

Direction Générale des Finances Publiques

Le 22 octobre 2024

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

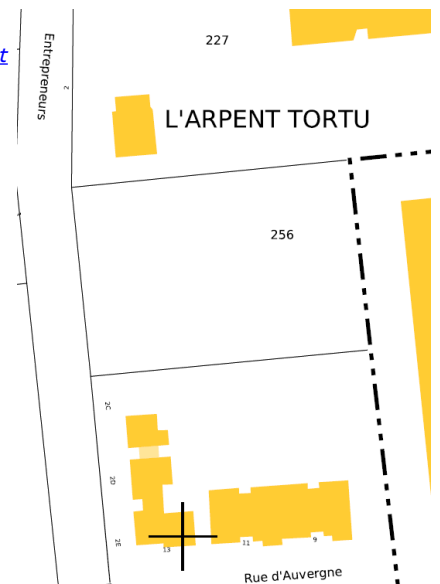
Téléphone : 06.12.57.99.51

Réf DS: 20039619

Réf OSE : 2024-77514-69002

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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(https://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



Nature du bien :

Terrain nu de 2.720 m²

Adresse du bien :

32 rue de ruzé à Villeparisis (A 256)

Valeur :

300.000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 15 %

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

Accusé de réception en préfecture
077-217705144-20251209-25_11750-DE
Date de télétransmission : 09/12/2025
Date de réception préfecture : 09/12/2025

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : ALAMARGOT Virginie, Responsable de service

2 - DATES

de consultation :	20 septembre 2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	21 octobre 2024

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 d'un terrain pour la création d'une ressourcerie

Calendrier prévisionnel : 2025

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

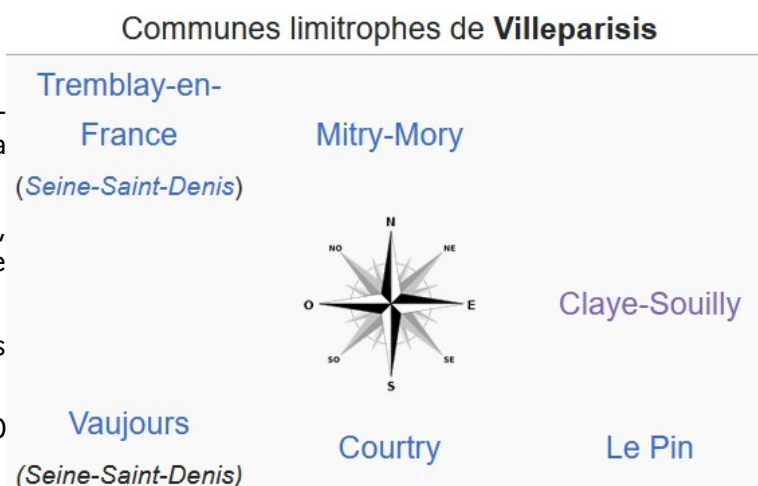
4.1. Situation générale

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.



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	A 256	32 rue de ruzé	2.720 m ²	Terrain à bâtir

4.4. Descriptif et surfaces du bâti

Terrain à bâtir de 2.720 m², nu de construction.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de villeparisis

5.2. Conditions d'occupation

Libre

6 - URBANISME

UIb au PLU révisé soumis à délibération du Conseil Municipal en date du 15 mai 2019, modification n°1 approuvée le 5 mars 2024

La zone UI correspond aux quartiers d'activités économiques de la ville ; elle comprend **un secteur Ula** où les activités commerciales et de services sont limitées, **des secteurs UIb** où seules les activités commerciales et de services sont autorisées et un secteur UIc, où seules les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire sont autorisées.

UI 4 : Emprise au sol des constructions : il n'est pas fixé de règles

UI 5.1.2 Les constructions nouvelles doivent être implantées en respectant un recul de 6 mètres minimum par rapport à l'alignement actuel ou à créer, de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation motorisée ou des emprises publiques.

