ville de Villiers-le-bel

Séance du Conseil Municipal du vendredi 9 décembre 2022

Mis en ligne le : 19/12/2022

Délibération du Conseil Municipal
Ville de Villiers-le-bel

Séance ordinaire du vendredi 9 décembre 2022

N°37/*Foncier*

Cession des propriétés communales sises 8 rue Jules Ferry et 23 bis rue Gambetta à l'Association Foncière Logement dans le cadre du dispositif DIGNEO

Le vendredi 9 décembre 2022, à 19h30, le Conseil Municipal régulièrement convoqué en séance le 1 décembre 2022, s'est réuni sous la présidence de M. Jean-Louis MARSAC.

Secrétaire : Mme Teresa EVERARD

Présents : M. Jean-Louis MARSAC, Mme Djida DJALLALI-TECHTACH, M. Allaoui HALIDI, Mme Rosa MACEIRA, M. Maurice MAQUIN, Mme Mariam CISSE-DOUCOURE, Mme Véronique CHAINIAU, M. Christian BALOSSA, Mme Teresa EVERARD, M. Jamil RAJA, Mme Laetitia KILINC, M. Léon EDART, Mme Géraldine MEDDA, M. Gourta KECHIT, Mme Myriam KASSA, M. Faouzi BRIKH, M. Maurice BONNARD, M. William STEPHAN, Mme Efatt TOOR, Mme Marine MACEIRA, M. Sori DEMBELE, M. Jean-Pierre IBORRA, M. Mohamed ANAJJAR, Mme Nicole MAHIEU-JOANNES

Représentés : M. Daniel AUGUSTE par M. Léon EDART, Mme Hakima BIDELHADJELA par Mme Véronique CHAINIAU, Mme Sabrina MORENO par Mme Myriam KASSA, M. Pierre LALISSE par M. Jean-Louis MARSAC, Mme Carmen BOGHOSSIAN par Mme Djida DJALLALI-TECHTACH, M. Cédric PLANCHETTE par Mme Géraldine MEDDA, M. Cémil YARAMIS par M. Maurice BONNARD, M. Hervé ZILBER par M. Jean-Pierre IBORRA, Mme Virginie SALIBA par M. Mohamed ANAJJAR, M. Bankaly KABA par M. Sori DEMBELE

Absente excusée : Mme Cécilia TOUNGSI-SIMO

Absent :

M. le Maire expose que la Commune est propriétaire des biens sis 8 rue Jules Ferry et 23 bis rue Gambetta, dans le secteur du Village, parcelles cadastrées AD 410, d'une superficie de 3673 m² et AD 394 d'une superficie de 65 m² et qu'elle souhaite les céder à l'Association Foncière Logement (ALF) dans le cadre du dispositif DIGNEO, pour la résorption de l'habitat indigne et insalubre.

M. le Maire rappelle que le Conseil Municipal a autorisé la signature d'un protocole d'accord foncier en vue de la résorption de l'habitat indigne, qui devrait permettre de compléter la dynamique de requalification de l'habitat du centre ancien tout en veillant à la cohérence et à la complémentarité des différents projets de requalification du quartier.

M. le Maire précise que la Ville a souhaité que Foncière Logement – Digneo se concentre en priorité sur la transformation de l'habitat dégradé situé au sein de l'ilot dit Jules Ferry, situé

face à l'église de Villiers-le-Bel et au projet d'aménagement du cœur de Village. En effet, la phase 1 du processus consiste à cibler une intervention de l'AFL sur les propriétés dégradées, appartenant à la commune dont le 8 rue Jules Ferry et le 23 bis rue Gambetta afin d'initier un premier changement d'image dudit ilôt.

M. le Maire informe que le projet développé par la Foncière Logement – Digneo sur ces parcelles comprend un programme de réhabilitation du bâtiment donnant sur le 8 Jules Ferry et un programme de logements neufs donnant sur la rue du Général Archinard, soit 21 logements et une surface SHAB (surface habitable) totale de 1492m² (SHAB réhabilitées : 225 m²/SHAB créées: 1267 m²).

M. le Maire indique que le prix de cession est établi sur la base de cette programmation, un prix de cession unitaire de 500 € HT/m² SHAB pour les locaux réhabilités et 600 € HT /m² SHAB pour les logements neufs, soit un prix total de 872 700 € HT.

M. le Maire fait noter que l'opération comprend aussi une portion d'une parcelle non cadastrée correspondant à la Ruelle du Colombier, portion qui fera l'objet d'une procédure adéquate préalablement à son aliénation.

