
EXTRAIT DU REGISTRE DES
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du Conseil Municipal du jeudi 19 juin 2025.

Le dix-neuf juin deux mille vingt-cinq à vingt heures, le Conseil Municipal d'Osny, convoqué légalement le treize juin deux mille vingt-cinq 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 TEREFEKO, Adjoints au Maire.

M. Daniel HEQUET, Mme Nicole SIEPI, Mme Anne-Marie BESNOUIN, M. Laurent BOULA, M. Chaouki BOUBERKA, Mme Caroline OLIVIER, Mme Jennifer BALLAND, Mme Virginie BUSSON, Mme Christelle BENDADDA, M. Mickaël MARC, Mme Barbara LEVESQUE, Conseillers Municipaux.

ONT DONNÉS POUVOIRS :

M. Philippe HOGOMMAT	à	Mme Nicole SIEPI
M. Franck GAILLOT	à	M. Foued BOUBERKA
M. Christian DANDRIMONT	à	M. Jean-Yves CAILLAUD
Mme Laura BELLOIS	à	Mme Tatiana PRIEZ
M. Sylvain LANDEMAINE	à	Mme Laurence TEREFEKO
M. Olivier MEDROS	à	Mme Danièle DUBREIL

ABSENTS :

M. Nassim KERBACHI
Mme Virginie THERIZOLS
M. Guillaume GINGUENE
M. Abdelmalek BENSEDDIK (a quitté la séance à 20h13)
Mme Coline OLIVIER
Mme Amandine MARTINEZ

SECRETAIRE DE SÉANCE :

Mme Danièle DUBREIL

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

137.06.2025 FONCIER

ATELIER A – CESSION DE LA PARCELLE CADASTREE SECTION AN NUMERO 102p2 SISE PLACE JEAN JAURES, RUE ARISTIDE BRIAND, A OSNY.

Résumé :

La présente délibération a pour objectif d'approuver la cession de la parcelle bâtie cadastrée section AN n°102p2, sise Place Jean Jaurès, rue Aristide Briand, à Osny, d'une superficie approximative de 836 m², au profit de Monsieur Didier GAUVERT et Madame Marie GOUEREC, domiciliés à COURDIMANCHE (95800), 42ter rue Jacques Lambert.

Enjeux et objectifs :

La commune d'Osny est propriétaire de la parcelle bâtie cadastrée section AN n°102, d'une superficie totale de 1222m² qui accueille actuellement le Foyer de la Belle Epoque et l'Atelier A en fond de parcelle, sur une terrain sis Place Jean Jaurès, rue Aristide Briand, à Osny.

Par délibération n° 040.02.2025 en date du 13 février 2025, la commune a constaté la désaffectation de la parcelle cadastrée section AN n°102p sise Place Jean Jaurès, rue Aristide Briand, à Osny correspondant à l'Atelier A, et a prononcé le déclassement du Domaine public communal de celle-ci.

Afin d'optimiser la gestion de son patrimoine, et ne souhaitant pas conserver ce bien immobilier, la commune d'Osny souhaite le céder.

Présentation du projet :

La parcelle cadastrée section AN n°102p2 d'une contenance d'environ 836m² supporte un bâtiment en rez-de-chaussée datant des années 90.

Ce bâtiment dénommé « Atelier A » est situé à l'arrière du « Foyer Belle Epoque ». Il dispose d'une grande salle principale d'environ 140m² et d'une extension d'environ 35m², soit une surface de plancher approximative de 175m². L'entretien est correct et nécessite quelques rafraichissements. Il est accompagné d'un parking attenant.

Par courriel en date du 11 juin 2024, Monsieur Didier GAUVERT et Madame Marie GOUEREC, domiciliés à COURDIMANCHE (95800), 42ter rue Jacques Lambert, ont fait part de leur souhait de créer une clinique vétérinaire sur le territoire de la commune d'Osny.

La commune ne disposant d'aucune structure dédiée à la santé animale, elle a répondu favorablement à ce projet et nous nous sommes rapprochés de ces derniers pour étudier les possibilités d'implantation.

Une telle activité contribuerait à renforcer l'attractivité de notre centre-ville et participerait au dynamisme économique local. L'installation d'une clinique vétérinaire répondrait à un besoin réel et croissant, compte tenu de l'augmentation du nombre de foyers possédant des animaux de compagnie sur la commune.

