

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

Séance ordinaire du vendredi 29 septembre 2023

N°28/Foncier

Cession de la parcelle AR 211 sise 2 rue de la Navetière à la SCI YELDA et FILS

Le vendredi 29 septembre 2023, à 19h30, le Conseil Municipal régulièrement convoqué en séance le 21 septembre 2023, s'est réuni sous la présidence de M. Jean-Louis MARSAC.

Secrétaire : Mme Djida DJALLALI-TECHTACH

Présents : M. Jean-Louis MARSAC, Mme Djida DJALLALI-TECHTACH, M. Allaoui HALIDI, Mme Rosa MACEIRA, M. Maurice MAQUIN, 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 BIDLHADJELA, M. Maurice BONNARD, Mme Sabrina MORENO, M. William STEPHAN, Mme Efatt TOOR, M. Pierre LALISSE, M. Cédric PLANCHETTE, Mme Marine MACEIRA, M. Cémil YARAMIS, M. Sori DEMBELE, M. Jean-Pierre IBORRA

Représentés : Mme Mariam CISSE-DOUCOURE par M. Jean-Louis MARSAC, Mme Géraldine MEDDA par M. Cédric PLANCHETTE, Mme Carmen BOGHOSSIAN par Mme Véronique CHAINIAU, M. Hervé ZILBER par M. Jean-Pierre IBORRA, M. Bankaly KABA par M. Sori DEMBELE

Absents excusés : Mme Cécilia TOUNGSI-SIMO, M. Mohamed ANAJJAR, Mme Virginie SALIBA, Mme Nicole MAHIEU-JOANNES

Absent :

M. le Maire rappelle que la Commune est propriétaire de la parcelle de terrain d'une superficie de 1 000 m², située 2 rue de la Navetière à Villiers-le-Bel et cadastrée en section AR sous le numéro 211. Cette parcelle est située dans la Zone d'Activité Economique des Tissonvilliers.

M. le Maire informe que l'Etablissement et Service d'Aide par le Travail (ESAT) est un établissement médico-social de travail protégé, réservé aux personnes en situation de handicap et visant leur insertion ou réinsertion sociale et professionnelle. Cet établissement se trouve actuellement sur la parcelle AR n°256 (à une centaine de mètres de la parcelle AR n°211). Aujourd'hui, l'immeuble de L'ESAT s'avère trop exigu pour répondre à la demande et aux besoins des usagers. En effet, l'établissement a besoin d'une extension, avec de nouveaux locaux, pour repenser et renforcer ses services.

M. le Maire indique qu'afin de maintenir l'activité de l'ESAT et répondre à ses services, la Ville envisage de céder la parcelle cadastrée AR n°211, sise 2 rue de la Navetière, à la SCI YELDA ET FILS, sise 7 rue Nungesser et Coli (Villiers-le-Bel 95400), représentée par M. YARAMIS Noel, pour un prix de 150 000 euros. Pour que cette cession soit conforme à l'intérêt général dont relèvent les activités de l'ESAT, elle sera soumise à la condition que ce terrain accueille les locaux qui seront mis à disposition de l'ESAT, par le biais d'un bail en état futur d'achèvement dont les conditions devront

être négociées avec la SCI YELDA ET FILS et en concertation avec l'ESAT, sous peine de résolution de l'acte de vente, en cas de non-respect de cette obligation.

M. le Maire précise que les frais et coûts liés au transfert de propriétés seront pris en charge par la SCI YELDA ET FILS.

M. le Maire entendu,

Le Conseil Municipal en ayant délibéré,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L. 2121-29, L. 2241-1 et L. 2131-1 et suivants,

VU le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques et notamment son article L. 2141-1,

VU l'avis du domaine n° 2023-95680-18968 du 24 avril 2023 annexé à la présente délibération,

CONSIDERANT que la Ville a proposé le prix de 150 000 euros à la SCI YELDA ET FILS, qui l'a accepté avec obligation de mettre à disposition les locaux qui seront construits à l'ESAT par le biais d'un bail en état futur d'achèvement dont les conditions devront être négociées avec la SCI YELDA ET FILS et en concertation avec l'ESAT, sous peine de résolution de l'acte de vente, en cas de non-respect de cette obligation.

DECIDE de céder à la SCI YELDA ET FILS la parcelle cadastrée en section AR n°211, sise 2 rue de la Navetière, pour une surface de 1 000 m², afin de permettre l'extension de l'Etablissement et Service d'Aide par le Travail (ESAT).

