

Direction Générale des Finances Publiques

Le 5 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

Commune de Villeparisis

Affaire suivie par : Patrice HECHINGER

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

Téléphone : 06.12.57.99.51

Réf DS: 25933790

Réf OSE : 2025-77514-61583

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



Nature du bien :

Petite maison en mauvais état

Adresse du bien :

50 Avenue du Général de Gaulle à Villeparisis (AM 459)

Valeur :

181.800 €, 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 : visite pour l'évaluation précédente :	19 mai 2022
du dossier complet :	5 Septembre 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

Calendrier prévisionnel : 2025

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

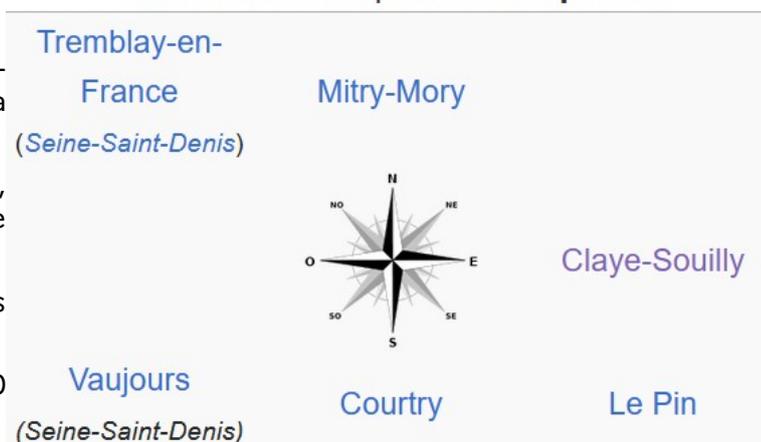
Cette commune urbaine est située au nord-ouest du département de Seine-et-Marne, à environ 6 km à l'ouest de Claye-Souilly.

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.

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	AM 459	50 Avenue du Général de Gaulle	275 m ²	Maison en mauvais état

4.4. Descriptif et surfaces du bâti

Maison ancienne d'habitation peu qualitative et en mauvais état. La surface habitable est de l'ordre de 57 m² environ. Aucuns travaux fait par la commune depuis la précédente évaluation de 2022.

Photos du 19 mai 2022 :





5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune

5.2. Conditions d'occupation

Loué, mais paiement aléatoire du loyer qui est relativement faible pour une maison (conversation téléphonique du 5/9/2025)

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

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 :

Acquisition 3/11/2005 pour 141.000 euros en zone UC 0,45 au POS

A VILLEPARISIS (SEINE-ET-MARNE) 77270 50 avenue du Général De Gaulle,

UNE MAISON d'habitation construite en briques, couverte en tuiles, composée d'un rez-de-chaussée divisé en entrée, salle à manger, salon, une chambre, cuisine, water closets, salle d'eau, débarras, dégagement.

Dépendances divisées en buanderie, atelier, garage et deux soutes à charbon.

Figurant au cadastre savoir :

- Section AM, numéro 459, lieudit "50 avenue du Général de Gaulle", pour une superficie de deux ares soixante quinze centiares (00ha 02a 75ca).

8.1 : Etudes de marché ;

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

a) Terrain à bâtir de 225 à 325 m² à moins d'un km du bien à évaluer, à Villeparisis : source estimer un bien

Ref. Cadastrales	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Zonage
514//AM/544 et 540	22 B AV DE PROVENCE	17/02/25	284	143 000 €	504 €	UC
514//AO/199//	10 RUE CHAPU	20/03/23	296	155 000 €	524 €	UC
514//AM/543//	22 AV DE PROVENCE	05/07/24	298	160 000 €	537 €	UC
514//AM/538//	21 AV DES FAUVETTES	05/04/24	226	161 000 €	712 €	UC

moyenne : 154 750 € 569 €

médiane : 157 500 € 530 €

Le prix des terrains à bâtir va de 143.000 € à 161.000 € avec une médiane à 157.500 €

