

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

OBJET : Annule et remplace la délibération n° 2026-02/02-02 du conseil municipal du 16 février 2026. Cession des parcelles sises 88-90 Avenue de Berny cadastrées section AN n°558 & AN n°559 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 l'estimation du service des domaines en date du 27/02/2026, proposant un prix de cession pour cette unité foncière de 364 000€ HT,
Vu la délibération du Conseil municipal n°2026/02-02-02 en date du 16 février 2025, approuvant le principe de la cession d'une partie de la parcelle cadastrée section AN n°559p à la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France dans le cadre du projet de construction d'une piscine intercommunale ;
Vu l'avis de la commission des finances en date du 11 mai 2026,

Considérant que la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France porte un projet de construction d'un équipement aquatique destiné à renforcer l'offre sportive et de loisirs du territoire ;
Considérant que ce projet constitue un atout majeur pour le développement des pratiques sportives, notamment scolaires, pour l'amélioration de l'offre de loisirs à destination des familles et des habitants, ainsi que pour l'attractivité du territoire ;
Considérant que l'avancement des études techniques a conduit à redéfinir le périmètre foncier nécessaire à la réalisation de cet équipement ;
Considérant qu'il est désormais proposé de céder à la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France l'intégralité de la parcelle cadastrée section AN n°559 ainsi que la parcelle cadastrée section AN n°558, appartenant au domaine privé communal ;
Considérant que l'ensemble de ces parcelles représente une superficie totale d'environ 1 005 m² ;

Entendu l'exposé de Monsieur le Maire,

DÉLIBÈRE

Article 1^{er}

ANNULE et REMPLACE la délibération du Conseil municipal n°2026/02-02-02 en date du 16 février 2025, approuvant le principe de la cession d'une partie de la parcelle cadastrée section AN n°559p à la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France dans le cadre du projet de construction d'une piscine intercommunale ;

Article 2

APPROUVE la cession à la CARPF des parcelles identifiées ci-dessus pour un montant de 364 000 €HT, conformément à l'évaluation domaniale.

Article 3

DESIGNE Monsieur BOUCHE Frédéric, Maire, à réaliser toutes les formalités et à signer l'intégralité des pièces nécessaires à la cession desdites parcelles sises 88-90 Avenue de Berny.

Article 4

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 recueils 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

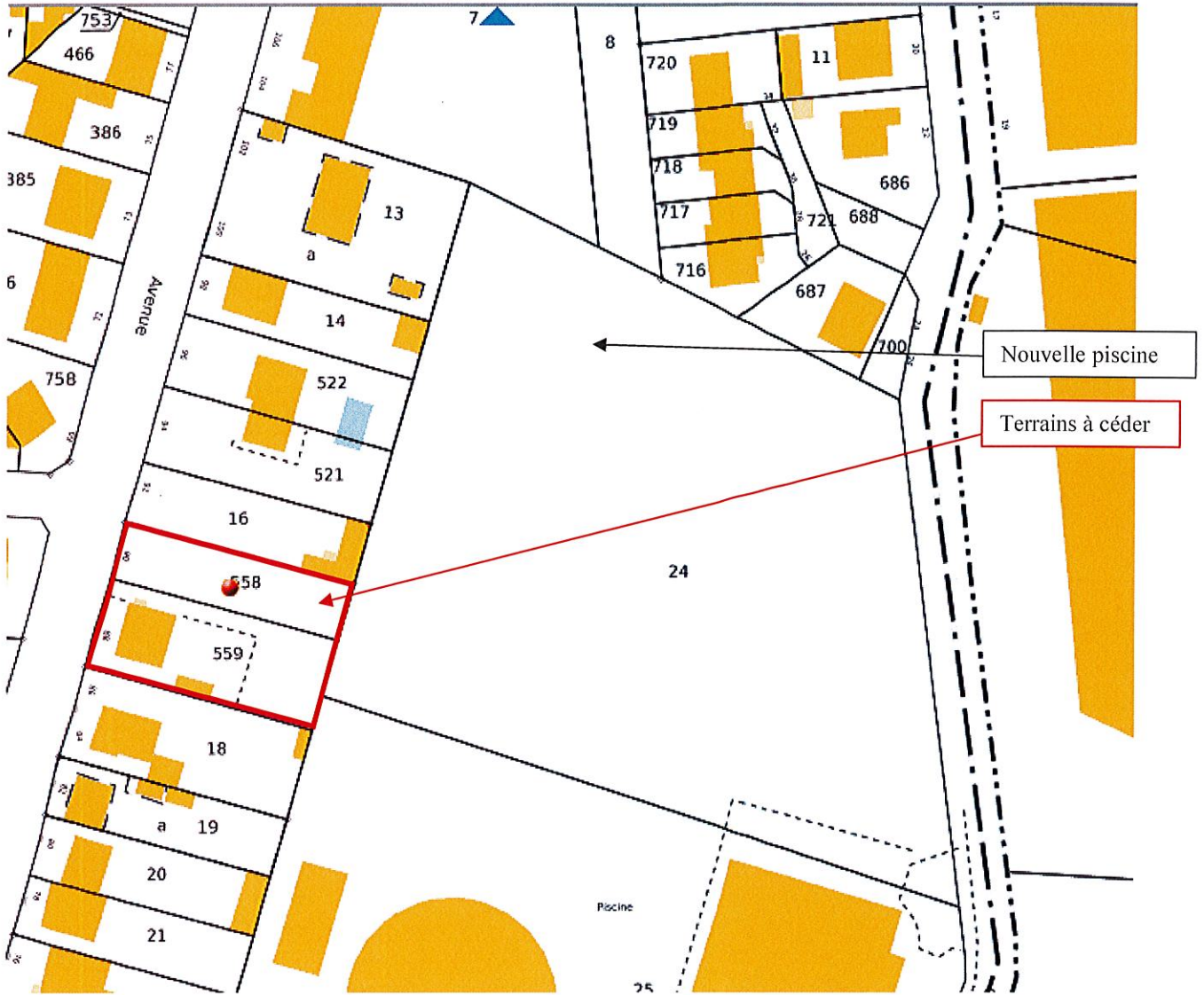
FAIT ET DELIBERE EN SEANCE LES JOUR, MOIS ET AN QUE DESSUS.
AU REGISTRE SUIVENT LES SIGNATURES.
POUR EXTRAIT CONFORME EN MAIRIE.

