



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 8 août 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

La Directrice départementale des Finances  
publiques de Seine et Marne

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

à

#### POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Patrice HECHINGER  
Courriel : patrice.hechinger@dgfip.finances.gouv.fr  
Téléphone : 06.12.57.99.51

VALOPHIS La Chaumière de l'île de France SA  
Coopérative de Production d'HLM à Capital  
Variable

Réf DS: 13611278

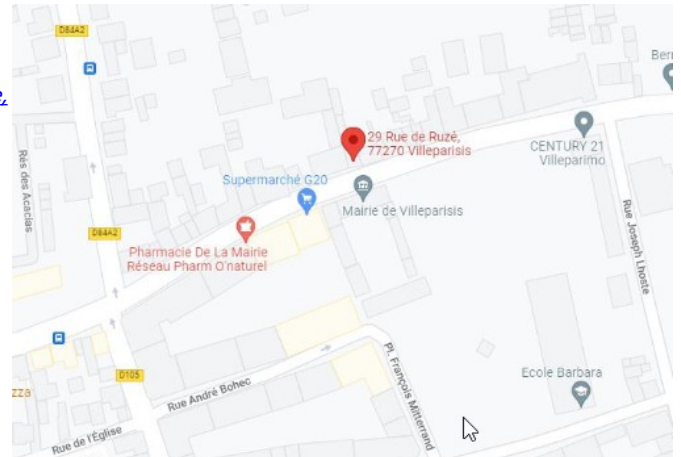
Réf OSE : 2023-77514-59780

Référence interne du consultant : Villeparisis. Ville. Ruzé. DD

## 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 \[collectivites-  
locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-<br/>locales.gouv.fr\)](#)



*Nature du bien :*

Terrain à bâtir encombré de bâtis à démolir pour le projet

*Adresse du bien :*

35 et 29/31 rue de Ruzé à Villeparisis (AN 98 et AN 100p et 101p)

*Valeur :*

678.500 € HT, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20231009-23\_08407-DE  
Date de télétransmission : 09/10/2023  
Date de réception préfecture : 09/10/2023

## 1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Julien FEYTIT

## 2 - DATES

de consultation :	4 août 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 :	4 août 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 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

### 3.3. Projet et prix envisagé

Acquisition de terrains en vue de la réalisation d'une opération de construction neuve de 65 logements locatifs sociaux

Date prévisionnelle de signature de la promesse de vente : octobre 2023

dépôt du permis de construire : décembre 2023

obtention du permis de construire : juin 2024

achat des terrains : septembre 2024

Prix négocié : 740.000 euros

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20231009-23\_08407-DE  
Date de télétransmission : 09/10/2023  
Date de réception préfecture : 09/10/2023

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

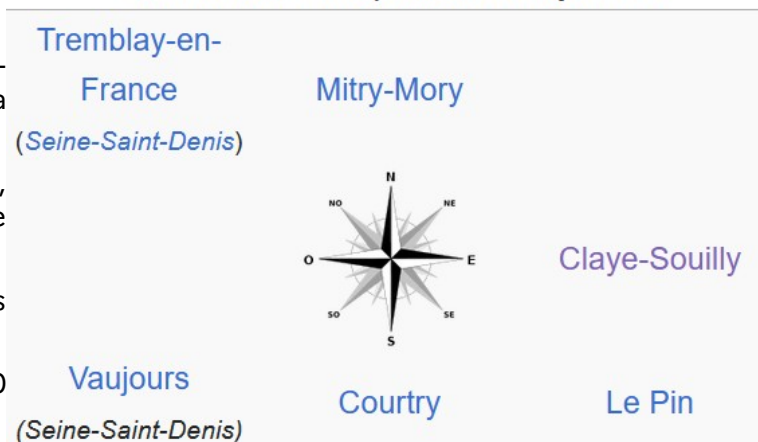
Cette commune urbaine est située au nord-ouest du département de Seine-et-Marne, à environ 6 km à l'ouest de Claye-Souilly.

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/Lieudit	Superficie <u>de la parcelle</u>	Nature réelle
Villeparisis	AN 98	35 Rue de Ruzé	408 m <sup>2</sup>	Terrain à bâtir avec du bâti à démolir pour le projet
	AN 100p	29/31 Rue de Ruzé	1.319 m <sup>2</sup>	
	AN 101p		88 m <sup>2</sup>	

### 4.4. Descriptif et surfaces du bâti

Terrain à bâtir avec du bâti (services techniques de la ville et maison des syndicats). L'ensemble sera démoli.

Les 3 parcelles objet de la présente consultation font partie d'un périmètre foncier plus large. En effet, 2 autres parcelles dont l'EPFIF s'est rendu propriétaire seront vendues concomitamment à Valophis La Chaumière de l'île de France pour réaliser l'opération prévue de 65 logements locatifs sociaux. Le programme développera un total de 4.280 m<sup>2</sup> sdp environ sur ces 5 parcelles. Sur les 3 parcelles « Ville » (AN 98, AN 100p et AN 101p), il est prévu de réaliser **1.733 m<sup>2</sup> sdp environ**, le reste sera construit sur les parcelles « EPFIF ».