ACCEPTTE que cette cession soit consentie au prix de 150 000 euros en faveur de la Commune.

DIT que cette vente est faite sous la condition suspensive suivante : la SCI YELDA ET FILS a obligation de mettre à disposition les locaux qui seront construits à l'ESAT par le biais d'un bail en état futur d'achèvement dont les conditions devront être négociées avec la SCI YELDA ET FILS et en concertation avec l'ESAT, sous peine de résolution de l'acte de vente, en cas de non-respect de cette obligation.

INDIQUE que les frais liés au transfert de propriété seront pris en charge par la SCI YELDA ET FILS.

AUTORISE M. le Maire ou l'Adjoint délégué à procéder aux formalités nécessaires à cette cession et à signer tous actes et pièces s'y rapportant.

Délibéré les jour, mois et an que dessus (vote pour : 27 – Contre : 4 – Abstention : 0 – Ne prend pas part au vote : 0)

La Secrétaire de séance,
Mme Djida DJALLALI-TECHTACH

Le Maire,
M. Jean-Louis MARSAC



12 OCT. 2023

Publication le :

Transmission en Sous-préfecture le :

12 OCT. 2023



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

Le 24 avril 2023

Le directeur départemental des Finances
publiques du Val d'Oise

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : M. Vincent LIEVRE
Courriel : vincent.lievre@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 01 34 41 10 83

Monsieur le Maire de Villiers-le-Bel

Réf DS : 11717543
Réf OSE : 2023-95680-18968

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)

Nature du bien :

Terrain à bâtir en zone d'activités économiques.

Adresse du bien :

2 rue de la Navetière 95400 Villiers-le-Bel

Valeur :

100 000 € HT, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : M. SELCUK Sébastien, chargé d'opération foncière.

2 - DATES

De consultation :	09/03/2023
Le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
Du dossier complet :	09/03/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
-----------	--------------------------

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input type="checkbox"/>
-----------------	--------------------------

3.3. Projet et prix envisagé

La parcelle AR 211 sera une extension de l'Etablissement et Service d'Aide par le Travail (ESAT) qui est un établissement médico-social de travail protégé, réservé aux personnes en situation de handicap et visant leur insertion ou réinsertion sociale et professionnelle, qui se trouve actuellement sur la parcelle AR 256.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Villiers-le-Bel est une commune de 28 636 habitants (source Insee 2020) située à l'extrémité sud-est du département du Val d'Oise. Elle est limitrophe des communes de Sarcelles au sud, Arnouville et Gonesse à l'est, Bouqueval et Le Plessis-Gassot au nord et d'Écouen à l'ouest. Elle est traversée par l'ancienne route nationale 370 (actuellement RD 370) et desservie par le RER D (gare de Villiers-le-Bel – Gonesse – Arnouville) ainsi que par 4 lignes de bus RATP (n° 268, 269, 270 et 370).

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

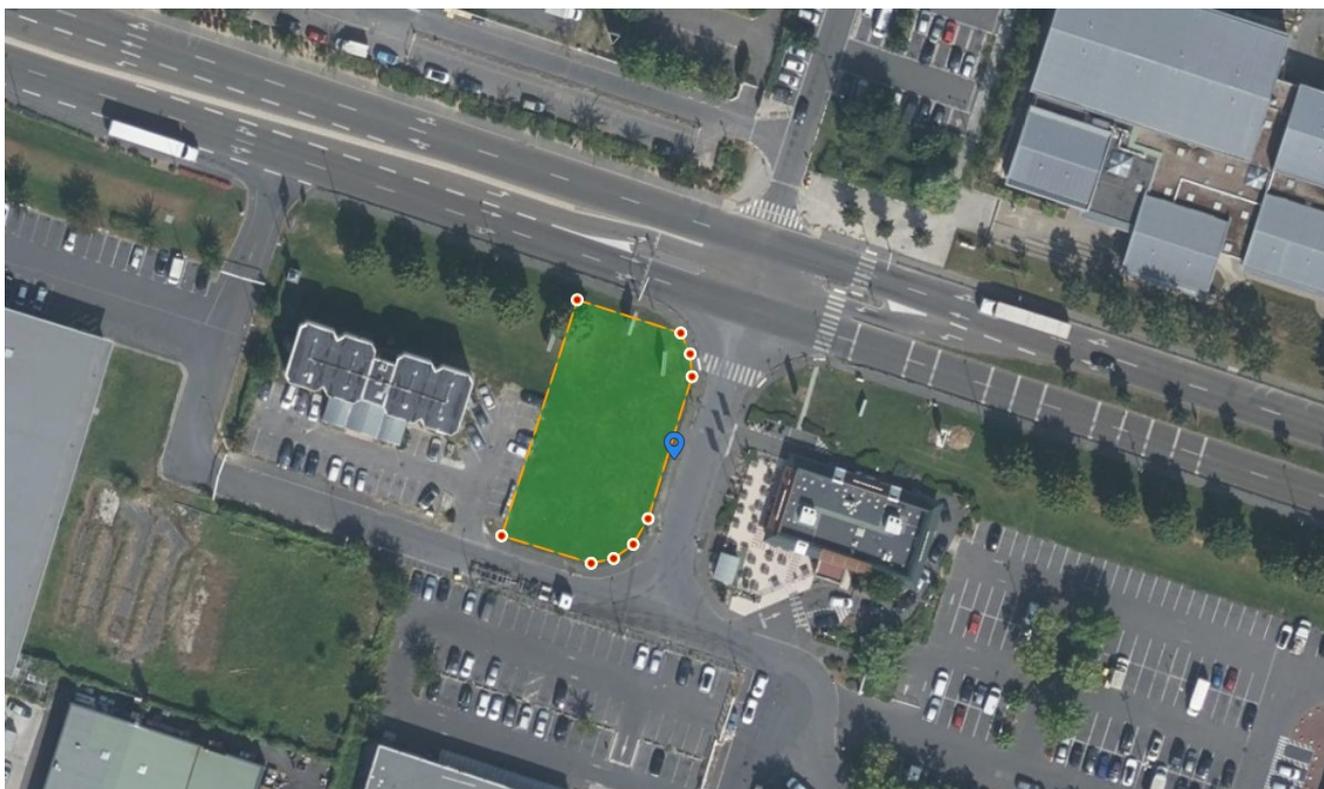
La parcelle est située au cœur de la zone d'activités économiques de Villiers-le-Bel, au sud de la commune.

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Villiers-le-Bel	AR 211	2 rue de la Navetière	1 000 m ²	Terrain à bâtir pour activités économiques

4.4. Descriptif



Terrain à bâtir plat de forme rectangulaire dans une zone d'activités où la majorité des terrains sont occupés.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Villiers-le-Bel.

5.2. Conditions d'occupation

Bien estimé en valeur libre de toute occupation.

6 - URBANISME

Règles actuelles

Zone UX du PLU en vigueur. Zones d'activités des Tissonvilliers et secteur accueillant GRT gaz et RTe, à destination principale d'activités économiques et commerciales

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer cette valeur à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'actif à évaluer sur le marché immobilier local.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Recherche dans l'applicatif ESTIMER UN BIEN de ventes de terrains en zonage industriel ou assimilé sur la commune d'e Villiers-le-Bel entre 2020 et 2023:

Termes de comparaison	Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²
TC N°1	9504P02 2022P24317	680//AR/247-248	TISSONVILLIERS	20/09/2022	2370	240 000	101,27
TC N°2	9504P02 2022P00940	680//AS/632-595- 598-621-623-636 AO 219	DERRIERE LES MURS MONSEIGN	22/12/2021	1677	177 514	105,85
TC N°3	9504P02 2020P01531	680//AS/601-593- 597 etc	CHAMP BACON OUEST	10/02/2020	5259	496 212	94,35
TC N°4	9504P02 2022P19644	680//AS/519-521- 516-197-383-511- 512-514-etc..	DERRIERE LES MURS MONSEIGN	22/07/2022	2601	30 000	11,53

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Aucune consultation de sources externes à la DGFIP n'a été réalisée.

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Le terme de comparaison 4 (TC N°4) est écarté car le prix est hors marché et correspond à une cession entre deux entités publiques.

Les trois autres termes de comparaison sont homogènes, nous retiendrons donc un prix moyen de 100 € du m².

Soit pour une surface de 1 000 m² :

1 000 m² * 100 € = **100 000 € HT.**

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

Le bien est estimé en valeur libre d'occupation.

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **100 000 € HT.**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 110 000 €.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

Pour le directeur départemental des Finances publiques,
L'inspecteur des Finances publiques

Lievre

Vincent LIEVRE