

ARRONDISSEMENT

D'ARGENTEUIL

-----

COMMUNE  
D'ERMONT

-----

EXTRAIT DU REGISTRE DES  
DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL  
DE LA COMMUNE D'ERMONT

**SÉANCE DU 07 JUILLET 2026**

*L'an deux mille vingt-six, le sept du mois de juillet à 19 H 00*

**OBJET :**

**Cession de parcelles et d'un ensemble immobilier à usage d'activités sis rue du 18 juin, rue du Syndicat et rue Rue Kvot et Leydekkers, Zone d'Activités du Parc des Métiers**

Le Conseil Municipal dûment convoqué par Monsieur le Maire, le **30 juin 2026**, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances sous la présidence de **M. Xavier HAQUIN, Maire**

**N°2026/110**

**Présents :**

M. Xavier HAQUIN, **Maire**

M. RAVIER, Mme CHESNEAU, M. LAROZE, Mme MÉZIÈRE, M. JOBERT, Mme APARICIO TRAORÉ, **Adjoints au Maire**

M. CARON, Mme GUTIERREZ, M. KNOBLOCH, Mme AUROUX, M. DELBOSC, Mme GESPACH, Mme PETIT, M. DUMAINE, Mme MANS, M. RUTH, M. DUC, Mme DE CARLI, Mme LACOUTURE, M. NINOUH, Mme CAUZARD, Mme DUPUY, Mme CUSTODIO, Mme ROUSSEAU, **Conseillers Municipaux**

**Absents excusés ayant donné pouvoir :**

Mme DEHAS

(pouvoir à M. HAQUIN)

Mme SANTA CRUZ BUSTAMANTE

(pouvoir à M. LAROZE)

M. BLANCHARD

(pouvoir à M. JOBERT)

M. HORNE

(pouvoir à Mme CHESNEAU)

Mme LAPOUGE

(pouvoir à Mme APARICIO TRAORÉ)

M. HEBBAL

(pouvoir à Mme MEZIERE)

Mme DUTERTRE MAILLET

(pouvoir à M. CARON)

M. FRANCOIS

(pouvoir à M. RAVIER)

M. MELO DELGADO

(pouvoir à Mme CUSTODIO)

**Le nombre des Conseillers Municipaux en exercice est de 35 (la condition de quorum est de 18 membres présents).**

**Arrivé à 19h29 :** M. BATTON

**Déposée en Sous-Préfecture le : 09 JUIL. 2026**

**Publiée le : 09 JUIL. 2026**

**Le Maire.**



Les Conseillers présents formant la majorité des membres en exercice, conformément à l'Article L. 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, il a été procédé à la nomination d'un secrétaire pris dans le sein du Conseil : **M. KNOBLOCH** ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désigné pour remplir ces fonctions qu'il a acceptées.

**Délais et voies de recours :**

Si vous désirez contester la présente décision, vous pouvez saisir le Tribunal Administratif de Cergy –Pontoise compétent d'un recours contentieux dans les deux mois à partir de la notification de la décision attaquée. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux, l'auteur de la décision. Cette démarche prolonge le délai de recours qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme des deux mois valant rejet).

**OBJET :**

**Cession de parcelles et d'un ensemble immobilier à usage d'activités sis rue du 18 juin, rue du Syndicat et rue Rue Kvot et Leydekkers, Zone d'Activités du Parc des Métiers**

**Sur la proposition du Maire,**

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment son article L.2121-29 et L. 2241-1 et suivants qui disposent notamment que le Conseil municipal délibère sur la gestion des biens et les opérations immobilières effectuées par la commune, que toutes cessions d'immeubles ou de droits réels immobiliers par une commune de plus de 2000 habitants donne lieu à une délibération motivée du Conseil municipal portant sur les conditions de la vente et ses caractéristiques essentielles, que le Conseil municipal délibère au vu de l'autorité compétente de l'Etat et que cet avis est réputé donné à l'issu d'un délai d'un mois à compter de la saisine de cette autorité ;

