 21 a 62 ca.

Le dit immeuble, cadastré section ZM 549 est délimité :

- au Nord par la parcelle cadastrée section ZM 550,
- à l'Est par la parcelle cadastrée section ZM 550,
- au Sud par la parcelle cadastrée section ZM 550,
- à l'Ouest par la parcelle cadastrée section ZM 550,

L'immeuble comprend :

- Au rez-de-chaussée : une ancienne surface commerciale.

En raison de l'imbrication des espaces privatifs dans un bâtiment structurellement unique, il a été décidé d'organiser cet ensemble immobilier en volumes. Chaque volume de l'ensemble immobilier complexe constitue un immeuble juridiquement indépendant et autonome par rapport aux autres volumes, sans aucune quote-part de propriété indivise.

Sous réserve des stipulations figurant au chapitre des servitudes ci-après, chaque volume pourra faire l'objet notamment de tous les droits réels habituels, et donc de toute convention en découlant.

III/ DIVISION

L'immeuble ci-dessus désigné est divisé en 2 volumes représentés sur les plans dressés par le Cabinet ANDRE, SELARL de Géomètre-Expert, domicilié à Senlis (Oise), 27 rue des Jardiniers.

Ci annexés :

- Plan de division au 1/750 référencé 20297-04-A;
- Plan de division en volumes : Plan du rez-de-chaussée au 1/250 référencé 20297-05-A;
- Plan de division en volumes : Coupe au 1/250 référencé 20297-06-A;

III/ DESIGNATION DES VOLUMES

a) Généralités

Chaque volume est décrit dans sa composition, sa surface, sa partie basse, sa partie haute.

Les limites séparatives verticales des volumes passent généralement dans l'épaisseur des murs et cloisons séparatives et plus particulièrement à l'axe lorsque cela est possible.

Les éléments utilisés pour la définition géométrique des volumes sont :

- en **planimétrie** : un polygone de ceinture côté dont les sommets sont numérotés. Ces sommets sont définis en coordonnées rectangulaires dans le système Lambert CC49. Les coordonnées sont à considérer avec la tolérance d'usage en matière de rattachement par GPS à un système de coordonnées.

- en **altimétrie** : La base et le sommet de chaque volume ou partie de volume sont définis par un plan horizontal coté en altimétrie par des cotes dites NGF c'est-à-dire définies par rapport au nivellement général de la France. Ces cotes sont des cotes moyennes. Aucun propriétaire de volume ne pourrait s'en prévaloir dans le cas où il apparaîtrait quelque différence due notamment aux pentes nécessaires à l'écoulement des eaux, au tassement de terrain et aux mouvements et déformations propres des constructions.

Dressé par : Cabinet ANDRE – SELARL de Géomètre-Expert
27 rue des Jardiniers – 60300 Senlis
Tel. : 03 44 53 01 01 – e-mail : cabinet.andre@geometre-expert-foncier.fr

b) Volume 1

Ce volume est figuré par une teinte de couleur jaune sur les plans ci-après annexés :

- Niveau : Rez-de-Chaussée.
- Description : Ancienne surface commerciale,
- Description géométrique :
 - En planimétrie : Fraction de volume délimitée par le polygone défini par les sommets 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12 tels qu'ils figurent sur les plans ci-annexés.
 - En altimétrie :
 - Sans limitation inférieure.
 - Sans limitation supérieure.
- Superficie : 378 m².
- Droit de superficie et de tréfonds s'exerçant sur tout le volume à l'intérieur du polygone défini par les sommets 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12.

c) Volume 2

Ce volume est figuré par une teinte de couleur verte sur les plans ci-après annexés :

- Niveau : Rez-de-Chaussée.
- Description : Ancienne surface commerciale,
- Description géométrique :
 - En planimétrie : Fraction de volume délimitée par le polygone défini par les sommets 2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15 tels qu'ils figurent sur les plans ci-annexés.
 - En altimétrie :
 - Sans limitation inférieure.
 - Sans limitation supérieure.
- Superficie : 1784 m².
- Droit de superficie et de tréfonds s'exerçant sur tout le volume à l'intérieur du polygone défini par les sommets 2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15.

d) Tableau récapitulatif des volumes

Volume	Niveau(x)	Superficie du volume	Hauteur d'application cotes altimétriques	
			Inférieure	Supérieure
1	RDC	378 m ²	Sans limitation	Sans limitation
2	RDC	1784 m ²	Sans limitation	Sans limitation

IV/ SERVITUDES

a) Caractères des servitudes

En raison de l'imbrication des volumes composant cet ensemble immobilier, les différents propriétaires des ouvrages qui y sont inclus devront respecter les servitudes ci-après. Au regard des obligations réelles qui découleront de ces servitudes, chacun des volumes pourra être considéré à l'égard des autres comme fonds servant et fonds dominant et réciproquement, et ceci sans aucune indemnité sauf convention contraire. Ces servitudes sont stipulées à titre perpétuel et réel, et s'imposeront en conséquence à tous les propriétaires de volumes ainsi qu'à leurs ayants droit, le tout sans aucune indemnité, sauf convention contraire.

Il est précisé que l'énumération des servitudes ci-après ne présente aucun caractère limitatif et que chaque volume jouira et supportera d'une manière générale les servitudes nécessaires au bon fonctionnement et à la stabilité de l'ensemble.

b) Servitudes générales

1. Servitudes générale d'appui, de vues, de prospect, de surplomb, d'accrochage

Les ouvrages qui supportent de quelque manière que ce soit d'autres ouvrages appartenant à d'autres propriétaires sont grevés de toutes les servitudes d'appui, ainsi éventuellement que de toutes servitudes de vue, de prospect et de surplomb rendues nécessaires par la structure même du bâtiment.

