

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 Priscillia BRACH donne pouvoir à Monsieur Claude SICRE DE FONTBRUNE

Conseil Municipal du 19 mai 2026 – délibération n°2026-76/05-36

OBJET : Cession des parcelles sises 125 avenue du Général de Gaulle cadastrées section AH N°700, 701, 718 & 719 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 le diagnostic du territoire réalisé par la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France (CARPF), mettant en évidence la nécessité de développer l'offre de la petite enfance et notamment par la création d'une crèche collective,
Vu les terrains acquis par la commune de Villeparisis, sis 125 Avenue du Général de Gaulle et cadastrés section AH n°700, 701, 718 & 719,
Vu la modification du PLU du 04/03/2025, reclassant ces terrains de la zone UC (secteur pavillonnaire), en zone UFa, permettant d'accueillir des équipements publics,
Vu l'estimation du service des domaines en date du 08/11/2024, proposant un prix de cession pour cette unité foncière de 319 000€ HT,
Vu la volonté de la commune de répondre aux besoins des administrés en matière d'accueil des jeunes enfants,
Vu la proposition de cession faite par la commune à la CARPF,
Vu le courrier du 30/06/2025 de la CARPF acceptant la proposition de cession au prix fixé par le service des domaines,
Vu l'avis de la commission des finances en date du 11 mai 2026,

Considérant la nécessité pour la commune de favoriser le développement de structures d'accueil de la petite enfance,
Considérant que la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France dispose de la compétence en matière de création et de gestion des établissements d'accueil du jeune enfant,
Considérant que la cession des terrains susvisés permettra la réalisation d'un équipement répondant aux besoins identifiés dans le diagnostic territorial,
Considérant que le prix proposé correspond à l'estimation du service des Domaines,

Entendu l'exposé de Monsieur le Maire,

DÉLIBÈRE

Article 1^{er}

APPROUVE la cession à la CARPF des parcelles identifiées ci-dessus pour un montant de 319 000€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 desdites parcelles sis 125 avenue du Général de Gaulle.

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


32 pour dont 5 pouvoirs (Groupe majoritaire « Villeparisis avec Vous » et « Tout devient Possible »)

3 abstentions dont 1 pouvoir (Unis pour Villeparisis)

FAIT ET DELIBERE 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_12568-DE
Date de télétransmission : 21/05/2026
Date de réception préfecture : 21/05/2026

Direction Générale des Finances Publiques

Le 8 novembre 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 : 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: 20182099

Réf OSE : 2024-77514-70712

**AVIS RECTIFICATIF DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE (rajout de la
parcelle AH 700 au précédent avis)**

*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 :

Terrain à bâtir

Adresse du bien :

125 Avenue du Général de Gaulle à Villeparisis (AH 718, 719 et
701) + parcelle AH 700 de 494 m²

Valeur :

264.660 € HT, assortie d'une marge d'appréciation de 10 % pour
les parcelles AH 718, 719 et 701.

+ 54.340 € HT, assortie d'une marge d'appréciation de 10 % pour
la parcelle AH 700

pour un total de **319.000 € HT**

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

Accusé de réception en préfecture
077-217705144-20260521-26_12568-DE
Date de télétransmission : 21/05/2026
Date de réception préfecture : 21/05/2026

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : ALAMARGOT Virginie

2 - DATES

de consultation :	27 septembre 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 :	24 octobre 2024 ou après suivant date de rajout de la parcelle AH 700 dans la demande

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

Vente d'un terrain à bâtir. Il n'y a plus de maison sur le terrain (source mail du consultant du 24/10/24). Le projet serait un équipement collectif avec accueil de publics et un petit parc avec square, avec acquéreur potentiel la CARPF (source mail du consultant du 24/10/24).

