



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 2 septembre 2025

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

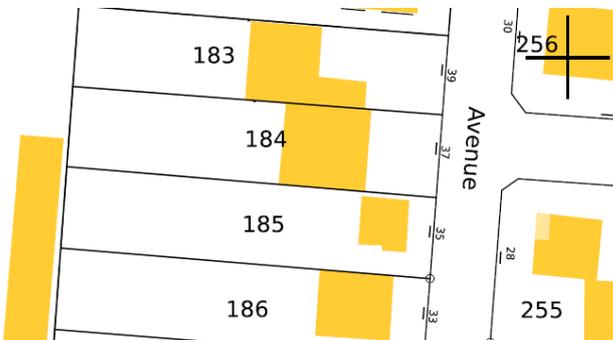
POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Patrice HECHINGER
Courriel : patrice.hechinger@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 06.12.57.99.51
Réf DS: 25934600
Réf OSE : 2025-77514-61593

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 :

35 Avenue Montaigne à Villeparisis

Valeur :

170.000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 15 %

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

Accusé de réception en préfecture
077-217705144-20251003-25_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"/>

La demande d'avis est considérée comme réglementaire par l'évaluateur car le bien a été évalué à 200.000 € (avec un minimum de 180.000 € par la méthode de la récupération foncière) dans la précédente évaluation du 12/9/2022 (n° ose =2022-77514-42674 ; n° DS=8888457).

3.3. Projet et prix envisagé

Cession d'un terrain à bâtir avec bâtis à démolir.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

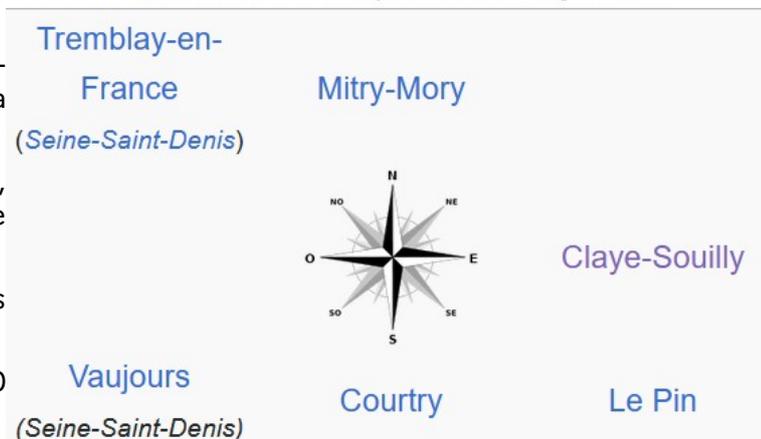
Cette commune urbaine est située au nord-ouest du département de Seine-et-Marne, à environ 6 km à l'ouest de Claye-Souilly.

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/Lieudit	Superficie de la parcelle	Nature réelle
Villeparisis	AN 185	35 Avenue Montaigne	465 m ²	Terrain à bâtir

4.4. Descriptif et surfaces du bâti

Terrain à bâtir rectangulaire d'environ 46 mètres de profondeur avec une façade d'environ 10 mètres. Ce terrain comprenant une maison plusieurs fois squattée et très dégradée. Vendue pour démolition et reconstruction.



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

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-terrace végétalisée et 10 mètres au faitage en cas de toiture à pentes.

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

Par comparaison

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

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.0 Origine :

Incorporation dans le domaine communal le 26/5/2008 pour 162.000 €.

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 , d'une surface entre 425 et 525 m² : source évaluation n°77514-57186 du 1^{er} septembre 2025.

Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Divers (zonage, forme)
118//ZI/527//	CLAYE-SOUILLY	LA RESERVE	17/10/23	440	174 000 €	395 €	
118//AD/308//	CLAYE-SOUILLY	1 IMP DES ARDENNES	12/06/25	468	175 000 €	374 €	
514//AI/98//	VILLEPARISIS	15 RUE DE LA PAIX	27/01/25	450	185 000 €	411 €	UC environ 12 mètres de façade sur 39 mètres de profondeur
118//AD/307//	CLAYE-SOUILLY	2 IMP DES ARDENNES	01/03/23	471	185 000 €	393 €	
118//ZI/497//	CLAYE-SOUILLY	12 RUE DE TOURAINE	18/07/23	475	188 000 €	396 €	
294//AY/705//	MITRY MORY	17 B RUE DU DOCTEUR INFROY	16/02/24	431	191 200 €	444 €	
118//AD/304//	CLAYE-SOUILLY	8 IMP DES ARDENNES	19/03/25	433	195 000 €	450 €	
118//BM/291//	CLAYE-SOUILLY	9 B RUE FLEURY	08/03/24	446	200 000 €	448 €	
108//AL/597 et 593	CHELLES	37 AV ALBERT SARRAULT	29/01/25	441	235 000 €	533 €	
514//AI/490//	VILLEPARISIS	5 RUE LAVOISIER	02/07/24	517	244 000 €	472 €	UC environ 16 mètres de façade sur environ 33 mètres de profondeur
514//AB/414//	VILLEPARISIS	28 RUE DE LA LIBERATION	31/07/23	500	250 000 €	500 €	UC environ 16 mètres de façade sur environ 32 mètres de profondeur
294//BD/420//	MITRY MORY	49 RUE DE BOULOGNE	03/02/25	491	310 000 €	631 €	

prix médian : 193 100 € 446 €

prix moyen : 211 017 € 454 €

La fourchette dominante des prix des terrains à bâtir va de **174.000 à 250.000 €** avec un **prix médian à 193.100 €**.

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Néant

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

Le bien à évaluer (10 mètres de façade sur 46 mètres de profondeur) a une configuration plus défavorable que les 3 termes de comparaison de Villeparisis, en conséquence la valeur unitaire est inférieure à 411 €/m².

Il sera pris la valeur unitaire de 390 €/m² (5 % de moins que le terme de comparaison de Villeparisis du 27/1/25 à 411 €/m²)

La valeur vénale est fixée à 170.000 € (390 €/m² x 465 m² = 181.350 – forfait de 15.000 € pour frais de démolition = 166.350 arrondi à 170.000)

La marge d'appréciation est fixée à 15 %.

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 **170.000 €**.

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 144.500 € (170.000 € x 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.*

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

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.

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

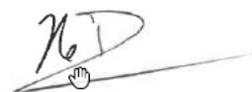
Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

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.