

DEPARTEMENT DE  
SEINE ET MARNE

VILLE DE VILLEPARISIS

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU 19 MAI 2026



L'an deux mille vingt-six, le dix-neuf mai 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	Marc GRANET
Date de la convocation des conseillers	13 mai 2026
Date de l'affichage de la convocation	13 mai 2026



**PRÉSENTS :**

Madame Caroline DIGARD, Monsieur Stéphane PAVILLON, Madame Stéphanie RUSSO, 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, Madame Maria ALVES, Madame Anne-Marie PETITPEZ, Monsieur Dominique DI PONIO, Madame Nathalie BONNAFFÉ, Madame Anissa TRIKI, Monsieur Daniel ARNOUD, Monsieur Vincent CAMUS, Monsieur Claude SICRE DE FONTBRUNE, Monsieur Pierre HAGOT, Madame Emma ABREU, Monsieur Hassan FERRE, Madame Clémence CHAMOUSSET, **Conseillers Municipaux.**

**POUVOIRS :**

Monsieur Alain GOREZ donne pouvoir à Madame Stéphanie RUSSO

Monsieur Rachid BENYAHIA donne pouvoir à Madame Sandrine CHAMBARETAUD

Monsieur Pascal GIACOMEL donne pouvoir à Madame Laura STRULOVICI

Monsieur Serge DOMINGUES donne pouvoir à Monsieur Stéphane PAVILLON

Madame Achata TRAORÉ donne pouvoir à Monsieur Daniel ARNOUD

Madame Pryscillia BRACH donne pouvoir à Monsieur Claude SICRE DE FONTBRUNE

**OBJET : Cession d'un appartement et ses annexes (cellier) sur la parcelle cadastrée AO n°147 sise 14 rue de la République à Villeparisis**

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** la mise en vente par délibération municipale n°2025-75/09-04 du bien,  
**Vu** l'avis des domaines du 16 février 2026 de 105 000 euros HT,  
**Vu** l'avis de la commission des finances en date du 11 mai 2026,

**Considérant** que dans cet avis, la valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15% portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 89250 euros

**Considérant** la proposition d'acquisition de 98 000 euros HT formulée par M ABDELHAK SAMMY en date du 23/01/2026,  
**Considérant** la parcelle classée en zone UA ci-dessous dépendant du domaine privé de la Commune,

Section et n° Superficie	Nature	Superficie du bien en m <sup>2</sup>	Rue
AO n°147 530 m <sup>2</sup>	Appartement et ses annexes (cellier)	55	De la République

Entendu l'exposé de Monsieur le Maire,

**DÉLIBÈRE**

**Article 1<sup>er</sup>**

APPROUVE la cession d'un appartement de 55 m<sup>2</sup> située et ses annexes (cellier) sur la parcelle cadastrée section AO n°147, d'une superficie de 530 m<sup>2</sup>, à Monsieur ABDELHAK SAMMY pour un montant de 98 000 Euros (quatre-vingt-dix-huit mille euros) frais d'acte en sus,

Il est précisé :

- que la Commune détient ce bien dans son patrimoine sans l'avoir acquis ou aménagé en vue de le revendre,
- que la présente aliénation relève 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 l'aliénation est donc réalisée hors du cadre économique,
- et qu'en conséquence le prix de vente ne sera pas soumis à la TVA.

**Article 2**

DESIGNE Monsieur Frédéric BOUCHE, Maire, à signer l'acte de promesse de vente ainsi que l'acte de vente, à réaliser toutes les formalités et à signer toutes les pièces nécessaires à la cession du bien située sur la parcelle AO n°147 sise 14 rue de la République.

