

**Direction Générale Des Finances Publiques**  
**Direction départementale des Finances Publiques  
de l'Oise.**

Le 09/02/2022

Pôle d'évaluation domaniale de Beauvais  
2 rue Molière,  
60021 Beauvais Cedex.

Téléphone : 03 44 06 35 35  
mél. : [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

Mairie de Ste Geneviève,  
2 Rue Maurice Bled,  
60730 Sainte-Geneviève.

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Renaud Guillemin  
téléphone : 03 44 06 77 39  
courriel : [renaud.guillemin@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:renaud.guillemin@dgfip.finances.gouv.fr)

**Réf. DS:7538941**  
**Réf LIDO/OSE : 2022-60575-06605**

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien :

Acquisition d'une **maison curiale**  
correspondant à l'ancien presbytère du  
Diocèse de Beauvais, réf cad **AI 3-6** pour  
une contenance totale de **2 133 m<sup>2</sup>** et  
une **SH** estimée à **170 m<sup>2</sup>**.

Adresse du bien :

6 Rue Maurice Bled, 60730 Sainte-  
Geneviève

Département :

60

Valeur vénale :

**340 000 €** soit **2 000 €/m<sup>2</sup>** hors coûts de  
**réhabilitation du bâti.**

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

## 1 - SERVICE CONSULTANT

Commune de Ste Geneviève.

Affaire suivie par : M Daniel VEREECKE, maire de Ste Geneviève, [mairie@saintegenevieveoise.fr](mailto:mairie@saintegenevieveoise.fr)

## 2 - DATE

de consultation : 26/01/2021,

de réception : 26/01/2022,

de visite : photos du consultant,

de dossier en état : 26/01/2022.

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

Acquisition amiable de parcelles avec bâtie.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

**Les parcelles AI 3-6** sont situées en centre-ville, à moins de 50 mètres de la Mairie et correspondent à l'ancien presbytère du Diocèse de Beauvais.

La parcelle **AI 3** (1 447 m<sup>2</sup>) est composée d'une **maison** construite en 1880, sur 2 niveaux, en brique et tuile avec **garage et dépendances**. Elle est composée, selon l'agence immobilière qui l'a visitée :

- au rez de chaussée : une entrée , un séjour double, 2 chambres une cuisine: une salle de bains , un wc , une grande pièce de réception.
- A l'étage un palier desservant une chambre et un lave-mains.
- Un grenier.

L'ensemble dispose d'une SH de 170 m<sup>2</sup>. Les photos montrent un bien dans un état d'entretien moyen nécessitant des travaux de réhabilitation (travaux de remise en état, aux normes).

La parcelle **AI 6** est un terrain de 686 m<sup>2</sup>, de forme rectangulaire, à l'arrière du bâti. Elle se trouve trop éloignée de la voirie et des réseaux pour en faire un terrain à bâtir. Elle sera donc considérée comme un terrain en nature de **jardin**, lié à la parcelle AI 3.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriétaires des parcelles ; Diocésaine de Beauvais.

Situation locative ; occupée.

## 6 - URBANISME – RÉSEAUX

**UA** soit une zone urbaine de coeur de bourg.

SH de l'agence 170 m<sup>2</sup>, accord plus ou moins avec le cadastre (150 m<sup>2</sup>).

## 7 - DATE DE RÉFÉRENCE

Sans objet dans le cadre du présent dossier.

## 8 - DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local.

La valeur vénale est de **340 000 €** soit un prix moyen de **2 000 €/m<sup>2</sup> hors coût de réhabilitation**, à savoir, travaux de remise aux normes. Il correspond d'ailleurs au prix proposé par l'agence avant travaux, soit 2 008 €/m<sup>2</sup>.

Elle émet l'hypothèse de 1 000 €/m<sup>2</sup> environ de travaux, ce qui ne choque pas, pour de la réhabilitation. En effet, les fourchettes varient de 500 à 1 100 €/m<sup>2</sup> HT, mais un devis aurait été préférable, surtout avec l'augmentation des prix des matières premières.

## 9 - DURÉE DE VALIDITÉ

12 mois.

## 10 - OBSERVATIONS

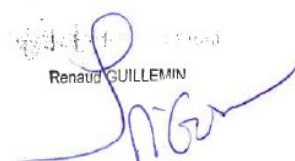
Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

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

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

Pour le Directeur départemental des Finances  
publiques  
et par délégation,

M Renaud GUILLEMIN  
Inspecteur des Finances Publiques  
Pour le Directeur départemental des  
Finances publiques de l'Oise  
L'Inspecteur des Finances publiques



Renaud GUILLEMIN

Guillemin Renaud  
Inspecteur des Finances Publiques

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.