Par conséquent, la commune a fait évaluer le bien sis Place Jean Jaurès par la direction départementale des finances publiques du Val d'Oise puis a fait une proposition à Monsieur Didier GAUVERT et Madame Marie GOUEREC par courrier en date 17 septembre 2024.

Ces derniers ont affirmé leur volonté d'acquérir ce bien au prix de 150 000 euros nets vendeur en vue d'y installer une clinique vétérinaire.

Impact financier :

Conformément à l'article L.2241-1 du Code Général des Collectivités Territoriales, un avis du domaine sur la valeur vénale a été rendu par la direction départementale des finances publiques du Val d'Oise en date du 10 septembre 2024 estimant la valeur du bien cadastré AN n°102p pour une surface d'environ 836m² à 137 000 euros. La commune ayant la possibilité de vendre à un prix plus élevé comme le précise ledit avis du domaine et ayant eu elle-même des frais de géomètres ou de travaux de création de distinction de branchement d'eau, ce bien sera donc cédé à un prix de 150 000 euros (prix accepté par l'acquéreur).

Il est donc est proposé à l'Assemblée :

- D'approuver la cession de la parcelle cadastrée section AN n°102p2 au prix de 150 000 euros au profit de Monsieur Didier GAUVERT et Madame Marie GOUEREC, domiciliés à COURDIMANCHE (95800), 42ter rue Jacques Lambert ou tout autre société créée à leur initiative en vue d'y réaliser une clinique vétérinaire.
- De constituer une servitude de passage sur la parcelle cadastrée AN 102p4, fonds servant au profit de la parcelle AN 102p2, fonds dominant.

D'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer la promesse de vente et l'acte authentique de vente avec constitution de servitude de passage ainsi que tout document se rapportant à ce dossier.

- D'autoriser le futur acquéreur à déposer un permis de construire sur le terrain du projet.

VU le Code général des collectivités territoriales,

VU le Code Civil,

VU le Code général de la propriété des personnes publiques,

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 26 juin 2019, et modifié sous sa forme simplifiée par délibération du conseil municipal n°028.02.2023 le 16 février 2023,

VU la délibération n°040.02.2025 en date du 13 février 2025 relative à la désaffectation et au déclassement du domaine public communal de la parcelle cadastrée section AN n°102p sise Place Jean Jaurès, rue Aristide Briand, à Osny,

VU le courriel du 11 juin 2024 de Monsieur Didier GAUVERT et Madame Marie GOUEREC sollicitant la commune en vue de l'installation d'une clinique vétérinaire,

VU le courrier de proposition de la commune en date du 17 septembre 2024,

VU le courrier de Monsieur Didier GAUVERT et Madame Marie GOUEREC, acceptant la proposition de la commune,

VU l'avis du domaine sur la valeur vénale rendu par la direction départementale des finances publiques en date du 10 septembre 2024,

VU le plan annexé,

VU l'avis favorable à la majorité, abstention de M. Benseddik du groupe de l'opposition « Réussir Osny » de la commission plénière du 10 juin 2025,

CONSIDERANT que la parcelle cadastrée section AN n°102p sise Place Jean Jaurès, rue Aristide Briand, à Osny est propriété de la Ville d'Osny et fait partie du domaine privé communal, suite à son déclassement et sa désaffectation,

CONSIDERANT que, dès lors, l'unité foncière bâtie peut être cédée,

CONSIDERANT que le prix est conforme à l'avis du domaine sur la valeur vénale rendue par la direction départementale des finances publiques en date du 10 septembre 2024,

CONSIDERANT que le maintien dans le patrimoine communal de ce bien immobilier ne présente pas d'intérêt et que dans un souci de bonne gestion, il est opportun de le céder.

LE CONSEIL MUNICIPAL, Après en avoir délibéré,

DECIDE : A L'UNANIMITE

Article 1 :

D'approuver la cession de la parcelle cadastrée section AN n°102p au prix de 150 000 euros au profit de Monsieur Didier GAUVERT et Madame Marie GOUEREC, domiciliés à COURDIMANCHE (95800), 42ter rue Jacques Lambert ou tout autre société créée à leur initiative en vue d'y réaliser une clinique vétérinaire.

Article 2 :

De constituer une servitude de passage sur la parcelle cadastrée AN 102p4, fonds servant au profit de la parcelle AN 102p2, fonds dominant.

Article 3 :

D'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer la promesse de vente et l'acte authentique de vente avec constitution de servitude de passage ainsi que tout document se rapportant à ce dossier.

