

**Bureau communautaire  
du jeudi 03 octobre 2024  
Salle Jean Legendre**

**ORDRE DU JOUR  
(Rapports Joint)**

**DEVELOPPEMENT DURABLE ET RISQUES MAJEURS**

1 - Attribution de l'accord cadre mono-attributaire concernant l'Appel à Manifestation d'Intérêts (AMI) ADEME pour l'achat et la pose d'équipements (corbeilles, porte-sacs, meubles de tri...)

2 - Travaux de réfection complète de la chaufferie de la Résidence de Personnes Âgées Jean Lefort à COMPIÈGNE

**TOURISME**

3 - Festival du Film "Témoin de l'histoire" de Compiègne - Edition 2024 - Convention de partenariat entre la Ville de Compiègne, l'ARC, le Majestic et l'association les Amis du Festival du Film.

**GRANDS PROJETS**

4 - COMPIÈGNE/MARGNY-LÈS-COMPIÈGNE - Écoquartier de la Gare - Campagne de reconnaissance géotechnique complémentaire - Passation d'un avenant n° 1 au marché n°23.158

**AMENAGEMENT**

5 - COMPIÈGNE - ZAC multisites des Musiciens et des Maréchaux - Acquisition de parcelles auprès de l'OPAC

**PATRIMOINE-FONCIER**

6 - CLAIROIX - La Grande Couture - Acquisition de la parcelle de Mme SEGARD

7 - MARGNY-LES-COMPIEGNE - Acquisition des parcelles de Mme MOURGUES

**DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET EMPLOI**

8 - Prestation de surveillance et de contrôle du Parc Technologique des Rives de l'Oise – Autorisation de lancement de la consultation

9 - CLAIROIX - Petite Couture - Projet d'implantation de la société DUSSAUÇOY

**QUESTIONS DIVERSES**



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU BUREAU  
COMMUNAUTAIRE**

**SÉANCE DU 3 OCTOBRE 2024**

**1 - Attribution de l'accord cadre mono-attributaire  
concernant l'Appel à Manifestation d'Intérêts (AMI) ADEME  
pour l'achat et la pose d'équipements (corbeilles, porte-sacs,  
meubles de tri...)**

Date de convocation : 27 septembre 2024 L'an deux mille vingt quatre, le trois octobre, à 19 heures 00, s'est réuni à la Salle Jean Legendre sous la présidence de Bernard HELLAL, le le Bureau communautaire

Date d'affichage de la convocation : 27 septembre 2024

**Étaient présents :**

Nombre de Conseillers  
communautaires  
membres présents  
18

Bernard HELLAL, Laurent PORTEBOIS, Nicolas LEDAY, Eric de VALROGER, Jean-Pierre LEBOEUF, Jean-Pierre DESMOULINS, Romuald SEELS, Evelyne LE CHAPPELLIER, Claude PICART, Jean-Marie LAVOISIER, Philippe BOUCHER, Sidonie MUSELET, Jean-Claude CHIREUX, Xavier LOUVET, Claude LEBON, Michel ARNOULD, Gilbert BOUTEILLE, Sophie SCHWARZ

Nombre de Conseillers  
communautaires  
membres  
représentés :  
3

**Ont donné pouvoir :**

Jean-Luc MIGNARD représenté par Laurent PORTEBOIS  
Béatrice MARTIN représentée par Evelyne LE CHAPPELLIER  
Georges DIAB représenté par Bernard HELLAL

Nombre de Conseillers  
communautaires  
membres en exercice :  
31

**Étaient absents excusés :**

Philippe MARINI, Jean DESESSART, Eric BERTRAND, Benjamin OURY, Alain DRICOURT, Patrick LEROUX, Martine MIQUEL, Oumar BA, Arielle FRANÇOIS, Marc-Antoine BREKIESZ

Nombre de Conseillers  
communautaires  
membres votants  
présents ou ayant donné  
pouvoir :  
21

**Assistaient en outre à cette séance :**

Xavier HUET, Directeur Général des Services - Claude CHARTIER, Directeur Général Adjoint/Responsable du Pôle Finances et Commande publique - Sandrine BRIERE, Directrice Générale Adjointe/Responsable du Pôle Aménagement, Urbanisme et Grands projets - Cathy REGNIER-FERNAGU, Directrice des affaires juridiques et de la gestion des assemblées

## **DEVELOPPEMENT DURABLE ET RISQUES MAJEURS**

### **1 - Attribution de l'accord cadre mono-attributaire concernant l'Appel à Manifestation d'Intérêts (AMI) ADEME pour l'achat et la pose d'équipements (corbeilles, porte-sacs, meubles de tri...)**

Par délibération du 6 avril 2023, le Conseil d'Agglomération a autorisé le lancement d'une consultation sous la forme d'un marché à procédure adaptée pour l'achat et la pose d'équipements (corbeilles, porte-sacs, meubles de tri) et la signature de la convention bipartite ARC et Syndicat Mixte du Département de l'Oise relative au remboursement des dépenses.

Pour mémoire, 9 communes (Choisy-au-Bac, Clairoix, Compiègne, Jaux, Lachelle, Margny-lès-Compiègne, Venette, Verberie et Vieux-Moulin) ont été retenues pour le territoire de l'ARC avec un total maximum de 210 équipements. Le montant des dépenses par l'ARC est plafonné pour cet AMI à 215 135 € HT pour un montant estimatif de subvention maximum de 102 187 €.

Cette délibération ne précisait pas toutes les caractéristiques de la consultation. Celles-ci n'ont pu être affinées qu'après un travail de terrain (rencontres, visites sur place et prise en compte des besoins spécifiques pour chacun des sites).

Les caractéristiques de cette consultation, qui a débouché sur un accord cadre mono-attributaire, s'exécutant par l'émission de bons de commande, de fournitures courantes et de services (lots n° 1 à 6) et de travaux (lots n° 7), pour une durée de six mois, sont les suivantes :

- Lot 1 : Porte-sac en métal mobile, avec freins et pédale, simple flux ; quantité maximum : 29,
- Lot 2 : Porte-sac en polyéthylène, simple flux ; quantité maximum : 22,
- Lot 3 : Corbeille en polyéthylène, simple flux ; quantité maximum : 36 ,
- Lot 4 : Corbeille de bureau, simple flux, quantité maximum : 11 ;
- Lot 5 : Corbeille en métal, double flux ; quantité maximum : 82,
- Lot 6 : Meuble de tri mobile en métal, double flux ; quantité maximum : 29,
- Lot 7 : Travaux de pose, d'assemblage et de livraison des équipements ; quantité maximum : 198.

Les critères d'analyse des offres étaient les suivants :

#### Lots 1 à 6 :

- Prix : 20 points,
- Valeur technique : 40 points,
- Délais de livraison et contraintes : 40 points.

#### Lot 7 :

- Prix : 50 points,
- Valeur technique : 20 points,
- Délais de livraison et contraintes : 30 points.

Un avis de publicité est paru au BOAMP et le dossier de consultation des entreprises était téléchargeable sur la plateforme électronique de l'ARC : <https://marches-agglo-compiegne.safetender.com>

La date de remise des offres était le 10 septembre 2024 à 12h00 et 6 offres ont été remises dans les délais impartis pour les lots 2, 3, 5, 6 et 7.

Aucune offre n'ayant été reçue pour les lots 1 et 4, ils sont déclarés sans suite pour motif d'infructuosité et ont été relancés sous la forme d'un marché sans publicité ni mise en concurrence.

La date de remise des offres de cette seconde consultation était le vendredi 20 septembre 2024 pour le lot 4 et le mardi 24 septembre 2024 pour le lot 1.

1 offre a été remise dans les délais impartis.  
Les critères d'analyses pour ces 2 lots restent inchangés.

Eu égard à l'analyse des offres, le candidat ayant proposé la meilleure offre pour chaque lot est (sur la base du DQE) :

- Lot 1 : URBAN SERVICES pour un prix de 5 307,00 € HT,
- Lot 2 : GLASDON EUROPE pour un prix de 2 988,00 € HT,
- Lot 3 : GLASDON EUROPE pour un prix de 12 151,80 € HT,
- Lot 4 : GOUJON BUREAU pour un prix de 329,45 € HT,
- Lot 5 : SINEUGRAFF pour un prix de 60 434,00 € HT,
- Lot 6 : SINEUGRAFF pour un prix de 34 626,00 € HT,
- Lot 7 : HIÉ PAYSAGE pour un prix de 30 000,00 € HT,

soit un montant total maximal de dépenses de 145 836,25 € HT, tous lots confondus.

### **Le Bureau communautaire,**

Entendu le rapport présenté par Monsieur SEELS,

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment son article L.1414-1,

Vu le code de la commande publique, notamment ses articles L.2123-1 et R.2123-1 1° et R.2122-2-3°,

Vu la délibération du Conseil d'Agglomération du 6 avril 2023 relative à la signature d'une convention entre le Syndicat Mixte du Département de l'Oise (SMDO) et l'ARC pour l'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) ADEME et le lancement d'une consultation pour l'achat d'équipement,

Considérant qu'il convient en l'espèce de prendre une délibération pour autoriser la signature du marché susvisé,

A reçu un avis favorable en Commission Finances - Contrôle de Gestion et Ressources Humaines du 24/09/2024

Et après en avoir délibéré,

**APPROUVE** l'achat et la pose des équipements (corbeilles, porte-sacs, meubles de tri...),

**AUTORISE** la signature d'un marché public de fournitures courantes et de services (lots 1 à 6) et de travaux (lot 7) avec le candidat ayant présenté la meilleure offre pour chacun des lots, à savoir :

- Lot 1 : URBAN SERVICES pour un prix de 5 307,00 € HT,
- Lot 2 : GLASDON EUROPE pour un prix de 2 988,00 € HT,
- Lot 3 : GLASDON EUROPE pour un prix de 12 151,80 € HT,
- Lot 4 : GOUJON BUREAU pour un prix de 329,45 € HT,
- Lot 5 : SINEUGRAFF pour un prix de 60 434,00 € HT,

- Lot 6 : SINEUGRAFF pour un prix de 34 626,00 € HT,
- Lot 7 : HIÉ PAYSAGE pour un prix de 30 000,00 € HT,

soit un montant total maximal de dépenses de 145 836,25 € HT, tous lots confondus.

**AUTORISE** Monsieur le Président ou son représentant à signer tous les documents relatifs à cette affaire et notamment les marchés publics avec les entreprises susmentionnées, ainsi que tous les pièces relatives à l'exécution de la présente délibération,

**PRÉCISE** que la dépense sera inscrite au budget Déchets, chapitre 21.

ADOPTE à l'unanimité  
par le Bureau communautaire

Pour copie conforme,  
Le Président,

Philippe MARINI,  
Maire de Compiègne  
Sénateur honoraire de l'Oise



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU BUREAU  
COMMUNAUTAIRE**

**SÉANCE DU 3 OCTOBRE 2024**

**2 - Travaux de réfection complète de la chaufferie de la  
Résidence de Personnes Âgées Jean Lefort à COMPIÈGNE**

L'an deux mille vingt quatre, le trois octobre, à 19 heures 00, s'est réuni à la Salle Jean Legendre sous la présidence de Bernard HELLAL, le le Bureau communautaire

Date de convocation :  
27 septembre 2024

**Étaient présents :**

Date d'affichage de la  
convocation :  
27 septembre 2024

Bernard HELLAL, Laurent PORTEBOIS, Nicolas LEDAY, Eric de VALROGER, Jean-Pierre LEBOEUF, Jean-Pierre DESMOULINS, Romuald SEELS, Evelyne LE CHAPPELLIER, Claude PICART, Jean-Marie LAVOISIER, Philippe BOUCHER, Sidonie MUSELET, Jean-Claude CHIREUX, Xavier LOUVET, Claude LEBON, Michel ARNOULD, Gilbert BOUTEILLE, Sophie SCHWARZ

Nombre de Conseillers  
communautaires  
membres présents  
18

**Ont donné pouvoir :**

Nombre de Conseillers  
communautaires  
membres  
représentés :  
3

Jean-Luc MIGNARD représenté par Laurent PORTEBOIS  
Béatrice MARTIN représentée par Evelyne LE CHAPPELLIER  
Georges DIAB représenté par Bernard HELLAL

**Étaient absents excusés :**

Nombre de Conseillers  
communautaires  
membres en exercice :  
31

Philippe MARINI, Jean DESESSART, Eric BERTRAND, Benjamin OURY, Alain DRICOURT, Patrick LEROUX, Martine MIQUEL, Oumar BA, Arielle FRANÇOIS, Marc-Antoine BREKIESZ

**Assistaient en outre à cette séance :**

Nombre de Conseillers  
communautaires  
membres votants  
présents ou ayant donné  
pouvoir :  
21

Xavier HUET, Directeur Général des Services - Claude CHARTIER, Directeur Général Adjoint/Responsable du Pôle Finances et Commande publique - Sandrine BRIERE, Directrice Générale Adjointe/Responsable du Pôle Aménagement, Urbanisme et Grands projets - Cathy REGNIER-FERNAGU, Directrice des affaires juridiques et de la gestion des assemblées

## **DEVELOPPEMENT DURABLE ET RISQUES MAJEURS**

### **2 - Travaux de réfection complète de la chaufferie de la Résidence de Personnes Âgées Jean Lefort à COMPIÈGNE**

L'ARC s'engage dans la réfection complète de la chaufferie de la Résidence de Personnes Âgées Jean Lefort, sise rue du Four à Compiègne. La chaufferie est composée de deux chaudières, installées pour la première il y a plus de 40 ans et la seconde il y a plus de 20 ans.

Le remplacement de la chaudière la plus vétuste, du réseau de distribution du chauffage et du circuit d'Eau Chaude Sanitaire s'imposent compte tenu des pannes récurrentes survenues ces dernières années.

L'objectif recherché du projet vise à optimiser le fonctionnement en réduisant considérablement les charges de fonctionnement inhérentes à l'installation. Il s'agit en particulier d'intégrer dans le projet, l'objectif de réduction des consommations énergétiques conformément au Décret Tertiaire.

Le marché de travaux sera lancé en un lot unique et son montant est estimé à 160 000 € HT.