Calendrier prévisionnel : année 2025

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

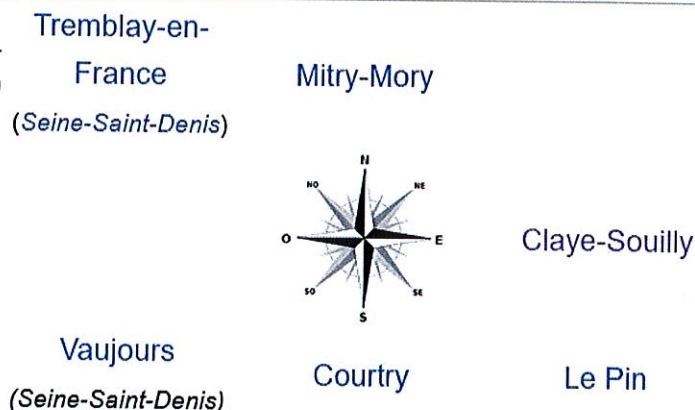
Cette commune urbaine est située au nord-ouest du département de Seine-et-Marne, à environ 6 km à l'ouest de Claye-Souilly.

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	AH 718, 719 et 701	125 Avenue du Général de Gaulle	2.406 m ²	Terrain à bâtir
Villeparisis	AH 700		494 m ²	
		Total :	2.900 m ²	

4.4. Descriptif et surfaces du bâti

Terrain à bâtir de 2.900 m². Aucun bâti. Aucune surface sdp de projet communiqué.

5 - SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Villeparisis

5.2. Conditions d'occupation

Libre

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

UF au PLU soumis à délibération du Conseil Municipal du 15 mai 2019, modification n°1 approuvé le 5/3/2024 .

La zone UF correspond à des sites à vocation d'équipements d'intérêt collectif (existants ou envisagés). Elle comporte un sous-secteur UFa, correspondant spécifiquement aux terrains occupés par des équipements communaux

6.2. Date de référence et règles applicables

article UF 4 : Il n'est pas fixé de règles pour l'emprise au sol des constructions

article UF 6 : Il n'est pas fixé de règles pour la hauteur maximale des constructions

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

Par comparaison

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.0. Origines :

- Parcelle AH 718 d'une contenance de 705 m² :

Acquisition d'une maison pour **325.000 €**

- Parcelle AH 719 d'une contenance de 1.283 m² et parcelle AH 701 de 418 m² :

Acquisition de cette parcelle de terrain sur laquelle existe une petite construction à démolir

Prix : **637.500 €** (=> soit 387 €/m² de terrain pour les 1.701 m², bâti inclus dans ce prix unitaire)

parcelle AH 719 (=> soit 375 €/m² de terrain, bâti inclus dans le prix unitaire)

- Parcelle AH 700 d'une contenance de 494 m² :

Acquisition le 28/12/2017 de cette maison pour **354.000 €**

Le prix d'acquisition totale ressort à **1.316.500 €** pour l'acquisition de ces pavillons qui étaient à cette époque et terrains en zone pavillonnaire (UC).

8.1. Études de marché

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

a) Terrain en zone UF (source évaluation n° 2021-514V0005)

Terrains entre 2.000 et 30.000 m², à moins de 3 kms du bien à évaluer : source estimer un bien

Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain	Prix total	Prix/m ²	Sous Groupe	Divers	Zonage (source géoportail)
514//AN/26//	VILLEPARISIS	CHE DES PETITS MARAIS	29/06/18	3 243 m ²	275 655 €	85 €	Terre	Acquisition par la commune. Indemnité d'éviction agricole : 3.794,31 €, soit 1,17 €/m ² (3.794,31 € / 3.243 m ²)	UF
514//AN/36//	VILLEPARISIS	CHE DES PETITS MARAIS	29/06/18	4 228 m ²	359 380 €	85 €	Terre	Acquisition par la commune. Indemnité d'éviction agricole : 4.946,76 €, soit 1,17 €/m ² (4.946,76 € / 4.228 m ²)	UF
514//AN/35//	VILLEPARISIS	CHE DES PETITS MARAIS	19/11/18	4 988 m ²	423 980 €	85 €	Terre	Acquisition par la commune. Indemnité d'éviction agricole : 5.835,96 €, soit 1,17 €/m ² (5.835,96 € / 4.988 m ²)	UF

