ville de Villiers-le-bel

Séance du Conseil Municipal du vendredi 5 décembre 2025

Délibération du Conseil Municipal
Ville de Villiers-le-bel

Séance ordinaire du vendredi 5 décembre 2025

N°42/*Foncier*

Acquisition de parcelles sur le secteur du Noyer Verdelet à la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France

Le vendredi 5 décembre 2025, à 19h30, le Conseil Municipal régulièrement convoqué en séance le 27 novembre 2025, s'est réuni sous la présidence de Mme Djida DJALLALI-TECHTACH.

Secrétaire : Mme Teresa EVERARD

Présents : Mme Djida DJALLALI-TECHTACH, Mme Véronique CHAINIAU, M. Allaoui HALIDI, M. Maurice MAQUIN, Mme Mariam CISSE-DOUCOURE, Mme Myriam KASSA, M. Christian BALOSSA, Mme Teresa EVERARD, M. Jamil RAJA, Mme Laetitia KILINC, M. Léon EDART, Mme Géraldine MEDDA, M. Faouzi BRIKH, Mme Hakima BIDELHADJELA, M. Maurice BONNARD, Mme Efatt TOOR, M. Pierre LALISSE, Mme Carmen BOGHOSSIAN, M. Cédric PLANCHETTE, M. Jean-Louis MARSAC, Mme Lilia GILLES, M. Kévin QUENETTE, M. Sori DEMBELE, M. Jean-Pierre IBORRA, Mme Cécilia TOUNGSI-SIMO, M. Mohamed ANAJJAR, M. Hervé ZILBER, Mme Nicole MAHIEU-JOANNES

Représentés : Mme Rosa MACEIRA par Mme Véronique CHAINIAU, M. Gourta KECHIT par M. Maurice MAQUIN, M. William STEPHAN par Mme Carmen BOGHOSSIAN, Mme Marine MACEIRA par Mme Teresa EVERARD, M. Cémil YARAMIS par M. Léon EDART, Mme Virginie SALIBA par M. Sori DEMBELE, M. Bankaly KABA par Mme Cécilia TOUNGSI-SIMO

Absent excusé :

Absent :

Madame la Maire rappelle le contexte foncier dans le secteur du Noyer Verdelet.
Dans le cadre de la maîtrise foncière des parcelles nécessaires à la construction du 4ème collège de Villiers-le-Bel, l'EPFIF (Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France) et la Commune ont conclu le 30 décembre 2019 une convention d'intervention foncière, déterminant notamment les conditions et modalités d'intervention sur le secteur du Noyer Verdelet.

L'EPFIF a de ce fait procédé à l'acquisition en 2023 et 2024, des parcelles nécessaires à la réalisation du 4ème collège et des voiries permettant sa desserte, dont les références cadastrales suivent :

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
AN	86	927
AN	87	362
AN	88	2 354
AN	177	623
AN	178	3 353
AN	180	1 267
AN	652	81

Soit une superficie totale de 20 964 m²

Madame la Maire indique que d'un commun accord avec la Commune, la CARPF (Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France) a ensuite acquis cet ensemble de parcelles auprès de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France sur le site du Noyer Verdelet, le 19 septembre 2024.
Une partie des parcelles acquises par la CARPF, correspondant à l'assiette foncière du futur collège, doit être cédée au Département du Val-d'Oise. Les parcelles concernées sont les suivantes :
-Parcelle AP n°66 d'une superficie de 1 008 m²
-Parcelle AP n°91 d'une superficie de 1 101 m²
-Parcelle AP n°94 d'une superficie de 2 063 m²
-Parcelle AP n°97 d'une superficie de 6 314 m²
-Parcelle AN n°86 d'une superficie de 927 m²
-Parcelle AN n°180 d'une superficie de 1 267 m²
Soit une superficie totale de 12 680 m².