Article 4 :

D'autoriser le futur acquéreur à déposer un permis de construire sur le terrain.

Article 5 :

Dit que les dépenses et recettes afférentes seront inscrites au budget primitif de la commune de l'exercice 2025 et suivants.

Article 6 :

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 19 juin 2025
POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME,



Le Maire

Jean-Michel LEVESQUE



Direction Départementale
des Finances Publiques du Val-d'Oise
Pôle des fonctions transverses et des contrats de service
Division des missions domaniales
5 avenue Bernard Hirsch
CS 20104
95010 Cergy-Pontoise
Téléphone : 01-34-41-10-70
Mél.:
ddfip95.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

Le 10/09/2024

Le Directeur départemental des Finances
publiques du Val d'Oise

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : M Pierre Normandin
Téléphone : 01 34 41 10 70
Réf DS: 19652696
Réf OSE : 2024-95476-63611
Vos Références : Local d'activité AN 102, 1 Pl Jean Jaurès
Affaire suivie par : Camille ARNOULD

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

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*



Nature du bien : Cession d'un local d'activité/stockage

Adresse du bien : 1, Place Jean Jaurès – Rue Aristide Briand à OSNY (95520)

Valeur : 137 000 € HT, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Camille ARNOULD (Responsable du service urbanisme)

2 - DATES

de consultation :	30/08/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	05/09/2024
du dossier complet :	05/09/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☒
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet

La commune d'Osny envisage la cession de l'atelier A, situé place Jean Jaurès à l'arrière du Foyer Belle époque, au fond de la parcelle cadastrée AN 102. C'est un ancien lieu de stockage des services techniques qui a été mis à disposition des associations il y a environ 10 ans.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN ET SITUATION JURIDIQUE

Référence cadastrale	Adresse + Zonage	Description sommaire
AN 102 de 1 222 m ²	1, Place Jean Jaurès – Rue Aristide Briand à OSNY (95520) + Zone UA (Zone d'habitation correspondant au centre ancien d'Osny)	<u>L'Atelier A, objet de la cession, est situé à l'arrière du « Foyer Belle époque » et accessible par une voie carrossable bitumée : issue du portail métallique clôturant l'entrée du terrain, elle mène à un parking extérieur situé en fond de parcelle et qui jouxte l'atelier. Ce dernier comprend :</u> - Une grande salle principale de 140,50 m², hauteur sous plafond de 4,80 m, sol en lino, murs peints, faux plafond suspendu en dalles dont certaines sont remplacées à distance régulière par des luminaires, existence d'un aérotherme au niveau d'un angle au plafond, éclairage naturel par deux larges fenêtres fixes situées en hauteur. S'y trouve inclus un bureau (d'environ 24 m²) doté d'un radiateur électrique et d'une fenêtre à 4 vantaux dont 2 ouvrants. Accès par une large porte métallique. (Local sécurisé sous alarme). - Cette grande salle se prolonge par une extension d'environ 35 m² et d'une hauteur de plafond d'environ 2,50 m (revêtements principaux identiques) : directement accessible en gravissant 2 marches d'escalier intérieures, un petit couloir (doté d'une fenêtre PVC ouvrante à 2 vantaux) dessert un bloc sanitaire d'environ 17,50 m² (dégagement avec radiateur électrique + 2 sanitaires avec WC/lavabo carrelés aux murs et au sol) ainsi qu'un local d'environ 17,50 m², avec fenêtre PVC ouvrante à 2 vantaux, radiateur électrique et porte métallique donnant sur l'extérieur. Structure des murs porteurs en maçonnerie enduite, toiture terrasse en zinc, grilles de sécurité en fer forgé à l'extérieur des fenêtres. <u>État d'entretien correct</u> (nécessite juste quelques rafraîchissements) <u>Superficie totale d'environ : 175,50 m²</u>







5 - URBANISME

En Zone UA du PLU : cette zone est constituée d'habitat et de constructions implantées de part et d'autre d'une rue principale selon les principes de la structure de village rue.

Elle correspond :

- au centre ancien d'Osny, rue Aristide Briand;
- la partie ancienne et d'habitat traditionnel du hameau d'Immarmont, identifiée par le secteur UAb.

