

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

SÉANCE DU 17 FÉVRIER 2023

L'an deux mille vingt-trois, le dix-sept du mois de février à 19 H 00

OBJET : ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE ET CADRE DE VIE

Acquisition de la résidence à usage de logements foyers pour personnes âgées, foyer Jeanne d'ARC, sise 33 rue de la Petite Bapaume

Le Conseil Municipal dûment convoqué par Monsieur le Maire, le *10 février 2023*, s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances sous la présidence de *M. Xavier HAQUIN*.

N°2023/023

Présents :

M. Xavier HAQUIN, *Maire*

M. BLANCHARD, 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, M. CARON, Mme APARICIO TRAORE, M. ANNOUR,
Mme DEHAS, M. PICHON, Mme GUEDJ, Mme GUTIERREZ,
Mme BENLAHMAR, Mme SANTA CRUZ BUSTAMANTE, M. LAROZE,
Mme YAHYA, M. KEBABTCHIEFF, Mme DE CARLI, Mme LAMBERT,
M. HEUSSER, Mme LACOUTURE, M. JOBERT, Mme BARIL, M. BAY,
Conseillers Municipaux

Absents excusés ayant donné pouvoir :

Mme MAKUNDA TUNGILA

(pouvoir à Mme CASTRO FERNANDES)

M. GODARD

(pouvoir à M. BLANCHARD)

Mme CAUZARD

(pouvoir à Mme LACOUTURE)

M. MELO DELGADO

(pouvoir à M. BAY)

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

Déposée en Sous-Préfecture le : 21/02/23

Publiée le : 24/02/23

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. KEBABTCHIEFF* ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désigné pour remplir ces fonctions qu'il a acceptées.

Délai 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 de la résidence à usage de logements foyers pour personnes âgées, foyer Jeanne d'Arc, sise 33 rue de la Petite Bapaume

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 l'avis de la Direction immobilière de l'Etat en date du 14 novembre 2022 ;

VU l'avis de la Commission Attractivité du territoire et Cadre de vie du 7 février 2023 ;

CONSIDÉRANT que VAL PARISIS HABITAT, dont le siège est à Ermont (95120), sis 27 rue de la Halte, est propriétaire de l'ensemble immobilier à usage de logements foyers pour personnes âgées, foyer Jeanne d'Arc, sise 33 rue de la Petite Bapaume, parcelles cadastrées section AR 230 et AR 93 pour une contenance de 5 973 m² et exploitée par le groupe associatif ARPAVIE, en vertu d'une convention de location en date du 22 février 2006 ;

CONSIDÉRANT que la résidence pour personnes âgées non dépendantes, construite dans les années 1970, est composée de 73 logements T1 bis dotés de caves et d'un logement T2 ainsi qu'au rez-de-chaussée des espaces communs de type restauration, salon, bibliothèque, salon de coiffure, pour une surface utile d'environ 2 701 m² ;

CONSIDÉRANT que la commune souhaite proposer aux Ermontois non dépendants une solution d'hébergement sur la ville à un coût social, en luttant notamment contre l'isolement et en garantissant l'attribution des logements ;

CONSIDÉRANT la nécessité de réaliser des travaux d'isolement, d'accessibilité et portant également sur la réfection de la toiture ;

CONSIDÉRANT, au regard de l'occupation des logements et des travaux de réhabilitation de la résidence à envisager, la proposition d'acquisition, par courrier en date du 23 décembre 2022, par la Ville d'Ermont auprès de VAL PARISIS HABITAT de l'ensemble de la résidence foyer Jeanne d'Arc, pour un montant de 3 800 000 euros ;

CONSIDÉRANT que le prix de cession convenu entre les parties est de TROIS MILLIONS HUIT CENT MILLE EUROS (3 800 000,00 euros) ;

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

- **DECIDE** l'acquisition par la Ville de l'ensemble immobilier à usage de logements foyers pour personnes âgées, foyer Jeanne d'Arc, sise 33 rue de la Petite Bapaume, parcelles cadastrées section AR 230 et AR 93 pour une contenance de 5 973 m² auprès de VAL PARISIS HABITAT ;
- **AUTORISE** le Maire ou son représentant légal, 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 tous actes relatifs à cette acquisition ;

- **FIXE** le prix d'acquisition à TROIS MILLIONS HUIT CENT MILLE EUROS (3 800 000,00 euros), hors frais de notaire ;
- **FIXE** les modalités d'acquisition comme suit :
 - L'acquisition sera passée sous forme d'acte notarié.
- **DIT** que la Ville 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 dépense 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° 23/023 du 17/02/23
ERMONT, le 21/02/23
Le Maire,

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 : ddftp95.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

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° 9802334

Réf OSE : 2022 95219 66934

Vos références : SD/PCD

Cergy, le 14/11/22

La directrice départementale des Finances
publiques du Val d'Oise

à

Monsieur le Directeur de l'office public de
l'habitat VAL PARISIS HABITAT

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



Nature du bien :

Résidence pour personnes âgées

Adresse du bien :

33 Rue de la Petite Bapaume 95120 Ermont

Valeur :

7 100 000 € assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : M.PIERRE CASTILLO-DELLION, DIRECTEUR GÉNÉRAL DE VAL PARISIS HABITAT

2 - DATES

| | |
|----------------------|----------|
| de consultation : | 07/09/22 |
| du dossier complet : | 18/10/22 |

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

| | |
|-------------------|--|
| Cession : | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Acquisition : | amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/> |
| Prise à bail : | <input type="checkbox"/> |
| Autre opération : | |

3.2. Nature de la saisine

| | |
|--|-------------------------------------|
| Réglementaire : | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ : | <input type="checkbox"/> |
| Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...) | <input type="checkbox"/> |

3.3. Projet et prix envisagé : projet de cession- prix non indiqué.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Résidence pour personnes âgées « Jeanne d'Arc » : 33 Rue de la Petite Bapaume 95120 Ermont
Situation en centre-ville, dans un quartier d'habitat mixte, de pavillons et d'immeubles collectifs.

