DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

VILLE DE VILLEPARISIS

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU 17 NOVEMBRE 2026

L'an deux mille vingt-six, le dix-sept novembre 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	29
Membres représentés	6
Membre absent	0
Secrétaire de séance	Aïcha MARTINEZ DE MURGUIA
Date de la convocation des conseillers	10 novembre 2026
Date de l'affichage de la convocation	10 novembre 2026

PRÉSENTS :
Monsieur Stéphane PAVILLON, Madame Stéphanie RUSSO, Monsieur Alain GOREZ Madame Stéphanie DEVAUX, Monsieur Cyrille GUILBERT, Madame Laura STRULOVICI, Monsieur Michel COULANGES, Madame Sandrine CHAMBARETAUD, Monsieur Gabriel GREZE, **Maires Adjoints.**
Madame Nassera ZOUBIR, Monsieur Gérard CHOLLET; Madame Aïcha MARTINEZ DE MURGUIA, Monsieur Amïn BOUHALLOUFA, Madame Patricia DHOTEL, Monsieur Marc GRANET, Madame Nathalie DACHICOURT, Monsieur Pascal GIACOMEL, Madame Maria ALVES, Monsieur Serge DOMINGUES, Madame Anne-Marie PETITPEZ, Monsieur Daniel ARNOUD, Madame Anissa TRIKI, Monsieur Vincent CAMUS, Monsieur Claude SICRE DE FONTBRUNE, Madame Pryscillia BRACH, Monsieur Pierre HAGOT, Madame Emma ABREU, Monsieur Hassan FERE, **Conseillers Municipaux.**,

POUVOIRS :
Madame Caroline DIGARD **(départ à 20 h 02)** donne pouvoir à Monsieur le Maire
Monsieur Rachid BENYAHIA donne pouvoir à Monsieur Amïn BOUHALLOUFA
Monsieur Dominique DI PONIO donne pouvoir à Monsieur Serge DOMINGUES
Madame Nathalie BONNAFFÉ donne pouvoir à Madame Stéphanie RUSSO
Madame Achata TRAORÉ donne pouvoir à Monsieur Daniel ARNOUD
Madame Clémence CHAMOUSSET **(départ à 19 h 25)** donne pouvoir à Madame Emma ABREU

Accusé de réception en préfecture
077-217705144-20261119-26_13448-DE
Date de télétransmission : 19/11/2026
Date de réception préfecture : 19/11/2026

Conseil Municipal du 17/11/2026 – délibération n°2026-130/11-18

OBJET : Mise en vente d'un bien communal – 5 Ruelle de l'Eglise

Le Conseil Municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L1311-13
Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,
Vu l'avis de la commission des finances en date du 9 novembre 2026,
Considérant que la parcelle cadastrée section AO n°808, d'une superficie de 386 m²sise 5 Ruelle de l'Eglise, est une propriété communale privée clôturée et sans affectation,
Considérant que cette unité foncière accueille une maison d'habitation d'une superficie d'environ 165 m² avec un jardin,
Considérant l'avis des Domaines en date du 23 juin 2026,

Entendu l'exposé de Monsieur le maire,

DELIBERE

Article 1er :
DECIDE de mettre en vente la parcelle cadastrée ci-dessus à la valeur de l'avis des Domaines, frais d'acte en sus à la charge de l'acquéreur,
Il est précisé :
- que la Commune détient ces terrains dans son patrimoine sans les avoir acquis ou aménagés en vue de les revendre,
- que ces aliénations relèvent du seul exercice de la propriété par la Commune, sans autre motivation que celle de réemployer autrement au service de ses missions la valeur de son actif,
- que les aliénations sont donc réalisées hors du cadre économique,
- et qu'en conséquence les prix de vente ne seront pas soumis à la TVA.

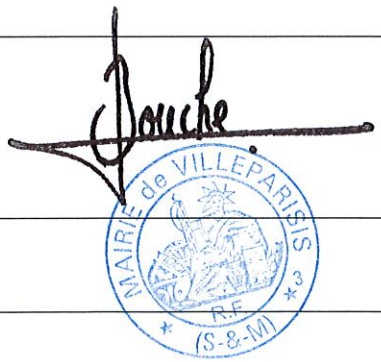
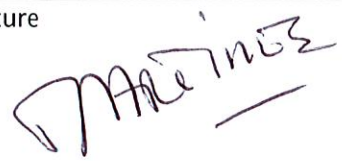
Article 2 :
DESIGNE Monsieur Frédéric BOUCHE, Maire, et lui donne tous pouvoirs à l'effet de mettre en vente, réaliser toutes les publications et formalités et à signer toutes les pièces nécessaires à la mise en vente de la parcelle AO n°808 sise 5 Ruelle de l'Eglise,