**VU** l'avis de la Direction immobilière de l'Etat en date du 3 septembre 2025 ;

**CONSIDÉRANT** que la ville est propriétaire des biens suivants :

- Parcelles cadastrées section AR n° 385, d'une superficie de 334 m<sup>2</sup> et section AR n°384, d'une superficie de 666 m<sup>2</sup>, sises rue Kvot et Leydekkers, à usage de terrain nu,
- Parcelle cadastrée section AR n°55, d'une superficie de 1 948 m<sup>2</sup>, sise 136, rue du 18 Juin, à usage de locaux d'activités, supportant des cellules artisanales,
- Parcelle cadastrée section AR n°549, d'une superficie de 4 542 m<sup>2</sup>, située rue du Syndicat, à usage d'un plateau sportif et d'un jardin pédagogique ;

**CONSIDÉRANT** que ces parcelles constituent pour partie le périmètre de la Zone d'Activités Economique (ZAE) du Parc des Métiers, tel qu'indiqué au plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur, zone U3a ;

**CONSIDÉRANT** que dans le cadre d'un projet qui représente une opportunité majeure pour l'attractivité du territoire et à fort potentiel pour le développement économique de la commune, la ville envisage la cession de ces parcelles ;

**CONSIDÉRANT** que lesdits biens ne sont pas susceptibles d'être affectés utilement à un service public ;

**CONSIDÉRANT** que ces biens ont fait l'objet préalablement d'un déclassement et d'une désaffectation du domaine public par délibération n° 2026/109 en date du 7 juillet 2026 ;

**CONSIDÉRANT** qu'il ne convient pas de faire supporter à la Commune des charges foncières devenues sans objet ;

**CONSIDÉRANT** le projet de relevé du plan de division établi par le cabinet de géomètres-experts PICOT & MERLINI en date du 10 novembre 2025, suivi de l'établissement d'un document d'arpentage et de bornage en date du 21 novembre 2025 ;

**CONSIDÉRANT** que la ville a négocié la cession de ces biens dans le cadre d'une vente de gré à gré au prix de QUATRE MILLIONS SEPT CENT CINQUANTE MILLE EUROS (4.750.000,00 euros) hors frais de notaire ;

**Après en avoir délibéré,  
LE CONSEIL MUNICIPAL**

*Par 28 voix pour et 7 voix contre,*

- **DIT** que la présente délibération abroge et remplace la délibération n° 2025/159 du 29/11/2025 ;
- **DÉCIDE** la cession des biens suivants appartenant à la Ville :
  - Parcelles cadastrées section AR n° 385, d'une superficie de 334 m<sup>2</sup> et section AR n°384, d'une superficie de 666 m<sup>2</sup>, sises rue Kvot et Leydekkers, à usage de terrain nu,
  - Parcelle cadastrée section AR n°55, d'une superficie de 1 948 m<sup>2</sup>, sise 136, rue du 18 Juin, à usage de locaux d'activités supportant des cellules artisanales,
  - Parcelle cadastrée section AR n°549, d'une superficie de 4 542 m<sup>2</sup>, située rue du Syndicat, à usage d'un plateau sportif et d'un jardin pédagogique.

Conformément au relevé du plan de division établi par le cabinet de géomètres-experts PICOT & MERLINI en date du 10 novembre 2025, suivi de l'établissement d'un document d'arpentage et de bornage en date du 21 novembre 2025 ;

