



Séance du Conseil Municipal du vendredi 30 juin 2023

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

Séance ordinaire du vendredi 30 juin 2023

N°23/Foncier

Acquisitions foncières auprès de Val d'Oise Habitat pour la construction du complexe sportif Didier Vaillant et ses espaces publics attenants

Le vendredi 30 juin 2023, à 19h30, le Conseil Municipal régulièrement convoqué en séance le 22 juin 2023, s'est réuni sous la présidence de M. Jean-Louis MARSAC.

Secrétaire : Mme Rosa MACEIRA

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, Mme Teresa EVERARD, M. Jamil RAJA, Mme Laetitia KILINC, M. Léon EDART, M. Gourta KECHIT, Mme Myriam KASSA, M. Faouzi BRIKH, Mme Hakima BIDEHADJELA, M. Maurice BONNARD, Mme Sabrina MORENO, M. William STEPHAN, Mme Efatt TOOR, Mme Carmen BOGHOSIAN, M. Cédric PLANCHETTE, Mme Marine MACEIRA, M. Cémil YARAMIS, M. Sori DEMBELE, M. Jean-Pierre IBORRA, M. Bankaly KABA, Mme Nicole MAHIEU-JOANNES

Représentés : Mme Géraldine MEDDA par M. Cédric PLANCHETTE, M. Pierre LALISSE par M. Jean-Louis MARSAC, Mme Cécilia TOUNGSI-SIMO par M. Jean-Pierre IBORRA, M. Mohamed ANAJJAR par M. Bankaly KABA, M. Hervé ZILBER par M. Sori DEMBELE

Absente excusée : Mme Virginie SALIBA

Absent :

M. le Maire expose que dans le cadre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPRU) de Villiers-le-Bel dont la convention pluriannuelle a été signée le 14 mars dernier, d'importants aménagements vont intervenir notamment au sein du quartier du Puits-la-Marlière.

En effet, ce secteur de la ville va connaître des mutations urbaines importantes puisque la commune, et ses partenaires, travaillent, dans le cadre conventionnel susmentionné, à la construction du complexe sportif Didier Vaillant (réalisation d'un gymnase, d'une zone de stationnement mutualisée pour la pratique de sports en plein air, et la requalification de l'actuel plateau multisports en un terrain à revêtement synthétique), la démolition partielle et reconstruction de l'école maternelle Henri Wallon, la requalification et la réalisation des espaces publics au droit desdits équipements publics, la réhabilitation du parc d'habitations à vocation sociale dont la dernière phase s'amorce (208 logements dits ex-SNI).

M. le Maire indique qu'en parallèle de cet important programme de rénovation urbaine, les services travaillent en étroite collaboration avec les équipes du bailleur social Val d'Oise Habitat notamment sur le volet des acquisitions et régularisations foncières, mais également sur le régime de domanialité (public) de ses espaces reconfigurés. Pour cela, un géomètre-expert a été missionné par les maîtres d'ouvrages afin d'élaborer un plan de divisions des lots dédiés aux affectations actuelles et à venir.

Depuis de nombreux mois, la Ville et l'OPAC Val d'Oise Habitat ont conduit des négociations foncières et des accords sont intervenus.

Aujourd'hui, il s'agit de poursuivre cette reconstitution du foncier et de la finaliser entre les parties, par l'intermédiaire d'acquisitions foncières qui portent sur les lots suivants :

- L'assiette foncière du futur complexe sportif, dit lot E1 (sous teinte jaune sur la plan de division joint), avec les parcelles cadastrées section AE n°118p., 183p., 271p., 300p., 303 et 311p. (soit une surface estimée à 11 771 m²) ; et dont la valeur a été confirmée à 20€/m² eu égard à l'intérêt général poursuivi de l'opération. Soit un montant d'acquisition de 235 420 € :
- Le lot dénommé « espaces publics » (sous teinte verte), composé des parcelles section AE n°183p., 211p., 265p., 311p., 312 et 313p. (soit une surface estimée à 10 495 m²) ; ce sont des parcelles privées et publiques du quartier, mais qui ont vocation à très court terme, à être les espaces publics desservant les équipements et les zones d'habitation. Les acquisitions se feront au prix de l'euro symbolique, à l'exception de l'emprise de la démolition (sur la parcelle AE 211) soit 2 049 m² (à 20€/m²) conformément aux accords entre la Commune et l'OPAC Val d'Oise Habitat et aux décisions de modalités d'engagements du 19 juillet 2019. Soit un montant d'acquisition d'un euro symbolique et de 40 981 €.
- Le Lot E2 (sous teinte bleue), et qui compose l'actuelle enceinte du groupe scolaire Henri Wallon. Composé des parcelles AE n°118p., 183p. et 311p. (soit une surface estimée à 213 m²). Soit, une régularisation foncière à l'euro symbolique.
- Les lots E3 et E3 bis (sous teinte orangée) avec les parcelles AE 196, 265p. et 292p. (soit une surface estimée à 698 m²), périmètre du centre socio-culturel Camille Claudel et ses espaces publics attenants et existants, mais qui vont être requalifiés. Cette régularisation foncière sera réalisée à l'euro symbolique.