M. le Maire tient à préciser qu'à l'achèvement des travaux, la Foncière Logement rétrocédera à la ville, à l'euro symbolique, une partie de la parcelle d'environ 1200 m² correspondant au futur parc public qui sera implanté au milieu de l'opération.

Aussi, M. le Maire propose de céder à l'Association Foncière Logement les propriétés communales sises 8 rue Jules Ferry, parcelle cadastrée AD 410, d'une superficie de 3673 m² et 23 bis rue Gambetta, parcelle cadastrée AD 394 d'une superficie de 65 m², au prix de 872 700 € HT.

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 délibération du Conseil Municipal en date du 9 décembre 2022 portant autorisation de signature du protocole d'accord foncier entre la ville de Villiers-le-Bel et l'Association Foncière Logement en vue de la résorption de l'habitat indigne,

VU l'avis du Domaine en date du 18 novembre 2022,

VU l'avis de la Commission Urbanisme - Travaux - Habitat - Développement Durable du 23 novembre 2022,

VU l'avis de la Commission Finances du 28 novembre 2022,

DECIDE de céder à l'Association Foncière Logement les propriétés communales sises 8 rue

Jules Ferry, parcelle cadastrée AD 410, d'une superficie de 3673 m² et 23 bis rue Gambetta, parcelle cadastrée AD 394 d'une superficie de 65 m², au prix de 872 700 € HT.

PRECISE que l'opération comprend une portion d'une parcelle non cadastrée correspondant à la Ruelle du Colombier, portion qui fera l'objet d'une procédure adéquate préalablement à son aliénation et qu'à l'achèvement des travaux, la Foncière Logement rétrocédera à la ville, à l'euro symbolique, une partie de la parcelle d'environ 1200 m² correspondant au futur parc public.

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

AUTORISE M. le Maire ou l'Adjoint délégué à signer tous les documents et actes relatifs à la cession de ces parcelles.

Délibéré les jour, mois et an que dessus (vote pour : 27 – Contre : 6 – Abstention : 1 – Ne prend pas part au vote : 0)

La Secrétaire de séance,
Mme Teresa EVERARD

Le Maire,
M. Jean-Louis MARSAC

MAIRIE DE VILLIERS-LE-BEL (Val d'Oise)

Publication le : 19 DEC. 2022
Transmission en Sous-préfecture le : 19 DEC. 2022

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. : 2022-95680-69430

Vos Réf. : DS N° 9926487

AFFAIRE SUIVIE PAR : MR RODRIGUEZ JEAN-PIERRE

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

A Cergy, le 18 novembre 2022

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

Monsieur le Maire,

Par demande déposée dans l'application « démarches simplifiées » en date du 19 septembre 2022, vous avez souhaité disposer de l'estimation de la valeur vénale d'un ensemble immobilier sis 8 rue Jules Ferry et 12, 23B rue Gambetta à Villiers-le-Bel, cadastré AD 394, 410 et AT 361, dans le cadre d'une cession amiable dont le projet est la résorption et le recyclage de zones d'habitat fortement dégradées.

Les compléments d'information transmis par vos services par messages électroniques les 25 octobre et 2, 7, 16 et 17 novembre 2022 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 Maire, l'expression de ma considération distinguée.

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

Lievre

Vincent LIEVRE

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

M. Le Maire
Jean-Louis MARSAC

MAIRIE DE VILLIERS-LE-BEL (Val d'Oise)

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. : 2022-95680-69430

Vos Réf. : DS N° 9926487

AFFAIRE SUIVIE PAR : MR RODRIGUEZ JEAN-PIERRE

A Cergy, le 18 novembre 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 19 septembre 2022. Compléments d'information transmis par vos services par messages électroniques les 25 octobre et 2, 7, 16 et 17 novembre 2022

Ref : DS N° 9926487
Affaire suivie par Mr RODRIGUEZ Jean-Pierre

3- Propriétaires: Commune de Villiers-le-Bel.

4- Objet : Avis sur la valeur vénale d'un ensemble immobilier dans le cadre d'une cession amiable dont le projet est la résorption et le recyclage de zones d'habitat fortement dégradées.