- **AUTORISE** le Maire ou son représentant légal à prendre toutes diligences nécessaires pour aboutir à la vente de gré à gré de ces biens dans les conditions prévues au Code Général des Collectivités Territoriales et dont l'acte sera dressé par un notaire de droit commun, et à signer tous les actes relatifs à cette cession ;
- **AUTORISE** la vente de ces parcelles sous réserve de l'effectivité de leur déclassement, dans les conditions précisées ci-après ;
- **AUTORISE** un allotissement à la vente de ces parcelles, comme suit :
  - Lot n°1 : Parcelles cadastrées AR n°384, AR n°385 et AR n°55 ;
  - Lot n°2 : Parcelle cadastrée AR n°549 ;
- **FIXE** le prix de cession global des deux lots à QUATRE MILLIONS SEPT CENT CINQUANTE MILLE EUROS (4.750.000,00 euros) hors frais de notaire ;
- **PRÉCISE** les modalités applicables comme suit :
  - A. Soit, en cas d'effectivité du déclassement desdites parcelles, la réalisation d'une vente globale par un unique acte notarié des deux lots ;
  - B. Soit la réalisation d'une vente lot par lot par deux actes notariés distincts, et éventuellement selon une temporalité différente correspondant à l'effectivité du déclassement des parcelles susmentionnées ;
- **FIXE**, en toutes hypothèses (A ou B), les modalités de cession comme suit :
  - La vente sera passée sous forme d'acte notarié ;
  - Le prix inclut la quote-part de la Communauté d'agglomération Val Parisis due au titre de l'exercice de la compétence Zones d'activités économiques sur la parcelle cadastrée AR n°55 ;
- **PRÉCISE** que la cession lot par lot (hypothèse B) s'effectuera aux mêmes conditions que celles exposées pour la cession globale (hypothèse A) desdites parcelles ;
- **PRÉCISE** en cas de vente lot par lot (hypothèse B) que le transfert de propriété d'un lot n'emportera pas autorisation de jouissance ou transfert de propriété de l'autre lot ;

- **FIXE**, en cas de cession en deux actes (hypothèse B), le prix de cession lot par lot à :
  - Lot n°1 : DEUX MILLIONS SEPT CENT TRENTE MILLE QUATRE CENT QUARANTE EUROS (2 730 440 euros), correspondant au prix de l'évaluation des domaines pour les trois parcelles ;
  - Lot n°2 : DEUX MILLIONS DIX NEUF MILLE CINQ CENT SOIXANTE EUROS (2 019 560 euros), correspondant à la différence entre le montant négocié globalement et le prix des parcelles du Lot n°1 ;
- **DIT**, en toutes hypothèses, que :
  - L'acquéreur pressenti est la SARL GLH ;
  - L'acquéreur réglera en sus les frais de notaire ;
  - Pouvoir est donné au Notaire, Maître François EYMRI, ou toute autre personne de l'office notarial EYMRI, sis 3 rue Cristino Garcia à EAUBONNE (95600) aux fins de représenter la Ville à l'acte ;
  - Les recettes seront inscrites au budget communal.



**Pour extrait conforme,**

**Le Maire,  
Conseiller départemental du Val d'Oise,  
Xavier HAQUIN**

## plan de situation



Date d'impression : 21/07/2025

Copyright : Cadastre DGFIP 2024/ SIG©Val Parisis; SIG Val Parisis

Échelle : 1:2 500

0 25 50 m  
|-----|-----|

Vu, pour être **annexé** à  
délibération n°26/Ma...du.07/07/26  
ERMONT, le...07/07/26

Le Maire,



Val Parisis  
AGGLO

# Extrait de plan cadastral



## Extrait de plan cadastral

Phasage de la cession par lots – parcelles cadastrées section AR n° 384 / 385 /55 et 549