Chaque volume aura la propriété exclusive et particulière de tout ce qui sera situé à l'intérieur et notamment de tous les murs, dalles, éléments de gros œuvre ou structure porteuse quelconque compris dans ce volume, même si cet élément présente une utilité quelconque à l'égard d'un autre volume en vertu notamment du paragraphe précédent.

Il est rappelé que, généralement, les murs et cloisons séparatifs entre deux volumes sont assimilés à des murs mitoyens, c'est-à-dire que l'enveloppe du volume passe par le milieu de l'épaisseur du mur ou de la cloison, sauf stipulation contraire des présentes.

Par dérogation à cette règle, et sauf stipulation contraire, les murs séparant un volume construit d'un volume non construit resteront appartenir au volume construit.

Cependant, lorsqu'une dalle constituant le plafond d'un volume appartient au volume du dessus, ou lorsqu'un mur séparatif entre deux volumes appartient à un de ces volumes, le volume propriétaire de cette dalle ou de ce mur sera grevé d'une servitude d'accrochage au profit de l'autre volume, pour y fixer, encastrer tous éléments d'équipements nécessaires à la desserte de ce volume tels que gaines, canalisations, faux plafonds, éléments de décoration, cette énonciation étant indicative et non limitative. L'usage de cette servitude ne devra en aucune manière porter atteinte à la solidité de la dalle ou du mur séparatif, ni entraîner aucune détérioration. Le bénéficiaire de cette servitude devra supporter les frais d'entretien et éventuellement de remise en état des équipements ainsi installés.

2. Servitudes de passage

Chacun des volumes bénéficiera ou sera grevé de toutes servitudes de passage qui s'avèreraient indispensables pour la vie normale et le bon fonctionnement de l'ensemble immobilier.

Les propriétaires des volumes devront souffrir sans indemnité l'exécution des réparations nécessaires pour le bon entretien des immeubles et si besoin est, laisser le passage aux architectes, entrepreneurs, ouvriers, à l'effet de vérifier l'état des installations, de surveiller, conduire ou exécuter des travaux.

3. Canalisation, gaines et réseaux divers

Les différents volumes sont grevés de servitudes réciproques pour le passage, l'entretien, la réfection et le remplacement de toutes canalisations, gaines (câbles, colonnes, coffrets de comptage), qu'ils soient publics ou privés, nécessaires à l'alimentation et l'évacuation technique de toutes les parties de l'ensemble. Ces servitudes devront être exercées de manière à gêner le moins possible l'utilisation et l'usage normal des volumes grevés.

Senlis, le 10/02/2026

Dans la mesure où ils ne demeureront pas la propriété de la puissance publique ou de la société concessionnaire, les canalisations, gaines et réseaux affectés à l'usage d'un volume seront la propriété de ce volume à partir des canalisations générales.

4. Toiture et écoulement des eaux pluviales

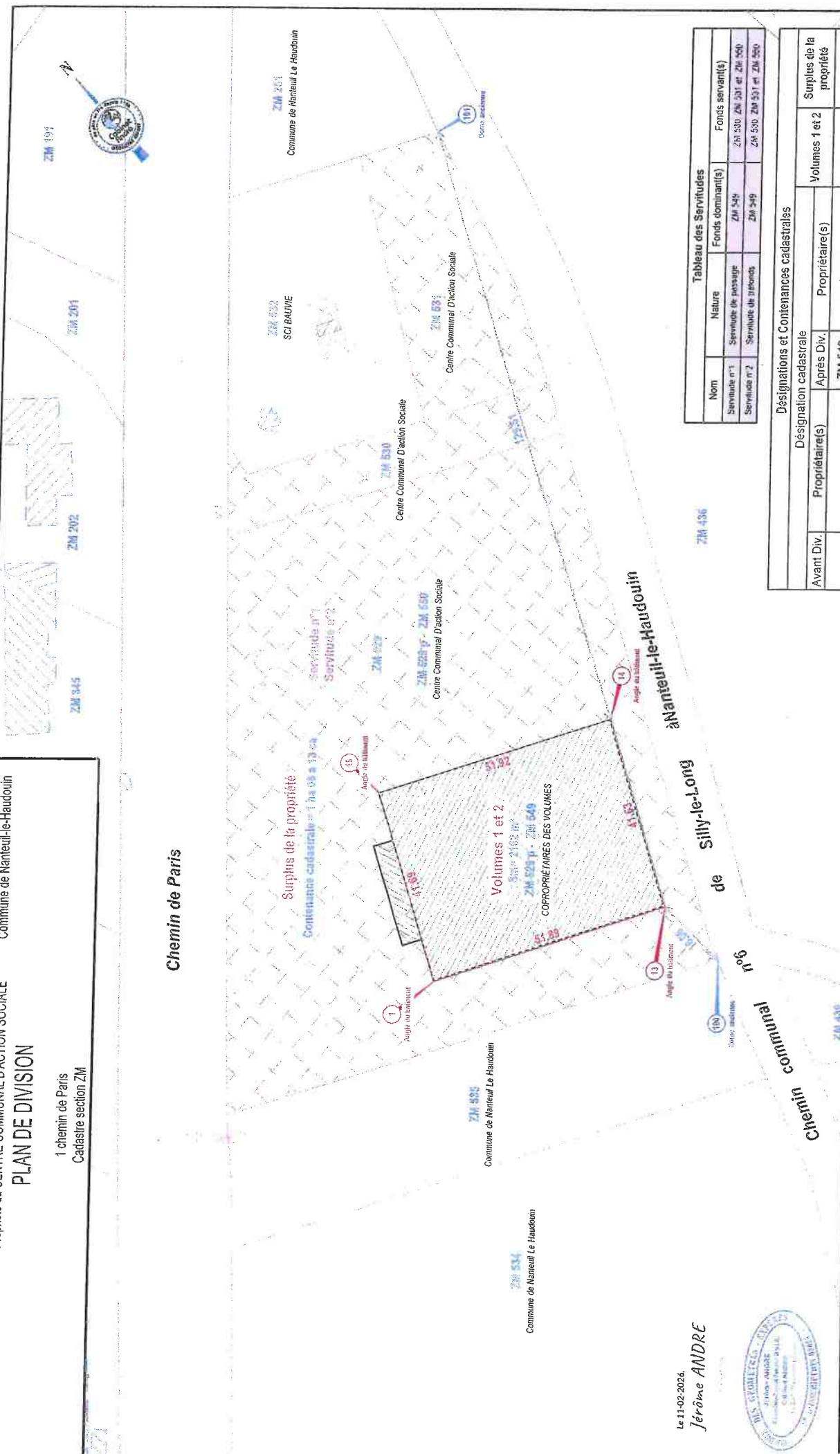
Les propriétaires des volumes 1 et 2 auquel sont intégrées la toiture du bâtiment, seront débiteurs d'une obligation d'entretien et d'étanchéité de la toiture. Ils devront également assurer l'entretien des réseaux d'évacuation des eaux pluviales. Les volumes 1 et 2 bénéficient des servitudes d'écoulement des eaux de pluie rendues nécessaires par la configuration de l'immeuble.