A ce stade, la constructibilité définitive du projet n'étant pas connue, le consultant souhaite une marge d'appréciation de 15 %

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20231009-23\_08407-DE  
Date de télétransmission : 09/10/2023  
Date de réception préfecture : 09/10/2023

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Villeparisis

### 5.2. Conditions d'occupation

Libre

## 6 - URBANISME

Zone Urbaine du PLU

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

Par la charge foncière

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.0. Evaluations pour la commune des 4 et 5 mai 2023 :

n° évaluation	adresse	bien	Valeur vénale	Divers
2023-77514-22585	35 rue du ruzé (AN 98)	Maison 95 m <sup>2</sup>	311 600 €	95 m <sup>2</sup> x 3.280 €/m <sup>2</sup>
2023-77514-22601	29 et 31 rue de ruzé (AN 100p et 101p)	Services techniques vétustes de 300 m <sup>2</sup> sur terrain de 628 m <sup>2</sup>	354 000 €	300 m <sup>2</sup> x 900 €/m <sup>2</sup> + supplément terrain 200 m <sup>2</sup> x 420 €/m <sup>2</sup>
total :			<b>665 600 €</b>	

### 8.1. Études de marché

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

Charges foncières sociales à Villeparisis et à Mitry Mory

##### 1) Sdp sociaux à Villeparisis en 2019 :

Acquisition le 15/11/2019 par Bouygues des parcelles AN 103 et 673 pour une contenance totale de 2.631 m<sup>2</sup>, situés au 23-25 **rue de Ruzé** pour 1.400.000 euros. Terrain à bâtir sur lequel existe des constructions à démolir, pour un programme 100 % de logement sociaux pour une sdp globale de 3.935 m<sup>2</sup>

=> **356 €/m<sup>2</sup> sdp** (1.400.000 euros/ 3.935 m<sup>2</sup> sdp = 355,78 arrondi à 356 €/m<sup>2</sup> sdp)

Le coefficient d'occupation au sol ressort à 1,50 (3.935 m<sup>2</sup> sdp/2.631 m<sup>2</sup> de terrain)

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20231009-23\_08407-DE  
Date de télétransmission : 09/10/2023  
Date de réception préfecture : 09/10/2023

## 2) sdp social à villeparisis en 2020

Vente du 10/1/2020 des parcelles AC 208 et 209 à Villeparisis au 4 bd Marcel Sembat pour 750.000 euros

Le terme de Villeparisis compte 2 maisons sur la parcelle AC 208 de 575 m<sup>2</sup> et 1 hangar sur la parcelle AC 209 de 552 m<sup>2</sup>.

Le prix de la transaction est bien de 750.000 euros. Le projet de construction est de faire **141 logements sociaux de 2.460 m<sup>2</sup> sdp** sur les parcelles AC 208, AC 209 et AC 357. La parcelle AC 357 (maison) a une contenance de 519 m<sup>2</sup> a été acquis 300.000 euros. Les bâtiments seront démolies par l'acquéreur.

Le coût total de ce projet est de 1.050.000 € (750.000 + 300.000). Le prix unitaire ressort à **427 €/m<sup>2</sup> sdp** (1.050.000 € / 2.460 m<sup>2</sup> sdp) ou **638 €/m<sup>2</sup> de terrain** (1.050.000 € / (575 m<sup>2</sup> + 552 m<sup>2</sup> + 519 m<sup>2</sup>) = 1.050.000 € / 1.646 m<sup>2</sup>).

Le coefficient d'occupation au sol ressort à 1,49 (2.460 m<sup>2</sup> sdp / 1.646 m<sup>2</sup> de terrain)

## 3) sdp mitry mory :

Vente du 9/4/2021 pour les parcelle AY 360 et 361 d'une contenance totale de 1.214 m<sup>2</sup> à Mitry Mory, au 8 avenue de Boursières pour 177. L'acquisition par une société mixte de construction et d'aménagement pour un projet social de 12 logements de 698,30 m<sup>2</sup> pour un prix de 177.510 € après minoration foncière de 209.490 € en raison du projet et de la qualité de l'acquéreur. Le prix unitaire ressort à **254 €/m<sup>2</sup> sdp** (177.510 € après la minoration/ 698,30 m<sup>2</sup> sdp) et **554 €/m<sup>2</sup> sdp** (387.000 € avant minoration/698,30 m<sup>2</sup> sdp)

Conclusion : la valeur moyenne à Villeparisis est de **391,50 €/m<sup>2</sup> sdp**  $\{(356+427)/2=783/2 = 391,50 \text{ € / m}^2 \text{ sdp}\}$

### 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 par comparaison est de 665.600 €.

La valeur vénale par la charge foncière est de 678.500 € (391,50 €/m<sup>2</sup> sdp x 1.733 m<sup>2</sup> sdp = 678.469,50 arrondi à 678.500 €).

Les 2 méthodes donnent des résultats très proches (665.600 € et 678.500 €).

Il est proposé de fixer la valeur vénale à **678.500 €**, vu que le projet de l'acquéreur est de construire et non de garder l'existant.

Marge d'appréciation de 10 % car les 2 méthodes donnent des résultats similaires.

## 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 **678.500 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20231009-23\_08407-DE  
Date de télétransmission : 09/10/2023  
Date de réception préfecture : 09/10/2023

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 746.000 € (678.500 € x 1,10 = 746.350 arrondi à 746.000 €)

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 jusqu'au 5 mai 2025.

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.

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20231009-23\_08407-DE  
Date de télétransmission : 09/10/2023  
Date de réception préfecture : 09/10/2023

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.

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

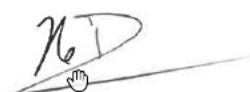
Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

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\_08407-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.*