

Extrait du REGISTRE des DÉLIBÉRATIONS du CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE du jeudi 12 février 2026

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Le Conseil Municipal de la Commune de SENLIS (Oise), légalement convoqué le 6 février 2026 par Madame LOISELEUR, Maire, s'est réuni le jeudi 12 février 2026 à 19h00 au lieu ordinaire de ses séances à l'Hôtel de Ville de Senlis, en vue de délibérer sur les affaires inscrites à l'ordre du jour.

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 33 - Présents : 23 - Pouvoirs : 7 - Votants : 30 - Absents : 10

Présents : Mme LOISELEUR - Mme ROBERT - M. GAUDUBOIS - Mme SIBILLE - M. GUÉDRAS - Mme LUDMANN - Mme PALIN - Sainte Agathe - M. REIGNAULT - Mme MIFSUD - M. LECOMTE - M. CURTIL - Mme GORSE CAILLOU - M. LEFEVRE - M. GAUDION - Mme MAUPAS - M. DELACROY - Mme GLASTRA - Mme DUBOIS - Mme DRILLON - Mme PRUVOST-BITAR - Mme AUNOS - Mme REYNAL - Mme BENOIST - **Ont donné mandat de voter en leur nom :** M. NGUYEN PHUOC VONG à Mme LUDMANN - Mme BOUTEMY à Mme SIBILLE - Mme LEPITRE à Mme GLASTRA - Mme AIT M BARK à Mme LOISELEUR - M. CHAPUIS à Mme ROBERT - M. BOULANGER à Mme AUNOS - M. GEOFFROY à Mme BENOIST - **Absents :** Mme BALOSSIER - M. DIEDRICH - Mme VALLER - **Secrétaire de séance :** Mme BENOIST - **Présidence de séance :** Mme LOISELEUR, Maire.

N° 01 - Désignation du secrétaire de séance

Madame le Maire expose :

Vu le code général des collectivités territoriales,

Conformément aux dispositions des articles L. 2121-15 et L. 2121-21 du code général des collectivités territoriales, il convient de procéder à la nomination du secrétaire de séance.

Il est d'usage de désigner le plus jeune membre présent du Conseil Municipal qui procédera ensuite à l'appel nominal des Conseillers Municipaux.

Entendu l'exposé de Madame le Maire, le Conseil Municipal à main levée **et à l'unanimité :**

- Désigne Mme Magalie BENOIST secrétaire de séance.



Le Secrétaire de Séance
Magalie BENOIST



Le Maire
Pascale LOISELEUR

Extrait du REGISTRE des DÉLIBÉRATIONS du CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE du jeudi 12 février 2026

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Le Conseil Municipal de la Commune de SENLIS (Oise), légalement convoqué le 6 février 2026 par Madame LOISELEUR, Maire, s'est rassemblé le jeudi 12 février 2026 à 19h00 au lieu ordinaire de ses séances à l'Hôtel de Ville de Senlis, en vue de délibérer sur les affaires inscrites à l'ordre du jour.

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 33 - Présents : 23 - Pouvoirs : 7 - Votants : 30 - Absents : 10

Présents : Mme LOISELEUR - Mme ROBERT - M. GAUDUBOIS - Mme SIBILLE - M. GUÉDRAS - Mme LUDMANN - Mme PALIN SAINT AGATHE - M. REIGNAULT - Mme MIFSUD - M. LECOMTE - M. CURTIL - Mme GORSE CAILLOU - M. LEFEVRE - M. GAUDION - Mme MAUPAS - M. DELACROY - Mme GLASTRA - Mme DUBOIS - Mme DRILLON - Mme PRUVOST-BITAR - Mme AUNOS - Mme REYNAL - Mme BENOIST - **Ont donné mandat de voter en leur nom :** M. NGUYEN PHUOC VONG à Mme LUDMANN - Mme BOUTEMY à Mme SIBILLE - Mme LEPITRE à Mme GLASTRA - Mme AIT M BARK à Mme LOISELEUR - M. CHAPUIS à Mme ROBERT - M. BOULANGER à Mme AUNOS - M. GEOFFROY à Mme BENOIST - **Absents :** Mme BALOSSIER - M. DIEDRICH - Mme VALLER - **Secrétaire de séance :** Mme BENOIST - **Présidence de séance :** Mme LOISELEUR, Maire.

N° 02 - Adoption du procès-verbal de la séance du 11 décembre 2025

Madame le Maire expose :

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment les articles L. 2121-23 et L. 2121-26,

Il convient de soumettre à l'approbation du Conseil Municipal l'adoption du procès-verbal de la réunion du jeudi 11 décembre 2025, qui a été transmis dans le cadre de cette réunion.

Entendu l'exposé de Madame le Maire, le Conseil Municipal à main levée **et à l'unanimité :**

- Adopte le procès-verbal de la séance du 11 décembre 2025.



Le Secrétaire de Séance
Magalie BENOIST



Le Maire
Pascale LOISELEUR

Extrait du REGISTRE des DÉLIBÉRATIONS du CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE du jeudi 12 février 2026

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Le Conseil Municipal de la Commune de SENLIS (Oise), légalement convoqué le 6 février 2026 par Madame LOISELEUR, Maire, s'est assemblé le jeudi 12 février 2026 à 19h00 au lieu ordinaire de ses séances à l'Hôtel de Ville de Senlis, en vue de délibérer sur les affaires inscrites à l'ordre du jour.

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 33 - Présents : 24 - Pouvoirs : 6 - Votants : 30 - Absents : 9

Présents : Mme LOISELEUR - Mme ROBERT - M. GAUDUBOIS - Mme SIBILLE - M. GUÉDRAS - Mme LUDMANN - M. NGUYEN PHUOC VONG - Mme PALIN SAINTE AGATHE - M. REIGNAULT - Mme MIFSUD - M. LECOMTE - M. CURTIL - Mme GORSE CAILLOU - M. LEFEVRE - M. GAUDION - Mme MAUPAS - M. DELACROY - Mme GLASTRA - Mme DUBOIS - Mme DRILLON - Mme PRUVOST-BITAR - Mme AUNOS - Mme REYNAL - Mme BENOIST - **Ont donné mandat de voter en leur nom :** Mme BOUTEMY à Mme SIBILLE - Mme LEPITRE à Mme GLASTRA - Mme AIT M BARK à Mme LOISELEUR - M. CHAPUIS à Mme ROBERT - M. BOULANGER à Mme AUNOS - M. GEOFFROY à Mme BENOIST - **Absents :** Mme BALOSSIER - M. DIEDRICH - Mme VALLER - **Secrétaire de séance :** Mme BENOIST - **Présidence de séance :** Mme LOISELEUR, Maire.

N° 03 - Compte rendu des décisions du Maire prises en vertu de la délégation du Conseil Municipal en dates des 5 juillet 2020 et 16 décembre 2020

Madame le Maire expose :

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment ses articles L.2122-22 et suivants,

Vu la délibération n°7 du 5 juillet 2020 et la délibération n° 4 du 16 décembre 2020 portant délégations du Conseil Municipal consenties au Maire,

Considérant que le Maire de la commune peut recevoir délégation du Conseil Municipal afin d'être chargé, pour la durée de son mandat, de prendre un certain nombre de décisions,

Considérant que les décisions prises dans le cadre de ces délégations sont signées personnellement par le Maire, à charge pour lui d'en rendre compte au Conseil Municipal en application de l'article L.2122-23 du CGCT,

Considérant que Madame le Maire a l'honneur de rendre compte des décisions ci-dessous énumérées prises en application de la délégation et invite le Conseil Municipal à donner acte de cette communication.

Décisions 2025

336 du 14 novembre :

Contrat de cession conclu avec Monsieur Constant Vigier (Glasgow, Royaume-Uni), dans le cadre de la programmation de « Senlis mène la danse 2025 », pour la présentation d'un extrait du spectacle « Manfred », le dimanche 23 novembre 2025 à 17h30, au Manège Ordener.

Coût : 2 600 € net, auxquels s'ajouteront les frais de repas et de collations.

337 du 14 novembre :

Acceptation d'un don à la Ville de Senlis de Madame Yasmine Krol (Senlis, 60), consistant en la remise de denrées alimentaires (fruits, chocolat, thé/café...), d'une valeur estimée à 150 €.

Ce don est consenti à titre gratuit et n'est grevé d'aucune charge ni condition.

338 du 14 novembre :

Contrat de prestation artistique conclu avec L² Compagnie (Compiègne, 60), dans le cadre de la programmation de « Senlis mène la danse 2025 », pour la présentation d'un extrait du spectacle « Naissance éphémère », le dimanche 23 novembre 2025 à 17h30, au Manège Ordener.

Coût : 500 € net, auxquels s'ajouteront les frais de repas et de collations.

339 du 18 novembre :

Convention d'occupation d'une salle municipale conclue avec l'association « Paroisse Saint Rieul » afin d'y organiser un concert de chants de Noël et de contes, suivi d'un goûter de l'Avent, au Prieuré Saint-Maurice, le dimanche 30 novembre 2025.

Convention consentie à titre gracieux.

340 du 18 novembre :

Convention d'occupation temporaire du domaine privé communal conclue avec l'association « Franco Portugaise » (Senlis, 60), afin d'y organiser l'assemblée générale de l'association, suivie d'un dîner, le samedi 13 décembre 2025, à la salle de l'Obélisque.

La convention est établie pour la période du vendredi 12 décembre 2025 à 9h au dimanche 14 décembre 2025 à 12h, montage et démontage compris.

Convention consentie à titre gracieux.

341 du 18 novembre :

Autorisation accordée à l'association « Gymnastique Senlisienne » pour l'organisation d'une loterie, destinée à financer les actions de l'association, lors du loto qui se tiendra le jeudi 30 novembre 2025 au centre de rencontre de l'Obélisque.

342 du 18 novembre :

Convention d'occupation temporaire du domaine privé communal conclue avec l'entreprise « Desmarest Laura » (Senlis, 60), afin d'organiser une conférence sur le sommeil des enfants, le jeudi 20 novembre 2025, de 18h à 20h, à la salle de l'Obélisque.

Coût : 62 €.

343 du 20 novembre :

Modification n°1 (avenant) au marché public relatif au marché subséquent n°16 de l'accord-cadre n°2024/20, concernant l'entretien courant des voiries et des réseaux communaux – aménagement de la rue du Haut de Villevert, avec la société DEGAUCHY (Cannectancourt, 60), visant à prolonger le délai global des travaux de douze mois.

344 du 20 novembre :

Convention de partenariat conclue avec l'association « GEM Le Renouveau » (Senlis, 60) pour l'organisation de visites guidées thématiques et la possibilité de réaliser des visites libres en petits groupes des Musées de Senlis.

Convention consentie à titre gracieux.

345 du 20 novembre :

Passation d'un contrat d'engagement entre la Ville de Senlis et l'AFM (Association Française contre les Myopathies) (Évry, 91), dans le cadre de l'organisation du Téléthon 2025. Le contrat couvre la période du vendredi 5 décembre 2025 au samedi 6 décembre 2025. Les fonds collectés lors de cette opération seront remis et versés à l'AFM Téléthon.

346 du 21 novembre :

Contrat de cession avec l'association Les concordances (75 Paris) dans le cadre de la programmation de "Senlis mène la danse 2025", pour 1 représentation du spectacle "A perte de vue et au-delà", le dimanche 23 novembre 2025 à 17h30 au sein du Manège Ordener.

Coût : 1 000 € net auxquels s'ajouteront les repas et collations.

347 du 21 novembre :

Contrat de cession avec la Compagnie kiazé (60 Senlis) dans le cadre de la programmation de "Senlis en fête 2025", pour le spectacle "White wing", version 4 artistes et un régisseur, le samedi 6 décembre 2025 en 3 sets, sur le marché de Noël 2025.

Coût : 1 920 € net auxquels s'ajouteront les repas et collations.

348 du 22 novembre :

Convention de prestation de service avec l'association Fond de Scène (95 Saint-Leu-La-Forêt) pour l'animation de six ateliers d'écriture et d'un atelier de lecture partagée, à la Médiathèque municipale de Senlis au 1^{er} semestre 2026.

Coût : 1 495 € TTC.

349 du 24 novembre :

Modification n°2 du marché public de maîtrise d'œuvre sur le patrimoine historique « classé » : Mission « DIA » Diagnostic sécurité incendie, sécurité électrique, sécurité de la structure, accessibilité ERP et musée de la Vénérerie avec l'agence Nathalie T'KINT (59 Lille).

Le montant de la modification n°1 est de 4 800,00 € HT, soit 5 760,00 € TTC.

Le nouveau montant du marché est de 162 850,20 € HT, soit 195 420,24 € TTC.

350 du 24 novembre :

Conclusion d'un marché public relatif à l'assurance « dommages ouvrage » et garanties diverses, applicable à l'opération de construction du conservatoire de musique et de danse.

Le marché comporte :

Lot n°1 : assurance « dommages ouvrage », confiée au groupement VERSPIEREN (mandataire) / La Mutuelle des Architectes Français (MAF, cotraitant).

Lot n°2 : assurance « tous risques chantier et responsabilité du maître de l'ouvrage », confiée au cabinet CLEMENT / DELPIERRE.

Montants des primes :

Lot n°1 : 40 256,48 € HT, soit 47 911,71 € TTC.

Lot n°2 : 15 613,58 € HT, soit 19 699,46 € TTC, détaillé comme suit :

- Formule de base : 13 095,26 € HT, soit 16 954,49 € TTC
- Prestation supplémentaire « responsabilité du maître de l'ouvrage » : 2 518,32 € HT, soit 2 744,97 € TTC

Durée et modalités :

Lot n°1 : 140 mois à compter de la date de notification.

Lot n°2 : à compter de la date réglementaire d'ouverture du chantier et jusqu'à sa réception par le maître d'ouvrage ou son délégataire.

Les dépenses seront imputées sur les crédits inscrits au budget principal de la Ville.

351 du 24 novembre :

Conclusion du marché subséquent n° 33 à l'accord-cadre n°24/20 multi-attributaires d'entretien courant des voiries et des réseaux communaux portant extension du réseau d'eaux usées-Rue Yves Carlier avec la société DEGAUCHY (60 Cannectancourt). Le montant du marché public est de 84 404,55€ HT, soit 101 285,46 € TTC. Les dépenses seront imputées sur les crédits inscrits au budget assainissement.