#### **Le Bureau communautaire,**

Entendu le rapport présenté par Monsieur LEDAY,

Vu le code de la commande publique, notamment ses articles L.2123-1 et R.2123-1 1,

A reçu un avis favorable en Commission Finances - Contrôle de Gestion et Ressources Humaines du 24/09/2024

Et après en avoir délibéré,

**AUTORISE** le lancement de la consultation des entreprises sous la forme de la procédure adaptée ouverte,

**AUTORISE** Monsieur le Président ou son représentant à signer le marché de travaux correspondant et les pièces afférentes à ce dossier,

**PRÉCISE** que la dépense est inscrite au Budget annexe RPA, chapitre 21.

ADOPTE à la majorité  
par le Bureau communautaire avec :  
1 abstention  
Eric de VALROGER

Pour copie conforme,  
Le Président,

Philippe MARINI,  
Maire de Compiègne  
Sénateur honoraire de l'Oise



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU BUREAU  
COMMUNAUTAIRE**

**SÉANCE DU 3 OCTOBRE 2024**

**3 - Festival du Film "Témoin de l'histoire" de Compiègne -  
Edition 2024 - Convention de partenariat entre la Ville de  
Compiègne, l'ARC, le Majestic et l'association les Amis du  
Festival du Film.**

Date de convocation : L'an deux mille vingt quatre, le trois octobre, à 19 heures 00, s'est  
27 septembre 2024 réuni à la Salle Jean Legendre sous la présidence de Bernard  
HELLAL, le le Bureau communautaire

Date d'affichage de la  
convocation :  
27 septembre 2024

**Étaient présents :**

Nombre de Conseillers  
communautaires  
membres présents  
18

Bernard HELLAL, Laurent PORTEBOIS, Nicolas LEDAY, Eric de  
VALROGER, Jean-Pierre LEBOEUF, Jean-Pierre DESMOULINS,  
Romuald SEELS, Evelyne LE CHAPPELLIER, Claude PICART,  
Jean-Marie LAVOISIER, Philippe BOUCHER, Sidonie MUSELET,  
Jean-Claude CHIREUX, Xavier LOUVET, Claude LEBON, Michel  
ARNOULD, Gilbert BOUTEILLE, Sophie SCHWARZ

Nombre de Conseillers  
communautaires  
membres  
représentés :  
3

**Ont donné pouvoir :**

Jean-Luc MIGNARD représenté par Laurent PORTEBOIS  
Béatrice MARTIN représentée par Evelyne LE CHAPPELLIER  
Georges DIAB représenté par Bernard HELLAL

Nombre de Conseillers  
communautaires  
membres en exercice :  
31

**Étaient absents excusés :**

Philippe MARINI, Jean DESESSART, Eric BERTRAND, Benjamin  
OURY, Alain DRICOURT, Patrick LEROUX, Martine MIQUEL,  
Oumar BA, Arielle FRANÇOIS, Marc-Antoine BREKIESZ

Nombre de Conseillers  
communautaires  
membres votants  
présents ou ayant donné  
pouvoir :  
21

**Assistaient en outre à cette séance :**

Xavier HUET, Directeur Général des Services - Claude  
CHARTIER, Directeur Général Adjoint/Responsable du Pôle  
Finances et Commande publique - Sandrine BRIERE, Directrice  
Générale Adjointe/Responsable du Pôle Aménagement,  
Urbanisme et Grands projets - Cathy REGNIER-FERNAGU,  
Directrice des affaires juridiques et de la gestion des assemblées

## **TOURISME**

### **3 - Festival du Film "Témoin de l'histoire" de Compiègne - Edition 2024 - Convention de partenariat entre la Ville de Compiègne, l'ARC, le Majestic et l'association les Amis du Festival du Film.**

Le festival du Film de Compiègne comporte trois volets :

- la semaine du festival Grand Public,
- le festival Scolaire,
- les programmations en extérieur, lors de « Compiègne Plage ».

Pour donner au festival du film davantage de rayonnement notamment au sein de l'agglomération et au-delà, la Ville et l'Agglomération ont sollicité, comme tous les ans depuis 2019, le cinéma Le Majestic pour l'édition grand public 2024. C'est ainsi que Le Majestic devra programmer les films et les venues des invités de prestige, en collaboration avec l'association Les Amis du Festival du Film, pour le festival Grand public se tenant entre le 19 et le 24 novembre 2024 autour du thème « Le cinéma, témoin de l'histoire » .

Le Majestic devra prendre en charge l'ensemble de l'organisation autour de cette programmation, incluant la mise à disposition de salles, l'accueil du public, la billetterie, la réception des invités et la communication dans ses réseaux.

Pour ce faire, il a été convenu que le Majestic se verrait attribuer un financement de 50 000 €, financés par la Ville et l'ARC mais aussi par la Région et le Département, également sollicités par l'association Les Amis du Festival du Film qui assure la maîtrise d'ouvrage du Festival.

Sur cette base, un projet de convention quadripartite entre Le Majestic, Les Amis du Festival du Film, la Ville de Compiègne et l'ARC a été établi, prévoyant une participation :

- de l'ARC, pour cet évènement, à hauteur de 18 500€,
- de la Ville de Compiègne, à hauteur de 15 000€.

Le projet de convention de partenariat figurant en annexe sera signé par la Ville de Compiègne, l'ARC, Le Majestic et l'association Les Amis du Festival du Film.

#### **Le Bureau communautaire,**

Entendu le rapport présenté par Monsieur LEBOEUF,

A reçu un avis favorable en Commission Finances - Contrôle de Gestion et Ressources Humaines du 24/09/2024

A reçu un avis favorable en Commission Tourisme du 11/09/2024

Et après en avoir délibéré,

**AUTORISE** Monsieur le Président ou son représentant à signer la convention de partenariat entre la Ville de Compiègne, l'ARC, Le Majestic et l'association « Les amis du festival » pour l'édition 2024 du Festival du Film de Compiègne,

Envoyé en préfecture le 07/10/2024

Reçu en préfecture le 07/10/2024

Publié le

ID : 060-200067965-20241003-03BC03102024-DE



**PRÉCISE** que la dépense est inscrite au Budget Tourisme.

ADOPTE à l'unanimité  
par le Bureau communautaire

Pour copie conforme,  
Le Président,

Philippe MARINI,  
Maire de Compiègne  
Sénateur honoraire de l'Oise

**CONVENTION DE PARTENARIAT  
POUR L'ORGANISATION DU « FESTIVAL DU FILM HISTORIQUE » - EDITION 2024**

**Entre :**

Le Cinéma le **MAJESTIC**, situé Place Jacques Tati, 60880 JAUX, représentée par Madame Laurence MEUNIER en sa qualité de PDG, enregistré sous les identifiants suivants :

SIREN : 428 187 686

SIRET : 428 187 686 00020

**Et :**

L'**association « Les Amis du Festival du Film Historique »**, située au 34, rue Pierre Sauvage 60200 Compiègne, représentée par Monsieur Charles HILBRUNNER en sa qualité de Président, enregistrée sous l'identifiant SIREN/SIRET n°441 883 840 000 15

**Et :**

La **Ville de COMPIEGNE**, représentée par son Maire en exercice, Monsieur Philippe MARINI, Sénateur-honoraire de l'Oise, dûment habilité à cet effet par délibérations du Conseil Municipal en date du XXXXX;

**Et :**

L'**Agglomération de la Région de Compiègne et de la Basse Automne**, ci-après désignée « l'ARC », représentée par son Vice-président, Monsieur Laurent PORTEBOIS, dûment habilité à l'effet des présentes par délibérations du conseil d'agglomération en date du XXXX

**PREAMBULE**

Cette convention a été votée par le Conseil Municipal du 27 septembre 2024 et le Conseil d'Agglomération du 3 octobre 2024 avec les dates de programmation suivantes : ouverture au 19 novembre et fin au 24 novembre 2024.

## **EXPOSE PREALABLE DES MOTIFS**

Depuis 22 ans, le Festival du film de Compiègne propose, à l'automne, une programmation de films de qualité, fictions ou documentaires, films de répertoire ou films plus populaires. Tous se font l'écho de l'histoire locale, nationale ou européenne et sont le plus souvent possible éclairés par la présentation d'un expert du cinéma.

La Ville de Compiègne et l'Agglomération de la Région de Compiègne souhaitant bénéficier de l'expertise et des réseaux de professionnels du domaine, confient au cinéma le MAJESTIC à Jaux, l'organisation du **Festival grand public** qui aura lieu du **19 au 24 novembre 2024**. **Ce festival devra programmer une série de films récents ou du patrimoine sur le thème, « Le cinéma, témoin de l'histoire »**. Il devra proposer autour présentations, débats et rencontres de réalisateurs et de comédiens reconnus.

Le Festival du film de Compiègne comporte deux volets : un volet scolaire et un volet grand public.

**La présente convention régit l'organisation du volet grand public pour les séances ayant lieu au Majestic.**

Elle résume cependant ci-après les modalités de partenariat pour le volet scolaire :

**Pour la programmation scolaire**, les parties s'entendent pour que l'association programme avec le comité des enseignants auquel seront associés les élus référents culture (Arielle François) et scolaire (Sophie Schwarz) de la Ville de Compiègne.

Le Festival accueillera, dans les lieux choisis par lui, les élèves de Compiègne et Margny-lès-Compiègne tandis que le MAJESTIC accueillera ceux des autres communes de l'agglomération.

Les séances scolaires au MAJESTIC se dérouleront en matinée, échelonnées entre novembre et janvier (dates à définir d'un commun accord entre l'association et le MAJESTIC).

**Pour les programmations grand public en centre-ville**, les parties s'entendent pour se concerter sur la programmation qui doit s'inscrire en complémentarité avec la programmation du Majestic, lequel pourra être force de proposition ou intermédiaire entre les professionnels du cinéma et le personnel municipal.

## **IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :**

### **ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION**

La présente convention a pour objet de définir les conditions du partenariat en vue de la tenue de l'édition 2024 du Festival du film historique, pour sa partie grand public.

### **ARTICLE 2 – ENGAGEMENTS DES PARTIES**

Dans ce cadre, les engagements des parties sont les suivantes :

- ❖ Le MAJESTIC co-programme, organise, met une salle au moins à disposition du festival, communique auprès de son public via les réseaux habituels, accueille le public. La nature des événements proposés au MAJESTIC sont des séances de films, manifestations culturelles, avant-premières et ciné- débats.

Le Majestic co-organise avec l'association une soirée d'ouverture. Il programme, s'assure autant que faire se peut de la présence d'invités reconnus, accueille le public, met à disposition de l'association lieux et personnels.

Il est force de proposition pour les invités d'honneur qu'il contacte et dont il organise la venue.

Il organise les séances de films du 19 au 24 novembre 2024 dont la programmation est en cours de validation.

Il présente des films programmés et interview des invités avant les projections.

Il organise et modère des « ciné-débats ».

- ❖ L'association Les Amis du Festival du Film Historique demeure maître d'ouvrage du Festival du Film.

En raison de cette qualité, elle est la structure bénéficiaire des subventions publiques.

À cet égard, il lui appartient d'entreprendre les démarches nécessaires auprès des différents financeurs en matière de montage et de dépôt des dossiers de demande de subvention.

Dans ce cadre, il lui appartient également de verser les fonds nécessaires au MAJESTIC.

Elle participe au choix des invités d'honneur et co-programme avec le Majestic pour les séances qui s'y tiennent et avec les services culturels pour les séances de centre-ville.

Elle se met à disposition du MAJESTIC pour accueillir les publics lors de la soirée d'ouverture.

Pour cette soirée d'ouverture, elle prend à sa charge le cocktail, denrées et boissons et son organisation dans les lieux mis à disposition par le Majestic.

- ❖ La Ville de COMPIEGNE, créatrice du Festival, demeure la garante de la répartition des rôles. Elle contribue financièrement à cet événement et communique par le biais de ses publications (Compiègne Notre Ville), ses divers affichages et tous ses réseaux.
- ❖ L'ARC apporte une subvention au titre du rayonnement touristique. Elle participe à sa communication dans ARC-info et en mettant à disposition les « culs de bus » pour affichage.

En matière d'organisation, un comité de programmation composé de représentants des différentes parties se réunira autant que de besoins.

Concernant la communication graphique : affiches, flyers et livrets, le visuel sera validé par la Ville, l'Association et le MAJESTIC.

- ❖ L'association Les Amis du Festival du Film Historique de Compiègne en assume le coût financier.

Des réunions « communication » entre les parties permettront d'affiner le plan de communication à mettre en œuvre et la répartition des missions.

### **ARTICLE 3 – MODALITES FINANCIERES**

**L'organisation du Festival du Film pour sa partie grand public et la tenue des projections scolaires de Compiègne et Margny est estimée à 50 000 € TTC, qui seront alloués au MAJESTIC. Ce montant couvre l'ensemble des prestations prévues à l'article 2 et n'est applicable que pour les projections faites au MAJESTIC pour la période du 19 au 24 novembre 2024 et ne comprend pas l'organisation des événements extérieurs au MAJESTIC.**

Ces charges se répartissent comme suit :

- Programmation : 22 500€
- Mise à disposition des salles et projection : 15 000€
- Animation : 2000€
- Frais de déplacement et réception des artistes : 2000€
- Communication (bande annonce et mobilisation espaces) : 4200€
- Frais techniques : 2800
- Frais entretien (personnel supplémentaire sécurité et ménage) : 1500

La non livraison par le Majestic d'une partie des prestations listées à l'article 2, quelles qu'en soient les raisons, donnerait lieu à une réduction des sommes dues selon répartition ci-dessus.

Le financement des 50 000 € TTC alloués au MAJESTIC sera assuré via des concours apportés respectivement par la Ville de Compiègne, l'ARC, ainsi que des subventions attendues du Département et de la Région. L'association pourra également contribuer au plan de financement, si besoin est dans la mesure de ses moyens disponibles en trésorerie.

Ci-dessous le plan de financement prévisionnel par grand chapitre de charges.

<u>Manifestations ou volet d'activité</u>	<u>Coûts prévisionnels</u>	<u>Subventions attendues</u>
Festival centre-ville	3 500€	1 500€ : Ville 2 000€ : Département
<u>Festival au Majestic</u>	50 000€	8 500€ Ville 13 500€ ARC 19 000€ Région 9 000€ Département
<u>Communication</u>	7 000€	4 000€ ARC 2 000€ Département 1 000€ Région
<u>Festival scolaire</u>	13 000€	7 000€ Département 5 000€ Ville 1 000 € ARC
<u>Total</u>	73 500€	73 500€

Au cas où le plan de financement prévisionnel ne serait pas exécuté, en raison de subventions inférieures au montant attendu, notamment de la Région, une renégociation interviendra pour ajuster les prestations au budget disponible, pouvant dans ce cadre donner lieu à un avenant à la présente convention, à faire approuver le cas échéant par les autorités compétentes.

#### Programme des versements

Dès signature de la présente convention, la Ville de Compiègne et l'ARC verseront à l'association les montants prévus à cet effet.

- Un premier versement de 5000 € sera versé au MAJESTIC à la signature de la présente convention.
- Un second versement de 5000 € sera versé au MAJESTIC lors de la conférence de presse officielle annonçant la programmation du festival.

- 20 000€ seront versés au MAJESTIC au premier jour du festival, soit le 19 novembre 2024.
- Le solde – 20 000€- sera versé au MAJESTIC à l'issue des opérations, soit après le 24 novembre 2024, selon le calendrier de versement des subventions des financeurs sollicités, solde duquel sera déduit 15% des recettes nettes perçues par le Majestic.

Les recettes générées par les événements Grand Public dans les salles du MAJESTIC donneront en effet lieu au reversement de 15% des recettes nettes, soit 0,36 cts/billet vendu à 5€ à l'association. Le reversement aura lieu à la clôture des comptes du festival, et se déduira du solde à verser au Majestic par l'association.

#### **ARTICLE 4 - QUOTA D'INVITATIONS GRATUITES**

Les différents signataires de cette présente convention conviennent qu'ils bénéficieront d'un quota d'invitations gratuites pour la soirée d'ouverture (projection et cocktail) et pour une séance au choix des invités. Ce quota sera défini d'un commun accord avant le démarrage du festival.

#### **ARTICLE 5 - DATE D'EFFET**

La présente convention prendra effet à compter de sa signature par les différents partenaires.

#### **ARTICLE 6 – AVENANT**

Les parties pourront se rapprocher en vue de la conclusion d'un avenant à la présente convention.

#### **ARTICLE 7 – RESILIATION**

En cas de non-respect, par l'une des parties, des engagement réciproques inscrits dans la présente convention, celle-ci pourra être résiliée de plein droit l'une des parties dans un délai de 15 jours suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception valant mise en demeure.