c) Servitudes particulières

Nom	Nature	Fonds dominant(s)	Fonds servant(s)
Servitude n°1	Servitude de passage	ZM 549	ZM 530, ZM 531 et ZM 550
Servitude n°2	Servitude de tréfonds	ZM 549	ZM 530, ZM 531 et ZM 550

Nota : Les servitudes sont figurées sur le plan de division au 1/750 référencé 20297-04-A.

Commune de Nanteuil-le-Haudouin



Jérôme ANDRÉ

Tableau des Servitudes			Fonds dominant(s)	Fonds servant(s)
Nom	Nature			
Servitude n°1	Servitude de passage		2M 549	2M 530 2M 531 et 2M 500
Servitude n°2	Servitude de tronc		2M 549	2M 530 2M 531 et 2M 500

Désignations et Contérences cadastrales					
Désignation cadastrale					
Avant Div.	Propriétaire(s)	Après Div.	Propriétaire(s)	Volumes 1 et 2	Surplus de la propriétés
ZM 529	Centre Communal D'action Sociale	ZM 549	COPROPRIÉTAIRES DES VOLUMES	2152 m ² (A)	
ZM 530	Centre Communal D'Action Sociale	ZM 550	Centre Communal D'action Sociale		85 a 69 ca
ZM 531	Centre Communal D'Action Sociale		Centre Communal D'action Sociale		835 m ² (A)
			Centre Communal D'action Sociale		1408 m ² (A)
Superficie mesurée (A) et Contérence cadastrale :				Sm= 2162 m ²	1 ha 08 a 13 ca

- Plan établi à partir d'un lever effectué le 27/01/2020 et rattaché au RG-99 CC49 par GPS.
- Les limites parcellaires figurées en rose et les bâtiments figurés en bleu résultent d'une application cadastrale.
- Ces limites parcellaires sont imposables à délimiter la propriété.
- Les conlignes cadastrales (C. Cad.), les coles et les limites ne seront définitives et garanties qu'après arrêté d'alignement, bonnage et/ou reconnaissance contradictoire des limites.

Echelle : 1/750

cabinet ANDRE - SELARL de Géomètre-Expert
27 rue des Jardiniers - 60300 SENLIS
Tel : 03 44 53 01 01
cabinet.andre@geometre-expert-foncier.fr

Ref.: 20297-04-A

Chemin communal n°6 de Silly-le-Long à Nanteuil-le-Haudouin

Le 11-02-2026.
Jérôme ANDRE



Nota : - Plan établi à partir d'un levé effectué le 27/01/2026 et rattaché au RGFG CC49 par GPS.
- Les limites parcellaires figurées en rose et les bâtiments figurés en bleu résultent d'une application cadastrale.
- Ces limites parcellaires sont imposables à défaut de la propriété.
- La limite 2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12 a été établie à partir des plans dressés par ELISENTH architectes à Villiers-Colletiers en décembre 2025 (fichier 1817D-DING-ESD-LC.ong fourni le 16/01/2026).