352 du 25 novembre :

Conclusion d'un marché public relatif à la fourniture, la pose, la plantation et l'entretien de végétaux pour les services des espaces verts, organisé comme suit :

Lot n°1 : Création d'espaces verts, plantation de végétaux et entretien, avec la société MAILLARD PAYSAGE (Troissereaux, 60)

Lot n°2 : Fourniture d'arbres, conifères et fruitiers, avec la société PEPINIÈRES DANIEL SOUPE (Châtillon-sur-Chalaronne, 01)

Lot n°3 : Fourniture de plantes, arbustes, grimpantes et rosiers, avec la société S.I.C.A KERISNEL (Saint-Pol-de-Léon, 29)

Le marché est un accord-cadre mono-attributaire, avec des montants maximums de commandes définis comme suit :

Lot n°1 : 80 000 € HT

Lot n°2 : 30 000 € HT

Lot n°3 : 25 000 € HT

Le marché est conclu à compter de la date de notification et prendra fin le 31 décembre 2026.

353 du 27 novembre :

Modification n°1 (avenant) du marché public relatif à la construction d'un conservatoire de musique et de danse dans l'ancien mess des officiers du quartier Ordener – lot 3 : Couverture - Etanchéité conclu avec la société UTB (93 Romainville).

Le montant de la prestation est de 9 600,00 € HT, soit 11 520,00 € TTC.

Le nouveau montant du marché est de 284 346,95 € HT, soit 341 216,34 € TTC.

354 du 27 novembre :

Conclusion d'un contrat de maintenance et d'assistance pour le logiciel d'analyse prospective communale REGARDS, en mode SAAS, édité par la société RESSOURCES CONSULTANTS FINANCES (Rennes, 35).

Montant de l'abonnement annuel : 4 091,32 € HT, soit 4 909,59 € TTC, réparti comme suit :

Abonnement hébergement : 667,73 € HT

Maintenance fonctionnelle : 903,87 € HT

Maintenance législative : 1 468,79 € HT

Journée d'accompagnement (1 jour) : 1 050,93 € HT

Durée du marché : du 1er janvier 2026 au 31 décembre 2026 (1 an), renouvelable tacitement chaque année civile deux fois, sans que la durée totale du marché n'excède trois ans.

Les dépenses seront imputées sur les crédits inscrits au budget principal de la Ville.

355 du 27 novembre :

Conclusion d'un contrat d'abonnement avec la société DOCAPOSTE, sise 37/41 Rue du Rocher, 75008 Paris, incluant les certificats Fast Actes, Fast Elus, Fast Helios, Fast Helios parapheur, le coffre-fort d'archivage, l'accès administrateur et la maintenance.

Le contrat prend effet à compter du 1er janvier 2026, ou à la date de sa notification si celle-ci est postérieure, pour une durée d'un (1) an. Il sera ensuite renouvelable tacitement chaque année civile trois (3) fois, sans que la durée totale du marché n'excède quatre (4) ans.

Montant de la redevance annuelle : 9 195,84 € HT, soit 11 035,01 € TTC.

356 du 1^{er} décembre :

Passation d'un avenant n° 1 au contrat d'assurance « Flotte Automobiles » conclu avec la société SMACL Assurances (79 Niort), afin de régulariser les mouvements intervenus au cours de l'année 2025. La régularisation au titre de l'année 2025 représente un débit de 848,86 € HT soit 1 039,56 € TTC.

357 du 2 décembre :

Convention d'occupation temporaire du domaine privé communal avec ICF Habitat Nord-est, afin d'y tenir une réunion publique d'information, le lundi 15 décembre 2025 de 15h à 22h, à la salle de l'Obélisque.

Convention passée à titre gracieux.

358 du 2 décembre :

Convention d'occupation temporaire du domaine privé communal avec l'association Cercle philosophique du Valois, afin d'y tenir une conférence, le samedi 6 décembre 2025 de 9h à 18h, à la salle de l'Obélisque. Convention passée à titre gracieux.

359 du 4 décembre :

Acceptation d'un don à la ville de Senlis de Monsieur Etienne LONGA (60 Coye-la-Forêt), d'un ensemble de 14 photographies et d'un programme de fantasia. Ces objets rejoindront les collections du musée des Spahis de Senlis. Ce don manuel est consenti sine die et à titre gracieux.

360 du 4 décembre :

Convention avec Madame Tiffany SIMON (60 Senlis), pour l'animation de 3 ateliers « Bébé signe », les samedis 10/01/2026, 07/02/2026 et 07/03/2026, à la Médiathèque Municipale de Senlis.

Coût : 300 € TTC.

361 du 4 décembre :

Convention avec Madame Tiffany SIMON (60 Senlis), pour l'animation de 2 ateliers Touche-à-Tout, les vendredis 30/01/2026 et 20/03/2026, à la Médiathèque Municipale de Senlis.

Coût : 320 € TTC.

362 du 4 décembre :

Convention de partenariat avec le Comité de Jumelage (60 Senlis) afin d'offrir un verre de l'amitié à tous les participants lors de l'inauguration du marché de Noël, dans le cadre du Senlis en fête.

Convention passée à titre gracieux.

363 du 8 décembre :

Avenant n°45 au protocole d'accord avec la Fédération Nationale des Centres Musicaux Ruraux de France (Nogent-sur-Marne, 94) relatif à l'enseignement de la culture musicale à l'école.

Coût horaire / année : 2 203,53 €, soit un montant estimatif de la cotisation annuelle de 55 639,25 €, calculé sur la base de 25 heures d'ateliers artistiques en musique par semaine scolaire.

364 du 10 décembre :

Marché subséquent n°31 à l'accord-cadre n°24/20 multi-attributaires relatif à l'entretien courant des voiries et des réseaux communaux, concernant les travaux de la rue de la Contrescarpe et de la place Gérard de Nerval, avec la société COLAS (Senlis, 60).

Montant du marché : 202 510,75 € HT, soit 243 212,91 € TTC.

365 du 10 décembre :

Marché subséquent n°32 à l'accord-cadre n°24/20 multi-attributaires relatif à l'entretien courant des voiries et des réseaux communaux, portant sur le pavage de la Rue de la Montagne Saint-Aignan, avec la société COLAS (Senlis, 60).

Montant du marché : 93 810,16 € HT, soit 112 572,20 € TTC.

366 du 11 décembre :

Avenant à la convention de tournage avec la société Lincoln TV (Paris 9^e, 75) pour le tournage d'une série intitulée « Nourrices ».

L'avenant prolonge la présence du tournage jusqu'au 17 novembre 2025.

L'article 2 précise les conditions financières et le versement par la société Lincoln TV de la somme de 23 520 € à la Ville de Senlis, conformément aux décisions tarifaires municipales en vigueur.

Les autres articles de la convention demeurent inchangés.

367 du 12 décembre :

Convention de partenariat avec Monsieur Laurent Couvreur (Joy-Sous-Thiellès, 60), dans le cadre de la programmation de « Senlis en fête 2025 », pour la mise en place d'un stand de crêpes, gaufres et autres friandises à proximité d'un manège prévu Place Henri IV, afin d'animer le centre-ville de Senlis pendant les fêtes de fin d'année, du samedi 13 décembre 2025 au dimanche 4 janvier 2026. Recette : 62,10 € pour 23 jours d'occupation d'un stand de 6 m², au tarif de 0,45 € par m² et par jour.

368 du 18 décembre :

Décision de ne pas user du « droit de préemption » pour les déclarations d'intention d'aliéner des biens suivants :

au titre du D.P.U. du secteur sauvegardé – site patrimonial remarquable :	au titre du D.P.U. extra-muros :	
- 23 rue Bellon, - 10-12 rue Saint-Hilaire, - 52 rue de Meaux, - 4 rue de la Porte Aiguillière, - 34 rue Vieille de Paris, - 8 rue Saint-Hilaire, - Rue de Meaux, - 3 rue Sainte-Geneviève, - 16 Cours Boutteville, - 8-10 rue Rougemaille.	- Le Marais de la Fontaine Noé, - 30 rue de Villemétrie, - 4 rue du Moulin Saint Tron, - 32 rue du Vieux Chemin de Pont, - 17 Chemin de Villemétrie, - 6 Square des Sablons, - 24 avenue de la Forêt, - 4 rue des Résidences Saint-Lazare, - 11 rue de la Garenne Saint-Lazare, - 24 avenue du Pré de l'Evêque, - 16b rue de la Fontaine des Arènes, - 15 rue du Clos Notre-Dame de Bonsecours, - 6 avenue des Dix Cors, - 23 Chemin de la Bigüe, - 77 rue du Faubourg Saint-Martin,	- Avenue Louis Escavy, - 32b avenue de la Muette, - Rue Amyot d'Inville, - 20B impasse André Maginot, - 22A Chaussée Pontpoint, - 18-20 impasse aux Chevaux, - 9 rue de la Carrière, - 11 rue du Clos Notre-Dame de Bonsecours, - 37 rue de l'Épée, - 5 rue de la Chapelle, - 2 Square de la Croix des Veneurs, - 24 avenue de la Muette, - 21 avenue Albert 1^{er}, - 14 allée des Arènes, - 2 avenue Alain Boucher.

369 du 24 décembre :

Création de nouveaux tarifs pour des nouveaux articles pour les boutiques des Musées de Senlis.

Ces nouveaux tarifs sont applicables à compter de la réception des articles.

370 du 24 décembre :

La Ville de Senlis sollicite auprès de la Communauté de Communes Senlis Sud Oise un fonds de concours sur 2025 de 176 000 € pour l'aménagement et la requalification de voiries rue du Haut de Villevert, route d'Aumont et avenue Claude Debussy, pour un coût total de 445 503,11 € HT prévisionnel.

371 du 26 décembre :

Convention d'occupation temporaire du domaine privé communal avec l'association Les Amis de la Bibliothèque, afin d'y tenir le repas annuel de l'association et le Conseil d'administration, le jeudi 15 janvier 2026 de 9h à 19h, à la salle de l'Obélisque. Convention passée à titre gracieux.

372 du 30 décembre :

Convention avec les Editions MEMO (44 Nantes) pour la location à la médiathèque municipale de l'exposition « Joue avec Raymond » d'Anne Crauzat, dans le cadre de la semaine nationale de la petite enfance organisée par la médiathèque, du mardi 3 mars au samedi 28 mars 2026.

Coût : 2 040 € TTC pour la location et le transport de l'exposition.

373 du 30 décembre :

Convention avec Monsieur Christophe MENTION (60 Senlis), dans le cadre de la semaine nationale de la petite enfance organisée par la médiathèque, pour l'animation de 2 ateliers de dessin, les mercredis 18 et 25 février 2026 de 15h à 16h30, à la Médiathèque Municipale de Senlis.

Coût : 300 € TTC.

374 du 30 décembre :

Convention avec l'association Debout sur le chameau (75 Paris 10^{ème}), pour 2 représentations du spectacle « En poésie », le samedi 28 mars 2026 de 9h45 à 10h45, à la Médiathèque Municipale de Senlis.

Coût : 1 255 € TTC.

375 du 30 décembre :

Modification de la décision n°2025/332 portant conclusion du contrat de maintenance du logiciel de la résidence autonomie Thomas Couture avec la société ARCHE MC2 (Aix-en-Provence, 13), suite à une erreur matérielle sur le montant de l'offre retenue. Le contrat prend effet à compter du 1er janvier 2026, ou de sa notification si celle-ci est postérieure, pour une durée d'un (1) an. Il sera ensuite renouvelable tacitement chaque année civile trois (3) fois, sans que la durée totale du marché n'excède quatre (4) ans. Montant de l'abonnement annuel pour la maintenance : 4 138,09 € HT, soit 4 965,71 € TTC.

376 du 30 décembre :

Marché public relatif à la mission de coordination et de contrôle extérieur pour les travaux de mise en séparatif du réseau d'assainissement et de renforcement du réseau d'eau potable rue Saint-Étienne, avec la société SATER (Saint-Laurent-Blangy, 62).

Le marché prend effet à compter de sa date de notification de début des travaux et se termine à la réception des travaux.

Montant du marché public : 13 944 € HT, soit 16 732,80 € TTC, réparti comme suit :

Réseau assainissement : 11 319 € HT, soit 13 582,80 € TTC

Réseau adduction eau potable : 2 625 € HT, soit 3 150 € TTC

Les dépenses seront imputées sur les crédits inscrits, réparties à 50 % au budget assainissement et 50 % au budget eau potable.

377 du 30 décembre :

Marché public relatif à la mission de coordination en matière de sécurité et de protection de la santé (SPS) pour les travaux de mise en séparatif du réseau d'assainissement et de renforcement du réseau d'eau potable rue Saint-Étienne, avec la société CFC (Ressons-sur-Matz, 60).

Le marché prend effet à compter de sa date de notification de début des travaux et se termine à l'achèvement de l'ensemble des travaux d'aménagement et de rénovation.

Montant du marché public : 3 740 € HT, soit 4 488 € TTC.

Les dépenses seront imputées sur les crédits inscrits, réparties à 50 % au budget assainissement et 50 % au budget eau potable.

378 du 30 décembre :

Marché public relatif à la création artistique du spectacle immersif « Voyage au Temps des Premiers Rois de France » avec la société GRAPHICS EMOTION (Montréal, Canada).

Le marché est prolongé jusqu'à la mise en œuvre du parfait fonctionnement de l'ensemble des équipements permettant la diffusion effective du spectacle immersif, fixée au plus tard le 26 juin 2026.

Nouveau montant du marché : 139 360 € HT, soit 167 232 € TTC.

379 du 30 décembre :

Modification n°2 du marché public n°23/14 de maîtrise d'œuvre pour la réalisation des travaux de mise en séparatif des réseaux d'assainissement et de renouvellement du réseau d'eau potable au centre-ville de Senlis, avec la société AREA (Soissons, 02). Le montant de la maîtrise d'œuvre, après suppression des phases 2, 3 et 4 à partir de la phase ACT et remplacement par la place Saint-Frambourg, est fixé à 43 237,50 € HT, soit 51 885 € TTC, détaillé comme suit : Tranche ferme – Phase 1 : Réalisation des travaux impasse du Courtillet de la phase AVP jusqu'à la phase PRO et Phase 2 (impasse du Courtillet et rue de la Tonnellerie, AVP à PRO) : 6 320 € HT Tranche ferme – Phase 1 : Réalisation des travaux impasse du Courtillet de la phase DCE jusqu'à la phase AOR (DCE – VISA – DET – OPC – AOR) : 8 187,50 € HT Tranche optionnelle n°1 – Phase 3 : Réalisation des travaux rue du Petit Chaalis de la phase AVP jusqu'à la phase PRO : 4 775 € HT Tranche optionnelle n°2 – Phase 4 : Réalisation des travaux rue Saint-Frambourg de la phase AVP jusqu'à la phase PRO : 4 370 € HT Nouveaux travaux – Place Saint-Frambourg : de la phase ACT jusqu'à la phase AOR (VISA – DET – OPC – AOR) : 19 585 € HT La rémunération définitive de la maîtrise d'œuvre est donc arrêtée à 43 237,50 € HT, soit 51 885 € TTC.