# ERMONT (95120)

Cadastre Section AR n°54

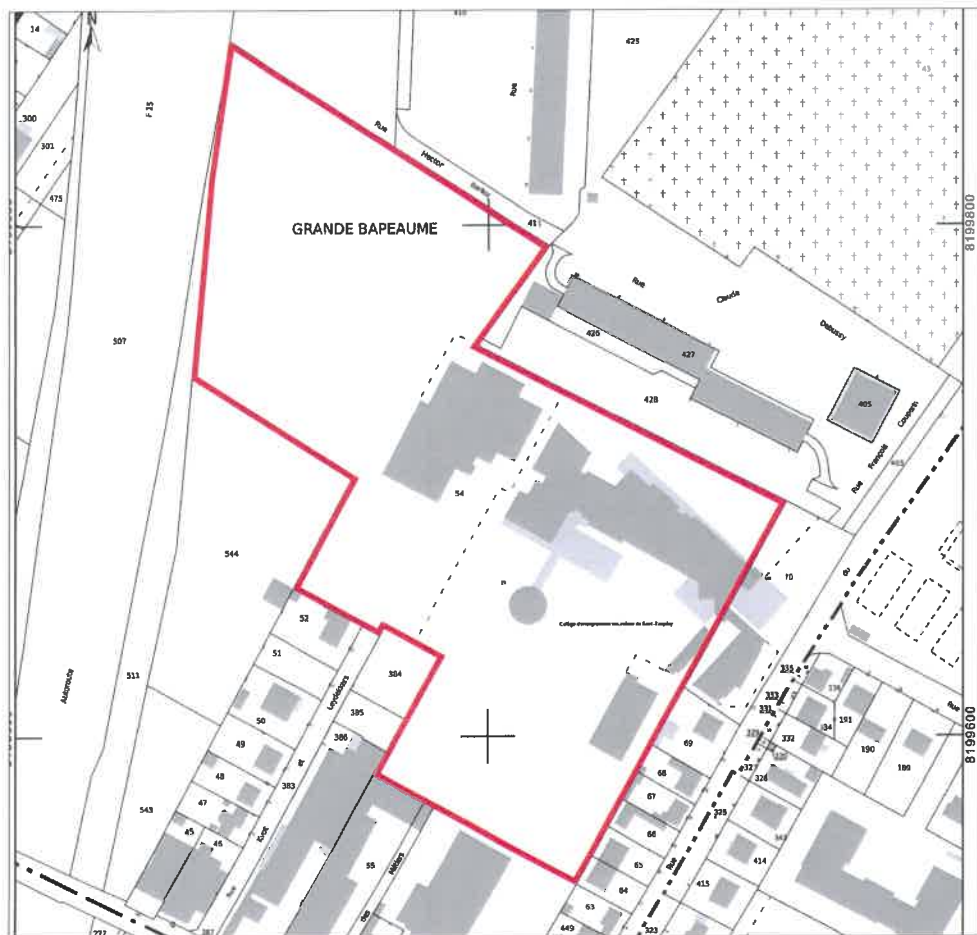
Rue Kvot et Leudekkers

## PLAN DE SITUATION

Echelle 1/2000e



Aff.250750-CB



Alain MERLINI  
Géomètre-Expert D.P.L.G.  
Membre de l'Ordre n° 05160

Geoffroy LAMY  
Ingénieur E.S.G.T.  
Géomètre-Expert  
Membre de l'Ordre n° 06433

Agence du VAL D'OISE

**Siège Social**

**SAINT-PRIX - 95390**  
76 Avenue du Général Leclerc  
Tél : 01 39 59 00 61  
Fax : 01 39 59 62 53  
[geomètres.experts@picot-merlini.com](mailto:geomètres.experts@picot-merlini.com)

Agence de l'OISE

Successeur de André DALISSON

**NOAILLES - 60430**  
96 Rue de Paris  
Tél : 03 44 03 30 76  
Fax : 03 44 07 47 92  
[picotmerlini.loise@free.fr](mailto:picotmerlini.loise@free.fr)