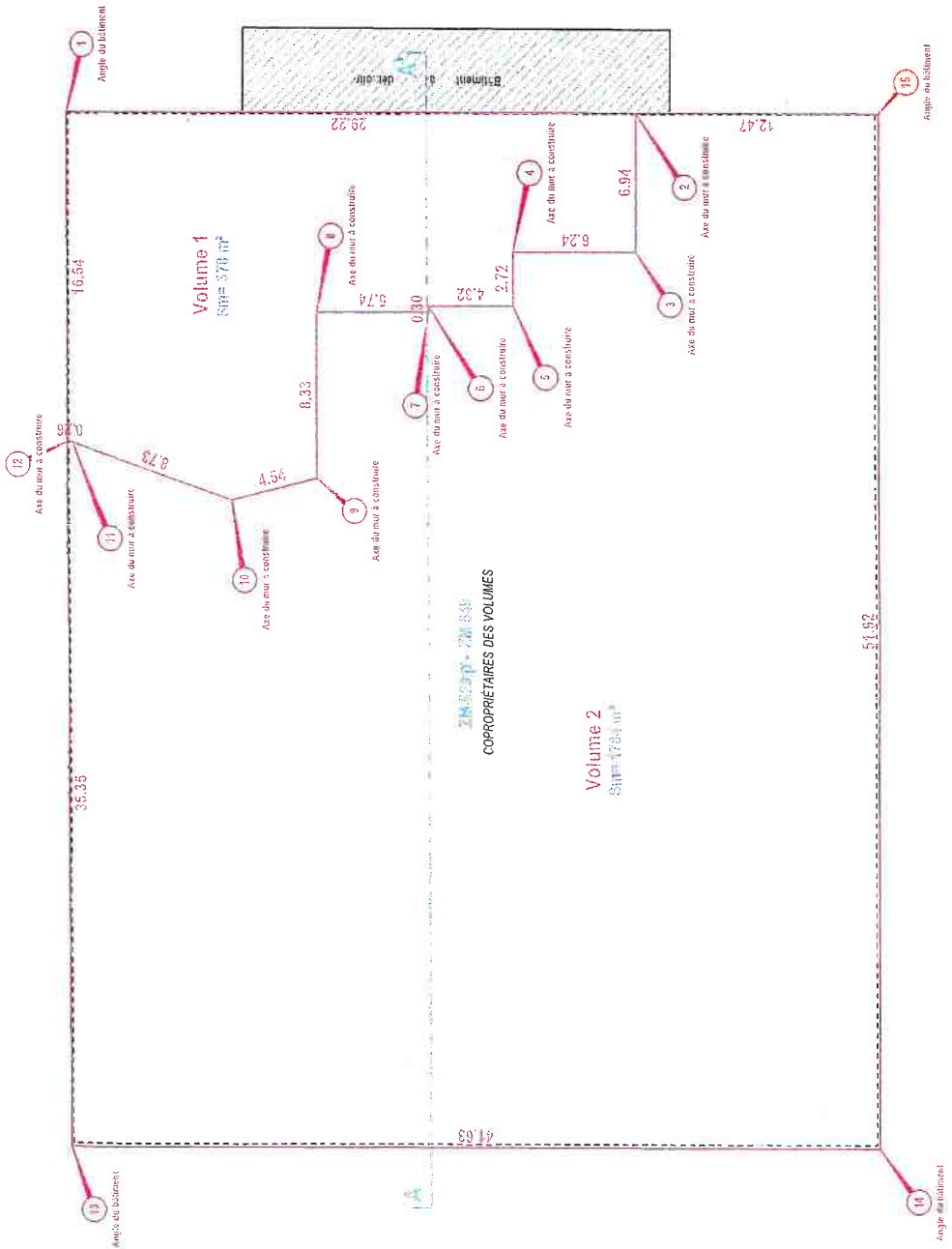
Date	Modifications
10/02/2026	

Echelle : 1/250

Cabinet ANDRE - SEJARI de Géométrie-Expert
27 rue des Jardiniers - 60300 SENLIS
Tél. : 03 44 53 01 01
cabinet.andre@geometre-expert-foncier.fr

ZM 549 p - ZM 550
Centre Communal d'Action Sociale

Légende	
	Coupe A-A'
	Numéro de Parcelle
	Application Cadastre

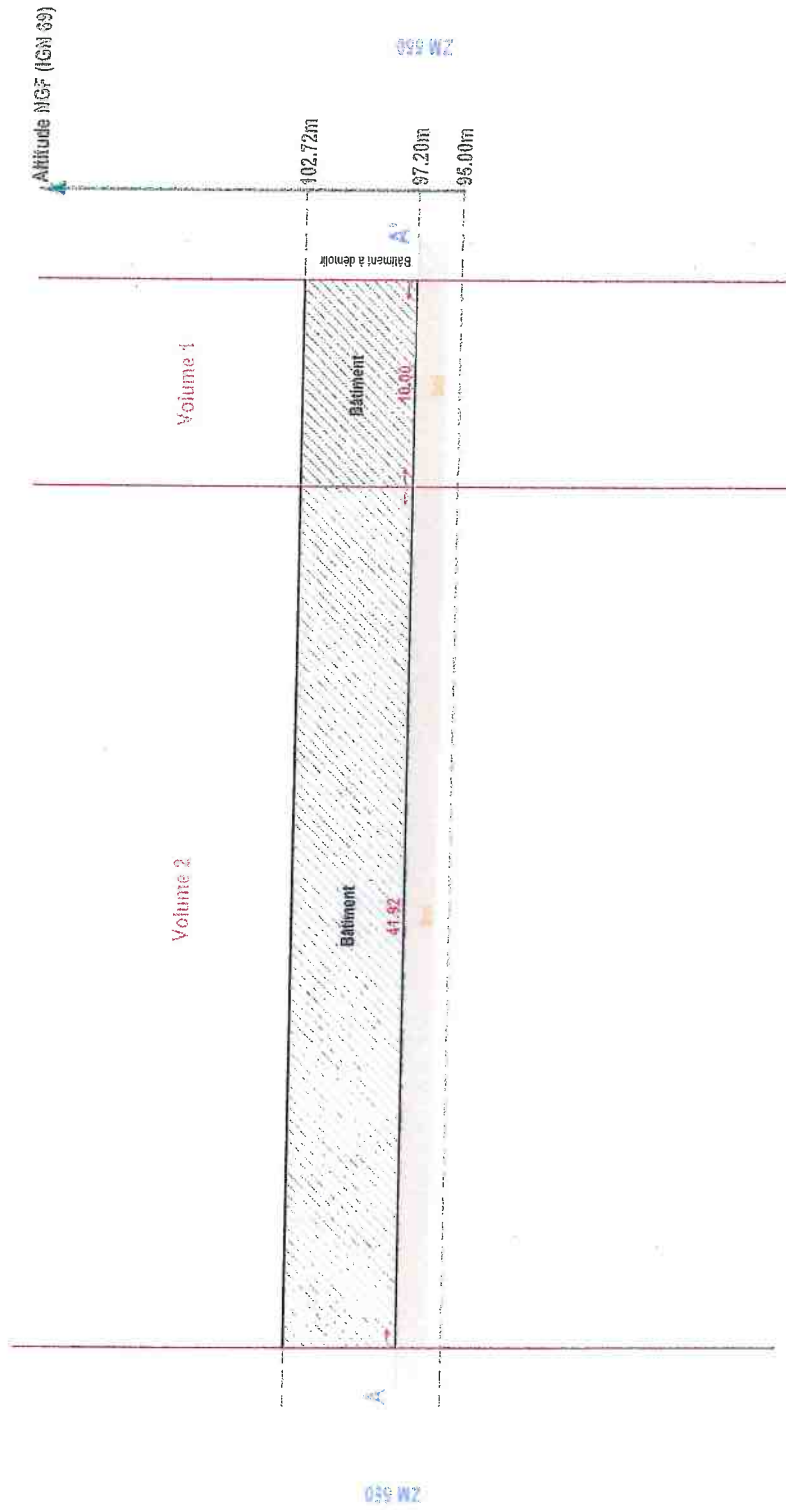


PLAN DE DIVISION EN VOLUMES

COUPE AA'