380 du 30 décembre :

Convention avec l'association « La Croix-Rouge Française » (Senlis, 60) pour la mise en place d'un dispositif de secours à l'occasion du repas des aînés, le samedi 10 janvier 2026, de 10h à 18h, au Manège du Quartier Ordener.
Coût : 140 € TTC.

Décisions 2026

1 du 6 janvier :

Convention de partenariat conclue avec l'association « Senlis-Scrabble » (Senlis, 60) pour l'organisation d'une animation de séances de jeu de scrabble géant à la médiathèque municipale, le samedi 24 janvier 2026 à partir de 14h30.
Convention consentie à titre gracieux et pour la durée de l'animation de séances de jeu de scrabble.

2 du 6 janvier :

Convention avec Madame Sophie Perier (Glaines, 60), dans le cadre du maintien à l'autonomie de la résidence Thomas Couture, afin d'animer un minimum de 5 ateliers de nutrition/équilibre alimentaire, d'une durée de 1h30 à 2h, pendant la durée de la convention, du 1er janvier 2026 au 31 décembre 2026, au sein de la résidence autonomie Thomas Couture.
Coût : 200 € TTC par atelier.

3 du 6 janvier :

Convention avec un orchestre de variétés (Soisy-sous-Montmorency, 95), dans le cadre d'une représentation musicale à l'occasion du repas des aînés, le samedi 10 janvier 2026, de 12h à 17h30, au Manège du Quartier Ordener.
Coût : 1 550 € TTC.

L'exposé entendu, Madame le Maire a soumis ce projet de délibération au Conseil Municipal qui a pris acte des décisions susvisées.



Le Secrétaire de Séance
Magalie BENOIST



Le Maire
Pascale LOISELEUR

Extrait du REGISTRE des DÉLIBÉRATIONS du CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE du jeudi 12 février 2026

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Le Conseil Municipal de la Commune de SENLIS (Oise), légalement convoqué le 6 février 2026 par Madame LOISELEUR, Maire, s'est rassemblé le jeudi 12 février 2026 à 19h00 au lieu ordinaire de ses séances à l'Hôtel de Ville de Senlis, en vue de délibérer sur les affaires inscrites à l'ordre du jour.

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 33 - Présents : 24 - Pouvoirs : 6 - Votants : 30 - Absents : 9

Présents : Mme LOISELEUR - Mme ROBERT - M. GAUDUBOIS - Mme SIBILLE - M. GUÉDRAS - Mme LUDMANN - M. NGUYEN PHUOC VONG - Mme PALIN SAINTE AGATHE - M. REIGNAULT - Mme MIFSUD - M. LECOMTE - M. CURTIL - Mme GORSE CAILLOU - M. LEFEVRE - M. GAUDION - Mme MAUPAS - M. DELACROY - Mme GLASTRA - Mme DUBOIS - Mme DRILLON - Mme PRUVOST-BITAR - Mme AUNOS - Mme REYNAL - Mme BENOIST - **Ont donné mandat de voter en leur nom :** Mme BOUTEMY à Mme SIBILLE - Mme LEPITRE à Mme GLASTRA - Mme AIT M BARK à Mme LOISELEUR - M. CHAPUIS à Mme ROBERT - M. BOULANGER à Mme AUNOS - M. GEOFFROY à Mme BENOIST - **Absents :** Mme BALOSSIER - M. DIEDRICH - Mme VALLER - **Secrétaire de séance :** Mme BENOIST - **Présidence de séance :** Mme LOISELEUR, Maire.

N° 04 - Modification du tableau des effectifs - Création de deux emplois de Rédacteur Territorial

Monsieur GAUDUBOIS expose :

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le code général de la fonction publique (CGFP), notamment les articles L. 313-1 et L. 332-8 à L. 332-12,

Vu les décrets portant statuts particuliers des cadres d'emplois et organisant les grades s'y rapportant, pris en application des articles L. 411-1 et L. 415-1 du CGFP,

Vu le décret n°88-145 du 15 février 1988 modifié, portant diverses dispositions relatives aux agents contractuels de la fonction publique territoriale,

Vu l'avis de la commission des finances du 4 février 2026,

Un fonctionnaire de la ville est inscrit sur la liste d'aptitude pour l'accès au grade de rédacteur territorial au titre de la promotion interne, établie par le président du Centre Départemental de Gestion. Les fonctions exercées par l'intéressée permettent de procéder à sa nomination dans ce grade.

La nomination par voie de promotion interne implique une période de stage durant laquelle le fonctionnaire est détaché de son emploi (en l'occurrence, de catégorie C) vers celui correspondant au nouveau grade (de catégorie B).

Par ailleurs, un fonctionnaire de la filière animation (catégorie B) exerce depuis des années des fonctions à caractère administratif. L'agent concerné souhaite, pour une meilleure cohérence statutaire, relever désormais de la filière administrative et être intégré dans le cadre d'emplois des Rédacteurs Territoriaux (catégorie B).

Il est donc proposé de créer deux emplois de Rédacteur Territorial (Catégorie B) pour permettre d'une part une nomination suite à promotion interne et d'autre part une intégration directe, étant précisé que les emplois actuellement occupés ont vocation à être supprimés.

L'exposé entendu, Madame le Maire a soumis au vote ce projet de délibération et le Conseil Municipal à main levée et à l'unanimité :

- Approuve la création de deux emplois de catégorie B relevant du cadre d'emplois des rédacteurs territoriaux, accessibles aux grades de Rédacteur, Rédacteur Principal de 2^{ème} classe et Rédacteur Principal de 1^{ère} classe.
- Autorise le cas échéant le recrutement sur ces emplois par voie contractuelle,
- Autorise le Maire à signer tous documents afférents.



Le Secrétaire de Séance
Magalie BENOIST



Le Maire
Pascale LOISELEUR

Extrait du REGISTRE des DÉLIBÉRATIONS du CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE du jeudi 12 février 2026

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Le Conseil Municipal de la Commune de SENLIS (Oise), légalement convoqué le 6 février 2026 par Madame LOISELEUR, Maire, s'est rassemblé le jeudi 12 février 2026 à 19h00 au lieu ordinaire de ses séances à l'Hôtel de Ville de Senlis, en vue de délibérer sur les affaires inscrites à l'ordre du jour.

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 33 - Présents : 24 - Pouvoirs : 6 - Votants : 30 - Absents : 9

Présents : Mme LOISELEUR - Mme ROBERT - M. GAUDUBOIS - Mme SIBILLE - M. GUÉDRAS - Mme LUDMANN - M. NGUYEN PHUOC VONG - Mme PALIN SAINTE AGATHE - M. REIGNAULT - Mme MIFSUD - M. LECOMTE - M. CURTIL - Mme GORSE CAILLOU - M. LEFEVRE - M. GAUDION - Mme MAUPAS - M. DELACROY - Mme GLASTRA - Mme DUBOIS - Mme DRILLON - Mme PRUVOST-BITAR - Mme AUNOS - Mme REYNAL - Mme BENOIST - **Ont donné mandat de voter en leur nom :** Mme BOUTEMY à Mme SIBILLE - Mme LEPITRE à Mme GLASTRA - Mme AIT M BARK à Mme LOISELEUR - M. CHAPUIS à Mme ROBERT - M. BOULANGER à Mme AUNOS - M. GEOFFROY à Mme BENOIST - **Absents :** Mme BALOSSIER - M. DIEDRICH - Mme VALLER - **Secrétaire de séance :** Mme BENOIST - **Présidence de séance :** Mme LOISELEUR, Maire.

N° 05 - Convention de partenariat pour l'installation gratuite d'un manège dans le cadre des Lézards d'été

Madame ROBERT expose :

Vu les délibérations du Conseil Municipal en date du 12 décembre 2013, 11 décembre 2014, fixant les tarifs d'occupation du domaine public,

Vu la décision n° 138 du 15 mai 2023, portant sur la révision des tarifs d'occupation du domaine public,

Vu la décision n° 155 du 27 mai 2025 portant sur la révision des tarifs d'occupation du domaine public au 1^{er} janvier 2026, et fixant l'application d'un tarif de 0,50 € par m² et par jour pour la venue d'un manège dans le cadre des Lézards d'été,

Vu la délibération n°26 du Conseil municipal du 27 mars 2025 et son annexe 26a portant sur la convention de partenariat pour l'installation d'un manège « Lézards d'été »,

Vu l'avis de la commission des finances du 4 février 2026,

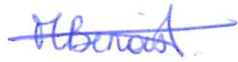
Considérant que chaque année, dans le cadre de la programmation de la manifestation municipale « Lézards d'été », un manège est mis à disposition du public. À partir des festivités du 14 juillet et jusque fin août, sur le Cours Thoré Montmorency, ce manège propose un tarif préférentiel de 1 € le tour par enfant et un accès gratuit pour les centres de loisirs et structures de petite enfance senlisiens.

Considérant que la venue de ce manège est très appréciée et attendue par les Senlisiens, l'exonération de l'occupation du domaine public est proposée afin de pérenniser l'implantation de l'attraction pendant les Lézards d'été.

Une convention est nécessaire afin de fixer les modalités d'intervention du forain et d'autoriser l'occupation du domaine public exonérée, par dérogation à la décision n° 155 du 27 mai 2025.

L'exposé entendu, **Madame le Maire a soumis au vote ce projet de délibération et le Conseil Municipal à main levée et à l'unanimité :**

- Approuve la convention jointe prévoyant l'exonération de l'occupation du domaine public pour la venue d'un manège dans le cadre de la manifestation estivale des « Lézards d'été » organisée par la Ville.



Le Secrétaire de Séance
Magalie BENOIST



Le Maire
Pascale LOISELEUR

Acte exécutoire le 16/02/2026
Reçu en Préfecture le 16/02/2026
Publiée sur le site internet de la Ville le 16/02/2026

Entre :

La Ville de Senlis, représentée par Madame Marie-Christine ROBERT, 1er adjoint délégué aux Affaires Culturelles, habilitée en vertu de la délégation qui lui a été consentie par l'arrêté de délégation de fonctions et de signature n° 221 en date du 30 septembre 2020,

Désignée sous le terme « la Ville »,

Et :

Aurélien COUVREUR, 142 rue de La Poste – 60240 JOUY SOUS THELLE, Siret n°913 600 367 00019,

Désignée sous le terme « l'intervenant »,

I - Objet de la convention et lieu d'intervention

Dans le cadre de l'opération estivale « les Lézards d'été » organisée par la Ville, l'intervenant proposera le montage dès le 7 juillet, l'exploitation du 11 juillet au 23 août 2026, de 15h à 19h, avec des ouvertures en matinée réservées aux centres de loisirs et structures petite enfance de la Ville sur réservation, et le démontage jusqu'au 24 août, d'un manège pour enfants sur le Cours Thoré Montmorency, près du rond-point du Chalet.

II - Montant de la prestation

La Ville mettra gratuitement à disposition de l'intervenant cet emplacement avec les raccordements électriques nécessaires à cette attraction.

L'intervenant proposera des places de manège gratuites aux enfants des centres de loisirs et des structures petite enfance de la Ville.

III – Assurances et certificats de conformité

La Ville atteste être assurée pour l'organisation d'événements auprès de la SMACL Assurances, TSA 67211 - 79060 NIORT CEDEX 9, contrat n°44208/C.

L'intervenant devra justifier une police d'assurance couvrant sa responsabilité civile pour tous dommages corporels et matériels pouvant être causés aux tiers par elle et ses préposés. Il devra également remettre le procès-verbal de contrôle du manège.

IV - Durée de la convention

La présente convention est consentie et acceptée pour la durée des animations, soit du 11/07 au 23/08/2026.

V - Résiliation de la présente convention

En cas de non-respect, par l'une ou l'autre des parties, des conditions générales inscrites dans la présente convention, celle-ci pourra être résiliée de plein droit par l'une ou l'autre partie à l'expiration d'un délai de cinq jours suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception valant mise en demeure, et ne pourra pas être contesté dans tout cas de force majeure.

VI - Recours en cas de litige

Tous les litiges survenus entre les parties à l'occasion du présent acte, qui ne pourraient être résolus entre elles de façon amiable, sont du ressort du Tribunal Administratif d'Amiens, qui peut être saisi notamment au moyen de l'application informatique Télérecours citoyen accessible par le biais du site www.telerecours.fr.

Les contestations et différends, de quelque nature qu'ils soient, qui pourraient naître à l'occasion du présent acte seront, préalablement à toute action juridictionnelle au fond ou en référé soumis à la médiation. Il est entendu que la clause de médiation préalable ne fait pas obstacle aux demandes de mesures d'instruction ou conservatoires.

Fait à Senlis, en 2 exemplaires, le

Aurélien COUVREUR

Marie-Christine ROBERT
1^{er} Adjoint délégué aux Affaires Culturelles et à la Communication

Extrait du REGISTRE des DÉLIBÉRATIONS du CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE du jeudi 12 février 2026

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Le Conseil Municipal de la Commune de SENLIS (Oise), légalement convoqué le 6 février 2026 par Madame LOISELEUR, Maire, s'est rassemblé le jeudi 12 février 2026 à 19h00 au lieu ordinaire de ses séances à l'Hôtel de Ville de Senlis, en vue de délibérer sur les affaires inscrites à l'ordre du jour.

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 33 - Présents : 24 - Pouvoirs : 6 - Votants : 30 - Absents : 9

Présents : Mme LOISELEUR - Mme ROBERT - M. GAUDUBOIS - Mme SIBILLE - M. GUÉDRAS - Mme LUDMANN - M. NGUYEN PHUOC VONG - Mme PALIN SAINTE AGATHE - M. REIGNAULT - Mme MIFSUD - M. LECOMTE - M. CURTIL - Mme GORSE CAILLOU - M. LEFEVRE - M. GAUDION - Mme MAUPAS - M. DELACROY - Mme GLASTRA - Mme DUBOIS - Mme DRILLON - Mme PRUVOST-BITAR - Mme AUNOS - Mme REYNAL - Mme BENOIST - **Ont donné mandat de voter en leur nom :** Mme BOUTEMY à Mme SIBILLE - Mme LEPITRE à Mme GLASTRA - Mme AIT M BARK à Mme LOISELEUR - M. CHAPUIS à Mme ROBERT - M. BOULANGER à Mme AUNOS - M. GEOFFROY à Mme BENOIST - **Absents :** Mme BALOSSIER - M. DIEDRICH - Mme VALLER - **Secrétaire de séance :** Mme BENOIST - **Présidence de séance :** Mme LOISELEUR, Maire.