GÉOMÈTRE-EXPERT  
CONSEILLER  
VALORISER  
GARANTIR

Département du Val d'Oise

**Ville d'ERMONT**

Section AR

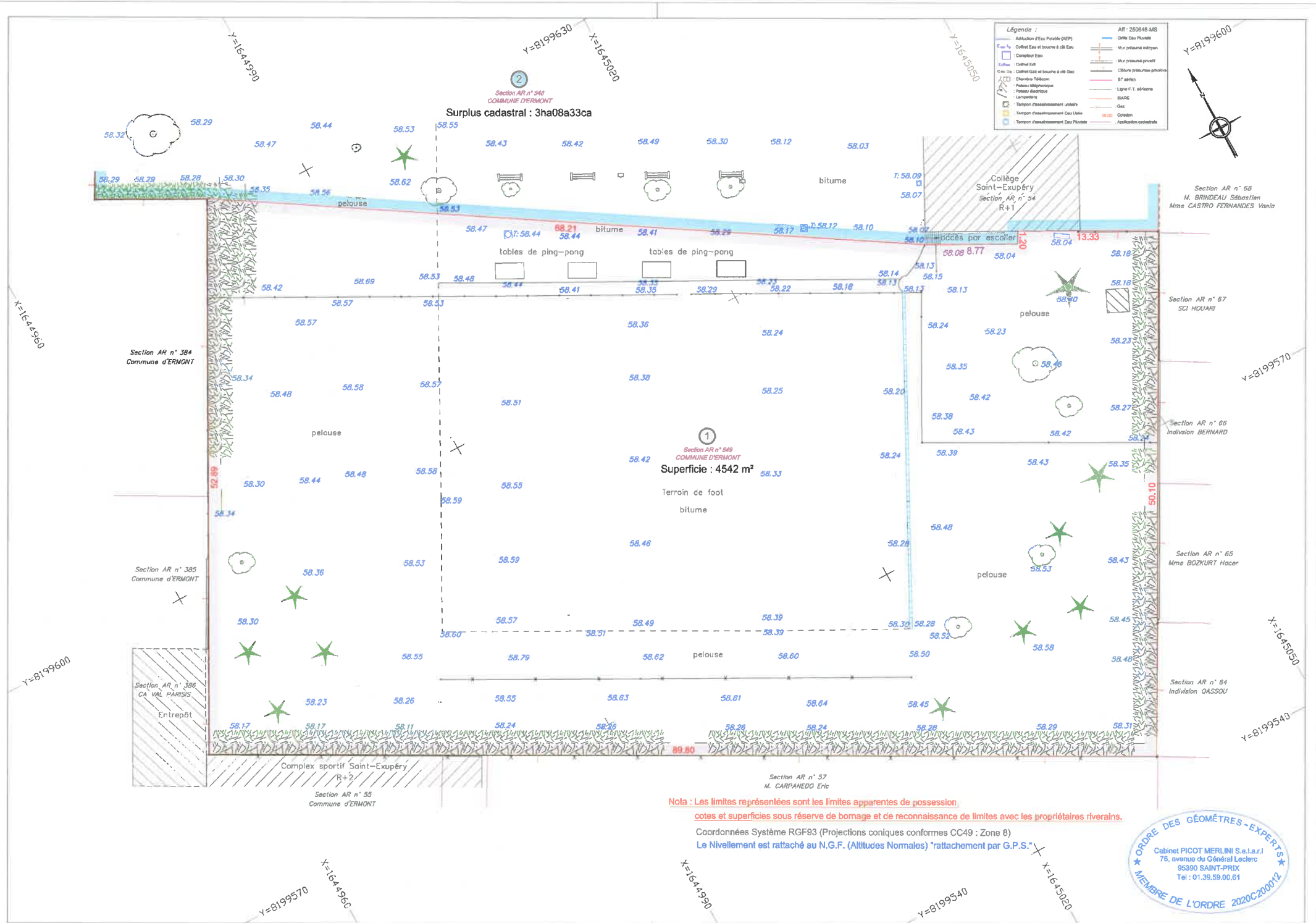
Rue kvot et Leydekkers

## PLAN DE DIVISION

| Références Cadastres<br>avant D.M.P.C. |    |            | Références cadastrales issues de la division :<br>D.M.P.C. N°1451 G du 20/11/2025 |     |         |          |     |            |
|----------------------------------------|----|------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----|---------|----------|-----|------------|
|                                        |    |            | LOT 1                                                                             |     |         | LOT 2    |     |            |
| Sec.                                   | N° | Contenance | Sec.                                                                              | N°  | Surface | Sec.     | N°  | Contenance |
| AR                                     | 54 | 3ha53a75ca | AR                                                                                | 549 | 4542 m² | AR       | 548 | 3ha08a33ca |
|                                        |    | 3ha53a75ca | Mesurage                                                                          |     | 4542 m² | Mesurage |     | 3ha08a33ca |