**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 après le vote suivant :

35 votants dont 6 pouvoirs

29 pour dont 5 pouvoirs (Groupe majoritaire « Villeparisis avec Vous »)

3 abstentions dont 1 pouvoir (Unis pour Villeparisis)

3 contre (Tout devient Possible)

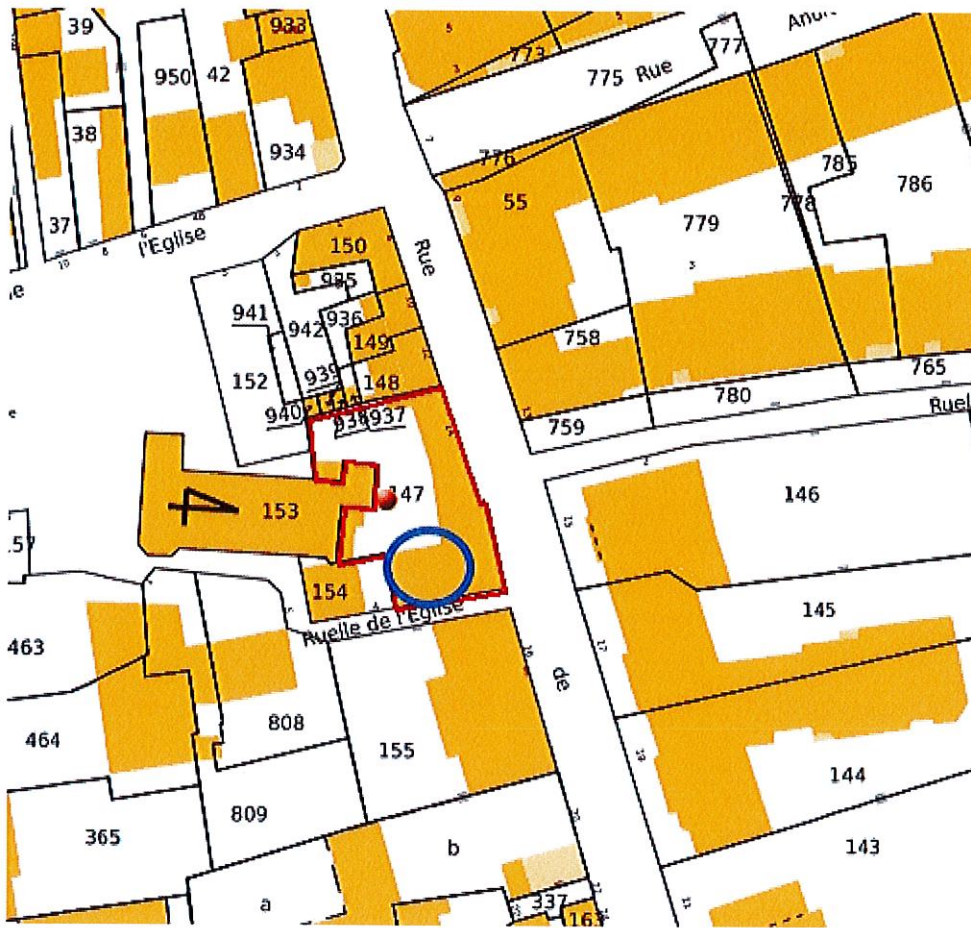
FAIT ET DÉLIBÉRÉ EN SEANCE LES JOUR, MOIS ET AN QUE DESSUS.

AU REGISTRE SUIVENT LES SIGNATURES.

POUR EXTRAIT CONFORME EN MAIRIE.

Signature 	Signature 
Frédéric BOUCHE Maire	Marc GRANET Secrétaire de séance

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20260521-26\_12566-DE  
Date de télétransmission : 21/05/2026  
Date de réception préfecture : 21/05/2026



Localisation de la parcelle AO n°147

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 : ddvip77.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

À Melun, le 16 février 2026

La Directrice départementale des Finances publiques de  
 Seine-et-Marne  
 à

**POUR NOUS JOINDRE**

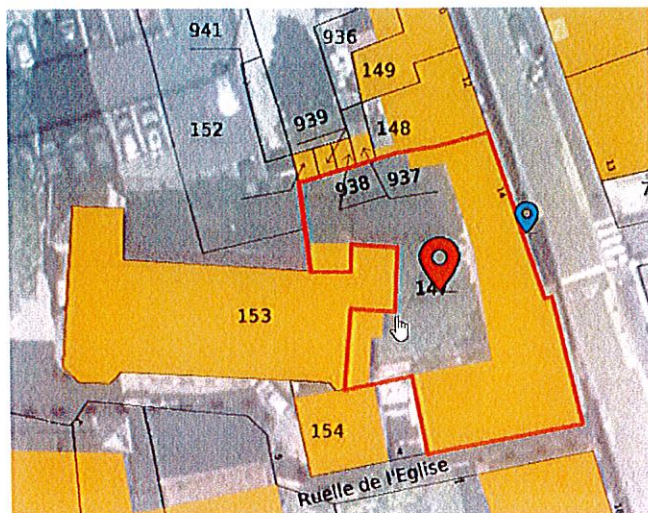
Affaire suivie par : Patrice HECHINGER  
 Courriel : patrice.hechinger@dgfip.finances.gouv.fr  
 Téléphone : 06.77.82.08.35