| | |
|---|--|
| Signature | Signature |
|  |  |
| Frédéric BOUCHE Maire | Marc GRANET Secrétaire de séance |



Accusé de réception en préfecture
077-217705144-20260521-26_12569-DE
Date de télétransmission : 21/05/2026
Date de réception préfecture : 21/05/2026

Annexe : Plan des parcelles



Direction Générale des Finances Publiques

Le 27 février 2026

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

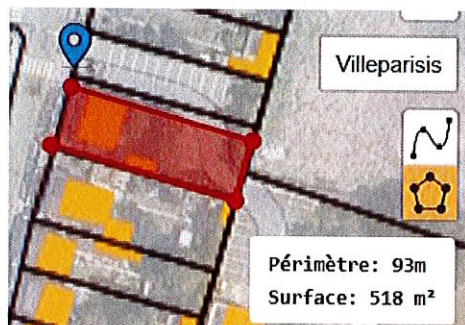
Téléphone : 06.12.57.99.51

Réf DS: 28929987 cf 20982464

Réf OSE : 2026-77514-05337 cf 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 et parking

Adresse du bien :

88-90 Avenue de Berny à Villeparisis (AN 559 et 558)

Valeurs :

364.000 € HT, assortie d'une marge d'appréciation de 15 %

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

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Virginie ALAMARGOT LASFAR, Responsable de service

2 - DATES

| | |
|--|-----------------|
| de consultation : | 23 janvier 2026 |
| le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis: | |
| le cas échéant, de visite de l'immeuble : | |
| du dossier complet : | 11 février 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 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 dans le cadre de la réalisation d'un projet de piscine.

Calendrier prévisionnel : 2026

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

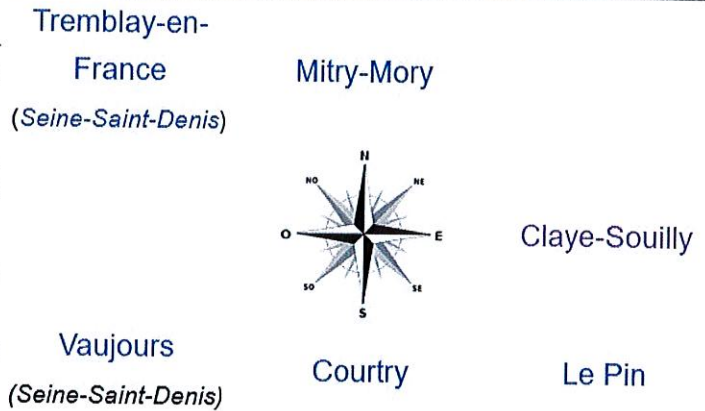
Cette commune urbaine est située au nord-ouest du département de Seine-et-Marne, à environ 6 km à l'ouest de Claye-Souilly.

