

ARRONDISSEMENT DE PONTOISE

VILLE D'OSNY

EXTRAIT DU REGISTRE
DES
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du Conseil Municipal du jeudi 16 février 2023.

Le seize février deux mille vingt-trois à vingt heures, le Conseil Municipal d'Osny, convoqué légalement le dix février deux mille vingt-trois s'est réuni en séance.

M. Jean-Michel LEVESQUE, Maire.

Mme Christine ROBERT, M. Jean-Yves CAILLAUD, Mme Tatiana PRIEZ, M. Claude MATHON, Mme Danièle DUBREIL, M. Michel PICARD, Mme Laurence TEREFFENKO, M. Philippe HOGOMMAT ; Adjoints au Maire.

M. Daniel HEQUET, Mme Nicole SIEPI, M. Abdelmalek BENSEDDIK, Mme Anne-Marie BESNOUIN, M. Laurent BOULA M. Chaouki BOUBERKA, Mme Caroline OLIVIER, M. Christian DANDRIMONT, Mme Amandine MARTINEZ, M. Olivier MEDROS, Mme Jennifer BALLAND, Mme Virginie BUSSON, Mme Christelle BENDADDA, M. Mickaël MARC, M. Guillaume GINGUENE, Mme Barbara LEVESQUE, M. Franck GAILLOT, Conseillers Municipaux.

ONT DONNÉ POUVOIR :

M. Sylvain LANDEMAINE	à	M. Claude MATHON
Mme Coline OLIVIER	à	M. Jean-Yves CAILLAUD
Mme Laura BELLOIS	à	Mme Tatiana PRIEZ

ABSENTS :

M. Nassim KERBACHI
Mme Virginie THERIZOLS

SECRETAIRE DE SÉANCE :

Mme Amandine MARTINEZ

Les membres présents forment la majorité des membres du Conseil en exercice, lesquels sont au nombre de 31.

029.02.2023 FONCIER – GROUPE SCOLAIRE ET GYMNASE SAINT EXUPERY : DESAFFECTATION ET DECLASSEMENT DU DOMAINE PUBLIC DES PARCELLES BATIES CADASTREES SECTION AP N° 477P ET 480P ET NON BATIES CADASTREES SECTION AP N° 476P, N°481P ET 685P SISES RUE DU VAUVAROIS ET RUE DE PUISEUX

Résumé :

La présente délibération a pour but de constater la désaffectation effective et le déclassement des anciens équipements Saint Exupéry : l'école, les logements de fonction et le gymnase Saint Exupéry.

Enjeux et Objectifs :

La restructuration du quartier Saint Exupéry a été envisagée afin de permettre la reconstruction des équipements scolaires anciens sur l'ancien terrain de foot en schiste, ex-stade Marcel Rochat, situé rue du Vauvarois. Sur ce site ont été créées une école élémentaire de 16 classes et l'extension du groupe scolaire Charcot de 4 classes et une salle multi activités. L'école a été livrée et est entrée en fonction début janvier 2023.

Pour mémoire, afin de mener à bien cette opération de rénovation urbaine, la commune s'est rapprochée de la société PROMOGIM, représentant la SCI Ile-de-France qui a accepté les modalités proposées par la Commune en vue de la cession des parcelles cadastrées section AP 477p, 476, 480p, 481p et 685p sur lesquelles sont présentes l'ancienne école Saint Exupéry, les logements de fonction, l'ancien gymnase Saint Exupéry et le parking lié à ces équipements Sur les terrains vendus, le promoteur prévoit de construire environ 3 577 m² de SDP de logements sociaux et 8 856 m² en accession à la propriété ainsi que les places de stationnement nécessaires à l'opération d'aménagement.

Le tènement foncier fait partie du domaine public communal en raison de son affectation, les principes d'inaliénabilité et d'imprescriptibilité inhérents à la domanialité publique nécessitent donc une désaffectation et un déclassement préalable à toute vente ou promesse de vente.

En application de l'ordonnance du 19 avril 2017 n° 2017-562 codifiée à l'article L 3112-4 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CG3P), le Conseil Municipal par délibération en date du 12 avril 2018 et 24 septembre 2020, a prononcé le déclassement par anticipation des parcelles communales suivantes : AP 477p, 476p, 480p, 481p et 685p pour environ 14 706 m² et leur déclassement par anticipation en vue de la réalisation du programme immobilier ci-dessus mentionné.

Présentation du projet :

A ce jour, les équipements présents sur les parcelles cadastrées section AP 477p, 476, 480p, 481p et 685p soit l'ancienne école Saint Exupéry, les logements de fonction, l'ancien gymnase Saint Exupéry et le parking lié à ces équipements ne sont plus en exploitation et donc plus à usage direct du public.

Conformément aux dispositions de l'article L.2141-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques et avant la cession des parcelles, il est préalablement nécessaire de constater la désaffectation effective des parcelles susmentionnées par constat d'huissier.

Le procès-verbal de constat en date du 23 janvier 2023 établi par Maître AHMED KHIARI, membre de la S.A.S. AXE LEGAL, Commissaires de Justice Associés en l'Office de CERGY (95), 4, rue du Lendemain, a constaté que les lieux étaient vides, inexploités et inoccupés.

En conséquence, il est proposé au Conseil Municipal de :

CONSTATER la désaffectation effective et matérielle des parcelles communales suivantes : AP 477p, 476p, 480p, 481p et 685p situées rue du Vauvarois et rue de Puiseux pour une superficie approximative de 14 706 m².

PRONONCER le déclassement du domaine public communal des parcelles communales suivantes : AP 477p, 476p, 480p, 481p et 685p pour environ 14 706 m² en vue de sa cession.

AUTORISER Monsieur le Maire ou son représentant à signer tous les actes se rapportant à ce dossier.
VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques et notamment ses articles L.2141-2 et L.3112-4,

VU le code de la voirie routière et notamment son article L 141-3,

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 26 juin 2019 et notamment l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du secteur de l'ilot Saint-Exupéry,

VU l'avis des domaines en date du 1^{er} décembre 2017, 12 juillet 2019, du 29 juillet 2020, actualisé en date du 13 février 2023,

VU le plan cadastral,

VU le plan de division en date du 23 juillet 2020,

MU la délibération en date du 12 avril 2018 déclassant par anticipation les parcelles des parcelles bâties cadastrées section AP n°477p et 480p et non bâties cadastrées section AP n°476p, n°481p et 685p sises rue du Vauvarois et rue de Puiseux,

VU la délibération en date du 28 juin 2018 approuvant les promesses de vente sur les mêmes parcelles,

VU les promesses unilatérales de vente signées le 14 novembre 2018 prolongées par courrier en date du 28/05/2020 et qui arrivent à échéance le 30 septembre 2020,

VU la délibération en date du 24 septembre 2020 confirmant la désaffectation par anticipation les parcelles des parcelles bâties cadastrées section AP n°477p et 480p et non bâties cadastrées section AP n°476p, n°481p et 685p sises rue du Vauvarois et rue de Puiseux suite à la modification du calendrier de livraison du nouveau groupe scolaire,

VU la délibération en date du 24 septembre 2020 approuvant la promesse de vente sur les mêmes parcelles,

VU la promesse de vente signée le 20 novembre 2020 et sa prolongation en date du 21 septembre 2022,

VU le procès-verbal d'huissier en date du 23 janvier 2023 constatant la désaffectation matérielle du site ci-annexé,

VU l'avis favorable à l'unanimité de la commission plénière du 6 février 2023.