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

La commune d'Ermont est située à environ 20 km de Paris. La commune est desservie par l'autoroute A115 et dispose de 4 gares à 30 minutes de la Gare du Nord (Ermont-Eaubonne, Ermont-Halte, Cernay, Gros Noyer-Saint Prix).

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

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes : AR 230, AR 93, AR 234, et AR 228 pour 6 382 m²

4.4. Descriptif :

Les terrains forment une unité foncière de configuration régulière, aménagés en espaces verts et parc arboré, avec un parking à l'avant de 26 places.

La résidence pour personnes âgées non dépendantes, construction des années 1970, élevée R+3 et R+4 sur sous-sol, est composée de 71 logements T1 bis dotés de caves et 1 logement T2. Elle est desservie par ascenseurs. Le chauffage est au gaz (chaufferie sur la toiture en terrasse, non visitée).

Les logements se composent d'une pièce à vivre ouvrant sur un balcon, d'une cuisine séparée et d'une salle d'eau avec toilettes.

Au rez-de chaussée sont regroupés les espaces communs : restauration, salon, bibliothèque, salon de coiffure.

La résidence est actuellement intégralement occupée, à l'exception d'un appartement vacant en cours d'attribution. Elle apparaît bien entretenue, parfaitement habitable et conforme à sa destination, nonobstant un classement G pour la performance énergétique.

Surface utile : 2701 m²

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : Val Paris Habitat

5.2. Conditions d'occupation :

Bail du 22/2/2006 entre l'OPAC Ermont Habitat et l'AREPA (association des résidences pour personnes âgées). Le loyer, qui intègre les annuités de remboursement des emprunts contractés par le propriétaire, s'élevait à 101 894 €/an, valeur 2006.

Loyer 2022 : 145 669,42 €

Le bien immobilier est estimé en valeur libre de toute occupation.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles :

Classement en zone U2a (zone urbaine à dominante d'habitat collectif à hauteur modérée) au PLU communal en vigueur.

6.2. Date de référence et règles applicables

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

Par comparaison

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

| Biens bâtis : maison de retraite, RPA, EHPAD, résidences services pour étudiants et pour jeunes actifs – valeur vénale | | | | | | | | |
|--|---------------------------|--|--|-----------------------|-----------|--|--|---|
| N | date mutation | commune adresse | cadastre | surface terrain / SdP | urbanisme | prix | Prix/m ² | Observations |
| 1 | 21/03/18 (2018p-2245) | Montmorency : 45 avenue Charles de Gaulle | AW 491 | 19344 | | A titre gratuit / Valeur vénale figurant dans l'acte : 8500000 | 79439 / logement 1208 €/m² | Maison de retraite des veuves et ascendantes de militaires Transfert de propriété de l'Office national des anciens combattants à l'EP Hospitalier d'Eaubonne 103 chambres et 4 logements de fonction 7036 m ² (CHORUS – Avis 2009-428V1576) |
| 2 | 30/11/18 (2018P-7277) | Bezons : 43-49 rue Gabriel Péri | AE 293, 295 à 297, .. | | | 8308320 | 184629 / logement 3800 €/m² | Résidence sociale pour étudiants et jeunes actifs 2186,40 m ² shab 45 logements et 93places de parking |
| 3 | 27/09/19 (2019P7647) | Eaubonne : 90-102 chaussée Jules César et 109 rue du Général Leclerc | AO 226 à 228, 1122 et autres AN 503 | | | 5220000 | Prix négocié sur base : 58000€/logement 2993€/m² | VEFA HLM 2 résidences sociales pour étudiants : 63 studios + 10 places de parking (1232,07 m ² shab) et 27 chambres d'étudiants (511,88 m ² shab) |
| 4 | 18/03/21 (2021p-1917) | Franconville : 35 rue du chemin neuf | C 3,6 à 10, ... | 17084 | | 15400000 | 122222 / logement 2717 €/m² | EHPAD du groupe Korian PC 2008 : 5668 m ² SHON 126 chambres |
| 5 | 26/10/21 (2021P-24736) | Saint-Ouen l'Aumône : 17 à 21 rue des Frères Capucins et 34-36 av. du Général de Gaulle | BR 64, 65, 68, 95,99, ... | 3899 | | 8500000 | 100000 / logement 2176 €/m² | EHPAD de 85 lits Vente dans le cadre d'un contrat de crédit-bail immobilier 3905 m ² sdp |
| | | | | | | Moyenne | 108858/ logement 2579 €/m² | |
| | | | | | | Médiane | 100000/ logement 2717 €/m² | |

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

En fonction des prix médians de l'étude de marché, la valeur vénale est établie à :

- 100 000 € x 72 unités de logement = 7 200 000 €

- 2717 € x 2701 m² SU = 7 007 143 €

- soit, une valeur moyenne de 7 103 571,50 €, arrondie à 7 100 000 €, sans considération du coût des travaux d'entretien et d'amélioration (de la performance thermique notamment.)

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 7 100 000 €.

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 6 390 000 € (arrondie).

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 la directrice départementale des finances
publiques,

L'Administrateur des finances publiques,


Christian PASQUEREAU

Résidence Foyer Jeanne d'Arc

