
EXTRAIT DU REGISTRE
DES
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du Conseil Municipal du jeudi 23 juin 2022.

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

M. Jean-Michel LEVESQUE, Maire.

Mme Christine ROBERT, M. Jean-Yves CAILLAUD, Mme Tatiana PRIEZ, M. Claude MATHON, M. Michel PICARD, Mme Laurence TEREKENKO, M. Philippe HOGOMMAT, Mme Laura BELLOIS, Adjointes au Maire. Mme Nicole SIEPI, M. Abdelmalek BENSEDDIK, M. Laurent BOULA (arrivé à 20h42, absent délibération n°1, 2 et 3), M. Chaouki BOUBERKA, Mme Caroline OLIVIER, Mme Amandine MARTINEZ (arrivée à 20h15, absente délibération n°1), Mme Jennifer BALLAND, Mme Virginie BUSSON, Mme Christelle BENDADDA, M. Mickaël MARC, Mme Virginie THERIZOLS, M. Franck GAILLOT, Conseillers Municipaux.

ONT DONNÉ POUVOIR :

Mme Danièle DUBREIL	à	M. Jean-Yves CAILLAUD
M. Christian DANRIMONT	à	M. Claude MATHON
M. Olivier MEDROS	à	Mme Laurence TEREKENKO
Mme Coline OLIVIER	à	Mme Caroline OLIVIER
Mme Anne-Marie BESNOUIN	à	Mme Christine ROBERT
Mme Barbara LEVESQUE	à	Mme Jennifer BALLAND
M. Daniel HEQUET	à	Mme Nicole SIEPI

ABSENT :

M. Nassim KERBACHI
M. Guillaume GINGUENE
M. Sylvain LANDEMAINE

SECRETAIRE DE SÉANCE :

Mme Laurence TEREKENKO

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

121.06.2022 FONCIER

RUE DU VAUVAROIS : ACCORD DE PRINCIPE ET SIGNATURE DU CONTRAT DE RESERVATION EN VUE DE L'ACQUISITION EN VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT (VEFA) AUPRES D'EMMAUS HABITAT DU FUTUR CENTRE SOCIAL DU DECLIC

Résumé :

La présente délibération a pour but d'approuver le principe de l'acquisition en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) d'un volume aménagé d'une surface utile de 652 m² en rez-de-chaussée d'un ensemble immobilier à usage mixte (70 logements locatifs sociaux, activités de services et équipements) situé rue du Vauvarois à réaliser par la société Emmaüs Habitat et d'autoriser Monsieur le Maire à signer le contrat de réservation qui précèdera la signature de l'acte authentique de vente en l'état futur d'achèvement.

Enjeux et objectifs :

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/06/2022

Affichage : **Sociaux,**

La société Emmaüs Habitat réalise un ensemble immobilier à usage mixte (70 logements locatifs sociaux, activités de services et équipements) situé rue du Vauvarois en lieu et place du centre commercial de la Résidence de la Viosne qui sera divisé en lots de volume et figurant au cadastre sous les références ZA numéros 682, 681, 360, 359, 104 et 101. Le permis de construire a été accordé le 11 décembre 2020 créant une surface de plancher de 4 853 m².

Cet ensemble immobilier propose en rez-de-chaussée un local qui formera un volume aménagé d'une surface utile de 652 m².

Par sa localisation et sa configuration au sein du programme envisagé, cet espace représente un intérêt pour rassembler en un lieu unique les activités existantes du centre social culturel « Le Déclic » :

- le secteur enfants (6-11 ans) situé actuellement au sein des appartements Saint-Exupéry (rue de Puiseux) dont la mission est d'aider aux devoirs du CP au CM2 dans le cadre du Contrat local d'accompagnement à la scolarité : CLAS, d'organiser des activités socio culturelles et d'organiser un séjour l'été chaque année.
- le secteur jeunesse (12-17 ans) situé actuellement dans les préfabriqués Saint Exupéry (rue du Vauvarois) dont la mission est d'aider aux devoirs de la 6^{ème} à la 3^{ème} dans le cadre du Contrat local d'accompagnement à la scolarité : CLAS, d'organiser des activités socio culturelles et d'organiser un séjour l'été chaque année.
- l'espace famille situé actuellement dans un logement au 2 allée des Marais qui propose des animations, un week end en famille, un lieu d'accueil enfants parents, la fête de quartier et des ateliers de français.
- l'accompagnement dans les démarches quotidiennes situé dans un logement au 1 allées des Marais qui propose des rendez-vous pour aider aux démarches quotidiennes avec également la possibilité de rencontrer une conseillère en économie sociale et familiale de la Caisse d'Allocations Familiales (CAF), une psychologue dans le cadre de la parentalité et un écrivain public.

Aussi, la commune d'Osny envisage d'acquérir ce local dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement (VEFA).

Par courrier en date du 14 janvier 2022, la société Emmaüs Habitat propose l'acquisition au prix de 1 517 377 € HT soit 2 327,26 € HT/m² de surface utile soit un montant de 1 839 061, 40 € TTC, validé en date du 25 mai 2022 par la direction départementale des finances publiques du Val d'Oise.