CONSIDERANT que les parcelles cadastrées section AP 477p, 476p, 480p, 481p et 685p pour une superficie approximative de 14 706 m² située rue du Vauvarois, rue de Puiseux appartiennent à la commune et relèvent du domaine public en raison de son affectation.

CONSIDERANT que la cession de ces parcelles ne peut intervenir qu'après leur déclassement du domaine public, qui ne peut être prononcé qu'après la désaffectation administrative et matérielle desdites parcelles,

CONSIDERANT le projet de restructuration du quartier Saint Exupéry envisagé afin de permettre la reconstruction des équipements scolaires anciens sur l'ancien terrain de foot en schiste, ex-stade Marcel Rochat, situé rue du Vauvarois.

CONSIDERANT qu'ont été créées une école élémentaire de 16 classes et l'extension du groupe scolaire Charcot de 4 classes et une salle multi activités sur l'ancien terrain de foot en schiste, ex-stade Marcel Rochat, situé rue du Vauvarois.

CONSIDERANT que l'école nouvellement créée a été livrée et la rentrée des élèves s'est déroulée le 5 janvier 2023.

CONSIDERANT donc qu'à ce jour, les équipements présents sur les parcelles cadastrées section AP 477p, 476p, 480p, 481p et 685p sur lesquelles sont présents l'ancienne école Saint Exupéry, les logements de fonction, l'ancien gymnase Saint Exupéry et le parking lié à ces équipements ne sont plus en exploitation et donc plus à usage direct du public.

CONSIDERANT que la désaffectation et le déclassement en vue de l'opération ne portent pas atteinte aux fonctions de desserte et de circulation, et qu'à ce titre, la procédure de déclassement ne nécessite pas d'enquête publique,

**LE CONSEIL MUNICIPAL, Après en avoir délibéré,
DECIDE : A L'UNANIMITE**

Article 1 :

Constate la désaffectation effective et matérielle des parcelles communales suivantes : AP 477p, 476p, 480p, 481p et 685p situées rue du Vauvarois et rue de Puiseux pour une superficie approximative de 14 706 m².

Article 2 :

Prononce le déclassement définitif du domaine public communal des parcelles communales visées à l'article 1 en vue de leur cession.

Article 3 :

Autorise Monsieur le Maire ou son représentant à signer tous les actes se rapportant à ce dossier.

Article 4 :

La présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois. Mention de cet affichage sera, en outre, insérée en caractères apparents dans deux journaux diffusés dans le département.

Article 5 :

Cette délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Cergy-Pontoise dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa transmission au représentant de l'Etat.

Fait et délibéré à OSNY, le 16 février 2023
POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,

 Le Maire

Jean-Michel LEVESQUE

**Direction Départementale
des Finances Publiques du Val-d'Oise**
Pôle des opérations de production
Division des missions domaniales
5 avenue Bernard Hirsch
CS 20104
95010 Cergy-Pontoise
Téléphone : 01-34-41-10-70
Mél.:
ddfp95.pgp.domaine@dgifp.finances.gouv.fr

Le 13/02/2023,

Le Directeur départemental des Finances
publiques du Val d'Oise

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : M Pierre Normandin
Téléphone : 01 34 41 10 70
Réf DS:11145850
Réf OSE : 2023-95476-03495

Monsieur le Maire d'Osny
Hôtel de Ville - Château de Grouchy
14, rue William Thornley
BP 90014
95520 OSNY

Vos Références : TAB AP 476-477-480p-481p sis rue du
Vauvarois – rue de Puiseux à OSNY
Affaire suivie par : Sophie ESTEVES

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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



Nature du bien :

**Acquisition d'un Terrain à bâtir (avec démolitions à effectuer)
destiné à un programme immobilier**

Adresse du bien :

Rue du Vauvarois – Rue de Puiseux à OSNY (95520)

Valeur :

5 000 000 €

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de
la valeur »)

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Sophie ESTEVES (Directrice de l'Aménagement et de l'Espace Public)

2 - DATES

de consultation :	13/01/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	13/01/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

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

La commune d'Osny envisage grâce au projet de PROMOGIM la construction de 12 433 m² SDP de logements dont 8856 m² SDP en accession libre et 3577 m² SDP social.

Par ailleurs, le programme a également pour objet la reconstruction d'équipements scolaires (école et gymnase) sur l'ancien terrain de foot en schiste, ex-stade Marcel Rochat, situé rue du Vauvarois avec notamment l'extension du groupe scolaire Charcot (4 classes), la construction d'une école élémentaire de 18 classes et celle d'une salle de sport.

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

La rue des Anciens Combattants sera supprimée. La vente des terrains se fera en une seule tranche. Afin de pouvoir délibérer sur cette acquisition amiable, la ville d'Osny sollicite l'actualisation de l'avis du Domaine sur le prix de **5 000 000 €** figurant sur la promesse de vente.

4 - DESCRIPTION DU BIEN ET SITUATION JURIDIQUE

4.1. Situation générale

Osny est une commune du département du Val d'Oise située à 35 kilomètres de Paris proche du pôle économique de Cergy Pontoise

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

La commune est desservie par l'A15. Elle est également traversée par la ligne J desservant Pontoise et la gare de Saint Lazare.

