

EXTRAIT DU REGISTRE DES
DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA COMMUNE D'ERMONT**SÉANCE DU 15 MARS 2024***L'an deux mille vingt-quatre, le quinze du mois de mars à 19 H 00***OBJET : ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE ET CADRE DE VIE****Acquisition du bien sis 14 rue de la République, parcelle cadastrée section AE n°1**

Le Conseil Municipal dûment convoqué par Monsieur le Maire, le **8 mars 2024**, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances sous la présidence de **M. Xavier HAQUIN**.

N°2024/021**Présents :****M. Xavier HAQUIN, Maire****Mme CABOT, M. NACCACHE, Mme MEZIERE, M. LEDEUR, Mme DUPUY, M. RAVIER, Mme CASTRO-FERNANDES, M. KHINACHE, Mme CHESNEAU MUSTAFA, Adjoint au Maire****Mme DAHMANI, Mme LEMARCHAND, M. CARON, M. ANNOUR, Mme DEHAS, Mme GUTIERREZ, M. GODARD, Mme SANTA CRUZ BUSTAMANTE, M. LAROZE, Mme YAHYA, Mme DE CARLI, Mme LAMBERT, M. KNOBLOCH, Mme CAUZARD, M. HEUSSER, Mme LACOUTURE, M. JOBERT, Mme BARIL, M. MELO DELGADO, M. BAY, Conseillers Municipaux****Absents excusés ayant donné pouvoir :****M. BLANCHARD**

(pouvoir à M. NACCACHE)

Mme APARICIO TRAORE

(pouvoir à Mme CABOT)

Mme GUEDJ

(pouvoir à Mme DEHAS)



Mme BENLAHMAR

(pouvoir à Mme SANTA CRUZ B)

M. KEBABTCHIEFF

(pouvoir à Mme CASTRO FERNANDES)

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

Déposée en Sous-Préfecture le : 19/03/24**Publiée le : 22/03/24****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 :

ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE ET CADRE DE VIE

Acquisition du bien sis 14 rue de la République, parcelle cadastrée section AE n°1

Sur la proposition du Maire,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment son article L.2121-29 ;

VU le Code de l'Urbanisme ;

VU le plan cadastral ;

VU l'avis de la Commission Attractivité du territoire et Cadre de vie du 6 mars 2024 ;

CONSIDÉRANT que la SCI ALCCI, dont le siège est situé 14 rue de la République à Ermont (95120), est propriétaire de la parcelle cadastrée section AE n°1 supportant des constructions à usage de cabinet médical et de maison universitaire de santé et de soins primaires, d'une contenance totale de 665 m², sises à ERMONT 14 rue de la République ;

CONSIDÉRANT que la ville souhaitant maintenir l'offre médicale et la présence de médecins libéraux dans son bassin de vie et plus particulièrement dans le centre-ville se propose d'acquérir le bien sis 14 rue de la République, parcelle cadastrée section AE n° 1 pour la réalisation d'une maison universitaire de santé et de soins primaires ;

CONSIDÉRANT que la ville s'engage à réaliser un programme mixte de réhabilitation du bâtiment existant et de construction neuve en modulaires consistant en :

- La réalisation de travaux de mise en accessibilité,
- La réalisation de salles de soins supplémentaires, d'un espace d'accueil/secrétariat, de bureaux médicaux, de salles de réunion, de salles d'attente et de locaux techniques ;

CONSIDÉRANT de ce qui précède, qu'il a été convenu, entre la Ville et la SCI ALCCI, la cession du bien, parcelle cadastrée section AE n°1, à usage de maison médicale, d'une contenance 665 m², au profit de la commune d'Ermont au prix de SIX CENT MILLE EUROS (600 000,00 euros), frais de notaire inclus ;

CONSIDÉRANT que la Direction immobilière de l'Etat a été saisie selon demande d'avis n°13779592 en date du 23 août 2023 et a délivré un avis en date du 31 octobre 2023,