M. le Maire précise que les acquisitions foncières décrites ci-dessus rentrent dans le cadre d'une négociation globale de transfert de terrains au profit de la Ville, sur la base de l'avis des Domaines et avec l'accord des parties pour un montant total de 276 404 euros TTC en faveur de l'OPAC Val d'Oise Habitat.

M. le Maire informe que les surfaces retenues pour ces échanges sont issues du plan de division du géomètre-expert missionné (document en annexe). Il est ici précisé que ce travail a été exécuté en appui de la matrice graphique cadastrale, et que lors de la rédaction des actes notariés, un plan de divisions définitif sera réalisé à travers des mesurages *in situ*, et qu'à ce titre, les surfaces pourront évoluer à la marge.

M. le Maire indique que les frais et coûts liés au transfert de propriétés seront pris en charge par la Commune.

M. le Maire entendu,

Le Conseil Municipal en ayant délibéré,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU la convention pluriannuelle du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPRU) de Villiers-le-Bel signée le 14 mars 2023,

VU l'avis du domaine du 13 octobre 2022,

VU les correspondances échangées avec l'OPAC Val d'Oise Habitat et les accords conclus,

VU l'avis favorable de la Commission Urbanisme - Travaux - Habitat - Développement Durable du 15 juin 2023,

VU l'avis favorable de la Commission Finances du 19 juin 2023,

DECIDE de procéder aux acquisitions foncières auprès de l'OPAC Val d'Oise Habitat des parcelles cadastrées section AE n°118p., 183, 196, 211p., 265p., 271p., 292p., 300p., 303, 311p., 312 et 313p. ; pour la réalisation d'équipements publics notamment l'assiette foncière du futur complexe sportif Didier Vaillant, les emprises incluses dans les limites actuelles de l'école maternelle Henri Wallon, et celles nécessaires à la requalification et réalisation des espaces publics au droit desdits équipements publics (Germaine Richier).

ACCEPTE que ces acquisitions soient consenties au prix de 276 404 euros TTC en faveur de l'OPAC Val d'Oise Habitat, pour une surface globale d'environ 23 177 m².

PRECISE que les surfaces retenues seront susceptibles d'évoluer à la marge, suite aux bornages qui seront effectués ultérieurement, et reportées dans les actes notariés.

INDIQUE que les frais liés au transfert de propriétés seront pris en charge par la Commune.

AUTORISE M. le Maire ou l'Adjoint délégué à signer tous documents relatifs aux actes d'acquisition.

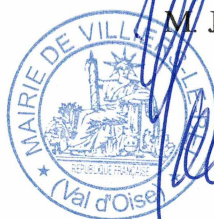
Délibéré les jour, mois et an que dessus (vote pour : 34 – Contre : 0 – Abstention : 0 – Ne prend pas part au vote : 0)

La Secrétaire de séance,
Mme Rosa MACEIRA



Le Maire,

M. Jean-Louis MARSAC



- 7 JUIL. 2023

Publication le :

Transmission en Sous-préfecture le : - 7 JUIL. 2023

HISTORIQUE DU PRESENT DOCUMENT	DATE	INDICE
Création du document	14/03/2022	1
Modification du Projet de Division	11/04/2022	2

- LOT E1 : 11 809 m² env.
- LOT E2 : 10 700 m² env.
- LOT E3 : 1 770 m² env.
- LOT (le long du E3) : 570 m² env.
- LOT F3 : 5 311 m² env.
- Equipement Public : 16 713 m² env.

