



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

**Direction Générale des Finances Publiques  
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

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Lydie BOYER  
Courriel : lydie.boyer@dgfip.finances.gouv.fr  
Téléphone : 01.64.41.32.13 / 06.27.40.34.51

Réf DS : 20182579  
Réf OSE : 2024-77514-70729

À Melun, le 21 octobre 2024

La Directrice départementale des Finances publiques de  
Seine-et-Marne

à

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 :* Appartement + cave

*Adresse du bien :* 14 rue de la République 77 Villeparisis  
AO 147 Parcelle Lots 12 et 17

*Valeur vénale :* **105 000 € HT, 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

Commune de Villeparisis

Affaire suivie par : ALAMARGOT Virginie, responsable de service

## 2. DATES

de consultation :	27/09/2024
Le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	17/10/2024
du dossier complet :	17/10/2024

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

### 3.3. Projet et prix envisagé

La commune souhaite céder l'appartement.

Ancienne évaluation : 2021-514V0056

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

## 4. DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale



La commune de Villeparisis est située au nord-ouest du département de Seine-et-Marne, à 10 km au nord de Chelles.

C'est une commune urbaine, d'une forte densité. Elle est desservie par les routes départementales D84, D105 et D603, ainsi que par la route nationale N3 et par l'autoroute A104.

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

La commune comptait 26 822 habitants lors du dernier recensement de 2021.

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



Le bien sous expertise est situé dans le centre-ville dans le quartier historique, proche des commerces et des services.

Les accès routiers, notamment la N3 et l'A104 sont également à proximité.

### 4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse	Superficie	Nature
Villeparisis	AO 147 lots 12 et 17	14 rue de la république	530	Appartement

### 4.4. Descriptif

Au sein d'un immeuble en copropriété, ancien mais récemment ravalé, de 10 logements, un appartement de type T3 situé au rez-de-chaussée.

L'accès à l'appartement peut se faire soit par cour arrière commune desservant une entrée individuelle donnant sur une cuisine avec chaudière. La salle d'eau avec WC, est attenante à la cuisine. Un salon avec une deuxième entrée donnant sur la ruelle de l'église, dessert deux chambres accessibles l'une par l'autre.

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

La visite permet de constater l'état de vétusté avancée du bien. Le logement inoccupé depuis quelques années est en très mauvais état. Les sols et les murs de toutes les pièces sont vétustes. La cuisine dispose d'aménagements basiques, très anciens. La salle de bain minimaliste, est dégradée.

Des traces d'humidité et d'infiltration sont visibles sur une partie du mur du salon ainsi que dans l'une des chambres.

Les fenêtres sont en bois, simple vitrage et disposent de volets (persiennes) métalliques.

L'électricité, la plomberie ainsi que le chauffage semblent à refaire entièrement.

L'appartement requiert une rénovation lourde afin d'obtenir une habitation décente.

Le bien ne dispose pas de place de stationnement mais d'une cave de 5 m<sup>2</sup>.



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



#### 4.5. Surfaces du bâti

Lors de la dernière évaluation, la surface retenue était d'environ 60 m<sup>2</sup> (surface mentionnée par une expertise immobilière qui devait être confirmée).

Toutefois, d'après les informations cadastrales en la possession du service, l'appartement aurait en fait une superficie de 55 m<sup>2</sup>.

C'est cette dernière valeur qui sera donc retenue pour la présente évaluation.

## 5. SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble :

Commune de Villeparisis

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

## 5.2. Conditions d'occupation :

Libre d'occupation

## 6. URBANISME

Zone UA au plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Villeparisis approuvé le 15/05/2019.

La zone UA correspond aux secteurs de centralités les plus denses de la ville, caractérisés par un parcellaire assez diversifié, et des implantations d'immeubles le plus souvent en front de rue. Les occupations des sols y sont les plus diversifiées : habitat collectif, commerces, services, hébergement hôtelier, bureaux, activités artisanales, équipements d'intérêt collectif.

Cette zone comprend le Vieux Pays, le quartier de la Place du Marché et celui de la Poste, le long de l'avenue du Général de Gaulle.