Commune de Villeparisis

Réf DS : 29129949 cf 20182579  
 Réf OSE : 2026-77514-xxxxx cf 2024-77514-70729

## 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 :*

Appartement + cave

*Adresse du bien :*

14 rue de la République 77 Villeparisis  
 AO 147 Parcelle Lots 12 et 17

*Valeur vénale :*

105 000 € HT, assortie d'une marge d'appréciation de 15 %  
 (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

Accusé de réception en préfecture  
 077-217705144-20260521-26\_12566-DE  
 Date de télétransmission : 21/05/2026  
 Date de réception préfecture : 21/05/2026

## 1. CONSULTANT

Commune de Villeparisis

Affaire suivie par : ALAMARGOT Virginie, responsable de service

## 2. DATES

de consultation :	2/2/2026
Le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite de l'immeuble : (visite pour l'avis précédent)	17/10/2024
du dossier complet : (demande sur la nature du bien : appartement)	16/2/2026

## 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 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

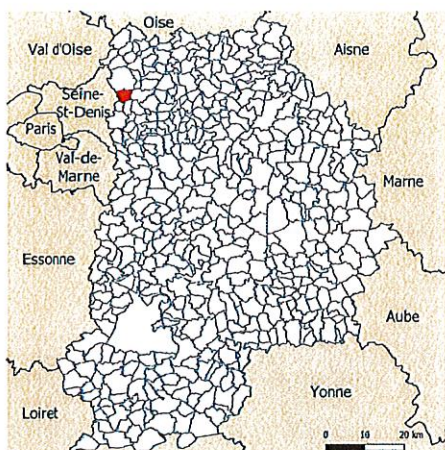
### 3.3. Projet et prix envisagé

La commune souhaite céder l'appartement. Prix négocié à **98.000 €** (dans la marge d'appréciation du précédent dossier dont la valeur vénale était fixée à 105.000 €)

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

## 4. DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale



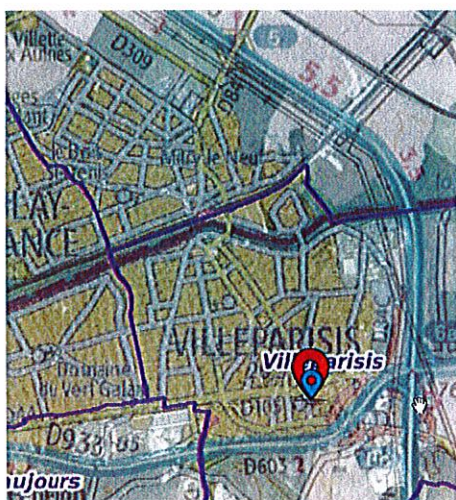
La commune de Villeparisis est située au nord-ouest du département de Seine-et-Marne, à 10 km au nord de Chelles.

C'est une commune urbaine, d'une forte densité. Elle est desservie par les routes départementales D84, D105 et D603, ainsi que par la route nationale N3 et par l'autoroute A104.

La gare de Villeparisis-Mitry-le-Neuf, desservie par le RER B se situe en lisière de la limite communale, au nord.

La commune comptait 26 822 habitants lors du dernier recensement de 2021.

### 4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau



Le bien sous expertise est situé dans le centre-ville dans le quartier historique, proche des commerces et des services.

Les accès routiers, notamment la N3 et l'A104 sont également à proximité.

### 4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse	Superficie de la parcelle	Nature
Villeparisis	AO 147 lots 12 et 17	14 rue de la république	530 m <sup>2</sup>	Appartement

### 4.4. Descriptif

Au sein d'un immeuble en copropriété, ancien mais récemment ravalé, de 10 logements, un appartement de type T3 situé au rez-de-chaussée.