N° 06 - Travaux de maçonnerie et pierre de taille pour la restauration du Château Royal - Procédure adaptée

Monsieur GUÉDRAS expose :

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment les articles L. 2122-21 6° et L. 2122-22-4°,

Vu le Code de la Commande Publique, notamment les articles L2123-1 1°, R2123-1 1°, et R2122-2 3°,

Vu la délibération n° 7 du 5 juillet 2020 portant les délégations consenties au Maire par le Conseil Municipal, qui « autorise le Maire à prendre toute décision concernant la préparation, la passation, l'exécution et le règlement de tous marchés dans la limite des seuils réglementaires et lorsque les crédits sont inscrits au budget, exception faite pour les marchés de travaux dont le montant est quant à lui plafonné à 500 000 euros H.T. et lorsque les crédits sont inscrits au budget. »,

Vu l'avis de la Commission Finances en date du 4 février 2026,

Considérant que la ville de Senlis a décidé d'engager des travaux de maçonnerie et pierre de taille pour la restauration du Château Royal,

Considérant que le marché public est passé en procédure adaptée, conclu pour une durée de quatorze (14) mois à compter de la notification de l'ordre de service prescrivant de commencer les travaux,

Considérant que la procédure impose une prestation supplémentaire éventuelle pour la restitution des sols,

Considérant que, pour 2026, les crédits sont inscrits au budget de la Ville de Senlis,

L'exposé entendu, Madame le Maire a soumis au vote ce projet de délibération et le Conseil Municipal à main levée et à l'unanimité :

- Approuve l'attribution au soumissionnaire dont l'offre est économiquement la plus avantageuse et satisfait au mieux l'ensemble des critères d'attribution du marché comme suit :

- CHAMPAGNE CONSTRUCTION RENOVATION (C.C.R.), 15/17 avenue Elie Baylac – ZA du Paradis – 95660 CHAMPAGNE-SUR-OISE pour un montant de 1 310 011,80 € H.T., soit 1 572 014,16 € T.T.C.

La prestation supplémentaire - Restitution des sols n'est pas retenue.

- Autorise Madame le Maire, ou l'Adjoint délégué, à signer le marché public et toutes pièces afférentes aux travaux de maçonnerie et pierre de taille pour la restauration du Château Royal, incluant les éventuels avenants à intervenir.



Le Secrétaire de Séance
Magalie BENOIST



Le Maire
Pascale LOISELEUR

Extrait du REGISTRE des DÉLIBÉRATIONS du CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE du jeudi 12 février 2026

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Le Conseil Municipal de la Commune de SENLIS (Oise), légalement convoqué le 6 février 2026 par Madame LOISELEUR, Maire, s'est rassemblé le jeudi 12 février 2026 à 19h00 au lieu ordinaire de ses séances à l'Hôtel de Ville de Senlis, en vue de délibérer sur les affaires inscrites à l'ordre du jour.

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 33 - Présents : 24 - Pouvoirs : 6 - Votants : 30 - Absents : 9

Présents : Mme LOISELEUR - Mme ROBERT - M. GAUDUBOIS - Mme SIBILLE - M. GUÉDRAS - Mme LUDMANN - M. NGUYEN PHUOC VONG - Mme PALIN SAINTE AGATHE - M. REIGNAULT - Mme MIFSUD - M. LECOMTE - M. CURTIL - Mme GORSE CAILLOU - M. LEFEVRE - M. GAUDION - Mme MAUPAS - M. DELACROY - Mme GLASTRA - Mme DUBOIS - Mme DRILLON - Mme PRUVOST-BITAR - Mme AUNOS - Mme REYNAL - Mme BENOIST - **Ont donné mandat de voter en leur nom :** Mme BOUTEMY à Mme SIBILLE - Mme LEPITRE à Mme GLASTRA - Mme AIT M BARK à Mme LOISELEUR - M. CHAPUIS à Mme ROBERT - M. BOULANGER à Mme AUNOS - M. GEOFFROY à Mme BENOIST - **Absents :** Mme BALOSSIER - M. DIEDRICH - Mme VALLER - **Secrétaire de séance :** Mme BENOIST - **Présidence de séance :** Mme LOISELEUR, Maire.

N° 07 - Approbation des investissements et modalités de financements des travaux de sécurité incendie de la Cathédrale

Monsieur GAUDUBOIS expose :

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales notamment les articles L.2121-29, L.2122-21 et L.2122-22 ;

Vu le Code Général de la propriété des personnes publiques et notamment son article L.2111-1 ;

Vu la création de l'autorisation de programme en date du 27 mars 2025 visant à mettre en œuvre le projet de restauration de la Cathédrale ;

Vu les débats d'orientations budgétaires des exercices 2022, 2023, 2024 et 2025 ;

Vu l'avis de la commission finances en date du 04/02/26 ;

Considérant que la Ville de Senlis a confirmé son souhait de mettre en œuvre un programme de restauration de la Cathédrale ;

Considérant que la Ville de Senlis a également confirmé son souhait de mettre en place un dispositif de sécurité anti-incendie pour la Cathédrale ;

Considérant l'inscription du projet en tant qu'opération structurante dans le dispositif Action Cœur de Ville ;

La Cathédrale de Senlis, Monument Historique classé, est un élément incontournable du patrimoine bâti historique de Senlis.

Un diagnostic réalisé en 2024-2025 a permis de définir un programme de restauration complet de la Cathédrale, en définissant les priorités d'actions (sécurité incendie, travaux d'urgence, puis phasage des travaux selon un programme pluriannuel). Une consultation sur la mission de maîtrise d'œuvre est en cours sur ces travaux. Les montants indiqués sont issus de l'étude diagnostic et sont prévisionnels.

La présente délibération porte sur les modalités de financement de la mise en œuvre des travaux d'urgence et de la sécurité incendie et électrique de la Cathédrale.

Les financements mobilisés pour le projet ne pourront excéder 80% du montant des dépenses éligibles.

Le plan de financement prévisionnel (hors taxes), sous réserve de l'obtention des subventions demandées, est le suivant :

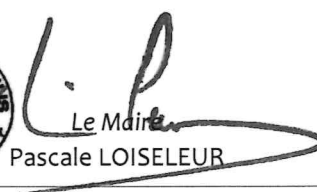
Dépenses prévisionnelles		Recettes prévisionnelles			
Sécurité incendie	260 000,00 €	Etat (FNADT)	150 000,00 €	29,23%	
Travaux d'urgence	181 100,00 €	Département	75 975,00 €	14,80%	
Maîtrise d'œuvre	72 150,00 €	Ville de Senlis	214 835,00 €	41,86%	
		DRAC	72 440,00 €	14,11%	
Total dépenses	513 250,00 €	Total recettes	513 250,00 €	100,00%	

L'exposé entendu, **Madame le Maire** a soumis au vote ce projet de délibération et **le Conseil Municipal** à main levée et à l'unanimité :

- Approuve le projet et les modalités de financement de la réalisation des travaux ci-dessus ;
- Autorise Madame le Maire à solliciter les financements auprès des partenaires de la Ville ;



Le Secrétaire de Séance
Magalie BENOIST



Le Maire
Pascale LOISELEUR

Extrait du REGISTRE des DÉLIBÉRATIONS du CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE du jeudi 12 février 2026

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Le Conseil Municipal de la Commune de SENLIS (Oise), légalement convoqué le 6 février 2026 par Madame LOISELEUR, Maire, s'est rassemblé le 12 février 2026 à 19h00 au lieu ordinaire de ses séances à l'Hôtel de Ville de Senlis, en vue de délibérer sur les affaires inscrites à l'ordre du jour.

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 33 - Présents : 24 - Pouvoirs : 6 - Votants : 30 - Absents : 9

Présents : Mme LOISELEUR - Mme ROBERT - M. GAUDUBOIS - Mme SIBILLE - M. GUÉDRAS - Mme LUDMANN - M. NGUYEN PHUOC VONG - Mme PALIN SAINTE AGATHE - M. REIGNAULT - Mme MIFSUD - M. LECOMTE - M. CURTIL - Mme GORSE CAILLOU - M. LEFEVRE - M. GAUDION - Mme MAUPAS - M. DELACROY - Mme GLASTRA - Mme DUBOIS - Mme DRILLON - Mme PRUVOST-BITAR - Mme AUNOS - Mme REYNAL - Mme BENOIST - **Ont donné mandat de voter en leur nom :** Mme BOUTEMY à Mme SIBILLE - Mme LEPITRE à Mme GLASTRA - Mme AIT M BARK à Mme LOISELEUR - M. CHAPUIS à Mme ROBERT - M. BOULANGER à Mme AUNOS - M. GEOFFROY à Mme BENOIST - **Absents :** Mme BALOSSIER - M. DIEDRICH - Mme VALLER - **Secrétaire de séance :** Mme BENOIST - **Présidence de séance :** Mme LOISELEUR, Maire.

N° 08 - Approbation des investissements et modalités de financements du projet Voyage au temps des premiers rois de France

Monsieur GAUDUBOIS expose :

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales notamment les articles L.2121-29, L.2122-21 et L.2122-22 ;

Vu le Code Général de la propriété des personnes publiques et notamment son article L.2111-1 ;

Vu la création de l'autorisation de programme en date du 27 mars 2025 visant à mettre en œuvre le projet Voyage au temps des premiers rois de France pour la restauration et la sauvegarde du patrimoine historique de Senlis ;

Vu les débats d'orientations budgétaires des exercices 2022, 2023, 2024 et 2025 ;

Vu l'avis de la commission finances en date du 4 février 2026 ;

Considérant que la Ville de Senlis a confirmé son souhait de mettre en œuvre des opérations de consolidation, de restauration et de valorisation du patrimoine historique de Senlis, notamment la Cave du Musée de la Vénerie, le Château Royal et la Cathédrale ;

Considérant la nécessité d'adopter les modalités de financement et d'identifier les partenaires sollicités dans le cadre du projet ;

Considérant l'inscription du projet en tant qu'opération structurante dans le dispositif Action Cœur de Ville ;

Le projet « Voyage au temps des premiers rois de France » est un projet structurant pour l'attractivité du territoire et le rayonnement touristique de la commune. Les opérations identifiées sont :

- Les études diagnostics et les études de programmation préalables
- Les travaux de restauration et de valorisation de la cave du Musée de la Vénerie, intégrant également la création du spectacle numérique immersif
- Les travaux de consolidation, de restauration et de valorisation du Château Royal de Senlis, intégrant également des dispositifs de médiation culturelle sous différents formats (physiques, numériques)

Compte tenu de l'intérêt historique national du patrimoine de Senlis, de nombreux partenaires locaux et institutionnels sont associés et mobilisés pour financer le projet : Associations (Société d'Histoire, Sauvegarde de Senlis), Fondation du Patrimoine, Fonds de dotation du patrimoine de Senlis, PNR Oise Pays de France CC Senlis Sud Oise, Oise Tourisme, Office de Tourisme, Département, Région, Banque des Territoires, Etat (y compris DRAC) et Europe (FEDER).

Les financements mobilisés pour le projet ne pourront excéder 80% des dépenses éligibles et la commune doit porter un minimum de 20% d'autofinancement.

Le plan de financement prévisionnel, sous réserve de l'obtention des subventions demandées, est le suivant :

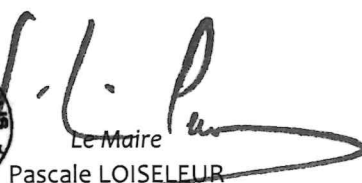
Dépenses prévisionnelles (HT)		Recettes prévisionnelles (HT)	
Etude diagnostic Château Royal	20 880 €	Région HDF Fonds ACV	200 000 €
Maîtrise d'œuvre Château Royal	99 695, 62 €	CC Senlis Sud Oise	100 000 €
Diagnostic et Maîtrise d'œuvre cave	162 850, 20 €	Europe FEDER	857 822 €
Spectacle numérique immersif (création)	139 360 €	Fonds de dotation du patrimoine de Senlis	120 000 €
Travaux cave du musée	476 435, 65 €	DRAC	334 739 €
Travaux restauration du château	1 310 011, 80 €	AAP Destination France	4 800 €
		Mission Bern	Montant non connu ce jour
		Reste à charge prévisionnel	591 872, 27 €
TOTAL 2 209 233, 27 €		TOTAL subventions prévisionnelles	1 617 361 €
		TOTAL RECETTES	2 209 233, 27 €

L'exposé entendu, **Madame le Maire** a soumis au vote ce projet de délibération et **le Conseil Municipal** à main levée et à l'unanimité des suffrages exprimés (7 abstentions : Mme DRILLON, Mme PRUVOST-BITAR, Mme AUNOS, Mme REYNAL, Mme BENOIST, M. BOULANGER par pouvoir donné à Mme AUNOS et M. GEOFFROY par pouvoir donné à Mme BENOIST),

- Approuve le projet et les modalités de financement de la réalisation du projet de consolidation, restauration et valorisation « Voyage au temps des premiers rois de France » ;
- Autorise Madame le Maire à solliciter les financements auprès des partenaires de la Ville ;



Le Secrétaire de Séance
Magalie BENOIST

Le Maire
Pascale LOISELEUR

Extrait du REGISTRE des DÉLIBÉRATIONS du CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE du jeudi 12 février 2026

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Le Conseil Municipal de la Commune de SENLIS (Oise), légalement convoqué le 6 février 2026 par Madame LOISELEUR, Maire, s'est réuni le jeudi 12 février 2026 à 19h00 au lieu ordinaire de ses séances à l'Hôtel de Ville de Senlis, en vue de délibérer sur les affaires inscrites à l'ordre du jour.

