

Direction Générale des Finances Publiques

Le 3 avril 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**

Commune de Villeparisis

Affaire suivie par : Patrice HECHINGER

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

Téléphone : 06.12.57.99.51

Réf DS: 22340102

Réf OSE : 2025-77514-09311

**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 :*

Bâtiment collectif et un commerce

*Adresse du bien :*

5 Avenue du Général de Gaulle à Villeparisis (AL 167 de 752 m<sup>2</sup>)

*Valeur :*

362.000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 14 %

(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 Virginie, Responsable de service

## 2 - DATES

de consultation :	5 février 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 :	14 mars 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 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

### 3.3. Projet et prix envisagé

Cession pour une opération Acquisition/Réhabilitation en LLS.

Le projet détaillé de la commune : faire racheter le bien par un bailleur social (inconnu à ce jour) en vue d'une opération réhabilitation et conventionnement de LLS (suppression du commerce pour création de 2 logements supplémentaires)

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

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

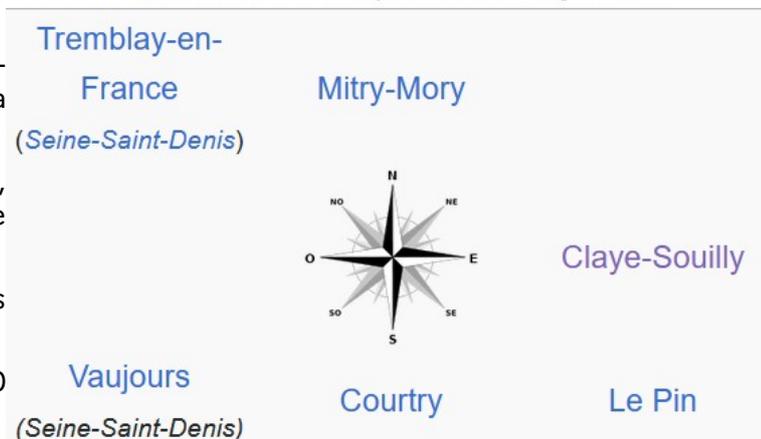
Cette commune urbaine est située au nord-ouest du département de Seine-et-Marne, à environ 6 km à l'ouest de Claye-Souilly.

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	AL 167	5 Avenue du Général de Gaulle	752 m <sup>2</sup>	Bâtiment à réhabiliter

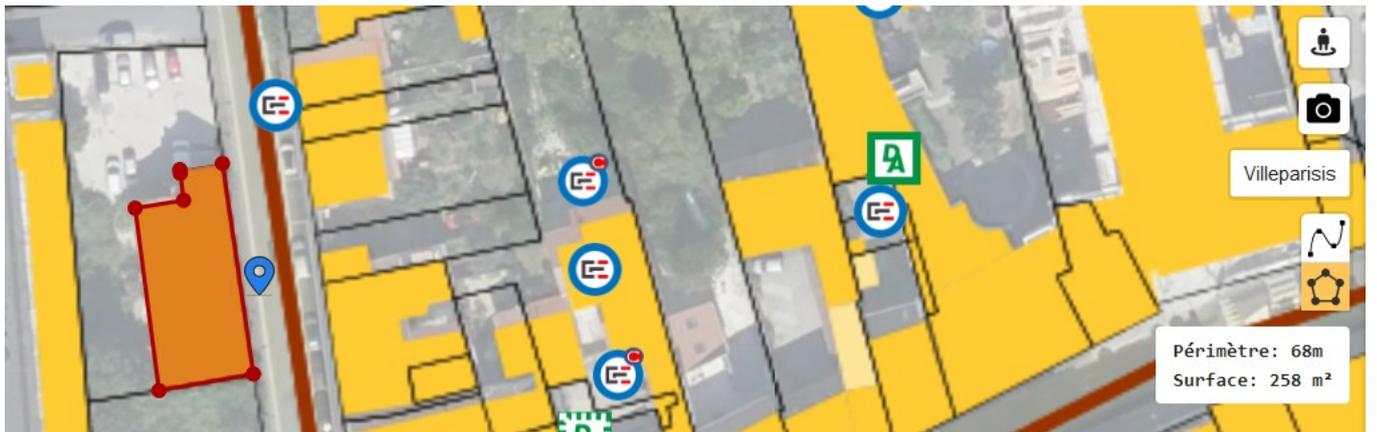
### 4.4. Descriptif et surfaces du bâti

Les différentes surfaces : 1 commerce de 174 m<sup>2</sup>, 1 logement de 100 m<sup>2</sup> type F5, 1 logement de 51 m<sup>2</sup> type F3, un sous sol total.

L'état du bien : mauvais état

Sources : mail du consultant du 14/3/2025.

La surface utile du bâti retenu pour l'évaluation est la suivante : **325 m<sup>2</sup>** (174 + 100 + 51)



Façade Nord-Est

Source de cette photo : mail du consultant du 14/3/25

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 – SITUATION JURIDIQUE**

### **5.1. Propriété de l'immeuble**

Commune de Villeparisis

### **5.2. Conditions d'occupation**

Libre

## **6 - URBANISME**

UA au PLU

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

Par la méthode de la récupération foncière et par comparaison

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1 : Etudes de marché ;

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

a) Terrains entre 500 et 1.000 m<sup>2</sup>, à Villeparisis, à moins de 3 kms du bien à évaluer :

