

DEPARTEMENT DE
SEINE ET MARNE

VILLE DE VILLEPARISIS

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU 16 FÉVRIER 2026



L'an deux mille vingt-six, le seize février à dix-neuf heures, le Conseil Municipal de VILLEPARISIS, légalement convoqué, s'est réuni sous la Présidence de Monsieur Frédéric BOUCHE, Maire.



| | |
|--|------------------|
| Nombre de membres en exercice | 35 |
| Membres présents | 31 |
| Membres représentés | 2 |
| Membres absents | 2 |
| Secrétaire de séance | Michèle PELABERE |
| Date de la convocation des conseillers | 10 Février 2026 |
| Date de l'affichage de la convocation | 10 Février 2026 |



PRÉSENTS :

Madame Michèle PELABERE, Monsieur Cyrille GUILBERT, Madame Caroline DIGARD, Madame Christine GINGUENÉ, Monsieur Alain GOREZ, Madame Laurence GROSSI, Monsieur Stéphane PAVILLON, Madame Stéphanie DEVAUX, Monsieur Michel COULANGES **Maires Adjoints.**

Madame Stéphanie RUSSO, Madame Fatima MENZEL, Monsieur Serge DOMINGUES, Madame Nassera ZOUBIR, Monsieur William MUSUMECI ; Monsieur Gabriel GREZE, Monsieur Pascal GIACOMEL, Madame Maria ALVES, Monsieur Dominique DI PONIO, Madame Laura STRULOVICI, Monsieur Rachid BENYAHIA, Monsieur Gérard CHOLLET, Madame Christelle RODRIGUES, Monsieur Dominique DEÏ-TOS, Monsieur Hervé TOUGUET, Madame Emma ABREU Monsieur Hassan FERE, Madame Sylvie MUNDVILLER, Madame Aurélie TASTAYRE, Madame Danièle KAMEN (**arrivée à 19h31**), Monsieur Claude SICRE DE FONTBRUNE, **Conseillers Municipaux.**

POUVOIRS :

Madame Stéphanie CURCIO donne pouvoir à Monsieur Rachid BENYAHIA

Monsieur Odin LEMAITRE donne pouvoir à Monsieur Frédéric BOUCHE

ABSENTS EXCUSÉS :

Madame Nadia GHARNIT

Monsieur Samir METIDJI

OBJET : Cession de la parcelle sise 88 avenue de Berny cadastrée section AN n°559p

Le Conseil Municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L1111-1,
Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques et notamment l'article L2141-1 et suivants,
Vu le projet porté par la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France (CARPF) visant à réaliser un équipement aquatique sur le territoire intercommunal,
Vu les échanges entre la commune et la CARPF concernant l'implantation de ladite piscine,
Vu l'estimation du service des domaines en date du 11/12/2024, proposant un prix de cession pour cette unité foncière de 276 000€ HT,
Vu la proposition de cession faite par la commune à la CARPF,
Vu le courrier du 14 janvier 2026 de la CARPF acceptant la proposition de cession au prix fixé par le service des domaines,
Vu l'avis de la commission des finances, du développement économique et de l'emploi qui s'est tenue le 9 février 2026,
Considérant que la CARPF a identifié une parcelle appartenant au domaine privé de la commune, cadastrée section AN n°559p, d'une superficie d'environ 340 m², comme étant adaptée à l'implantation du futur équipement et utilisée comme parking pour le projet,
Considérant que ce projet présente un intérêt public majeur pour les habitants de la commune,
Considérant que la commune souhaite accompagner la CARPF dans cette démarche en procédant à la cession du terrain,
Considérant que le prix proposé correspond à l'estimation du service des Domaines,

Entendu l'exposé de Madame Laurence GROSSI, Adjointe au maire déléguée à l'Urbanisme et aux actions sociales,

DÉLIBÈRE

Article 1^{er}

APPROUVE la cession à la CARPF des parcelles identifiées ci-dessus pour un montant de 276 000 €HT, conformément à l'évaluation domaniale.

Article 2

DESIGNE Monsieur BOUCHE Frédéric, Maire, à réaliser toutes les formalités et à signer l'intégralité des pièces nécessaires à la cession de ladite parcelle sis 88 Avenue de Berny.

Article 3

Monsieur le Maire est chargé de l'exécution de la présente délibération dont ampliation sera adressée au Sous-Préfet de Meaux, au Trésorier Municipal, et inscrite au recueil des actes administratifs.

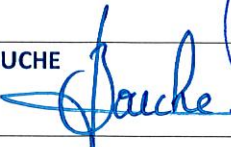
La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de MELUN, dans un délai de deux mois à compter de sa publication par le représentant de l'Etat.

Adopté à l'unanimité

FAIT ET DÉLIBÉRÉ EN SÉANCE LES JOUR, MOIS ET AN QUE DESSUS.