DÉPARTEMENT DU VAL-D'OISE

VILLIERS-LE-BEL

PLAN ZONE ANRU

AMÉNAGEMENT SECTEUR GOUNOD

PLAN PROJET DE DIVISIONS

Date : 10 Avril 2022

Échelle : 1/1000

Plan 1

ATGT

Géomètre-Expert

BUREAU BOBIGNY

34-36, Avenue Louis Aragon - 95000 BOBIGNY

Tel : 01 48 95 05 59 - bobigny@bureau-bobigny.com

Numéro d'inscription à l'Ordre 1910030001

Indice 2

DOSSIER

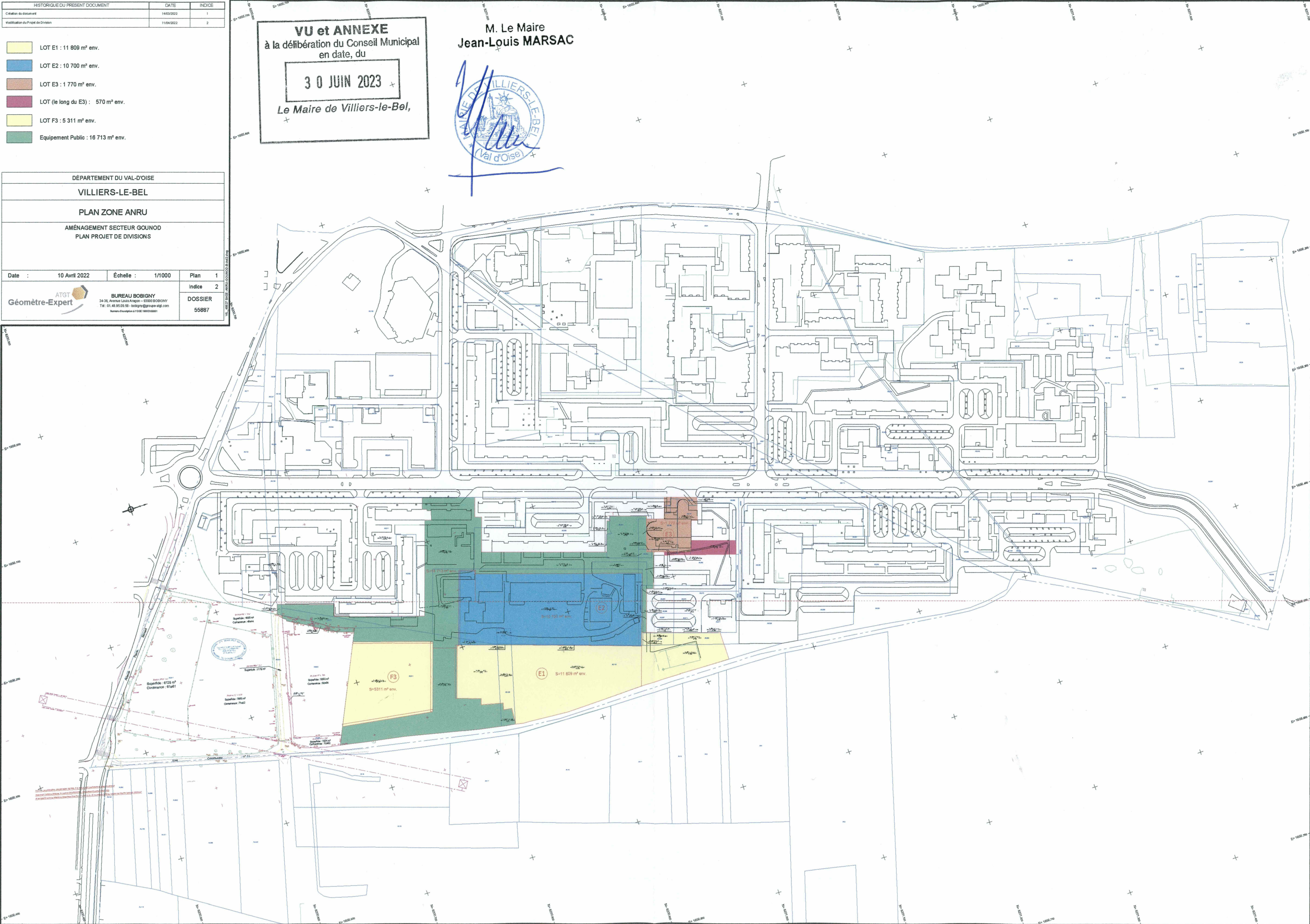
55887

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

3 0 JUIN 2023

Le Maire de Villiers-le-Bel,

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@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : M. Vincent LIEVRE
Téléphone : 01 34 41 10 83
Réf. : 2022-95680-39332

Vos Réf. : DS N° 8818447

AFFAIRE SUIVIE PAR : MR JEAN-PIERRE RODRIGUEZ

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

A Cergy, le 13 octobre 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 18 mai 2022, vous avez souhaité disposer de l'actualisation de l'estimation de la valeur vénale d'un ensemble immobilier sis lieudit du puits et Tissonvilliers à Villiers-le-Bel, dans le cadre d'une acquisition amiable.

