

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

**Séance ordinaire du vendredi 9 décembre 2022**

**N°39/Foncier**

**Echange sans soulte de terrains nus entre la Commune et M. Rivailier dans le quartier du Val Roger Sud**

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 BIDEHADJELA 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 informe que suite aux réflexions sur la mise en valeur et l'aménagement du quartier du Val Roger Sud notamment l'amélioration de la desserte dans le secteur sise ruelle Boivin et sentier des Gobelins, la ville a effectué des études sur le prolongement de la rue du Val Roger vers le Nord par la requalification et l'élargissement de la ruelle Boivin côté Villiers-le-Bel et l'élargissement du début du sentier des Gobelins.

M. le Maire explique que les études ont conduit la ville à reconfigurer les emprises foncières afin d'aboutir à des lots de parcelles qui pourront être exploitables voire constructibles et par ailleurs permettre à certains habitants d'accéder à leurs propriétés dans des meilleures conditions.

M. le Maire précise que la commune est propriétaire de la parcelle AB 160 d'une superficie

de 343 m<sup>2</sup>, contiguë à la parcelle AB 161 d'une superficie de 538 m<sup>2</sup> appartenant à M. Rivailler et que cette configuration a incité la ville à engager depuis plusieurs années des négociations avec ce dernier.

M. le Maire indique, qu'aujourd'hui, un accord amiable entre la ville et M. Rivailler permet de procéder à l'échange des parties de parcelles comme suit et ce conformément aux plans d'arpentages en annexe de la présente délibération à savoir :

Parcelle	AB 161a	AB 161b	AB 161c	AB 161d
Superficie en m <sup>2</sup>	67	143	266	62
Propriétaire actuel	Rivailler	Rivailler	Rivailler	Rivailler
Propriétaire à terme	Commune	Commune	Rivailler	Commune

Parcelle	AB 160a	AB 160b	AB 160c	AB 160d
Superficie en m <sup>2</sup>	44	271	21	7
Propriétaire actuel	Commune	Commune	Commune	Commune
Propriétaire à terme	Commune	Rivailler	Commune	Commune

\* Cession par M Rivailler: AB 161a+161b+161d = 67+143+62 = 272m<sup>2</sup>

\* Cession par la ville: AB 160b = 271 m<sup>2</sup>

Soit, un différentiel de 1m<sup>2</sup> qui s'explique par la configuration des terrains.

M. le Maire précise que les parties ont expressément convenu de ne pas tenir compte du 1m<sup>2</sup> de différentiel de superficie et de conclure cet échange sans soulte. Les frais d'acte portant sur l'acte d'échange seront répartis à part égale entre les coéchangistes

M. le Maire propose donc de procéder à l'échange sans soulte des parcelles cadastrées AB 161a, 161b et 161d et AB 160b sises sentier des Gobelins, d'une superficie respective de 272 m<sup>2</sup> et de 271m<sup>2</sup>, appartenant respectivement à M. Rivailler et à la Commune.

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 du Domaine du 18 novembre 2022,

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

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

DECIDE de procéder à l'échange sans soulte de parcelles sises sentier des Gobelins entre la

Commune et M. Rivailler Robert, selon les modalités suivantes :

- La Commune cède à M. Rivailler Robert la parcelle cadastrée AB 160b, d'une superficie de 271 m<sup>2</sup> ;
- M. Rivailler Robert cède à la Commune les parcelles cadastrées AB 161a, AB 161b et AB 161d, d'une superficie totale de 272m<sup>2</sup>.

DIT que les frais d'acte afférents à ces transferts seront répartis à part égale entre la Commune et M. Rivailler Robert.

AUTORISE M. le Maire ou l'Adjoint délégué à signer tous les actes à intervenir dans le cadre de cet échange foncier.