La résiliation devra faire l'objet d'une réunion préalable entre les parties.

## **ARTICLE 8 – LITIGE**

En cas de litige sur l'interprétation ou l'exécution de la présente convention, les parties s'efforceront de résoudre leur différend à l'amiable. En cas de désaccord persistant, le Tribunal compétent pourra être saisi.

Fait à Compiègne,

En 4 exemplaires originaux,

**Pour le « MAJESTIC »,**

Laurence MEUNIER

**Pour la Ville de Compiègne,  
Le Maire,**

Philippe MARINI  
Sénateur-honoraire de l'Oise

**Pour l'association  
« Les Amis du Festival du Film historique »,  
Le président,**

Charles HILBRUNNER

**Pour l'ARC,  
Le Vice-président,**

Laurent PORTEBOIS



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU BUREAU  
COMMUNAUTAIRE**

**SÉANCE DU 3 OCTOBRE 2024**

**4 - COMPIÈGNE/MARGNY-LÈS-COMPIÈGNE - Écoquartier de  
la Gare - Campagne de reconnaissance géotechnique  
complémentaire - Passation d'un avenant n° 1 au marché  
n°23.158**

Date de convocation : L'an deux mille vingt quatre, le trois octobre, à 19 heures 00, s'est  
27 septembre 2024 réuni à la Salle Jean Legendre sous la présidence de Bernard  
HELLAL, le le Bureau communautaire

Date d'affichage de la  
convocation :  
27 septembre 2024

**Étaient présents :**

Nombre de Conseillers  
communautaires  
membres présents  
18

Bernard HELLAL, Laurent PORTEBOIS, Nicolas LEDAY, Eric de  
VALROGER, Jean-Pierre LEOEUF, Jean-Pierre DESMOULINS,  
Romuald SEELS, Evelyne LE CHAPPELLIER, Claude PICART,  
Jean-Marie LAVOISIER, Philippe BOUCHER, Sidonie MUSELET,  
Jean-Claude CHIREUX, Xavier LOUVET, Claude LEBON, Michel  
ARNOULD, Gilbert BOUTEILLE, Sophie SCHWARZ

Nombre de Conseillers  
communautaires  
membres  
représentés :  
3

**Ont donné pouvoir :**

Jean-Luc MIGNARD représenté par Laurent PORTEBOIS  
Béatrice MARTIN représentée par Evelyne LE CHAPPELLIER  
Georges DIAB représenté par Bernard HELLAL

Nombre de Conseillers  
communautaires  
membres en exercice :  
31

**Étaient absents excusés :**

Philippe MARINI, Jean DESESSART, Eric BERTRAND, Benjamin  
OURY, Alain DRICOURT, Patrick LEROUX, Martine MIQUEL,  
Oumar BA, Arielle FRANÇOIS, Marc-Antoine BREKIESZ

Nombre de Conseillers  
communautaires  
membres votants  
présents ou ayant donné  
pouvoir :  
21

**Assistaient en outre à cette séance :**

Xavier HUET, Directeur Général des Services - Claude  
CHARTIER, Directeur Général Adjoint/Responsable du Pôle  
Finances et Commande publique - Sandrine BRIERE, Directrice  
Générale Adjointe/Responsable du Pôle Aménagement,  
Urbanisme et Grands projets - Cathy REGNIER-FERNAGU,  
Directrice des affaires juridiques et de la gestion des assemblées

## **GRANDS PROJETS**

### **4 - COMPIÈGNE/MARGNY-LÈS-COMPIÈGNE - Écoquartier de la Gare - Campagne de reconnaissance géotechnique complémentaire - Passation d'un avenant n° 1 au marché n°23.158**

Par délibération n° 8 du 6 juillet 2023 le Bureau Communautaire a autorisé le lancement d'une consultation d'entreprises pour une campagne de reconnaissance géotechnique complémentaire et une mission de géo détection de réseaux dans le cadre du projet d'Eco quartier de la Gare.

Le lot n° 1 – campagne de reconnaissance géotechnique, a été attribué à l'entreprise SAGA pour un montant de 25 029 € HT, dont 15 029 € HT à prix forfaitaire et 10 000 € HT à prix unitaire.

Il est proposé une modification n° 1 ayant pour objet la réalisation d'essais de laboratoire complémentaires et la rédaction d'un rapport géotechnique de mission G5, afin de lever des incertitudes techniques subsistant au droit de l'accès Sud du souterrain urbain (rue d'Amiens) (+ 5 015 € HT).

Par ailleurs, concernant la partie forfaitaire du marché, des essais in situ et de laboratoire n'ont pas pu être réalisés (refus de tarière) (-1 455 € HT).

De plus, la durée du marché est prolongée de 3 mois, soit une durée globale de 15 mois à compter de la date indiquée dans la notification.

La modification du marché est de : 3 560 € HT.

Nouveau montant du marché :

- Montant HT : 28 589,00 €

- Montant TTC : 34 306,80 €

portant la partie forfaitaire à 13 574 € HT, soit 16 288,80 € TTC

et la partie unitaire à 15 015 € HT, soit 18 018 € TTC

Pourcentage d'écart introduit par cette modification sur le montant initiale du marché :

+ 14,22 %.

#### **Le Bureau communautaire,**

Entendu le rapport présenté par Monsieur de VALROGER,

Vu le code de la commande publique et notamment ses articles R.2194-2 et R.2194-8,

Vu la délibération du bureau communautaire n° 8 du 6 juillet 2023,

A reçu un avis favorable en Commission Finances - Contrôle de Gestion et Ressources Humaines du 24/09/2024

Et après en avoir délibéré,

**DECIDE** la passation d'un avenant n° 1 au marché 23.158 – Campagne de reconnaissance géotechnique complémentaire et mission de géo détection de réseaux – Eco quartier de la gare de Compiègne/Margny-lès-Compiègne – Pôle d'Échanges Multimodal – Lot 1 : campagne de reconnaissance géotechnique,

Envoyé en préfecture le 07/10/2024

Reçu en préfecture le 07/10/2024

Publié le

ID : 060-200067965-20241003-04BC03102024-DE



**AUTORISE** Monsieur le Président ou son représentant à signer tous les documents relatifs à ce dossier et notamment l'avenant n° 1 joint,

**PRECISE** que la dépense, soit 3 560 € HT, est prévue au budget annexe Aménagement, chapitre 011.

ADOPTE à l'unanimité  
par le Bureau communautaire

Pour copie conforme,  
Le Président,

Philippe MARINI,  
Maire de Compiègne  
Sénateur honoraire de l'Oise

## Modification du marché public n°23.158 (Avenant n°1)

### R.2194-2 et R.2194-8 du Code de la commande publique

#### A - Identification du pouvoir adjudicateur.

Agglomération de la Région de Compiègne et de la Basse Automne  
Hôtel de Ville CS 10007 60321 COMPIEGNE Cedex

#### B - Identification du titulaire du marché public.

SAGA  
26 rue des Carriers Italiens  
91350 GRIGNY  
[info@saga-ingenierie.eu](mailto:info@saga-ingenierie.eu)  
453 887 176 00049

#### C - Objet du marché public.

■ **Objet du marché public :**

Campagne de reconnaissance géotechnique complémentaire et mission de géo détection de réseaux – Eco quartier de la gare de Compiègne/Margny-lès-Compiègne – Pôle d'Echanges Multimodal

■ **Date de la notification du marché public :**

Le 09 novembre 2023

■ **Durée d'exécution du marché public :**

Le marché sera signé pour une durée de 1 an à compter de la date indiquée dans la notification et se terminera à l'issus de la clôture administrative et financière du marché.

■ **Montant initial du marché public :**

▪ **Montant HT :**

- Partie Forfaitaire (DPGF) : 15 029,00 €
- Partie Unitaire (BPU) : Des prestations ponctuelles pourront être réalisées sous la forme de prix unitaires (BPU) avec la fixation, pour ces dernières prestations d'un maximum financier sur la durée totale du marché à hauteur de 10 000,00 €
- Total : 25 029,00 €

## D - Objet de la modification du marché public

### ■ Modifications introduites par la présente modification du marché public :

La présente modification du marché public a pour objet :

- D'augmenter de 5 015,00 € HT la partie unitaire du marché afin de pouvoir réaliser les prestations suivantes devenues nécessaires : 5 analyses GTR + 1 IPI, 2 analyses de l'agressivité des sols vis-à-vis du béton, 1 essai de cisaillement Cu+u, 1 essai de cisaillement CD et la rédaction d'un rapport géotechnique de mission G5.
- De diminuer la partie forfaitaire du marché de 1 455,00 €HT correspondant à des essais n'ayant pu être réalisés (refus de tarière).
- De prolonger la durée du marché de 3 mois, soit une durée globale de 15 mois à compter de la date indiquée dans la notification.

### ■ Incidence financière de la modification du marché public :

L'avenant a une incidence financière sur le montant du marché public :

(Cocher la case correspondante.)

NON

OUI (plus-value)

### Montant de la modification du marché public :

- Montant HT :
  - Partie Forfaitaire (DPGF) : - 1 455,00 €
  - Partie Unitaire (BPU) : + 5015,00 €
  - Total : 3 560,00 €
- Montant TTC : 4 272,00 €

### Nouveau montant du marché public

- Montant HT :
  - Partie Forfaitaire (DPGF) : 13 574,00 €
  - Partie Unitaire (BPU) : Des prestations ponctuelles pourront être réalisées sous la forme de prix unitaires (BPU) avec la fixation, pour ces dernières prestations d'un maximum financier sur la durée totale du marché à hauteur de 15 015,00 €
  - Total : 28 589,00 €
- Montant TTC :
  - Partie Forfaitaire (DPGF) : 16 288,80 €
  - Partie Unitaire (BPU) : Des prestations ponctuelles pourront être réalisées sous la forme de prix unitaires (BPU) avec la fixation, pour ces dernières prestations d'un maximum financier sur la durée totale du marché à hauteur de 18 018,00 €
  - Total : 34 306,80 €

### ■ Dispositions générales :

Toutes les clauses du marché initial demeurent valables tant qu'elles ne sont pas contraires aux dispositions contenues dans la présente modification, lesquelles prévalent en cas de contestation.

**■ Renoncement à réclamation :**

La signature de la présente modification du marché public par le titulaire vaut renonciation à toute action, réclamation ou recours pour tout fait générateur antérieur à la date de signature.

**E - Signature du titulaire du marché public**

Nom, prénom et qualité du signataire (*)	Lieu et date de signature	Signature

(\*) Le signataire doit avoir le pouvoir d'engager la personne qu'il représente.

**F - Signature du pouvoir adjudicateur.**

A : ..... , le .....

Signature  
(représentant du pouvoir adjudicateur)

## G - Notification de la modification du marché public au titulaire du marché public

**En cas de remise contre récépissé :**

Le titulaire signera la formule ci-dessous :  
Signature du titulaire, A ....., le ..... « *Reçue à titre de notification copie de la présente modification du marché public* »

**En cas de notification par voie électronique :**

*(Indiquer la date et l'heure d'accusé de réception de la présente notification par le titulaire du marché public ou de l'accord-cadre.)*



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU BUREAU  
COMMUNAUTAIRE**

**SÉANCE DU 3 OCTOBRE 2024**

**5 - COMPIÈGNE - ZAC multisites des Musiciens et des  
Maréchaux - Acquisition de parcelles auprès de l'OPAC**

Date de convocation : 27 septembre 2024  
L'an deux mille vingt quatre, le trois octobre, à 19 heures 00, s'est réuni à la Salle Jean Legendre sous la présidence de Bernard HELLAL, le le Bureau communautaire

**Étaient présents :**

Date d'affichage de la convocation : 27 septembre 2024  
Bernard HELLAL, Laurent PORTEBOIS, Nicolas LEDAY, Eric de VALROGER, Jean-Pierre LEBOEUF, Jean-Pierre DESMOULINS, Romuald SEELS, Evelyne LE CHAPPELLIER, Claude PICART, Jean-Marie LAVOISIER, Philippe BOUCHER, Sidonie MUSELET, Jean-Claude CHIREUX, Xavier LOUVET, Claude LEBON, Michel ARNOULD, Gilbert BOUTEILLE, Sophie SCHWARZ  
Nombre de Conseillers communautaires membres présents : 18

**Ont donné pouvoir :**

Nombre de Conseillers communautaires membres représentés : 3  
Jean-Luc MIGNARD représenté par Laurent PORTEBOIS  
Béatrice MARTIN représentée par Evelyne LE CHAPPELLIER  
Georges DIAB représenté par Bernard HELLAL

**Étaient absents excusés :**

Nombre de Conseillers communautaires membres en exercice : 31  
Philippe MARINI, Jean DESESSART, Eric BERTRAND, Benjamin OURY, Alain DRICOURT, Patrick LEROUX, Martine MIQUEL, Oumar BA, Arielle FRANÇOIS, Marc-Antoine BREKIESZ

**Assistaient en outre à cette séance :**

Nombre de Conseillers communautaires membres votants présents ou ayant donné pouvoir : 21  
Xavier HUET, Directeur Général des Services - Claude CHARTIER, Directeur Général Adjoint/Responsable du Pôle Finances et Commande publique - Sandrine BRIERE, Directrice Générale Adjointe/Responsable du Pôle Aménagement, Urbanisme et Grands projets - Cathy REGNIER-FERNAGU, Directrice des affaires juridiques et de la gestion des assemblées

## **AMENAGEMENT**

### **5 - COMPIÈGNE - ZAC multisites des Musiciens et des Maréchaux - Acquisition de parcelles auprès de l'OPAC**

Dans le cadre de l'aménagement de la ZAC multisites des Musiciens et des Maréchaux à Compiègne, l'ARC doit procéder à l'acquisition de parcelles sur le secteur des Maréchaux appartenant à l'OPAC (plan joint).

Il s'agit des parcelles dont la désignation suit :

AO n° 177	588 m <sup>2</sup>
AO n° 178	294 m <sup>2</sup>

Ces parcelles sont actuellement nues et libres d'occupation par suite de la démolition par l'OPAC des garages autrefois présents sur celles-ci.

Dans le cadre des accords intervenus entre l'ARC et l'OPAC, cette acquisition sera réalisée à l'euro symbolique.

France Domaines a évalué ces deux parcelles à hauteur de 30 870 € (document joint).

Il est donc proposé à l'assemblée délibérante de procéder à l'acquisition desdites parcelles à l'euro symbolique, les éventuels frais de notaire et de géomètre seront pris en charge par l'ARC.

#### **Le Bureau communautaire,**

Entendu le rapport présenté par Madame SCHWARZ,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu la délibération n° 23 du 14 décembre 2023 du Conseil d'agglomération approuvant la création de la ZAC multisites des secteurs des Musiciens et des Maréchaux à Compiègne,

Vu les délibérations n° 37 et 38 du 11 avril 2024 du Conseil d'agglomération approuvant respectivement le programme des équipements publics et le dossier de réalisation de ladite ZAC.

