

**Délibération du Conseil Municipal
Ville de Villiers-le-bel**

Séance ordinaire du vendredi 30 septembre 2022

N°22/Foncier

Acquisition d'un pavillon propriété de CDC Habitat Social sis 14 rue Louis Demolliens (parcelle AV n°483) nécessaire à la construction du futur groupe scolaire du Village

Le vendredi 30 septembre 2022, à 19h30, le Conseil Municipal régulièrement convoqué en séance le 22 septembre 2022, s'est réuni sous la présidence de M. Jean-Louis MARSAC.

Secrétaire : Mme Véronique CHAINIAU

Présents : M. Jean-Louis MARSAC, Mme Djida DJALLALI-TECHTACH, M. Allaoui HALIDI, Mme Rosa MACEIRA, M. Maurice MAQUIN, Mme Mariam CISSE-DOUCOURE, M. Daniel AUGUSTE, Mme Véronique CHAINIAU, M. Christian BALOSSA, M. Jamil RAJA, Mme Laetitia KILINC, M. Léon EDART, Mme Géraldine MEDDA, Mme Myriam KASSA, M. Faouzi BRIKH, Mme Hakima BIDEHADJELA, M. Maurice BONNARD, Mme Sabrina MORENO, M. William STEPHAN, Mme Efatt TOOR, M. Pierre LALISSE, Mme Carmen BOGHOSSIAN, M. Cédric PLANCHETTE, Mme Marine MACEIRA, M. Cémil YARAMIS, M. Sori DEMBELE, Mme Cécilia TOUNGSI-SIMO, M. Hervé ZILBER, Mme Nicole MAHIEU-JOANNES

Représentés : Mme Teresa EVERARD par M. Jean-Louis MARSAC, M. Gourta KECHIT par M. William STEPHAN, Mme Virginie SALIBA par M. Sori DEMBELE

Absents excusés : M. Jean-Pierre IBORRA, M. Mohamed ANAJJAR, M. Bankaly KABA

Absent :

M. le Maire rappelle que la Ville de Villiers-le-Bel a souhaité poursuivre le renouvellement urbain dans l'Est du quartier de Derrière-Les-Murs de Monseigneur (DLM), le quartier du Puits-La-Marlière (PLM) et celui du Village.

Ces sites sont inscrits en totalité ou pour partie dans la liste des quartiers prioritaires et bénéficient à ce titre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) prévu par la loi du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine.

M. le Maire rappelle que la Ville de Villiers-le-Bel a fait réaliser, dans le cadre du protocole de préfiguration, une étude dont l'objectif est de programmer une recomposition de l'offre des équipements scolaires présents dans le QPV Puits-La-Marlière/Derrière-Les-Murs/Village. Cette étude vise à dégager une stratégie d'intervention dans les écoles sur plusieurs années au regard :

- de l'état patrimonial des écoles, tant sur le plan fonctionnel que technique ;
- des mutations urbaines induites par le NPRU ;
- de la croissance démographique de la population scolaire, due entre autres à la construction de futurs programmes immobiliers ;
- des réformes scolaires (passage à 12 élèves par classe de CP et CE1 au lieu de 25).

M. le Maire rappelle que dans un rayon de 650 m, on trouve 9 écoles maternelles et 8 écoles élémentaires. Chaque équipement a été évalué suivant différents critères de manière détaillée.

M. le Maire précise que l'analyse des programmes de logements montre qu'environ 2500 logements vont être construits dans le QPV PLM/DLM/Village entre 2019 et 2030. L'augmentation des effectifs d'élèves induits par ces opérations immobilières, couplée à la montée pédagogique et au dédoublement des classes de CP sont en décalage avec les capacités d'accueil du parc scolaire existant. L'étude a mis en évidence les manques de classes et de locaux périscolaires, en particulier sur le secteur du Village. Dans ce cadre, il a été fait le choix de construire un nouveau groupe scolaire : le groupe scolaire Maurice Bonnard.

