

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

**SÉANCE DU 26 SEPTEMBRE 2025**

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

**OBJET : AFFAIRES GENERALES**

**Cession d'un local à usage de bureaux sis 1 rue Saint Flaive Prolongée, parcelle cadastrée section AD n° 474, lot n°1, d'une contenance d'environ 123 m²**

Le Conseil Municipal dûment convoqué par Monsieur le Maire, le **19 septembre 2025**, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances sous la présidence de **M. Xavier HAQUIN**.

**N°2025/132**

**Présents :**

M. Xavier HAQUIN, **Maire**

M. BLANCHARD, M. NACCACHE, Mme MEZIERE, M. LEDEUR,  
Mme DUPUY, M. RAVIER, Mme CASTRO-FERNANDES, Mme CHESNEAU-  
MUSTAFA, **Adjoint au Maire**

M. ANNOUR, Mme APARICIO TRAORE, Mme DE CARLI, Mme DEHAS,  
M. CARON, Mme GUEDJ, Mme GUTIERREZ, Mme BENLAHMAR, M. GODARD,  
M. LAROZE, Mme YAHYA, Mme LAMBERT, M. KNOBLOCH, Mme THYS,  
Mme CAUZARD, M. HEUSSER, Mme LACOUTURE, Mme BARIL, M. PERROT,  
M. MELO DELGADO, M. OFFERLÉ, **Conseillers Municipaux**

**Absents excusés ayant donné pouvoir :**

Mme SANTA CRUZ BUSTAMANTE

Mme LEMARCHAND

M. KEBATCHIEFF

M. KHINACHE

M. BAY

(pouvoir à Mme BENLAHMAR)

(pouvoir à Mme GUTIERREZ)

(pouvoir à Mme CASTRO-FERNANDES)

(pouvoir à M. OFFERLÉ)

(pouvoir à M. MELO DELGADO)

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

**Déposée en Sous-Préfecture le : 30/09/2025**

**Publiée le : 03/10/2025**

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 :****AFFAIRES GENERALES**

**Cession d'un local à usage de bureaux sis 1 rue Saint Flaive Prolongée, parcelle cadastrée section AD n° 474, lot n°1, d'une contenance d'environ 123 m²**

**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 des 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 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 31 octobre 2023 ;

**VU** l'avis de la Commission Affaires Générales, Finances du 18 septembre 2025 ;

**CONSIDÉRANT** que la ville est propriétaire des locaux à usage de bureaux suivants :

| Section cadastrale | Adresse                      | Contenance totale du terrain | Date d'acquisition |
|--------------------|------------------------------|------------------------------|--------------------|
| AD n° 474          | 1 rue Saint Flaive Prolongée | 1 023 m²                     | 21/12/2007         |

**CONSIDÉRANT** que l'immeuble cadastré section AD n° 474 est constitué des locaux de la Poste au rez-de-chaussée, des locaux occupés par l'hôpital d'Eaubonne, hôpital de jour au 1<sup>er</sup> étage et d'un local à usage de bureaux en rez-de-chaussée, libre de toute occupation ;

**CONSIDÉRANT** que cet immeuble fait l'objet d'une création d'une copropriété et d'un état descriptif de division permettant de céder des lots de copropriété ;

**CONSIDÉRANT** que le local à usage de bureaux, libre de toute occupation constitue le lot de copropriété n°1 au projet de plan de division en volume établi par le cabinet de géomètre PICOT & MERLINI et qui fera l'objet d'un Etat Descriptif de Division ;

**CONSIDÉRANT** qu'une convention de mise à disposition précaire et révocable portant sur les locaux sis 1 rue Saint Flaive Prolongé a été signée le 12 juin 2025 entre la Ville et le Docteur MOUANNA Hamza et le Docteur MANI Insaf, pour un usage de cabinet Médical ;

