

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

**Séance ordinaire du vendredi 30 septembre 2022**

**N°23/Foncier**

**Acquisition des parcelles cadastrées AC 297, 317 et 415 appartenant à la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France (CARPF)**

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 BIDLHADJELA, 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 signale qu'en 1998 et 2001 la Commune a cédé respectivement à la Communauté de communes Val de France puis à la Communauté d'Agglomération Val de France, plusieurs groupes de parcelles dans le site du Mont Griffard et aux alentours de celui-ci.

A l'époque, ces cessions rentraient dans le cadre des compétences en matière de protection et de mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie portées successivement par ces agglomérations. L'ensemble des parcelles concernées dont celles objet de la présente appartiennent de ce fait et à ce jour à la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France (CARPF) depuis l'intégration de la Communauté d'Agglomération Val de France à cette dernière.

M. le Maire rappelle que suite aux réflexions menées lors de la révision et des modifications successives du PLU et aux nouvelles possibilités de constructibilité introduites par l'avenant CDT, l'aménagement du secteur à l'ouest du parc d'Astagnières le long de la Ruelle du Moulin prend forme. Aujourd'hui, les emprises foncières sont disparates et unifier les parcelles afin d'avoir un ensemble foncier cohérent et homogène s'avère nécessaire pour la bonne gestion du site.

M. le Maire précise qu'à cet effet, les parcelles AC n°297 (superficie de 1 655 m<sup>2</sup>) AC n°317 (superficie de 237 m<sup>2</sup>) et AC n°415 (superficie de 1 366 m<sup>2</sup>) devront être intégrées dans un périmètre plus large qui longe la ruelle du Moulin.

M. le Maire indique que ces terrains nus avaient été cédés avec plusieurs autres parcelles par la commune à la communauté de communes Val de France, le 30 décembre 1998 (parcelle AC n°297 et parcelle AC n°317) puis à la Communauté d'Agglomération Val de France, le 21 décembre 2001 (parcelle AC n°415). Ces parcelles étaient vendues au sein d'un ensemble de parcelles pour un prix global, dont la moyenne était de :

- 26,50 euros environ du m<sup>2</sup> pour la parcelle AC n°297 soit 43 857,50 €
- 23,00 euros environ du m<sup>2</sup> pour la parcelle AC n°317 soit 5 419,00 €,
- 5,00 euros environ du m<sup>2</sup> pour la parcelle AC n°415 soit 6 830 €,

M. le Maire indique que la commune propose à la CARPF de lui racheter ces trois parcelles pour un montant total de 56 106,50 euros.

Par décisions du Bureau Communautaire des 27 janvier 2022 et 30 janvier 2020, la Communauté d'Agglomération a validé ces cessions pour un prix de :

- parcelle cadastrée AC n°317 sise sentier des Malassis : 5 419 euros ;
- parcelles AC n°297 et AC n°415 sises ruelle du Moulin à Villiers-le-Bel : 50 687.50 euros.

M. le Maire propose donc de procéder à l'acquisition des parcelles cadastrées AC n° 297, AC 317 et AC 415, sises sentier des Malassis et ruelle du Moulin, d'une superficie respective de 1 655 m<sup>2</sup>, 237 m<sup>2</sup> et 1 366 m<sup>2</sup> appartenant à la CARPF, au prix de 56 106,50 euros.

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 la décision du Bureau communautaire de la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France (CARPF) en date du 30 janvier 2020 portant autorisation de céder les parcelles AC n°297 et AC n°415 sises Chemin du Moulin à Villiers-le-Bel,

VU la décision du Bureau communautaire de la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France en date du 27 janvier 2022 portant autorisation de céder la parcelle cadastrée AC n°317 sise sentier des Malassis,

CONSIDERANT que les terrains objet de la présente délibération avaient été cédés avec plusieurs autres parcelles par la Commune à la Communauté de Communes Val de France, le 30 décembre 1998 (parcelle AC n°297 et parcelle AC n°317) puis à la Communauté d'Agglomération Val de France, le 21 décembre 2001 (parcelle AC n°415),

CONSIDERANT que dans le cadre de ces rétrocessions, le service des domaines a été consulté par la CARPF et a rendu ses avis en date du 13 novembre 2019 et 21 octobre 2021,

CONSIDERANT que pour ne pas entrer dans une logique de valorisation spéculative du foncier cédé par voie de rétrocession entre les collectivités de la CARPF, il est apparu légitime dans le cadre des échanges avec la Communauté d'agglomération que la rétrocession ait lieu au prix d'acquisition initial,

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 les parcelles cadastrées AC n°297, AC n°317 et AC n°415 sises sentier des Malassis et ruelle du Moulin (d'une superficie respective de 1 655 m<sup>2</sup>, 237 m<sup>2</sup> et 1 366 m<sup>2</sup>), appartenant à la Communauté d'agglomération Roissy Pays de France, au prix de 56 106,50 euros.