Délibéré les jour, mois et an que dessus (vote pour : 34 – Contre : 0 – Abstention : 0 – Ne prend pas part au vote : 0)

La Secrétaire de séance,  
Mme Teresa EVERARD



Le Maire,  
M. Jean-Louis MARSAC


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

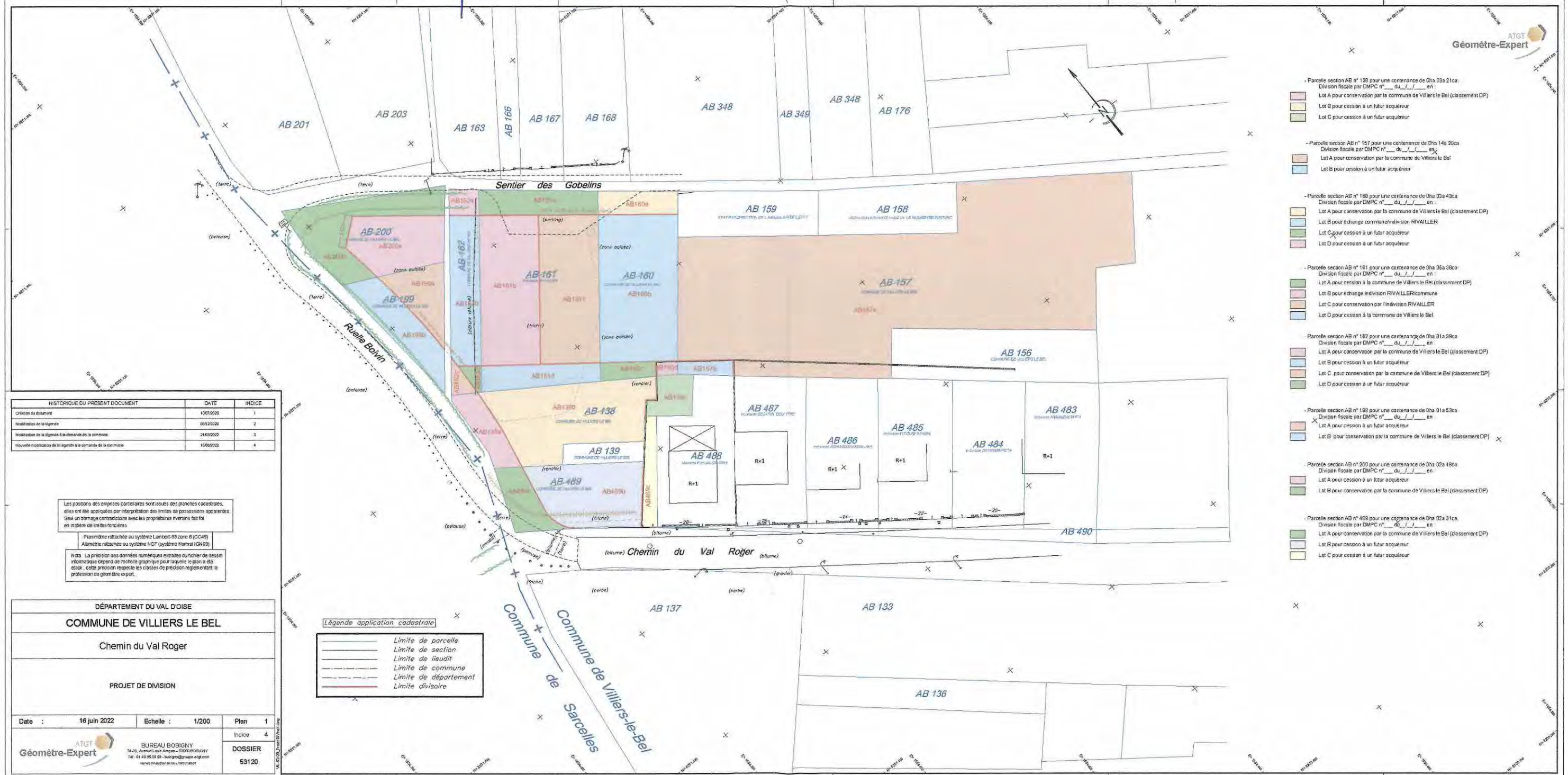


VU et ANNEXE  
à la délibération du Conseil Municipal  
en date, du

- 9 DEC. 2022

Le Maire de Villiers-le-Bel,

M. Le Maire  
Jean-Louis MARSAC



ATGT  
Géomètre-Expert

- Parcelle section AB n° 136 pour une contenance de 0ha 03a 21ca.  
Division fiscale par DMPC n°... du.../.../... en :  
Lot A pour conservation par la commune de Villiers-le-Bel (classement DP)  
Lot B pour cession à un futur acquéreur  
Lot C pour cession à un futur acquéreur
- Parcelle section AB n° 157 pour une contenance de 0ha 14a 20ca  
Division fiscale par DMPC n°... du.../.../... en :  
Lot A pour conservation par la commune de Villiers-le-Bel  
Lot B pour cession à un futur acquéreur
- Parcelle section AB n° 158 pour une contenance de 0ha 05a 43ca  
Division fiscale par DMPC n°... du.../.../... en :  
Lot A pour conservation par la commune de Villiers-le-Bel (classement DP)  
Lot B pour échange communale/division RIVALLIER  
Lot C pour cession à un futur acquéreur  
Lot D pour cession à un futur acquéreur
- Parcelle section AB n° 161 pour une contenance de 0ha 05a 38ca  
Division fiscale par DMPC n°... du.../.../... en :  
Lot A pour cession à la commune de Villiers-le-Bel (classement DP)  
Lot B pour échange indivision RIVALLIER/commune  
Lot C pour conservation par l'indivision RIVALLIER  
Lot D pour cession à la commune de Villiers-le-Bel
- Parcelle section AB n° 182 pour une contenance de 0ha 01a 38ca  
Division fiscale par DMPC n°... du.../.../... en :  
Lot A pour conservation par la commune de Villiers-le-Bel (classement DP)  
Lot B pour cession à un futur acquéreur  
Lot C pour conservation par la commune de Villiers-le-Bel (classement DP)  
Lot D pour cession à un futur acquéreur
- Parcelle section AB n° 183 pour une contenance de 0ha 01a 53ca  
Division fiscale par DMPC n°... du.../.../... en :  
Lot A pour cession à un futur acquéreur  