**CONSIDÉRANT** que le Docteur MOUANNA Hamza et le Docteur Ahmed ALDAAS médecins généralistes, ont fait savoir à la Ville leur intérêt de se porter acquéreurs du local à usage de bureaux, lot n°1 au prix de CENT SOIXANTE QUINZE MILLE EUROS (175 000 euros) aux fins de créer un cabinet médical ;

**CONSIDÉRANT** que préalablement à cette cession il convient de mettre fin à la convention de mise à disposition précaire et révocable portant sur les locaux sis 1 rue Saint Flaive Prolongé signée le 12 juin 2025 ;

**CONSIDÉRANT** que ce lot n°1 a fait l'objet préalablement d'un déclassement et d'une désaffectation du domaine public par délibération n° 2025/131 en date du 26 septembre 2025 ;

**CONSIDÉRANT** que la ville a négocié dans le cadre d'une vente de gré à gré la cession de ce lot n°1 à usage de bureaux au prix de CENT SOIXANTE QUINZE MILLE EUROS (175 000 euros), hors frais de notaire ;

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

- **DÉCIDE** la cession du local à usage de bureaux, libre de toute occupation constituant le lot de copropriété n°1, d'une contenance d'environ 123 m², appartenant à la Ville ;
- **AUTORISE** le Maire ou son représentant légal, à prendre toutes diligences nécessaires pour aboutir à la vente de gré à gré 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 tous les actes relatifs à cette cession ;
- **FIXE** le prix de cession à CENT SOIXANTE QUINZE MILLE EUROS (175 000 euros), hors frais de notaire ;
- **DIT** que les acquéreurs pressentis sont le Docteur MOUANNA Hamza et le Docteur Ahmed ALDAAS, médecins généralistes, ou toutes autres personnes qui s'y substitueraient ;
- **DIT** que la convention de mise à disposition précaire et révocable portant sur les locaux sis 1 rue Saint Flaive Prolongé a été signée le 12 juin 2025 entre la Ville et le Docteur MOUANNA Hamza et le Docteur MANI Insaf, pour un usage de cabinet Médical prendra fin à la date du transfert de propriété ;
- **INDIQUE** que le lot de copropriété n° 1 à céder, libre de toute occupation, est composé d'un hall d'accueil, d'un espace de bureaux, de sanitaires et locaux techniques ;
- **FIXE** les modalités de la cession comme suit :
  - La vente sera passée sous forme d'acte notarié.
- **DIT** que l'acquéreur réglera en sus les frais de notaire ;
- **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 recette est inscrite au budget communal.



Pour extrait conforme,

Le Maire,

Conseiller départemental du Val d'Oise,  
Xavier HAQUIN



Vu pour être annexé à  
délibération n° 2023/132 du 26/09/2023

ERMONT, le 30/09/2023

Le Maire,

Accusé de réception en préfecture  
095-219502192-20250926-2025-132-DE  
Date de télétransmission : 30/09/2025  
Date de réception préfecture : 30/09/2025



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](mailto:ddfip95.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr)

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Mong Tuyen DO

Courriel : [mong.do@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:mong.do@dgfip.finances.gouv.fr)

Téléphone : 01 34 41 10 82

Réf DS: n°13672112

Réf OSE : 2023 95219 61230

Le 31 octobre 2023

Le directeur départementale des Finances  
publiques du Val d'Oise

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 :**

Locaux à usage de bureaux, affectés à la Police Municipale

**Adresse du bien :**

1 Rue Saint Flaive Prolongée 95120 Ermont

**Valeur :**

195 000 € - assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

## 1 - CONSULTANT

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

## 2 - DATES

|                      |          |
|----------------------|----------|
| de consultation :    | 10/08/23 |
| du dossier complet : | 10/08/23 |

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

### 3.1. Nature de l'opération

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

### 3.2. Nature de la saisine

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

### 3.3. Projet et prix envisagé :

Les locaux seront cédés libres de toute occupation au profit d'un bailleur social, au prix convenu de 444 500 euros.