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 33 - Présents : 24 - Pouvoirs : 6 - Votants : 30 - Absents : 9

Présents : Mme LOISELEUR - Mme ROBERT - M. GAUDUBOIS - Mme SIBILLE - M. GUÉDRAS - Mme LUDMANN - M. NGUYEN PHUOC VONG - Mme PALIN SAINTE AGATHE - M. REIGNAULT - Mme MIFSUD - M. LECOMTE - M. CURTIL - Mme GORSE CAILLOU - M. LEFEVRE - M. GAUDION - Mme MAUPAS - M. DELACROY - Mme GLASTRA - Mme DUBOIS - Mme DRILLON - Mme PRUVOST-BITAR - Mme AUNOS - Mme REYNAL - Mme BENOIST - **Ont donné mandat de voter en leur nom :** Mme BOUTEMY à Mme SIBILLE - Mme LEPITRE à Mme GLASTRA - Mme AIT M BARK à Mme LOISELEUR - M. CHAPUIS à Mme ROBERT - M. BOULANGER à Mme AUNOS - M. GEOFFROY à Mme BENOIST - **Absents :** Mme BALOSSIER - M. DIEDRICH - Mme VALLER - **Secrétaire de séance :** Mme BENOIST - **Présidence de séance :** Mme LOISELEUR, Maire.

N° 09 - Fonds communal pour la rénovation architecturale dans le SPR - Ajout des devantures commerciales

Madame le Maire expose :

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu l'arrêté ministériel du 20 septembre 1965, approuvant la création du Secteur Sauvegardé de Senlis ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 25 juin 1984, créant un Fonds Communal pour la Réhabilitation Architecturale en Secteur Sauvegardé ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 24 septembre 1990, reconduisant les aides apportées par ce fonds ;

Vu la loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (LCAP), substituant les secteurs sauvegardés par les Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR) ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 6 juillet 2023, portant prorogation du dispositif ;

Vu la délibération du 12 décembre 2024 relative au lancement d'une OPAH-RU sur le centre-ville de Senlis ;

Vu la Commission d'Aménagement, Urbanisme et de Transition Énergétique en date du 29 janvier 2026 ;

Considérant la mise en place du dispositif façade de l'OPAH-RU centre-ville pour la période 2025-2030 ;

Considérant que la Ville, à travers le dispositif Action Cœur de Ville, souhaite intervenir sur la qualité du patrimoine et des espaces publics ;

Considérant la stratégie globale de valorisation du patrimoine de Senlis inscrite dans le dispositif Action Cœur de Ville avec la restauration du Château, de la Cathédrale, dans le dispositif OPAH-RU avec la valorisation des façades du centre-ville, la réfection de la voirie, etc. ;

Le Fonds communal pour la rénovation architecturale mis en place depuis 1984 est un dispositif d'aide auprès des propriétaires privés du Secteur Sauvegardé devenu Site Patrimonial Remarquable afin de les accompagner dans la réhabilitation de leur patrimoine. L'enveloppe, définie chaque année au vote du budget, permet d'accompagner des projets de rénovation d'immeubles d'intérêt patrimonial non protégés au titre des MH.

Avec le démarrage opérationnel de l'OPAH-RU en septembre 2025, un dispositif plus large et plus conséquent (sur les plans financiers et critères d'éligibilité) doit permettre de renforcer la préservation du patrimoine senlisien et, plus largement, le cadre de vie.

En conséquence, le Fonds communal pour la rénovation architecturale et le dispositif façades de l'OPAH-RU se superposent temporairement et s'adressent tous les deux à un public de propriétaire privés ou de copropriétés.

Un constat a émergé au gré des rencontres réalisées dans le cadre de l'OPAH-RU : Le traitement des immeubles comprenant un rez-de-chaussée commercial ne peut pas être fait dans son intégralité si l'exploitant du local commercial n'en est pas le propriétaire. Dans un certain nombre de cas, la charge d'entretien de ces devantures est inscrite dans le bail de location des commerçants, qui ne peuvent pas bénéficier de ces aides.

Face à ce constat, et dans un souci de rénovation globale du patrimoine du cœur de ville, il est proposé d'intégrer les rez-de-chaussée commerciaux des propriétaires ou titulaires de baux commerciaux au fonds communal pendant toute la durée opérationnelle de l'OPAH-RU (2025 – 2030 et avenants éventuels). En effet, celles-ci sont une composante indissociable du cadre patrimonial du Site Patrimonial Remarquable.

L'exposé entendu, **Madame le Maire** a soumis au vote ce projet de délibération et **le Conseil Municipal** à main levée et à l'unanimité :

- Approuve l'intégration des devantures commerciales patrimoniales au Fonds communal pour la rénovation architecturale pendant toute la durée de l'OPAH-RU aux conditions en vigueur ;
- Le reste du dispositif est inchangé.



Le Secrétaire de Séance
Magalie BENOIST



Le Maire
Pascale LOISELEUR

Extrait du REGISTRE des DÉLIBÉRATIONS du CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE du jeudi 12 février 2026

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Le Conseil Municipal de la Commune de SENLIS (Oise), légalement convoqué le 6 février 2026 par Madame LOISELEUR, Maire, s'est réuni le jeudi 12 février 2026 à 19h00 au lieu ordinaire de ses séances à l'Hôtel de Ville de Senlis, en vue de délibérer sur les affaires inscrites à l'ordre du jour.

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 33 - Présents : 24 - Pouvoirs : 6 - Votants : 30 - Absents : 9

Présents : Mme LOISELEUR - Mme ROBERT - M. GAUDUBOIS - Mme SIBILLE - M. GUÉDRAS - Mme LUDMANN - M. NGUYEN PHUOC VONG - Mme PALIN SAINTE AGATHE - M. REIGNAULT - Mme MIFSUD - M. LECOMTE - M. CURTIL - Mme GORSE CAILLOU - M. LEFEVRE - M. GAUDION - Mme MAUPAS - M. DELACROY - Mme GLASTRA - Mme DUBOIS - Mme DRILLON - Mme PRUVOST-BITAR - Mme AUNOS - Mme REYNAL - Mme BENOIST - **Ont donné mandat de voter en leur nom :** Mme BOUTEMY à Mme SIBILLE - Mme LEPITRE à Mme GLASTRA - Mme AIT M BARK à Mme LOISELEUR - M. CHAPUIS à Mme ROBERT - M. BOULANGER à Mme AUNOS - M. GEOFFROY à Mme BENOIST - **Absents :** Mme BALOSSIER - M. DIEDRICH - Mme VALLER - **Secrétaire de séance :** Mme BENOIST - **Présidence de séance :** Mme LOISELEUR, Maire.

N° 10 - Prolongation du bail emphytéotique avec la société ATELIERS DE SENLIS terrain cadastré section AL parcelles 308-309-311 - Quartier Ordener

Madame le Maire expose :

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu de Code Rural et de la Pêche Maritime et notamment ses articles L451-1 à L451-13,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles R442-1 et R423-1,

Vu l'acte du 23 décembre 2013, entre l'Etat et la commune de Senlis, pour l'acquisition du site de 10 ha du quartier Ordener,

Vu le bail emphytéotique du 26 décembre 2019 avec la SCI MDSENLIS représentée par Monsieur Alain PARACHINI,

Vu la cession de droit au bail emphytéotique du 12 juin 2025 à la société dénommée SCI ATELIER DE SENLIS représentée par Madame Marion de VILLENEUVE,

Vu l'avis du service des domaines, en date du 22 décembre 2025,

Vu le courrier de Madame Marion de VILLENEUVE en date du 16 janvier 2026,

Vu la Commission d'Aménagement, Urbanisme et Transition Ecologique en date du 29 janvier 2026,

Vu le projet d'avenant du bail emphytéotique,

La commune de Senlis a acquis à l'Etat le 23 décembre 2013 un ensemble immobilier situé au 62-68 rue du Faubourg Saint Martin, dit quartier Ordener, qui constituait un site militaire vacant suite à la dissolution du 41^{ème} Régiment de Transmission de Senlis depuis le 1er août 2009.

Ce site a pour objectif d'être restructuré en quartier mixte accueillant des activités économiques, du logement et des équipements publics.

Dans ce contexte urbain, un bail emphytéotique a été signé le 26 décembre 2019 avec la SCI MDSENLIS, entreprise de fabrication de maroquinerie, dont les principales caractéristiques sont :

- Une durée de 40 ans,
- Une emprise foncière d'une surface de 8 613 m² répartie entre trois parcelles (section AL parcelles 308 – 309 – 311),
- Une redevance annuelle de 16 000 € (valeur indexée sur l'indice du coût de la construction),
- Des charges payées annuellement pour l'utilisation des places de stationnement en foisonnement se montant à 17 700 €,

Des travaux importants ont été réalisés par l'emphytéote, afin de désamianter et reconvertir 4 hangars de l'armée en locaux modernes et aux normes pour les ateliers de fabrication artisanale de maroquinerie d'excellence (bâtiments 36, 37, 38 et 39 pour une surface de plancher totale de 3833 m²).

Le parking Saint Lazare qui a été réalisé en 2021, dans le cadre de subventions du CRSD de la base de Creil, postérieurement à la signature du bail, est devenu un parking public.

Aujourd'hui, la Manufacture de Senlis emploie 260 salariés sur le site de Senlis et envisage de nouvelles embauches pour atteindre un total de 300 salariés. Aussi, sa gérante depuis 2022 souhaite durablement inscrire et permettre le développement à long terme de l'activité de l'entreprise dans le quartier Ordener et le paysage économique senlisien. Aussi est-il envisagé d'étendre la durée du bail emphytéotique sur une durée plus longue que celle signée initialement.

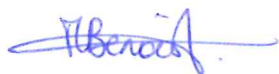
Après consultation du service des domaines, la gérante a accepté un bail emphytéotique d'une durée totale de 75 années pour une redevance annuelle de 40 000 € révisable chaque année selon d'indice de la construction.

Considérant l'intérêt général représenté par le maintien de cette entreprise dans le quartier Ordener sur des parcelles qui restent appartenir à la commune, et pour lesquelles elle intervient en tant que bailleur,

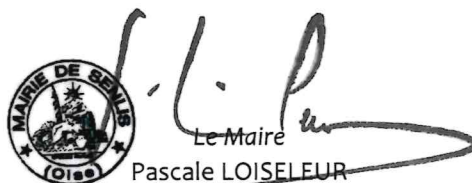
Considérant que les parkings du quartier Ordener sont classés dans le domaine public de la commune sans tarification de stationnement pour les usagers, et qu'aucune entreprise n'y paye de droit de stationnement,

L'exposé entendu, Madame le Maire a soumis au vote ce projet de délibération et le Conseil Municipal à main levée et à l'unanimité :

- Acte que la société dénommée SCI ATELIER DE SENLIS a pris la succession de la SCI MDSENLIS par un acte du 12 juin 2025 ;
- Accepte de supprimer la charge payée annuellement pour le stationnement de 17 700 € présente dans le bail initial ;
- Accepte de proroger la durée initiale du bail emphytéotique d'une durée permettant de conclure un bail emphytéotique d'une durée totale de 75 années au lieu des 40 années initiales, pour une redevance annuelle de 40 000 € révisable selon l'indice de la construction ;
- Précise que la date d'échéance du paiement de la redevance est modifiée comme suit : « Le preneur s'oblige à payer cette redevance et cette charge au bailleur ou à son fondé de pouvoir au plus tard au 3ème trimestre de chaque année pour l'année en cours » ;
- La nouvelle redevance s'applique pour la période restant à échoir ;
- Les autres conditions du bail emphytéotique sont inchangées ;
- Désigne Maître Louis GOURRET, notaire de l'Office « 14 Pyramides » à Paris, pour représenter la Ville dans la poursuite de la concrétisation de l'opération et la signature des actes à intervenir,
- Autorise Madame le Maire à signer l'avenant du bail emphytéotique selon les conditions ci-avant précisées et tous actes à intervenir en ce sens.



Le Secrétaire de Séance
Magalie BENOIST



Direction générale des Finances publiques

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

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Céline FLEURENCE
téléphone : 03 44 06 86 68 / 06 18 78 85 22
courriel : celine.fleurence@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. DS : 27319663
Réf OSE : 2025-60612-77930

Le Directeur à

COMMUNE DE SENLIS

BEAUVAIS, le 22/12/2025

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VENALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



La visite a été effectuée sous réserve de confidentialité. 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.

Nature du bien : Détermination de la redevance d'un bail emphytéotique prolongé

Adresse du bien : 1 Rue des Cuirassiers « Quartier Ordener » - 60300 Senlis

Valeur : Cf *infra* paragraphe « détermination de la valeur »

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : CORON Jean-Baptiste - Chargé d'études Urbanisme et Foncier

Tel : 03 44 32 00 57

coron.jb@ville-senlis.fr

2 - DATES

de consultation :	23/10/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble : <i>visite sur précédent dossier</i>	14/05/2025
du dossier complet :	27/11/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☐
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	Détermination de redevance de bail emphytéotique

3.2. Nature de la saisine

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

3.3. Projet et prix envisagé

La Ville de Senlis a donné à bail emphytéotique le 26 décembre 2019 un ensemble immobilier de 3 parcelles (AL308, AL309 et AL311) pour une surface totale de 8 613 m² et 4 hangars dans l'ancien quartier militaire dit « Ordener ».

Ce bail a été signé pour une durée de 40 ans avec une redevance annuelle de 16 000 €. Le preneur était alors la Manufacture de Senlis (SCI MDSENLIS) qui a aménagé ces hangars afin d'y établir un atelier de maroquinerie de luxe.

Le 28 mai 2025, le service a estimé ce bien en valeur pleine à 4,216 M€, dont 3,116 M€ au titre du preneur (ref DS 24080370 OSE 2025-60612-34241), pour une saisine concernant une potentielle rupture de bail emphytéotique.

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

Finalement, le bail a été cédé le 12 juin 2025 pour 4.4M€ à un nouveau preneur, la SCI ATELIERS DE SENLIS. Renseignements pris auprès du consultant, cette somme correspond aux travaux engagés par l'ancien emphytéote, et il s'agit d'une négociation entre deux personnes privées. Le nouveau preneur n'envisage pas de travaux, ni de racheter le foncier, mais désire prolonger le bail emphytéotique sur conseil du notaire, afin de pérenniser son activité sur le site.

Une prorogation à 75 ou 99 ans est envisagée. 6 ans étant écoulés, la durée restante serait donc de 69 ans ou 93 ans.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Senlis est une commune sous-préfecture du département de l'Oise, située à une quarantaine de kilomètres au nord de Paris, à 60 km au sud-est de Beauvais, à 20 minutes de l'aéroport Roissy Charles de Gaulle, et à 2 h de Lille par l'autoroute A1 (sortie n°8).