Lot B pour conservation par la commune de Villiers-le-Bel (classement DP)
- Parcelle section AB n° 200 pour une contenance de 0ha 02a 48ca  
Division fiscale par DMPC n°... du.../.../... en :  
Lot A pour cession à un futur acquéreur  
Lot B pour conservation par la commune de Villiers-le-Bel (classement DP)
- Parcelle section AB n° 488 pour une contenance de 0ha 02a 31ca.  
Division fiscale par DMPC n°... du.../.../... en :  
Lot A pour conservation par la commune de Villiers-le-Bel (classement DP)  
Lot B pour cession à un futur acquéreur  
Lot C pour cession à un futur acquéreur

HISTORIQUE DU PRESENT DOCUMENT	DATE	INDICE
Création du document	16/07/2020	1
Modification de la légende	09/03/2022	2
Modification de la légende à la demande de la commune	21/03/2022	3
Nouvelle modification de la légende à la demande de la commune	16/06/2022	4

Les positions des emprises parcelaires sont issues des planches cadastrales, elles ont été appliquées par interprétation des limites de possessions apparentes. Si un bornage contradictoire avec les propriétés riveraines fait foi en matière de limites foncières.

Planimétrie rattachée au système Lambert-93 zone B (CC49)  
Altimétrie rattachée au système NGF (système Normal IGN69)

Nota : La précision des données numériques extraites du fichier de dessin informatique dépend de l'échelle graphique pour laquelle le plan a été établi. Cette précision respecte les classes de précision règlementaires la profession de géomètre expert.

DÉPARTEMENT DU VAL D'OISE  
COMMUNE DE VILLIERS LE BEL

Chemin du Val Roger

PROJET DE DIVISION

Date :	16 juin 2022	Echelle :	1/200	Plan :	1
				Indice :	4
				DOSSIER :	53120

ATGT  
Géomètre-Expert

BUREAU BOBIGNY  
34, rue Jean-Louis Arago - 93000 BOBIGNY  
Tél. 01 48 55 05 05 - bobigny@atgt-geometre-expert.com  
N° de profession 81046 170312007

Légende application cadastrale

	Limite de parcelle
	Limite de section
	Limite de lieu dit
	Limite de commune
	Limite de département
	Limite divisoire

Département :  
VAL D OISE

Commune :  
VILLIERS LE BEL

Section : AB  
Feuille : 000 AB 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

