

**SEANCE DU 06 JUILLET 2022**  

---

JG

N°4

**OBJET : URBANISME****Echange foncier entre la Commune de Lagny-sur-Marne et M. et Mme VIOLLIN parcelles BE 89p et BE 414p**

L'an deux mil vingt - deux, le **CONSEIL MUNICIPAL**, légalement convoqué le 29 juin 2022 pour le 06 juillet 2022 à 19 heures s'est réuni à l'Hôtel de Ville dans la salle du Conseil, sous la présidence de M. Jean-Paul MICHEL, Maire.

**PRESENTS***Maire* : M. MICHEL

| NOMBRE DE MEMBRES                 |             |
|-----------------------------------|-------------|
| Afférents au<br>Conseil Municipal | En exercice |
| 35                                | 35          |

| Présents | Représenté |
|----------|------------|
| 30       | 4          |

| Ont pris part à la délibération |
|---------------------------------|
| 34 Membres                      |

*Conseillers Municipaux* : Mme FENZAR-RIZKI, M. AUGUSTIN, Mme BLANCHARD, M. JAHIER, Mme NEILZ, M. MONOT (arrivée au point n°4), M. ZOUAOUI, Mme POUILLAIN, M. GIRARD, Mme BRATUN, Mme BREYSSE (en visioconférence), M. WACHOWIAK, Mme PUNTEL, M. GAUDEFROY, Mme MOKEDDEM, Mme MOREAU, M. PINTO DA COSTA OLIVEIRA (en visioconférence), M. BLAS, M. DURANCEAU, Mme DIKBAS, M. MACHADO, M. RYBKA, Mme CLERC, M. BERNARD, Mme CHAVANNE, M. FONTAINE, M. ROULLE, Mme SOUDAIS, M. FAILLE.

*Pouvoir* :

M. CHAUVEAU  
Mme SAILLIER  
M. HELFER  
M. LEGEARD-DAMILANO

à M. JAHIER  
à M. MACHADO  
à M. FONTAINE  
à M. ZOUAOUI

*Absent(e) non excusé(e)* :

Mme DUCHENE

**Secrétaire de séance** : Mme Nacéra BRATUN a été désignée pour remplir cette fonction, qu'elle a accepté.

\*\*\*

**N°04 - URBANISME – Echange foncier entre la Commune de Lagny-sur-Marne et M. et Mme VIOLLIN parcelles BE 89p et BE 414p**

En 2008, la Commune a engagé le désenclavement de l'ilot dit des « Hauts Bouillons » par la réalisation d'une voie et a par conséquent acquis plusieurs parcelles nécessaires à cette opération. Afin de finaliser cette opération, la Ville souhaite procéder à un échange foncier avec l'un des riverains de l'opération.

Ainsi, la Ville souhaite acquérir une emprise de 88 m<sup>2</sup> issue de la parcelle cadastrée BE 414 sise 15 Chemin de l'Autostrade appartenant à Monsieur et Madame VIOLLIN Samuel et Annie. En contrepartie, la Ville cèdera à Monsieur et Madame VIOLLIN une emprise issue de la parcelle cadastrée BE 89 sise 12 Chemin des Hauts Bouillons pour une contenance de 88 m<sup>2</sup>. Ces emprises, en nature d'espace vert, sont représentées au plan de principe (annexe 3).

Les parcelles sont libres de toute occupation et ne présentent aucun réseau en sous-sol et en surface.

La Direction Nationale des Interventions Domaniales (DNID) a estimé, dans son avis du 15 avril 2022, la valeur vénale de ces emprises à 60€/m<sup>2</sup> soit 5 280 € (annexe 3bis). Les parcelles étant de surface et de nature identiques, l'échange foncier serait réalisé sans soulte.