La vieille ville est constituée d'un ensemble de maisons et ruelles anciennes ceintes de remparts gallo-romains et médiévaux, autour d'une cathédrale gothique. Senlis développe également une activité économique tertiaire à proximité de l'autoroute du nord A1. C'est le centre d'une petite agglomération au sens de l'Insee, à la fois unité urbaine et aire urbaine avec la commune voisine de Chamant. Senlis ne dispose pas de gare SNCF voyageurs.

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

Terrain viabilisé et accessible, proche d'un parking public récemment réalisé.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
SENLIS	AL308	1 RUE DES CUIRASSIERS	44a 81ca	sol
SENLIS	AL309	RUE DU FAUBOURG ST MARTIN	39a 69ca	sol
SENLIS	AL311	DERRIERE LES FOURS A CHAUX	1a 63ca	pré
TOTAL			86a 13ca	



4.4. Descriptif

La Manufacture de Senlis emploie environ 300 salariés et fabrique de la maroquinerie de luxe, pour Hermès.

L'accès principal se fait par la rue Faubourg Saint Martin.

Le bien est constitué de 4 bâtiments récents avec bardage bois, réhabilités et désamiantés par le preneur. Seule la structure métallique a été conservée.

Ils sont répartis de 2 côtés d'une voirie appartenant à la commune. Chaque site est clos et sécurisé.

Selon le consultant, la Ville a réalisé un parking public (172 places) pour un coût de 1 500 000 € à proximité immédiate de la Manufacture de Senlis. Il bénéficie donc aux employés dans la journée, et c'est un coût que n'a pas eu à supporter l'emphytéote par la création d'un parking pour son personnel.

À gauche, à l'entrée du site par ce parking, le bâtiment 39 est le bâtiment administratif. Il comprend 1/3 de bureaux, 1/3 de réfectoire, et 1/3 d'ateliers dédiés au centre de formation. Le bâtiment 36 est composé d'un atelier de fabrication artisanale. Il comprend également un secteur logistique. Une petite fuite a été décelée dans le faux plafond.

À droite, 2 bâtiments d'ateliers de fabrication artisanale.

Les ateliers sont chacun composés de petites unités de production, et comprennent des vestiaires, des sanitaires, et des espaces détente. Le bâtiment 37 comprend un espace « soins et ressources » avec mise à la disposition d'une assistante sociale et d'un ostéopathe. Une fissure est présente sur un mur de l'atelier.

Les portes sectionnelles sont motorisées, chauffage/clim réversible.

Les espaces extérieurs comprennent des tables et des bancs à disposition du personnel, ainsi qu'un potager et des espaces verts.

Le bien est en état neuf, très bien entretenu.

4.5. Surfaces du bâti

Sur l'acte de constatation du bail emphytéotique :

- Bâtiment n°36 : 1 169 m² SHON
- Bâtiment n°37 : 1 169 m² SHON
- Bâtiment n°38 : 711 m² SHON
- Bâtiment n°39 : 654 m² SHON

Changements d'utilisation déclarée au cadastre en juin et novembre 2020 :

- Parcelle AL308 : 1 934 m²
- Parcelle AL309 : 1 899 m²

Aucun état de surfaces récent n'ayant été communiqué, il sera retenu la somme des surfaces récemment déclarées au cadastre soit une SU de 3 833 m².

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Le terrain appartient à la commune de SENLIS, tandis que les constructions restent la propriété du preneur pendant la durée du bail.

5.2. Conditions d'occupation

Le preneur initial du bail emphytéotique était la SCI MDSENLIS, pour une durée de 40 années entières et consécutives, prenant effet à compter de la signature de l'acte, soit le 26/12/2019. Il a été consenti une redevance annuelle de 16 000 € avec actualisation chaque année (indice ICC base 4T2018 soit 1703 points). Lors de la précédente évaluation, l'actualisation n'avait jamais été appliquée selon le consultant. Dans cette nouvelle saisine, le consultant indique un montant actualisé chaque année, montant de la redevance 2024 de 19 278,92 € (ce qui correspond, après recherches sur le site de l'INSEE, à l'indice ICC **4T2022** soit 2052).

Le taux d'indexation qui serait d'ordinaire pris en compte ne couvrant que 6 ans, et cette période étant considérée comme anormale du fait de la crise sanitaire et de la guerre en Ukraine qui ont

fait monter les prix des matières premières, le taux sera lissé sur une plus longue période, les baux étant de très longue durée.

En prenant pour référence le dernier indice T3 2025 qui est de 2056, le taux annuel d'évolution de l'indice retenu sera de **2,2 %** (basé sur une valeur intermédiaire entre 15 et 20 ans) :

Indice Insee (départ)	C ₀	1 520,00	Indice Insee (départ)	C ₀	1 278,00
Indice Insee (arrivée)	C _n	2 056,00	Indice Insee (arrivée)	C _n	2 056,00
nombre d'annuités	n	15 ans	nombre d'annuités	n	20 ans
taux annuel d'évolution de l'indice	a	2,03%	taux annuel d'évolution de l'indice	a	2,41%

À cette redevance annuelle s'ajoute une charge mensuelle pour l'utilisation des emplacements de stationnement en foisonnement.

Le bail a été cédé le 12 juin 2025 pour 4,4 M€ à un nouveau preneur, la SCI ATELIERS DE SENLIS (volume 2025P07892).

Fin du bail : quelle que soit la cause de la fin du bail, à sa sortie, l'emphytéote devra restituer les biens dans un état normal d'entretien [...]. Il ne pourra pas demander au bailleur d'indemnité en contrepartie des améliorations qu'il aura effectuées, sauf dans le cas où le bail viendrait à prendre fin pour un cas imputable au bailleur.

3.3.2. Description sommaire des travaux projetés par le PRENEUR (ci-après les « Travaux »)

Sans contractualiser cette description, le **PRENEUR** restant maître de ce qu'il fera ou ne fera pas, il projette la réalisation au sein des Biens loués des travaux suivants : la réhabilitation des bâtiments 36 à 39 (une partie des activités actuellement exploitées par la SAS MANUFACTURE DE SENLIS dans le bâtiment 5 devant être transférées dans le bâtiment 37).

Le projet porte sur la réhabilitation de quatre bâtiments militaires de stockage désaffectés.

Le volume des bâtiments sera inchangé.

Les espaces traités en enrobé seront conservés en l'état pour la majeure partie.

Les façades des bâtiments qui se font face seront modifiées de manière à être largement vitrées.

Les bâtiments s'organiseront autour de l'espace central qui sera pour partie aménagée en jardin.

Des auvents seront créés pour permettre de protéger les zones de livraison expédition.

Les façades et toitures seront retravaillées. Une couverture en plaques acier façon joint debout viendra remplacer la toiture en fibrociment existante. Des façades seront traitées avec des séquences de grands châssis verticaux implantés dans des zones alternant bardage bois et bardage en panneaux de fibre ciment. Des façades seront traitées en alternance de bardage bois et bardage métallique. Le parpaing brut aura une finition en enduit ton pierre gratté fin.

6 - URBANISME

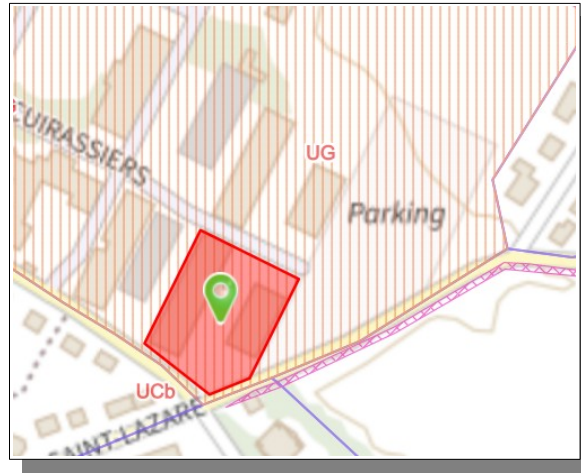
Règles actuelles

Parcelle couverte par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Senlis, dont la dernière procédure a été approuvée le 16/07/2017.

Zone classée UG : c'est la zone urbaine, dite quartier Ordener, d'occupation historiquement militaire. Ce secteur est entouré par la rue du Faubourg Saint Martin, la rue des Jardiniers, la rue Saint Lazare et la rue des Fours à Chaux.

Cette zone regroupe de nombreuses constructions de qualité patrimoniale diversifiée telles que :

- Des bâtiments militaires historiques (bâtiment de casernement, manège, anciennes écuries...) organisés autour de la place d'arme
- Des bâtiments de facture plus contemporaine accueillant essentiellement des logements ou des chambres
- Des bâtiments industriels utilisés pour du stockage et de la logistique.



Ce site a vocation à accueillir notamment un quartier de développement économique accueillant des espaces d'accueil pour les entreprises concernées par la thématique du biomimétisme, laboratoires, bureaux, espaces de stockage, des services (espaces de formation, restauration, locaux d'association), des logements spécifiques, des équipements évènementiels...

Il comprend également dans son périmètre trois bâtiments restant appartenant au Ministère de la Défense pour ses besoins propres (tertiaires et hébergements).

Il pourra comprendre également des équipements publics et des logements.

ARTICLE UG 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

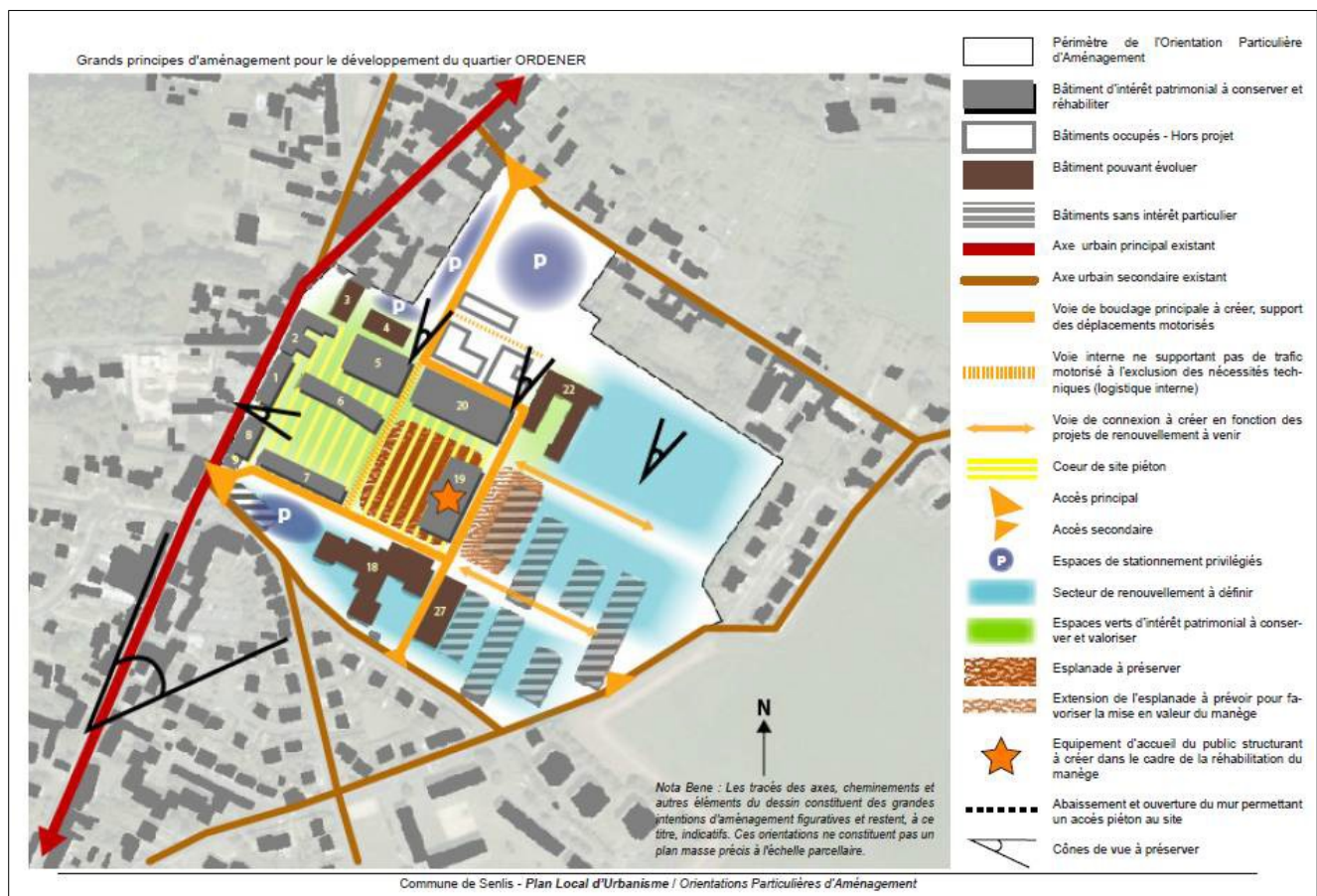
Toute utilisation du sol est autorisée, sous réserve des interdictions définies à l'article 1 et des conditions énoncées ci-dessous :

- Les constructions ou l'adaptation, la réfection, l'extension des constructions existantes à usages d'habitation à condition :
 - qu'elles soient strictement nécessaires et indispensables au logement des personnes dont la présence permanente est requise sur le site, pour assurer la direction, la sécurité, l'entretien ou la surveillance des établissements autorisés.
 - qu'elles soient destinées au logement des personnels militaires.
 - qu'elles soient destinées à du logement spécifique compatible avec la vocation de la zone (jeunes travailleurs, étudiants, hébergement de chercheurs en résidences, de professionnels en déplacement...)
- les constructions ou l'adaptation, la réfection, l'extension des constructions existantes à usages de bureaux (ou service)
- les constructions ou l'adaptation, la réfection, l'extension des constructions existantes à usages d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt ou d'installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif [...]
- les constructions ou l'adaptation, la réfection, l'extension des constructions existantes à usages de commerce de taille réduite répondant au besoin de la zone et à condition qu'il s'agisse de restauration, d'activités d'accueil et de tourisme, de centre de séminaire ou de formation, etc.
- [...]

Servitudes relatives aux monuments historiques (immeubles classés et inscrits, abords des monuments historiques) (AC1)

Servitudes relatives aux sites inscrits et classés (AC2)

La nature et les conditions de l'occupation du sol font l'objet de prescriptions spécifiques à travers une Orientation Particulière d'Aménagement.



7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

Afin d'évaluer la prolongation de la durée du bail emphytéotique, il conviendra de procéder à une rupture théorique anticipée, puis d'estimer le montant de la nouvelle redevance pour la durée, restante, majorée de la durée du prolongement, **soit une durée résiduelle de 69 ou 93 ans.**

Rupture

La valeur des droits détenus par le bailleur en cours de bail comprend la valeur du terrain immobilisé auquel s'ajoute progressivement la valeur actualisée des constructions.