Les parcelles restantes sont destinées à être cédées à la commune afin de réaliser les voies d'accès à l'équipement éducatif :
-Parcelle AP n°92 d'une superficie de 729 m²
-Parcelle AP n°95 d'une superficie de 340 m²
-Parcelle AP n°98 d'une superficie de 309 m²
-Parcelle AP n°100 d'une superficie de 133 m²
-Parcelle AN n°87 d'une superficie de 362 m²
-Parcelle AN n°88 d'une superficie de 2 354 m²
-Parcelle AN n°177 d'une superficie de 623 m²
-Parcelle AN n°178 d'une superficie de 3 353 m²
-Parcelle AN n°652 d'une superficie de 81 m²
Soit une superficie totale de 8 284 m²

Madame la Maire précise que conformément à la délibération du Conseil Municipal en date du 30 juin 2023, un protocole d'accord foncier a été conclu entre l'association ORT et la Ville. Ce protocole a permis à la Ville d'acquérir plusieurs parcelles appartenant à l'ORT, nécessaires à la réalisation de la voirie du collège. En contrepartie, la Ville s'est engagée à acquérir la parcelle cadastrée AN n°652, qui sera rétrocédée à l'ORT afin de lui permettre de mener à bien son projet d'extension

Madame la Maire informe que la Direction Départementale des finances publiques, division des missions domaniales a été saisie le 20 juin 2025 et a estimé l'ensemble des parcelles à céder à la commune à un montant de 289 940 € HT.

Madame la Maire précise qu'il a été convenu entre la Communauté d'agglomération Roissy Pays de France et la Commune de Villiers-le-Bel d'acquérir ces parcelles à 1€ au vu de la réalisation de la

desserte de l'équipement public.

Madame la Maire entendue,

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 et la Commune,

VU la décision du bureau communautaire de la Communauté d'agglomération Roissy Pays de France (CARPF) n°24.051 du 20 juin 2024 portant acquisition d'un ensemble de parcelles appartenant à l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France sur le site du Noyer Verdelet à Villiers-le-Bel,

VU la décision n°DS25.216 du bureau communautaire de la CARPF réuni le 9 octobre 2025 autorisant la signature de l'acte de cession au profit de la commune des parcelles cadastrées AP n°95, n°98, n°87, n°88, n°92, n°100, AN n°177, n°178 et n°652, sises avenue de Choiseul à Villiers-le-Bel ,

VU l'avis du Domaines n° 2025-95680-43391 en date du 20 juin 2025,

VU l'avis de la Commission Urbanisme – Travaux – Habitat – Développement durable du 19 novembre 2025,

VU l'avis de la Commission Finances du 24 novembre 2025,

CONSIDERANT la nécessité de réaliser un nouveau collège sur le territoire de la commune de Villiers-Le-Bel pour ses habitants, pour l'attractivité de la commune, ainsi que les familles des communes voisines,

CONSIDÉRANT le développement du réseau routier, notamment la mise en place du Bus à Haut Niveau de Service (BHNS) dans la zone du Noyer Verdelet, destiné à desservir le futur collège et à renforcer la desserte du secteur. Cette nouvelle voie de transport bénéficiera à terme aux habitants de Villiers-le-Bel ainsi qu'à ceux des communes avoisinantes, en facilitant la circulation et en offrant un accès plus aisé et moins contraint aux transports en commun,

CONSIDÉRANT le besoin pour la Ville d'acquérir la parcelle cadastrée AN n°652 afin de respecter les engagements prévus dans le protocole d'accord foncier conclu entre la Ville et l'association ORT,

DECIDE de procéder, auprès de la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France, à l'acquisition des parcelles cadastrées nécessaires à la réalisation des voies d'accès à ce nouveau collège, notamment :
-Parcelle AP n°92 d'une superficie de 729 m²
-Parcelle AP n°95 d'une superficie de 340 m²
-Parcelle AP n°98 d'une superficie de 309 m²
-Parcelle AP n°100 d'une superficie de 133 m²
-Parcelle AN n°87 d'une superficie de 362 m²
-Parcelle AN n°88 d'une superficie de 2 354 m²
-Parcelle AN n°177 d'une superficie de 623 m²
-Parcelle AN n°178 d'une superficie de 3 353 m²
-Parcelle AN n°652 d'une superficie de 81 m²

Soit une superficie totale de 8 284 m²

PRECISE que les parcelles AP n°92, AP n°95, AP n°98, AP n°100 et AN n°87 seront classées dans le domaine public communal, ce classement prenant effet à la signature de l'acte d'acquisition.

ACCEPTE que cette acquisition soit consentie au prix de 1 euro.

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

AUTORISE Madame la Maire ou l'Adjoint délégué à procéder à toutes les formalités nécessaires à l'exécution de la présente délibération ainsi qu'à signer tous actes et pièces en rapport avec ces acquisitions.