4.3. Références cadastrales et descriptif du bien

La parcelle sous expertise figure au cadastre sous la référence suivante :

Référence cadastrale des parcelles ou emprises	Adresse	PROGRAMME IMMOBILIER										
		Bâtiment	SDP	SHAB	Nombre d'Appts	T1	T2		T3			T4
AP 476 AP 477 AP 480p AP 481p Totalisant 15 425 m ²	Rue du Vauvarois – rue de Puiseux à OSNY (95520)	ACCESSION (en R+2+A)				T1 (30 m ² SDP)	T2a (44 m ² SDP)	T2b (49 m ² SDP)	T3a (63 m ² SDP)	T3b (67 m ² SDP)	T3c (73 m ² SDP)	T4 (87 m ² SDP)
		B	1 308 m ²	1 199 m ²	21	0	2	4	5	7	2	1
		D	1 818 m ²	1 692 m ²	32	0	11	6	0	7	6	2
		E	710 m ²	653 m ²	11	0	1	4	0	0	4	2
		F	1 856 m ²	1 677 m ²	34	0	15	7	4	4	2	2
		G-H	3 164 m ²	2 914 m ²	50	0	5	6	15	8	11	5
		Sous-total 1	8 856 m ²	8 135 m ²	148	0	34	27	24	26	25	12
		SOCIAL (en R+2+A)				T1 (30 m ² SDP)	T2a (46 m ² SDP)	T2b (49 m ² SDP)	T3a (63 m ² SDP)	T3b (66 m ² SDP)	T3c (74 m ² SDP)	T4 (89 m ² SDP)
		A	1 778 m ²	1 620 m ²	35	9	6	7	5	4	3	1
		C	1 799 m ²	1 651 m ²	29	2	8	2	0	5	7	5
Sous-total 2	3 577 m ²	3 271 m ²	64	11	14	9	5	9	10	6		
TOTAL PROGRAMME		8 Bâtiments	12 433 m²	11 406 m²	212	11	48	36	29	35	35	18

Description des terrains objets de la cession

Les parcelles AP 476 et AP 481 ne sont pas bâties. La parcelle AP 477 supporte l'école et ses annexes ainsi que le gymnase. L'emprise de la parcelle AP

Situé au Nord de la rue de Puiseux, à proximité du centre-ville, le périmètre accueille aujourd'hui essentiellement des équipements scolaires et périscolaires. La volonté de la commune est de réorganiser le secteur pour une meilleure fonctionnalité :

- au Nord, il est prévu d'aménager le secteur en vue de la réalisation de nouveaux locaux scolaires et périscolaires répondant notamment aux normes d'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduites,
- au Sud, il est prévu d'aménager le secteur afin de permettre la réalisation de logements, présentant une typologie variée et mixte.

Ce secteur est concerné par un classement des infrastructures bruyantes et par conséquent soumis aux réglementations en vigueur en raison des nuisances sonores occasionnées par le rail.

480 supporte :

- Un bâtiment communal d'habitation (supposé vacant depuis le 31/12/2017)
- Le transformateur appartenant à ENEDIS qui a été transféré sur le site du cimetière communal
- Des antennes-relais (SFR-ORANGE-BOUYGUES Telecom) positionnées sur un mât de téléphonie qui doit être transféré sur le site du cimetière

communal (emplacement de 50 m²). (Redevances annuelles perçues des opérateurs de téléphonie : ORANGE: 11 683,07 € / BOUYGUES: 6 279,22 € / SFR: 10 904,20 €)

5 - URBANISME

- Zone UZ au PLU : Cette zone correspond à un secteur d'habitat collectif et les fonctions d'accompagnement (équipements, commerces, services) du centre-ville.
- En OAP2 (Zone d'Orientation d'Aménagement et de Programmation) : Secteur Saint-Exupéry

6 - MÉTHODE COMPARATIVE

6.1. Élément de comparaison privilégié pour un programme de logement :

TAB COLLECTIF SUR LA COMMUNE D'OSNY VENDU EN 2020				
Date de vente Référence Date de Pub	Références cadastrales et superficiers des parcelles	Vendeur Acquéreur	Programme immobilier	Prix de vente
05/03/2020 2020P02053 10/03/2020	AM 31 de 175 m ² AM 39 de 148 m ² AM 34 de 70 m ² AM 225 de 113 m ² AM 40 de 150 m ² <u>AM 272 de 244 m²</u> Total : 900 m ²	Vendeur : Commune d'Osny Acquéreur : SAS NEXITY IR PROGRAMMES DOMAINES	La société dénommée "NEXITY IR PROGRAMMES DOMAINES" entend réaliser la construction d'un ensemble immobilier dénommé « Le Clos du Val » d'une surface de plancher totale autorisée de 3.044 m ² , (selon permis de construire PC 0954708U0071 délivré le 08/08/2019), se décomposant en 54 logements collectifs en accession libre à la propriété pour 2.945 m ² de surface de plancher, et un local commercial situé au rez-de-chaussée pour 99 m ² de surface de plancher. Cette promotion sera éditée sur une assiette foncière constituée des parcelles cadastrées section AM n°s 31, 225, 34, 39, 40, 41p (devenue 272) et des parcelles cadastrées section AM n°35, 36, 37, 38p (devenue 271), 169 et 226, situées sur la Commune d'OSNY Rue de Pontoise.	680 000 €
05/03/2020 2020P02054 10/03/2020	AM 37 de 52 m ² AM 169 de 486 m ² AM 226 de 49 m ² <u>AM 271 de 402 m²</u> Total : 989 m ²	Vendeur : SAS CENEXI Acquéreur : SAS NEXITY IR PROGRAMMES DOMAINES		480 000 €
05/03/2020 2020P02190 13/03/2020	AM 35 de 122 m ² <u>AM 36 de 58 m²</u> Total : 180 m ²	Vendeur : Mme Françoise MORZIERE (Veuve FRESQUET) / M Alain FRESQUET / M Michel FRESQUET Acquéreur : SAS NEXITY IR PROGRAMMES DOMAINES		255 000 €
Surface totale du terrain = 2 069 m ² 3044 m ² SDP				1 415 000 €
PRIX TOTAL : 1 415 000 € / 3 044 m² SDP = 464,85 € / m² SDP accession libre				

TAB SUR LA COMMUNE DE PONTOISE

Date de vente Référence Date de pub	Référence cadastrale + Adresse	Programme immobilier	Prix de vente
22/02/2019 2019P02054 18/03/2019	BI 288 de 2 514 m ² sise 8, rue des Escadrons à PONTOISE	<u>Un terrain à Bâtir formant le lot « 13b » de la ZAC BOSSUT</u> avec le Droit de Construire un ensemble immobilier devant développer 7 715 m ² de SPC à usage de logements en accession libre [14T1+32T2+48T3+32T4=126Logts=7058 m ² SHAB (Soit 56,01 m ² de SHAB moyenne/Logt et 61,23 m ² SPC moyenne/Logt)], 170 m ² de SPC à usage de commerces et 823 m ² SPC à usage de crèche, soit un total de 8 708	2 871 967,76 € HT / 7 715 m ² SPC Logements= 372,257648 € / m² SPC Logements en accession libre 21 250,00 € HT / 170 m ² SPC = 125,00 € HT / m² SPC Commerce <u>La SPC à usage de crèche ne participe pas à la détermination du prix de vente</u>

