

DEPARTEMENT DE
SEINE ET MARNE

VILLE DE VILLEPARISIS

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU 28 Mars 2023



L'an deux mille vingt-trois, le vingt-huit mars à dix-neuf heures, le Conseil Municipal de VILLEPARISIS, légalement convoqué, s'est réuni sous la Présidence de Monsieur Frédéric BOUCHE, Maire.



Nombre de membres en exercice	35
Membres présents	25
Membres représentés	10
Membre absent	0
Secrétaire de séance	Alain GOREZ
Date de la convocation des conseillers	22 mars 2023
Date de l'affichage de la convocation	22 mars 2023



PRÉSENTS :

Madame Michèle PELABERE, Monsieur Cyrille GUILBERT, Madame Caroline DIGARD, Madame Christine GINGUENÉ, Monsieur Alain GOREZ, Madame Laurence GROSSI, Monsieur Stéphane PAVILLON, Madame Stéphanie DEVAUX, Monsieur Michel COULANGES **Maires Adjoints.**

Madame Stéphanie CURCIO, Madame Stéphanie RUSSO, Monsieur William MUSUMECI, Monsieur Gabriel GREZE, Monsieur Aada TEKOUK, Madame Nassera ZOUBIR, Monsieur Pascal GIACOMEL, Madame Maria ALVES, Monsieur Dominique DI PONIO, Madame Laura STRULOVICI, Madame Sylvie MUNDVILLER, Madame Emma ABREU, Monsieur Hassan FERE, Madame Danièle KAMENI, Monsieur Claude SICRE DE FONTBRUNE, **Conseillers Municipaux.**

POUVOIRS :

Madame Fatima MENZEL donne pouvoir à Monsieur Cyrille GUILBERT
Monsieur Serge DOMINGUES donne pouvoir à Madame Caroline DIGARD
Madame Magalie FRANÇOIS donne pouvoir à Monsieur Gabriel GREZE
Madame Nadia GHARNIT donne pouvoir à Monsieur Michel COULANGES
Monsieur Odin LEMAITRE donne pouvoir à Monsieur Frédéric BOUCHE
Monsieur Rachid BENYAHIA donne pouvoir à Madame Michèle PELABERE
Monsieur Gérard CHOLLET donne pouvoir à Madame Stéphanie DEVAUX
Monsieur Hervé TOUGUET donne pouvoir à Madame Sylvie MUNDVILLER
Madame Aurélie TASTAYRE donne pouvoir à Monsieur Hassan FERE
Monsieur Samir METIDJI donne pouvoir à Madame Danièle KAMENI

OBJET : CESSION DE LA PARCELLE AK325 SISE 20 RUE DANTON

Le Conseil Municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L1311-13

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques

Vu l'arrêté municipal n°21-06031 en date du 4 novembre 2021 constatant la situation des biens vacants présumés sans maître.

Vu la délibération 2022-70/06-16 du conseil municipal en date du 27 juin 2022 décidant l'incorporation desdits biens dans le domaine communal.

Vu l'arrêté municipal n°22-06983 en date du 25 juillet 2022 portant incorporation des biens sans maître dans le domaine communal.

Vu l'avis des domaines du 30 septembre 2022 de 54 750 euros HT

Vu l'avis de la commission des finances, du développement économique et de l'emploi qui s'est tenue le 20 mars 2023,

Considérant la situation de la parcelle AK325 ne permettant pas sa valorisation par la commune en équipement ou espace public.

Considérant le courrier fait aux riverains rue Danton situés en premier rideau de la parcelle AK325 en date du 9 novembre 2022.

Considérant le courrier de M et Mme GELANIE, propriétaires de la parcelle AK 327 sise 16 rue Danton, en date du 24 novembre 2022 souhaitant se porter acquéreurs de tout ou en partie de la parcelle AK 325.

Considérant le second courrier fait au riverain, parcelle AK 326 sise 18 rue Danton, en date du 31 janvier 2023.