Délibéré les jour, mois et an que dessus (vote pour : 35 – Contre : 0 – Abstention : 0 – Ne prend pas part au vote : 0)

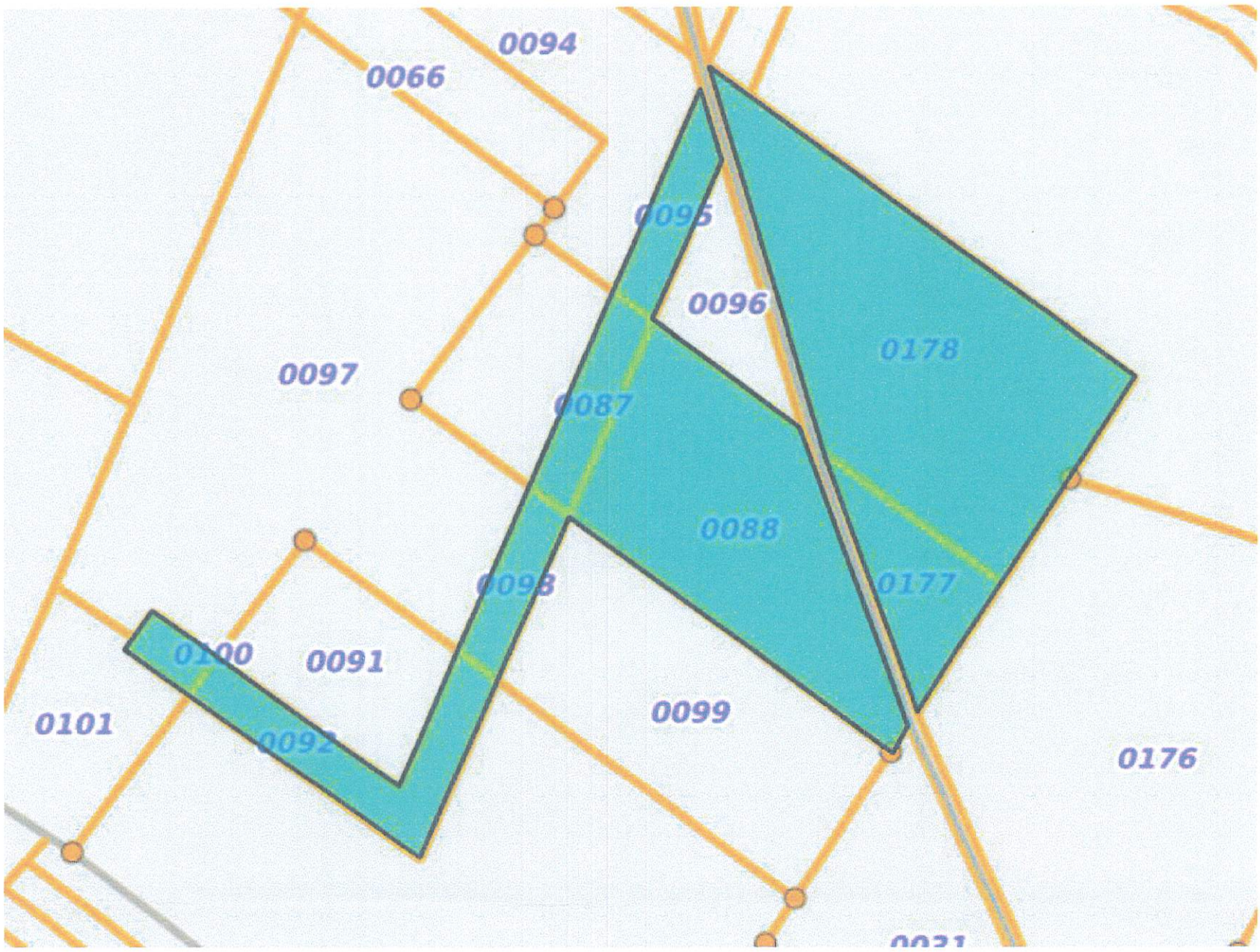
La Secrétaire de séance,
Mme Teresa EVERARD