(95300)	m ² de SPC.(Permis : PC 0955001 700047)	Prix total de 2 893 217,76 € HT
<p>Observations : Prix de vente établi sur la base d'un prix de commercialisation des logements au seuil de 2 963,33 € HT / m² SHAB, parking inclus (hors travaux modificatifs acquéreurs et hors aides à la vente dûment justifiées au cas par cas)</p> <p>Prix de vente moyen de référence des VEFA commerces (hors parking) : 1 800 € HT / m² SU livrés en l'état de coques brutes de béton reliées aux fluides en attente correspondant aux usages prévus (conduits de fumée, surcharges éventuelles, hauteurs, ventilations,...) et façade habillée en bois avec illustrations imagées des futurs commerces.</p> <p>La crèche développera 800 m² SU pour environ 45 à 60 berceaux. Le volume de ce local, remis hors d'air, hors d'eau, fluides en attente et façade habillée pour un montant maximal de 30 000 € TTC (avec 10 places de stationnement et espaces extérieurs privés), seront cédés par l'acquéreur au profit de la ville de Pontoise ou de la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise, pour son équipement secondaire, au prix de 1 200 € HT / m² SU lequel a été déterminé par les parties exclusivement en considération de son coût de construction, qui ressort du bilan de l'acquéreur.</p>		

Date de vente Référence Date de pub	Référence cadastrale + Adresse	Programme immobilier	Prix de vente
30/11/2020 2020P09255 10/12/2020	BI 313 de 129 m ² <u>BI 315 de 1 573 m²</u> Total de 1 702 m ² sises 1, rue du Premier Dragon à PONTOISE (95000)	Un terrain à bâtir formant le Lot « 9 » de la ZAC BOSSUT avec le droit de construire un ensemble immobilier devant développer 5 813,69 m ² SPC à usage de logements en accession libre [4T1+31T2+38T3+17T4+2T5=92Logts =5 318,98 m ² SHAB (Soit 57,81m ² de SHAB moyenne/Logt) et 373,07 m ² de SPC à usage de commerces, soit un total de 6 186,76 m ² SPC (Permis : PC 0955001 900038)	2 489 247,65 € HT / 5 813,69 m ² SPC Logements= <u>428,17 € HT / m² SPC Logements en accession libre</u>
			46 633,75 € HT / 373,07 m ² SPC Commerces= 125,00 € HT / m ² SPC Commerces
			Prix total de 2 535 881,40 € HT

Observations : Prix de vente établi sur la base d'un prix de commercialisation des logements au seuil de 3 041,50 € HT / m² SHAB, parking inclus (hors travaux modificatifs acquéreurs et hors aides à la vente dûment justifiées au cas par cas)

Les locaux commerciaux en rez-de-chaussée du Lot, seront cédés en VEFA à l'investisseur commercial, le tout sous le contrôle de l'aménageur : livrés en l'état de coques brutes de béton reliées aux fluides en attente correspondant aux usages prévus (conduits de fumée, surcharges éventuelles, hauteurs, ventilations,...) et façade habillée en bois avec illustrations imagées des futurs commerces.

Date de vente Référence Date de pub	Vendeur / Acquéreur	Référence cadastrale+ Adresse	Programme immobilier	Prix de vente
09/04/2021 2021P03453 13/04/2021	Vendeur : SARL SOCIETE DE LA RUE DE ROUEN Acquéreur : SCCV DAVRIL PONTOISE EM	BH 520 de 5 041 m ² sise 60 rue Eric de Martimprey à PONTOISE (95300)	Ensemble immobilier composé de 24 logements collectifs et de 4 maisons ainsi que 51 places de stationnement affectées aux bâtiments collectifs et aux maisons individuelles. Ladite construction doit représenter une surface de plancher (SDP) de 1 792 m ² .	900 000 €
Surface totale du terrain = 5 041 m ²				
PRIX TOTAL : 900 000 € / 1 792 m² SDP = 502,23 € / m² SDP				

Médiane	Moyenne
440	446

6.2. Analyse et arbitrage du service :

La valeur médiane retenue est de 440 euros arrondie à 450 euros /m² SDP

Le ratio habituellement constaté : SDP Logement social / SDP Logement en accession = 0,65 à 0,70

8 856 m² SDP accession x 450 € / m² SDP = 3 985 200 €

$3\,577 \text{ m}^2 \text{ SDP sociale} \times 300 \text{ € / m}^2 \text{ SDP} = 1\,073\,100 \text{ €}$

TOTAL = 5 058 300 €

S'agissant de l'aboutissement d'une transaction, on maintiendra le montant de 5 000 000 €

7 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

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 **5 000 000 €**.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 5 500 000 € HT.

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. Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

8 - 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.

9 - 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.

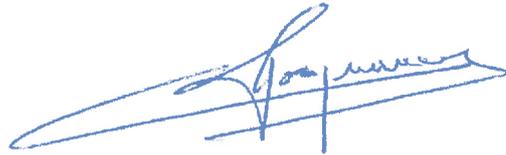
10 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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,
Le directeur adjoint du pôle des opérations de production,



Christian PASQUEREAU

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

095-219504768-20230216-029022023-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/02/2023

Affichage : 22/02/2023



Office de CERGY

4 rue du Lendemain BP 68420
95806 CERGY-PONTOISE Cedex

Commissaires de Justice Associés

Me Sophie PATTE

Me Ahmed KHIARI

Compétence

Signification et Exécutions : 95, 92, 78 et 28
Constats : Toute la France

Contact courriel

contact@axe-legal.fr

Site internet : www.axe-legal.fr

Standard : 01.30.32.15.90

Ligne constat : 01.30.32.92.63

IBAN :

FR5640031000010000122884U86

BIC : CDCGFRPPXXX



Bureaux Pontoise

76 bis rue Pierre Butin BP 20213
95306 CERGY PONTOISE CDFDX

**ACTE DE
COMMISSAIRE
DE
JUSTICE**

EXPEDITION

**REFERENCES A RAPPELER
129210 -(5051858) -
AK**

Emol.	342,33
SCT	7,67

H.T.	350,00
Tva 20%	70,00

T.T.C	420,00

PROCES VERBAL DE CONSTAT

L'AN DEUX-MILLE-VINGT-TROIS ET LE VINGT-TROIS JANVIER

A LA DEMANDE DE :

La Ville d'OSNY domiciliée château de Grouchy, rue William Thornley, (95520) OSNY. Agissant poursuites et diligences de son maire en exercice domicilié en cette qualité audit siège.

LAQUELLE ME FAIT PREALABLEMENT EXPOSER PAR :

Madame Sophie ESTEVES, Directrice de l'aménagement et de l'espace public au sein de la Ville d'OSNY :

Que par délibération du conseil municipal en séance du 24 septembre 2020, il a été confirmé le déclassement par anticipation des parcelles bâties cadastrées section AP n° 477 P et n° 480 P et non bâties cadastrées section AP n° 476 P n° 481 P et 685 P, sis rue du Vauvarois et rue de Puiseux, s'agissant du groupe scolaire Saint-Exupéry constitué de l'école, d'une annexe, d'un gymnase et d'un immeuble contenant des logements de fonction.