Ref. Cadastrales	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total	Prix/m <sup>2</sup>	Divers (zonage, ...)
514//AI/490//	5 RUE LAVOISIER	02/07/24	517	244 000 €	472 €	UC (pavillonnaire)
514//AB/414//	28 RUE DE LA LIBERATION	31/07/23	500	250 000 €	500 €	UC (pavillonnaire). Terrain avec un garage. Pour la construction d'une maison de 196,06 m <sup>2</sup> sdp.
514//AI/696//	10 RUE MASSENET	31/07/24	565	214 000 €	379 €	UC (pavillonnaire). Pour la construction d'une maison
514//AM/542 et 541	20 AV DE PROVENCE	02/07/24	670	345 500 €	516 €	UC (pavillonnaire)

moyenne : 467 €

médiane : 486 €

Le prix médian des terrains à bâtir est de 486 €/m<sup>2</sup>

b) Terrain à bâtir, au 3 avenue du Général de Gaulle, voisin du bien à évaluer :

VILLEPARISIS (77514)



La parcelle AL 168 de 475 m<sup>2</sup> a été acquise le 9/5/2023 par la commune à 170.000 €.

Parcelle AL 0168

[Fiche détaillée à la parcelle](#)

[Afficher la page territoire](#)

Cette parcelle est en zone UAb (source : portail de l'urbanisme)

Le prix unitaire ressort à **358 €/m<sup>2</sup>** (170.000 € / 475 m<sup>2</sup>)

DOCUMENTS D'URBANISME ⓘ

Parcelle couverte par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de VILLEPARISIS, dont la dernière procédure a été approuvée le **05/03/2024**.

[Droit de préemption urbain renforcé](#)

[OAP Zoom](#)

[Périmètre OAP](#)

[Zone classée UAb, Secteur de mutation - ilôt avenue Charles de Gaulle / rue Jean Jaures](#)

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

c) Immeuble de rapport de 160 à 650 m<sup>2</sup>, à moins de 3 kms du bien à évaluer, en Seine-et-Marne, après le 1/3/2022 :

TC	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Surface utile totale	Prix total	Prix/m <sup>2</sup> (utile)	Nb locaux habitation	Type	Surface par logement
1	294//AZ/644//	MITRY MORY	49 AV FRANKLIN ROOSEVELT	14/02/23	1982	183	380 000 €	2 077 €	3	1 studio, 1 T2, 1 T7	<b>61,0 m<sup>2</sup></b>
2	294//BC/221//	MITRY MORY	35 RUE DE LA COMMUNE DE PARIS	22/11/23		212	472 000 €	2 226 €	5	4 T2, 1 T3	42,4 m <sup>2</sup>
3	514//AC/10//	VILLEPARISIS	3 BD MARCEL SEMBAT	26/04/22	1970	268	660 000 €	2 463 €	4	1 T1, 1 T3, 1 T4, 1 T6	<b>67,0 m<sup>2</sup></b>
4	514//AB/202//	VILLEPARISIS	23 RUE DE LA MARNE	29/04/22	1990	457	1 300 000 €	2 845 €	11	4 T1, 6 T2, 1 T3	41,5 m <sup>2</sup>
5	514//AB/202//	VILLEPARISIS	23 RUE DE LA MARNE	29/04/22	1990	457	1 365 500 €	2 988 €	11	4 T1, 6 T2, 1 T3	41,5 m <sup>2</sup>
6	514//AN/694//	VILLEPARISIS	85 RUE DE RUZE	25/07/23	2007	198	615 000 €	3 106 €	5	5 T2	39,6 m <sup>2</sup>

moyenne TC 1 à 3 : 2 255 €

médiane TC 1 à 3 : 2 226 €

Le prix médian des immeubles de rapport ayant les surfaces moyennes par logement les plus importantes (TC 1 à 3) est de **2.226 €/m<sup>2</sup>**

### 8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Néant

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

Méthode par la récupération foncière pour déterminer la valeur minimum du bien :

Le prix moyen des terrains à bâtir est de **445 €/m<sup>2</sup>** (§ 8.1.1a et b : (472+ 500 + 379 + 516 + 358)/5 = 2.225/5=445 €/m<sup>2</sup>)

La valeur vénale, en récupération foncière, est de l'ordre de **310.000 €** (445 €/m<sup>2</sup> x 752 m<sup>2</sup> – forfait de 25.000 € pour les frais de démolition = 334.640 € - 25.000 € = 309.640 arrondi à 310.000 €)

Méthode par comparaison d'immeuble de rapport :

Le bien à évaluer est un bien mixte composé d'une forte part de locaux commerciaux (le RdC) et est en mauvais état. Il sera retenu 50 % de la valeur unitaire médian des immeubles de rapport.

Le prix unitaire médian des immeubles de rapport ressort à 2.226 €/m<sup>2</sup>.

Le prix unitaire retenu pour le bien à évaluer est de 1.113 €/m<sup>2</sup> (2.226 €/m<sup>2</sup> x 0,50)

La valeur vénale ressort, par la méthode par comparaison, à **362.000 €** (1.113 €/m<sup>2</sup> x 325 m<sup>2</sup> = 361.725 arrondi à 362.000 €)

### Conclusion :

Le bien à évaluer vaut minimum la valeur obtenue par la méthode de la récupération foncière, soit 310.000 €.

Il est fixé la valeur vénale à **362.000 €** avec une marge d'appréciation de 14 % (310.000 € par la méthode de la récupération foncière / 362.000 € = 0,86)

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 **362.000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 14 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 310.000 € ( $362.000 \text{ €} \times 0,86 = 311.320$  arrondi à 310.000 €)

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

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

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

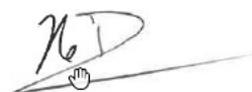
Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

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 : 03/10/2025

*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.*