## 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 AD 474 pour 1023 m<sup>2</sup>

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

Les locaux à usage de bureaux sont situés au rez-de-chaussée d'un immeuble R+1 qui abrite également la poste principale et un établissement d'accueil de jour à l'étage.

Ils sont dans un état d'entretien correct (sol carrelé, fenêtres en double vitrage) et bénéficient d'un double accès extérieur (traversant). A signaler l'absence d'emplacements de stationnement dédiés.

La surface aménagée est de 129 m<sup>2</sup> et comprend : - un hall d'accueil du public avec 2 postes de travail - une zone d'attente délimitée par des 1/2 cloisons - deux bureaux fermés de 13,70 m<sup>2</sup> et 7,50 m<sup>2</sup> - des toilettes privatives - un local technique-espace repos/repas.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

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

**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.

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

Par comparaison

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

**8.1. Étude de marché :**

|                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |              |                                                                                                      |
|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vente 21/12/2020 (publiée : 2021P-346)   | Ermont : rue du Centre Technique<br>AP 648, 661 : 4438 m <sup>2</sup><br>Centre de tri postal et activités postales : 1127 m <sup>2</sup> – bien vendu occupé                                                                                                                                            | 970 000,00 € | 860 €/m <sup>2</sup> occupé                                                                          |
| Vente 18/2/2021 (publiée : 2021P-1792)   | Ermont : rue du Centre Technique<br>AP 585 : 4476 m <sup>2</sup><br>Ancien Centre Technique Municipal puis, siège de la communauté d'agglomération Val et Forêt<br>lots 1, 2, 4 : bureaux : 839,50 m <sup>2</sup><br>lot 5 : 6 places de parking en extérieur<br>lot 7 : 7 places de parking en sous-sol | 810 000,00 € | 960 €/m <sup>2</sup>                                                                                 |
| Vente 16/3/2023 (publiée : 2023P-7536)   | Ermont : 47-51 rue de Stalingrad - AO 686 : 2605 m <sup>2</sup><br>lot 180 : local commercial loué à usage de bureaux à une agence immobilière : 116 m <sup>2</sup>                                                                                                                                      | 300 000      | 2586 €/m <sup>2</sup> occupé                                                                         |
| Vente 6/12/2022 (publiée : 2022P-30709)  | Eaubonne : Ancienne Trésorerie rue de Paris<br>AH 542 : 2365 m <sup>2</sup><br>lot de vol.2 : bureaux : 560 m <sup>2</sup> en R+1 sur sous-sol partiel<br>lots 201 à 206 : 6 places de parking en extérieur                                                                                              | 691 000      | 1235 €/m <sup>2</sup>                                                                                |
| Vente 20/12/2022 (publiée : 2023P-01568) | Eaubonne : 35 rue de Paris - AE 575 : 1624 m <sup>2</sup><br>lots 69 et 70 : bureaux au rdc et au 1 <sup>er</sup> étage, loués à une agence immobilière/administrateur de biens : 291,19 m <sup>2</sup><br>lots 73 et 74 : 2 places de parking en sous-sol                                               | 500000       | 1717 €/m <sup>2</sup> occupé                                                                         |
|                                          | Prix moyen des locaux vendus occupés (3)<br>Prix moyen des locaux vendus libres (2)<br>Prix moyen de vente de tous ces locaux (5)                                                                                                                                                                        |              | 1721 €/m <sup>2</sup> occupé<br>1097 €/m <sup>2</sup> libre<br>1471 €/m <sup>2</sup> libre ou occupé |

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

Sur Ermont, les ventes rue du centre Technique portent sur **des surfaces beaucoup plus** importantes, donnant lieu à des prix unitaires plus réduits. La vente rue de Stalingrad porte sur un autre type de bien, plus valorisé par le marché : local commercial avec vitrine sur rue.

Devant la rareté de ventes de bureaux sur Ermont, les ventes sur Eaubonne peuvent servir d'éléments de comparaison. Sur Eaubonne, les locaux sont vendus avec des emplacements de parking ; ce qui est un avantage en centre-ville.