Au début du bail, la valeur est limitée à celle du terrain immobilisé; elle atteint en fin de bail celle de l'immeuble entier, soit la somme du terrain immobilisé plus la valeur des constructions.

En cas de résiliation du bail avant son terme, la somme des droits du preneur et du bailleur est égale à la valeur pleine du droit de propriété.

La méthode d'évaluation par comparaison ne peut être appliquée en l'absence de marché connu et suffisant pour ce type de droit immobilier.

Pour palier cet inconvénient, il existe d'autres méthodes :

- Méthode Classique
- Méthode Prorata Temporis
- Méthode Financière

Pour chacune des méthodes, il y a lieu d'évaluer au préalable le terrain et les constructions (terrain intégré) au jour de la rupture du bail.

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

particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

Calcul de la redevance

La méthode de l'apport net (ou de l'apport foncier). Cette méthode repose sur le principe selon lequel l'immobilisation du terrain par le bailleur doit être rémunérée. Néanmoins, l'entrée des constructions en fin de bail dans le patrimoine du bailleur doit également être prise en compte. En conséquence, seul l'apport net du bailleur servira de base au calcul de la redevance.

Le montant des apports respectifs du bailleur et du preneur à la date de conclusion du bail doivent être déterminés. L'éventuel écart positif constaté entre ces deux apports est dénommé apport net du bailleur.

L'apport net du bailleur est égal à la différence entre la valeur d'apport de l'immeuble donné à bail (terrain, bâtiment, droits à construire portant sur des volumes) et la valeur actuelle de la valeur en fin de bail des constructions édifiées ou des aménagements réalisés par le preneur en cours de bail.

La redevance [R] résulte de la formule suivante :

$$R = (V - S) \times t$$

- [V] étant la valeur vénale du terrain donné à bail, à la date de conclusion du contrat ;
- [S] la valeur actuelle de la valeur en fin de bail de l'apport du preneur, soit la somme à placer à la conclusion du bail pour obtenir, en fin de bail, une somme égale à la valeur vénale à cette date des constructions édifiées par le preneur (également appelée [Va] valeur actuelle des constructions seules) ;
- [V - S] l'apport net du bailleur ;
- [t] taux permettant le calcul d'une redevance annuelle. Traditionnellement basé sur un taux de rendement locatif du terrain, à défaut de termes de comparaison de taux issus des valeurs locatives de terrains comparables, le taux pourra être un taux financier établi à partir du taux des placements sans risques à long terme.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

- Étude de marché sur les mutations de terrains en zone UE à proximité. Au regard du peu de termes recensés, une étude DVF a également été réalisée, étendant la période de recherche usuellement pratiquée

Il ressort de ces critères une sélection de 6 mutations :

Terme	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total HT	Prix HT/m²	Zone	Observations
1	6004P04 2017P07382	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	07/09/2017	125 495	4 300 000 €	34 €	Uec	[REDACTED]
2	6004P04 2019P08068	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	17/12/2019	4 860	80 000 €	16 €	UE	Terrain enclavé proche [REDACTED]
3	6004P04 2020P03649	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	24/06/2020	3 406	175 000 €	51 €	Uea	TAB non viabilisé
4	6004P04 2021P09943	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	02/08/2021	2 017	48 000 €	24 €	Uea	Terrain à bâtir
5	6004P04 2022P07491	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	07/06/2022	951	55 000 €	58 €	Uea	Terrain. Servitude de passage
6	6004P04 2022P12179	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	29/09/2022	1 408	45 000 €	32 €	UE	Terrain constructible non viabilisé
MOYENNE								36 €		
MÉDIANE								33 €		

- Étude de marché sur les mutations de bâtis professionnels de plus de 100 m² de 04/2022 à 04/2025 dans un rayon de 5 km

Il ressort de ces critères une sélection de 7 mutations.

Terme	Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	Observations
1	6004P04 2022P11906				04/10/2022	1981	93	230 000 €	2 470 €	Local comprenant une entrée, un débarras, une salle d'attente, un vestiaire, un bureau (sur toit), un coin cuisine, WC, deux bureaux, couloir, un bureau, un balcon. Loué 1736,45€/mois
2	6004P04 2024P00185				21/12/2023	1924	149	395 000 €	2 647 €	Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée, une un espace commercial, un coin lavabo et un wc
3	6004P04 2022P14735				25/11/2022	2022	256	925 000 €	3 613 €	Dans le bâtiment unique, 2 locaux à usage de commerce et/ou de bureaux, situés au RDC
4	6004P04 2024P05586				29/05/2024	1700	100	192 000 €	1 920 €	Au rez-de-chaussée du bâtiment A : un local à usage de bureau ou de commerce. Au rez-de-chaussée du bâtiment D : une pièce à usage d'archives et de cuisine Loué 1200€/mois
5	6004P04 2023P02959				13/03/2023	2007	478	550 000 €	1 151 €	Un ensemble immobilier à usage d'entrepôts, de bureaux et de parkings comprenant : un hangar, un immeuble à usage de bureaux, parkings.
6	6004P04 2023P00544				27/12/2022		230	365 000 €	1 587 €	Sur un terrain de 338 m ² , un bâtiment comprenant : - Au rez-de-chaussée : un atelier et garage accolé, - A l'étage : un bureau
7	6004P04 2022P11962				29/09/2022		745	450 000 €	604 €	L'ensemble immobilier comprend un bâtiment principal, deux hangars couverts et un silo à copeaux de bois. Il a son accès indépendant par la rue de Senlis par un portail indépendant ce qui permet de rentrer des véhicules de grande dimension pour les Le bâtiment principal est un atelier. Il est construit principalement en parpaings et la toiture est constituée de plaques ondulées en fibrociment et le chauffage est inexistant. Les réseaux de raccordement en eau, électricité et tout à l'égout se situent dans l'accès rue de Senlis. Des sanitaires et un atelier chauffé par convecteur électrique avec grenier au-dessus sont situés dans l'atelier. Le sol est une dalle en béton. Deux appentis.
MOYENNE									1 999 €	
MÉDIANE									1 920 €	

- Autres termes de comparaison recensés dans le service

Terme	Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m² (surf. utile)	Observations
8	6004P04 2024P04167				29/04/2024	1 371	1 570 000 €	1 145 €	
9	6004P04 2023P05312				28/04/2023	1 650	1 200 000 €	727 €	Local de stockage, atelier, bureaux et emplacements de parking. Loué 813€/mois
10	6004P04 2022P02097				05/02/2022	500	560 000 €	1 120 €	Bâtiment à usage de bureaux et de stockage. Libre
11	6004P04 2024P05050				23/05/2024	945	800 000 €	847 €	Un immeuble comprenant : -un hall d'accueil, -4 bureaux, -une salle de réunion, -un premier vestiaire et deux W.C., -un premier entrepôt, -une entrée, -deux autres vestiaires, -un local de stockage, -un deuxième dépôt, -un auvent. Usage de dépôt d'entreprise de couverture et toute activité relevant du bâtiment et travaux publics (BTP). Loué 5500€/mois
12	6004P04 2023P06331				19/06/2023	252	680 000 €	2 698 €	Bâtiment à usage d'atelier et de bureaux. Libre
13	6004P04 2022P04203				31/03/2022	1 058	760 000 €	718 €	Showroom, espace administratif, atelier mécanique et atelier carrosserie. Libre
14	6004P04 2023P07300				22/06/2023	650	600 000 €	923 €	Centre d'affaire de bureaux à la location avec parking privé et clos. Loués
15	6004P04 2024P00248				20/12/2023	645	1 150 000 €	1 783 €	Bureaux, accueil, salle de réunion, WC, archives, local technique, chaufferie. Parking. Loué
16	6004P04 2023P05055				05/05/2023	1 065	550 000 €	516 €	Ateliers, appenti, bureaux, 2 réfectoires, vestiaire, local, WC. Loué 2800€/mois pour la moitié du bâtiment
MOYENNE								1 164 €	
MÉDIANE								923 €	

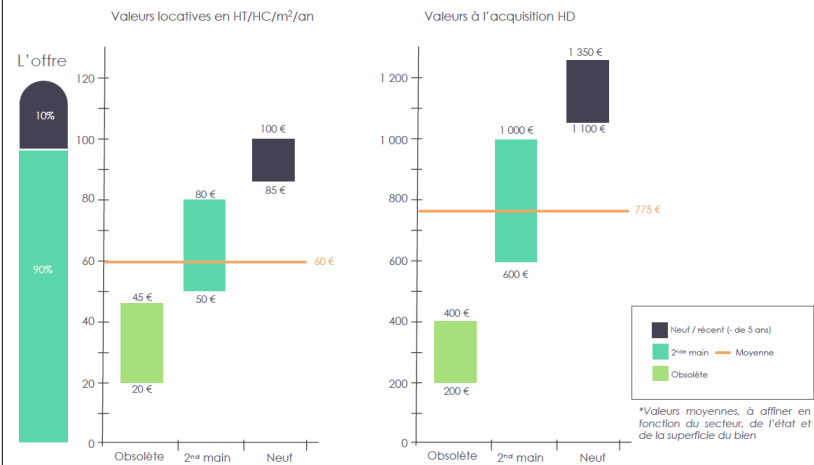
8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

- CALLON 2025

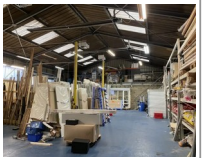
Vente locaux industriels sur Senlis : 740 €/m² jusqu'à 2 500 m². Moins-value à appliquer de 10 à 25 % pour des superficies supérieures.

• ARTHUR LOYD Oise – Étude de marché 2024

VALEURS MOYENNES – SECTEUR SENLIS / CHANTILLY / CRÉPY-EN-VALOIS



• Annonces publiées sur internet

Annonce	Commune	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m² (surf. utile)	Observations	Prix/m² (surf. utile)
1		719	560 000 €	779 €	Local d'activité avec bureaux d'accompagnements. BUREAUX : - Faux-plafond en dalle minérale - Éclairage en tubes néons encastrés - Huisserie aluminium en double vitrage - Chauffage par radiateurs à bain d'huile - Distribution électrique et informatique par plinthes - Parquet flottant LOCAL D'ACTIVITÉ : - Éclairage zénithal - Éclairage par blocs néon - Distribution électrique - Dalle béton peinte Immeuble indépendant Accès bâtiment : Clos de grillage Parking PL / Parking VL Réserve foncière constructible Mezzanine Réseau canalis Réseau circuit air comprimé Locaux techniques Chauffage : Radiant, Gaz Ossature : Métallique Murs périmétriques : Double bardage Couverture : Bac acier	  
2		230	520 000 €	2 261 €	ARTHUR LOYD vous propose à l'acquisition 7 lots indépendants, se répartissant comme suit : Sur la rue, un bâtiment A regroupant 3 lots de commerces avec stockage et bureaux A1, A2 et A3, de 240m² à 316m². Sur la cour en partie arrière, un autre bâtiment B de 4 lots d'entrepôts avec bureaux d'environ 230m² chacun (lots B1, B2, B3 et B4). Le lot B4 de 229,5m² comporte au rez-de-chaussée un entrepôt de 169,5m² s'ouvrant sur la cour par une porte sectionnelle 3X3. A l'étage R+1, se trouvent les bureaux de 60m². Aménagement "Brut de béton", fluides en attente. 2 emplacements de stationnement dans la cour sont réservés pour le lot B4 et vendus séparément (8000€ HT / emplacement). Les bâtiments sont conformes à la RT 2012 (commerces et entrepôts) et RE 2020 (bureaux). Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) – Frais de Notaires réduits L'architecture de cet ensemble, avec ses espaces végétalisés et ses toitures à double pente, s'intègre harmonieusement au voisinage	
3		584	495 000 €	848 €	Edifié sur un terrain de 1 673 m2 clos, en fond d'une impasse, ce local bénéficie d'une rénovation totale de la partie tertiaire : enduit, huisseries, toiture.... La partie activité vous propose quant à elle un espace de 360 m2 avec une belle hauteur et une mezzanine de stockage. Un bien rare à visiter rapidement !	
4		2 147	950 000 €	442 €	ARTHUR LOYD vous propose à la vente, un site industriel implanté sur une parcelle de 4 564 m2 de terrain, composé de 3 bâtiments de 600 m2 au sol chacun. Équipé d'un espace "show room", de bureaux d'accompagnement et d'un logement de fonction	
5		4 710	1 215 000 €	258 €	ARTHUR LOYD propose à la vente un site industriel composé de plusieurs bâtiments dont un de 130 m2 à usage exclusif de bureaux. Le site bénéficie d'une voirie lourde, d'un portail automatique électrique et de plusieurs bâtiments abritant des activités d'atelier et de stockage.	
6		6 669	2 700 000 €	405 €	ARTHUR LOYD vous propose à la vente un entrepôt d'une superficie de 5 491 m2 avec 1	

MOYENNE 832 €

MÉDIANE 611 €

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

8.2.1. Valeur du terrain

L'étude de marché pratiquée par le service n'a pas permis de recenser de ventes de terrains dans la zone UG, zone spécifique au quartier Ordener.

8.2.1.1. Valeur du terrain nu et libre (évalué sur la base d'une étude de marché portant sur les TAB en zones d'activité)

Au regard des restrictions de constructions dans cette zone qui s'apparentent à une zone d'activité, une étude de marché a permis de dégager des cessions en zones UE allant de 16 €/m² pour un terrain enclavé, à 58 €/m², avec une moyenne de 36 €/m² et une médiane de 33 €/m².

Ce zonage permet néanmoins du logement « spécifique ». De plus, compte tenu de la bonne situation du terrain, directement accessible de la rue, et de la proximité d'un grand parking mis à la disposition de la Commune, il est proposé de retenir une valeur sur la base de la moyenne arrondie à la dizaine supérieure, soit 40 €/m².

La valeur du terrain nu et libre est donc estimée à $8\,613\text{ m}^2 \times 40\text{ €} = \mathbf{344\,520\text{ €}}$

8.2.1.2. Valeur du terrain encombré

Compte tenu de l'importance des constructions, il sera retenu un coefficient d'encombrement de 40 %, soit valeur terrain encombré = $344\,520\text{ €} \times 0,6 = 206\,712\text{ €}$, arrondie à **207 000 €**.

