

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

SÉANCE DU 16 MAI 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le seize du mois de mai à 19 H 00

OBJET : ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE ET CADRE DE VIE

Cession de gré à gré de deux locaux à usage commercial sis 17 Mail Auguste Rodin à Ermont au profit du bailleur social CDC Habitat

Le Conseil Municipal dûment convoqué par Monsieur le Maire, le **9 mai 2025**, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances sous la présidence de **M. Xavier HAQUIN**.

N°2025/080

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. CARON, Mme APARICIO TRAORE, M. ANNOUR, Mme DEHAS,
Mme GUEDEJ, Mme GUTIERREZ, Mme SANTA CRUZ BUSTAMANTE,
M. LAROZE, Mme YAHYA, Mme DE CARLI, M. KNOBLOCH, Mme THYS,
M. HEUSSER, Mme LACOUTURE, Mme BARIL, M. PERROT,
M. MELO DELGADO, M. BAY, M. KHINACHE, Mme DAHMANI,
Conseillers Municipaux.

Absents excusés ayant donné pouvoir :

M. LEDEUR

(pouvoir à M. HAQUIN)

Mme CHESNEAU MUSTAFA

(pouvoir à M. NACCACHE)

Mme LEMARCHAND

(pouvoir à M. BLANCHARD)

Mme DEHAS

(pouvoir à Mme MEZIERE)

M. KEBABTCHIEFF

(pouvoir à Mme CASTRO FERNANDES)

Mme CAUZARD

(pouvoir à Mme LACOUTURE)

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

Déposée en Sous-Préfecture le : 20/05/2025

Publiée le : 24/05/2025

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 :**ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE ET CADRE DE VIE**

Cession de gré à gré de deux locaux à usage commercial sis 17 Mail Auguste Rodin à Ermont au profit du bailleur social CDC Habitat

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'issue 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 4 avril 2025 ;

VU la demande d'avis à la Direction immobilière de l'Etat en date du 29 avril 2025 ;

VU l'avis de la Commission Attractivité du territoire et Cadre de vie du 6 mai 2025 ;

CONSIDÉRANT que la ville est propriétaire des locaux commerciaux suivants :

Section cadastrale	Numéro de lots	Adresse	Superficie au sol totale	Date d'acquisition
AM n° 498 sur Ermont et AC 668 sur Sannois	Lots 3 et 10 RDC	17 mail Auguste Rodin	40,00 m²	30 juin 1999

Section cadastrale	Numéro de lot	Adresse	Superficie loi Carrez totale	Date d'acquisition
AM n° 498 sur Ermont et AC 668 sur Sannois	Lot 2	17 mail Auguste Rodin	51,71 m²	8 avril 2025

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

CONSIDÉRANT qu'il convient de ne plus faire supporter à la Commune des charges foncières et de copropriétés devenues sans objet ;

CONSIDÉRANT que la ville a négocié dans le cadre d'une vente de gré à gré ces biens au prix de :

- lots n° 3 et n° 10 : CINQUANTE CINQ MILLE DEUX CENT EUROS (55 200 euros) hors frais de notaire ;
- lot n° 2: SOIXANTE DIX MILLE EUROS (70 000 euros) hors frais de notaire ;

soit un prix total de cession de CENT VINGT CINQ MILLE DEUX CENT EUROS (125 200 euros) ;

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

- **DÉCIDE** la cession des locaux commerciaux sis 17 mail Auguste Rodin, parcelles cadastrées section AM n° 498 sur Ermont et AC 668 sur Sannois, lots n° 3 et 10 et lot n°2, 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 ces immeubles 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 actes relatifs à ces cessions ;
- **FIXE** le prix de cession à :
 - o lots n° 3 et n° 10 : CINQUANTE CINQ MILLE DEUX CENT EUROS (55 200 euros) hors frais de notaire ;
 - o lot n° 2: SOIXANTE DIX MILLE EUROS (70 000 euros) hors frais de notaire ;

soit un prix total de cession de CENT VINGT CINQ MILLE DEUX CENT EUROS (125 200 euros) ;

- **INDIQUE** la désignation des immeubles à céder :

Lots n° 2 :

Un local commercial portant le n°2 situé au rez-de-chaussée, avec accès sur la galerie commune

Et les 483/100 000 ème des parties communes générales et du sol,

Et les 485/100 000 ème des parties communes spéciales au bâtiment.

Lots n° 3: comprenant au rez-de-chaussée avec accès sur la galerie commune un local commercial

Et les 320/100 000 ème des parties communes générales et du sol,

Et les 321/100 000 ème des parties communes spéciales du bâtiment.

Lots n° 10: comprenant au rez-de-chaussée avec accès sur la galerie commune un local commercial

Et les 21/100 000 ème des parties communes générales et du sol,

Et les 21/100 000 ème des parties communes spéciales du bâtiment.