Article 3 :
Monsieur le Maire est chargé de l'exécution de la présente délibération dont ampliation sera adressée au Sous-Préfet de Meaux, à Monsieur le Trésorier Principal, Receveur Municipal, et inscrite au recueil des Actes Administratifs.
La présente délibération peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif de MELUN, dans un délai de deux mois à compter de l'ensemble des formalités de publicité

Adopté après le vote suivant :

35 votants dont 6 pouvoirs
29 pour dont 5 pouvoirs (Groupe majoritaire « Villeparisis avec Vous »)
6 abstentions dont 1 pouvoir (Unis pour Villeparisis et Tout devient Possible)

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	**Aïcha MARTINEZ DE MURGUIA** Secrétaire de séance

Accusé de réception en préfecture
077-217705144-20261119-26_13448-DE
Date de télétransmission : 19/11/2026
Date de réception préfecture : 19/11/2026

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

Le 23 juin 2026,

La Directrice départementale des Finances publiques de Seine et Marne

à

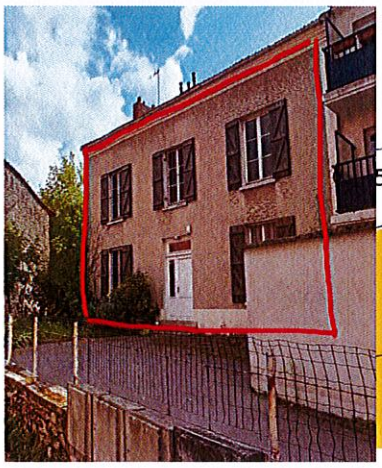
Commune de Villeparisis

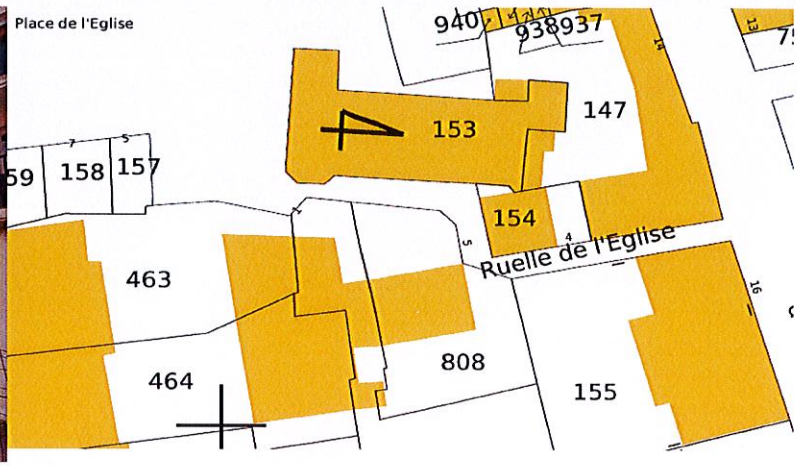
POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Jean-Francois CHARLES.
Courriel : patrice.hechinger@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 06.12.57.99.51

Réf DS: 31762834
Réf OSE : 2026-77514-37453

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 :	5, Ruelle de l'église à Villeparisis (AO 808).
Valeur :	315.000 € HT, assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »).

Accusé de réception en préfecture
077-217705144-20261119-26_13448-DE
Date de télétransmission : 19/11/2026
Date de réception préfecture : 19/11/2026

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : VIRGINIE ALAMARGOT-LASFAR, Responsable du service urbanisme

2 - DATES

de consultation :	05/06/26
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	05/06/26

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☑
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☑
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016[1] :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

En 2023 : Le Diocèse était intéressé par l'acquisition du presbytère, propriété communale

Calendrier prévisionnel : 2ème semestre 2023

En 2026 : projet de cession.