Vu l'avis des Domaines en date du 21 août 2024,

Considérant qu'il est nécessaire de procéder à l'acquisition des parcelles AO n° 177 et 178 auprès de l'OPAC pour l'aménagement du secteur des Maréchaux de la ZAC,

A reçu un avis favorable en Commission Finances - Contrôle de Gestion et Ressources Humaines du 24/09/2024

A reçu un avis favorable en Commission Aménagement - Equipement - Urbanisme du 04/09/2024

Et après en avoir délibéré,

**DECIDE** d'acquérir les parcelles AO n° 177 et n° 178 d'une surface respective de 588 m<sup>2</sup> et 294 m<sup>2</sup> situées sur la ZAC multisites des Musiciens et des Maréchaux à Compiègne, secteur

Envoyé en préfecture le 07/10/2024

Reçu en préfecture le 07/10/2024

Publié le

ID : 060-200067965-20241003-05BC03102024-DE



des Maréchaux, auprès de l'OPAC, à l'euro symbolique, frais éventuels de notaire et de géomètre en sus à la charge de l'ARC,

**AUTORISE** Monsieur le Président ou son représentant à signer l'acte d'acquisition ainsi que toutes pièces afférentes à ce dossier,

**PRÉCISE** que la dépense est prévue au budget Aménagement chapitre 11.

ADOPTE à l'unanimité  
par le Bureau communautaire

Pour copie conforme,  
Le Président,

Philippe MARINI,  
Maire de Compiègne  
Sénateur honoraire de l'Oise



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Direction Générale des Finances Publiques

Le 21/08/2024

Direction départementale des Finances Publiques de l'Oise

Pôle d'évaluation domaniale de Beauvais

29 rue du Docteur Gérard

60021 Beauvais cedex

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

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : François de MOREL

Courriel : [francois.de-morel@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:francois.de-morel@dgfip.finances.gouv.fr)

Téléphone : 03 44 92 58 94

à  
Agglomération de la région de Compiègne et de  
la Basse Automne

Réf DS:19165440

Réf OSE : 2024-60159-55983

**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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)*

*Nature du bien :*

Terrains nus

*Adresse du bien :*

Square du Colonel Driant à Compiègne

*Valeur :*

30 870€ dans le contexte décrit au paragraphe « détermination de la valeur »

## 1 - CONSULTANT

affaire suivie par : M Berthe

## 2 - DATES

de consultation :	24/07/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	24/07/2024

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

### 3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input 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 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

### 3.3. Projet et prix envisagé

L'ARCBA souhaite acquérir à l'euro symbolique deux parcelles libérées (garages démolis) appartenant à l'OPAC .

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Dans le cadre du projet ANRU 2, l'ARC doit acquérir auprès du bailleur social OPAC un ensemble d'emprises après démolition de 3 bâtiments et de trois ensembles de garages et box compris dans le périmètre du Quartier des Maréchaux de Compiègne.

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

L'ARC engagera des travaux de requalification complète, cadastrales, la création de nouveaux lots à bâtir, la suppression et la création de nouvelles voiries, la requalification et l'aménagement de nouveaux espaces publics.

#### 4.2. Références cadastrales et descriptif

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Compiègne	AO 117		588 m <sup>2</sup>	Terrain
	AO 178		294 m <sup>2</sup>	Terrain
TOTAL			882 m <sup>2</sup>	

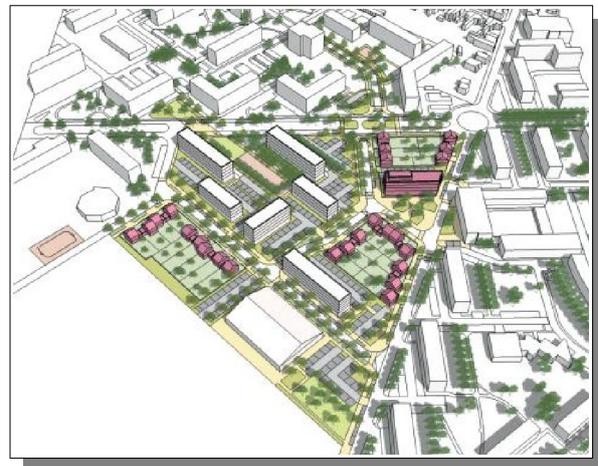


Vue des deux parcelles



Vue générale d'une partie du quartier.

Les deux parcelles correspondaient à des ensembles de garages qui ont été démolis par l'OPAC. Ces parcelles, désormais nues et libérées de toute construction, feront l'objet d'aménagements dans le cadre de la réalisation de la ZAC multisites des Musiciens et des Maréchaux (projet ANRU) qui prévoit une recomposition du foncier et de la trame viaire.



Projet de rénovation du quartier

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Propriété de l'OPAC

### 5.2. Conditions d'occupation

Libre

## 6 - URBANISME

Zone UC2.1 du PLUI : zone urbaine mixte de la partie centrale

## 7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale 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

**Le consultant précise que les réseaux et voiries seront requalifiés. Aussi il sera retenu des termes de terrains à aménager ou équivalents et non des termes de terrains à bâtir. Les prix s'entendent HT.**

1/ Vente du 02/05/2023 d'un terrain situé Lie-dit « Le Trou à Grève » à Clairoux.

Ce terrain sis sur la parcelle cadastrée AK 83, d'une superficie de 9832 m<sup>2</sup> a vocation à recevoir l'édification d'un immeuble. Prix 344 120 € soit 35 €/m<sup>2</sup>.

2/ Vente du 20/06/2022 d'un terrain situé rue du Bataillon de France à Compiègne

Les parcelles cadastrées CB 19-179-184-186 et autres d'une superficie totale de 14 417 m<sup>2</sup>.

Prix 500 000 € soit 34,68 €/m<sup>2</sup>. Ces parcelles sont situées en zone UEm du PLUI. Ces parcelles ont vocation à recevoir des logements après modification du PLU.

3/ Vente du 12/01/2024 3 quai du clos des Roses à Compiègne.

Les parcelles cadastrées AT 189-192-193 ont une superficie totale de 7 972 m<sup>2</sup>. Cette vente conclue par l'EPFLO au profit de l'OPAC a été réalisée au prix de 402 558 € soit 50,49 €/m<sup>2</sup>.

4/ Vente du 04/07/2022 8 rue Clément Bayard à Compiègne.

La parcelle cadastrée AS 58 de 5 676 m<sup>2</sup> a été vendue au prix de 57 000 € soit 10,04 €/m<sup>2</sup>.

5/ Vente du 21/12/2023 Lieu-dit Le Muid Marcel à Margny les Compiègne.

Cette parcelle de terre cadastrée ZC 24 d'une superficie de 20 670 m<sup>2</sup> et située en zone 1AUem du PLUI a vocation à permettre l'agrandissement de la zone artisanale. Prix 413 400 € soit 20 €/m<sup>2</sup>.

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

Le service du Domaine avait rendu, le 24/09/2020, pour une ensemble de parcelles dont celles dont l'évaluation est demandée aujourd'hui l'avis suivant :

**« Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et d'un montage financier permettant la création du projet de renouvellement urbain d'intérêt général, la valeur proposée de 35 € HT le m<sup>2</sup> pour les terrains à aménager n'appelle pas d'observation. »**

Cet avis d'une durée de 24 mois est désormais dépassée.

Afin de faire baisser le coût du foncier dans une opération de politiques de développement urbain en faveur d'une partie de la population (ménages éligibles au logement social, primo-accédant), les collectivités territoriales peuvent céder des parcelles de terrain dont elles disposent à des conditions inférieures au prix du marché. Ces biens sont dits « décotés ».

Cette pratique semble s'adapter au regard de l'état des lieux fait par l'ARCBA qui constate dans sa fiche descriptive de l'opération d'aménagement, exposée dans la précédente demande, les faits suivants :

“Une opération dans le neuf sort entre 2 700 et 3 300 € HT le m<sup>2</sup> à Compiègne et cela entraîne un solde migratoire négatif avec des familles modestes qui quittent Compiègne et son agglomération pour acheter ailleurs. L'ARC ne souhaite pas avoir ces prix au Clos des Roses car certaines opérations de l'ANRU 1 au Clos des Roses ont eu du mal à être commercialisées et qu'elle constate que les ventes dans l'ancien se réalisent 500 € /m<sup>2</sup> en-dessous du reste de la ville du fait de la stigmatisation de ce quartier”.

Dès lors au vu des termes de comparaison qui sont des grands terrains constructibles mais non aménagés la valeur de 35 €/m<sup>2</sup> sera reconduite.

$$882 \times 35 = 30\,870 \text{ €}.$$

## 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.

**Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et d'un montage financier permettant la création du projet de renouvellement urbain d'intérêt général, la valeur de 35 € HT le m<sup>2</sup> est reconduite. Il en résulte une valeur vénale totale pour ces deux parcelles de 30 870 €.**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'aucune marge d'appréciation en raison du contexte de l'opération décrite ci-dessus.

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 24 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 émise 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,

François de MOREL  
Inspecteur des finances publiques







**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU BUREAU  
COMMUNAUTAIRE**

**SÉANCE DU 3 OCTOBRE 2024**

**6 - CLAIROIX - La Grande Couture - Acquisition de la parcelle  
de Mme SEGARD**

Date de convocation : 27 septembre 2024  
L'an deux mille vingt quatre, le trois octobre, à 19 heures 00, s'est réuni à la Salle Jean Legendre sous la présidence de Bernard HELLAL, le le Bureau communautaire

**Étaient présents :**

Date d'affichage de la convocation : 27 septembre 2024  
Bernard HELLAL, Laurent PORTEBOIS, Nicolas LEDAY, Eric de VALROGER, Jean-Pierre LEBOEUF, Jean-Pierre DESMOULINS, Romuald SEELS, Evelyne LE CHAPPELLIER, Claude PICART, Jean-Marie LAVOISIER, Philippe BOUCHER, Sidonie MUSELET, Jean-Claude CHIREUX, Xavier LOUVET, Claude LEBON, Michel ARNOULD, Gilbert BOUTEILLE, Sophie SCHWARZ

Nombre de Conseillers  
communautaires  
membres présents  
18

**Ont donné pouvoir :**

Nombre de Conseillers  
communautaires  
membres  
représentés :  
3  
Jean-Luc MIGNARD représenté par Laurent PORTEBOIS  
Béatrice MARTIN représentée par Evelyne LE CHAPPELLIER  
Georges DIAB représenté par Bernard HELLAL

**Étaient absents excusés :**

Nombre de Conseillers  
communautaires  
membres en exercice :  
31  
Philippe MARINI, Jean DESESSART, Eric BERTRAND, Benjamin OURY, Alain DRICOURT, Patrick LEROUX, Martine MIQUEL, Oumar BA, Arielle FRANÇOIS, Marc-Antoine BREKIESZ

**Assistaient en outre à cette séance :**

Nombre de Conseillers  
communautaires  
membres votants  
présents ou ayant donné  
pouvoir :  
21  
Xavier HUET, Directeur Général des Services - Claude CHARTIER, Directeur Général Adjoint/Responsable du Pôle Finances et Commande publique - Sandrine BRIERE, Directrice Générale Adjointe/Responsable du Pôle Aménagement, Urbanisme et Grands projets - Cathy REGNIER-FERNAGU, Directrice des affaires juridiques et de la gestion des assemblées

## **PATRIMOINE-FONCIER**

### **6 - CLAIROIX - La Grande Couture - Acquisition de la parcelle de Mme SEGARD**

Dans le cadre de la création d'une nouvelle zone dédiée à l'habitat sur le site de « La Grande Couture » à Clairoix, l'ARC a engagé des négociations avec l'ensemble des propriétaires concernés par cette future opération d'aménagement.

Suite à l'avis des domaines (joint) et aux négociations engagées avec Madame Nadine LEFEBVRE -SEGARD, propriétaire de la parcelle AA n° 13 d'une superficie de 3 999 m<sup>2</sup>, cette dernière a accepté l'offre de l'ARC au prix de 21 € HT/m<sup>2</sup> libre de toute occupation.

Aussi, il est proposé d'acquérir la parcelle AA n° 13 d'une surface cadastrale de 3 999 m<sup>2</sup> (plan joint) au prix de 83 979 € HT, frais de notaire et de géomètre en sus à la charge de l'ARC dans le cadre de l'aménagement à venir du site de la Grande Couture à Clairoix. Cette acquisition se traduira par la régularisation en 2024 d'une promesse de vente qui prévoira une réitération de celle-ci en 2025.

La parcelle étant acquise libre de toute occupation, s'agissant d'une parcelle agricole, les indemnités de résiliation seront à la charge du vendeur. Le bail devra être résilié au plus tard à la date de régularisation de l'acte.

Il est à noter que le prix de cession proposé prend en considération les risques liés à l'état du sol, de pollution et aux coûts d'archéologie préventive ainsi que les éventuels coûts d'adaptation aux aléas d'inondation par remontée de nappe.

#### **Le Bureau communautaire,**

Entendu le rapport présenté par Monsieur PORTEBOIS,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu l'avis des Services Fiscaux en date du 15 mars 2023 (durée de validité de 24 mois),

A reçu un avis favorable en Commission Finances - Contrôle de Gestion et Ressources Humaines du 24/09/2024

A reçu un avis favorable en Commission Aménagement - Equipement - Urbanisme du 04/09/2024

Et après en avoir délibéré,

**DECIDE** d'acquérir auprès de Madame Nadine LEFEBVRE SEGARD la parcelle cadastrée AA n° 13 lieudit « La Grande Couture » à Clairoix d'une superficie de 3 999 m<sup>2</sup> au prix de 83 979 € HT, frais de notaire et de géomètre en sus à la charge de l'ARC, les frais de résiliation de bail étant à la charge du vendeur,

**AUTORISE** Monsieur le Président ou son représentant à signer la promesse de vente puis l'acte d'acquisition ainsi que toutes les pièces afférentes à ce(s) dossier(s),

Envoyé en préfecture le 07/10/2024

Reçu en préfecture le 07/10/2024

Publié le

ID : 060-200067965-20241003-06BC03102024-DE



**PRÉCISE** que la dépense est prévue au chapitre 11 du budget Principal.

ADOPTE à l'unanimité  
par le Bureau communautaire

Pour copie conforme,  
Le Président,

Philippe MARINI,  
Maire de Compiègne  
Sénateur honoraire de l'Oise

Direction Générale des Finances Publiques

Le 15/03/2023

Direction départementale des Finances Publiques de l'Oise

Pôle d'évaluation domaniale de Beauvais

2 rue Molière

60021 Beauvais cedex

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

#### POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : François de MOREL

Courriel : [francois.de-morel@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:francois.de-morel@dgfip.finances.gouv.fr)

Téléphone : 03 44 92 58 94

Réf DS : 11239237

Réf OSE : 2023-60156-06007

Le Directeur départemental des Finances  
Publiques de l'Oise

à

M le Président

Agglomération de la Région de Compiègne et de la  
Basse Automne

### 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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



*Nature du bien :*

Ensemble de parcelles de terres agricoles d'une contenance cadastrale totale de 51 558 m<sup>2</sup>.

*Adresse du bien :*

Rue de Bienville à Clairoux.

*Valeur :*

1 542 540 € (Voir le détail pour chaque parcelle au paragraphe « détermination de la valeur »)

**1 - CONSULTANT**

affaire suivie par : Mme Baron.

**2 - DATES**

de consultation :	23/01/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	23/02/2023
du dossier complet :	02/03/2023

**3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE****3.1. Nature de l'opération**

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

**3.2. Nature de la saisine**

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

**3.3. Projet et prix envisagé**

Acquisition de l'ensemble de ces parcelles appartenant à des particuliers pour y créer un lotissement mixte composé de terrains à bâtir, de logements sociaux ainsi qu'une résidence pour personnes âgées.