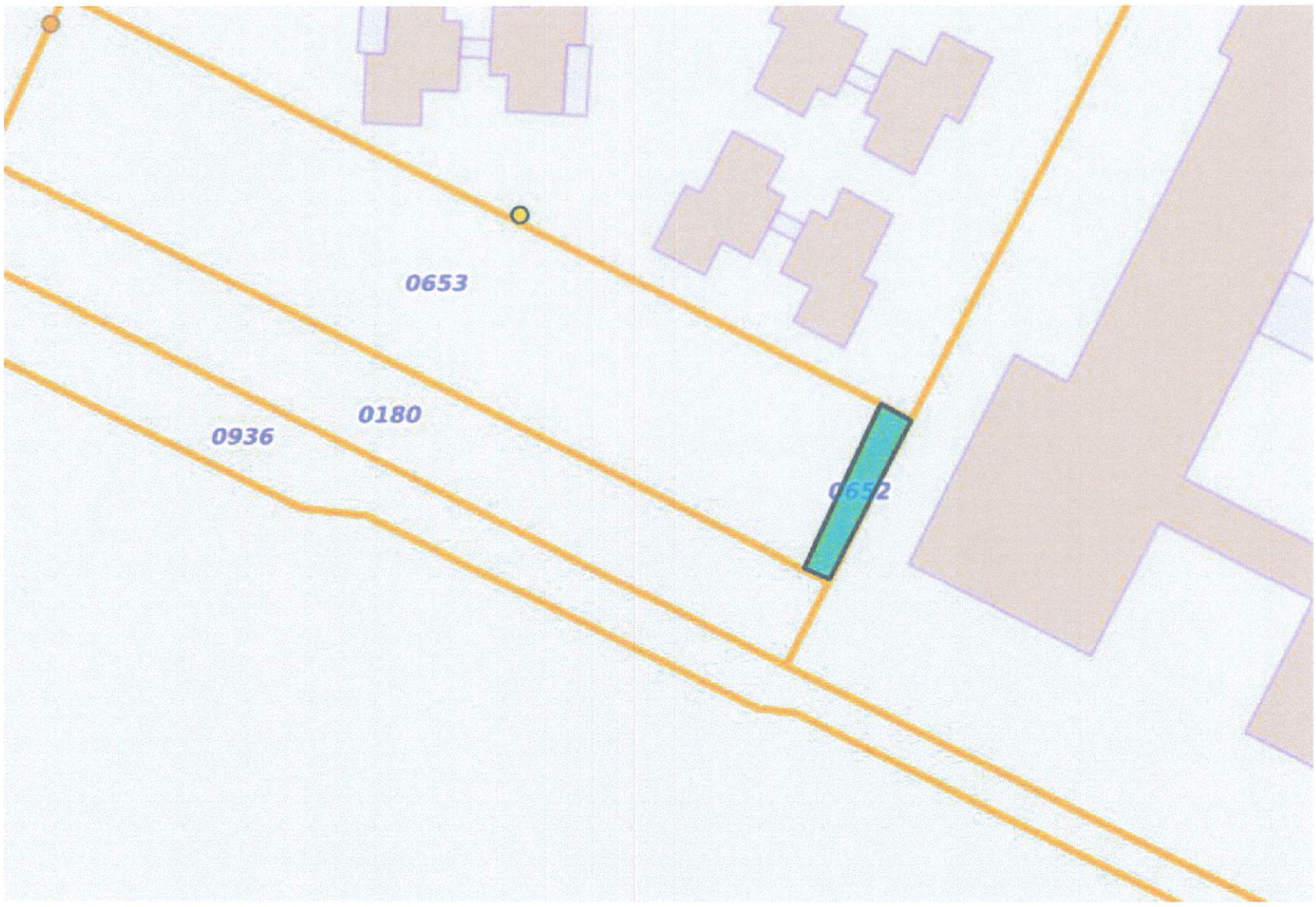
Madame la Maire,
Mme Djida DJALLALI-TECHTACH