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

- **APPROUVE** l'acquisition par la Ville du bien sis à Ermont, 14 rue de la République, parcelle cadastrée section AE n°1, d'une contenance de 665 m², à usage de maison médicale, propriété de la SCI ALCCI, dont le siège est situé 14 rue de la République à Ermont (95120), ou toute autre personne qui s'y substituerait, au prix de SIX CENT MILLE EUROS (600 000,00 euros), frais de notaire inclus ;
- **AUTORISE** le Maire ou son délégué, à prendre toutes diligences nécessaires pour aboutir à l'acquisition de cet immeuble 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 tout acte relatif à cette acquisition ainsi que tout acte rectificatif ou complémentaire ;

- **DIT** que les frais, droits, taxes et honoraires afférents à la présente acquisition sont à la charge exclusive de la Ville ;
- **DIT** que 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 ;
- **DIT** que la dépense est inscrite au budget communal.



Pour extrait conforme,

Le Maire,

Conseiller départemental du Val d'Oise,
Xavier HAQUIN

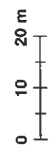
Plan de situation

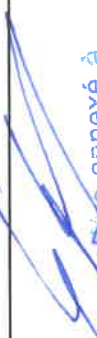


Date d'impression : 11/10/2023

Copyright : Cadastre DGFIP 2021 SIG Val Parris

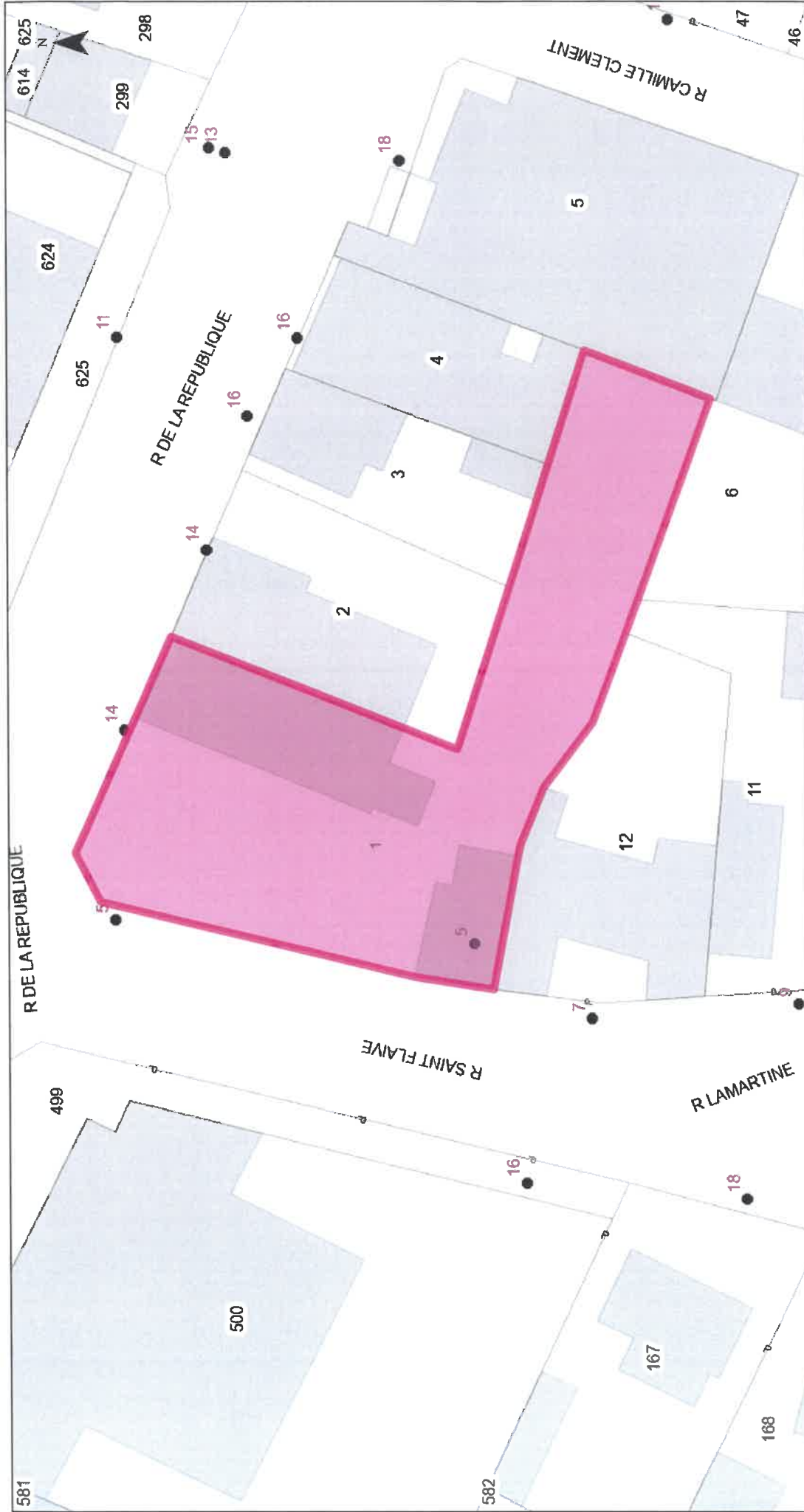
Échelle : 1:1 000





 voir pour le annexé à
 délibération n° 24 du 15.08.24
 ERMONT, le 15.08.24
 Le Maire,

Extrait cadastral parcelle AE n°1



Commune : ERMONT (950219)
Surface géographique : 676 m²
Contenance : 665 m²
Adresse : 0014 RUE DE LA REPUBLIQUE
Bâtie : Oui
Urbaine : Non



Échelle : 1:1000

Propriétaire(s) :

Compte : +01384 (1)

Propriétaire :

Nom : SCI ALCCI

Né(e) le :

Né(e) à :

Adresse : 0014 RUE DE LA REPUBLIQUE - 95120 ERMONT

Régime : propriétaire

Subdivision(s) fiscale(s) (1) :

Compte	Lettre	Groupe	Nature	Occupation	Classe	Surface (m²)	Revenu (€)	Référence (€)
+01384		Sols		Sols		665	0	0
Total						665	0	0

Local(aux) (1) :

Invariant :

2190770580 (+01384)

Adresse :

0014 RUE DE LA REPUBLIQUE

Type :

Local commercial ou industriel

Nature :

Local divers

Occupation :

Location autre que propriétaire ou usufruitier

Date de mutation :

12/03/2015

Année de construction :

1870