1 chemin de Paris

Cadastre section ZM 549



Le 11-02-2024,

Jérôme ANDRE



a - Plan établi à partir d'un lever effectué le 27/01/2026 et rattaché au RGFS3 CC49 par GPS

Echelle : 1/250

Cabinet ANDRE - SEJARD, de Géomètre-Expert
27 rue des Jardiniers - 60300 SENLIS
Tel. : 03 44 53 01 01
cabinet.andre@geometre-expert-foncier.fr

ice	JA	Modifications	Date
			10/02/2026

Rel. 2024/06-A

Commune :
NANTEUIL LE HAUDOUIN (446)

Numéro d'ordre du document
d'arpentage : 715W
Document vérifié et numéroté le 05/02/2026
A Creil
Par SDIF
Géomètre
Signé

SDIF - POLE TOPOGRAPHIQUE
1 ET 2 SQUARE HELENE BOUCHER

CS 80136
60831 CREIL CEDEX
Téléphone : 03 44 64 43 30

sdif.pro.oise@dgif.finances.gouv.fr

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

CERTIFICATION (Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955)

Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires sous-signés (3)
a été établi (1) :

A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;
B - En conformité d'un piquetage : _____ effectué sur le terrain ;
C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé
le _____ par _____ géomètre à _____.

Les propriétaires ci-dessus ont pris connaissance des informations portées
au dos de la présente 6463.

A _____, le _____

Section : ZM
Feuille(s) : 000 ZM 01
Qualité du plan : Plan régulier avant
20/03/1980
Echelle d'origine : 1/2000
Echelle d'édition : 1/2000
Date de l'édition : 05/02/2026
Support numérique : _____

D'après le document d'arpentage
dressé

Par JEROME ANDRE (2)

Réf. :
Le 28/01/2026

(1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (plan rénové par voie de mise à jour). Dans la formule B, les propriétaires peuvent avoir effectué eux-mêmes le piquetage.
(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du cadastre, etc...)
(3) Précisez les noms et qualité du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avoué, représentant qualifié de l'autoleté exproprié, etc...)



Direction générale des finances publiques

Cellule d'assistance technique du SPDC

du lundi au vendredi

de 8h00 à 18h00

Courriel : esi.orleans.adspdc@dgfip.finances.gouv.fr

N° de dossier :

Extrait cadastral modèle 1

conforme à la documentation cadastrale à la date du : 10/02/2026

validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : SELARL CABINET ANDRE

SF2622341542

DESIGNATION DES PROPRIETES										
Département : 060				Commune : 446			NANTEUIL LE HAUDOUIN			
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	N° plan	Contenance
ZM	0529			1 CHE DE PARIS	1ha07a31ca		446 0000715	ZM	0549	0ha21a62ca
							446 0000715	ZM	0550	0ha85a69ca

OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

--

Décrets modifiés du 4 janvier 1955 art. 7 et 40 et du 14 octobre 1955 art. 21 et 30



Direction générale des Finances publiques

POLE D'ÉVALUATION DOMANIALE
29 RUE DU DR GERARD
60021 BEAUVAIS CEDEX
Téléphone : 03 44 06 35 35
Mél. : ddfip60.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Céline FLEURENCE
téléphone : 03 44 06 86 68 / 06 18 78 85 22
courriel : celine.fleurence@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. DS : 28367862
Réf OSE : 2025-60446-93618

Le Directeur à

Centre communal d'action sociale
CCAS - NANTEUIL-LE-HAUDOUI

BEAUVAIS, le 13/02/2026

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

ANNULE ET REMPLACE L'AVIS RENDU LE 11/02/2026

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 : Salle multi-fonctions à cloisonner dans un ancien supermarché

Adresse du bien : 1 Chemin de Paris - 60440 Nanteuil-le-Haudouin

Valeur : 380 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : BITHÉ Lisa Klara - Agent administratif Service Urbanisme

Tel : 03 44 88 38 03

urbanisme@nlh60.fr

2 - DATES

de consultation :	22/12/2025
le cas échéant, de visite de l'immeuble : (<i>visite précédente 09/11/2022</i>)	<i>du bureau</i>
du dossier complet :	08/01/2026

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

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

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	☐

3.3. Projet et prix envisagé

Le bâtiment situé 1 chemin de Paris à Nanteuil-le-Haudouin est actuellement propriété du Centre communal d'action sociale (CCAS). Un projet de réhabilitation de ce bâtiment est engagé afin de transformer une ancienne surface commerciale en salles associatives et de spectacle, destinées à accueillir des activités d'intérêt général.

Dans ce cadre, une division du bâtiment est envisagée afin de distinguer clairement deux entités correspondant à deux propriétaires et gestionnaires distincts : une partie destinée à devenir propriété de la commune, une partie conservée par le CCAS.