DIT que les frais d'acte seront à la charge de la Commune.

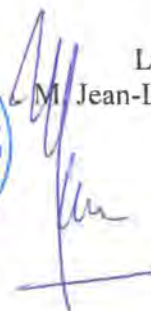
AUTORISE M. le Maire ou l'Adjoint Délégué à signer tout acte à intervenir dans le cadre de ces acquisitions.

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



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



## EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS

## DU BUREAU COMMUNAUTAIRE

27 JANVIER 2022

Roissy  
Pays de  
France  
Communauté  
d'Agglomération

Décision n° DS22.007

Séance du 27 janvier 2022

Date de convocation du conseil :  
20 janvier 2022Nombre de délégués en exercice :  
24 titulaires

Quorum : 9

Le Président de la communauté  
d'agglomération certifie que la présente  
décision a été transmise au représentant  
de l'Etat le :

Et que celle-ci a été affichée à la porte du  
siège de la communauté, à Roissy-en-  
France le :

Monsieur le Président certifie sous sa  
responsabilité le caractère exécutoire de  
cet acte et informe que le présent acte peut  
faire l'objet d'un recours gracieux dans un  
délai de deux mois adressé au Président  
ou d'un recours contentieux devant le  
tribunal administratif de Cergy-Pontoise  
dans un délai de deux mois à compter de  
sa publication ou notification.

L'an 2022, le 27 janvier à 19 h 30, le bureau communautaire légalement convoqué le 20 janvier 2022, s'est réuni au siège - 6 bis avenue Charles de Gaulle 95700 Roissy-en-France, sous la Présidence de Monsieur Pascal DOLL, Président de séance.

**Présents :** Pascal DOLL, Alain AUBRY, Pierre BARROS, Charlotte BLANDIOT-FARIDE, Frédéric BOUCHE, Daniel DOMETZ, Jean-Claude GENIES, Patrick HADDAD, Abdelaziz HAMIDA, Daniel HAQUIN, Armand JACQUEMIN, Benoît JIMENEZ, Jean-Louis MARSAC, Michel MOUTON, Adeline ROLDAO, Jean-Luc SERVIERES, Charles SOUFIR, Michel THOMAS, Eddy THOREAU

**Pouvoirs :** SAHINDAL-DENIZ Tutem a donné pouvoir à JIMENEZ Benoît, YALAP Antoni a donné pouvoir à DOLL Pascal

**Autorisation de céder la parcelle cadastrée AC 317 sise sentier des Malassis à Villiers-le-Bel à la commune de Villiers-le-Bel**

**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**



## Décision n° DS22.007

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques ;

Vu les statuts de la communauté d'agglomération Roissy Pays de France ;

Vu la délibération du conseil communautaire n°20.134 du 11 juillet 2020 portant délégation du conseil au bureau communautaire ;

Vu la décision du bureau communautaire n°20.002 du 30 janvier 2020, autorisant la cession des parcelles cadastrées AC n°297 et AC 415 sises ruelle du Moulin à Villiers-le-Bel, à la commune de Villiers-le-Bel ;

Vu le courrier daté du 14 juin 2021 dans lequel la commune de Villiers-le-Bel sollicite une cession de la parcelle cadastrée AC n°317 à son profit, au prix de 5 419 € ;

Vu l'avis des Domaines n°2021-95680-66340 établi le 21 octobre 2021 ;

Considérant que la parcelle a été acquise par l'établissement public de coopération intercommunal précédant la communauté d'agglomération Roissy Pays de France (communauté d'agglomération Val de France), à la ville, au prix de 23 € du m<sup>2</sup> ;

Considérant qu'il n'y a pas de projet communautaire sur cette parcelle au titre des compétences de la communauté d'agglomération Roissy Pays de France ;