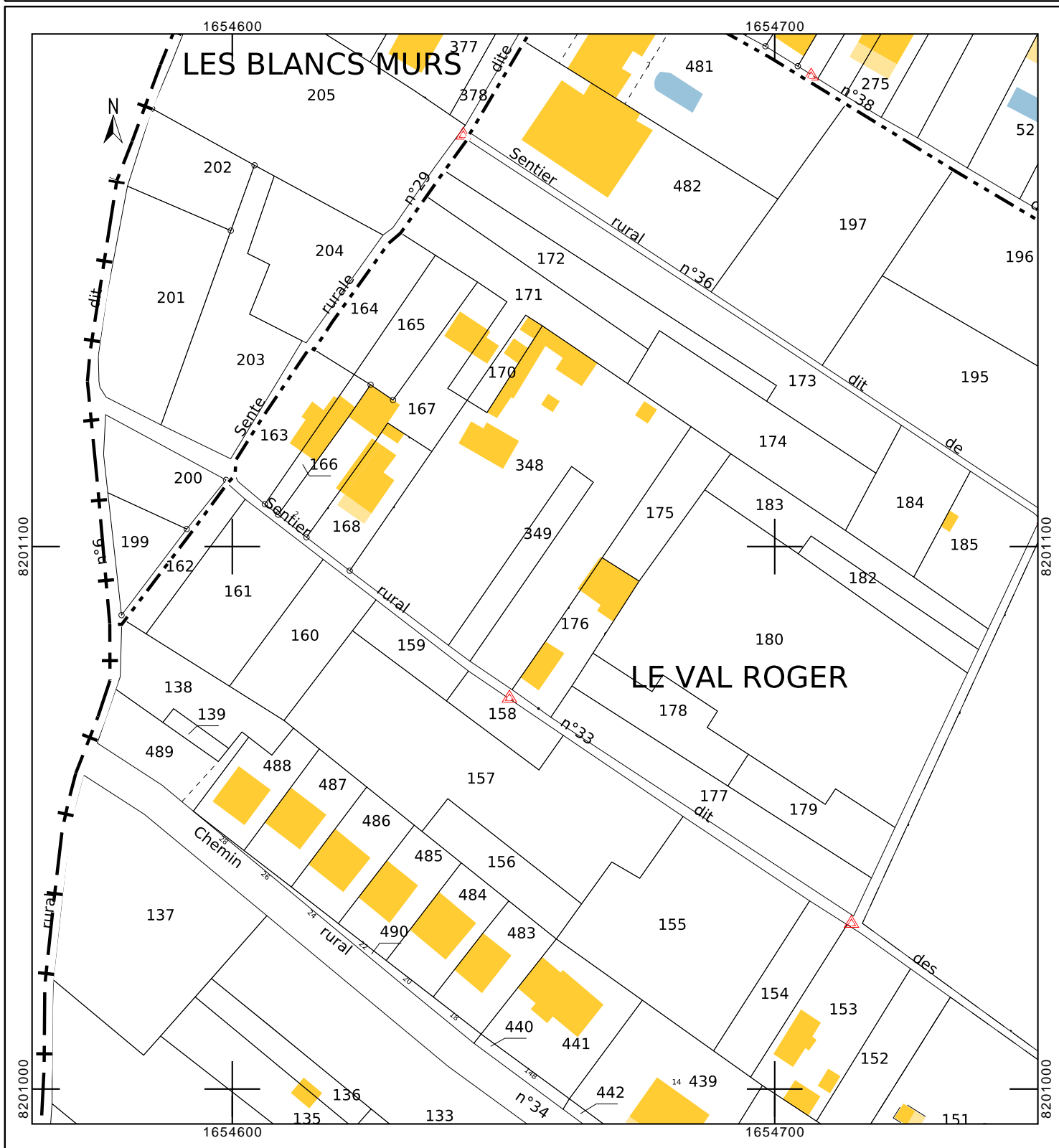
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

-----  
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







**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. : 2022-95680-69506

Vos Réf. : DS N° 9521927

AFFAIRE SUIVIE PAR : MME IMEN BOULARES

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 bien immobilier sis Sentier des Gobelins à Villiers-le-Bel, cadastré AB 160b dans le cadre d'un échange foncier avec le propriétaire des parcelles AB 161a, b, d.

Les compléments d'information transmis par vos services par messages électroniques les 28 octobre et 14 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

M. Le Maire  
Jean-Louis MARSAC





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. : 2022-95680-69506

Vos Réf. : DS N° 9521927

AFFAIRE SUIVIE PAR : MME IMEN BOULARES

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 28 octobre et 14 novembre 2022.