AU REGISTRE SUIVENT LES SIGNATURES.

POUR EXTRAIT CONFORME EN MAIRIE.

| | |
|--|---|
| Signature | Signature |
|  Frédéric BOUCHE Maire |  Michèle PELABERE Secrétaire de séance |

Accusé de réception en préfecture
077-217705144-20260218-26_12041-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

Annexe : Plan de la parcelle



Direction Générale des Finances Publiques

Le 11 décembre 2024

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 : ddip77.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: 20982464

Réf OSE : 2024-77514-82858

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 :

Maison

Adresse du bien :

88 Avenue de Berny à Villeparisis (AN 559p)

Valeur :

276.000 € HT, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Virginie ALAMARGOT, Responsable du Service Urbanisme

2 - DATES

| | |
|--|------------------|
| de consultation : | 14 novembre 2024 |
| 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 novembre 2024 |

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

| | |
|-------------------|--|
| Cession : | <input checked="" 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 checked="" 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 à la CARPF

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

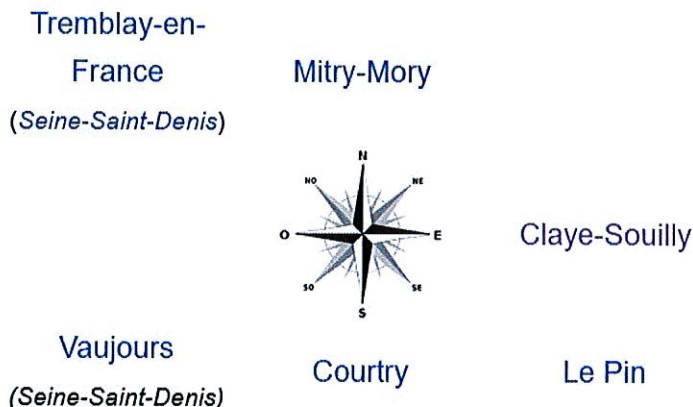
Cette commune urbaine est située au nord-ouest du département de Seine-et-Marne, à environ 6 km à l'ouest de Claye-Souilly.

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 | AN 559 | 88 Avenue de berry | 603 m ² | Maison sur une emprise de 340 m ² |

4.4. Descriptif et surfaces du bâti

Maison sur une emprise de la parcelle AN 559 d'une contenance de 340 m².

La surface habitable de cette maison construite en 1960 est de 58 m².

5 - SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Villeparisis

5.2. Conditions d'occupation

Libre

6 - URBANISME

UC (tissu urbain à dominante pavillonnaire) au PLU soumis à délibération du Conseil Municipal du 15 mai 2019, modification n°1 approuvé le 5/3/2024 .

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. I

UC 4.1 (extrait) : l'emprise au sol des constructions, hors annexes, ne peut excéder 35 % de la superficie du terrain

UC 6.2. (extrait) : 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

8.1. Études de marché

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

Maison à moins de 1 km du bien à évaluer, à Villeparisis, vendue après le 1/1/2022, d'une surface habitable entre 48 et 68 m², construite entre 1945 et 1975, sur un terrain entre 240 et 440 m² :

| Ref. Cadastres | Adresse | Date mutation | Année Constr. | Surface terrain | Surface utile totale | Prix total | Prix/m ² (surf. utile) |
|----------------|---------------------------|---------------|---------------|-----------------|----------------------|------------|-----------------------------------|
| 514//AL/453// | 39 AV DU PRE FLEURI | 01/07/22 | 1958 | 405 | 49 | 205 000 € | 4 184 € |
| 514//AN/439// | 58 RUE DE L'ILE DE FRANCE | 29/06/22 | 1958 | 277 | 65 | 272 000 € | 4 185 € |
| 514//AE/563// | 95 AV DE PROVENCE | 25/09/23 | 1956 | 338 | 62 | 295 000 € | 4 758 € |
| 514//AN/518// | 14 AV DILECTA | 22/02/23 | 1968 | 419 | 67 | 323 250 € | 4 825 € |
| 514//AM/513// | 47 AV DES ROSSIGNOLS | 30/06/23 | 1969 | 407 | 65 | 365 000 € | 5 615 € |

prix médian : 4 758 €

Le prix médian de ce type de maison ressort à 4.758 €/m²

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP (sources : demande d'avis)

Néant

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

Il est pris le prix médian des termes de comparaison, soit 4.758 €/m² appliqué à la surface habitable de 58 m².

La valeur vénale ressort à **276.000 €** ($4.758 \text{ €/m}^2 \times 58 \text{ m}^2 = 275.964$ arrondi à 276.000 €)

La marge d'appréciation est fixée à 10 %

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE/DE L'INDEMNITÉ DE DÉPOSSESSION – 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 **276.000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10% portant la valeur minimum de cession sans justification particulière à 248.400 € ($276.000 \text{ €} \times 0,90$)

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.

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 SECRÉT 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