| Rév.  | Date       | Modifications        | Réd. | Vér. |
|-------|------------|----------------------|------|------|
| Ind.1 | 27/08/2025 | Relevé               | M.S  | G.L  |
| Ind.2 | 10/11/2025 | Plan de division     | C.B  | A.M  |
| Ind.3 | 21/11/2025 | Document d'arpentage | C.B  | A.M  |
|       |            |                      |      |      |
|       |            |                      |      |      |
|       |            |                      |      |      |
|       |            |                      |      |      |
|       |            |                      |      |      |

|              |      |        |            |                     |
|--------------|------|--------|------------|---------------------|
| N° d'affaire | Réd. | Vérif. | Fichier    | Le 21 Novembre 2025 |
| 250750       | C.B  | A.M    | inf.250750 | Echelle 1/300       |



Nota : Les limites représentées sont les limites apparentes de possession.  
cotes et superficies sous réserve de bornage et de reconnaissance de limites avec les propriétaires riverains.  
Coordonnées Système RGF93 (Projections coniques conformes CC49 : Zone 8)  
Le Nivellement est rattaché au N.G.F. (Altitudes Normales) "rattachement par G.P.S."



Commune :  
ERMONT (219)

N° d'ordre du document d'arpentage : 1451 G  
Document vérifié et numéroté le 20/11/2025  
APTGC CERGY  
Par Anne Delrue Tshoya Ntalaja  
Géomètre du Cadastre  
Signé

Cachet du service d'origine :

SERVICE DEPARTEMENTAL DES IMPOTS  
FONCIERS DU VAL D'OISE  
CENTRE DES FINANCES PUBLIQUES  
2 AV BERNARD HIRSCH CS20104  
95093 CERGY PONTOISE CEDEX  
Téléphone : 01.30.75.72.00

[sdif.val-doise@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:sdif.val-doise@dgfip.finances.gouv.fr)

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

CERTIFICATION

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

Le présent document d'arpentage, certifié par les  
propriétaires soussignés (3) a été établi (1) :  
A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;  
B - En conformité d'un piquetage : \_\_\_\_\_  
effectué sur le terrain ;  
C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont  
copie ci-jointe, dressé le \_\_\_\_\_ par \_\_\_\_\_  
géomètre à \_\_\_\_\_  
Les propriétaires soussignés ont pris connaissance des  
informations portées au dos de la chemise 6463.  
A \_\_\_\_\_, le \_\_\_\_\_

Modification des enonciations d'un acte de publie

Section : AR  
Feuille(s) : 000 AR 01  
Qualité du plan : Plan régulier avant 20/03/1980  
Echelle d'origine : 1/1000  
Echelle d'édition : 1/1500  
Date de l'édition : 20/11/2025  
Support numérique : \_\_\_\_\_

D'après le document d'arpentage dressé

Par M. MERLINI

(2)

Réf. :

Le 14/11/2025

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





**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



Vu pour être annexé à  
délibération n° 26/140 du 07/07/26  
ERMONT, le 03/09/26  
Le Maire



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 03/09/2025

Direction départementale des Finances Publiques du Val  
d'Oise

Pôle d'évaluation domaniale de Cergy

5 Avenue Bernard Hirsch

CS 20104

95010 Cergy-Pontoise

Courriel : ddfip95.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

Le directeur départemental des Finances  
publiques du Val d'Oise

à

Monsieur le Maire de la commune d'Ermont

Hôtel de ville

100 rue Louis Savoie

95120 ERMONT

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Mong Tuyen DO

Courriel : mong.do@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 01 34 41 10 82

Réf DS : n° 25499751

Réf OSE : 2025-95219-55059

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

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



*Nature du bien :* Terrain avec des locaux d'activités

*Adresse du bien :* Rue du 18 Juin, rue du Syndicat, rue Kvot et Leydekkers à Ermont ( 95120)

*Valeur vénale :* 4 575 000 € - assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

## 1 - CONSULTANT

affaire suivie par : M<sup>ME</sup> LEGRESY LAURE , RESPONSABLE DU SERVICE URBANISME

## 2 - DATES

|                                                   |          |
|---------------------------------------------------|----------|
| de consultation :                                 | 24/07/25 |
| Echange de messages électroniques les 28/7 et 5/8 |          |
| Renseignements complémentaires apportés le :      | 06/08/25 |
| date du dossier complet :                         | 26/08/25 |