Considérant que la parcelle cadastrée AC n°317 est située dans le périmètre de l'OAP « Ruelle du Moulin » inscrit dans PADD° du PLU de la commune de Villiers-le-Bel ;

Considérant que pour ne pas entrer dans une logique de valorisation spéculative du foncier cédé par voie de rétrocession entre les collectivités de la CARPF, il apparaît légitime que la rétrocession ait lieu au prix d'acquisition initial, ainsi que le propose la commune de Villiers-le-Bel ;

Entendu le rapport du Président ;

Sur proposition du Président ;

### ***Le bureau décide, et*** **A L'UNANIMITE**

1°) autorise la cession de la parcelle cadastrée AC n°317, d'une superficie de 237 m<sup>2</sup>, sise sentier des Malassis à Villiers-le-Bel, au bénéfice de la commune de Villiers-le-Bel au prix de 5 419 € ;

2°) dit que les frais d'acte seront à la charge de la commune de Villiers-le-Bel ;

3°) autorise le Président à signer tous les documents afférents à cette cession ;

4°) charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution de la présente décision.



Document signé électroniquement  
le 01 février 2022  
par DOLL Pascal  
Président de Roissy Pays de France



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

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. : 2021-95680-66340

Vos Réf. : DS N° 5575240  
AFFAIRE SUIVIE PAR : MME FLORENCE CANIVET

MONSIEUR LE PRESIDENT DE LA COMMUNAUTE  
D'AGGLOMERATION ROISSY PAYS DE FRANCE  
6B AVENUE CHARLES DE GAULLE  
95700 ROISSY-EN-FRANCE

A Cergy, le 21 octobre 2021

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

Monsieur le Président,

Par demande envoyée par courrier électronique en date du 07 septembre 2021, vous avez souhaité disposer de l'estimation de la valeur vénale d'un bien cadastré AC 317 à Villiers-le-Bel dans le cadre d'une cession.

Les compléments d'information transmis par vos services par message électronique le 20 octobre 2021 me permettent de vous adresser, 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 Président, l'expression de ma considération distinguée.

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

**Lievre**

Vincent LIEVRE



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

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@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : M. Vincent LIEVRE  
Téléphone : 01 34 41 10 83  
Réf. : 2021-95680-66340

Vos Réf. : DS N° 5575240  
AFFAIRE SUIVIE PAR : MME FLORENCE CANIVET

A Cergy, le 21 octobre 2021

## AVIS DU DOMAINE

Sollicité par Monsieur le Président de la Communauté  
d'Agglomération Roissy Pays De France

**1- Service consultant :** Service foncier de la CA Roissy Pays de France.

**2- Date de la consultation:** Demande dans l'application « démarches simplifiées » le 07 septembre 2021.

Ref : DS N° 5575240

Affaire suivie par Mme Florence CANIVET

**3- Propriétaires:** Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France.

**4- Objet :** Demande d'estimation dans le cadre d'une cession à la commune de Villiers-le-Bel

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

Sentier rural dit des Malassis à Villiers-le-Bel

Références cadastrales	Superficie
AC 317	237 m <sup>2</sup>

En septembre 2019, la ville de Villiers-le-Bel a saisi une demande d'acquisition des parcelles cadastrées AC 415 et AC 297 sises Ruelle du Moulin. Or dans cette demande, a été omis d'y joindre la parcelle cadastrée AC 317 pourtant comprise dans le périmètre

de l'OAP Ruelle du Moulin. Le bureau communautaire a autorisé la rétrocession des dites parcelles.

Ces parcelles sont comprises dans un périmètre qui fera l'objet d'une opération globale de maisons individuelles.

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

**7- Réglementation d'urbanisme :**

Au PLU en vigueur, en zone Ugacdt, cette zone correspond aux quartiers résidentiels à caractère pavillonnaire, développement de tissus individuels denses en zone C du PEB.

**8- Détermination de la valeur vénale actuelle :**

La valeur vénale du bien est estimée à **23 700 €**.