Le projet envisage la création d'une salle multifonctions pouvant accueillir environ 500 personnes, la création d'un dojo d'environ 200 m², la création d'une salle de danse de 100 m² environ pour les activités de danse et de ping-pong, la création de 2 salles associatives respectivement de 54 et 75 m² destinées aux associations, la création d'un bureau mutualisé à destination des associations communales et la création des divers locaux tels que le hall commun, les sanitaires, les rangements associatifs.

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine
2/9

Le projet porte également sur la centralisation de l'ensemble des dispositifs d'aide aux administrés portés par le CCAS de Nanteuil-le-Haudouin.

La partie CCAS portera donc sur la création d'un organisme social de distribution alimentaire de 150 m² environ pour la collecte et la distribution des denrées alimentaires aux bénéficiaires, la création d'un espace Croix Rouge de 140 m² environ destiné à la collecte et la distribution de vêtements et autres meubles ou électro-ménager de seconde main, la création des bureaux du CCAS et la création des locaux inhérents à l'activité (hall distinct, sanitaires...).

Bien que partageant le même bâtiment, les deux structures fonctionnent de manière totalement indépendante l'une de l'autre.

Le coût prévisionnel des travaux se monte à 2 740 642 € TTC pour la commune et 586 110,50 € TTC pour le CCAS, partiellement subventionnés par divers partenaires.

Après un premier rendu de l'avis le 11/02/2026, il a été porté à la connaissance du service une servitude de non-concurrence de 99 ans, signée dans l'acte d'acquisition de 2023, et interdisant la vente au détail de produits alimentaires. Cette interdiction ne s'appliquera pas aux associations à but non lucratif qui pourraient distribuer ou vendre des produits alimentaires, dans la limite de 200 m² de surface de vente.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Nanteuil-le-Haudouin est un bourg picard du Valois située à mi-chemin entre Paris et Soissons, à environ 50 km de Paris. Il est traversé par la route nationale 2. Depuis 2019, son territoire est partiellement inclus dans le Parc naturel régional Oise-Pays de France.

La commune est desservie par la gare de Nanteuil-le-Haudouin, située sur la ligne de La Plaine à Hirson et Anor (frontière) et desservie par les trains de la ligne K du Transilien (Paris-Nord - Crépy-en-Valois) ainsi que par ceux du TER Hauts-de-France (Paris – Laon).

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

Le bien est situé en périphérie sud du bourg, entre la Rue de Paris et la gendarmerie. L'accès n'est pas intuitif et se fait par une voie étroite pour ce type de bien (délaissé RN2).

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature
NANTEUIL-LE-HAUDOUIN	ZM529	1 CHE DE PARIS	1ha 07a 31ca	sol

4.4. Descriptif

Le bâtiment est un ancien supermarché, qui a été vidé début septembre 2022 et a déménagé non loin, rue de la Croix Verte. Le bâtiment est constitué d'une structure en poteaux béton, charpente en lamellé-collé et façades en béton.

Le grand espace principal est carrelé et éclairé aux néons. Pour l'heure, le bâtiment comprend des bureaux, une réserve, une chambre froide.

Une esquisse réalisée par le maître d'œuvre permet d'identifier précisément les différentes parties du bâtiment : les parties représentées en vert et en bleu sont destinées à être cédées à la commune, tandis que la partie représentée en rose demeurera propriété du CCAS.

La division du bâtiment, telle que présentée sur le plan joint, est ainsi réalisée en vue de permettre la cession d'une partie du bien du CCAS à la commune, dans le cadre de la mise en œuvre du projet de réhabilitation et de réaffectation des espaces à des usages associatifs et culturels.

Les voiries et espaces extérieurs resteraient la propriété du CCAS.



4.5. Surfaces du bâti

Les applications à la disposition du service indiquent des surfaces hors parking de 2 183 m² et 4 295 m² d'espaces de stationnement non couverts. Année d'achèvement 2002.

Le projet fourni mentionne des surfaces projetées (cloisons posées) de 413 m² pour le CCAS et 1 511,6 m² pour la commune. Soit pour une surface totale de 1 924,60 m², une part pour la commune de 78,5 %.

Le bien étant évalué en poursuite d'usage, il sera appliqué ce coefficient sur les surfaces avant travaux, soit 2 183 m² utilisés lors de la précédente évaluation (surface au cadastre), soit une surface pour la commune à estimer de 2 183 m² x 78,5 % = 1 714 m².

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Centre Communal d'Action Sociale. Acquisition volume 2023P06918 le 20/06/2023 pour 600 000 € HT. Le bien avait été évalué 810 000 € le 18/11/2022 (ref OSE 2022-60446-74538 DS n°10123538)

Origine de propriété : Acquisition par la SCI BAUVIE - SIREN 487 625 436 dont le gérant est M.VIGOUROUX Bertrand, auprès de la SA L'Immobilière Européenne des Mousquetaires, de la parcelle ZM252 de 15 000 m² pour 1 014 278 € HT (Volume 2019P02108 du 20/03/2019).

5.2. Conditions d'occupation

Libre

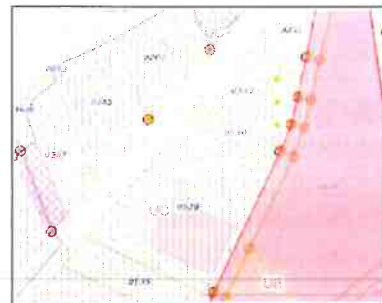
6 - URBANISME

Règles actuelles

Parcelles couvertes par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Nanteuil-Le-Haudouin, dont la dernière procédure a été approuvée le 02/07/2018.

Parcelles en zone UC, zone urbanisée occupée par des commerces.

Dans une bande de 250 m de part et d'autre de la déviation de la R.N. 2 et de la voie ferrée figurant aux plans de zonage, les



- L'aménagement qualitatif de l'entrée de ville dans un secteur en plein développement.
- Le renforcement du dispositif commercial de Nanteuil, qui doit proposer une alternative au pôle de Lagny-le-Sec - Plessis-Belleville.
- Le développement de nouveaux emplois, afin de renforcer l'équilibre communal, en lien avec le scénario de croissance maîtrisée retenu à l'horizon du PLU.
- La diversification des commerces et services existants.