**4 - DESCRIPTION DU BIEN****4.1. Situation générale**

Les parcelles se trouvent de part et d'autre de la route de Bienville.

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

Les parcelles sont desservies par les réseaux provenant de la rue de Bienville.

**4.3. Références cadastrales**

Voir § propriétés

L'ensemble des parcelles est située sur les lieux-dits « La grande Couture » « Le Moulin Bacot » et « Le moulin de Froiselle ».

**4.4. Descriptif et Surface du bâti**

Il s'agit de terres agricoles non bâties à l'exception de la parcelle AN 20 qui trouve un hangar agricole. Ces parcelles sont situées en bordure de la route menant à Bienville.

Elles sont soit bordées par la nouvelle piste cyclable qui longe la ZAC du Valadan soit par une rivière. Les parcelles bordées par la rivière sont en légère pente descendante vers le cours d'eau. L'emprise au sol du hangar est de 200 m<sup>2</sup>.



## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Voir tableau ci-dessous

PARCELLE	SUPERFICIE	ZONE	PROPRIETAIRE	ADRESSE	CP	COMMUNE	OBSERVATIONS
AN 15	5483	1AUC6	DEROCQUENCOURT ALEXANDRE	4 RUE D'ORADOEUR	60280	CLAIROIX	
AN 16	11000	1AUC6	DEROCQUENCOURT ALEXANDRE	4 RUE D'ORADOEUR	60280	CLAIROIX	Présence d'un hangar agricole
AN 18	9901	1AUC6	BOCHAND JACKY	39 RUE DE BIENVILLE	60280	CLAIROIX	
AN 20	11975	1AUC6	DECHASSE SUZANNE	MAISON DE RETRAITE DEUX VALLEES 101 RUE DE LA REPUBLIQUE	60150	THOUROTTE	
			DECHASSE BERNARD	46 RUE DU TOUR DE VILLE	60280	CLAIROIX	
			DECHASSE GUY	13 RUE DE LA POSTE	60280	CLAIROIX	
			GRENIER ERIC	18 RUE DE VIGNEMONT	60490	VANDELICOURT	
			GRENIER VERONIQUE	21 RUE PASTEUR	60610	LACROIX ST OUEN	
			DECHASSE BRUNO	4166 CHEMIN DU ROYER LOT CLOS DES MESANGES	38200	CHUZELLES	
AA 13	3999	2AU	LEFEVRE NADINE - SEGARD PIERRE	127 rue georges clemenceau	60280	MARGNY LES COMPIEGNE	
AB 213	9200	2AU	RIBERT DENISE epouse BOUCHEZ	LA FORTELLE HAMEAU	60590	TRIE LA VILLE	

## 5.2. Conditions d'occupation

Les biens sont loués mais l'évaluation sera faite pour des biens libres à charge pour le consultant d'indemniser l'exploitant en application du barème agricole applicable lors de la réalisation des ventes.

## 6 - URBANISME

Les parcelles sont actuellement couvertes soit par la zone 1AUC6 soit par la zone 2AU du PLUI dont la dernière révision date du 15/12/2021.

Toutefois le consultant dans un échange de mails demande que l'évaluation soit réalisée pour des terrains se trouvant uniquement en zone 1AU car l'ARCBA envisage de procéder à la modification du PLUI dans ce sens.

## 7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale 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. Terrains en situation privilégiée

L'étude de marché porte sur l'acquisition de terrains par des marchands de biens pour un prix compris entre 5 et 80 €/m<sup>2</sup> dans les 20 kms sur la période 2020-2022.

Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total	Prix HT /m <sup>2</sup>	Observations
23//AD/19//	ARMANCOURT	RUE DES MATINNOIX	17/09/2021	3150	110 000	34,92	ZONE UV9
149//AC/326// et autres	CHEVRIERES	RUE DE COMPIEGNE	05/03/2020	1795	36 500	20,33	ZONE 1AUh . Desservie par la voirie . Entre des habitations.
156//AL/10//	CLAIROIX	LE BAS DES OUINELS	22/12/2020	7534	300 000	39,82	ZONE 1AUC vocation habitat desservie par la voirie
402//AE/19//	LE MEUX	LA PANTOUFIERE	12/10/2021	6004	200 000	33,31	ZONE UR 5
402//AH/170// 402//AH/171//	LE MEUX	LE PONT A L ANE	18/01/2022	2188	65 000	29,71	61 % en zone NJ et 39 % en zone Ur5
531//AD/92//	REMY	RUE DE LACHELLE	22/10/2021	3406	102 180	30	Zone 1 AUh mais desservie par la voirie
531//AD/93//	REMY	RUE DE LACHELLE	22/10/2021	1575	47 250	30	Zone UD voirie à proximité
539//ZB/91//	RIEUX	LES SABLONS	11/03/2022	5771	150 000	25,99	85 % en zone 2AUh et 15 % en zone A mais longée par une route
647//AL/2// 647//AN/27//	TROSLY BREUIL	LES VIGNES MONDAINES	29/12/2020	2782	50 000	17,97	1AU

Moyenne des termes : 29,11 € HT /m<sup>2</sup>

L'étude de marché fait apparaître que les prix des terrains, en zone de biens dans des communes plus éloignées (Trosly Breuil – Chevières) sont moins élevés que les communes proches de Compiègne ou accessible rapidement (Clairoix- Le Meux-Armancourt).

Il sera aussi utilement rappelé que l'ARCBA a acheté, le 09/07/2021, au prix de 155 000 € les parcelles cadastrées AC 223-268-269-270 d'une superficie totale de 5624 m<sup>2</sup> et sises à Béthisy Saint Pierre. Il en résulte un prix de 27,56 € /m<sup>2</sup>. Ces parcelles se trouvaient en zone 1AUh du PLUI. Cette commune est éloignée de Compiègne.

### 8.1.2. Parcelle AN 16

Sur la parcelle cadastrée AN 16 de 11 000 m<sup>2</sup> est situé un hangar de 200 m<sup>2</sup> au sol avec une partie de la parcelle en nature de friche d'environ 1250 m<sup>2</sup>. Il sera appliqué un abattement de 40 % correspondant à du terrain à bâtir encombré sur cette superficie.

$$(30 - 40 \%) \times 1\,250 = 22\,500 \text{ €}$$



A titre de recouplement il pourra être citées différentes ventes de hangar avec terrain intégré

N° terme	Adresse	Réf. acte	Cadastre	Surface au sol	Prix	Prix /m <sup>2</sup>	Observations
1	Le Village à Berlancourt	2017P05317	C403	247,50 m <sup>2</sup>	35 000 €	141,70 €	Hangar de 4 travées métallique très bien situé
2	Le Village à Berlancourt	2018P02326	B17-18-414	386,44 m <sup>2</sup> pour des bâtiments agricoles en briques et 980,98 m <sup>2</sup> pour des hangars	80 000 € pour les bâtiments agricoles et 35000 € pour les hangars	207,25 € pour les bâtis en briques et 35 € pour les hangars	
3	65 rue du Potager à Guiscard	2018P02174	AI 343 -88	460,41 m <sup>2</sup>	97 000 €	210,68 €	Bâtiment en ossature métallique, couvert en tôles Everite murs sur 3 côtés en parapaings, dalle béton avec bureaux à l'étage.

N° terme	Adresse	Réf. acte	Cadastre	Surface au sol	Prix	Prix /m <sup>2</sup>	Observations
4	La Ferme de Bonneuil à Esmery Hallon	2020P00402	N 55	2 400 m <sup>2</sup>	250 000 €	104,17 €	Bâtiment d'exploitation en blocs de béton, bardage sur 4 cotés couverture tôles fibro ciment avec sol béton pour stockage de céréales
5	33 Avenue André Delorme à Ham	2020P01209	AD 335-338	120 m <sup>2</sup>	25 000 €	208,33 €	Hangar couvert en tôles construit en parpaings et briques et situé en plein coeur de ville.
6	102 rue du Puits Sale à La Neuville-Roy	2020P00227	H 764	125 m <sup>2</sup>	45 000 €	125 €	Charpente métallique avec bardage, cloison parpaings et couvert en tôles fibro

La proposition de retenir une emprise de 1 250 m<sup>2</sup> au prix de 18 €/m<sup>2</sup> aboutit à une valeur de 22 500 € .

Si l'on retient cette valeur et qu'ensuite elle est appliquée à la surface au sol du bâtiment (200 m<sup>2</sup>), il en ressort que le hangar à une valeur de 112,5 €/m<sup>2</sup>. Cette valeur est conforme aux valeurs les plus basses issues de l'étude de marché et à l'état du bâtiment à évaluer qui est médiocre.

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

### 1/ Ensemble des parcelles à l'exception de la parcelle cadastrée AN 16

Il sera retenu la valeur de 30 € HT/m<sup>2</sup> pour ces parcelles qui peuvent être considérées comme privilégiées et situées dans une commune au développement démographique important. Il existe par ailleurs une forte pression foncière pour les terres agricoles en raison des emprises nécessaires à la réalisation du canal Seine Nord Europe. La SAFER est contrainte de procéder à des réserves foncières afin d'indemniser les agriculteurs qui préfèrent obtenir des terres en échange des emprises.

### 2/ Parcelle cadastrée AN 16

Il sera retenu comme indiqué ci- dessus la valeur de 30 € pour la surface agricole et 18 € pour la surface correspondant à l'assise du hangar soit 1 250 m<sup>2</sup>. Cette valeur est confortée par l'étude de marché portant sur des hangars.

### 3/ Récapitulatif

PARCELLE	SUPERFICIE	PROPRIETAIRE	PRIX HT	Valeur vénale
AN 15	0 ha 5 4 a 83 ca	DEROCQUENCOURT ALEXANDRE	30 €/ m <sup>2</sup>	175 290,00 €
AN 18	0 ha 9 9 a 01 ca	BOCHAND JACKY	30 €/ m <sup>2</sup>	297 030,00 €
AN 20	1 ha 1 9 a 75 ca	DECHASSE SUZANNE	30 €/ m <sup>2</sup>	359 250,00 €
		DECHASSE BERNARD		
		DECHASSE GUY		
		GRENIER ERIC		
		GRENIER VERONIQUE		
	DECHASSE BRUNO			
AA 13	0 ha 3 9 a 99 ca	LEFEVRE NADINE - SEGARD PIERRE	30 €/ m <sup>2</sup>	119 970,00 €
AB 213	0 ha 9 2 a 00 ca	RIBERT DENISE épouse BOUCHEZ	30 €/ m <sup>2</sup>	276 000,00 €
AN 16p	0 ha 1 2 a 50 ca	DEROCQUENCOURT ALEXANDRE	18 €/ m <sup>2</sup>	22 500,00 €
AN 16p	0 ha 9 7 a 50 ca	DEROCQUENCOURT ALEXANDRE	30 €/ m <sup>2</sup>	292 500,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>5 ha 1 5 a 58 ca</b>			<b>1 542 540,00 €</b>

### 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 de l'ensemble des parcelles, libres de toute occupation et situées en zone 1AU du PLUI, est arbitrée à 1 542 540 €.** Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur n'est assortie d'aucune marge d'appréciation.

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 **24** 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, 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 <sup>1</sup>

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

<sup>1</sup> - 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.



Envoyé en préfecture le 07/10/2024  
Reçu en préfecture le 07/10/2024  
Publié le 07/10/2024  
ID : 060-200067965-20241003-06BC03102024-DE

AA 11 15





**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU BUREAU  
COMMUNAUTAIRE**

**SÉANCE DU 3 OCTOBRE 2024**

**7 - MARGNY-LES-COMPIEGNE - Acquisition des parcelles de  
Mme MOURGUES**

Date de convocation : 27 septembre 2024  
L'an deux mille vingt quatre, le trois octobre, à 19 heures 00, s'est réuni à la Salle Jean Legendre sous la présidence de Bernard HELLAL, le le Bureau communautaire

**Étaient présents :**

Date d'affichage de la convocation : 27 septembre 2024  
Bernard HELLAL, Laurent PORTEBOIS, Nicolas LEDAY, Eric de VALROGER, Jean-Pierre LEBOEUF, Jean-Pierre DESMOULINS, Romuald SEELS, Evelyne LE CHAPELLIER, Claude PICART, Jean-Marie LAVOISIER, Philippe BOUCHER, Sidonie MUSELET, Jean-Claude CHIREUX, Xavier LOUVET, Claude LEBON, Michel ARNOULD, Gilbert BOUTEILLE, Sophie SCHWARZ  
Nombre de Conseillers communautaires membres présents : 18

**Ont donné pouvoir :**

Nombre de Conseillers communautaires membres représentés : 3  
Jean-Luc MIGNARD représenté par Laurent PORTEBOIS  
Béatrice MARTIN représentée par Evelyne LE CHAPELLIER  
Georges DIAB représenté par Bernard HELLAL

**Étaient absents excusés :**

Nombre de Conseillers communautaires membres en exercice : 31  
Philippe MARINI, Jean DESESSART, Eric BERTRAND, Benjamin OURY, Alain DRICOURT, Patrick LEROUX, Martine MIQUEL, Oumar BA, Arielle FRANÇOIS, Marc-Antoine BREKIESZ

**Assistaient en outre à cette séance :**

Nombre de Conseillers communautaires membres votants présents ou ayant donné pouvoir : 21  
Xavier HUET, Directeur Général des Services - Claude CHARTIER, Directeur Général Adjoint/Responsable du Pôle Finances et Commande publique - Sandrine BRIERE, Directrice Générale Adjointe/Responsable du Pôle Aménagement, Urbanisme et Grands projets - Cathy REGNIER-FERNAGU, Directrice des affaires juridiques et de la gestion des assemblées

## **PATRIMOINE-FONCIER**

### **7 - MARGNY-LES-COMPIEGNE - Acquisition des parcelles de Mme MOURGUES**

Dans le cadre de la poursuite de l'aménagement de zone d'activités et dans le prolongement du Pôle de Développement des Hauts de Margny, l'ARC souhaite acquérir les parcelles cadastrées section ZC n° 43 et ZC n° 46 d'une superficie totale de 5 168 m<sup>2</sup> (plan joint) appartenant à Madame Jacqueline MOURGUES.

Pour mémoire, l'ARC a acquis le 19 décembre 2023, la parcelle cadastrée section ZC n° 1 d'une superficie de 62 861 m<sup>2</sup> ; les deux parcelles en question sont situées en zone 1 AUEm, zone d'urbanisation future à vocation d'activité.

Conformément à l'avis des Domaines (joint), Madame MOURGUES a accepté l'offre de l'ARC au prix de 20 € HT/m<sup>2</sup> soit un montant total de 103 360 € HT.

Il est proposé d'acquérir ces parcelles d'une surface totale de 5 168 m<sup>2</sup> sous réserve d'ajustement de surface au prix de 103 360 € HT (soit 20 € HT/m<sup>2</sup>) dans le cadre de l'extension du Pôle de Développement des Hauts de Margny, précision étant faite que ces parcelles étant acquises libres de toute occupation, les indemnités de résiliation auprès de l'exploitation agricole seront à la charge du vendeur.

Les frais de notaire seront à la charge de l'ARC.