## 7. MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

Le bien sera évalué selon la méthode par comparaison

## 8. MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

**Critères de recherche :** mutation d'appartements T3 construits avant 1990, d'une superficie comprise entre 50 m<sup>2</sup> et 60 m<sup>2</sup> dans un rayon de 300 mètres autour du bien à évaluer au titre de l'année 2024.

Terme	Ref. Cadastres	Adresse	Date mutation	Observations	Année construct.	Surf. utile totale	Prix total HT	Prix/m <sup>2</sup> (surf. utile)
1	514//AL/613//273 514//AL/613//446 514//AL/613//315 514//AL/613//231	VILLEPARISIS 7 AV DU GENERAL DE GAULLE	25/07/2024	Au sein d'une résidence (Acacias-Balzac) de 6 étages, au 2ème étage un T3 avec cave, séchoir et box	1965	56	118 000	2 107,14
2	514//AL/613//48 514//AL/613//23 514//AL/613//472	VILLEPARISIS 32 RUE JEAN JAURES	26/07/2024	Au sein d'une résidence (Acacias-Balzac) de 4 étages, au 4ème étage un T3 avec 1 cave et 1 parking	1965	60	138 000	2 300,00
3	514//AL/613//18 514//AL/613//483 514//AL/613//43	VILLEPARISIS 32 RUE JEAN JAURES	28/02/2024	Au sein d'une résidence (Acacias-Balzac) de 4 étages, au 4ème étage un T3 avec 1 cave et 1 parking	1965	60	144 000	2 400,00
4	514//AL/613//379 514//AL/613//517 514//AL/613//359	VILLEPARISIS 10 RUE JEAN JAURES	10/01/2024	Au sein d'une résidence (Acacias-Balzac) de 4 étages, au 3ème étage un T3 avec 1 cave et 1 parking extérieur	1966	60	154 000	2 566,67
5	514//AL/613//371 514//AL/613//516 514//AL/613//351	VILLEPARISIS 10 RUE JEAN JAURES	14/02/2024	Au sein d'une résidence (Acacias-Balzac) de 4 étages, au 1 <sup>er</sup> étage un T3 avec 1 cave et 1 parking extérieur	1966	60	156 000	2 600,00
							<b>Minimum</b>	<b>2 107,14</b>
							<b>Médiane</b>	<b>2 400,00</b>
							<b>Moyenne</b>	<b>2 394,76</b>
							<b>Maximum</b>	<b>2 705,36</b>

Le prix médian de l'étude est de 2 400 €/m<sup>2</sup> et le prix moyen est de 2 394,76 €/m<sup>2</sup>.

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

Le bien objet de la présente évaluation est un appartement de 55 m<sup>2</sup> qui nécessite des travaux de rénovation. Les prix de l'échantillon sont assez hétérogènes avec une valeur basse de l'étude de 2 107,14 €/m<sup>2</sup> et une valeur haute de 2 600 €. Cependant, une dominante autour de 2 400 €/m<sup>2</sup> semble se dégager pour un appartement en état correct, valeur qui correspond à la médiane et à la moyenne.

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

Cependant, au cas présent cette valeur ne peut être retenue stricto sensu compte tenu de l'état de l'appartement à évaluer et des travaux de rénovation qu'il nécessite.

Dans ces conditions, nous appliquerons un abattement de 20 % à cette valeur de 2 400 €/m<sup>2</sup>, soit une valeur retenue de 1 900 €/m<sup>2</sup> arrondi.

**Soit un valeur vénale du bien sous évaluation de :**

**55 m<sup>2</sup> x 1 900 €/m<sup>2</sup> = 104 500 € T arrondi à 105 000 € HT**

Compte tenu des travaux à prévoir, une marge d'appréciation de 15 % pourra être appliquée en l'espèce.

## 9. DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – 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 **105 000 €**.

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 90 000 € (arrondie).

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 12 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  
077-217705144-20251003-25\_11274-DE  
Date de télétransmission : 03/10/2025  
Date de réception préfecture : 03/10/2025

## 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'Inspectrice des Finances Publiques

Réf DS : 20182579  
Réf OSF : 2024-17514-70729

Lydie BOYER

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.*