Les compléments d'information transmis par vos services par messages électroniques les 06 juillet, 22 septembre et 04 octobre 2022 me permettent de vous adresser, ci-joint, l'avis du service du domaine.

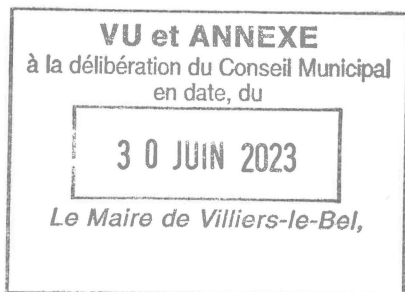
Je me tiens à votre disposition pour tout renseignement complémentaire et vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

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

M. Le Maire
Jean-Louis MARSAC

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@dgifp.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : M. Vincent LIEVRE
Téléphone : 01 34 41 10 83
Réf. : 2022-95680-39332

Vos Réf. : DS N° 8818447

AFFAIRE SUIVIE PAR : MR JEAN-PIERRE RODRIGUEZ

A Cergy, le 13 octobre 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 18 mai 2022. Compléments d'information transmis par vos services par messages électroniques les 06 juillet, 22 septembre et 04 octobre 2022 .

Ref : DS N° 8818447

Affaire suivie par Mr Jean-Pierre RODRIGUEZ

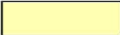
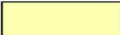
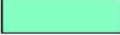
3- Propriétaires: OPAC VAL D'OISE HABITAT

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

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

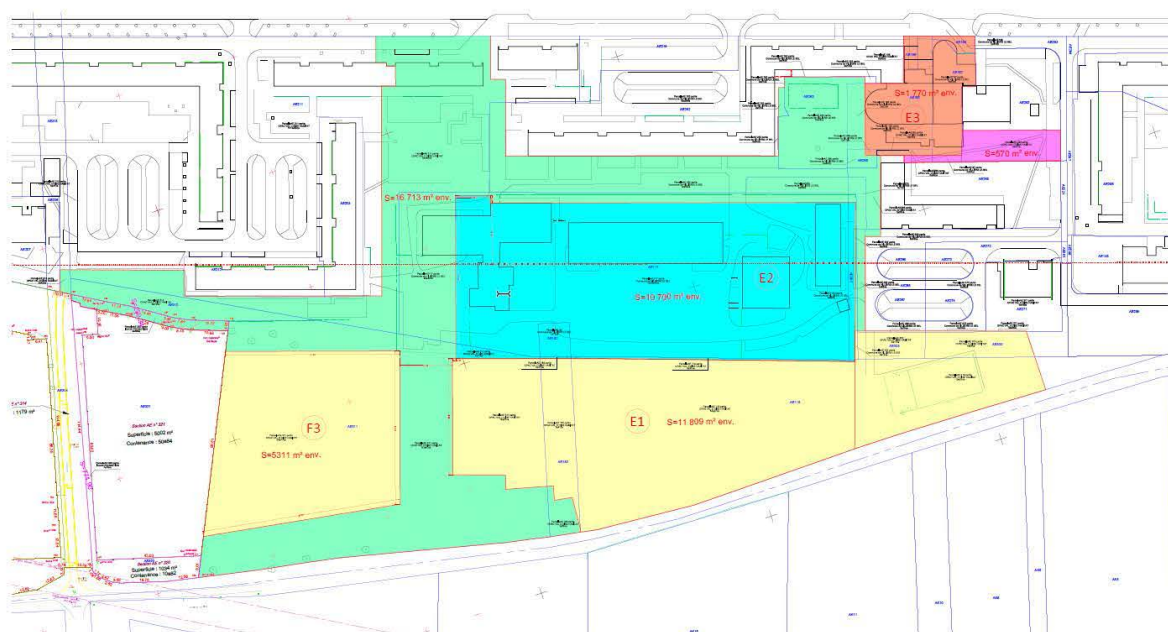
Commune de Villiers le Bel. Adresse : Lieudit du puits, Tissonvilliers.