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

### 3.1. Nature de l'opération

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

### 3.2. Nature de la saisine

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

### 3.3. Projet et prix envisagé :

Cession de biens immobiliers en vue du réaménagement de la ZAE des Métiers. La commune d'Ermont indique un prix négocié de 5 000 000 €.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Ermont est situé à environ 20 km au nord de Paris. La commune, qui fait partie de la communauté d'agglomération Val Parisis, est bien desservie : par l'autoroute A115, 4 gares (d'Ermont-Eaubonne, d'Ermont-Halte, de Cernay, de Gros Noyer-Saint Prix), la gare routière d'Ermont-Eaubonne.

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

Situation en centre-ville, dans un environnement mixte comprenant un tissu pavillonnaire, une zone d'activités et un établissement d'enseignement, le collège Saint Exupéry.

### 4.3. Références cadastrales

- AR 54 pour 35 375 m<sup>2</sup> (socle foncier du collège) : emprise partielle non bâtie de 4 482 m<sup>2</sup>
- AR 55 pour 1 948 m<sup>2</sup> : terrain d'assiette de 10 cellules artisanales
- AR 384 pour 666 m<sup>2</sup>

- AR 385 pour 334 m<sup>2</sup>

Les parcelles AR 55, AR384 et AR 385 sont propriété de la commune.

Au cadastre, la parcelle AR 54 apparaît comme propriété du Département. Toutefois, la commune d'Ermont a produit, le 26 août 2025, une attestation notariée de Maître EYMRI, notaire à EAUBONNE, certifiant que la commune d'Ermont apparaissait comme propriétaire actuel de cette parcelle.

#### **4.4. Descriptif**

Les 4 parcelles forment une unité foncière de 7 430 m<sup>2</sup>.

La majeure partie du foncier porte sur le terrain de sport du Collège (AR 54p), les parcelles AR 384 et 385 consistent en des terrains nus, tandis que des locaux d'activités (10), actuellement en usage, sont édifiés sur la parcelle AR 55.

Les droits à construire maximum théoriques sur l'ensemble des 4 parcelles s'élèvent à environ 15 000 m<sup>2</sup> de SDP. Dans ce cas, les cellules artisanales ne seront pas conservées.

### **5 – SITUATION JURIDIQUE**

**5.1. Propriétaire :** la commune d'Ermont

**5.2. Conditions d'occupation :** Les biens immobiliers sont évalués en valeur libre d'occupation.

### **6 - URBANISME**

**6.1.Règles actuelles :** Classement en zone U3a - zone urbaine, secteur d'activités mixtes, au PLU révisé et approuvé le 7 juillet 2023.

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

Par comparaison

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Étude de marché : Terrains à bâtir à usage d'activités