#### **Le Bureau communautaire,**

Entendu le rapport présenté par Monsieur PORTEBOIS,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu l'avis des Services Fiscaux en date du 13/02/2023 (durée de validité de 24 mois),

A reçu un avis favorable en Commission Finances - Contrôle de Gestion et Ressources Humaines du 24/09/2024

A reçu un avis favorable en Commission Aménagement - Equipement - Urbanisme du 04/09/2024

Et après en avoir délibéré,

**DECIDE** d'acquérir auprès de Madame Jacqueline MOURGUES ou toute personne la représentant, les parcelles cadastrées ZC n° 43 et ZC n° 46 d'une superficie totale de 5 168 m<sup>2</sup> sous réserve d'ajustement de surfaces, lieu dit « Le chemin de Coudun » à Margny-lès-Compiègne au prix de 103 360 € HT (soit 20 € HT/m<sup>2</sup>) pour les besoins de l'extension du Pôle de Développement des Hauts de Margny ; les frais de notaire seront à la charge de l'ARC et les frais de résiliation de bail à la charge du vendeur.

**AUTORISE** Monsieur le Président ou son représentant à signer l'acte d'acquisition ainsi que toutes les pièces afférentes à ce dossier,

Envoyé en préfecture le 07/10/2024

Reçu en préfecture le 07/10/2024

Publié le

ID : 060-200067965-20241003-07BC03102024-DE



**PRÉCISE** que la dépense est prévue au Budget Aménagement chapitre 11.

ADOPTE à l'unanimité  
par le Bureau communautaire

Pour copie conforme,  
Le Président,

Philippe MARINI,  
Maire de Compiègne  
Sénateur honoraire de l'Oise



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 07/10/2024

Reçu en préfecture le 07/10/2024

Publié le

ID : 060-200067965-20241003-07BC03102024-DE

7302 - SD  
**S<sup>2</sup>LO**



**FINANCES PUBLIQUES**

Direction Générale des Finances Publiques

Le 13/02/2023

Direction régionale / départementale des Finances Publiques  
de l' Oise

Pôle d'évaluation domaniale de Beauvais

2 rue Molière

60021 Beauvais cedex

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

M le Président

Agglomération de la Région de Compiègne et de la  
Basse Automne

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : François de MOREL

Courriel : [francois.de-morel@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:francois.de-morel@dgfip.finances.gouv.fr)

Téléphone : 03 44 92 58 94

Réf DS:11343949

Réf OSE : 2023-60382-10310

## **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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)

*Nature du bien :*

Parcelles cadastrées ZC 15 pour partie et ZC 16 pour partie.  
Emprises couvertes par un zonage 1AUEm du PLUI

*Adresse du bien :*

Lieu-dit « Le chemin de Coudun » à Margny les Compiègne

*Valeur :*

105 000 €, assortie d'aucune marge d'appréciation  
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

**1 - CONSULTANT**

affaire suivie par : Mme Baron

**2 - DATES**

de consultation :	07/02/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	10/02/2023
du dossier complet :	10/02/2023

**3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE****3.1. Nature de l'opération**

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

**3.2. Nature de la saisine**

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

**3.3. Projet et prix envisagé**

Acquisition amiable dans le cadre du développement à venir de l'extension du pôle de développement des Hauts de Margny.

**4 - DESCRIPTION DU BIEN****4.1. Situation générale**

Les parcelles de nature agricole sont bordées à leurs extrémités par la route desservant la ZAC des Hauts de Margny à la commune de Margny les Compiègne. Elles font face à la ZAC des Hauts de Margny. En revanche la parcelle ZC 16 n'est plus bordée par aucun chemin rural comme une visite sur place a permis de le constater. Le Chemin rural dit de Coudun n'existe plus; il est totalement cultivé.

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

Les réseaux se trouvent le long de la route et donc desservent les parcelles.

### 4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Margny les Compiègne	ZC 15	Le Chemin de Coudun	5042 m <sup>2</sup>	Terre
Margny les Compiègne	ZC 16	Le Chemin de Coudun	19 997 m <sup>2</sup>	Terre
TOTAL			25039 m <sup>2</sup>	

### 4.4. Descriptif

Parcelles de nature agricole situées en face de la ZAC des Hauts de Margny qui est en plein développement .

L'ARCBA envisage d'acquérir seulement la partie des deux parcelles situées dans la zone 1AUEm du PLUI . Ce zonage couvre la superficie des parcelles situées au bord de la route alors que le reste de ces parcelles sont situées en zone A du PLUI. Les emprises envisagées sont de 1 050 m<sup>2</sup> sur la parcelle cadastrée ZC 15 et de 4 200 m<sup>2</sup> sur la parcelle

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétés de Mme Mourgue

### 5.2. Conditions d'occupation

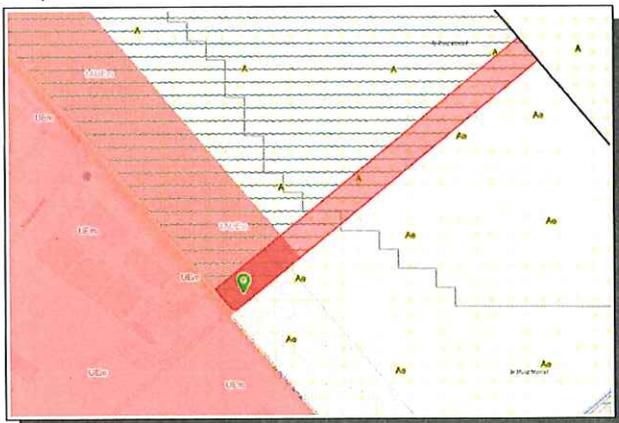
Loué

## 6 - URBANISME

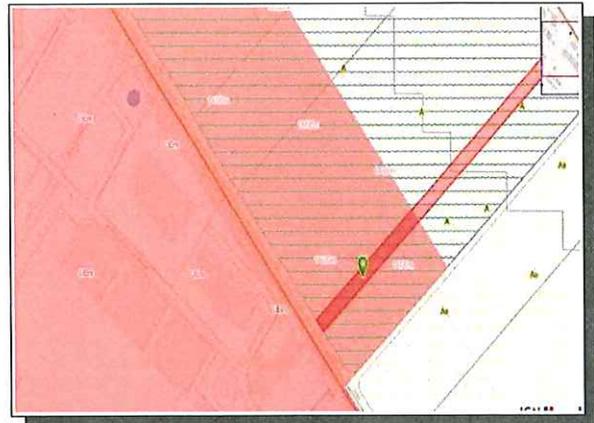
### 6.1. Règles actuelles

Pour les emprises envisagées le règlement qui s'applique est celui de la zone 1AUEm.

Zone 1AUEm du PLUI. Il s'agit d'une zone économique mixte qui accueille tous types d'activités, que ce soit des activités tertiaires, de bureaux, de services, de commerce, d'hôtels et d'activités industrielles ou artisanales, y compris équipements d'intérêt collectif et services publics, notamment salle d'art et de spectacle, de tourisme. L'emprise au sol ne peut dépasser 50 % de la superficie du terrain.



Parcelle ZC 16



Parcelle ZC 15

## 7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale 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

Ventes de Terrains à bâtir dans les 10 kms dont les prix varient entre 5 et 80 €/m<sup>2</sup> et sur la période 2020-2022. Valeur HT.

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total	Prix/m <sup>2</sup>	Observations
6004P04 2021P02486	156//AK/34// 156//AK/33// 156//AK/32// 156//AK/31//	CLAIROIX	LA PLANCHETTE	15/02/2021	23287	398 000	17,09	Zone 1AUem Ventes entre particuliers
6004P04 2021P12662	382//ZH/175// et autres	MARGNY LES COMPIEGNE	LE FOND DE LA TRUIE	08/10/2021	117267	4 104 345	35	ZAC des Hauts de Margny Zone 1AUem du PLUI
6004P04 2021P05585	531//AE/2//	REMY	LE CHEMIN DE CANLY	21/04/2021	23938	473 000	20,62	Zone Ui
6004P04 2021P09753	531//AE/81//	REMY	LE CHEMIN DE CANLY	30/07/2021	11468	277 410	24,18	Zone Ui
6004P03 2020P03484	636//ZB/241// et autres	THOUROTTE	LE GROS GRELOT	31/07/2020	50288	1 005 760	20	Achat par la CC2V Zone Uec du PLU
6004P03 2020P03400	665//ZB/146//	VENETTE	CHEMIN D AIGUISY	15/07/2020	17502	446 301	25,5	Vente ARCBA Zone 1AUE du PLU
6004P04 2021P05768	665//ZB/100// 665//ZB/99//	VENETTE	CHEMIN D AIGUISY	17/05/2021	11829	476 000	40,24	Vente entre particuliers Zac du Bois de Plaisance Zone 1AUE

Ventes de terrains dans les 10 kms sur une période antérieure. Valeur HT

N° Terme	Adresse	Référence acte	Cadastre	Superficie	Prix	Prix m <sup>2</sup>	Observations
1	La Chapelle à Le Meux	2017P03009	ZE 107	1055m <sup>2</sup>	8 440 €	8 €	Terrain situé en en 2NAh
2	Les Larris de Pont à Jaux	2017P05422	AE 38	1 355 m <sup>2</sup>	10 000 €	7,38 €	Terrain en N mais en plein centre ville
3	Les Clos Pasiens à Jaux	2017P01134	AO 128	577 m <sup>2</sup>	1 000 €	8 €	Achat par l'Arc pour création piste cyclable. Zone Nb. Il existe d'autres actes au même prix.
4	La Saulée Ferrée à Rivecourt	2018P01001	ZD 69 et D 312	44 997 m <sup>2</sup>	224 920 €	5 €	Zone N. Achat par la société foncière des carrières. Libre
5	La petite Couture à Clairoux	2016P00393	AM 42-45-54	18 076 m <sup>2</sup>	202 000 €	11,17 € HT	Zone 1AUe . Vente ARC à société Texeira
6	La Terre d'Aiguisy à Venette	2018P04415	ZB 2 -30	19 61 97 m <sup>2</sup>	3 338 442,84€	17,01 €	Vente SAFER à ARC. Zone INA. Achat avant la création de la ZAC du Bois de Plaisance.

Il résulte de ces études de marché que les TAB en zone 1AU à vocation industrielle se vendent à 11 € (terme 5 du deuxième tableau) puis 17 € /m<sup>2</sup> (terme 6 du deuxième tableau et terme 1 du premier). Ces terrains sont toujours situés avec un accès à la voirie. Ces terrains de part leur constructibilité ont un prix supérieur à des terrains situés en zone N ou 2AU (termes 1-2-3-4 du deuxième tableau)

Puis les terrains qui sont intégrés dans des ZAC proches de Compiègne mais toujours en zone 1AUe se vendent à des prix entre 25 et 40 €/m<sup>2</sup> (termes 2-6-7 du premier tableau) alors que sur des communes plus excentrées les terrains à vocation industrielle se négocient à environ 20 €/m<sup>2</sup> (termes 3-4 et 5 du premier tableau).

Dans la ZAC du développement de Margny les Compiègne l'ARCBA a augmenté régulièrement le prix de ces terrains face à la rareté des possibilités d'installation. Les tarifs sont désormais de 40 € HT/m<sup>2</sup>. Pour mémoire le juge de l'expropriation en 2016 avait déjà fixé la valeur de 15 €/m<sup>2</sup> pour des terrains en zone 1AUh à Choisy au Bac.

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

Au regard de la situation très privilégiée de ces emprises situées en zone 1 AUem il est proposé de retenir au vu des éléments issus de l'étude de marché la valeur haute de 20 € HT /m<sup>2</sup> ( soit la moitié des TAB aménagés dans la ZAC située en face et aussi pour certains situés en zone 1AUem).

$$(1050 + 4200) \times 20 = 105\ 000 \text{ €}$$

**La valeur vénale de ces emprise situées en zone 1AUem du PLUI, libres de toute occupation, est arrêtée à 105 000 € .**

## 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 de ces emprise, libres de toute occupation est arbitrée à **105 000 € soit 20 € HT/m<sup>2</sup>**. Elle est exprimée hors taxe et hors droits. Cette valeur est assortie d'aucune marge d'appréciation.

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 24 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, n'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.

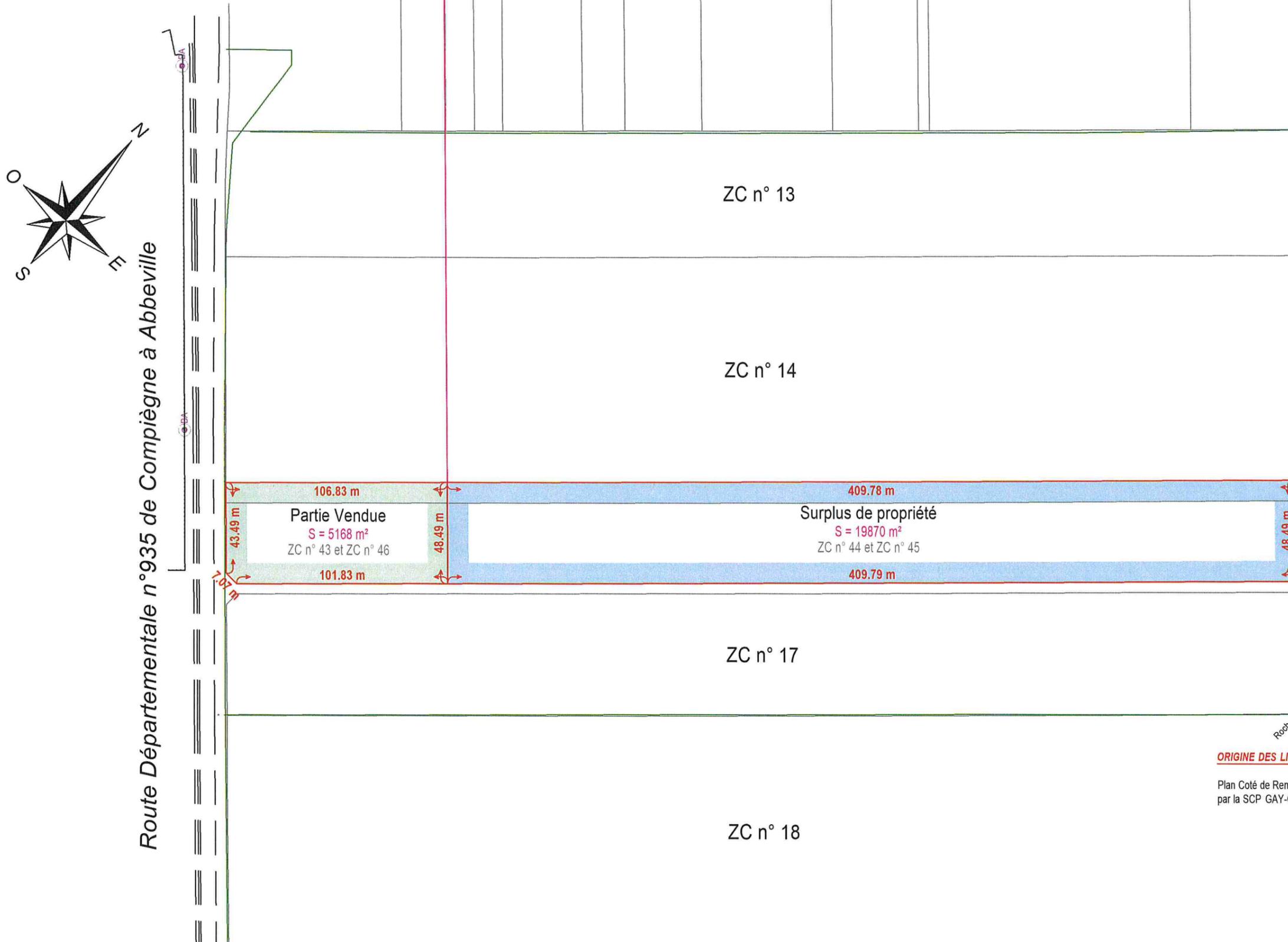
Pour le Directeur et par délégation,

François de MOREL  
Inspecteur des finances publiques



PLAN DE DIVISION  
à la demande de SCEA SEGARD

D.M.P.C. n°1155X du 21/03/2024 sous réserve de publication.