UI 5.2.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (extrait) : Les constructions nouvelles et extensions peuvent être implantées soit en retrait soit sur une limite séparative latérale, toutefois, l'implantation d'une construction en limite séparative limitrophe d'une zone autre que UI est interdite. Les constructions doivent être implantées en retrait des limites de fond de terrain.

UI 5.2.3 Calcul des retraits (extrait) : le retrait doit être égal à la moitié de la hauteur totale de la construction sans être inférieure à 3 mètres.

UI 5.3.1 Constructions par rapport aux autres sur une même propriété : en tout point de chaque partie de construction, la distance séparant du point le plus proche d'une autre partie de construction non contigüe doit être au moins égale à 6 mètres.

UI 6.2 Hauteur maximale des constructions (extrait) : la hauteur totale est limitée à 14 mètres.

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 de 1.000 à 10.000 m², à moins de 3 kms du bien à évaluer, après le 1/1/2021, avec un prix unitaire supérieur à 10 €/m² :

TC	Ref. Cadastrales	Dept	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain	Prix total	Prix/m ²	Nature de bien	Zonage	Divers
1	514//AK/325//	77	VILLEPARISIS	20 RUE DANTON	12/01/24	1 095 m ²	54 750 €	50,00 €	Etang	UC (pavillonnaire)	Terrain inconstructible. Vendeur : commune. Bien sans maître en 2022
2	74//B/744//	93	VAUJOURS	CR 7 DIT CHE VOIRIE CHELLES	14/10/21	1 338 m ²	155 320 €	116,08 €	Terre	UD (zone résidentielle) + Uic (3%)	Entre sociétés. Dans vente plus importante : avec parcelle AK 515 à Villeparisis de 11.153 m ² . 1.450.000 € (11.153 + 1.338) = 116,08 €/m ² . + tva 20 %. Permis de construire de 2.815 m ² sdp dont 665 m ² bureau et 2.150 m ² entrepôt
3	514//AE/556//	77	VILLEPARISIS	7 RUE ROBERVAL	14/09/22	1 995 m ²	260 000 €	130,33 €	Terrain à bâtir	Uia	Entre société. TAB du lotissement du Parc d'activité de l'Ourcq. + tva à 20 %
4	118//BP/75 et 76	77	CLAYE-SOUILLY	69 ALL DES GLYCINES	06/01/23	1 068 m ²	200 000 €	187,27 €	Terrain à bâtir	UD	Pour construction maison individuelle

moyenne TC 2 et 3 : **123,20 €**

2 grands terrains pour des projets des sociétés (TC 2 et TC 3) pour un prix unitaire moyen de 123,20 €/m².

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Néant

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

La fourchette des termes de comparaison pour des terrains vendus à des sociétés allait de **116 à 130 € HT/m²**

Le bien à évaluer à une surface de 2.720 m², soit un peu plus grand que les 2 termes de comparaison.

Il est donc proposé de fixer la valeur unitaire à 110 € HT/m² (un peu moins que le bas de la fourchette des 2 termes de comparaison).

La valeur vénale ressort à 300.000 € HT (2.720 m² x 110 € HT/m² = 299.200 arrondi à 300.000 €)

Marge d'appréciation de 15 % pour tenir compte du peu de termes de comparaison.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE/DE L'INDEMNITÉ DE DÉPOSSESSION

Accusé de réception en préfecture
077-217705144-20251209-25_11750-DE
Date de télétransmission : 09/12/2025
Date de réception préfecture : 09/12/2025

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 **300.000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 255.000 € ($300.000 \text{ €} \times 0,85$)

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.

Accusé de réception en préfecture
077-217705144-20251209-25_11750-DE
Date de télétransmission : 09/12/2025
Date de réception préfecture : 09/12/2025

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

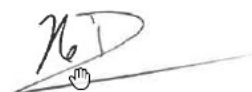
Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

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