



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 8 septembre 2025

Direction départementale des Finances Publiques de Seine et
Marne

Pôle d'évaluation domaniale de Seine et Marne

La Directrice départementale des Finances
publiques de Seine et Marne

Cité administrative
20 quai Hippolyte Rossignol
77010 MELUN cedex

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

à

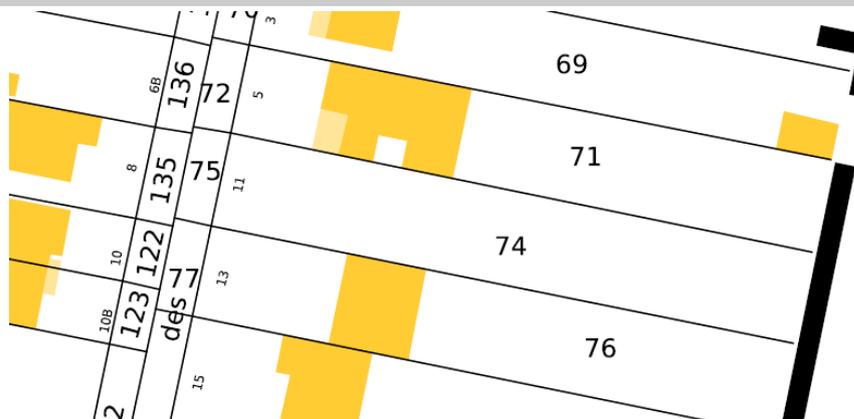
POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Patrice HECHINGER
Courriel : patrice.hechinger@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 06.12.57.99.51
Réf DS:
Réf OSE : 2025-77514-61577

Commune de Villeparisis

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 :

Terrain à bâtir

Adresse du bien :

11 Allée des Clochettes (AS 74)

Valeur :

209.600 €, assortie d'une marge d'appréciation de 15 %

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

Accusé de réception en préfecture
077-217705144-20251003-25_11274-DE
Date de télétransmission : 03/10/2025
Date de réception préfecture : 03/10/2025

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Alamargot-Lasfar Virginie, responsable de service

2 - DATES

de consultation :	25 août 2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	25 août 2025

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 à bâtir

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

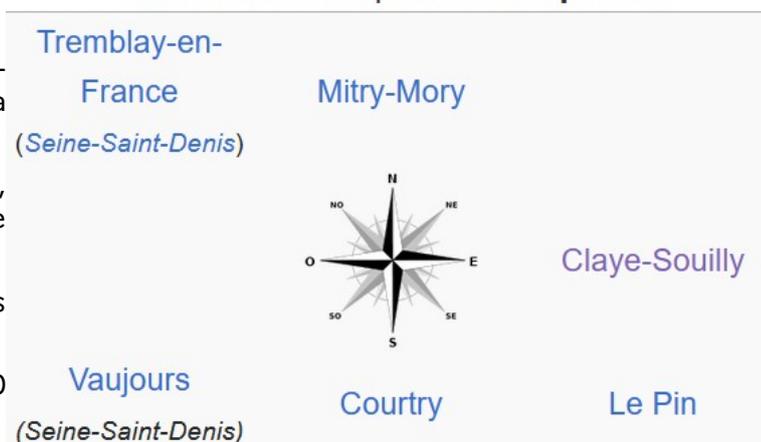
Cette commune urbaine est située au nord-ouest du département de Seine-et-Marne, à environ 6 km à l'ouest de Claye-Souilly.

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	AS 74	11 Allée des Clochettes	655 m ²	Terrain à bâtir

4.4. Descriptif et surfaces du bâti

Terrain à bâtir rectangulaire d'environ 65 mètres de profondeur avec une façade d'environ 10 mètres.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Villeparisis

5.2. Conditions d'occupation

Libre

6 - URBANISME

UC au PLU, approbation du PLU révisé soumis à délibération du Conseil Municipal en date du 15 mai 2019, mises à jour du document : Modification n°1, approuvée le 5 mars 2024

la zone UC correspondant aux quartiers à dominante d'habitat individuel sous forme pavillonnaire ; elle comprend **deux secteurs UCa**, (au sud de la ville / avenue du 8 mai 1945, et au nord / Allée de Savoie) caractérisés par des lotissements sous forme d'habitat individuel plus dense et mitoyen le plus souvent, ainsi **qu'un secteur UCb**, situé à l'angle des avenues Alsace Lorraine et du Général de Gaulle, présentant des règles spécifiques pour les équipements publics et services d'intérêt collectif.