8.2.2. Valeur des constructions

8.2.2.1. Valeur du bien (constructions avec terrain intégré)

Dans un rayon de 5 km, l'étude de marché pratiquée par le service sur les bâtis professionnels n'a pas permis de recenser de terme de comparaison pertinent : les ventes concernent des locaux de plus petite surface, et essentiellement des bureaux et des commerces.

En élargissant le secteur, il est constaté que les bâtis de grandes surfaces comprenant atelier et/ou stockage (termes de comparaison n°9, 13 et 16) ressortent avec une moyenne de vente au m² de 654 €, rejoignant les prix de cessions moyens constatés par Arthur Loyd mais en deçà des prix constatés sur Senlis selon Callon.

Dans les annonces de biens à la vente, encore sujettes à négociation, des biens sont cédés avec une moyenne de 546 €/m² mais ne sont pas en aussi bon état que le bien sous expertise (exclusion faite de la vente en VEFA sur Lamorlaye).

Les constructions sont récentes et bien entretenues. Il est proposé de retenir, sur la base de l'étude Arthur Loyd dans le secteur, une valeur de 1 100 €/m² (vente neuf/récent en valeur basse, pour le stationnement non intégré).

Valeur vénale des constructions terrain intégré : $3\,833\text{ m}^2 \times 1\,100\text{ €} / \text{m}^2 = 4\,216\,300\text{ €}$ arrondie à **4 216 000 €**

8.1.1.2.2. Valeur des constructions seules

$4\,216\,000\text{ €} - 207\,000\text{ €} = 4\,009\,000\text{ €}$

9 - RUPTURE ANTICIPÉE THÉORIQUE - DÉTERMINATION DE LA VALEUR DES DROITS DU BAILLEUR ET DU PRENEUR

9.1. Détermination du taux d'actualisation

Le taux d'actualisation sera celui qui se réfère au taux moyen de l'indice TEC 10 lissé qui reflète le taux de l'OAT à 10 ans, augmenté de 0,69 % pour une durée résiduelle de 34 ans.

Moyenne des taux de l'OAT TEC 10 sur une année : 3,3286 %, augmenté de 0,69 % = 4,0186 % auquel on ajoute une prime d'illiquidité de 0,30 % et une prime de risque (qui varie entre de 0,30 et 1 ou 1,5 % dans la plupart des cas) qui en l'espèce peut être limitée à 0,5 % dans la mesure où le

risque de défaillance du preneur apparaît plutôt faible, celui-ci étant en pleine expansion dans le département, et que l'immeuble est récent dans un quartier de bonne desserte.

Soit un taux d'actualisation retenu de 4,8186 % arrondi à 4,82 %.

À la date de la rupture, il reste 34 ans à courir jusqu'à l'échéance initialement prévue du bail.

Les droits du bailleur peuvent être déterminés au moyen:

- de la méthode financière
- de la méthode classique
- de la méthode *prorata temporis*

La doctrine administrative préconise de favoriser la méthode financière dans la mesure où elle permet de calculer les droits du bailleur (puis du preneur) sur la base d'une valeur d'ensemble (terrain + constructions) à partager. Ce parti-pris est logique, puisque la rupture du bail aboutit à la reconstitution pleine de la propriété qui reviendra à l'une ou à l'autre partie (terrain d'assiette et constructions).

Par ailleurs, la prise en compte des redevances permet en théorie de solder l'intégralité des droits du bailleur au moment de la rupture (droit à redevance jusqu'à la fin du contrat et quote-part de la valeur du bien dans son ensemble, qui devait lui revenir en toute propriété à l'échéance d'un contrat).

La méthode classique aboutit quant à elle à survaloriser le terrain. En effet, l'abattement sur la valeur pleine ne tient compte que du seul encombrement, alors que le bien est également immobilisé sur toute la durée du bail.

Cette survaleur est d'autant plus forte que l'échéance initiale du bail est lointaine. En outre, la valorisation séparée du terrain et des constructions peut par ailleurs être qualifiée d'artificielle. Enfin cette méthode présente également l'inconvénient de ne pas prendre en compte l'éventuelle perte de redevances.

La méthode *prorata temporis* présente les mêmes inconvénients que la précédente, à savoir la survalorisation du terrain, la séparation artificielle entre le terrain et les constructions, et l'absence de prise en compte de l'éventuelle perte des redevances. En privilégiant un calcul purement algébrique (une simple règle de 3), elle s'affranchit de toute logique financière et survalorise les droits du bailleur sur les constructions, et ce, d'autant plus fortement que l'on se rapproche de la date d'échéance initiale du bail.

Il sera donc privilégié la méthode financière.

9.2. Détermination des droits du bailleur

$$\begin{array}{lcl} \text{(a) Valeur future en fin de bail du bien (terrain intégré), actualisée à la date de résiliation ou du rachat des droits} & + & \text{(b) valeur actualisée des flux de redevances restant à percevoir jusqu'au terme normal du bail} \\ & & = \text{(c) valeur des droits du bailleur en cas de rupture anticipée} \end{array}$$

Soit

(a) Valeur future en fin de bail du bien (terrain intégré), actualisée à la date du rachat des droits

1^{re} étape: calcul de la valeur future du bien à la date d'échéance initiale du bail:

Formule I des tables de Violine - "*valeur acquise par un capital*"

Nota : On ne procédera à aucune indexation de la valeur des constructions et / ou de l'ensemble terrains + constructions. En effet, l'indexation doit être utilisée avec précaution et n'est pas systématique, notamment pour les constructions dont l'obsolescence est prévisible à court ou moyen terme.

1- valeur acquise par un capital

Capital initial	C_0	4 216 000,00	euros
taux d'intérêt	a	0,0000%	%
nombre d'annuités	n	34	ans
valeur en fin de période	C	4 216 000,00	euros

2^e étape: actualisation de la valeur future à la date de résiliation (taux d'actualisation = 4,82 %)

Formule II des tables de Violine - "*valeur actuelle d'un capital*"; Il est considéré que la valeur calculée doit être projetée comme valeur de sortie, soit :

valeur en fin de période	C	4 216 000,00	euros
taux d'actualisation	a	4,8200%	%
nombre d'annuités	n	34,0	ans
valeur actuelle en début de période	C_0	850 744,83	euros

(b) Valeur actualisée du flux de redevances restant à percevoir

1^{re} étape: calcul du montant atteint par la redevance au moment de la rupture du bail

Formule I des tables de Violine - "*valeur acquise par un capital*"

En l'espèce, la redevance est actuellement de 19 278,92 €

1- valeur acquise par un capital

Capital initial	C_0	16 000,00	euros
taux d'intérêt	a	3,1558%	%
nombre d'annuités	n	6	ans
valeur en fin de période	C	19 278,92	euros

2^e étape: calcul du montant actualisé du flux de redevances restant à courir.

Formule IV des tables de Violine - "*valeur actuelle d'une suite d'annuités en progression géométrique*".

taux d'actualisation	a	4,8200%	%
taux d'indexation	i	2,20%	%
valeur de l'annuité en année 1	c	19 278,92	euros
nombre d'annuités	n	34	ans
valeur en début de période	C	424 657,42	euros

(c) Valeur des droits du bailleur en cas de rupture anticipée

En l'espèce, la redevance fixée lors de la conclusion du bail est une redevance annuelle.

La valeur des droits du bailleur est égale à: (a) + (b), soit:

$$850\,745\,€ + 424\,657\,€ = 1\,275\,402\,€.$$

9.3. Détermination des droits du preneur

Les droits du preneur peuvent être déterminés au moyen :

- de la méthode du différentiel entre la valeur pleine du bien et les droits du bailleur,
- de la méthode de l'économie de loyer *Cette méthode ne trouve éventuellement à s'appliquer que lorsque le preneur cède ses droits à un tiers. De plus, elle requiert de disposer de toutes les données relatives aux charges réelles du preneur et d'en prévoir l'évolution. Elle sera donc écartée.*

Détermination des droits du preneur par la méthode du différentiel entre valeur pleine du bien et droits du bailleur

Selon la méthode utilisée pour déterminer la valeur des droits du bailleur, les droits du preneur sont calculés comme suit:

(a) si les droits du bailleur ont été calculés selon la méthode financière:

$$\begin{array}{lcl} \text{valeur pleine du bien (terrain} & & \text{Droits du bailleur à la date} \\ \text{intégré) à la date de rupture, soit} & & \text{de rupture} \\ 4\,216\,000\text{ €} & - & \\ & & = \text{Valeur des droits du preneur en} \\ & & \text{cas de rupture anticipée} \end{array}$$

Ainsi, les droits du preneur s'élèvent à $4\,216\,000\text{ €} - 1\,275\,402\text{ €} = 2\,940\,598\text{ €}$

10 - CALCUL DE LA REDEVANCE EN CAS DE PROROGATION SUR UNE DURÉE DE 75 ANS

10.1. Détermination du taux d'actualisation

Le taux d'actualisation sera celui qui se réfère au taux moyen de l'indice TEC 10 lissé qui reflète le taux de l'OAT à 10 ans, augmenté de 0,94 % pour une durée résiduelle de 69 ans.

Moyenne des taux de l'OAT TEC 10 sur une année : 3,3286 %, augmenté de 0,94 % = 4,2686 % auquel on ajoute une prime d'illiquidité portée à 0,40 % et une prime de risque (qui varie entre de 0,30 et 1 ou 1,5 % dans la plupart des cas) qui en l'espèce peut être limitée à 0,5 % dans la mesure où le risque de défaillance du preneur apparaît plutôt faible, celui-ci étant en pleine expansion dans le département, et que l'immeuble est récent dans un quartier de bonne desserte.

Soit un taux d'actualisation retenu de 5,1686 % arrondi à 5,2 %.

10.2. Calcul de la redevance

Formule II des tables de Violine - "valeur actuelle d'un capital" ; Il est considéré que la valeur calculée doit être projetée comme valeur de sortie. La valeur actualisée en N du bien est donc de :

2- valeur actuelle d'un capital

valeur en fin de période	C	4 216 000,00	euros
taux d'actualisation	a	5,2000%	%
nombre d'annuités	n	69,0	ans
valeur actuelle en début de période	C ₀	127 589,39	euros

Ainsi, la redevance capitalisée ressort à :

Valeur pleine du bien	4 216 000 €
Droits du preneur	-2 940 598 €
Valeur actualisée du bien	-127 589 €
Redevance capitalisée	1 147 813 €

Et le nouveau montant de la redevance annuelle indexée en année N est obtenu par la Formule V bis des tables de Violine - annuité en progression géométrique de remboursement d'un capital en n années

bis- annuité en progression géométrique de remboursement d'un capital en n année

taux d'intérêt	a	5,2000%	%
taux d'indexation	i	2,20%	%
capital en début de période	C	1 147 813,00	euros
nombre d'annuités	n	69	ans
montant de l'annuité en année 1	c	39 847	euros

11 - CALCUL DE LA REDEVANCE EN CAS DE PROROGATION SUR UNE DURÉE DE 99 ANS

11.1. Détermination du taux d'actualisation

Le taux d'actualisation sera celui qui se réfère au taux moyen de l'indice TEC 10 lissé qui reflète le taux de l'OAT à 10 ans, augmenté de 1,18 % pour une durée résiduelle de 93 ans.

Moyenne des taux de l'OAT TEC 10 sur une année : 3,3286 %, augmenté de 1,18 % = 4,5086 % auquel on ajoute une prime d'illiquidité portée à 0,50 % et une prime de risque (qui varie entre de 0,30 et 1 ou 1,5 % dans la plupart des cas) qui en l'espèce peut être limitée à 0,5 % dans la mesure où le risque de défaillance du preneur apparaît plutôt faible, celui-ci étant en pleine expansion dans le département, et que l'immeuble est récent dans un quartier de bonne desserte.

Soit un taux d'actualisation retenu de 5,3086 %. arrondi à 5,3 %

11.2. Calcul de la redevance

Formule II des tables de Violine - "valeur actuelle d'un capital" ; Il est considéré que la valeur calculée doit être projetée comme valeur de sortie. La valeur actualisée en N du bien est donc de :

2- valeur actuelle d'un capital

valeur en fin de période	C	4 216 000,00	euros
taux d'actualisation	a	5,3000%	%
nombre d'annuités	n	93,0	ans
valeur actuelle en début de période	C ₀	34 598,88	euros

Ainsi, la redevance capitalisée ressort à :

Valeur pleine du bien	4 216 000 €
Droits du preneur	-2 940 598 €
Valeur actualisée du bien	-34 599 €
Redevance capitalisée	1 240 803 €

Et le nouveau montant de la redevance annuelle indexée en année N est obtenu par la Formule V bis des tables de Violine - annuité en progression géométrique de remboursement d'un capital en n années

bis- annuité en progression géométrique de remboursement d'un capital en n année

taux d'intérêt	a	5,3000%	%
taux d'indexation	i	2,20%	%
capital en début de période	C	1 240 803,00	euros
nombre d'annuités	n	93	ans
montant de l'annuité en année 1	c	41 012	euros

12 - DÉTERMINATION DES REDEVANCES – 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 de la redevance est arbitrée à **40 000 € pour une durée du bail portée à 75 ans, ou à 41 000 €, pour une durée du bail portée à 99 ans, à indexer chaque année.**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

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.

13 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

14 - 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.

15 - 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,

Le responsable du pôle d'évaluation
domaniale de Beauvais
Sébastien LANDAT



De la part de Marion de Villeneuve,

Dirigeante des sociétés Manufacture de Senlis et Ateliers de Senlis

A l'attention de Pascale Loiseleur,

Maire de Senlis

Senlis, le 16 janvier 2026

Chère Madame,

A la suite de mon échange avec Madame Garcia et du partage du résultat de l'avis des Domaines, je vous confirme mon souhait de prolonger ensemble le bail emphytéotique qui nous lie -Ville de Senlis et SCI Ateliers de Senlis- au sujet des bâtiments 36 37 38 et 39 du quartier Ordener à Senlis pour une durée totale de 75 ans aux conditions proposées : une redevance relevée à 40.000€ par an et l'extinction des charges de stationnement de 17.700€ par an.

Cela permettra ainsi aux activités de la Manufacture de Senlis de pouvoir s'inscrire durablement sur le territoire. Au service de nos emplois de qualité et porteurs de sens, je m'en réjouis !

Je me tiens à votre disposition pour tous besoins complémentaires et vous remercie ainsi que vos équipes pour cette collaboration,

Très cordialement,

A stylized, handwritten signature in blue ink, consisting of a large, flowing 'M' followed by a smaller, more intricate flourish.

Marion de Villeneuve