M. le Maire précise que l'opération de construction du groupe scolaire Maurice Bonnard s'inscrit dans la programmation issue du schéma directeur des équipements scolaires, et répond à la nécessité d'absorber l'augmentation des effectifs scolaires sur le secteur du Village. Cette pression démographique est engendrée par la dynamique de densification (construction de logements) mise en oeuvre par le projet de renouvellement urbain et les projets immobiliers alentours. Afin de répondre à ce besoin, il est prévu la construction de 10 classes élémentaires, 6 classes maternelles, de locaux d'Accueil de Loisirs Sans Hébergement et d'une restauration scolaire.

Dans le cadre du NPRU de Villiers-le-Bel, le Comité d'Engagement de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) du 19 juillet 2019 a validé le financement de plusieurs interventions sur les groupes scolaires : construction d'un nouveau groupe scolaire au Village, restructuration des groupes scolaires Langevin-Rousseau et Henri Wallon, démolition-reconstruction du restaurant scolaire de l'école maternelle Kergomard.

M. le Maire rappelle que le coût opération prévisionnel présenté à l'ANRU pour la construction du futur groupe scolaire est de 8 771 893 € HT. Par ailleurs, 180 000€ HT ont été fléchés pour l'acquisition des biens concourants à la réalisation de l'équipement.

M. le Maire précise que le site pressenti pour la construction de ce nouveau groupe scolaire est situé en frange Nord du Village, rue Louis Demolliens et comprend notamment les parcelles cadastrées section AV n°486 et 483. En lieu et place de la parcelle AV n°486 se tenait un centre de loisirs au bâti vétuste, dont la démolition a été assurée par la Ville. Cette parcelle dispose d'un espace extérieur important, et appartient à la commune de Villiers-le-Bel. Compte-tenu de la composition du parcellaire du Village, composé de parcelles de taille modeste, ce site apparaît comme le plus pertinent afin de permettre l'implantation du futur groupe scolaire Maurice Bonnard. Seulement, l'emprise foncière précitée est insuffisante pour la réalisation de cet équipement et la parcelle cadastrée section AV n°483 a été identifiée pour intégrer l'assiette du projet. Ladite parcelle (d'une superficie de 374m²) qui compte un pavillon d'habitation vacant est la propriété du bailleur social CDC Habitat.

M. le Maire rappelle que les parcelles sont identifiées au PLU en zone UF, zone destinée aux équipements publics ou d'intérêt collectif. La Ville souhaite donc se porter acquéreur de la parcelle cadastrée section AV 483 auprès de CDC Habitat Social, au nom de l'intérêt général, afin d'entreprendre la démolition du pavillon existant puis la construction de l'équipement scolaire susmentionné.

M. le Maire indique que la valeur de cette propriété a été évaluée par l'inspecteur des Domaines au prix de 212 000 €. Au regard de l'intérêt public poursuivi et de la vacance actuelle du bien, la commune a proposé d'en faire l'acquisition au prix de 180 000€ conformément à la présentation auprès de l'ANRU et dans un souci de limiter l'impact financier de cette opération sur le budget communal.

Des échanges se sont poursuivis avec CDC Habitat et un accord est intervenu sur le prix de 180 000€. Le 5 août dernier, la Direction Départementale des Finances Publiques (DDFiP) a délivré un nouvel avis qui confirme la valeur vénale de cette propriété, et précise qu'il ne relevait pas de ses

compétences d'intervenir dans les transactions des collectivités publiques.

M. le Maire propose d'acquérir la propriété immobilière sise 14 rue Louis Demolliens, parcelle cadastrée AV n°483, appartenant à CDC Habitat Social, au prix de 180 000€ net vendeur.

M. le Maire entendu,

Le Conseil Municipal en ayant délibéré,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,

VU l'avis des Domaines délivré le 5 août 2022,

VU l'avis favorable de la Commission Urbanisme – Travaux – Habitat – Développement Durable du 15 septembre 2022,

VU l'avis favorable de la Commission Finances du 19 septembre 2022,

DECIDE d'acquérir la propriété immobilière sise 14 rue Louis Demolliens, parcelle cadastrée AV n°483, appartenant à CDC Habitat Social au prix de 180 000€ net vendeur.

