

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

Cession du droit au bail à construction - Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) – Résidence les Primevères, sise 100 rue du Professeur Calmette

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

N°2023/022

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, *Adjoints 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.

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 du droit au bail à construction - Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) - Résidence les Primevères, sise 110 rue du Professeur Calmette

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 15 décembre 2022 ;

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

CONSIDÉRANT que la commune d'Ermont est titulaire d'un droit au bail à construction portant sur l'Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) - résidence les Primevères, sise 110 rue du Professeur Calmette, parcelles cadastrées section AC n°602 et 606, pour une contenance de 6 621 m², exploité par le groupe associatif ARPAVIE ;

CONSIDÉRANT le bail à construction par l'Office Public HLM d'Ermont et la ville d'Ermont en date du 25 juillet 1994 portant sur la construction d'une maison d'accueil pour personnes âgées dépendantes ;

CONSIDÉRANT que la ville a construit le bâtiment dans le cadre de ce bail à construction d'une durée de 65 ans, avec une entrée en vigueur le 1^{er} juillet 1994, sur un terrain appartenant à l'office public HLM d'Ermont ;

CONSIDÉRANT que la résidence pour personnes âgées, édifée entre 1994 et 1996, se compose de 72 chambres ainsi que des bureaux et des locaux communs : espace à usage de salon, salle à manger, offices, cuisine, salon de coiffure..., pour une surface hors œuvre nette d'environ 4 750 m² ;

CONSIDÉRANT que la commune souhaite céder ses droits de bail à construction au gestionnaire ARPAVIE, lesquels consistent en la propriété et la jouissance du bâtiment jusqu'au terme du bail à construction ;

CONSIDÉRANT que la cession de ce droit au bail à construction permettra à la commune le financement de l'acquisition et de la réhabilitation de la résidence pour personnes âgées Jeanne d'Arc, sise 33 rue de la petite Bapaume, également exploitée par le groupe associatif ARPAVIE, dans le but de proposer aux Ermontois non dépendants une solution d'hébergement sur la ville à un coût social ;

CONSIDÉRANT, au regard de l'état général du bâti, la proposition de cession du droit au bail à construction, par courrier en date du 23 décembre 2022, par la Ville d'Ermont auprès d'ARPAVIE, pour un montant de 4 500 000,00 euros ;

CONSIDÉRANT que le prix de cession convenu entre les parties est de QUATRE MILLIONS CINQ CENT MILLE EUROS (4 500 000,00 euros) hors frais,

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

- **DECIDE** la cession du droit au bail à construction portant sur l'Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) - résidence les Primevères, sise 110 rue du Professeur Calmette, parcelles cadastrées section AC n°602 et 606, pour une contenance de 6 621 m², exploité par le groupe associatif ARPAVIE ;
- **AUTORISE** le Maire ou son représentant légal, à prendre toutes diligences nécessaires pour aboutir à la cession du droit au bail à construction dans les conditions prévues au Code Générales des Collectivités Territoriales et dont l'acte sera dressé par un notaire de droit commun, et à signer tous actes relatifs à cette cession ;
- **FIXE** le prix de cession du droit au bail à construction à QUATRE MILLIONS CINQ CENT MILLE EUROS (4 500 000,00 euros) hors frais ;
- **FIXE** les modalités d'acquisition comme suit :
 - La cession du droit au bail à construction 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° 23/22 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 : ddfip95.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° 9914372

Réf OSE : 2022 95219 69303

Cergy, le 15/12/22

Le directeur départemental des Finances
publiques du Val d'Oise par intérim

à

Monsieur le Maire de la ville 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*



Nature du bien :

Résidence pour personnes âgées « Les Primevères »

Adresse du bien :

110 Rue du Professeur Calmette 95120 Ermont

Valeur :

4 555 300 € assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (voir
précisions paragraphe sur la détermination de la valeur vénale)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : M^{ME} LEGRESY LAURE, DIRECTRICE DU SERVICE URBANISME DE LA VILLE D'ERMONT

2 - DATES

de consultation :	16/09/22
du dossier complet : (demande de renseignements complémentaire :	09/12/2022

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

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

3.2. Nature de la saisine

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

3.3. Projet et prix envisagé :

La ville a construit le bâtiment dans le cadre d'un bail à construction de 65 ans entré en vigueur le 1er juillet 1994, sur un terrain appartenant à l'Office public d'HLM d'Ermont (devenu maintenant, Val Parisis Habitat). ARPAVIE est l'association loi 1901 gestionnaire de l'EHPAD, qui loue la construction dans le cadre d'une convention avec la ville. La ville souhaite céder le bâti à ARPAVIE.