La valeur vénale est arbitrée à :  $1500 \text{ €} \times 129 \text{ m}^2 = 193\,500 \text{ €}$  - en nombre rond : 195 000 €

La commune d'Ermont demeure libre de négocier et vendre au mieux de ses intérêts, comme au cas présent, au prix convenu de 444 500 €, mais pour l'acquéreur, bailleur social également soumis à consultation du Domaine, le prix d'acquisition apparaît élevé :  $444\,500 \text{ €} / 129 \text{ m}^2 = 3445 \text{ €/m}^2$ .

## 9 - COMPTE À REBOURS

Sans objet

## 10 - 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 **195 000 €**.

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,



Rue Saint Flaive Prolongée



**Service 1 :** Le marche cadastré section AD n°801 (fonds servant) est grevée d'une servitude d'accès et d'utilisation de l'escalier métallique permettant l'accès au 1er étage du bâtiment au profit des parcelles cadastrées section AD n°472 et 474 (fonds dominant).

Département du Val d'Oise  
 Commune d'ERMONT  
 1, rue Saint-Flaive Prolongée  
 Section AD n°474

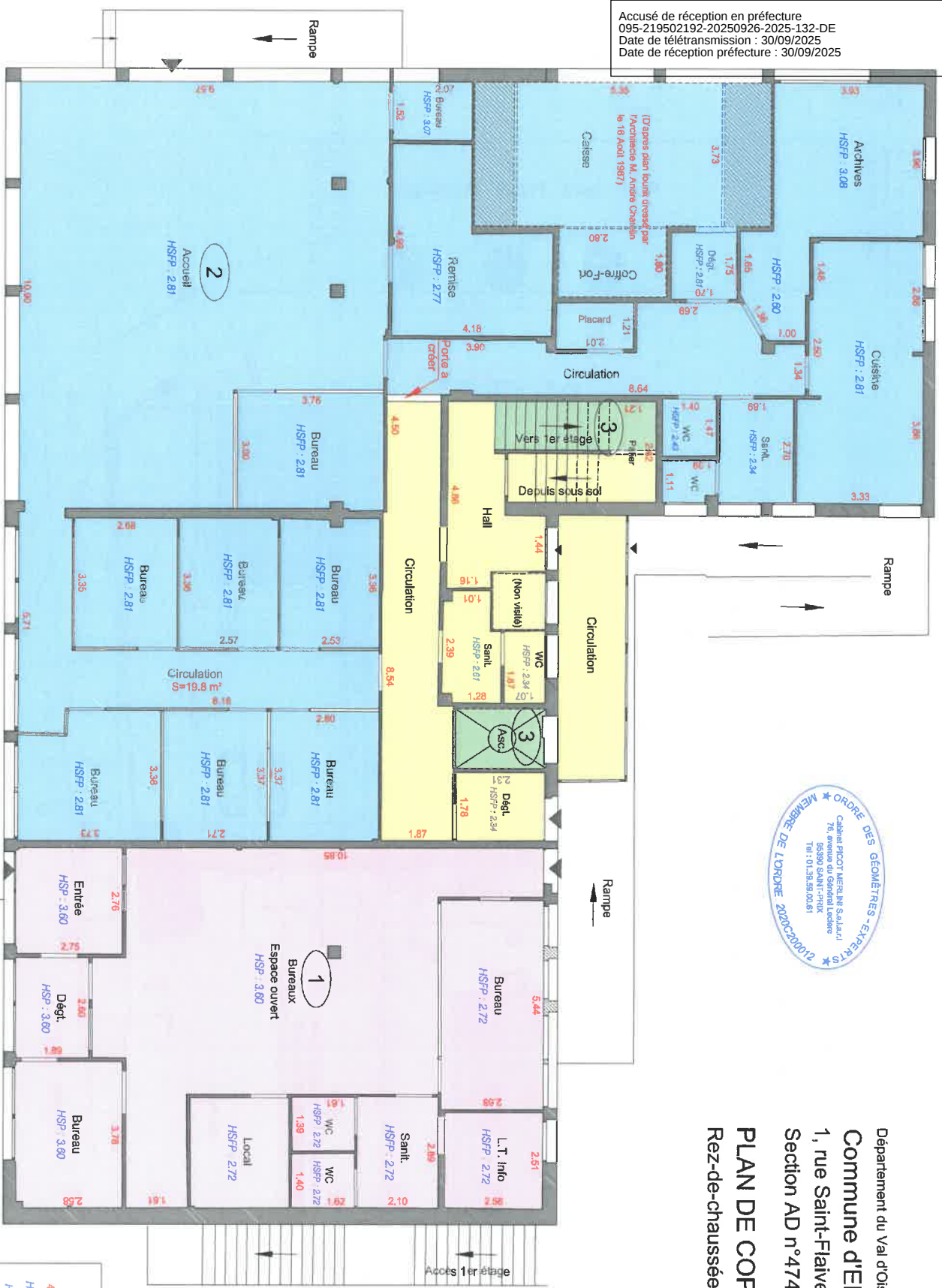
**PLAN DE COPROPRIÉTÉ**  
**Plan d'ensemble**