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

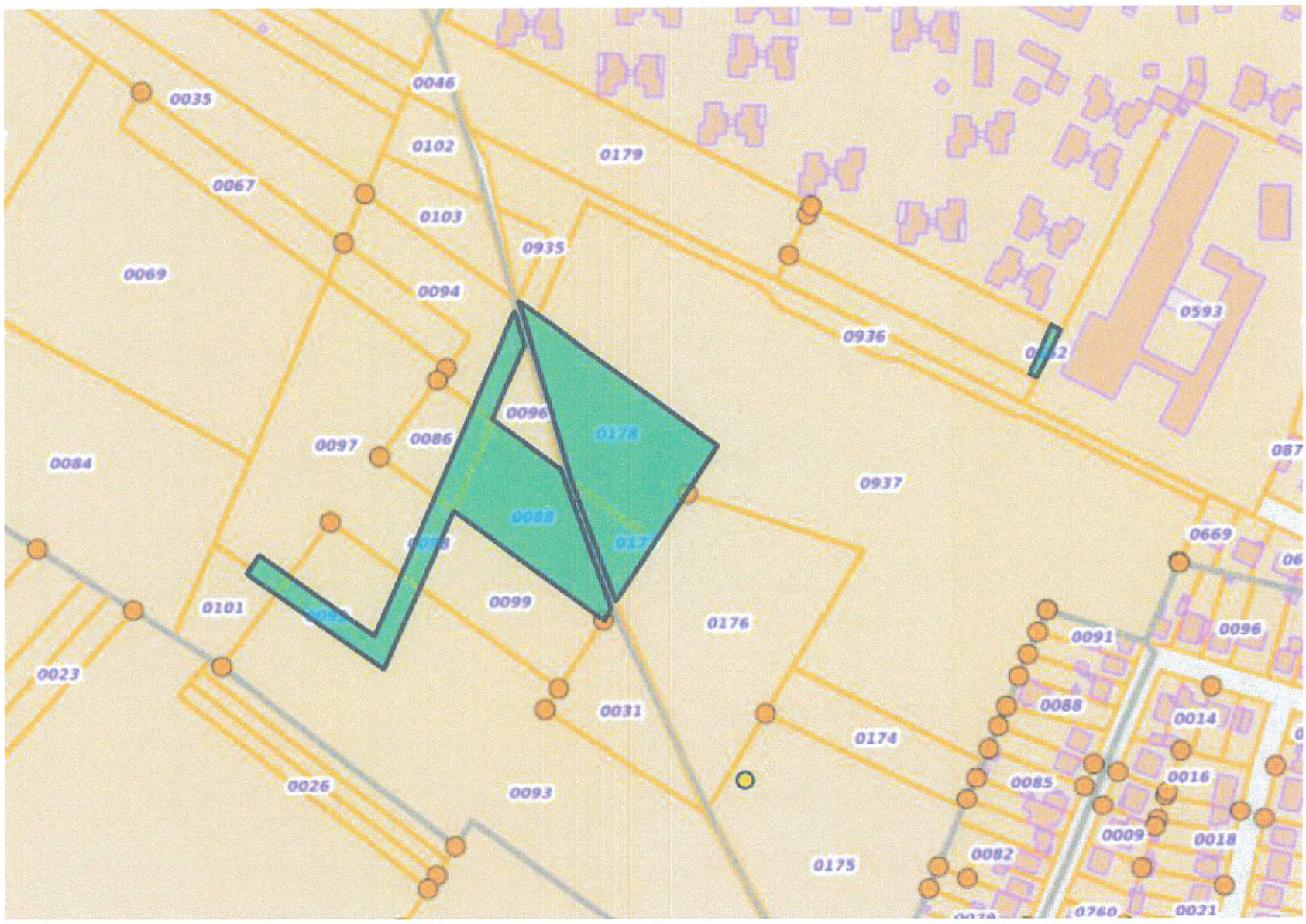
Publication le : 16 DEC 2025
Transmission en Sous-préfecture le : 16 DEC 2025

Plan des parcelles à acquérir auprès de la CARPF sur le site du Noyer Verdelet





Vue d'ensemble des parcelles



VU et ANNEXE
à la délibération du Conseil Municipal
en date, du
- 5 DEC. 2025

Madame la Maire
Djida DJALLALI-TECHTACH

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

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

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 : Mme Julie VAILLANDET
Courriel : julie.vaillandet@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 01 34 41 10 81

Réf DS : 24670031
Réf OSE : 2025-95680-43391

Le 20 juin 2025

Le directeur départemental des Finances publiques du Val d'Oise

à

Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France

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 Céline ROUECHE – Directrice des affaires juridiques et du foncier

2 - DATES

De consultation :	10/06/2025
Le cas échéant, de visite de l'immeuble :	Néant
Du dossier complet :	12/06/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☑

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☑

3.3. Projet et prix envisagé

La communauté d'agglomération Roissy Pays de France a acquis certaines des parcelles nécessaires à la construction du futur collège de Villiers-le-Bel en se substituant à la commune de Villiers-Le-Bel et doit rétrocéder certaines d'entre elles, d'une part au Département (bâtiment du collège, d'autres part, à la commune (parvis du collège et voirie hors BHNS).