L'accès à l'appartement peut se faire soit par cour arrière commune desservant une entrée individuelle donnant sur une cuisine avec chaudière. La salle d'eau avec WC, est attenante à la cuisine. Un salon avec une deuxième entrée donnant sur la ruelle de l'église, dessert deux chambres accessibles l'une par l'autre.

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20260521-26\_12566-DE  
Date de télétransmission : 21/05/2026  
Date de réception préfecture : 21/05/2026

La visite permet de constater l'état de vétusté avancée du bien. Le logement inoccupé depuis quelques années est en très mauvais état. Les sols et les murs de toutes les pièces sont vétustes. La cuisine dispose d'aménagements basiques, très anciens. La salle de bain minimaliste, est dégradée.

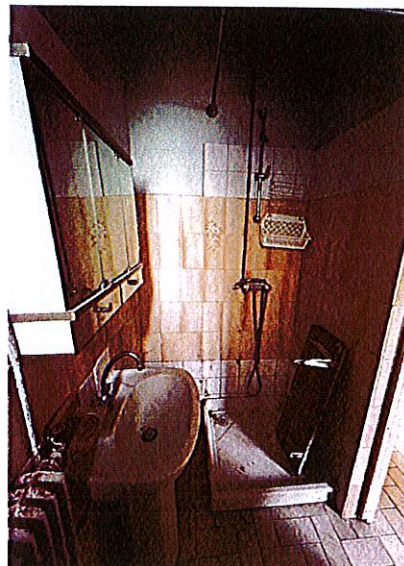
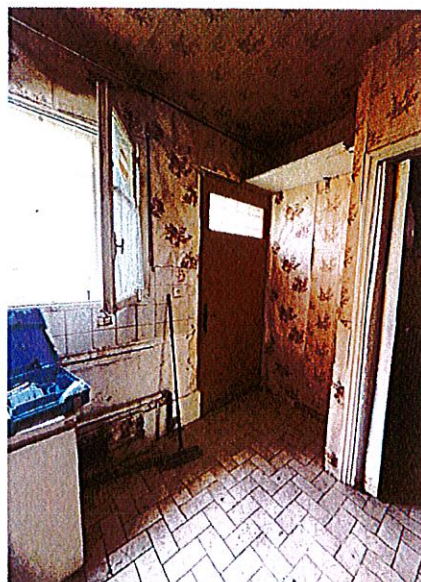
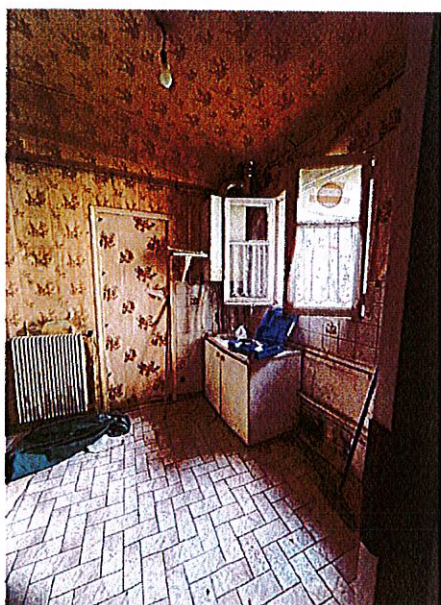
Des traces d'humidité et d'infiltration sont visibles sur une partie du mur du salon ainsi que dans l'une des chambres.