Article UC 4 (extrait) : l'emprise au sol des constructions, hors annexes, ne peut excéder 35 % de la superficie du terrain.

Article UC 5 (extrait) : Implantation des constructions : les constructions nouvelles et extensions doivent être implantées dans **une bande de constructibilité de 20 mètres de profondeur**

Article UC 6 (extrait) : Hauteur maximale des constructions : la hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit ou 7,50 mètres à l'acrotère en cas de toiture-terrasse végétalisée et 10 mètres au faitage en cas de toiture à pentes.

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

Par comparaison

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.0 Origine :

Incorporation dans le domaine communal le 26/5/2008 des parcelles **AS 74 et 75** d'une contenance totale de 694 m² (arrêté du maire n°2008/80 en date du 5/3/2008) pour **208.000 €**

8.1 : Etudes de marché ;

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

Terrain à bâtir, à moins de 5 kms du bien à évaluer, dans le département 77, d'une surface de 555 à 755 m² : source estimer un bien

Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Divers (zonage, forme, ...)
517//B/1473, 1476 et 1477	VILLEVAUDE	33 T RUE CHARLES DE GAULLE	05/04/24	591	137 500 €	233 €	UA et UB. Très faible façade sur rue. + tva à 20 %.
514//AI/696//	VILLEPARISIS	10 RUE MASSENET	31/07/24	565	214 000 €	379 €	UC 16 mètres de façade sur 37 mètres de profondeur
517//B/1495//	VILLEVAUDE	RUE DE LA TOUR	05/01/24	633	183 333 €	290 €	UA. + tva à 20 %
118//ZI/487 et 503	CLAYE-SOUILLY	28 ALL DE NORMANDIE	20/09/22	565	197 500 €	350 €	1AUa. Forme triangulaire 26 mètres de façade. + tva à 20 %. Pour construction maison individuelle.
514//AM 541 et 542	VILLEPARISIS	20 AV DE PROVENCE	02/07/24	670	345 500 €	516 €	UC 18 mètres de façade sur 33 mètres de profondeur
				moyenne :	605	215 567 €	353 €
				médiane :	591	197 500 €	350 €
Bien à évaluer : AS 74 à Villeparisis, 11 Allée des Clochettes				655	UC 10 mètres de façade x 65 mètres de profondeur		

Le prix unitaire médian des terrains à bâtir est de 350 €/m².

Le prix médian des terrains à bâtir est de 197.500 €.

8.1.2.Autres sources externes à la DGFIP

Néant

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

L'article UC 5 indique que la bande constructible est de 20 mètres de profondeur.

Le bien à évaluer vaut plus que le premier terme de comparaison à 233 €/m² qui a une façade nettement plus faible sur rue, donc ce terme a une moins bonne configuration que le bien à évaluer.

Le bien à évaluer (10 mètres de façade sur 65 mètres de profondeur) a une configuration plus défavorable que les 2 termes de comparaison de Villeparisis (façade plus grande pour les termes de comparaison et profondeur moins grande pour les termes de comparaison), en conséquence la valeur unitaire est inférieure à 379 €/m². Il est proposé de fixer la valeur unitaire à 320 € HT/m² (15 % de moins que le terme de Villeparisis à 379 €/m² (379 €/m² x 0,85 = 322,15 arrondi à 320 €/m²); inférieur à la médiane des 5 termes de comparaison qui est à 350 €/m²).

La valeur vénale est fixée à **209.600 €** (320 € HT/m² x 655 m²). Marge d'appréciation de 15 %.

Accusé de réception en préfecture
077-217705144-20251003-25_11274-DE
Date de télétransmission : 03/10/2025
Date de réception préfecture : 03/10/2025

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

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 **209.600 €**.

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 178.000 € ($209.600 \text{ €} \times 0,85 = 178.160$ arrondi à 178.000 €)

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 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.

Accusé de réception en préfecture
077-217705144-20251003-25_11274-DE
Date de télétransmission : 03/10/2025
Date de réception préfecture : 03/10/2025

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

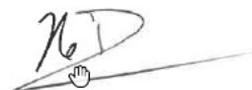
Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

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
077-217705144-20251003-25_11274-DE
Date de télétransmission : 03/10/2025
Date de réception préfecture : 02/10/2025

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.