Le prix unitaire minimum est de 504 €/m²

b) Maison de 45 à 70 m², construite avant 1970, à moins d'un km du bien à évaluer (parcelle AM 459), à Villeparisis, sur un terrain de 225 à 325 m² : source estimer un bien

Ref. Cadastrales	Adresse	Date mutation	Année Constr.	Surface terrain	Surface utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)
514//AM/331//	14 AV BUFFON	07/10/21	1926	264	56	202 000 €	3 607 €
514//AO/385//	8 RUE EMILE ZOLA	15/03/24	1939	280	48	210 000 €	4 375 €
514//AO/210//	5 AV DU PARC	05/05/23	1890	299	70	230 000 €	3 286 €
514//AN/253//	26 AV MONTAIGNE	04/10/23	1927	285	63	240 000 €	3 810 €
514//AM/508//	8 AV ARISTIDE BRIAND	06/07/21	1952	226	50	245 000 €	4 900 €
514//AE/71//1	20 B AV DE NORMANDIE NIEMEN	21/02/22	1950	235	57	257 800 €	4 523 €
514//AN/439//	58 RUE DE L'ILE DE FRANCE	29/06/22	1958	277	65	272 000 €	4 185 €
Moyenne :				266,6	58,4	236 686 €	4 098 €
Bien à évaluer : AM 459, 50 avenue du Général de Gaulle,			1932	275	57		

La fourchette de prix va de **202.000 à 272.000 €** pour les petites maisons anciennes sur un terrain d'une surface comprise entre 225 et 325 m²

Le bien à **202.000 €**, maison au 14 avenue Buffon à Villeparisis (AM 331 de 264 m²), avec pan coupé, élevé sur vide sanitaire, comprenant cuisine, séjour, 3 chambres, salle d'eau et wc, jardin sur lequel se trouve un hangar. Ce terme est **en mauvais état**. L'acquéreur déclare vouloir acquérir le bien en l'état actuel, faisant son affaire personnelle de sa remise en état ou de sa démolition à ses frais.



Terme à 202.000 €, semble sur la photo en meilleur état que le bien à vendre (mais dans l'acte le bien est en mauvais état).

Photo juillet 2018, soit 3 ans avant la vente.

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

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Néant

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

Valeur minimum de la parcelle :

Le bien à évaluer vaut minimum le terrain à bâtir par la méthode de la récupération foncière.

Le prix unitaire médian des petits terrains est de 530 €/m² => la valeur vénale d'un terrain à bâtir d'environ 275 m² est de l'ordre de 145.750 € (275 m² x 530 €/m²).

Compte tenu de la mauvaise configuration de la parcelle (triangulaire) et des frais de démolition, il est fixé **la valeur minimum de la parcelle à 135.000 €** (145.750 € - forfait frais de démolition et mauvaise configuration de la parcelle)

Méthode par comparaison des petites maisons :

La fourchette de prix des petites maisons va de **202.000 à 272.000 €**.

Un terme de comparaison de maison, en mauvais état à 202.000 €, d'une surface habitable similaire (57 m² pour le bien à évaluer contre 56 m² pour le terme de comparaison) et d'une surface de terrain similaire que le bien à évaluer (275 m² pour le bien à évaluer contre 264 m² pour le terme de comparaison). Sur la photo « google » de juillet 2018, ce terme de comparaison semble en meilleur état que le bien à évaluer.

Il est fixé une valeur vénale de **181.800 €** pour le bien à évaluer (202.000 € - abattement de 10 % = 202.000 € x 0,90 = 181.800 €)

Conclusion : la valeur vénale est fixée à **181.800 €**. 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 **181.800 €**.

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 154.530 € (181.800 € 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.

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

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.

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.

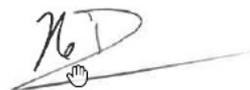
Accusé de réception en préfecture
077-217705144-20251003-25_11274-DE
Date de télétransmission : 03/10/2025
Date de réception préfecture : 03/10/2025

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.