

ARRONDISSEMENT DE PONTOISE

VILLE D'OSNY

EXTRAIT DU REGISTRE
DES
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du Conseil Municipal du jeudi 15 juin 2023.

Le quinze juin deux mille vingt-trois à vingt heures, le Conseil Municipal d'Osny, convoqué légalement le 9 juin 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, Mme Laurence TEREKENKO, Mme Laura BELLOIS ; Adjointes au Maire.

Mme Nicole SIEPI, M. Abdelmalek BENSEDDIK, M. Laurent BOULA, M. Chaouki BOUBERKA, Mme Caroline OLIVIER, Mme Amandine MARTINEZ, Mme Jennifer BALLAND, Mme Virginie BUSSON, Mme Christelle BENDADDA, M. Guillaume GINGUENE (absent de la délibération n°128 à n°143), Mme Barbara LEVESQUE, M. Franck GAILLOT, Conseillers Municipaux.

ONT DONNÉ POUVOIR :

M. Michel PICARD	à	Mme Laurence TEREKENKO
Mme Anne-Marie BESNOUIN	à	Mme Caroline OLIVIER
M. Philippe HOGOMMAT	à	Mme Nicole SIEPI
M. Olivier MEDROS	à	M. Claude MATHON
M. Christian DANDRIMONT	à	Mme Christine ROBERT
Mme Coline OLIVIER	à	M. Jean-Yves CAILLAUD
M. Daniel HEQUET	à	Mme Tatiana PRIEZ
M. Mickaël MARC	à	Mme Danièle DUBREIL

ABSENTS :

M. Nassim KERBACHI
Mme Virginie THERIZOLS
M. Sylvain LANDEMAINE

SECRETAIRE DE SÉANCE :

Mme Barbara LEVESQUE

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

128.06.2023 FONCIER

CESSION A L'EURO SYMBOLIQUE DES PARCELLES CADASTREES SECTION YC numéro 225 et 378 SISES RUE DE LIVILLIERS AU PROFIT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE CERGY-PONTOISE (CACP).

Résumé :

La présente délibération a pour but d'approuver la cession des parcelles non bâties cadastrées section YC numéro 255, d'une superficie de 7 844m², et YC numéro 378, d'une superficie de 2900m², situées rue de Livilliers, à l'euro symbolique, au profit de la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise.

Enjeux et objectifs

Le 26 mars 2021, le Conseil Départemental du Val d'Oise a approuvé la réalisation d'un collège sur la commune. Cette construction a été accordée par la délivrance d'un permis de construire en date du 14 avril 2023 sur un terrain sis rue de Livilliers à Osny, et plus précisément sur la parcelle cadastrée section YC numéro 50 appartenant à la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise.

La parcelle cadastrée section YC numéro 50 fait partie de l'emprise du secteur Génicourt de la ZAC demi-lieue dont l'aménageur est la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise.

Afin de compenser la construction de ce collège sur une parcelle n'appartenant pas à la commune il est prévu la cession des parcelles cadastrées section YC numéro 225 et 378 au profit de la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise d'une superficie respectives de 7844m² et 2900m², soit 10 744m² au total.

Conformément à l'article L.2241-1 du Code Général des Collectivité Territoriales, il convient de délibérer en cas de cession d'immeuble ou de droits réels immobiliers sur les conditions de la vente et ses caractéristiques essentielles au vu de l'avis des domaines.

Un avis du services des domaines a été rendu en date du 26 mai 2023 évaluant à 53 720 euros soit 5€/m².

La cession d'un bien immobilier appartenant au domaine privé d'un personne publique peut s'effectuer à un prix inférieur à sa valeur réelle, dès lors que cette opération est justifiée par des motifs d'intérêts général et qu'elle est assortie de contreparties suffisantes.

Le foncier concerné fait partie du domaine privé de la Commune et n'est ni directement affecté à l'usage du public, ni attaché à un service public spécifique.

De plus, la construction d'un collège sur un terrain appartenant à la communauté d'Agglomération permet de réaliser un équipement d'intérêt général pour les habitants de la zone géographique concernée de sorte que les bénéfices attendus d'une telle opération constitueraient une contrepartie suffisante à l'économie générale d'une cession réalisée à l'euro symbolique.