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



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS**

**DU BUREAU COMMUNAUTAIRE**

**JEUDI 30 JANVIER 2020**

*Décision n° 20.002*

*Séance du 30 janvier 2020*

*Date de convocation du conseil  
23 janvier 2020*

*Nombre de délégués en exercice -  
26 titulaires*

*Quorum : 14*

*Le Président de la communauté  
d'agglomération certifie que la présente  
délibération a été transmise au  
représentant de l'Etat le :*

*Et que celle-ci a été affichée à la porte  
du siège de la communauté, à Roissy-en-  
France le :*

L'an deux mille vingt le 30 janvier à 18 heures, le bureau communautaire légalement convoqué le 23 janvier 2020, s'est réuni au siège, 6 bis, avenue Charles de Gaulle à Roissy-en-France, sous la Présidence de Monsieur Patrick RENAUD Président.

**Présents :** Bernard ANGELS, Pierre BARROS, Charlotte BLANDIOT-FARIDE, Jean-Pierre BLAZY, Gérard BONHOMET, Pascal DOLL, Michel DUTRUGE, Jean-Marie FOSSIER, Jean-Claude GENIES, Jean-Luc HÉRKAT, Sylvie JOARY, Alain LOUIS, Jean-Louis MARSAC, Jean-Noël MOISSET, Ilham MOUSTACHIR, Alain PIGOT, Patrick RENAUD, Isabelle RUSIN, Tutem SAHINDAL-DENIZ, Jean-Luc SERVIERES, Charles SOUFIR, Hervé TOUGUET.

**Pouvoirs :** Alain AUBRY à Patrick RENAUD, Patrick HADDAD à Jean-Louis MARSAC, Annie PERONNET à Jean-Noël MOISSET.

**Autorisation de cession des parcelles cadastrées AC 415 et AC 297 sises chemin du Moulin à Villiers-le-Bel à la commune de Villiers-le-Bel**

**Décision n°20.002**

Vu le courrier de la commune de Villiers-le-Bel du 25 septembre 2019 sollicitant une cession des parcelles AC 297 et AC 415 à son profit au prix de 50 687,50 euros ;

Vu l'avis des domaines n° 2019-680VO957 en date du 13 novembre 2019 ;

Considérant que les deux parcelles ont été acquises par les établissements publics de coopération intercommunale précédant la communauté d'agglomération Roissy Pays de France (communauté de communes Val de France et la communauté d'agglomération Val de France) à la ville au prix de 50 687,50 euros ;

Considérant qu'il n'y a pas de projet communautaire sur ces parcelles au titre des compétences de la communauté d'agglomération Roissy Pays de France et que cette cession ne vient pas remettre en question la réflexion sur le Mont Griffard ;

Considérant que la commune dispose quant à elle d'un enjeu en termes d'aménagement sur ces parcelles car elles sont situées dans l'orientation d'aménagement et de programmation du PLU « Ruelle du Moulin » ;

Considérant que pour ne pas entrer dans une logique de valorisation spéculative du foncier cédé par voie de rétrocession entre les collectivités de la CARPF, il apparaît légitime que la rétrocession ait lieu au prix d'acquisition initiale, ainsi que le propose la commune de Villiers-le-Bel ;

Entendu le rapport du Président ;

Sur proposition du Président ;

***Le bureau décide, et***

1°) autorise la cession de la parcelle cadastrée AC 297, d'une superficie de 1 655 m<sup>2</sup> et de la parcelle cadastrée AC 415, d'une superficie de 1 366 m<sup>2</sup>, sises chemin du Moulin, à Villiers-le-Bel, au bénéfice de la commune de Villiers-le-Bel au prix de 50 687,50 euros ;

2°) dit que les frais d'acte seront à la charge de la commune de Villiers-le-Bel ;

3°) autorise le Président à signer tous les documents afférents à cette cession ;

4°) charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution de la présente décision.

**A L'UNANIMITE,**

**Le Président de la communauté d'agglomération,**



**Patrick RENAUD**



**DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES**

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES  
PUBLIQUES DU VAL D'OISE

POLE GESTION PUBLIQUE

5, Avenue Bernard Hirsch

CS 20104

95010 CERGY Cedex

MÉL. : ddfip95@dgfip.finances.gouv.fr

A Cergy, le

1<sup>er</sup> NOV. 2019

Monsieur le Président  
Communauté d'Agglomération  
Roissy Pays de France  
6 bis, avenue Charles de Gaulle  
95700 Roissy en France

DIVISION MISSIONS DOMANIALES

Nos Réf. : 2019-680V0957

Affaire suivie par Hugues VAN INGELANDT

☎ : 01 34 41 10 70 ✉ : 01 34 41 10 79

Vos Réf. : AS / n° 19-164

Affaire suivie par Aurélie STOFFEL

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

Monsieur le Président,

Par lettre du 25 septembre 2019, reçue le 1<sup>er</sup> octobre 2019, vous avez souhaité disposer de l'estimation de la valeur vénale des parcelles non bâties sises ruelle du Moulin, sentier des Cornillons à Villiers le Bel, cadastrées AC 297 et AC 415.