Ref : DS N° 9521927

Affaire suivie par Mme Imen BOULARES

**3- Propriétaires:** Commune de Villiers-le-Bel pour la parcelle AB 160. Mr RIVAILLER pour la parcelle AB 161.

**4- Objet :** Avis sur la valeur vénale d'un bien immobilier dans le cadre d'un échange foncier.

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

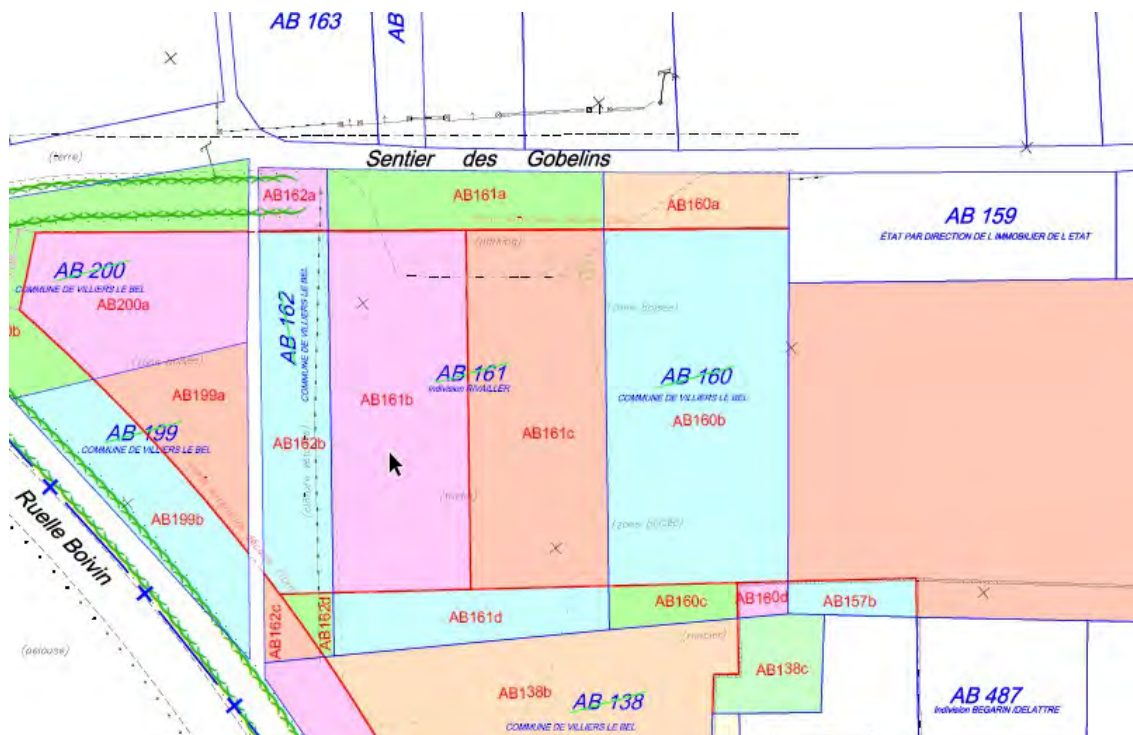
Commune de Villiers-le-Bel. Adresse : Sentier des Gobelins.

Références cadastrales	Superficie
AB 160b	271 m <sup>2</sup>

Références cadastrales	Superficie
AB 161a	67 m <sup>2</sup>
AB 161b	143 m <sup>2</sup>
AB 161d	62 m <sup>2</sup>
Total	272 m <sup>2</sup>

M. Rivaiier cède à la ville: AB 161a+161b+161d = 67+143+62 = 272m<sup>2</sup> La ville cède à M.Rivaiier: AB 160b = 271 m<sup>2</sup>.

Le projet est l'élargissement du sentier des Gobelins.



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

**7- Réglementation d'urbanisme :** Au PLU en vigueur, en zone UG. Zone de quartiers résidentiels à caractère pavillonnaire, à destination principale d'habitat individuel.

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

La valeur vénale actuelle des parcelles désignées, en valeur libre d'occupation, est estimée à **450 € HT au m<sup>2</sup>**.

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