8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

- Étude de marché sur les mutations de locaux professionnels de 400 m² à 5 000 m² de 01/2023 à 01/2026 dans un rayon de 10 km

Il ressort de ces critères une sélection de 4 mutations.

Terme	Ref. enregistrement	Ref. Cadastreales	Dept	Commune	Adresse	Date mutation	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	Observations
1	6004P04 2025P08329	341//Z/342//	60	LAGNY LE SEC	5336 F LES CIMETIERES	18/07/2025	1 186	1 050 000 €	885 €	Cession LIDL. Un bâtiment à usage commercial à simple rez-de-chaussée, Et 17 places de stationnement Voie de circulation et espaces verts
2	6004P04 2025P05254	500//AI/210//	60	LE PLESSIS BELLEVILLE	15 RUE DU SAVERT	23/05/2025	470	295 000 €	628 €	Un local commercial de type hangar industriel avec deux bureaux, wc, douche, Terrain
3	7704P04 2024P18163	430//ZE/58//	77	SAINT-PATHUS	10 RUE LOUIS BRAILLE	14/11/2024	812	600 000 €	739 €	Un entrepôt individuel composé d'une porte sectionnelle donnant sur une surface d'activité. Sur le devant de l'entrepôt, deux portes individuelles desservant une partie sanitaire et cuisine, et une partie administrative comprenant un couloir, un sanitaire et deux bureaux.
4	7704P04 2023P23304	430//ZE/197//	77	SAINT-PATHUS	85 RUE LUCIE AUBRAC	20/12/2023	1 383	1 550 000 €	1 121 €	Un local à usage commercial avec parking et dépendances
MOYENNE									843 €	
MÉDIANE									812 €	

Le nombre de termes de comparaison n'étant pas significatif, et l'état du bien combiné à son prix récent de cession ne semblant pas représentés, la recherche a été étendue sur la durée de recherche et sur le secteur. Il est ressorti de cette recherche parmi les termes à la disposition du service une sélection de mutations complémentaire :

Terme	Ref. enregistrement	Ref. Cadastreales	Dept	Commune	Adresse	Date mutation	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	Observations
5	6004P04 2020P01487	414//AO/ 120//I/2//3	60	MONTATAIRE	5120 VC ZI LES BAS PRES	07/02/2020	1 251	310 000 €	248 €	Cession par immobilière des mousquetaires/local co/terrain avec dts à construire/pkg/occupé
6	6004P04 2020P05599	414//AO/120//1	60	MONTATAIRE	5120 VC ZI LES BAS PRES	30/09/2020	1 748	600 000 €	343 €	Cession par immobilière des mousquetaires/occupé
7	6004P01 2020P07705	439//AH/39//	60	MOUY	471 AVENUE DU 11 NOVEMBRE 1918	15/10/2020	1 789	210 000 €	117 €	Bâtiment à usage commercial comprenant un supermarché, un parking extérieur, voirie lourde pour livraisons.Loué. Constr.2011
8	6004P04 2021P02794	341//Z/341// 341//Z/333// 341//Z/326// 341//Z/327//	60	LAGNY LE SEC	5341 F RUE BARANFOSSE	10/02/2021	4 091	3 300 000 €	807 €	Acquisition par LIDL. 2 bâtiments, parking, bassin de rétention. Bien loué, bail à résilier.Constr. 2016
9	7704P04 2021P10189	430//ZE/197//	77	SAINT-PATHUS	85 RUE LUCIE AUBRAC	01/07/2021	1 601	1 150 000 €	718 €	Local à usage commercial. Supermarché avec parking et dépendances. Constr 2016
10	6004P04 2021P09961	175//XA/ 57//I/10//3//2	60	CREIL	19 RUE JULES JUILLET	30/07/2021	822	300 000 €	365 €	supermarché de proximité occupé
11	6004P04 2021P12070	463//AD/197//	60	NOGENT SUR OISE	5197 F LA PRAIRIE DE SAULCY	24/09/2021	2 541	1 947 000 €	766 €	Bâtiment à usage commercial de plain pied (entrée/sortie clientèle, surfaces de vente, réserves, locaux techniques, bureaux, locaux sociaux, quai de chargement, patio et 141 stationnements. Loué. Constr. 2006
12	6004P01 2022P05127	342//AA/125//	60	LAIGNEVILLE	8 RUE DU HUIT MAI 1945	10/05/2022	3 000	900 000 €	300 €	Bâtiment à usage commercial comprenant un supermarché, un parking extérieur, voirie lourde pour livraisons.Loué. Constr.2010
MOYENNE									458 €	
MÉDIANE									354 €	

Une consultation des dernières mutations de la Foncière Chabrières dans un périmètre acceptable a fait ressortir les termes de comparaison suivants, comprenant des clauses de non-concurrence pour des durées variables.

Terme	Ref. enregistrement	Ref. Cadastre	Dept	Commune	Adresse	Date mutation	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m² (surf. utile)	Observations
13	0204P01 2022P11637	ZC475	02	LA FERTE MILON	2 RUE DES GENETS	16/06/22	1 904	311 000 €	163 €	Surface de vente, réserve et bureaux, parking
14	6004P04 2021P08839	AM325 AM289	60	CAMBRONNE LES RIBECOURT	960 RUE NATIONALE RN32	02/07/21	3 368	400 000 €	119 €	Ancien intermarché + terrain
15	6004P01 2019P07053	B520 B519 B542 B521	60	GRANDVILLIERS	9001 RUE FERDINAND BUISSON	19/11/19	2 508	436 893 €	174 €	Bâtiment à usage commercial + parking
16	8004P01 2022P20324	AL324/3 AL324/4	80	ALBERT	RUE DU 11 NOVEMBRE	10/10/22	865	396 000 €	458 €	2 bâtiments à usage commercial
17	8004P01 2022P20324	AL324/2	80	ALBERT	RUE DU 11 NOVEMBRE	10/10/22	476	300 000 €	630 €	Bâtiment à usage commercial

MOYENNE 309 €

MÉDIANE 174 €

18. Une vente d'une surface de vente avec parking, sans clause de non-concurrence, a été référencée à Trosly-Breuil (volume 2024P08836) le 18/09/2024 pour 1 227 000 soit 251 €/m² pour 4 881 m² SU.