Considérant le courriel de M WEIDEMANN, copropriétaire de la parcelle AK 326 sise 18 rue Danton et tuteur du deuxième copropriétaire, en date du 13 février 2023 renonçant à se porter acquéreur de tout ou en partie de la parcelle AK 325.

Considérant la parcelle classée en zone UC ci-dessous

Secteur DANTON. Section AK.

Section et n°	Nature	Superficie en m²	Rue
AK 325	Espace non bâti	1 095 m	Danton

Entendu l'exposé de Madame Laurence GROSSI, Adjointe au maire déléguée à l'urbanisme et aux actions Sociales,

DELIBERE

Article 1^{er} :

DECIDE la cession à l'amiable de la parcelle cadastrée section AK numéro 325, d'une superficie de 1 095 m², à Monsieur et Madame GELANIE pour un montant de 54 750 Euros HT (cinquante-quatre mille sept cents cinquante euros) frais d'acte en sus,

Article 2 :

DESIGNE Monsieur Frédéric BOUCHE, Maire, à signer l'acte de vente, à réaliser toutes les formalités et à signer toutes les pièces nécessaires à la cession de la parcelle AK 325 sise 20 rue Danton,

Article 3 :

Monsieur le Maire est chargé de l'exécution de la présente délibération dont ampliation sera adressée au Sous-Préfet de Meaux, à Monsieur le Trésorier Principal, Receveur Municipal, et inscrite au recueil des Actes Administratifs.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif de MELUN, dans un délai de deux mois à compter de l'ensemble des formalités de publicité

Adopté après le vote suivant :

35 votants dont 10 pouvoirs

27 pour dont 7 pouvoirs (groupe majoritaire)

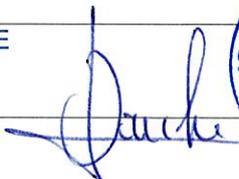
8 abstentions dont 3 pouvoirs (Villeparisis l'avenir pour ambition et Mr Sicre de Fontbrune)

FAIT ET DÉLIBÉRÉ EN SÉANCE LES JOUR, MOIS ET AN QUE DESSUS.

AU REGISTRE SUIVENT LES SIGNATURES.

POUR EXTRAIT CONFORME EN MAIRIE

Signature	Signature
Frédéric BOUCHE Maire	Alain GOREZ Secrétaire de séance



Accusé de réception en préfecture
077-217705144-20230404-23_07723-DE
Date de télétransmission : 04/04/2023
Date de réception préfecture : 04/04/2023



Localisation de la parcelle AK325

Direction Générale des Finances Publiques

Le 30/09/2022

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

Commune de Villeparisis

Affaire suivie par : Patrice HECHINGER

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

Téléphone : 06.12.57.99.51

Réf DS: 9603355

Réf OSE : 2022-77514-62536

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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(#\)](#)*

Accès au coeur du terrain, entre maison du n°22 à gauche et maison du n°18 à droite avec son garage. Le terrain étant pour l'essentiel derrière les maisons n° 18 et n°16 rue Danton (voir plan cadastral au §4.2)



Nature du bien :

Terrain non constructible

Adresse du bien :

20 Rue Danton à Villeparisis (AK 325)

Valeur :

54.750 € (50 €/m² x 1.095 m²), assortie d'une marge d'appréciation de 15 %

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

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : REMAN Gérald

2 - DATES

de consultation :	16 août 2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	16 octobre 2022
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	30 septembre 2022

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" 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 checked="" 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 au 1^{er} semestre 2023. Pas de prix négocié.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Communes limitrophes de Villeparisis

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

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

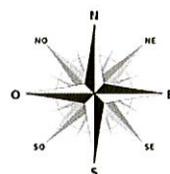
Elle fait partie de l'aire d'attraction de Paris qui regroupe 1.929 communes.