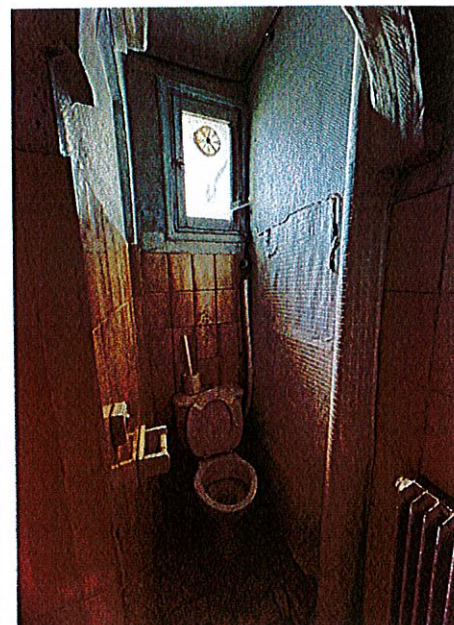
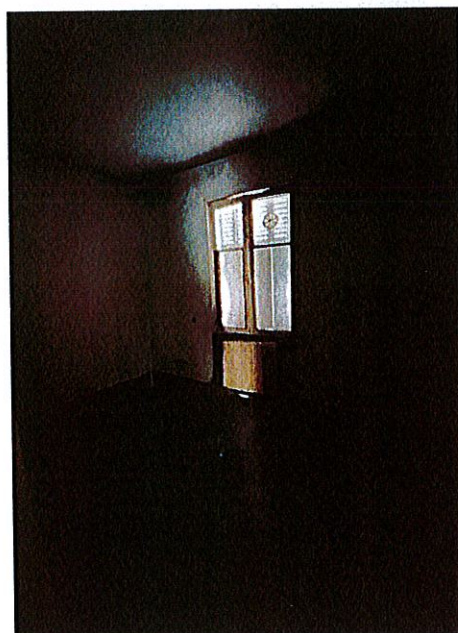
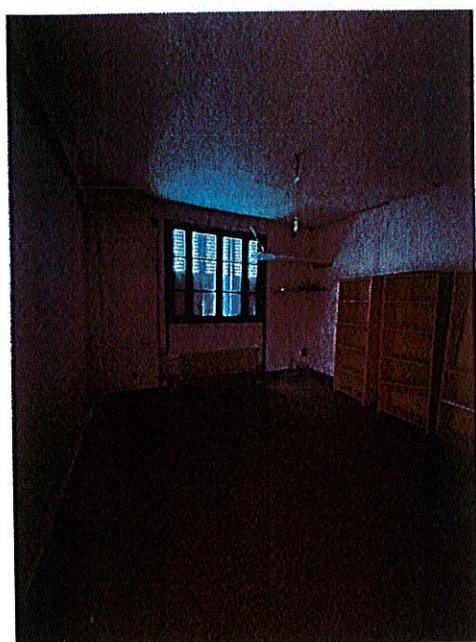
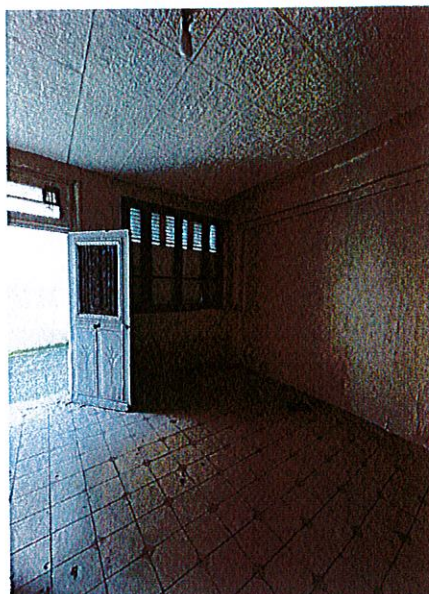
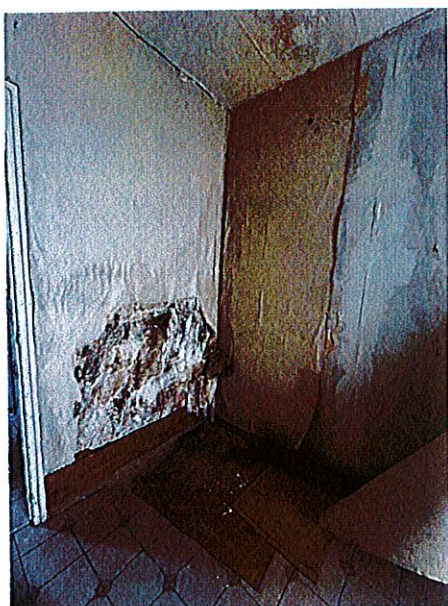
Les fenêtres sont en bois, simple vitrage et disposent de volets (persiennes) métalliques.

L'électricité, la plomberie ainsi que le chauffage semblent à refaire entièrement.

L'appartement requiert une rénovation lourde afin d'obtenir une habitation décente.

Le bien ne dispose pas de place de stationnement mais d'une cave de 5 m<sup>2</sup>.