|                                         |                                                                                                                                                                                                                                           |                                                     |
|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| Vente 8/12/2022<br>publiée 2022P-31305  | <b>Frépillon</b> : ZAC des Epineaux – B 1129, 1070 : 7557 m <sup>2</sup><br>Terrain à bâtir en vue de la construction d'un immeuble de 3000 m <sup>2</sup> SDP<br>(siège social de l'entreprise)                                          | <b>786 765 €</b><br><br>262 €/m <sup>2</sup> sdp    |
| Vente 3/8/2023<br>publiée 2023P-18501   | <b>Ermont</b> : 9 rue Louis Armand – AI 655, 715, 717 à 719 : 4439 m <sup>2</sup><br>Terrain à bâtir. PC pour construire un établissement de consultations<br>médicales de 5654 m <sup>2</sup> SDP                                        | <b>1 500 000 €</b><br><br>265 €/m <sup>2</sup> sdp  |
| Vente 12/10/2023<br>publiée 2023P-23816 | <b>Argenteuil</b> : 18 rue de l'Angoumois – CL 888 : 3250 m <sup>2</sup><br>Terrain à bâtir en vue de locaux bureaux et entrepôt<br>(la VEFA du 28/2/2025, publiée vol. 2025P-6076, indique 3 250 m <sup>2</sup> SDP)                     | <b>1 000 000 €</b><br><br>307 €/m <sup>2</sup> sdp  |
| Vente 27/8/2024<br>publiée 2024P-19863  | <b>Beauchamp</b> : ZA – 192 chaussée Jules César<br>AL 784 : 4174 m <sup>2</sup><br>En vue de la construction d'un entrepôt de self-stockage, de 1550 m <sup>2</sup> SDP                                                                  | <b>750 000 € HT</b><br><br>483 €/m <sup>2</sup> sdp |
| Vente 8/11/2024<br>publiée 2024P-22205  | <b>Jouy le Moutier</b> : ZAC d'activités de l'Hautiloise – rue Anita Conti<br>ZI 452, 453, 528, 532 : 3672 m <sup>2</sup><br>En vue de la construction d'un atelier de serrurerie-métallerie, avec bureaux,<br>de 1852 m <sup>2</sup> SDP | <b>382 380 €</b><br><br>206 €/m <sup>2</sup> sdp    |
|                                         | <b>Prix moyen :</b>                                                                                                                                                                                                                       | <b>304,60 €/m<sup>2</sup> sdp</b>                   |

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

En 2023, la commune d'Ermont avait demandé l'estimation des mêmes biens. A ce stade précoce du projet, les biens ont été estimés en l'état, en tant que terrains à bâtir et locaux d'activités.

Puis, l'emprise non bâtie du collège a fait l'objet d'une nouvelle demande d'avis en 2025, sans information sur les droits à construire.

Dans les 2 cas, les valeurs vénale dégagées s'avèrent inférieures à une approche par la charge foncière. Ce qui a été précisé dans l'avis de 2025 :

|                                            |                                                       |                                                              |                             |
|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Avis 2023-95219-12900                      | Rue du 18 Juin<br>AR 55 : 1 948 m <sup>2</sup>        | 10 locaux d'activités<br>1 495 m <sup>2</sup>                | Valeur vénale : 2 070 000 € |
| Avis 2023-95219-13091                      | Rue Kvot et Leydekkers<br>AR 384 : 666 m <sup>2</sup> | Terrain nu<br>Zonage pavillonnaire                           | Valeur vénale : 440 000 €   |
| Avis 2023-95219-13079                      | Rue Kvot et Leydekkers<br>AR 385 : 334 m <sup>2</sup> | Terrain nu<br>Zonage pavillonnaire                           | Valeur vénale : 220 440 €   |
| Avis 2023-95219-13011                      | Rue du Syndicat<br>AR 55p : 4 120 m <sup>2</sup>      | Terrain nu (collège)<br>Anticipation du<br>zonage d'activité | Valeur vénale : 453 200 €   |
| Réactualisation :<br>Avis 2025-95219-48199 |                                                       | Zonage d'activité                                            | Valeur vénale : 634 480 €   |

Pour cette raison, est retenue ici la valorisation haute du foncier par les droits à construire maximum théoriques autorisés par le PLU en vigueur.

Valeur vénale des droits à construire du foncier à rendre nu et libre :

305 € x 15 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher = 4 575 000 €.

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

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

La valeur vénale du bien est arbitrée à **4 575 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 4 117 500 € (arrondie).

Le prix négocié de 5 000 000 € n'appelle donc pas d'observation.

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

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

## 10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

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

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

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

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

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

## 11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

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

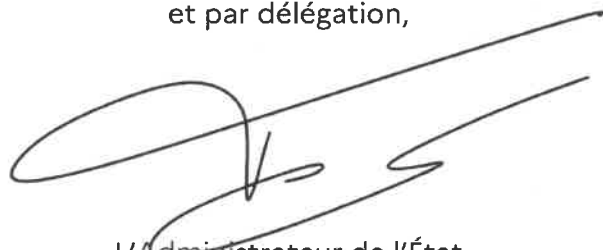
## 12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le directeur départemental des Finances publiques  
et par délégation,



L'Administrateur de l'État  
Laurent PATTE