- **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 sera inscrite au budget communal.



Pour extrait conforme,

Le Maire,

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



Direction Générale des Finances Publiques

Le 4 avril 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 : ddfig95.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

Le directeur départementale 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° 22856442

Réf OSE : 2025-95219-17335

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 :

Local à usage de bureau

Adresse du bien :

17 Mail Auguste Rodin 95120 Ermont

Valeur vénale :

48 000 € - assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

1 - CONSULTANT

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

2 - DATES

de consultation :	05/03/25
du dossier complet :	05/03/25

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	amiable ☒ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
-----------	---

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
-----------------	-------------------------------------

3.3. Projet et prix envisagé : Cession d'un local commercial libre de toute occupation au profit d'un bailleur.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Zone d'habitat collectif non résidentiel situé en limite de Sannois.

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

Ermont est distant d'environ 20 km de Paris. La commune, qui fait partie de la communauté d'agglomération Val Parisis, 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 AM 498 pour 1450 m² sur Ermont, et AC 668 pour 1659 m² sur Sannois

4.4. Descriptif : suite à la visite sur place organisée par vos soins le 2 avril 2025.

Les lots de copropriété 3 et 10 sont réunis en un local à usage commercial ou professionnel (anciennement, bureaux de la police municipale), de 40 m². Il est distribué en 2 pièces avec 2 vitrines sur la place Auguste Rodin (voie piétonne), cuisine, sanitaires (2).

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriétaire : la commune d'Ermont

5.2. Conditions d'occupation : local vacant. Le bien immobilier est évalué en valeur libre d'occupation.

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles : Au PLU en vigueur, classement en zone U2a, zone d'habitat collectif à hauteur modérée

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

Par comparaison

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Étude de marché : locaux commerciaux ou professionnels situés en centre ville d'Ermont

Vente 16/3/2023 publiée vol.2023P-7536	Ermont : 57 rue de Stalingrad cadastré section AO 686 : 2605 m ² Lot 180 : local commercial de 116 m ² vendu occupé à usage d'agence immobilière	300 000 €	2586 €/m ² occupé
Vente 19/9/2023 publiée vol.2023P-20815	Ermont : 3 rue du 18 juin cadastré section AO 674 : 2482 m ² Lot 197 : local commercial de 25,09 m ² vendu libre d'occupation	127 000 €	5061 €/m ² libre
Vente 27/12/2023 publiée vol.2024P-727	Ermont : 1 bis rue du maréchal Joffre cadastré section AB 705 : 39 m ² Local commercial de 39 m ² vendu occupé à usage d'auto-école	160 000 €	4102 €/m ² occupé
Vente 7/5/2024 publiée vol.2024P-9859	Ermont : 46 rue de Stalingrad cadastré section AO 652 : 492 m ² Lot 9 : local professionnel de 66,23 m ² lot 16 : parking extérieur vendu libre d'occupation	211 000 €	3185 €/m ² libre
Vente 24/5/2024 publiée vol.2024P-11401	Ermont : 3 rue du 18 juin cadastré section AO 674 : 2482 m ² Lots 206 et 305 : local professionnel de 93 m ² vendu libre d'occupation	495 000 €	5322 €/m ² libre
Vente 16/9/2024 publiée vol.2024P-17806	Ermont : 13 rue de Stalingrad cadastré section AO 669 : 3112 m ² Lot 93 : local commercial de 37,48 m ² loué (vente de vêtements)	85 000 €	2267 €/m ² occupé

8.2. Étude de marché : local commercial situé Place Auguste Rodin (ZUP Ermont-Sannois-Franconville)

Vente 12/3/2020 à la Commune publiée vol.2020P-2374	Ermont : Mail Auguste Rodin cadastré section AM 496 : 1466 m ² et AC 467 : 1166 m ² sur Sannois Lots 4,9,200 : local commercial de 193,07 m ²	50 000 €	258 € /m²
Vente 12/3/2020 à la Commune publiée vol.2020P-2375	Ermont : Mail Auguste Rodin cadastré section AM 496 : 1466 m ² Lots 5,10 : local commercial de 76,22 m ²	25 000 €	327 € /m²
Vente 4/11/2020 publiée vol.2020P-84	Ermont : Mail Auguste Rodin cadastré section AM 498 : 1450 m ² et AC 468 : 1659 m ² sur Sannois Lots 5,8 : local commercial de 74,94 m ²	40 000 €	533 € /m²
PV de carence du vendeur 9/3/2022 (2022P-7699)	Ermont : Mail Auguste Rodin cadastré section AM 498 : 1450 m ² et AC 468 : 1659 m ² sur Sannois Suite à DIA 1/10/2021, reçue le 4/10/2021, décision de préempter au prix de la DIA : 70 000 € lot 2 : local commercial de 50,71 m ²	70 000 €	1380 €/m²
Vente 31/3/2023 publiée vol.2023P-10823	Ermont : 10 place Auguste Rodin cadastré section AM 496 : 1466 m ² Lot 204 : local commercial de 71,55 m ² vendu occupé à usage de librairie, presse, Tabac, jeux, PMU ...	162 000 €	2264 € /m² occupé