- Étude de marché sur les mutations de terrains en zones d'activités (reprise d'une précédente estimation)

Terme	Ref. enregistrement	Ref. Cadastre	Dept	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Zone	Observations
18	6004P04 2024P00292	148/ZI/58// 148/ZI/55// 148/ZI/52//	60	CHEVREVILLE	5040 F LE BOSQUET	03/01/2024	4 017	160 680 €	40 €	UI	TAB « lot A, B et C » Zone artisanale. Projet d'édification de locaux professionnels et de stockage.
19	6004P04 2023P07750	446/IZS/100//	60	NANTEUIL LE HAUDOUIN	LA CROIX VERTE	20/07/2023	942	28 000 €	30 €	UI	Parcelle non bâtie bitumée. Terrain en bande entre 2 constructions
20	6004P04 2022P11345	500/IZ/417//	60	LE PLESSIS BELLEVILLE	LE GRAND LIEVRE	08/09/2022	10 000	370 000 €	37 €	UI	Terrain constructible. Projet de construction d'un bâtiment d'activités (stockage) divisé en 4 lots à louer avec bureaux et quais poids lourds
21	6004P04 2022P11226	619/IZ/52// 500/IZ/417// 500/IZ/420//	60	LE PLESSIS BELLEVILLE	LE GRAND LIEVRE	08/09/2022	20 822	511 800 €	25 €	UI	Terrain
22	6004P04 2022P11394	619/IZ/52// 500/IZ/420//	60	LE PLESSIS BELLEVILLE	LE GRAND LIEVRE	08/09/2022	10 822	508 634 €	47 €	UI	Terrain constructible. Projet de construction d'un bâtiment d'activités stockage et bureaux
23	6004P04 2022P02762	500/IZ/409// 500/IZ/414// 500/IZ/412// 500/IZ/411//	60	LE PLESSIS BELLEVILLE	5397 F LE POIRIER LUCAS	17/02/2022	7 629	420 090 €	55 €	UI	Terrain sur lequel l'acquéreur a fait édifier 23 cellules commerciales en 2020. Usage industriel
24	6004P04 2023P13124	619/IZ/41//	60	SILLY LE LONG	LE FOND DE LIEVRE	21/12/2023	10 896	277 848 €	26 €	UIb	Périmètre de la ZAC. Secteur d'activité en bordure de RN2

MOYENNE 37 €

MÉDIANE 37 €

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Les sources externes consultées ne permettent pas d'identifier une information utile au présent dossier.

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

Le projet n'étant pas un projet de promoteur mais une répartition de la propriété et de la gestion entre la commune et le CCAS, le bien est évalué en poursuite d'usage.

Les termes de comparaison font ressortir des valeurs très hétérogènes allant de 117 €/m² à 1 121 €/m². Au regard des études de marché pratiquées, il ressort que la valeur du bien est située en bas de fourchette.

De plus, le bien, initialement estimée 810 000 € dans l'avis 2022-60446-74538 du 18/11/2022, a été acquis 600 000 € en 2023, ce qui peut être imputé à la servitude de non-concurrence de 99 ans grevant le bien. Une étude de marché sur des biens comprenant des clauses de non-concurrence a donc été pratiquée dans un périmètre acceptable. Au regard des termes récents recensés, il n'a pas été possible de déterminer une dominante. Néanmoins, en s'appuyant sur la moyenne qui ressort à 309 €/m², arrondie à 300 €, la valeur du bien ressortirait à 2 183 m² x 300 € = 654 900 €, valeur plus approchante du prix de cession du bien. Celle-ci sera donc prise pour référence pour la valorisation terrain inclus.

Néanmoins, le terrain, voiries et espaces extérieurs divers resteraient la propriété du CCAS. Une valeur basse pour la part de la commune dénuée de terrain de 222 €/m² sera arbitrée, sur la base de la moyenne des termes les plus bas n°5, 7 et 12, pour prendre en compte la servitude.

En considérant qu'environ 5 000 m² de terrain serait détachable et potentiellement constructible (hors espaces et milieux à préserver), un calcul de cohérence a été effectué :



	Locaux (Surface utile)		Valeur	Terrain		Valeur
	m ²	€/m ²		m ²	€/m ²	
Valorisation totale	2 183	300 €	654 900 €			654 900 €
Dont commune	1 714	222 €	380 508 €			380 508 €
Reste CCAS			274 392 €			
Dont SU hors terrain	469	222 €	104 118 €			104 118 €
Ecart			170 274 €	5 000	34 €	170 274 €
						654 900 €

La valeur du terrain détachable destiné dans l'OAP aux activités tertiaires et équipements publics est estimée à 34 €/m², valeur basse cohérente avec le marché des terrains d'activités dans le secteur, sachant que le terrain est partiellement encombré d'un parking.

Ainsi la valeur vénale de la partie à acquérir par la commune est estimée à 1 714 m² x 222 € = 380 508 € arrondie à 380 000 €.

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

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

La valeur vénale du bien est arbitrée à **380 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 342 000 €.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé 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.

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,

Céline FLEURENCE
Évaluatrice domaniale