En 2019, la commune comptait 26.580 habitants

Tremblay-en-

France

Mitry-Mory



Claye-Souilly

Vaujours

Courtry

Le Pin

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	Nature réelle
Villeparisis	AK 325	20 rue Danton	1.095 m ²	Le terrain est inconstructible (au-delà des 20 mètres par rapport à la voie public, les terrains sont inconstructibles, voir § 6.2)
TOTAL			1.095 m ²	

4.4. Descriptif

Terrain non constructible

Par conversation téléphonique du 30 septembre 2022, la commune a confirmé que le terrain est non constructible (voir raisons § 6.2)

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Villeparisis

5.2. Conditions d'occupation

Libre

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

UC au PLU soumis à délibération du Conseil Municipal du 15 mai 2019

La zone UC correspond aux quartiers résidentiels de la ville, sous forme d'habitat pavillonnaire avec jardins

6.2. Date de référence et règles applicables

UC 5.1.2 (extrait) : les constructions nouvelles et extensions doivent être implantées dans une **bande de constructibilité de 20 mètres de profondeur**

UC 5.2.2 (extrait) : Dans une bande de constructibilité maximum de 20 mètres, **les constructions peuvent être implantées soit en retrait, soit au maximum sur une des limites séparatives latérales.**

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

Par comparaison

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

Terrains entre 795 et 1.395 m² à moins de 3 kms du bien à évaluer :

Ref. Cadastres	Dept	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain	Prix total	Prix/m ²	Nature de bien	Divers
74//AJ/2481 et 2490	93	VAUJOURS	4 RUE ALEXANDRE BOUCHER	29/10/19	1 148 m ²	50 000 €	44 €	Jardin potager	UD à l'arrière de parcelles bâties
139//BD/134//	77	COURTRY	1 RUE LOUIS OSTENG	05/11/20	984 m ²	94 464 €	96 €	Terrain à bâtir	AUXr (61%), A (39%)
74//B/744//	93	VAUJOURS	CR 7 DIT CHE VOIRIE CHELLES	14/10/21	1 338 m ²	155 320 €	116 €	Terre	UD
139//BD/137//	77	COURTRY	5 RUE LOUIS OSTENG	22/11/21	991 m ²	118 920 €	120 €	Terrain à bâtir	AUXr (76%), A (24%)
139//B/3836//	77	COURTRY	CHE DU BOIS RAFFETEAU	29/06/22	1 066 m ²	140 844 €	132 €	Sol	ZAC de la Regale pour la construction d'un immeuble d'activité et de bureau. 117.370 € HT + TVA 20 %
294//AY/360 et 361	77	MITRY MORY	8 AV DE BOURSIERES	09/04/21	1 214 m ²	177 510 €	146 €	Terrain à bâtir	Uab. EPFIP à sté économie mixte
74//AJ/2455 à 2457	93	VAUJOURS	63 T AV DU GEN CHARLES DE GAULLE	06/08/20	1 003 m ²	330 000 €	329 €	Terrain à bâtir	
514//AC/335 et 336	77	VILLEPARISIS	152 AV DU GENERAL DE GAULLE	08/02/21	960 m ²	316 000 €	329 €	Terrain à bâtir	OAP UB zone intermédiaire
74//AJ/2514//	93	VAUJOURS	42 RUE JUAN VALERA	13/03/20	800 m ²	290 000 €	363 €	Sol	Uab

Accuse de réception en préfecture
077-217705144-20230404-23_07723-DE
Date de télétransmission : 04/04/2023
Date de réception préfecture : 04/04/2023

Un terrain derrière de l'habitation à **44 €/m²** ; des terrains à bâtir industriel entre 96 et 132 €/m² et des terrains à bâtir d'habitation au-delà.

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

néant

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

Un terme de comparaison privilégié sur une commune voisine d'un autre département à 44 €/m²

Le bien est un terrain non constructible.

Il est fixé un prix unitaire de 15 % de la valeur unitaire d'un terrain à bâtir de la commune de Villeparisis à 329 €/m², soit **50 € HT/m²** ($0,15 \times 329 \text{ €/m}^2 = 49,35$ arrondi à 50 € HT/m²)

Cette valeur unitaire ne tient pas compte d'une éventuelle plus-value pour les riverains, si les acquéreurs sont les propriétaires des parcelles voisines (AK 324, 326 et 327).

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 **54.750 €** ($50 \text{ €/m}^2 \times 1.095 \text{ m}^2$)

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 %.

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.

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.

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