La Communauté d'Agglomération est donc fondée à solliciter l'acquisition, à l'euro symbolique, des parcelles cadastrés section YC numéro 225 et 378, d'une contenance totale de 10 744m², en contrepartie de la réalisation du collège sur un terrain lui appartenant (parcelle cadastrée section YC numéro 50).

Il est opportun de noter que ces parcelles sont à ce jour cultivées par un agriculteur. Toutefois, aucune recette de fermage n'est versée à la commune. Cette occupation est donc sans titre.

Impact financier :

Un avis du services des domaines a été rendu en date du 26 mai 2023 évaluant à 53 720 euros soit 5€/m².

Toutefois pour des motifs d'intérêt général la cession sera à l'euro symbolique auprès de la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise.

En conséquence, il est proposé au Conseil Municipal :

- D'approuver la cession des parcelles cadastrées section YC numéro 225 et 378, d'une contenance totale de 10 744m², sises rue de Livilliers, à l'euro symbolique à la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise,
- D'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer l'acte de vente ainsi que tous les documents s'y rapportant,

VU le Code général des collectivités territoriales,

VU le Code général de propriété des personnes publiques,

VU l'avis du service des domaines en date du 26 mai 2023,

VU le plan annexé,

Vu l'avis favorable à l'unanimité de la commission plénière du 5 juin 2023,

CONSIDERANT que les parcelles appartiennent au domaine privé de la commune,

CONSIDERANT que le collège est un équipement d'intérêt général pour les habitants du secteur,

CONSIDERANT que cette cession se fera à l'euro symbolique.

LE CONSEIL MUNICIPAL, Après en avoir délibéré,

DECIDE : A L'UNANIMITE

Article 1 :

D'approuver la cession à l'euro symbolique au profit de la Communauté d'Agglomération de Cergy Pontoise des parcelles cadastrées section YC numéro 225 d'une contenance de 7 844m² et 378 d'une contenance de 2900m², soit 10 744m² au total, sises rue de Livilliers.

Article 2 :

L'acquisition est réalisée à l'euro symbolique. Tous les frais liés à cette affaire sont pris en charge par l'acquéreur.

Article 3 :

D'autoriser Mr le Maire à signer l'acte authentique de cession avec la Communauté d'Agglomération de Cergy Pontoise.

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 15 juin 2023

POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME,



Le Maire


Jean-Michel LEVESQUE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

095-219504768-20230615-128062023-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 20/06/2023

Affichage : 21/06/2023



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

**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.:
ddfip95.pgp.domaine@dgifp.finances.gouv.fr

Le 26/05/2023

Le Directeur départemental des Finances
publiques du Val d'Oise

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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : M Pierre Normandin
Téléphone : 01 34 41 10 70
Réf DS: 12318536
Réf OSE : 2023-95476-31682
Vos Références : Cession des parcelles YC 225-378 à l'euro
symbolique à la CACP
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](https://www.collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien : Cession de l'unité foncière YC 225-378 située majoritairement en Zone Agricole

Adresse du bien : Rue de Livilliers (arrêt de Bus Lycée/Clinique Sainte-Marie) à OSNY (95520)

Valeur : 53 720 € (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

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

2 - DATES

de consultation :	25/04/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	25/04/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input 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 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

Le 14 avril dernier la commune a accordé un permis de construire pour la réalisation d'un collège par le Conseil Départemental. Ce collège sera réalisé sur la parcelle (YC50) appartenant à la communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise (CACP). Afin de compenser la construction de ce collège sur la parcelle, il est prévu de céder à l'euro symbolique les parcelles YC 225 et 378 (objet de la demande) à la CACP.