La ville d'Ermont précise qu'il ne s'agit pas d'une demande d'avis en vue d'une résiliation anticipée du bail à construction. Elle vend ses droits à ARPAVIE, lesquels consistent en la propriété et la jouissance du bâtiment jusqu'au terme du bail à construction.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Résidence pour personnes âgées dépendantes « Les Primevères » : 110 Rue du Professeur Calmette, à l'angle du chemin de la Fraternité, 95120 Ermont

Situation en centre-ville, dans un quartier pavillonnaire.

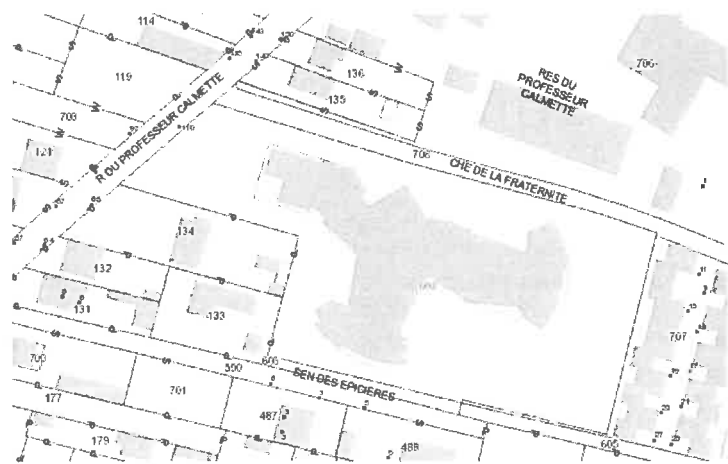
4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

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 AC 602 pour 6466 m²

4.4. Descriptif :



La maison de retraite est édifée entre 1994/96. Il s'agit d'une construction R+2 étages avec une toiture-terrasse, sur 2 niveaux de sous-sol. Elle est desservie par ascenseurs.

Au premier niveau de sous-sol : 2 salles avec accès extérieur et éclairage naturel (situées le long de la rampe d'accès au parking).

Au deuxième niveau de sous-sol : parking, chaufferie (gaz) , lingerie, réserves, vestiaires du personnel, local d'archives

L'EHPAD se compose de 72 chambres d'environ 25 m² de surface habitable chacune, ainsi que des bureaux et des locaux communs : espace ouvert à usage de salon, salle à manger (pour les déjeuners) et offices (pour les dîners), cuisine, salon de coiffure, etc.

3 chambres ont pu être visitées, dont 2 rénovées : chambre ouvrant sur un balcon, ou sur le jardin en rez-de-chaussée, ou sans accès sur balcon ni jardin, placard, salle d'eau avec WC, double vitrage, chauffage au gaz. Volets roulants.

La surface habitable totale n'étant pas précisée et faute d'éléments complémentaires communiqués par le consultant, sera retenue pour l'évaluation la SHON autorisée au permis de construire soit 4750 m².

L'immeuble apparaît en bon état d'entretien.

Il est signalé un affaissement du terrain qui fait que certaines chambres du rez-de-chaussée n'ouvrent pas de plain-pied sur l'extérieur, des problèmes d'évacuation d'eau (refoulement du regard, des balcons), des volets roulants bloqués,...

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété du terrain : Val Paris Habitat (bailleur, dans le bail à construction)

Propriété de la construction : Ville d'Ermont (preneur, dans le bail à construction)

Selon les renseignements communiqués :

- Bail à construction du 12/9/1994 par l'OPHLM à la Ville d'Ermont, pour une durée de 65 ans.

La ville s'est engagée à construire un EHPAD de 4750 m² SHON, lequel reviendra gratuitement au bailleur, en fin de bail.

- Coût de revient des constructions : 41 816 646 francs

Terrain : 6600 m² environ (issu de AC 419 et 591)

Loyer du terrain : 1 franc symbolique.