Que la procédure de déclassement arrive à son terme et avant la vente desdites parcelles aux promoteurs privés, il est utile à la commune d'OSNY de faire dresser ce jour, de manière officielle par Commissaire de Justice, un état de désaffectation des parcelles et des locaux concernés par lesdites délibérations.

Qu'ainsi à titre conservatoire et pour la garantie de ses droits et actions éventuels, elle me requiert afin de me rendre sur place procéder à toutes constatations, et, de mes opérations, dresser procès-verbal.

C'est pourquoi, déférant à cette réquisition,

Je, Ahmed KHIARI, membre de la S.A.S. AXE LEGAL, Commissaires de Justice Associés en l'Office de CERGY (95), 4, rue du Lendemain, soussigné,

Me suis rendu ce jour, à OSNY (VAL D'OISE), rue du Vauvarois et rue de Puiseux, où étant, à 11h30, en présence de Madame Sophie ESTEVES Directrice de l'aménagement et de l'espace public au sein de la Ville d'OSNY et de Monsieur Philippe GOMES, Directeur de l'éducation pour la Ville d'OSNY, j'ai procédé aux constatations suivantes :



Nous constatons depuis la rue du Vauvarois que l'accès au groupe scolaire Saint-Exupéry a été clôturé par une palissade de chantier provisoire, s'agissant de grilles métalliques maintenues par des plots interdisant ainsi l'accès au site.





Nous parcourons ensemble les lieux en visitant l'annexe du groupe scolaire, la cantine, les classes, le gymnase, les logements de fonction.
Nous constatons que les lieux sont vides, inexploités, inoccupés.

Nous avons réalisé des clichés photographiques de l'annexe :

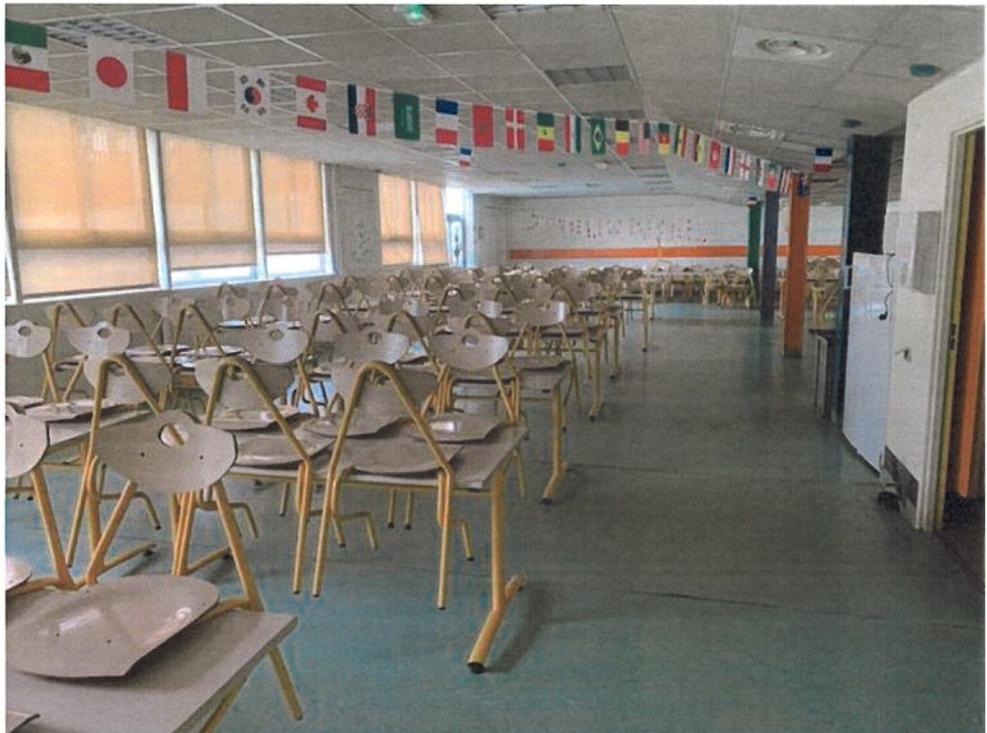




Les lieux sont vides de toute personne et inexploités.

Nous avons réalisé des clichés photographiques **de la cantine** :







Les lieux sont vides de toute personne et inexploités, aucune activité n'est présente.

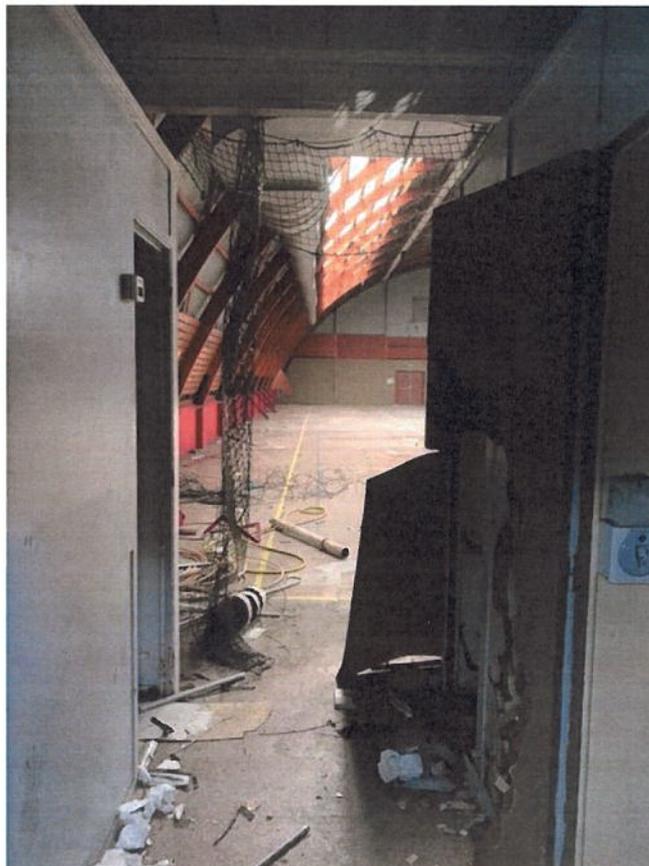
Nous avons réalisé des clichés photographiques de l'école et notamment des classes :





Aucune activité n'est existante, aucune personne n'est présente.