Le prix unitaire est de **85 €/m²** pour la zone UF pour l'acquisition de terrain en nature agricole pour faire le collège.

b) Terrain de 1.200 à 4.800 m² à moins d'un km du bien à évaluer, après le 1/10/2021 :

Une seule vente au 7 rue Roberval (AE 556), le 14/9/2022 pour 260.000 € HT (+tva à 20%) pour ce terrain de 1.995 m², soit **130 €/m²** (260.000 € HT / 1.995 m²)

Géofoncier EXPERT DGFIP Seine-et-Marne | DGFIP MON COMPTE Déconnexion

rechercher une adresse

Localiser une parcelle

Effacer la dernière recherche

Villeparisis

000

AE

556

Mode de recherche de parcelles : Parcelles actives

77514 AE 556 - Urbanisme

Zonages

Cette zone est couverte par un PLU.

Zone d'activités où sont limitées les activités commerciales et de service Zone Ula

Prescriptions

Aucune information

Informations

Droit de préemption urbain renforcé

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP :

néant

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

La commune a acquis des biens similaires en 2018 à 85 €/m² pour la construction d'un collège en zone UF.

Un terrain industriel à 130 € HT/m² dans un rayon d'un km du bien à évaluer.

Il est proposé de fixer la valeur unitaire à **110 € HT/m²** (moyenne arrondi de 85 et 130 €/m²)

Cette valeur vaut ordre de grandeur. Le projet précis n'étant pas connu à ce jour.

La valeur vénale ressort à 319.000 € HT (2.900 m² x 110 € HT/m²)

Cette valeur est très loin du prix d'acquisition car le bien est devenu un terrain et le zonage est moins favorable (ce n'est plus pour construire du logement).

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 **319.000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimum de vente sans justification particulière à 287.100 € (319.000 € x 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 jusqu'au 31 décembre 2025

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.

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
077 24 77 05 14 / 20260521-28 / 12568 DE
Date de télétransmission : 24/05/2026
Date de réception en préfecture : 24/05/2026



Communauté d'agglomération
Roissy Pays de France
6 bis, avenue Charles de Gaulle
95700 Roissy-en-France
01 34 29 03 06
roissypaysdefrance.fr

AFFAIRE SUIVIE PAR
Caroline PLANÇON
cplancon@roissypaysdefrance.fr



Commune de Villeparisis
Monsieur le maire
32 rue de Ruzé
77290 VILLEPARISIS

Roissy en France, le 30/06/2025

Objet : Acquisition foncière des parcelles cadastrées AH 701-700-718-719 à Villeparisis pour la réalisation d'une crèche

Monsieur le maire, *Che F. Dubois*

Dans le cadre de la signature de la Convention Territoriale Globale avec la Caisse d'Allocations Familiales en 2022, l'agglomération a réalisé un diagnostic du territoire qui a révélé la nécessité de développer une offre petite enfance, notamment par la création d'une crèche collective à Villeparisis.

Pour réaliser ce projet, il convient que la communauté d'agglomération Roissy Pays de France acquiert le bien immobilier, situé 125 avenue du Général De Gaulle, parcelles cadastrées AH 700-701-718-719, d'une superficie de 494 m², propriété de la commune.

Conformément à la réglementation, suite à une demande initiée par vos services, le bien a été estimé par la Direction Départementale des finances publiques, division des missions domaniales. La communauté d'agglomération Roissy Pays de France vous propose un prix d'acquisition d'un montant de 319 000 € HT.

Si cette proposition vous convient, je vous remercie de bien vouloir nous faire part de votre acceptation par courrier en indiquant les coordonnées de votre notaire.

Je vous remercie également de bien vouloir me transmettre, en temps voulu, la délibération municipale d'autorisation de cession.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le maire, l'expression de mes salutations distinguées

D. Doll
Monsieur DOLL,
Président de la communauté d'agglomération
Roissy Pays de France

Accusé de réception en préfecture
077-217705144-20260521-26_12568-DE
Date de télétransmission : 21/05/2026
Date de réception préfecture : 21/05/2026