#### 4.5. Surfaces du bâti

Lors de la précédente évaluation, la surface retenue était d'environ 60 m<sup>2</sup> (surface mentionnée par une expertise immobilière qui devait être confirmée).

Toutefois, d'après les informations cadastrales en la possession du service, l'appartement aurait en fait une superficie de 55 m<sup>2</sup>.

C'est cette dernière valeur qui sera donc retenue pour la présente évaluation.

### 5. SITUATION JURIDIQUE

#### 5.1. Propriété de l'immeuble :

Commune de Villeparisis

## 5.2. Conditions d'occupation :

Libre d'occupation

## 6. URBANISME

Zone UA au plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Villeparisis approuvé le 15/05/2019.

La zone UA correspond aux secteurs de centralités les plus denses de la ville, caractérisés par un parcellaire assez diversifié, et des implantations d'immeubles le plus souvent en front de rue. Les occupations des sols y sont les plus diversifiées : habitat collectif, commerces, services, hébergement hôtelier, bureaux, activités artisanales, équipements d'intérêt collectif.

Cette zone comprend le Vieux Pays, le quartier de la Place du Marché et celui de la Poste, le long de l'avenue du Général de Gaulle.

## 7. MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

Le bien sera évalué selon la méthode par comparaison

## 8. MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

Appartement entre 50 et 60 m<sup>2</sup>, construit avant 1990, vendu après le 1/1/2023, à moins de 300 mètres du bien à évaluer, à Villeparisis :

Ref. Cadastrales	Adresse	Date mutation	Année Constr.	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m <sup>2</sup> (surf. utile)	Numéro étage	Présence ascenseur	surf garages / parkings	surf caves / celliers
514//AL/613//273, 231, 315, 446	7 AV DU GENERAL DE GAULLE	25/07/24	1965	56	118 000 €	2 107 €	02	O	12	7
514//AL/613//48, 472, 23	32 RUE JEAN JAURES	26/07/24	1965	60	138 000 €	2 300 €	04	N	10	5
514//AL/613//165, 500, 53, 109	8 AV BALZAC	22/05/25	1965	56	142 000 €	2 536 €	00	O	10	7
514//AL/613//18, 483, 43	32 RUE JEAN JAURES	28/02/24	1965	60	144 000 €	2 400 €	03	N	10	5
514//AL/613//263, 460, 221, 305	7 AV DU GENERAL DE GAULLE	30/08/24	1965	56	153 000 €	2 732 €	00	O	10	7
514//AL/613//379, 359, 517	10 RUE JEAN JAURES	10/01/24	1966	60	154 000 €	2 567 €	03	N	10	5
514//AL/613//371,351, 516	10 RUE JEAN JAURES	14/02/24	1966	60	156 000 €	2 600 €	01	N	10	5

prix médian : 2 536 €

prix moyen : 2 463 €

Une seule unité foncière (AL 613) dans le rayon de 300 mètres autour du bien. La fourchette unitaire va de 2.100 à 2.730 €/m<sup>2</sup> avec une place de stationnement inclus dans ce prix unitaire.

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20260521-26\_12566-DE  
Date de télétransmission : 21/05/2026  
Date de réception préfecture : 21/05/2026

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

Le bien objet de la présente évaluation est un appartement de 55 m<sup>2</sup> qui nécessite des travaux de rénovation, il est pris le bas de la fourchette, soit 2.100 €/m<sup>2</sup>.

Compte tenu que le bien n'a pas de place de stationnement, il est fixé un prix unitaire de **1.900 €/m<sup>2</sup>** (2100 €/m<sup>2</sup> – abattement de 10 % = 2100 x 0,9 = 1890 arrondi à 1900 €/m<sup>2</sup>).

La valeur vénale du bien est fixée à **105.000 €** (1.900 €/m<sup>2</sup> x 55 m<sup>2</sup> = 104.500 arrondi à 105.000 €)

Il est fixé une marge d'appréciation de 15 %

## 9. DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – 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 **105 000 €**.

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 89 000 € (valeur arrondie).

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.

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20260521-26\_12566-DE  
Date de télétransmission : 21/05/2026  
Date de réception préfecture : 21/05/2026

## 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

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  
977-217795144-20260521-26\_13566-DE  
Date de télétransmission : 21/05/2026  
Date de réception préfecture : 21/05/2026