Le complément d'information apporté par un message électronique de la commune de Villiers le Bel le 7 novembre 2019, me permet de vous adresser ci-joint, l'avis du service du domaine.

Restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire, je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

Pour la directrice départementale des finances publiques,  
Le responsable de la division des missions domaniales,

Directeur principal du service du Domaine  
Frédéric CHOLLET

Frédéric CHOLLET

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

095-200055555-20200130-DS20002-AU

Accusé certifié exécutoire

Reception par le préfet : 09/02/2020





DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

A Cergy, le

13 NOV. 2019

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES  
PUBLIQUES DU VAL D'OISE

POLE GESTION PUBLIQUE

5, Avenue Bernard Hirsch

CS 20104

95010 CERGY Cedex

MÉL : ddfip95@dgfip.finances.gouv.fr

DIVISION MISSIONS DOMANIALES

Nos Réf. : 2019-680V0957

Affaire suivie par Hugues VAN INGELANDT

☎ : 01 34 41 10 70 ✉ : 01 34 41 10 79

Vos Réf : AS / n° 19-164

Affaire suivie par Aurélie STOFFEL

## AVIS DU DOMAINE

### Sollicité par Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France

- **Service consultant** : Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France.
- **Date de la consultation** : Lettre du 25 septembre 2019, reçue le 1<sup>er</sup> octobre 2019. Renseignements complémentaires communiqués le 7 novembre 2019, par un courrier électronique du service de l'urbanisme de la commune de Villiers le Bel.  
Références : AS / n° 19-164. Affaire suivie par Aurélie STOFFEL.
- **Objet** : Demande d'estimation dans le cadre d'une cession à la commune de Villiers le Bel.
- **Propriétaire** : Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France.
- **Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération** :  
Commune de Villiers le Bel.  
Parcelle sise ruelle du Moulin, cadastrée AC 297 pour une superficie de 1 655 m<sup>2</sup>. Elle présente une double façade, sur la ruelle du Moulin et le sentier des Cornillons.  
Parcelle située au lieu-dit « Le Bas des Closeaux », cadastrée AC 415 pour une superficie de 1 366 m<sup>2</sup>. Elle présente une façade sur le sentier des Cornillons.

Superficie totale des deux parcelles : 3 021 m<sup>2</sup>. En nature d'espaces verts.

La ruelle du Moulin est une voie étroite asphaltée. Le sentier des Cornillons est un chemin qui a été élargi sur les parcelles limitrophes.

- **Réglementation d'urbanisme - Voies et réseaux divers** : Au PLU en vigueur,
- la parcelle cadastrée AC 297 est classée en zone UG, dans le secteur UGacdt,
- la parcelle cadastrée AC 415 est située en zone UG.

Elles sont comprises dans un périmètre qui fera l'objet d'une opération globale de maisons individuelles.

La parcelle cadastrée AC 415 n'est pas desservie par les réseaux. La parcelle cadastrée AC 295 est desservie par les réseaux (eau, assainissement et électricité). La réalisation d'une opération d'aménagement intégrant ces parcelles nécessitera des travaux de renforcement des réseaux existants et la création de voies d'accès.

Dans le périmètre de la zone de bruit C du Plan d'Exposition au Bruit de l'Aéroport Roissy-Charles de Gaulle. L'opération envisagée bénéficie de la souplesse introduite par le contrat de développement territorial, pour les opérations d'ensemble.

- **Situation locative** : Bien estimé en valeur libre d'occupation.

- **Détermination de la valeur vénale** : 3 021 m<sup>2</sup> à 100 € le m<sup>2</sup> = 302 100 €.

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.

- **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.

Cette évaluation 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,

Le responsable de la division des missions domaniales,

  
Frédéric CHOLLET