**LE CONSEIL MUNICIPAL,**

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment ses articles L 2241-1 et L 2122-21,

**VU** le Code de la Propriété des Personnes Publiques, notamment en ses articles L 3211-14 et L 3221-1,

**VU** l'avis de la Direction Nationale d'Intervention Domaniale du 15 avril 2022,

**VU** l'avis de la Commission Urbanisme en date du 28 juin 2022,

**CONSIDERANT** que l'emprise foncière dont la vente est projetée relève du domaine privé de la commune ; qu'elle n'a jamais fait l'objet d'un classement dans le domaine public, ni été affectée au public, ni aménagée spécialement à cet effet,

**CONSIDERANT** la nécessité d'acquérir l'emprise issue de la parcelle BE 414 afin de finaliser cette opération d'aménagement,

**CONSIDERANT** le courrier d'acceptation de Monsieur et Madame VIOLLIN en date du 27 juin 2022,

Après en avoir délibéré,

**DECIDE** de céder à Monsieur et Madame VIOLLIN Samuel et Annie, l'emprise foncière susmentionnée, à prélever de la parcelle BE 89 et telle que figurée au plan ci-joint annexé et d'une surface de 88 m<sup>2</sup>,

*La présente délibération, à compter de son caractère exécutoire, peut faire l'objet d'un recours contentieux pour excès de pouvoir, dans un délai de deux mois : par courrier adressé au Tribunal administratif de Melun, ou par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).*

**DECIDE**, en contrepartie, d'acquérir auprès de Monsieur et Madame VIOLLIN Samuel et Annie une emprise foncière de 88 m<sup>2</sup> à prélever de la parcelle BE 414 telle que figurée au plan ci-joint annexé,

**PRECISE** que tous les frais (notaires, géomètre, clôture, remise en état du terrain, etc.) seront à la charge de la Ville, mais que la vente pourra être conclue, au besoin, par un acte administratif,

**AUTORISE** Monsieur le Maire à signer tous les documents relatifs à ce dossier ou si l'acte est établi en la forme administrative, un Adjoint au Maire dans l'ordre de sa nomination, en vertu de l'article L 1311-13 du code général des collectivités territoriales.

**Adopté à la majorité des suffrages exprimés par :**

**28 voix pour**

**3 voix contre (Mme CHAVANNE, M. HELFER, M. FONTAINE)**

**3 abstentions (M. ROULLE, Mme SOUDAIS, M. FAILLE)**

POUR EXTRAIT CONFORME,

Jean Paul MICHEL

Certifiée exécutoire à la suite de la transmission

En Sous-Préfecture, le 12/0/2022

A son affichage, le 13/07/2022

Lagny-sur-Marne, le 13/07/2022



Maire de Lagny-sur-Marne

*La présente délibération, à compter de son caractère exécutoire, peut faire l'objet d'un recours contentieux pour excès de pouvoir, dans un délai de deux mois : par courrier adressé au Tribunal administratif de Melun, ou par l'application Télerecours citoyens accessible à partir du site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)*