8.3. Étude de marché : Locaux bruts de béton

Cessions par la Commune - le 1/3/2023 acte publié vol.2023P-5137 - le 5/4/2023 acte publié vol.2023P-8952	Ermont : rue Saint Flaive prolongée cadastré section AD 839, 840 : 2955 m ² Lots de vol. 4 et 9 : local commercial 165,29 m ² Ermont : rue Saint Flaive prolongée cadastré section AD 839, 840 Lot de vol.2 : local commercial 147 m ²	280 000,00 € 280 000,00 €	1700 € HT/m² 1904 € HT/m²
Vente 22/04/24 9504P02 2024P08766	Saint-Leu-La-Forêt : 59 rue Jacques Prévert BI 691 à 695 Volume n° 2 + trottoir et voirie : 227 m ² - Coque vide, fluide en attente, destinée à accueillir les services de la Police Municipale + 12 places de parking en s-sol.	400 000 € HT	1 762 € HT/m²

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

Trois locaux commerciaux situés place et mail Auguste Rodin (parcelle AM 496) appartenant à la commune d'Ermont ont fait l'objet d'un avis du domaine :

Avis 2023-95219-19035 et 2023-95219-19038 pour les lots 4,9,200 de 193 m² (ex-supérette) et pour le lot 199 de 188 m² (ex-bureau de poste).

Avis 2024-95219-65067 pour les lots 5 et 10 : 2 bureaux vacants dont un sans éclairage naturel.

Tous ces locaux ont été estimés en tant que locaux à aménager, par comparaison directe avec les locaux bruts de béton, eu égard au coût de rénovation à engager et compte tenu de l'environnement, à : 1000 €/m², 1300 €/m² et 1100 €/m².
Ils n'ont pas été vendus à ce jour.

Valeur vénale : 1200 € x 40 m² = 48 000 €

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 **48 000 €**.

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.

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.

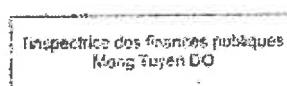
12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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.

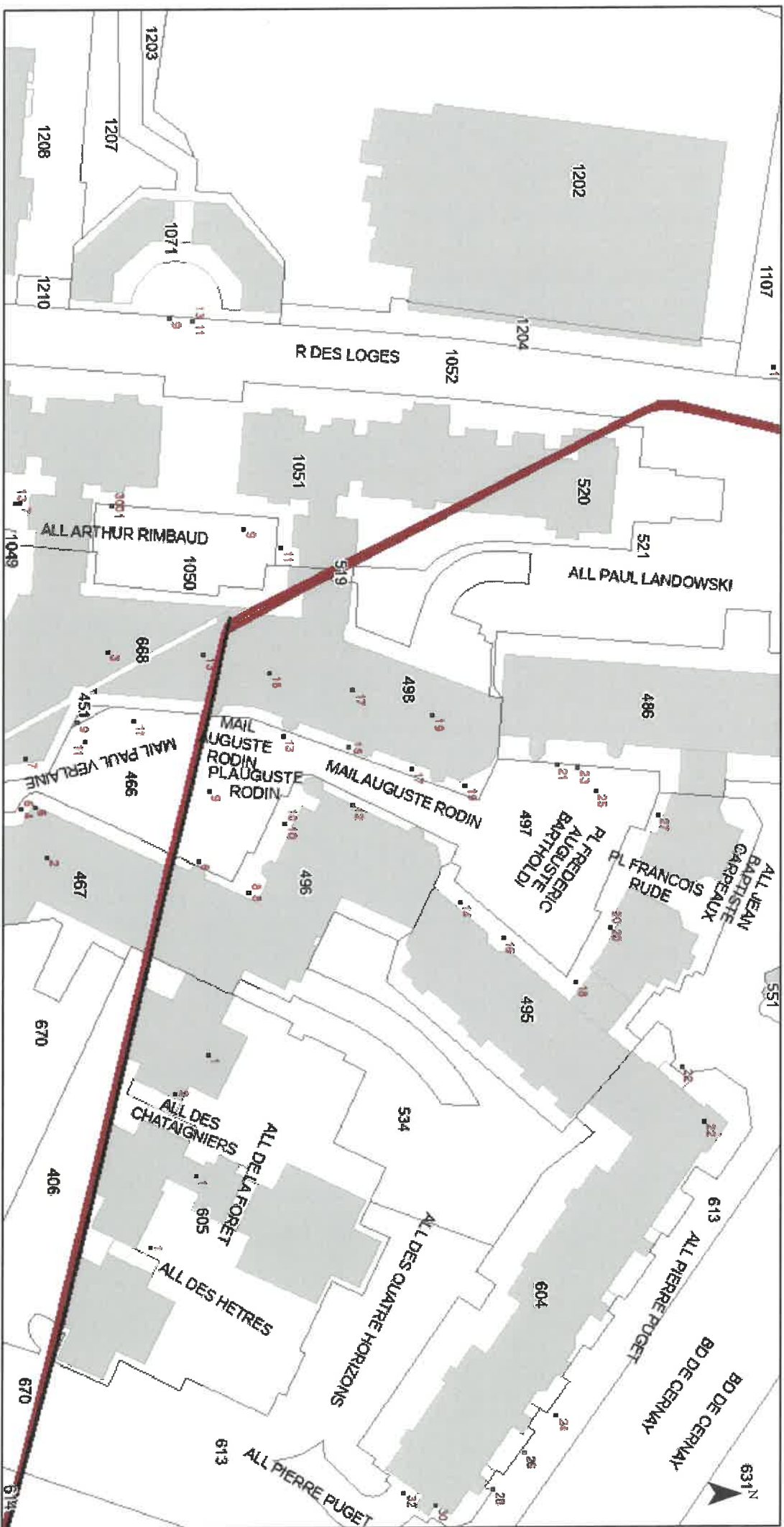
Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