$$Y = 8199.225$$

Département du Val d'Oise  
Commune d'ERMONT  
1, rue Saint-Flaive Prolongée  
Section AD n°474  
**PLAN DE COPROPRIETE**  
Rez-de-chaussée



Accusé de réception en préfecture  
095-219502192-20250926-2025-132-DE  
Date de télétransmission : 30/09/2025  
Date de réception préfecture : 30/09/2025



LEGENDE :

|      |                              |
|------|------------------------------|
| 4.26 | Cotation                     |
| HSP  | Hauteur sous Plafond         |
| HSP  | Hauteur sous Plafond         |
|      | de jouissance exclusifs      |
|      | : Portes communes génériques |
|      | lots privés et droits        |



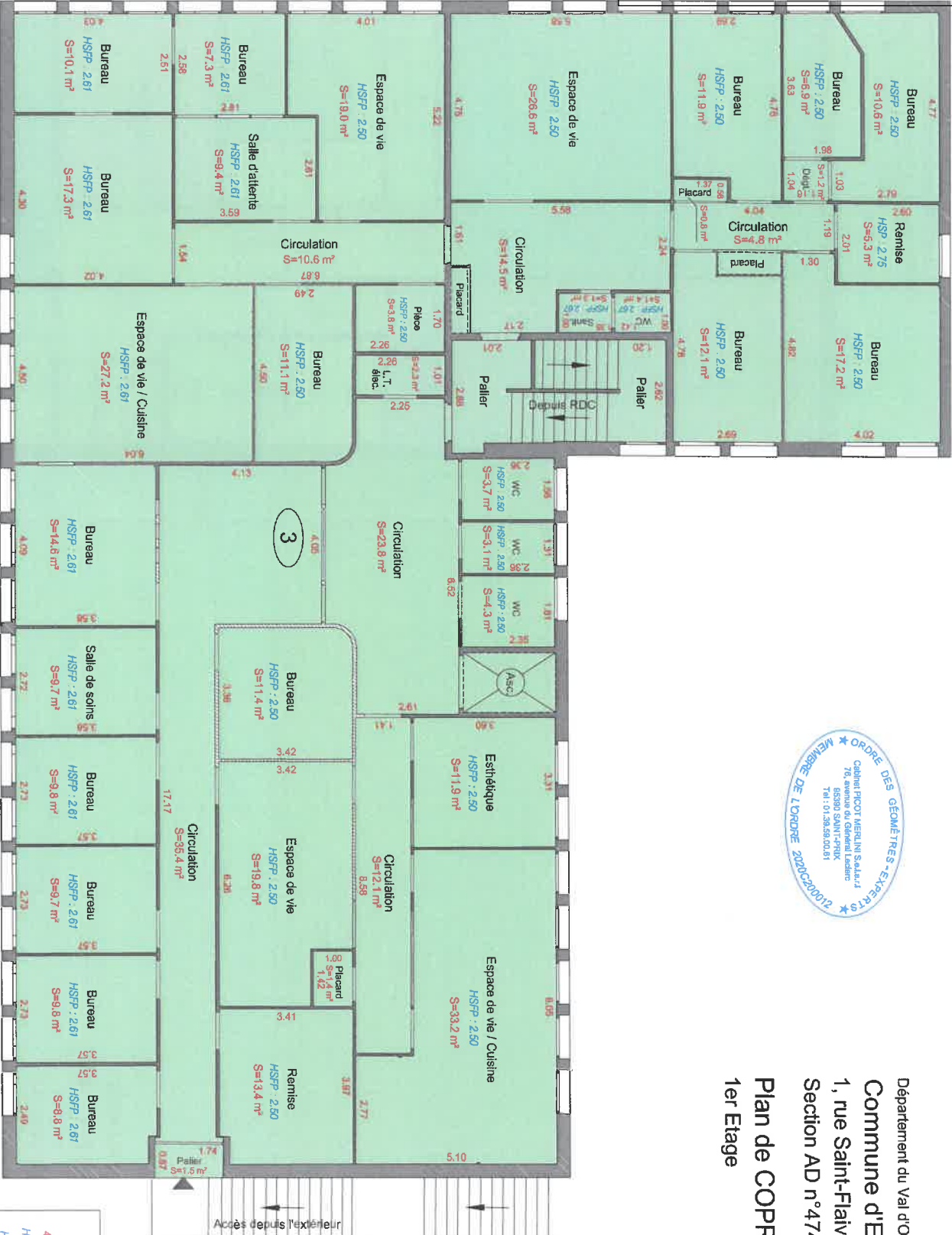
SAINT-PIRIX - 95390  
76 Avenue du Général Leclerc  
Tél : 01 39 59 00 61 - Fax : 01 39 59 62 53  
[geometres.experts@picot-merlini.com](mailto:geometres.experts@picot-merlini.com)  
Etabli le 28 mai 2024 - Dossier 231203 - Echelle 1/100

Département du Val d'Oise  
Commune d'ERMONT  
1, rue Saint-Flaive Prolongée  
Section AD n°474

Plan de COPROPRIETE  
1er Etage



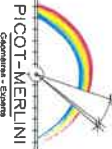
Accusé de réception en préfecture  
095-219502192-20250926-2025-132-DE  
Date de télétransmission : 30/09/2025  
Date de réception préfecture : 30/09/2025



**LEGENDE :**

4.28 : Cotation  
HSFP : Hauteur sous Faux Plafond  
HSP : Hauteur sous Plafond

: Parties communes générales  
 : Lots privatifs et droits de jouissance exclusifs