6 - MÉTHODE COMPARATIVE

6.1. Étude de marché

Rappel des critères de recherche

Périmètre de recherche

Adresse : 1 Place Jean Jaures, 95520 Osny

Périmètre géographique : 3000 m autour

Période de recherche

De 01/2021 à 12/2023

Caractéristiques du bien

Bâti professionnel Stockage et stationnement

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Date de publication	Année construct.	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m² (surf. utile)	Sous-Gruppe
9504P01 2021P01438	476//EE/4//158 476//EE/4//9 476//EE/4//156 476//EE/4//157 476//EE/4//30	OSNY	9 CHS JULES CESAR	11/02/2021	19/02/2021	2016	569	498 000	875,22	Stockage et stationnement
9504P02 2022P01353	476//EE/12//2 476//EE/4//217 476//EE/4//218	OSNY	CHS JULES CESAR	20/12/2021	19/01/2022	2006	276	275 000	996,38	Stockage et stationnement
9504P02 2022P30276	476//EE/2//200 476//EE/2//201 476//EE/2//202 476//EE/2//6 476//EE/2//198 476//EE/2//199	OSNY	9 CHS JULES CESAR	17/11/2022	02/12/2022	2015	540	681 600	1262,22	Stockage et stationnement
9504P02 2023P04356	476//EN/4//	OSNY	8 RUE DU PETIT ALBI	30/01/2023	22/02/2023	1990	17176	12 200 000	710,29	Stockage et stationnement
9504P02 2023P00476	500//AL/349//148 500//AL/349//147 500//AL/349//146 500//AL/349//145 500//AL/349//144	PONTOISE	6 PL DU GEN DE GAULLE	20/12/2022	09/01/2023	2022	60	52 730	878,83	Stockage et stationnement
9504P02 2023P00470	500//AL/349//151 500//AL/349//150 500//AL/349//180 500//AL/349//168 500//AL/349//167 500//AL/349//166 500//AL/349//165 500//AL/349//142 500//AL/349//153 500//AL/349//141	PONTOISE	6 PL DU GEN DE GAULLE	29/12/2022	09/01/2023	2022	120	110 000	916,67	Stockage et stationnement
9504P02 2022P24716	500//AL/11// 500//AL/10//	PONTOISE	3 T RUE SAINT MARTIN	21/09/2022	03/10/2022		420	334 250	795,83	Stockage et stationnement
9504P02 2021P03605	476//EE/2//101 476//EE/2//145 476//EE/2//102 476//EE/2//146 476//EE/2//103 476//EE/2//147 476//EE/2//104 476//EE/2//105 476//EE/2//106 476//EE/2//107 476//EE/2//108 476//EE/2//1 476//EE/2//2	OSNY	9 CHS JULES CESAR	31/03/2021	14/04/2021	2015	1248	645 000	516,83	Stockage et stationnement
9504P02 2021P09969	476//EE/2//134 476//EE/2//135 476//EE/2//136 476//EE/2//130 476//EE/2//131 476//EE/2//132 476//EE/2//133 476//EE/2//12 476//EE/2//11 476//EE/2//129	OSNY	9 CHS JULES CESAR	07/06/2021	23/06/2021	2015	1370	700 000	510,95	Stockage et stationnement
9504P02 2021P15197	476//EE/4//213 476//EE/4//214 476//EE/4//215 476//EE/4//216 476//EE/4//21	OSNY	9 CHS JULES CESAR	28/07/2021	04/08/2021	2016	189	95 000	502,65	Stockage et stationnement
9504P02 2022P19503	476//EE/2//230 476//EE/12//19 476//EE/12//20 476//EE/2//227 476//EE/2//228 476//EE/2//229	OSNY	9 CHS JULES CESAR	14/06/2022	01/08/2022	2006	901	500 000	554,94	Stockage et stationnement

Synthèse des prix de la sélection					
Année	Période	Prix au m ² (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2021	janvier-décembre	680,41	516,83	502,65	996,38
2022	janvier-décembre	881,70	878,83	554,94	1 262,22
2023	janvier-décembre	710,29	710,29	710,29	710,29
Synthèse		774,62	795,83	502,65	1 262,22

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

On retiendra une base unitaire intermédiaire entre la Moyenne et la Médiane :

780 € / m² SU x 175,50 m² SU = 136 890 € **arrondi à 137 000 €**

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 **137 000 €**.

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 123 000 € (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 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.

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.

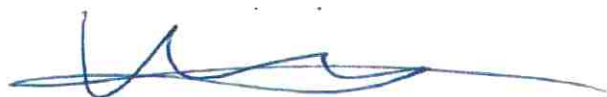
10 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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