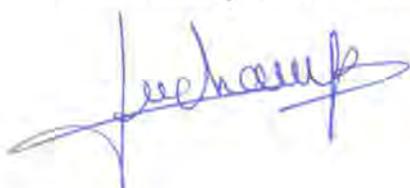
AUTORISE M. le Maire ou l'Adjoint délégué à signer tous les actes afférents à ce projet d'acquisition (promesse de vente, acte authentique de vente, ...).

PRECISE que tous les frais inhérents à cette acquisition amiable seront à la charge de la commune en sa qualité d'acquéreur.

AUTORISE M. le Maire ou toute personne habilitée par lui à prendre toutes mesures ou décisions nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Délibéré les jour, mois et an que dessus (vote pour : 32 – Contre : 0 – Abstention : 0 – Ne prend pas part au vote : 0)

La Secrétaire de séance,
Mme Véronique CHAINIAU



Le Maire,
M. Jean-Louis MARSAC

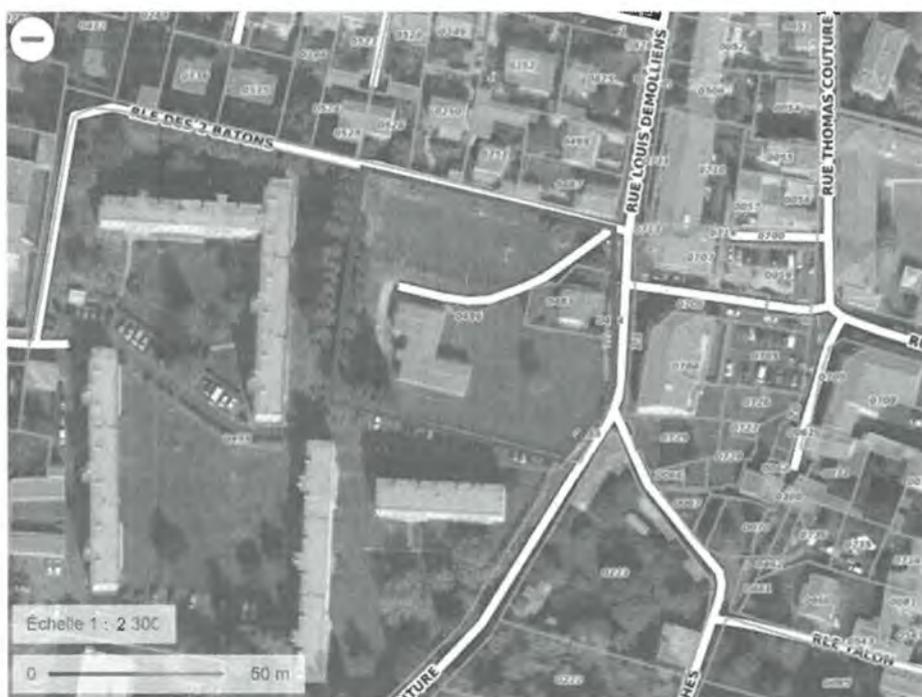


10 OCT. 2022

Publication le :

Transmission en Sous-préfecture le : **10 OCT. 2022**

Annexe 1 : Périmètre pressentie pour la construction du groupe scolaire Maurice Bonnard



VU et ANNEXE
à la délibération du Conseil Municipal
en date, du
3 0 SEP. 2022
Le Maire de Villiers-le-Bel,

M. Le Maire
Jean-Louis MARSAC



DIRECTION DÉPARTEMENTALE
DES FINANCES PUBLIQUES DU VAL-D'OISE
5 AVENUE BERNARD HIRSCH
95010 CERGY-PONTOISE

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

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : M. Vincent LIEVRE
Téléphone : 01 34 41 10 83
Réf. : 2022-95680-53519

