



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 8 mars 2023

Direction départementale des Finances Publiques de Seine et
Marne

Pôle d'évaluation domaniale de Seine et Marne

Cité administrative
20 quai Hippolyte Rossignol
77010 MELUN cedex

Courriel : ddfip77.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

La Directrice départementale des Finances
publiques de Seine et Marne

à

POUR NOUS JOINDRE

Commune de Villeparisis

Affaire suivie par : Patrice HECHINGER

Courriel : patrice.hechinger@dgfip.finances.gouv.fr

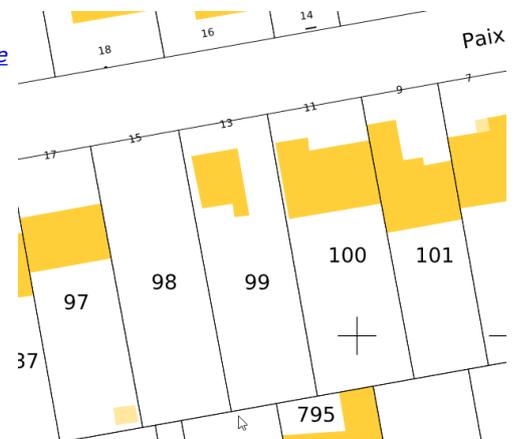
Téléphone : 06.12.57.99.51

Réf DS: 11491501

Réf OSE : 2023-77514-12341

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

Adresse du bien :

15 rue de la Paix à Villeparisis (AI 98)

Valeur :

194.000 € HT, assortie d'une marge d'appréciation de 7 %

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

Accusé de réception en préfecture
077-217705144-20231009-23_08406-DE
Date de télétransmission : 09/10/2023
Date de réception préfecture : 09/10/2023

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : REMAN Gérard

2 - DATES

de consultation :	14 février 2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	23 février 2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

Cession

Calendrier prévisionnel : 1^{er} semestre 2023

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

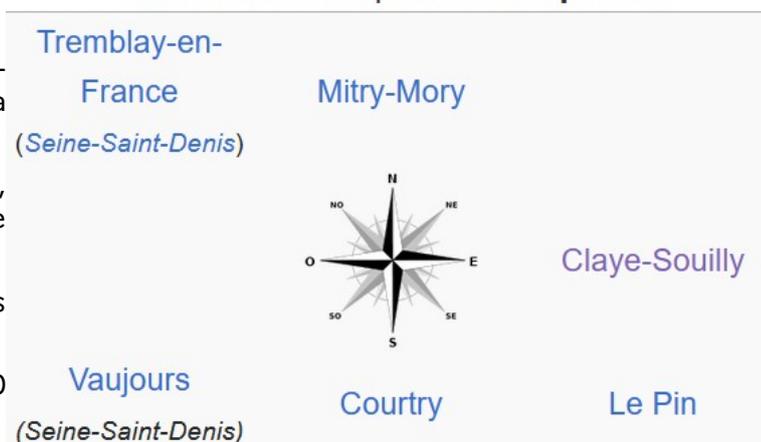
Cette commune urbaine est située au nord-ouest du département de Seine-et-Marne, à environ 6 km à l'ouest de Claye-Souilly.

Elle appartient à l'unité urbaine de Paris, une agglomération inter-départementale regroupant 411 communes.

Elle fait partie de l'aire d'attraction de Paris qui regroupe 1 929 communes.

En 2019, la commune comptait 26 580 habitants.

Communes limitrophes de Villeparisis



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

La RN 3 relie Paris à Meaux.

La gare de Villeparisis-Mitry le Neuf, desservie par le RER B, se situe en lisière de la limite communale, au nord.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse	Superficie de la parcelle	Nature réelle
Villeparisis	AI 98	15 rue de la Paix	450 m ²	Terrain à bâtir

4.4. Descriptif et surfaces du bâti

Terrain à bâtir rectangulaire de 450 m²

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Villeparisis

5.2. Conditions d'occupation

Libre

6 - URBANISME

UC

Accusé de réception en préfecture
077-217705144-20231009-23_08406-DE
Date de télétransmission : 09/10/2023
Date de réception préfecture : 09/10/2023

Le PLU de la Ville de Villeparisis a été approuvé en mai 2019, puis attaqué par l'État et par un particulier. Suite à l'audience du 7 mai 2021 et au jugement du 4 juin 2021 du Tribunal administratif de Melun, le plan local d'urbanisme Villeparisis approuvé le 15 mai 2019 a donc été partiellement annulé*.

Quels sont les impacts de cette annulation pour Villeparisis ?

Sur certaines zones de la Ville, c'est donc le plan local d'urbanisme du 28 mars 2013 (avec modifications approuvées le 26 novembre 2015 et le 22 novembre 2017) qui s'applique de nouveau.

Quelles sont les zones impactées ?

La zone UC (zone pavillonnaire)

- Article UC4 : Les annexes bâties rentrent dans le calcul de l'emprise au sol des constructions.
- Article UC9 : Au moins une place de stationnement doit être réalisée pour les constructions principales ou dans une construction fermée (garage, annexe accolée à celle-ci). La ou les places supplémentaires peuvent être réservées sur l'espace libre du terrain.

Le jugement supprime :

- L'obligation de stationnement dimensionné (activités et livraisons) pour les poids lourds pour les commerces et activités (UC9).
- La dérogation de stationnement dans un rayon de 400 m pour en secteur UCb.

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

Par comparaison

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.0. Origine

Incorporation dans le domaine communal le 11/3/2013 (arrêté du maire n°2013/75 en date du 27/2/2013) pour **180.000 €**

Accusé de réception en préfecture
077-217705144-20231009-23_08406-DE
Date de télétransmission : 09/10/2023
Date de réception préfecture : 09/10/2023

8.1. Études de marché

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

Terrain à bâtir, à moins d'un km du bien à évaluer, dans le département 77, d'une surface de 400 à 500 m² : source estimer un bien

Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total
514//AM/532//	VILLEPARISIS	58 AV ARISTIDE BRIAND	16/10/20	441	180 000 €
294//AZ/762//	MITRY MORY	94 AV DE VERDUN	11/02/21	410	182 000 €
514//AL/566//	VILLEPARISIS	17 AV DES CEDRES	23/02/22	401	189 000 €
514//AH/757//	VILLEPARISIS	AV PASCAL	02/02/21	450	225 000 €

prix moyen : 194 000 €

Le prix moyen des terrains à bâtir est de **194.000 €**

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Néant

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

La valeur vénale est fixée à 194.000 €, comme la moyenne des terrains à bâtir à moins d'un kilomètre du bien à évaluer.

La marge d'appréciation est fixée à 7 % (180.000 € / 194.000 € = 0,93)

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE/DE L'INDEMNITÉ DE DÉPOSSESSION – 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 du bien est arbitrée à **194.000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 7 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 180.000 €

Accusé de réception en préfecture
077-217705144-20231009-23_08406-DE
Date de télétransmission : 09/10/2023
Date de réception préfecture : 09/10/2023

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 24 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.

Accusé de réception en préfecture
077-217705144-20231009-23_08406-DE
Date de télétransmission : 09/10/2023
Date de réception préfecture : 09/10/2023

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

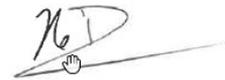
Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour la Directrice départementale des Finances
Publiques et par délégation,

L'inspecteur des Finances publiques,



Patrice HECHINGER

Accusé de réception en préfecture
077-217705144-20231009-23_08406-DE
Date de télétransmission : 09/10/2023
Date de réception préfecture : 09/10/2023

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.