Nous avons réalisé des clichés photographiques du gymnase de l'extérieur :





Les lieux sont vides de toute personne et inexploités. Le gymnase a été protégé, les portes ont été soudées. Nous constatons néanmoins par la partie vitrée d'une porte que l'intérieur du gymnase est laissé à l'état d'abandon.

Nous avons réalisé des clichés photographiques **des logements de fonction**.
L'accès depuis la voirie est empêché par la présence d'une palissade grillagée :









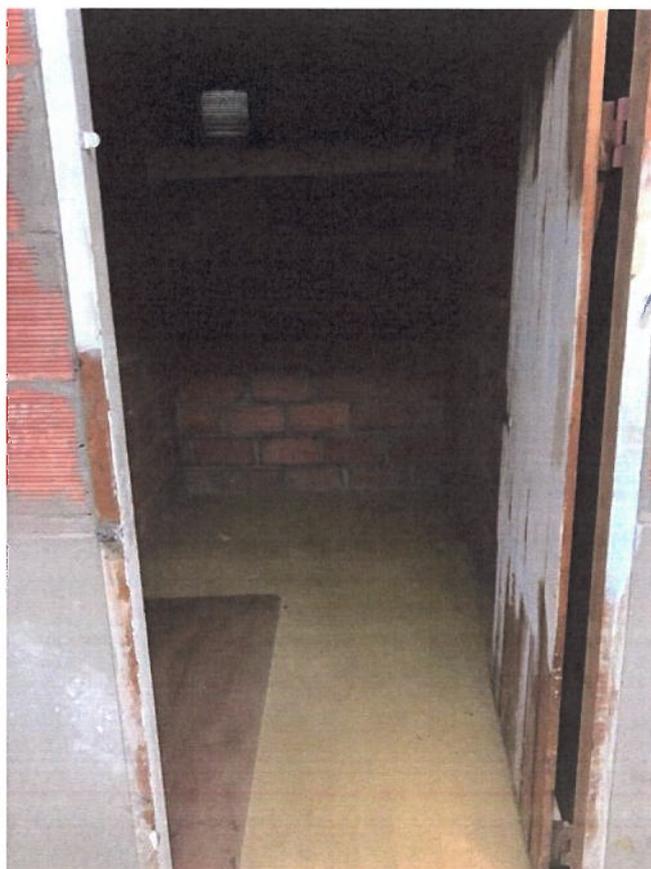




Les lieux sont vides de toute personne et inoccupés.

Les Caves : nous constatons également que les caves ont été vidées.





Sont annexés au présent procès-verbal de constat :

- Un extrait du Registre des délibérations du Conseil Municipal en séance du 24 septembre 2020,
- Plan de division des parcelles en date du 23 juillet 2020.

Telles sont mes constatations, et de tout ce que dessus, j'ai dressé le présent Procès-Verbal de Constat pour servir et valoir ce que de droit.

_____oOo_____



Ahmed KHIARI
Huissier de Justice

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

095-219504768-20230216-029022023-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/02/2023

Affichage : 22/02/2023

REPUBLIQUE FRANCAISE – DÉPARTEMENT DU VAL D'OISE

ARRONDISSEMENT DE PONTOISE

VILLE D'OSNY



EXTRAIT DU REGISTRE
DES
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du Conseil Municipal du Jeudi 24 septembre 2020.

Le vingt-quatre septembre deux mille vingt à vingt heures, le Conseil Municipal d'Osny, convoqué légalement le dix-huit septembre deux mille vingt, s'est réuni en séance publique au Forum des arts et des loisirs de la Ville d'Osny.

ETAIENT PRESENTS :

M. Jean-Michel LEVESQUE, Maire.

Mme Christine ROBERT, M. Jean-Yves CAILLAUD, Mme Tatiana PRIEZ, M. Christian JOUAN, Mme Sylvie GUIGON, M. Claude MATHON, Mme Danièle DUBREIL, M. Michel PICARD, Mme Laurence TEREFFENKO, Adjointes au Maire.

M. Daniel HEQUET, Mme Nicole SIEPI, M. Abdelmalek BENSEDDIK, M. Philippe HOGOMMAT, Mme Monique BASTIEN, Mme Anne-Marie BESNOUIN, M. Laurent BOULA, M. Bruno RENARD, M. Chaouki BOUBERKA, Mme Caroline OLIVIER, M. Sylvain LANDEMAINE, Mme Armandine MARTINEZ, M. Olivier MEDROS, Mme Jennifer BALLAND, Mme Virginie BUSSON, Mme Virginie THERIZOLS, Mme Christelle BENDADDA, M. Mickaël MARC, M. Guillaume GINGUENE, Mme Coline OLIVIER, M. Nassim KERBACHI, Mme Laura BELLOIS, Conseillers Municipaux.

A DONNÉ POUVOIR :

M. Christian DANDRIMONT

à

M. Claude MATHON

SECRETAIRE DE SÉANCE :

M. Jean-Michel LEVESQUE

Les membres présents forment la majorité des membres du Conseil en exercice, lesquels sont au nombre de 33.

150.09.2020 FONCIER

GROUPE SAINT EXUPERY : DECLASSEMENT PAR ANTICIPATION DES PARCELLES BATIES CADASTREES SECTION AP N°477P ET 480P ET NON BATIES CADASTREES SECTION AP N°476P, N°481P ET 685P SISES RUE DU VAUVAIROIS ET RUE DE PUISEUX

Résumé :

Le calendrier de l'opération immobilière ayant été modifié, le calendrier du déclassement par anticipation doit être changé. La présente délibération a pour but de confirmer le déclassement par anticipation et de recalculer le calendrier.

Enjeux et objectifs :

Pour mémoire, la restructuration du quartier Saint Exupéry est envisagée afin de permettre la reconstruction des équipements scolaires anciens mais toujours en service. Ce projet comprendra la construction d'immeubles collectifs sociaux et en accession à la propriété. Il permettra, également, le transfert de l'école St Exupéry et du gymnase sur l'ancien terrain de foot en schiste, ex stade Marcel Rochat, situé rue du Vauvarois. Ainsi, sur ce site seront créées une école élémentaire de 16 classes et une salle multi-activités.

Des nouvelles installations, grâce à la suppression de la rue des Anciens Combattants, permettra également l'extension du groupe scolaire Charcot de 4 classes.

Afin de mener à bien cette opération de rénovation urbaine, la Commune s'est rapprochée de la société PROMOGIM, représentant la SCI Ile-de-France qui a accepté les modalités proposées par la Commune. Sur les terrains vendus, le promoteur prévoit de construire environ 3 577 m² de SDP de logements sociaux et 8 856 m² en accession à la propriété ainsi que les places de stationnement nécessaires à l'opération d'aménagement.

Le tènement foncier fait partie du domaine public communal en raison de son affectation, les principes d'inaliénabilité et d'imprescriptibilité inhérents à la domanialité publique nécessitent donc une désaffectation et un déclassement préalable à toute vente ou promesse de vente.