5.2. Conditions d'occupation :

La Résidence « Les Primevères » est gérée par ARPAVIE.

La redevance d'occupation versée à la ville prend en compte les annuités (intérêts et amortissements) des emprunts contractés par la ville pour construire, les impôts et taxes et les primes d'assurance dus par le propriétaire.

Le bien immobilier est estimé en valeur libre de toute occupation, sans considération de la situation d'occupation.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles :

Classement en zone U2a, zone urbaine à dominante habitat collectif à hauteur modérée, au PLU 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 / Shab	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
						Prix moyen	108858/ logement 2579 €/m²	

La SHAB représentant 80 % de la SHON, le prix au m² SHON est égal à 2149 euros / m²

Droits à construire en logement social – Prix moyen : 394 €/m ² sdp		
Vente 23/9/2019 (2019P-6807)	Eaubonne : 4 rue Gabriel Péri et 16 avenue de Matlock AD 378, 377 : 914 m ² Programme de 30 logements sociaux 1550 m ² SDP	420 000 € HT 271 €/m² SDP social
2 ventes 29/10/2020 (2020P-7262 et 7263) (suivies d'une VEFA HLM le 22/12/2020 : 2021P-337)	Eaubonne : 28 route de Margency terrain AE 235 : 956 m ² avec pavillon 30 route de Margency terrain AE 236 : 377 m ² avec pavillon PC 2019 autorisant 2510 m ² SHON = 39 logements + 39 emplacements de parking	900 000 + <u>510 000</u> = 1 410 000 561 €/m² SDP social
Vente 1/2/2021 publiée vol 2021P- 1251	Bessancourt : ZAC des Meuniers : ilot 20 : 5997 m ² cadastré section BM 1287, 1289, ... 3310 m ² SDP en vue de la construction de 50 logements locatifs sociaux dotés de 50 emplacements de stationnement.	1 198 999,71 € HT 350 €/m² SDP social

La SDP représentant 90 % de la SHON, le prix au m² SHON est égal à 358 euros / m²

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

L'estimation étant demandée pour un immeuble vendu hors sol (construction sur sol d'autrui), il sera procédé d'abord à une estimation « terrain intégré » car les prix moyens des ventes de maisons de retraite servant de références s'entendent terrain compris. Il sera ensuite retiré la valeur vénale du socle foncier.

- Evaluation par unité de logement :

108 858 € x 72 logements = 7 837 776 €

- Evaluation en fonction de la SHON du bâtiment :

2149 € x 4750 m² = 10 207 750 €

- Moyenne des 2 méthodes : 9 022 763 €

A déduire la valeur du terrain :

- Terrain estimé en fonction des droits à construire en logement social : (le propriétaire étant un organisme d'HLM) : $358 \text{ €} \times 4750 \text{ m}^2 \text{ SHON} = 1\,700\,500 \text{ €}$

- Et considéré immobilisé par la construction (car dans la méthode « terrain + construction », valeur du terrain encombré + construction) avec un taux d'encombrement retenu de 40 %

Terrain encombré : $1\,700\,500 \text{ €} \times 60 \% = 1\,020\,300 \text{ €}$

Valeur actuelle de la résidence « les Primevères » sans le terrain :

$9\,022\,763 \text{ €} - 1\,020\,300 \text{ €} = 8\,002\,463 \text{ €}$ - arrondie à $8\,002\,500 \text{ €}$

En vertu du bail à construction, le preneur au bail est propriétaire de la construction qu'il a édifiée jusqu'au terme du bail, soit encore environ 37 ans.

La ville cède donc la valeur de l'immeuble hors sol, pour la durée restant du bail à construction :

Valeur de l'immeuble hors sol, prorata temporis : $8\,002\,500 \text{ €} \times 37/65 \text{ ans} = 4\,555\,269 \text{ €}$

En nombre rond : $4\,555\,300 \text{ €}$

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 **4 555 300 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de plus 10 % portant la valeur maximale à $5\,010\,830 \text{ €}$.

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 des finances
publiques du Val d'Oise par intérim
et par délégation,

L'administrateur des finances publiques



Christian PASQUEREAU

plan de cadastre parcelle AC 602