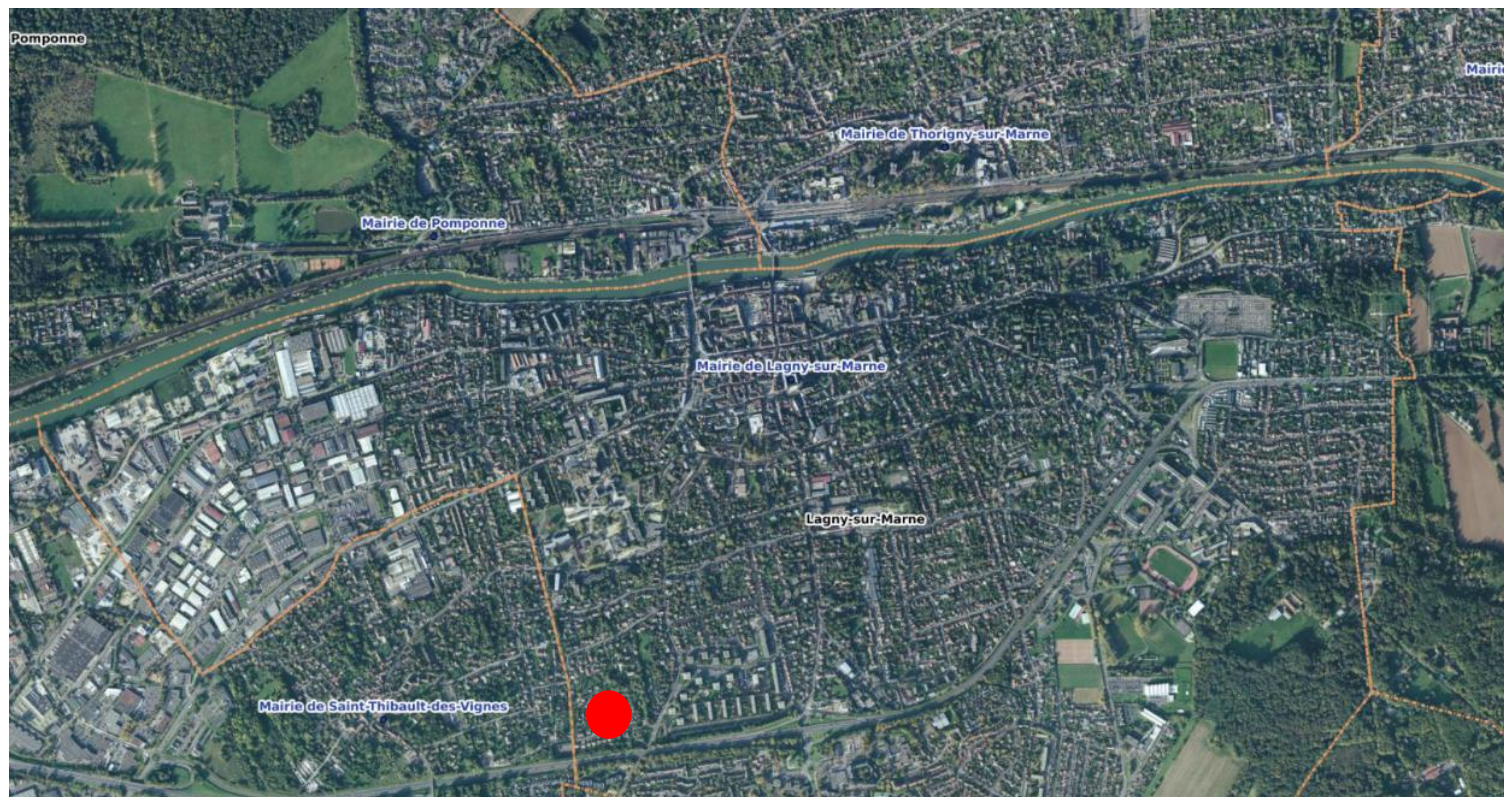
Accusé de réception en préfecture  
077-217702430-20220706-4-DE  
Date de télétransmission : 12/07/2022  
Date de réception préfecture : 12/07/2022