Valeur cadastrale (€) :

8141

P.E.V :

N°	Nature	Catégorie	Tarif	Type de local	Val. Loc. Réf.	Val. Loc. Ann.	Nat. exemp.
001	Commerce			000	0	54775	



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

**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 31 octobre 2023

Le directeur départementale des Finances
publiques du Val d'Oise

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°13779592

Réf OSE : 2023 95219 62953

à

Monsieur le Maire
Commune d'Ermont

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE / VALEUR LOCATIVE

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



Nature du bien :

Pavillon ancien à usage d'activité de maison de santé

Adresse du bien :

14 Rue de la République/5 Rue Saint Flaive Prolongée - Ermont

Valeur :

525 000 € - assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : MME LEGRESY LAURE, RESPONSABLE DU SERVICE URBANISME

2 - DATES

de consultation :	23/08/23
du dossier complet :	23/08/23

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Acquisition :	amiable <input checked="" type="checkbox"/>
---------------	---

3.2. Nature de la saisine

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

3.3. Projet et prix envisagé :

Acquisition d'un pavillon affecté à usage d'activité professionnelle, au prix négocié de 450 000 €.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Situation en centre-ville, dans un environnement mixte d'habitat collectif et de commerces et services.

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

Ermont est distant d'environ 20 km de Paris. La commune est desservie par l'autoroute A115, 4 gares (d'Ermont-Eaubonne, d'Ermont-Halte, de Cernay, de Gros Noyer-Saint Prix).

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous la référence AE 1 pour 665 m²

4.4. Descriptif : Visite sur place le 25/10/2023

Sur un terrain de configuration irrégulière (en forme de hache) est édifée une demeure bourgeoise de la fin du XIX^e siècle, R+1+combles sur sous-sol, avec 2 ailes sur les 2 côtés, élevées d'un seul niveau.

Sur le même foncier, présence d'un chalet aménagé en une salle de consultation et pour mémoire, un bâtiment R+1 en alignement sur rue, dans un état dégradé et pour cette raison, non utilisé.