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

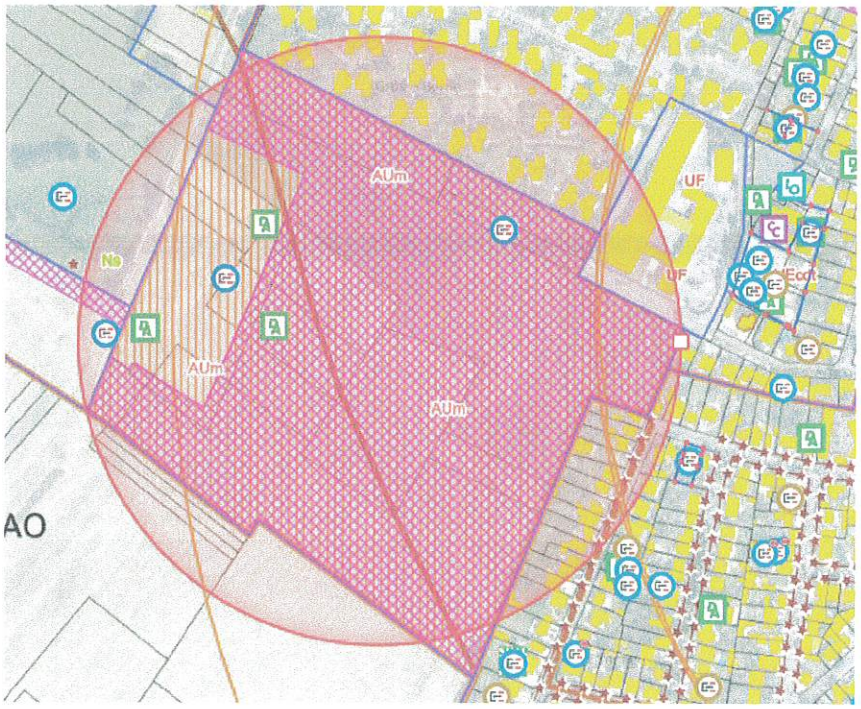
Les parcelles se situent en zone AU dans le secteur du Noyer Verdelet, au sud-est de la commune, juste au-dessus d'une zone agricole.

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.

La CARPF va céder :

- au département les parcelles AP 94 AP 66 AP 97 AP 91 AP 86 AN 180 destinées à la voie de bus à haut niveau de service (12 680 m²),

- à la commune les parcelles AP 95 - 98 - 87 - AP 92 AP 100 AN 652 (1954 m²),

Il reste 3 parcelles pour lesquelles aucune décision n'a été prise pour l'instant :

AN 178 : cette parcelle devra être divisée. Une partie est nécessaire pour la prolongation de la route (gestion par la commune). La question est de savoir si la CARPF cède la parcelle entière ou seulement une emprise, la commune n'ayant pas encore de projet de développement pour le reste de cette parcelle.

AN 177 et AP 88 : ces deux parcelles sont des parcelles hors projet collège.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

CARPF

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.

- La CARPF est propriétaire des parcelles depuis le 19/09/2024. Elle a acquis les 15 parcelles pour 865 227,60 € TTC soit 743 773 € HT (36 €/m² HT). Elles avaient été estimées à 733 740 € .

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 choisirons la valeur de 35 € /m² HT.

Les parcelles destinées à être cédées au département sont estimées à 12 680 m² x 35 € = 443 800 €.
Les parcelles destinées à être cédées à la commune sont estimées à 1 954 m² x 35 € = 68 390 €.

La parcelle AN 178 est estimée à 117 355 €.
La parcelle AN 177 est estimée à 21 805 €.
La parcelle AP 88 est estimée à 82 390 €.

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 destinées au département en valeur libre est arbitrée à **443 800 € 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 cession sans justification particulière à 399 420 € HT.

La valeur vénale des parcelles destinées à la commune en valeur libre est arbitrée à **68 390 € 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 cession sans justification particulière à 61 551 € HT.

La valeur vénale de la parcelle AN 178 en valeur libre est arbitrée à **117 355 € 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 cession sans justification particulière à 105 619,5 € HT.

La valeur vénale de la parcelle AN 177 en valeur libre est arbitrée à **21 805 € 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 cession sans justification particulière à 19 624,5 HT.

La valeur vénale de la parcelle AP 88 en valeur libre est arbitrée à **82 390€ 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 cession sans justification particulière à 74 151 € HT.

Soit un total de 733 740 € 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.

Cette évaluation correspond à la valeur vénale du bien selon le projet communiqué. 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 quiles 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.

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,

L'inspecteur divisionnaire des Finances publiques
Michel GUIAS

VU et ANNEXE
à la délibération du Conseil Municipal
en date, du
- 5 DEC. 2025

Madame la Maire
Djida DJALLALI-TECHTACH

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

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.