HISTORIQUE DU PRESENT DOCUMENT	DATE	INDICE
Création du document	14/03/2022	1
Modification du Projet de Division	11/04/2022	2

	LOT E1 : 11 809 m² env.
	LOT E2 : 10 700 m² env.
	LOT E3 : 1 770 m² env.
	LOT (le long du E3) : 570 m² env.
	LOT F3 : 5 311 m² env.
	Equipement Public : 16 713 m² env.

DÉPARTEMENT DU VAL-D'OISE			
VILLIERS-LE-BEL			
PLAN ZONE ANRU			
AMÉNAGEMENT SECTEUR GOUNOD PLAN PROJET DE DIVISIONS			
Date : 10 Avril 2022	Échelle : 1/1000	Plan 1	
 BUREAU BOBIGNY 34-36, Avenue Louis Aragon – 93000 BOBIGNY Tel : 01.48.95.09.58 - bobigny@groupe-atgt.com Numéro d'inscription à l'Ordre 10880100001		Indice 2	
		DOSSIER 55887	

VIL_48827 BASE ANRU GOUNOD n°2.dwg



Acquisition d'emprises foncières, situées à l'Est du quartier du Puits-la-Marlière de Villiers-le-Bel, et qui sont la propriété de VOH pour y réaliser le complexe sportif Didier Vaillant, les voies nouvelles (Maillol, Germaine Richier, Nikki de St-Phalle) et les espaces publics attenants.

Les documents ci-dessus et les informations suivantes ont été transmis par le consultant :

Le lot E1 (11 809 m² env.) : assiette foncière du futur complexe sportif dénommé Didier Vaillant composé des parcelles cadastrées section AE n°311, 118, 183, 302, 303 et 300. Zonage au PLU : UF, UC et Ns. Un accord est intervenu précédemment autour de 20€/m² (cf. avis des domaines de 2019-680V0826).

Le Lot E2 (10 700 m²) : assiette foncière composée de l'actuel groupe scolaire Wallon, mais réduit sur sa partie Ouest (démolition partielle d'un bâtiment et création d'une voirie de desserte dont les travaux débutent). Zonage au PLU : UF

Le lot E3 et E3 bis (2 340 m²) : périmètre du centre socio-culturel et ses espaces publics attenants et existants, mais qui vont être requalifiés.

Le lot F3 : secteur qui n'a pas besoin d'être évalué puisque ce lot à bâtir restera la propriété du bailleur social VOH ;

Le **lot sous teinte verte** dénommé espaces publics et d'une superficie totale de 16 713 m² : composé de nombreuses parcelles du secteur (qui sont principalement la propriété de la Commune et de Val d'Oise Habitat) et qui constituent actuellement des espaces (parfois privés et publics) du quartier, mais qui ont vocation à très court terme (puisque les travaux débutent), à être les espaces publics desservant les équipements (gymnase, écoles, centre social, et.) et les zones d'habitation. Zonage UC principalement.

Pour des raisons pratiques, en accord avec le consultant, l'évaluation sera réalisée au zonage. Une identification ultérieure de chaque parcelle et zonage correspondant sera nécessaire pour appliquer les différents prix.

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

7- Réglementation d'urbanisme : Au PLU en vigueur, en zone UC-UF-Ns. La zone UC correspond à une zone de résidences privées et les Grands Ensembles de logements sociaux, à destination principale d'habitat collectif, d'artisanat, de services et bureaux. La zone UF est la zone destinée aux équipements publics ou d'intérêt collectif. La zone Ns est une bande en lisière Est du Puits-la-Marlière et le Parc des Sports et de Loisirs, espaces verts qui accueillent des équipements sportifs et leurs extensions éventuelles

8- Détermination de la valeur vénale actuelle :

La valeur vénale actuelle des parcelles situées en zone UF est estimée à **20 € HT du m²**.

Celle des parcelles situées en zone Ns est estimée à **1,50 € HT au m²**

Enfin, pour les parcelles situées en zone UC, l'estimation sera de **450 € HT au m²**.

Concernant les espaces publics, les terrains des sols de voies destinées à être incorporées dans le domaine public communal n'ont aucune valeur vénale intrinsèque

dés lors que le potentiel de constructibilité dont ils pouvaient à l'origine bénéficier s'est trouvé transféré aux terrains avoisinants. De plus, par leur destination, ces terrains sont placés « hors commerce ». Leur valeur est donc fixée à **1€** pour la totalité.

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 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