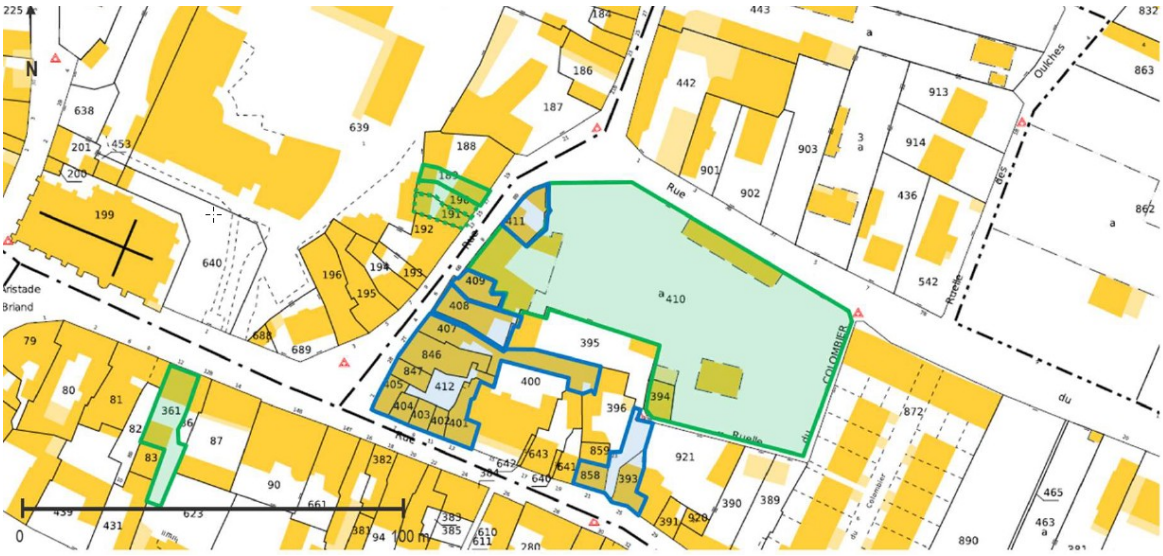
5- Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :

Commune de Villiers-le-Bel. Adresse : 8 rue Jules Ferry et 12, 23B rue Gambetta.

Références cadastrales	Superficie
AD 394	65 m²
AD 410	3 673 m²
AT 361	242 m²
Total	3 980 m²

Cession de patrimoine communal dégradé au profit de l'association Foncière Logement qui s'est engagée à participer à la lutte contre l'habitat indigne ou insalubre, avec le soutien de l'État.

La propriété sise 8 Jules Ferry est une parcelle de grande taille composée de plusieurs bâtis (3) dont principalement un bâtiment donnant sur ladite rue. Le bien sis 12 rue Gambetta est une habitation située en façade de voie. Celui du 23B rue Gambetta ne semble pas posséder de bâti d'après les images aériennes observées.



A noter que les parcelles AD 189, 190 et 191 ne sont pas dans la première phase du projet.

Le consultant nous indique les modifications suivantes par rapport au projet initial :

« Une réunion de présentation de l'étude de faisabilité du projet sur la propriété sise 8 rue Jules Ferry, s'est tenue. Auparavant, il était envisagé un programme de 27 logements pour une SHAB totale de 1 741 m². Depuis, le programme a été revu à la baisse: 21 logements et une SHAB totale de 1 492 m². Les surfaces réhabilitées sont de 225 m².

Le programme au 12 rue Gambetta est pour une SHAB totale de 113 m², le tout en réhabilitation.

Soit pour l'ensemble des trois parcelles une surface globale de 1 605 m² dont 338 m² de réhabilitation.

Pendant une durée de 10 ans, les logements resteront la propriété de l'organisme acquéreur et les logements seront loués. Toutefois, ce ne seront pas des logements sociaux (PLAI et PLUS), mais entreront dans la catégorie du 1% logement (anciennement 1% patronal) .

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

7- Réglementation d'urbanisme : Au PLU en vigueur, en zone UAcdt. Zone du centre-ancien et ses abords à l'Ouest de la commune, découlant du Contrat de Développement Territorial.

8- Détermination de la valeur vénale actuelle :

Le prix envisagé entre les parties de **929 200 € HT** n'appelle pas d'observation.

Ce prix se décompose de la façon suivante :

	SHAB en m²	Prix au m²	Prix total
SHAB créées	1 267	600	760 200
SHAB réhabilitées	338	500	169 000
	1 605		929 200

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

Département :
VAL D OISE

Commune :
VILLIERS LE BEL

Section : AD
Feuille : 000 AD 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 08/11/2022
(fuseau horaire de Paris)

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

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

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr