



Séance du Conseil Municipal du vendredi 29 mars 2024

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

Séance ordinaire du vendredi 29 mars 2024

N°39/Foncier

Acquisition d'un ensemble de parcelles appartenant à l'EPFIF sur le site du Noyer Verdelet

Le vendredi 29 mars 2024, à 19h30, le Conseil Municipal régulièrement convoqué en séance le 15 mars 2024, 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, M. Daniel AUGUSTE, 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, Mme Hakima BIDEHADJELA, 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, M. Mohamed ANAJJAR, M. Bankaly KABA, Mme Nicole MAHIEU-JOANNES

Représentées : Mme Cécilia TOUNGSI-SIMO par M. Bankaly KABA, Mme Virginie SALIBA par M. Sori DEMBELE

Absents excusés : M. Jean-Pierre IBORRA, M. Hervé ZILBER

Absent :

M. le Maire expose qu'en vue d'anticiper et d'évaluer les besoins en logements, la Commune de Villiers-le-Bel a engagé depuis 2012, plusieurs études urbaines sur sept périmètres pouvant potentiellement accueillir à court et moyen terme voire à long terme des opérations d'aménagement.

C'est dans ce contexte que la Commune et l'EPFIF (Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France) ont conclu le 30 décembre 2019 une nouvelle convention d'intervention foncière, afin de poursuivre et adapter l'action de l'EPFIF dans les secteurs d'interventions opérationnels et de veille foncière. Celle-ci a notamment déterminé les conditions et les modalités d'intervention foncière de l'EPFIF sur le secteur du Noyer Verdelet.

Ce secteur, classé en zone AUm du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune, est constitué de terrains actuellement à usage agricole, et se situe aux limites des communes d'Arnouville, de Sarcelles et de Villiers-le-Bel, en frange urbaine. D'une surface de 9,8 hectares environ, il fait également l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP du secteur des Charmettes sud) au PLU dont l'objectif est l'émergence

d'un quartier mixte en termes de fonction, de typologies bâties et de formes architecturales.

M. le Maire rappelle que le site du Noyer Verdelet a été choisi par la ville et le département du Val d'Oise afin d'accueillir le futur 4^{ème} collège de Villiers-le-Bel, qui devrait être livré pour la rentrée de 2025.

A cet effet, l'EPFIF en accord avec la Ville a engagé des négociations d'acquisitions amiables avec l'ensemble des propriétaires fonciers.

L'EPFIF a de ce fait acquis en 2023 et 2024 les parcelles nécessaires à la réalisation du 4^{ème} collège, de son parvis et des voiries permettant sa desserte.

M. le Maire informe que le foncier acquis par l'EPFIF et qui sera cédé à la ville se compose des parcelles suivantes :

Section	Numéro	Contenance en m²
AP	66	1 008
AP	91	1 101
AP	92	729
AP	94	2 063
AP	95	340
AP	97	6 314
AP	98	309
AP	100	133
AP	86	927
AP	87	362
AP	88	2 354
AN	177	623
AN	178	3 353
AN	180	1 267
AN	652	81

Soit une surface totale de 20 964 m².

M. le Maire indique que le montant global d'acquisition de cet ensemble de parcelles est de 865 227,60 euros (huit cent soixante-cinq mille deux cent vingt-sept euros et soixante centimes) TTC.

M. le Maire précise 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 le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,

VU la convention d'intervention foncière conclue le 30 décembre 2019 entre l'EPFIF (Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France) et la Commune,

VU l'avis du Domaine,

VU l'avis de la Commission Urbanisme – Travaux – Habitat – Développement Durable du 14 mars 2024,

DECIDE de procéder aux acquisitions foncières auprès de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France des parcelles cadastrées section AP n°66, n°91, n°92, n°94, n°95, n°97, n°98, n°100, n°86, n°87, n°88 et des parcelles cadastrées section AN n°177, n°178, n°180 et n°652; d'une surface globale de 20 964 m², pour la réalisation du quatrième collège, de son parvis et des voiries permettant sa desserte, au prix de 865 227,60 euros (huit cent soixante-cinq mille deux cent vingt-sept euros et soixante centimes) TTC.

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

AUTORISE 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 : 27 – Contre : 5 – Abstention : 1 – Ne prend pas part au vote : 0)

La Secrétaire de séance,
Mme Teresa EVERARD

Le Maire,
M. Jean-Louis MARSAC

Publication le : 10 AVR. 2024
Transmission en Sous-préfecture le : 10 AVR. 2024



VU et ANNEXE
à la délibération du Conseil Municipal
en date, du
29 MARS 2024
Le Maire de Villiers-le-Bel,

M. Le Maire
Jean-Louis MARSAC





**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



M. Le Maire
Jean-Louis MARSAC

7302 - SD



Le 20 mars 2024

Le directeur départemental des Finances
publiques du Val d'Oise

**Direction Départementale
des Finances Publiques du Val-d'Oise**
Pôle des fonctions transverses et des contrats de service
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 : Mme Julie VAILLANDET
Courriel : julie.vaillandet@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 01 34 41 10 81

Réf DS : 16458916
Réf OSE : 2024-95680-14589

à
Monsieur le Maire de Villiers-le-Bel
A l'attention de Mme Imen BOULARES

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

Nature du bien : Parcelles non bâties

Adresse du bien : La grosse Borne et Champ Bacon sud- 95400 Villiers-le-Bel

Valeur : **733 740 € HT**, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Mme Imen BOULARES – Responsable du service urbanisme

2 - DATES

De consultation :	22/02/2024
Le cas échéant, de visite de l'immeuble :	Néant
Du dossier complet :	22/02/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Acquisition :	<input checked="" type="checkbox"/>
---------------	-------------------------------------

3.2. Nature de la saisine

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

3.3. Projet et prix envisagé

La commune de Villiers-le-Bel a passé avec l'EPIFIF une convention d'intervention foncière en 2019 pour l'acquisition de terrains en zone AUm afin de permettre la construction du nouveau collège. L'EPIFIF ayant acquis désormais tous les terrains, il va pouvoir les céder à la commune de Villiers-le-Bel. La commune sollicite donc l'évaluation afin d'acquérir les terrains.

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

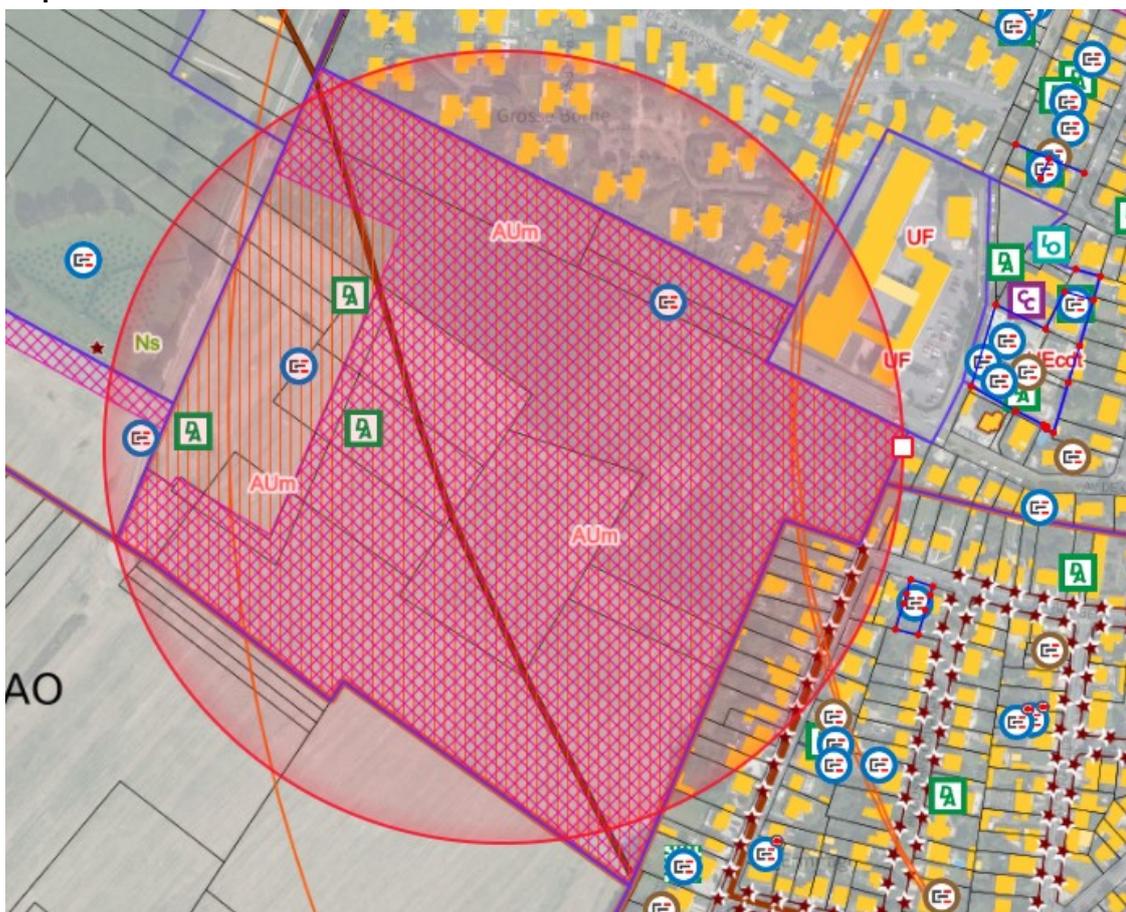
Les parcelles se situent en zone UA dans le secteur du Noyer Verdelet, au sud-est de la commune, juste au-dessus d'une zone agricole.