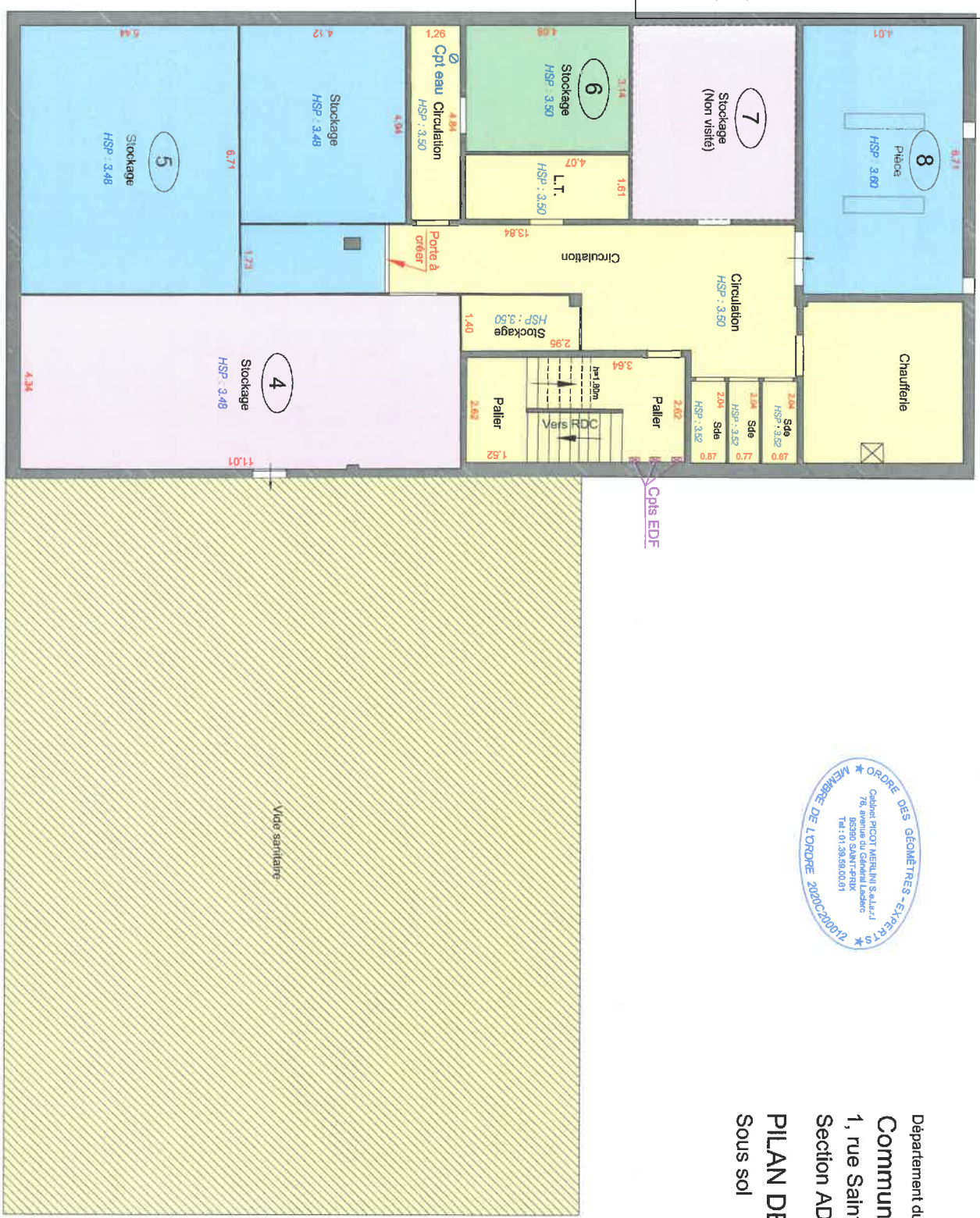


SAINT-PIRIX - 95390  
76 Avenue du Général Ledere  
Tél : 01 39 59 00 61 - Fax : 01 39 59 62 53  
geometres.experts@picot-merlini.com  
Etabli le 28 mai 2024 - Dossier 231203 - Echelle 1/100

Departement du Val d'Oise  
Commune d'ERMONT  
1, rue Saint-Flaive Prolongée  
Section AD n°474  
**PILAN DE COPROPRIETE**  
Sous sol



Accusé de réception en préfecture  
095-219502192-20250926-2025-132-DE  
Date de télétransmission : 30/09/2025  
Date de réception préfecture : 30/09/2025



**LEGENDE :**

4.26 : Cotation  
HSP : Hauteur sous Faux Plafond  
HSP : Hauteur sous Plafond

Parties communes générales  
Lots privatifs et droits de jouissance exclusifs



## PLAN DE COPROPRIETE

### Rez-de-chaussée



☐ :Parties communes générales  
☐ :Parties communes spéciales  
☒ Lots privatifs et droits  
☐ de jouissance exclusifs