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

Accusé de réception en préfecture
077-217705144-20261119-26_13448-DE
Date de télétransmission : 19/11/2026
Date de réception préfecture : 19/11/2026

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

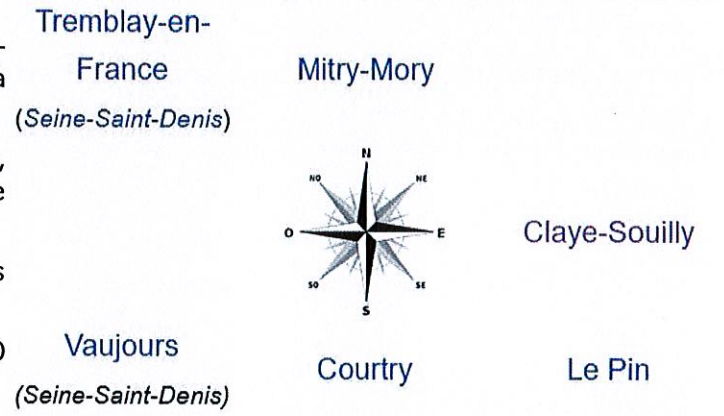
Cette commune urbaine est située au nord-ouest du département de Seine-et-Marne, à environ 6 km à l'ouest de Claye-Souilly.

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	AO 808	5 Ruelle de l'Église	386 m²	Maison

4.4. Descriptif et surfaces du bâti

Terrain biscornu de 386 m² avec un jardin et une bâtisse en R+1+C de 97 m² au sol servant d'habitation au prêtre de la paroisse de Villeparisis.

L'état de cette vieille maison est moyen (simple vitrage).

La surface est de l'ordre de 165 m² (source : consultant 25/10/23)

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Villeparisis

5.2. Conditions d'occupation

Libre (loué à l'acquéreur pour un montant de loyer de 138,27 € par mois)

Accusé de réception en préfecture
077-217705144-20261119-26_13448-DE
Date de télétransmission : 19/11/2026
Date de réception préfecture : 19/11/2026

6 - URBANISME

UA au PLU de la Commune soumis à délibération du Conseil Municipal le 15 mai 2019

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 sur un terrain entre 330 et 920 m², d'une surface habitable entre 140 et 300 m² habitable, à Villeparisis, à moins d'un km du bien à évaluer, sans piscine :

Ref. Cadastrales	Adresse Villeparisis	Date mutation	Année construct.	Nbre pièces	Surface terrain	Prix total	Prix/m² (surf. utile)	Nature mutation	Groupe
514// AH/ 478//	34 AV ALEXANDRE DUMAS	22/08/2023	1987	6	443	405 000	2563,29	Vente	Maison
514// AH/ 439//	38 AV ALEXANDRE DUMAS	07/04/2025	1966	5	443	350 000	2397,26	Vente	Maison
514// AM/ 165//	29 AV ARISTIDE BRIAND	14/10/2024	1959	4	600	463 000	1929,17	Vente	Maison
514// AM/ 532//	58 AV ARISTIDE BRIAND	06/09/2024	2021	5	441	410 000	2578,62	Vente	Maison
514// AH/ 403//	44 AV JOSEPH COURSOLLE	21/02/2025	1975	5	399	346 000	2059,52	Vente	Maison
514// AN/ 423//	5 AV DU JURA	01/08/2025	1930	10	500	529 700	2441,01	Vente	Maison
514// AL/330//	16 AV MATTEOTI	23/10/2025	2021	5	330	325 000	2083,33	Vente	Maison
514// AO/ 161//	20 RUE DE LA REPUBLIQUE	19/07/2023	1830	13	920	569 000	2586,36	Vente	Maison
		MOYENNE		7	510	424713	2330		
		MEDIANE		5	443	407500	2419		
		MINIMALES		4	330	325000	1929		
		MAXIMALES		13	920	569000	2586		

Accusé de réception en préfecture
077-217705144-20261119-26_13448-DE
Date de télétransmission : 19/11/2026
Date de réception préfecture : 19/11/2026

8.1.2.Autres sources externes à la DGFIP

Néant

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

Compte tenu du très faible montant de loyer et de l'état du bien (simple vitrage), **il est fixé une valeur vénale basse de 315 000 €** (1 929 €/m² des termes de comparaison arrondis au millier d'euros près, soit l'arrondi de 313 500 € = **315 000** €.

Marge d'appréciation de 15 %.

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 **315 000 €.**

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 la valeur arrondie de 285 000 € (315 000 € x 0,90 =283 500 arrondis à 285 000 €)

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.

Accusé de réception en préfecture
077-217705144-20261119-26_13448-DE
Date de télétransmission : 19/11/2026
Date de réception préfecture : 19/11/2026

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 de Seine et Marne

Par délégation,
L'Inspecteur des Finances

Jean-François CHARLES
Inspecteur des Finances publiques

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.

Accusé de réception en préfecture
077-200051414-20251119-251119-DE
Date de télétransmission : 19/11/2025
Date de réception préfecture : 19/11/2025