En application de l'ordonnance du 19 avril 2017 n° 2017-562 codifiée à l'article L 3112-4 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CG3P), un bien relevant du domaine public peut faire l'objet d'une promesse de vente dès lors que la désaffectation du bien concerné est décidé par l'autorité administrative compétente et que les nécessités du service public ou de l'usage direct du public justifient que cette désaffectation permettant le déclassement ne prenne effet que dans un délai fixé par la promesse.

Ainsi, par délibération en date du 12 avril 2018, le Conseil Municipal a prononcé le déclassement par anticipation :

Pour la tranche 1 : des parcelles cadastrées section AP numéros 477p pour 4410 m² et AP numéro 480p pour 3933 m².

Pour la tranche 2 : des parcelles cadastrées section AP numéros 476, 481p pour 295 m², 685p pour 134 m², 477p pour 4 183 m² et 480p pour 2 353 m².

Cette délibération prévoyait que :

-la désaffectation matérielle des parcelles de la tranche 1 comprenant les parcelles sur lesquelles se situent le gymnase, le poste de distribution électrique et les antennes relais téléphoniques soit réalisée dans un délai de 15 mois à compter de la délibération soit avant le 13 juillet 2019.

-la désaffectation matérielle des parcelles de la tranche 2 sur lesquelles est édifié le groupe scolaire, soit effective fin 2021.

Présentation du projet :

A ce jour et au vu notamment des contraintes et impératifs liés au fonctionnement du groupe scolaire actuel, le calendrier a été modifié.

L'opération immobilière se réalisera en une seule tranche après la réalisation du nouveau groupe scolaire et le déménagement du groupe scolaire actuel.

La désaffectation matérielle des terrains devra donc être réalisée au plus tard en septembre 2022, sauf l'effet de la prorogation. Dès qu'elle sera effective, elle sera constatée par une nouvelle délibération.

En conséquence, il est proposé au Conseil Municipal de :

CONFIRMER la désaffectation des parcelles communales suivantes : AP 477p, 476, 480p, 481p et 685p pour environ 14 706 m² et leur déclassement par anticipation en vue de la réalisation du programme immobilier ci-dessus mentionné comprenant la construction d'environ 3 577 m² de SDP de logements sociaux et environ 8 856 m² de SDP de logements en accession à la propriété.

AUTORISER la société (SCI Ile de France ou Promogim sa gérante) à déposer toutes les autorisations d'urbanisme nécessaires à la réalisation de l'opération sur les terrains déclassés.

AUTORISER Monsieur le Maire ou son représentant à signer tous les actes se rapportant à ce dossier.
Annexes : plan de division en date du 24 juin 2020 - étude d'impact pluriannuelle.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques et notamment ses articles L.3112-4,



Arrêté préfectoral n°2017-562 du 19 avril 2017 relative à la propriété des personnes publiques et notamment son article 10,

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 26 juin 2019 et notamment l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du secteur de l'ilot Saint-Exupéry,

VU l'avis des domaines en date du 1^{er} décembre 2017, 12 juillet 2019 et actualisé le 29 juillet 2020,

VU le plan cadastral,

VU le plan de division en date du 24 juin 2020 du programme immobilier envisagé,

VU l'étude d'impact pluriannuelle réalisée en application de l'article L 2141-2 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques.

VU la délibération en date du 12 avril 2018 déclassant par anticipation les parcelles des parcelles bâties cadastrées section AP n°477p et 480p et non bâties cadastrées section AP n°476p, n°481p et 685p sises rue du Vauvarois et rue de Puiseux,

VU la délibération en date du 28 juin 2018 approuvant les promesses de vente sur les mêmes parcelles,

VU l'avis favorable à l'unanimité de la commission plénière du 14 septembre 2020.

CONSIDERANT que par délibération en date du 12 avril 2018, le Conseil Municipal a prononcé le déclassement par anticipation :

Pour la tranche 1 : des parcelles cadastrées section AP numéros 477p pour 4410 m² et AP numéro 480p pour 3933 m².

Pour la tranche 2 : des parcelles cadastrées section AP numéros 476, 481p pour 295 m², 685p pour 134 m², 477p pour 4 183 m² et 480p pour 2 353 m².

CONSIDERANT que cette délibération prévoyait que :

-la désaffectation matérielle des parcelles de la tranche 1 comprenant les parcelles sur lesquelles se situent le gymnase, le poste de distribution électrique et les antennes relais téléphoniques soit réalisée dans un délai de 15 mois à compter de la délibération soit avant le 13 juillet 2019.

-la désaffectation matérielle des parcelles de la tranche 2 sur lesquelles est édifié le groupe scolaire, soit effective fin 2021.

CONSIDERANT qu'à ce jour et au vu notamment des contraintes et impératifs liés au fonctionnement du groupe scolaire actuel, le calendrier a été modifié.

CONSIDERANT que l'opération immobilière se réalisera en une seule tranche après la réalisation du nouveau groupe scolaire et le déménagement du groupe scolaire actuel.

CONSIDERANT qu'en conséquence, la désaffectation matérielle des terrains devra donc être réalisée au plus tard en septembre 2022, sauf l'effet de la prorogation. Dès qu'elle sera effective, elle sera constatée par une nouvelle délibération.

LE CONSEIL MUNICIPAL, Après en avoir délibéré,

DECIDE : A LA MAJORITE, 3 votes contre (M. Abdelmalek BENSEDDIK, Mme Monique BASTIEN et Mme Armandine MARTINEZ).



De confirmer la désaffectation des parcelles communales suivantes : AP 477p, 476, 480p, 481p et 685p pour environ 14 706 m² et leur déclassement par anticipation en vue de la réalisation du programme immobilier ci-dessus mentionné comprenant la construction d'environ 3 577 m² de SDP de logements sociaux et environ 8 856 m² de SDP de logements en accession à la propriété.

Article 2 :

D'autoriser la société (SCI Ile de France ou Promogim sa gérante) à déposer toutes les autorisations d'urbanisme nécessaires à la réalisation de l'opération sur les terrains déclassés.

Article 3 :

D'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer tous les actes se rapportant à ce dossier.

Article 4 :

Cette délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Cergy-Pontoise dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa transmission au représentant de l'Etat.