Légende	
• Rocher	Rocher
• e	Irrigation
— — —	Bord Chaussée
— — —	Clôture Rigide
— — —	Limite Espace vert
⊙ BA	Description Limite
•	Plaque circulaire

ORIGINE DES LIMITES

Plan Coté de Remembrement dressé le 25/04/1993  
par la SCP GAY-COMMERLY, Géomètres-Experts associés (Ref.MARGNY-ZC)

**Benoit PETIT**  
Géomètre-Expert E.S.G.T.  
**S.C.P. SILVERT-CARON-PETIT**  
Géomètres-Experts à  
COMPIÈGNE, NOYON & ATTICHY  
N° ordre : 06054



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU BUREAU  
COMMUNAUTAIRE**

**SÉANCE DU 3 OCTOBRE 2024**

**8 - Prestation de surveillance et de contrôle du Parc  
Technologique des Rives de l'Oise – Autorisation de  
lancement de la consultation**

Date de convocation : 27 septembre 2024  
L'an deux mille vingt quatre, le trois octobre, à 19 heures 00, s'est réuni à la Salle Jean Legendre sous la présidence de Bernard HELLAL, le le Bureau communautaire

Date d'affichage de la convocation : 27 septembre 2024  
**Etaient présents :**

Nombre de Conseillers  
communautaires  
membres présents  
18

Bernard HELLAL, Laurent PORTEBOIS, Nicolas LEDAY, Eric de VALROGER, Jean-Pierre LEOEUF, Jean-Pierre DESMOULINS, Romuald SEELS, Evelyne LE CHAPPELLIER, Claude PICART, Jean-Marie LAVOISIER, Philippe BOUCHER, Sidonie MUSELET, Jean-Claude CHIREUX, Xavier LOUVET, Claude LEBON, Michel ARNOULD, Gilbert BOUTEILLE, Sophie SCHWARZ

Nombre de Conseillers  
communautaires  
membres  
représentés :  
3

**Ont donné pouvoir :**

Jean-Luc MIGNARD représenté par Laurent PORTEBOIS  
Béatrice MARTIN représentée par Evelyne LE CHAPPELLIER  
Georges DIAB représenté par Bernard HELLAL

Nombre de Conseillers  
communautaires  
membres en exercice :  
31

**Étaient absents excusés :**

Philippe MARINI, Jean DESESSART, Eric BERTRAND, Benjamin OURY, Alain DRICOURT, Patrick LEROUX, Martine MIQUEL, Oumar BA, Arielle FRANÇOIS, Marc-Antoine BREKIESZ

Nombre de Conseillers  
communautaires  
membres votants  
présents ou ayant donné  
pouvoir :  
21

**Assistaient en outre à cette séance :**

Xavier HUET, Directeur Général des Services - Claude CHARTIER, Directeur Général Adjoint/Responsable du Pôle Finances et Commande publique - Sandrine BRIERE, Directrice Générale Adjointe/Responsable du Pôle Aménagement, Urbanisme et Grands projets - Cathy REGNIER-FERNAGU, Directrice des affaires juridiques et de la gestion des assemblées

## **DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET EMPLOI**

### **8 - Prestation de surveillance et de contrôle du Parc Technologique des Rives de l'Oise – Autorisation de lancement de la consultation**

La Communauté d'Agglomération de la Région de Compiègne et de la Basse Automne est propriétaire du Parc technologique des rives de l'Oise à Venette. Ce site a vocation à accueillir des entreprises innovantes, dans le bâtiment Pépinière et dans les bâtiments indépendants sur le site. Une équipe dédiée accompagne les 24 entreprises et les 154 personnes qui travaillent actuellement sur le site. Le gardiennage du site et la sécurité du bâtiment Pépinière font partie des services communs assurés par la collectivité.

Le marché actuel pour la surveillance et de contrôle du Parc Technologique des Rives de l'Oise arrivera à échéance le 31 décembre 2024 ; il est donc nécessaire de relancer une consultation pour cette prestation.

Les prestations à exécuter seront les suivantes :

- contrôle extérieur des bâtiments situés au Parc Technologique des Rives de l'Oise de l'ARC, incluant de possibles interventions sur le portail s'il dysfonctionne, d'une part,
- levées de doute physiques sur déclenchement d'alarme du bâtiment Pépinière d'autre part.

Les prestations doivent permettre de surveiller les locaux du site, de prévenir, d'intervenir et de contrôler toute action suspecte sur le site la nuit, le week-end et les jours fériés.

Le montant annuel du marché est estimé à 33 000 € HT.

Le marché sera conclu pour une durée d'une année, avec possibilité de le reconduire à deux reprises sans que sa durée totale ne dépasse trois ans.

#### **Le Bureau communautaire,**

Entendu le rapport présenté par Monsieur DESMOULINS,

Vu le code général des collectivités territoriales, et notamment les articles L.2122-21-1 et L.1414-1,

Vu le code de la commande publique, et notamment ses articles L.2123-1 et R.2123 -1,

A reçu un avis favorable en Commission Finances - Contrôle de Gestion et Ressources Humaines du 24/09/2024

Et après en avoir délibéré,

**APPROUVE** les caractéristiques du besoin à satisfaire,

**AUTORISE** le lancement d'une consultation d'entreprises, sous la forme d'une procédure adaptée, pour une prestation de surveillance et de contrôle du Parc Technologique des Rives de l'Oise,

**AUTORISE** Monsieur le Président ou son représentant à signer tous les documents relatifs à cette affaire et notamment le marché public avec l'opérateur ayant présenté l'offre économiquement la plus avantageuse, ainsi que toutes pièces relatives à l'exécution de la présente délibération,

Envoyé en préfecture le 07/10/2024

Reçu en préfecture le 07/10/2024

Publié le

ID : 060-200067965-20241003-08BC03102024-DE



**PRÉCISE** que les dépenses correspondantes seront financées par le Budget annexe Hôtel de Projets au chapitre 011 nature 6282.

ADOpte à l'unanimité  
par le Bureau communautaire

Pour copie conforme,  
Le Président,

Philippe MARINI,  
Maire de Compiègne  
Sénateur honoraire de l'Oise



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU BUREAU  
COMMUNAUTAIRE**

**SÉANCE DU 3 OCTOBRE 2024**

**9 - CLAIROIX - Petite Couture - Projet d'implantation de la  
société DUSSAUÇOY**

Date de convocation : 27 septembre 2024  
L'an deux mille vingt quatre, le trois octobre, à 19 heures 00, s'est réuni à la Salle Jean Legendre sous la présidence de Bernard HELLAL, le le Bureau communautaire

**Etaient présents :**

Date d'affichage de la convocation : 27 septembre 2024  
Bernard HELLAL, Laurent PORTEBOIS, Nicolas LEDAY, Eric de VALROGER, Jean-Pierre LEOEUF, Benjamin OURY, Jean-Pierre DESMOULINS, Romuald SEELS, Evelyne LE CHAPPELLIER, Claude PICART, Jean-Marie LAVOISIER, Philippe BOUCHER, Sidonie MUSELET, Jean-Claude CHIREUX, Xavier LOUVET, Claude LEBON, Michel ARNOULD, Gilbert BOUTEILLE, Sophie SCHWARZ

Nombre de Conseillers  
communautaires  
membres présents  
19

Nombre de Conseillers  
communautaires  
membres  
représentés :  
3

**Ont donné pouvoir :**

Jean-Luc MIGNARD représenté par Laurent PORTEBOIS  
Béatrice MARTIN représentée par Evelyne LE CHAPPELLIER  
Georges DIAB représenté par Bernard HELLAL

**Étaient absents excusés :**

Nombre de Conseillers  
communautaires  
membres en exercice :  
31  
Philippe MARINI, Jean DESESSART, Eric BERTRAND, Alain DRICOURT, Patrick LEROUX, Martine MIQUEL, Oumar BA, Arielle FRANÇOIS, Marc-Antoine BREKIESZ

Nombre de Conseillers  
communautaires  
membres votants  
présents ou ayant donné  
pouvoir :  
22

**Assistaient en outre à cette séance :**

Xavier HUET, Directeur Général des Services - Claude CHARTIER, Directeur Général Adjoint/Responsable du Pôle Finances et Commande publique - Sandrine BRIERE, Directrice Générale Adjointe/Responsable du Pôle Aménagement, Urbanisme et Grands projets - Cathy REGNIER-FERNAGU, Directrice des affaires juridiques et de la gestion des assemblées

## **DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET EMPLOI**

### **9 - CLAIROIX - Petite Couture - Projet d'implantation de la société DUSSAUÇOY**

LA SARL DUSSAUÇOY PATRICK & FILS est une entreprise familiale créée il y a 32 ans et spécialisée dans les travaux de couverture, zinguerie et isolation. Cette société dispose d'une clientèle de particuliers qui se concentre principalement sur l'ARC et la Communauté de Communes des Deux Vallées.

LA SARL DUSSAUÇOY & FILS est installée sur la commune de Villers-sur-Coudun, au sein d'un quartier résidentiel, dans un local qui ne correspond plus à ses besoins. C'est pourquoi Monsieur Bastien DUSSAUÇOY sollicite l'ARC pour l'acquisition d'un terrain d'environ 1 429 m<sup>2</sup>, situé sur le futur parc d'activités artisanal dit de « la petite couture », sur la commune de Clairoix, dans la perspective de création d'un bâtiment d'environ 400 m<sup>2</sup> au sol.

Ce bâtiment sera composé de 2 cellules d'activité indépendantes avec bureaux attenants et mezzanine, une cellule étant destinée à l'activité de la SARL DUSSAUÇOY, et une autre destinée à la location pour une activité artisanale.

L'ARC envisage donc de céder un terrain d'environ 1 429 m<sup>2</sup>, sous réserve d'ajustement de la surface, à détacher de la parcelle cadastrée AM n°53p sur le futur parc d'activités artisanal dit de « la petite couture » sur la commune de Clairoix.

Le prix du terrain est calculé sur la base de 45 € HT le m<sup>2</sup>, TVA et frais notariés en sus à la charge de l'acquéreur. Les réseaux sont mis à disposition en limite de propriété. La cession est donc proposée à un prix de vente total de 64 305 € HT, sous réserve d'ajustement de la surface cédée.

#### **Le Bureau communautaire,**

Entendu le rapport présenté par Monsieur PORTEBOIS,

Vu l'avis des Services Fiscaux du 6 mars 2024 (joint),

A reçu un avis favorable en Commission Finances - Contrôle de Gestion et Ressources Humaines du 24/09/2024

A reçu un avis favorable en Commission Economie du 12/09/2024

A reçu un avis favorable en Commission Aménagement - Equipement - Urbanisme du 04/09/2024

Et après en avoir délibéré,

**DECIDE** la cession d'un terrain d'environ 1 429 m<sup>2</sup>, à détacher de la parcelle cadastrée AM n° 53p sur le futur parc d'activités artisanal dit de « la petite couture » sis à Clairoix, à la société SARL DUSSAUÇOY PATRICK & FILS ou toute autre structure s'y substituant à un prix de vente de 64 305 € HT net vendeur, frais d'acte en sus à la charge de l'acquéreur, sous réserve d'ajustement de la surface cédée.

**AUTORISE** Monsieur le Président ou son représentant, à signer le compromis de vente, puis l'acte authentique de cession ainsi que toutes les pièces afférentes à cette affaire,

**PRÉCISE** que les effets de la présente délibération cesseront dans le cas où la promesse n'est pas signée dans un délai de 6 mois suite à la transmission de la présente délibération

Envoyé en préfecture le 07/10/2024

Reçu en préfecture le 07/10/2024

Publié le

ID : 060-200067965-20241003-09BC03102024-DE



au contrôle de légalité, ce délai pouvant être prorogé par accord express du représentant de l'ARC,

**PRÉCISE** que la recette sera inscrite au budget Aménagement chapitre 70.

ADOPTE à l'unanimité  
par le Bureau communautaire

Pour copie conforme,  
Le Président,

Philippe MARINI,  
Maire de Compiègne  
Sénateur honoraire de l'Oise



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 07/10/2024

Reçu en préfecture le 07/10/2024

Publié le

ID : 060-200067965-20241003-09BC03102024-DE

S<sup>2</sup>LO - SD



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 06/03/2024

Direction départementale des Finances Publiques de l'Oise

Pôle d'évaluation domaniale de Beauvais

29 rue du Docteur Gérard

60021 Beauvais cedex

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

#### POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : François de MOREL

Courriel : [francois.de-morel@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:francois.de-morel@dgfip.finances.gouv.fr)

Téléphone : 03 44 92 58 94

à

M le Président

Agglomération de la Région de Compiègne et de la  
Basse Automne

Réf DS:16205556

Réf OSE : 2024-60156-10345

## 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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)*



*Nature du bien :*

Parcelles de terres

*Adresse du bien :*

Rue de la Poste à Clairoix

*Valeur :*

30 € HT/m<sup>2</sup> après réalisation des aménagements

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

## 1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Mme Baron pour l'ARCBA

## 2 - DATES

de consultation :	08/02/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	04/03/2024
du dossier complet :	22/02/2024

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

### 3.1. Nature de l'opération

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

### 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 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

### 3.3. Projet et prix envisagé

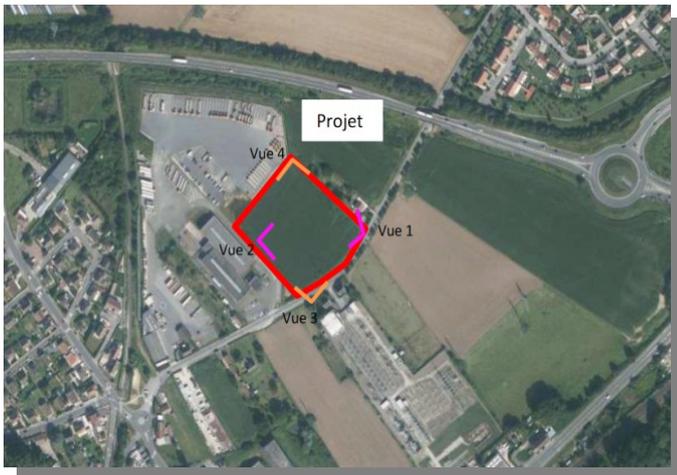
Dans le cadre de la réalisation d'une zone d'activité à vocation économique dite 'Le Petite Couture' à Clairoix, l'ARC va procéder à la commercialisation de 6 lots à bâtir auprès d'entreprises. Cette opération est réalisée via un permis d'aménager obtenu. Une cession au prix de 45 € HT/m<sup>2</sup> est envisagée pour chaque lot.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

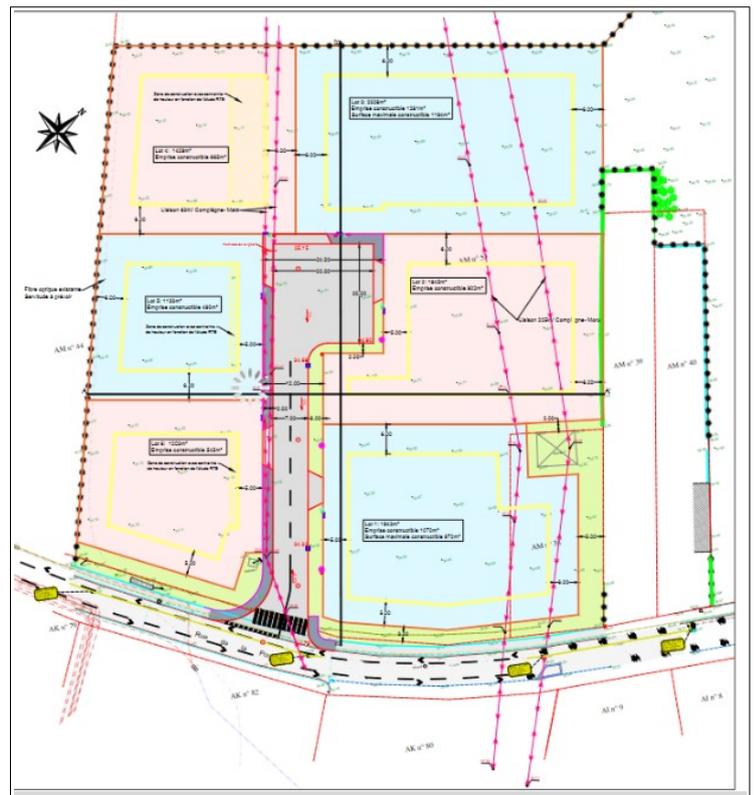
Le consultant prévoit la création d'une zone d'activité sur des parcelles longée par la rue de la poste qui relie les différents centres économiques de la commune de Clairoix.