Vos Réf. : DS N° 9290706

AFFAIRE SUIVIE PAR : MME IMEN BOULARES

COMMUNE DE VILLIERS-LE-BEL
MAIRIE
32 RUE DE LA REPUBLIQUE
95400 VILLIERS-LE-BEL

A Cergy, le 05 août 2022

Objet : Demande d'estimation de la valeur vénale d'un bien immobilier

Monsieur le Maire,

Par demande envoyée par courrier électronique en date du 06 juillet 2022, vous avez souhaité disposer de l'estimation de la valeur vénale d'un bien immobilier sis 12 rue Louis Demolliens à Villiers-le-Bel, cadastré AV 483 dans le cadre d'une acquisition amiable.

Veillez trouver, ci-joint, l'avis du service du domaine.

Je me tiens à votre disposition pour tout renseignement complémentaire et vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Pour la directrice départementale des finances publiques,
L'inspecteur des finances publiques

Lievre

Vincent LIEVRE

DIRECTION DÉPARTEMENTALE
DES FINANCES PUBLIQUES DU VAL-D'OISE
5 AVENUE BERNARD HIRSCH
95010 CERGY-PONTOISE

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

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : M. Vincent LIEVRE
Téléphone : 01 34 41 10 83
Réf. : 2022-95680-53519

Vos Réf. : DS N° 9290706

AFFAIRE SUIVIE PAR : MME IMEN BOULARES

A Cergy, le 05 août 2022

AVIS DU DOMAINE

Sollicité par Monsieur le Maire de Villiers-le-Bel

1- Service consultant : Service urbanisme et foncier de la ville de Villiers-le-Bel.

2- Date de la consultation: Demande déposée dans l'application « démarches simplifiées » le 06 juillet 2022.

Ref : DS N° 9290706

Affaire suivie par Mme Imen BOULARES

3- Propriétaires: CDC Habitat Social.

4- Objet : Avis sur la valeur vénale d'un bien immobilier dans le cadre d'une acquisition amiable.

5- Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :

Commune de Villiers le Bel, Adresse : 12 rue Louis Demolliens.

Références cadastrales	Superficie
AV 483	374 m ²

Ensemble immobilier (pavillon) comprenant deux logements :

-un logement individuel de 3 pièces (55,90m² de SHAB) bénéficiant d'un jardin

-un logement individuel de 4 pièces (67,55m² de SHAB) bénéficiant d'un jardin surface totale de 123,45m².

Le bien immobilier est construit depuis plus de 30 ans (1996).

Il se situe sur la parcelle cadastrée AV 483 (374m²) et bénéficie d'un droit de passage sur la parcelle AV 484 (14ca). Les deux logements sont vacants. Il s'agit de logements conventionnés (PLA insertion).

La Ville de VILLIERS LE BEL souhaite acquérir auprès de CDC HS la parcelle AV 483 sur laquelle est implanté un pavillon appartenant à CDC HABITAT SOCIAL pour la réalisation d'une opération d'extension d'un groupe scolaire financé dans le cadre d'un projet ANRU. Le pavillon sera vendu libre de toute occupation pour être démoli par la Commune.

Présence d'étais dans le logement de derrière.

L'ensemble est en mauvais état.

6- Situation locative : Le bien est estimé en valeur libre d'occupation.

7- Réglementation d'urbanisme : Au PLU en vigueur, en zone UF. Zone destinée aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

8- Détermination de la valeur vénale actuelle :

La valeur vénale actuelle de l'ensemble immobilier, en valeur libre d'occupation, est estimée à **212 000 € HT**

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. Dans ce cadre, l'avis du domaine sur la valeur vénale de marché du bien ne constitue qu'une des informations nécessaires à leur prise de décision.

9- Condition et durée de validité de l'avis :

L'évaluation contenue dans le présent avis n'intègre pas les coûts éventuels de mise en conformité avec les législations sur l'amiante, le plomb, les insectes xylophages ou les terrains pollués.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans un délai d'un an ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, voire les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour la directrice départementale des finances publiques,
L'inspecteur des finances publiques

Lievre

Vincent LIEVRE