Fait et délibéré à OSNY, le 24 septembre 2020
POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,



Le Maire


Jean-Michel LEVESQUE



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

095-219504768-20230216-029022023-DE

Accusé certifié exécutoire

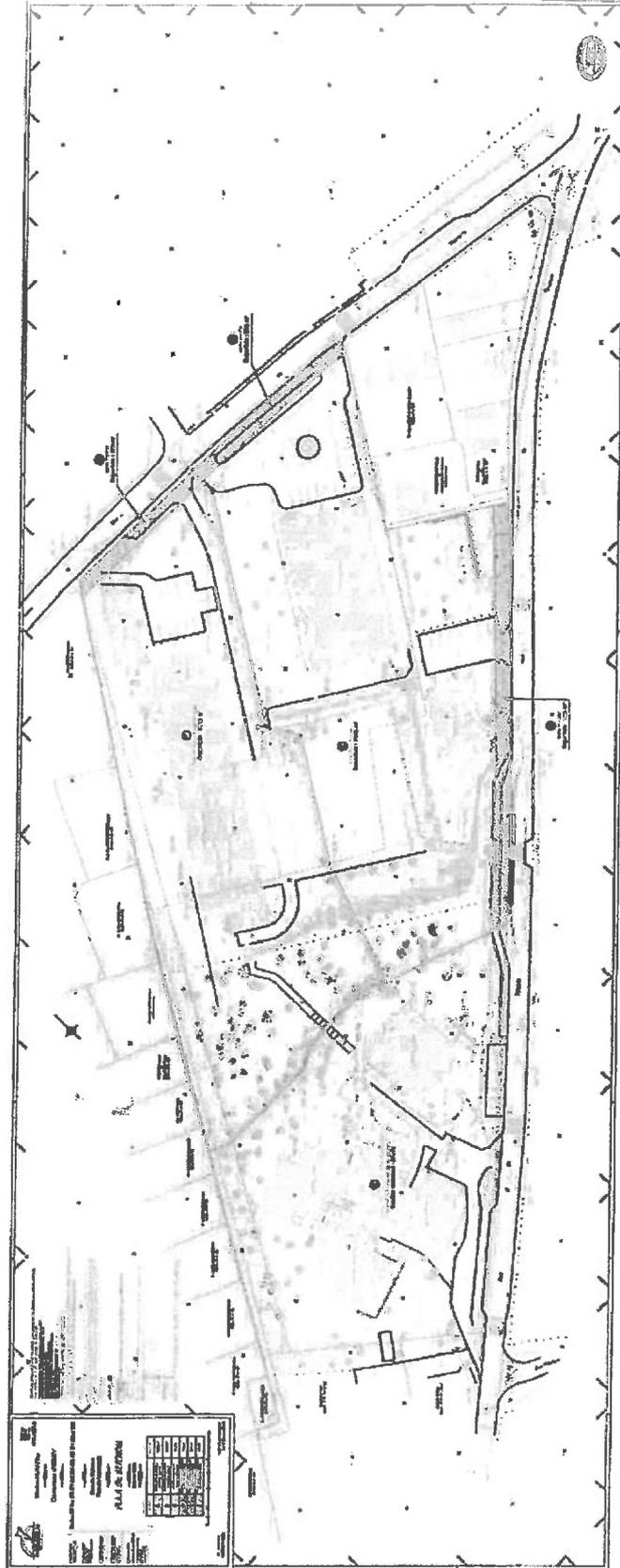
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
Réception par le préfet : 22/02/2023

095-219504768-20200914-150092020-DE
Affichage : 22/02/2023

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 28/09/2020

Affichage : 30/09/2020



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

095-219504768-20230216-029022023-DE

Accusé certifié exécutoire

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

Réception par le préfet : 22/02/2023

095-219504768-20200924-150092020-DE

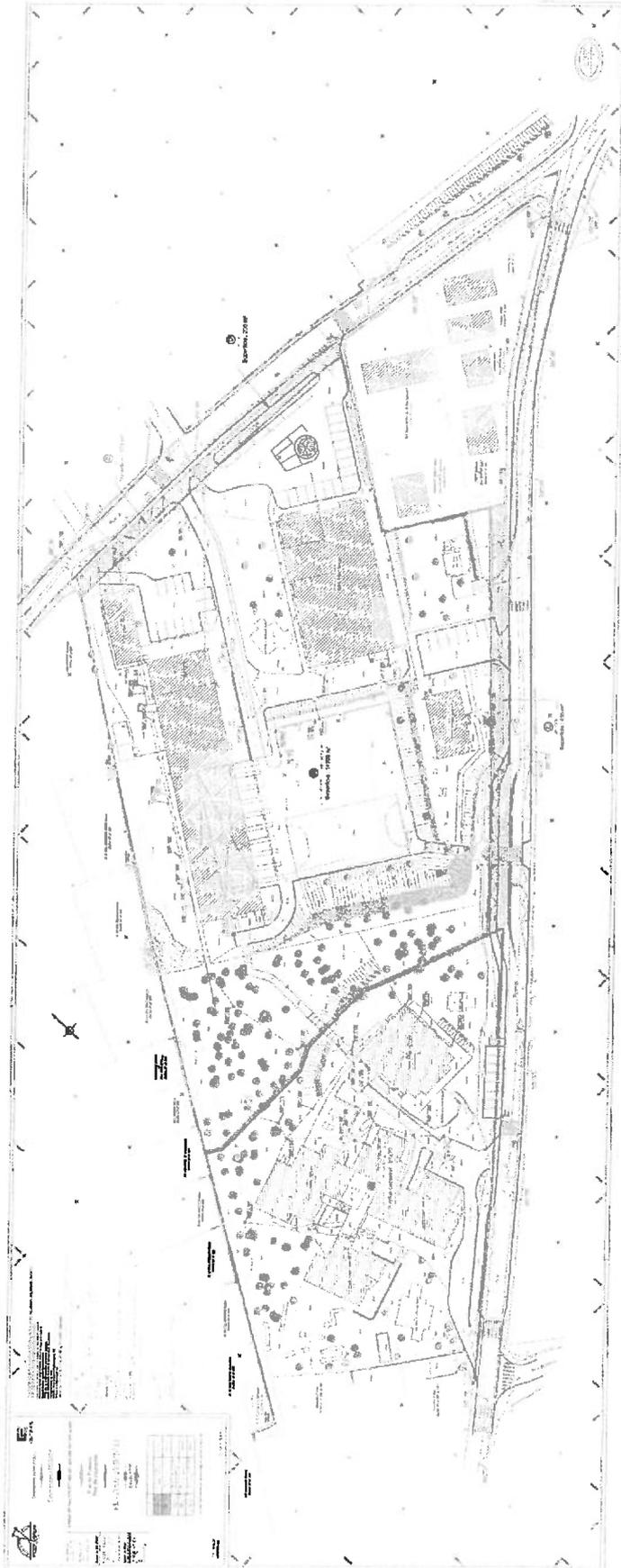
Affichage : 22/02/2023

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 28/09/2020

Affichage : 30/09/2020





Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

095-219504768-20230216-029022023-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/02/2023

Affichage : 22/02/2023