4.3. Références cadastrales

Les parcelles sous expertise figurent au cadastre sous les références suivantes :

Parcelle	Surface
AN	
178	3353
177	623
180	1267
652	81
AP	
86	927
87	362
88	2354
91	1101
92	729
94	2063
95	340
97	6314
98	309
100	133
66	1008
Total	20964

4.4. Descriptif



Il s'agit de parcelles non bâties.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

EPFIF.

5.2. Conditions d'occupation

Bien estimé en valeur libre de toute occupation.

6 - URBANISME

Règles actuelles

Zone AUm du PLU en vigueur, qui constitue une zone à urbaniser à court-moyen terme devant accueillir un tissu mixte en fonctions et typologies bâties

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

La DNID a réalisé plusieurs évaluations pour les parcelles dans cette zone AUm, toutes à 35 €/m² en valeur libre :

Évaluation 2021-95680-11124 du 19/03/2021 : parcelles AN 177 et AP 32

Évaluation 2022-95680-51910 du 28/09/2022 : parcelles AN 175- 176- 180 – 652 et AP 30-31- 33 – 66 – 85

Évaluation 2023-95680-84918 du 08/11/2023 : parcelles AN 178

Nous recherchons les actes de vente qui ont suivi les évaluations :

- Acte du 23/12/2021 (volume 2022P00139) : acquisition par l'EPFIF des parcelles AN 177 et AP 32 , soit 4 266 m² au prix de 136 500 €, soit 32 €/m²

- Acte du 12/05/2023 (volume 2023P11458) : acquisition par l'EPFIF des parcelles AN 180 et 652 et AP 91 – 92 – 94 – 95 – 97 – 98 – 100- 66 pour 13 345 m² au prix de 467 075 €, soit 35€/m² HT.

Pour information, la parcelle AP 30 a été divisée en 2 parcelles : AP 91 et 92, la parcelle AP 33 en AP 94 et 95, la parcelle AP 85 en AP 97, 98 et 100.

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

Nous conservons la valeur de 35 € /m² HT.

Les parcelles sont estimées à 20 964 m² x 35 € = 733 740 €.

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

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 des parcelles en valeur libre est arbitrée à **733 740€ HT.**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 807 114 € HT.

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 18 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,
par délégation,
La responsable de la division des missions domaniales



Rachida NEBHI