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine



Cession de 6 lots à bâtir :

- lot n° 1 d'une superficie d'environ 1 943 m<sup>2</sup>
  - lot n° 2 d'une superficie d'environ 1 845 m<sup>2</sup>
  - lot n° 3 d'une superficie d'environ 1 281 m<sup>2</sup>
  - lot n° 4 d'une superficie d'environ 1 429 m<sup>2</sup>
  - lot n° 5 d'une superficie d'environ 1 133 m<sup>2</sup>
  - lot n° 6 d'une superficie d'environ 1 203 m<sup>2</sup>
  - lot n° 7 d'une superficie d'environ 1 861 m<sup>2</sup>
- correspondant à la desserte sous réserve d'ajustement des surfaces



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

Présence de deux lignes à hautes tensions traversant l'emprise concernée par cette opération.

#### 4.3. Références cadastrales

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

Parcelles cadastrées AM 53 pour partie et AM 38.

#### 4.4. Descriptif

Les parcelles ont la nature de parcelles de terres. Elles ont un accès à une route reliant les différentes parties habitées de la commune de Clairoix. Sur les parcelles voisines se trouvent d'une part une habitation et de l'autre une entreprise. L'emprise totale est d'environ 11 743 m<sup>2</sup>.

En l'état les parcelles ne sont pas aménagées .

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétés de l'Agglomération de la région de Compiègne

### 5.2. Conditions d'occupation

Libres de toute occupation

## 6 - URBANISME

### 6.1. Règles actuelles

Zone 1AUEa2 du PLUI dont la dernière modification est du 15/12/2022. Il s'agit d'une zone d'activité dont la vocation est d'accueillir notamment des activités artisanales.

## 7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale 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

Ventes de Terrains à bâtir dont le prix est compris entre 10 et 50 € HT/m<sup>2</sup> dans les 3 kms sur la période 2020/2024

Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix HT total	Prix HT /m <sup>2</sup>	Observations
156//AL/10//	CLAIROIX	LE BAS DES OUINELS	22/12/2020	7534	300 000	39,82	TAB en UC
156//AN/158//	CLAIROIX	LA GRANDE COUTURE	18/12/2020	2000	48 040	24,02	Vente ARCBA ZAC du Valadan
382//ZH/135//	MARGNY LES COMPIEGNE	LE FOND DE LA TRUIE	16/01/2020	2507	87 745	35	Vente ARCBA Zac des Hauts de Margny
382//ZH/137//							
382//ZH/182//	MARGNY LES COMPIEGNE	LE FOND DE LA TRUIE	20/09/2021	2889	115 560	40	Vente ARCBA Zac des Hauts de Margny
70//B/453//	BIENVILLE	LE VILLAGE	29/09/2022	2360	50 000	21,19	TAB en zone UN
70//B/452//							
156//AN/186//	CLAIROIX	LA GRANDE COUTURE	10/06/2022	1596	25 342	15,87	Vente ARCBA ZAC du Valadan
156//AM/38//	CLAIROIX	LA PETITE COUTURE	20/12/2023	746	14 920	20	Achat par l'ARCBA d'une des parcelles objet de l'évaluation
156//AK/83//	CLAIROIX	LE TROU A GREVE	02/05/2023	9832	344 120	35	TAB en Uem
382//ZH/219//	MARGNY LES COMPIEGNE	LE BOSQUET DES TRENTE MINE	22/12/2022	3348	133 920	40	Vente ARCBA Zac des Hauts de Margny
382//ZH/183//	MARGNY LES COMPIEGNE	LE FOND DE LA TRUIE	13/06/2022	2910	116 400	40	Vente ARCBA Zac des Hauts de Margny
382//ZH/185//							
382//ZH/187//							

Moyenne des termes : 23,89 €/m<sup>2</sup>

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

### L'évaluation porte sur un terrain à bâtir aménagé selon la demande du consultant.

En effet il sera créé une zone d'activité sur ces parcelles ; Le projet prévoit la création de 6 lots. En l'espèce l'emprise est surplombée par deux lignes électriques dont une à haute tension sur tout le long du projet.

Dans la ZAC du Valadan située à Clairoix qui a vocation à recevoir des activités principalement artisanales les prix oscillent entre 15 et 24 € HT/ m<sup>2</sup>. Cette zone est maîtrisée par l'ARCBA tout comme la ZAC des Hauts de Margny dont les prix de vente fixés par la collectivité sont passés successivement de 35 à 40 € HT/ m<sup>2</sup>. Cette dernière est très attractive pour des entreprises de taille plus importantes.

Au regard des contraintes liées au réseau électrique surplombant l'emprise il sera retenu une valeur prudente de 30 € HT/m<sup>2</sup> soit une valeur comprise entre les prix pratiqués dans la ZAC du Valadan (moins bien située et qui commence à être ancienne) et les prix pratiqués par l'ARCBA dans la ZAC des Hauts de Margny qui est très attractive.

## 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, après réalisation des aménagements est arbitrée à **30 € HT/m<sup>2</sup>**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'aucune marge d'appréciation.

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 émise, 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,

François de MOREL  
Inspecteur des finances publiques





LISTE DES DELIBERATIONS  
SEANCE DU BUREAU COMMUNAUTAIRE

JEUDI 03 OCTOBRE 2024

L'an deux mille vingt quatre, le trois octobre, à 19 heures 00, s'est réuni à la Salle Jean Legendre sous la présidence de Bernard HELLAL, le Bureau Communautaire.

Le Bureau communautaire, après en avoir délibéré,

**1 - Attribution de l'accord cadre mono-attributaire concernant l'Appel à Manifestation d'Intérêts (AMI) ADEME pour l'achat et la pose d'équipements (corbeilles, porte-sacs, meubles de tri...)**

**APPROUVE** l'achat et la pose des équipements (corbeilles, porte-sacs, meubles de tri...),

**AUTORISE** la signature d'un marché public de fournitures courantes et de services (lots 1 à 6) et de travaux (lot 7) avec le candidat ayant présenté la meilleure offre pour chacun des lots, à savoir :

- Lot 1 : URBAN SERVICES pour un prix de 5 307,00 € HT,
- Lot 2 : GLASDON EUROPE pour un prix de 2 988,00 € HT,
- Lot 3 : GLASDON EUROPE pour un prix de 12 151,80 € HT,
- Lot 4 : GOUJON BUREAU pour un prix de 329,45 € HT,
- Lot 5 : SINEUGRAFF pour un prix de 60 434,00 € HT,
- Lot 6 : SINEUGRAFF pour un prix de 34 626,00 € HT,
- Lot 7 : HIÉ PAYSAGE pour un prix de 30 000,00 € HT,

soit un montant total maximal de dépenses de 145 836,25 € HT, tous lots confondus.

**AUTORISE** Monsieur le Président ou son représentant à signer tous les documents relatifs à cette affaire et notamment les marchés publics avec les entreprises susmentionnées, ainsi que tous les pièces relatives à l'exécution de la présente délibération,

**PRÉCISE** que la dépense sera inscrite au budget Déchets, chapitre 21.

Adopté à l'unanimité,

## **2 - Travaux de réfection complète de la chaufferie de la Résidence de Personnes Âgées Jean Lefort à COMPIÈGNE**

**AUTORISE** le lancement de la consultation des entreprises sous la forme de la procédure adaptée ouverte,

**AUTORISE** Monsieur le Président ou son représentant à signer le marché de travaux correspondant et les pièces afférentes à ce dossier,

**PRÉCISE** que la dépense est inscrite au Budget annexe RPA, chapitre 21.

Adopté à la majorité avec,  
1 abstention de Eric de VALROGER

## **3 - Festival du Film "Témoin de l'histoire" de Compiègne - Edition 2024 - Convention de partenariat entre la Ville de Compiègne, l'ARC, le Majestic et l'association les Amis du Festival du Film.**

**AUTORISE** Monsieur le Président ou son représentant à signer la convention de partenariat entre la Ville de Compiègne, l'ARC, Le Majestic et l'association « Les amis du festival » pour l'édition 2024 du Festival du Film de Compiègne,

**PRÉCISE** que la dépense est inscrite au Budget Tourisme.

Adopté à l'unanimité,

## **4 - COMPIÈGNE/MARGNY-LÈS-COMPIÈGNE - Écoquartier de la Gare - Campagne de reconnaissance géotechnique complémentaire - Passation d'un avenant n° 1 au marché n°23.158**

**DÉCIDE** la passation d'un avenant n° 1 au marché 23.158 – Campagne de reconnaissance géotechnique complémentaire et mission de géo détection de réseaux – Eco quartier de la gare de Compiègne/Margny-lès-Compiègne – Pôle d'Échanges Multimodal – Lot 1 : campagne de reconnaissance géotechnique,

**AUTORISE** Monsieur le Président ou son représentant à signer tous les documents relatifs à ce dossier et notamment l'avenant n° 1,

**PRÉCISE** que la dépense, soit 3 560 € HT, est prévue au budget annexe Aménagement, chapitre 011.

Adopté à l'unanimité,

## **5 - COMPIÈGNE - ZAC multisites des Musiciens et des Maréchaux - Acquisition de parcelles auprès de l'OPAC**

**DÉCIDE** d'acquérir les parcelles AO n° 177 et n° 178 d'une surface respective de 588 m<sup>2</sup> et 294 m<sup>2</sup> situées sur la ZAC multisites des Musiciens et des Maréchaux à Compiègne, secteur des Maréchaux, auprès de l'OPAC, à l'euro symbolique, frais éventuels de notaire et de géomètre en sus à la charge de l'ARC,

**AUTORISE** Monsieur le Président ou son représentant à signer l'acte d'acquisition ainsi que toutes pièces afférentes à ce dossier,

**PRÉCISE** que la dépense est prévue au budget Aménagement chapitre 11.

Adopté à l'unanimité,

## **6 - CLAIROIX - La Grande Couture - Acquisition de la parcelle de Mme SEGARD**

**DECIDE** d'acquérir auprès de Madame Nadine LEFEBVRE SEGARD la parcelle cadastrée AA n° 13 lieudit « La Grande Couture » à Clairoux d'une superficie de 3 999 m<sup>2</sup> au prix de 83 979 € HT, frais de notaire et de géomètre en sus à la charge de l'ARC, les frais de résiliation de bail étant à la charge du vendeur,

**AUTORISE** Monsieur le Président ou son représentant à signer la promesse de vente puis l'acte d'acquisition ainsi que toutes les pièces afférentes à ce(s) dossier(s),

**PRÉCISE** que la dépense est prévue au chapitre 11 du budget Principal.

Adopté à l'unanimité,

## **7 - MARGNY-LES-COMPIEGNE - Acquisition des parcelles de Mme MOURGUES**

**DECIDE** d'acquérir auprès de Madame Jacqueline MOURGUES ou toute personne la représentant, les parcelles cadastrées ZC n° 43 et ZC n° 46 d'une superficie totale de 5 168 m<sup>2</sup> sous réserve d'ajustement de surfaces, lieu dit « Le chemin de Coudun » à Margny-lès-Compiègne au prix de 103 360 € HT (soit 20 € HT/m<sup>2</sup>) pour les besoins de l'extension du Pôle de Développement des Hauts de Margny ; les frais de notaire seront à la charge de l'ARC et les frais de résiliation de bail à la charge du vendeur.

**AUTORISE** Monsieur le Président ou son représentant à signer l'acte d'acquisition ainsi que toutes les pièces afférentes à ce dossier,

**PRÉCISE** que la dépense est prévue au Budget Aménagement chapitre 11.

Adopté à l'unanimité,

## **8 - Prestation de surveillance et de contrôle du Parc Technologique des Rives de l'Oise – Autorisation de lancement de la consultation**

**APPROUVE** les caractéristiques du besoin à satisfaire,

**AUTORISE** le lancement d'une consultation d'entreprises, sous la forme d'une procédure adaptée, pour une prestation de surveillance et de contrôle du Parc Technologique des Rives de l'Oise,

**AUTORISE** Monsieur le Président ou son représentant à signer tous les documents relatifs à cette affaire et notamment le marché public avec l'opérateur ayant présenté l'offre économiquement la plus avantageuse, ainsi que toutes pièces relatives à l'exécution de la présente délibération,

**PRÉCISE** que les dépenses correspondantes seront financées par le Budget annexe Hôtel de Projets au chapitre 011 nature 6282.

Adopté à l'unanimité,

**9 - CLAIROIX - Petite Couture - Projet d'implantation de la société DUSSAUÇOY**

**DECIDE** la cession d'un terrain d'environ 1 429 m<sup>2</sup>, à détacher de la parcelle cadastrée AM n° 53p sur le futur parc d'activités artisanal dit de « la petite couture » sis à Clairoux, à la société SARL DUSSAUÇOY PATRICK & FILS ou toute autre structure s'y substituant à un prix de vente de 64 305 € HT net vendeur, frais d'acte en sus à la charge de l'acquéreur, sous réserve d'ajustement de la surface cédée.

**AUTORISE** Monsieur le Président ou son représentant, à signer le compromis de vente, puis l'acte authentique de cession ainsi que toutes les pièces afférentes à cette affaire,

**PRÉCISE** que les effets de la présente délibération cesseront dans le cas où la promesse n'est pas signée dans un délai de 6 mois suite à la transmission de la présente délibération au contrôle de légalité, ce délai pouvant être prorogé par accord express du représentant de l'ARC,

**PRÉCISE** que la recette sera inscrite au budget Aménagement chapitre 70.

Adopté à l'unanimité,

Le Président,



**Philippe MARINI**  
Maire de Compiègne  
Sénateur honoraire de l'Oise

7/10