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,



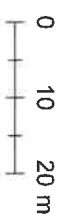
parcelle AM 498



Date d'impression : 05/03/2025

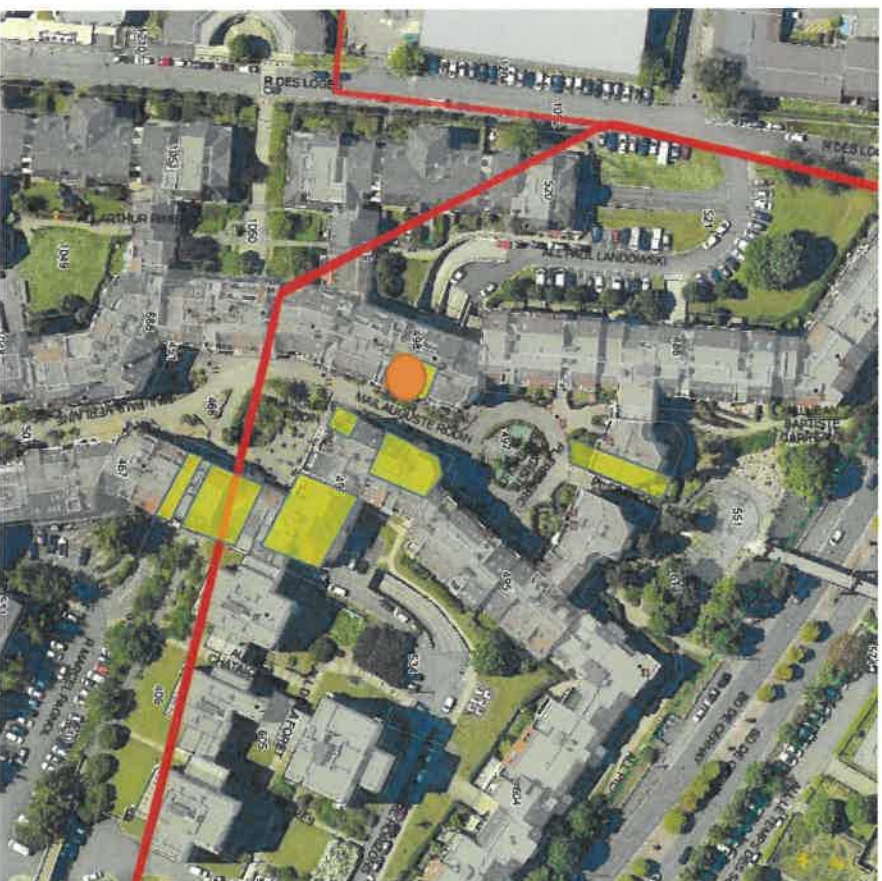
Copyright : Cadastre DGFIP 2022/

Échelle : 1:1 000



FICHE D'INFORMATION CADASTRALE

PARCELLE	SURFACE	ADRESSE	OBSERVATION
AM 498 sur Ermont et AC 668	50,71m ²	17, mail Auguste Rodin	Acquisition 8 avril 2025



FICHE D'INFORMATION CADASTRALE

PARCELLE	SURFACE	ADRESSE	OBSERVATION
AM 498 Ermont AC 668 Sannois Lots 3 et 10	40m²	17, mail Auguste Rodin Passerelles	Acquisition 30/06/1999