Préalablement à la signature de l'acte de VEFA, la société Emmaüs Habitat propose à la commune de signer un contrat de réservation sous les conditions suspensives suivantes :

- Obtention d'une garantie d'achèvement par le réservant
- Obtention de la délibération d'autorisation de signature du contrat de VEFA accompagné des plans de vente et de la notice descriptive définitifs, du projet de l'état descriptif de division en volumes, de la garantie bancaire d'achèvement et des attestations de souscription des assurances DO et TRC, CNR.
- Conditions suspensives classiques : droit de propriété, situation hypothécaire, urbanisme...

Présentation du projet :

Le centre social d'une superficie de 652 m² sera composé d'un espace accueil, d'un espace ados, d'un espace enfants de 6-11 ans, un espace activités famille, 5 bureaux, de WC, d'un local archives, d'une cuisine, de lieux de stockage, un open space, un espace ressources et informatique, une cuisine pédagogique, une salle polyvalente, un local poubelles.

Impact financier

Ces locaux seront achevés livrés et aménagés pour un coût de 1 517 377 € HT soit 1 839 061, 40 € TTC.

Le calendrier d'appel de fonds relatif au paiement de la présente acquisition est défini comme suit :

- 5% à la signature de l'acte authentique (démarrage des travaux)
- 30 % à l'achèvement des fondations
- 35 % à la mise hors d'eau
- 25% à l'achèvement des travaux
- 5% à la livraison.

Les appels de fonds sont dus au vu des attestations d'avancement des travaux établies par le maître d'œuvre.

Il est précisé que l'ensemble des frais notariés lié à cette opération est à la charge de la commune d'Osny, acquéreur.

En conséquence, il est proposé au Conseil municipal :

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 26 juin 2019,

VU le Programme Local de l'Habitat,

VU l'arrêté en date du 11 décembre 2020 accordant le permis de construire numéro PC 095 476 20U0020,

VU le courrier de la société Emmaüs Habitat en date du 14 janvier 2022 proposant l'acquisition du local à la commune,

VU l'avis de la direction départementale des finances publiques du Val d'Oise en date du 25 mai 2022,

VU le projet de plan intérieur du local,

VU l'avis favorable à l'unanimité de la commission plénière du 13 juin 2022,

CONSIDERANT que la société Emmaüs Habitat a obtenu un permis de construire portant le numéro PC 095 476 20U0020, en date du 11 décembre 2020 afin de réaliser sur les parcelles cadastrées section ZA numéros 682, 681, 360, 359, 104 et 101 un ensemble immobilier mixte (70 logements locatifs sociaux, activités de services et équipements) situé rue du Vauvarois.

CONSIDERANT que cet ensemble immobilier propose en rez-de-chaussée un local qui formera un volume aménagé d'une surface utile de 652 m².

CONSIDERANT que par sa localisation et sa configuration au sein du programme envisagé, ce local représente un intérêt pour rassembler en un lieu unique les activités existantes du centre social culturel « Le Déclik ».

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

Article 1 :

D'approuver le principe de l'acquisition en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) d'un volume aménagé d'une surface utile de 652 m² en rez-de-chaussée de l'opération immobilière à réaliser par Emmaüs Habitat rue du Vauvarois pour un montant de 1 517 377 € HT soit 2 327,26 € HT/m² de surface utile soit un montant de 1 839 061, 40 € TTC afin d'y rassembler les activités existantes du centre social culturel « Le Déclik ». Les frais notariés sont à la charge de la commune, acquéreur.

Article 2 :

D'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer le contrat de réservation sous les conditions suspensives suivantes et tous les documents y afférent :

- Obtention d'une garantie d'achèvement par le réservant
- Obtention de la délibération d'autorisation de signature du contrat de VEFA accompagné des plans de vente et de la notice descriptive définitifs, du projet de l'état descriptif de division en volumes, de la garantie bancaire d'achèvement et des attestations de souscription des assurances DO et TRC, CNR.
- Conditions suspensives classiques : droit de propriété, situation hypothécaire, urbanisme...

Article 3 :

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/06/2022

Affichage :

De préciser qu'une nouvelle délibération devra intervenir pour autoriser la signature de l'acte authentique de Vente en l'Etat Futur d'Achèvement dudit local.

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 notification, publication et de sa transmission au Représentant de l'Etat.

Fait et délibéré à Osny, le 23 juin 2022
POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME,



Le maire,


Jean Michel LEVESQUE



PROJET N°	0000 04.3	TYPE	DCE
PROJET	11180	DATE DE RÉVISION	06/03/2021

IMMEUBLES DE 70 LOGEMENTS ET EQUIPEMENTS
Rue de Vauvarois - 95520 OSNY
PLAN CENTRE SOCIAL

MAITRE D'OEUVRE
A-A architecturale
100, rue de la République - 95000 Cergy
Tél : 01 30 23 05 00 - Fax : 01 30 23 05 01
www.a-a-architecturale.com

MAITRE D'OUVRAGE
SEMAOIS HABITAT
S.A. au capital de 100 000 €
Rue de la République - 95000 Cergy
Tél : 01 30 23 05 00 - Fax : 01 30 23 05 01
www.semaois-habitat.com