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

4 DESCRIPTION DU BIEN ET SITUATION JURIDIQUE

Référence cadastrale	Superficie cadastrale	Adresse	Zonage	Propriétaire	Description sommaire
YC 225	7 844 m ²	Lieudit «L'Oseraie» rue de Livilliers à OSNY (95520)	<u>Zone A</u> (Zone Agricole) + Petite partie en Zone Naturelle	Ville d'Osny	Unité foncière en forme de « L », principalement en nature de champ (La parcelle YC 225 incluant une emprise de l'îlot boisé d'environ 908 m ² situé en Zone Naturelle), présentant une façade d'environ 55 m sur la rue de Livilliers (rue asphaltée et équipée, à double sens de circulation). Fait face, située de l'autre côté de la rue, à de la Zone UF (Zone d'équipements publics), et jouxte, d'un seul côté, la Zone AUh destinée à accueillir le futur collège.
YC 378	2 900 m ²				
Total	10 744 m²				



5 - URBANISME

La zone A concerne les terres agricoles situées sur la commune, ayant un potentiel agronomique, biologique ou économique.

Destinations	Sous destinations autorisées	Sous destinations interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	Exploitation agricole	Exploitation forestière	
Habitation		Hébergement (touristique)	Logement (lié à l'activité agricole)
		Hébergement (hôtelier)	

Commerce et activités de service		Commerce de gros	Activités de service (lié à l'activité agricole) où s'effectue l'accueil d'une clientèle
		Cinéma	Artisanat et commerce de détail associé (lié à l'activité agricole)
		Restauration	

		Hébergement hôtelier et touristique	
Équipement d'intérêt collectif		Établissement de santé et d'action sociale	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
		Salle d'art et de spectacles	
		Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
		Établissement d'enseignement	
		Équipements sportifs	
		Autres ERP	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		Centre de congrès	Entrepôt (lié à l'activité agricole)
		Industrie	Bureau (lié à l'activité agricole)

6 - MÉTHODE COMPARATIVE**6.1. Étude de marché****➤ Éléments de comparaison n°1 :**

Date de vente Référence Date de Pub	Références cadastrales	Superficies cadastrales	Adresse	Description et prix
15/05/2017 2017P3748 22/05/2017	XA 2	2 350 m ²	Lieudit « Le Coudrier Sud »	Parcelles de terre agricole totalisant 8 620 m ² au prix de 22 562 €, Soit 2,62 € / m²
	XA 42	2 330 m ²	Lieudit « Les Familleuses »	
	ZA 38	590 m ²	Lieudit « Les Pouillardes »	
	Sous-total	5 270 m²	BOISSY L'AILLERIE	
	YH 58	3 350 m ²	Lieudit « Le Chemin de Montgeroult » à OSNY	

➤ Éléments de comparaison n°2 :

Date de vente Référence Date de Pub	Référence cadastrale	Superficie cadastrale	Adresse	Description et prix
25/07/2019 2019P06072 02/08/2019	Y 99	880 m ²	Lieudit « Les Poiriers » à ENNERY	Parcelle de terre au prix de 4 400 €. Soit 5,00 € / m² Parcelle en configuration dite de « lame de parquet » présentant, sur sa longueur, une façade sur la rue de Livilliers.

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

Au regard du caractère privilégié de l'emplacement de cette unité foncière (façade sur rue, fait face à de la zone UF, jouxte de la zone AUh), on retiendra une base unitaire de 5 € / m²

Soit une valeur vénale estimée de : **10 744 m² x 5 € / m² = 53 720 €**

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 **53 720 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette évaluation correspond à la valeur vénale du bien en l'état. Il n'appartient pas au service du domaine de s'immiscer dans les relations financières de collectivités et d'opérateurs publics qui délibèrent librement de leurs prix de transferts au vu de l'avis du domaine sur la valeur de marché et en justifient en fonction des intérêts publics qui les animent.

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.

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,
l'inspecteur des finances publiques



Pierre NORMANDIN

Département : VAL D'OISE
N° 95-210504768-20230615-128062023-DIR
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/06/2023
Commune : OSNY
Affichage : 21/06/2023

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
SERVICE DEPARTEMENTAL DES IMPOTS FONCIERS DU VAL D'OISE CENTRE
DES FINANCES PUBLIQUES 95093
95093 CERGY PONTOISE CEDEX
tél. 01.30.75.72.00 -fax
sdif.val-doise@dgfip.finances.gouv.fr

Section : YC
Feuille : 000 YC 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 30/05/2023
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49
©2022 Direction Générale des Finances Publiques

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