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 et accès parking |
| | AN 558 | 90 Avenue de Berry | 402 m ² | Parking |
| | | Total : | 1.005 m ² | |

4.4. Descriptif et surfaces du bâti

Maison.

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 pour la parcelle AN 559

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.

UF (zones d'équipements d'intérêt collectif) pour la parcelle AN 558

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

Pour le parking :

Parking de 30 à 2.000 m² à moins de 3 kms de la parcelle AN 558 à Villeparisis, après le 1/1/2023 :

| Ref. Cadastrales | Commune | Adresse | Date mutation | Prix total | Nbre dépendances | Prix unitaire | Nature bien |
|----------------------------------|--------------|----------------------|---------------|------------|------------------|---------------|-------------|
| 514//AD/296//43, 22, 35, 41 | VILLEPARISIS | 8 B RUE DES PLATANES | 31/03/25 | 18 000 € | 4 | 4 500 € | Parking |
| 514//AC/482//75, 136, 74, 48, 49 | VILLEPARISIS | 5 AV PERRATON | 09/03/23 | 26 000 € | 4 | 6 500 € | Parking |
| 514//AD/296//43, 35 et 41 | VILLEPARISIS | 8 B RUE DES PLATANES | 03/10/25 | 23 000 € | 3 | 7 667 € | Parking |

prix moyen : 6 222 €

prix médian : 6 500 €

Le prix médian est de 6.500 € par place de parking. Ces termes de comparaison sont en sous-sol.

Pour la maison (sur une emprise d'environ 518 m² de la parcelle AN 559 : voir image de gauche de la première page de ce rapport) :

Maison à moins de 1 km du bien à évaluer, à Villeparisis, vendue après le 1/1/2023, d'une surface habitable entre 48 et 68 m², construite entre 1945 et 1975, sur un terrain entre 418 et 618 m² :

| Ref. Cadastrales | Adresse | Date mutation | Année Constr. | Surface terrain | Surface utile totale | Prix total | Prix/m ² (surf. utile) |
|------------------|--------------------------|---------------|---------------|-----------------|----------------------|------------|-----------------------------------|
| 514//AE/544// | 5 AV DE NORMANDIE NIEMEN | 10/09/25 | 1947 | 479 | 59 | 245 000 € | 4 153 € |
| 514//AM/170// | 26 AV ARISTIDE BRIAND | 09/10/25 | 1965 | 500 | 52 | 261 000 € | 5 019 € |
| 514//AN/518// | 14 AV DILECTA | 22/02/23 | 1968 | 419 | 67 | 323 250 € | 4 825 € |
| 514//AM/143// | 14 AV ARISTIDE BRIAND | 11/08/23 | 1971 | 450 | 62 | 335 000 € | 5 403 € |
| 514//AN/610// | 47 AV DES VOSGES | 12/04/23 | 1954 | 498 | 52 | 350 000 € | 6 731 € |

prix médian : 323 250 € 5 019 €

prix moyen : 302 850 € 5 226 €

Le prix médian et moyen de ce type de maison est proche de 310.000 €.

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

Pour le parking :

Sur l'image de la page 1 de ce rapport, il y a 12 places de stationnement.

Le prix unitaire minimum des places de stationnement est de 4.500 €.

Le bien ayant plus de place de stationnement que les termes de comparaison, il est fixé une valeur d'une place à 4.500 €.

La valeur vénale de la parcelle AN 558 est de 54.000 € (4.500 €/place x 12 places).

Pour la maison :

Pour la valeur vénale de la maison, il est proposé de prendre **310.000 €** (entre le prix médian et le prix moyen des termes de comparaison).

Conclusion : la valeur vénale de l'ensemble est fixée à **364.000 €** (54.000 € pour le parking + 310.000 € pour la maison)

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 **364.000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 % portant la valeur minimum de cession sans justification particulière à 309.400 € (364.000 € 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.

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.

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
077-217705144-20200521_26_12569-DE
Date de rétrotransmission : 21/05/2026
Date de réception préfecture : 21/05/2026