En ce qui concerne la maison de santé : l'extérieur apparaît passable mais l'intérieur (accueil, salle d'attente, cabinets de consultation) est dans un état d'entretien correct et est fonctionnel, à

l'exception de l'accessibilité par les escaliers. Le sous-sol est desservie par un double accès intérieur et extérieur.

Au cadastre, il est déclaré 349 m² bâti. La docteur qui a fait visiter estime que cette surface peut valablement être retenue pour l'évaluation.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriétaire : La SCI ALCCI

5.2. Conditions d'occupation : les locaux sont estimés libres d'occupation.

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles :

Classement en zone U2a, secteur d'habitat collectif à hauteur modérée, au PLU arrêté le 9 décembre 2023 et approuvé le 7 juillet 2023.

6.2.Date de référence et règles applicables

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

Par comparaison

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Étude de marché :

<i>Pour information car vente ancienne : Vente 25/7/2018 (publiée : 2018P-6029)</i>	Ermont : 30 rue Maurice Berteaux - AE 254: 502 m ² <i>Locaux dans un bâtiment ancien R+1, de 340 m² : Ancien dispensaire municipal, puis médecine du travail. Vente par la commune pour un usage futur de crèche.</i>	430000	1264 €/m ² libre
Vente 22/2/2022 (publiée : 2022P-4492)	Ermont : 2 bis rue Jean Mermoz AD 890 : 197 m ² Maison 2015, R+1, affectée à usage de cabinet médical de 168 m²	375000	3048 €/m ² libre
Vente 16/3/2023 (publiée : 2023P-7536)	Ermont : 47-51 rue de Stalingrad AO 686 : 2605 m ² lot 180 : local commercial loué à usage de bureaux à une agence immobilière : 116 m ²	300 000	2586 €/m ² occupé
Vente 30/11/2022 (publiée : 2022P-32852)	Saint Gratien : Place Charles de Gaulle, rue du général Leclerc, rue John Kennedy AE 546, 1019, 1065 à 1067 : 13120 m ² lot 621 : local professionnel en rdc sur sous-sol aménagé : loué à usage de cabinet dentaire de 172,81 m ² lots 821 à 824 : 4 places de parking en sous-sol	395000	2285 €/m ² occupé
Vente 3/2/2022 (publiée 2022P-3600)	Cormeilles en Parisis : 26 bis rue Aristide Briand AH 861 : 492 m ² Cabinet médical (dialyse) de 188 m² SU	400 000,00 €	2127 €/m ² libre
Vente 6/10/2022 (publiée 2022P-28105)	Beauchamp : 116-118 chaussée Jules César	675 000 €	2660 €/m ² libre

	AI 287, 288 : 701 m ² Bâtiment R+1 sur cave partielle. Cour devant offrant 12 places de parking. Cabinet médical (7 praticiens) de 253,71 m ² SU		
Vente 20/4/2023 (publiée 2023P-9466)	Saint Leu La Forêt : 17 rue de Paris BB 625 : 1105 m ² Lot 30 : local commercial loué à usage de cabinet paramédical de 128 m ²	390 000,00 €	3046 €/m ² occupé
	Prix moyen des locaux vendus occupés (3) Prix moyen des locaux vendus libres (3) Prix moyen de vente de tous ces locaux (6)		2639 €/m ² occupé 2611 €/m ² libre 2625 €/m ² libre ou occupé

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

Compte tenu des travaux à prévoir au regard notamment de l'état extérieur passable du bien immobilier, de l'accessibilité à l'intérieur de la maison de santé pour les PMR,

Valeur vénale : 1500 € x 349 m² = 523 500 € - en nombre rond : 525 000 €

9 - COMPTE À REBOURS

Sans objet

10 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE/LOCATIVE/DE L'INDEMNITÉ DE DÉPOSSESSION – 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 **525 000 €**.

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.

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.

11 - INDEMNITÉS D'ÉVICTION

Sans objet

12 - 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.

13 - 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.

14 - 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 et par délégation,

Inspectrice des finances publiques
Mong Tuyen DO



L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.