✓ Plans de situation et plan de principe

Maire de Lagny-sur-Marne

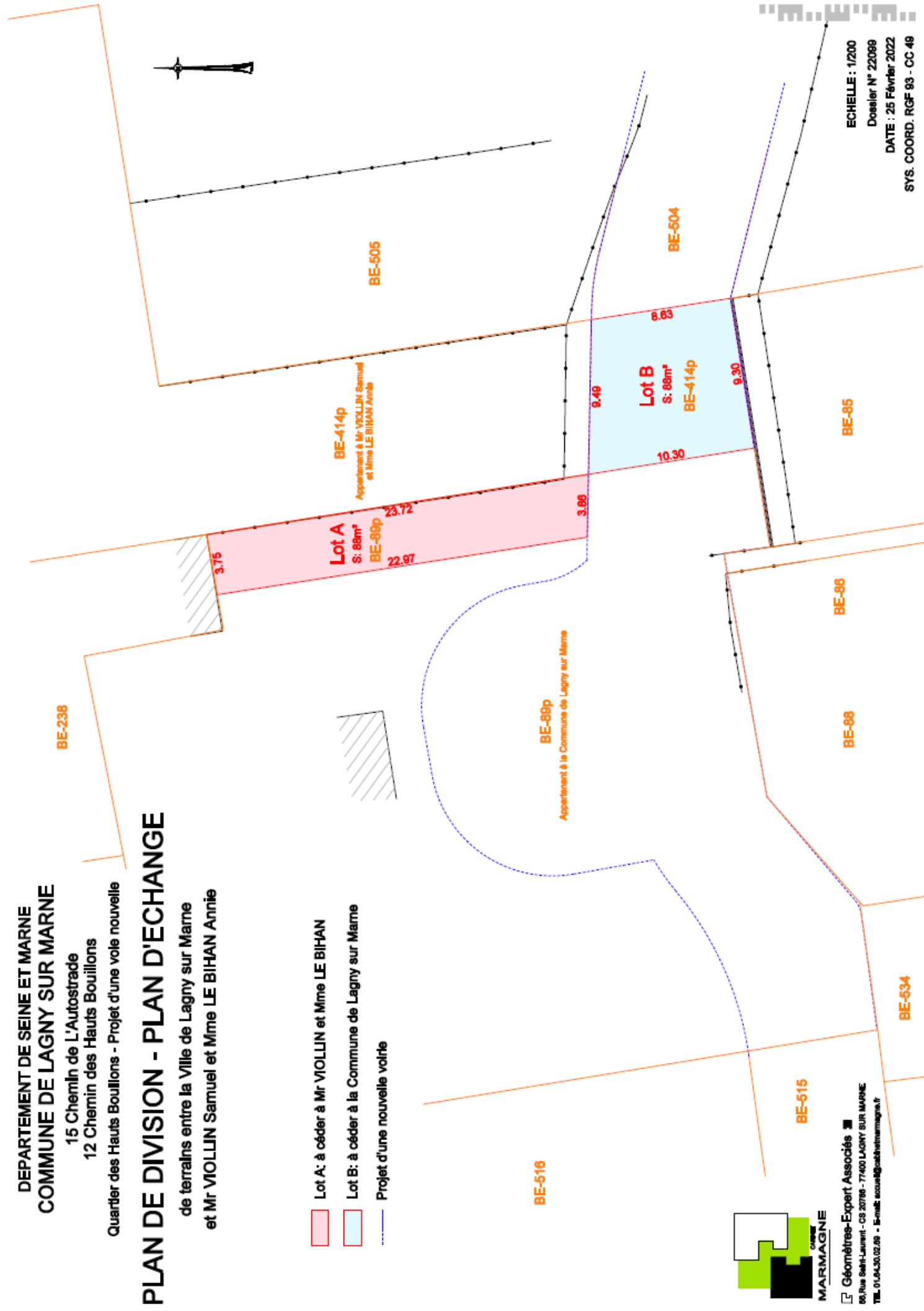




## PLAN DE DIVISION - PLAN D'ECHANGE

de terrains entre la Ville de Lagny sur Marne  
et Mr VIOLLIN Samuel et Mme LE BIHAN Annie

- Lot A : à céder à Mr VIOLLIN et Mme LE BIHAN  
 Lot B : à céder à la Commune de Lagny sur Marne  
 Projet d'une nouvelle voirie





**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction générale des finances publiques

Le 15/04/2022

Direction nationale d'interventions domaniales

Pôle d'évaluation domaniale – Brigade régionale Est

adresse :

Le Directeur de la DNID

3 avenue du chemin de Presles - 94417 Saint-Maurice cédex

téléphone : 01 45 11 63 17

à

mél. : dnid.evaluations@dgfip.finances.gouv.fr

#### POUR NOUS JOINDRE

Commune de Lagny sur Marne

Affaire suivie par : Anna GOMAN

Courriel : anna.goman@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06 30 64 44 35

Réf DS:8042447

Réf OSE : 2022-77243-21505

## 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](https://collectivites-locales.gouv.fr/)



*Nature du bien :*

Terrain nu en nature d'espace vert (jardin)

*Adresse du bien :*

Chemin de l'Autostrade  
77 400 LAGNY SUR MARNE

*Propriétaire :*

Commune de Lagny-sur-Marne/M et Mme Viollin

*Valeur :*

**5 400 €**

## 1 - SERVICE CONSULTANT

affaire suivie par : Chloé Raudin ([chloe.raudin@lagny-sur-marne.fr](mailto:chloe.raudin@lagny-sur-marne.fr))

## 2 - DATE

de consultation : 18/03/2022

de délai négocié :

de visite :

de dossier en état : 18/03/2022

## 3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE- PRIX NÉGOCIÉ

### 3.1. Nature de l'opération

Dans le cadre d'échange foncier entre la ville et un particulier, la commune de Lagny sur Marne demande l'estimation de la valeur vénale des emprises des parcelles BE 89 et 414 en nature d'espaces verts.

En 2008, la Commune de Lagny-sur-Marne a engagé le désenclavement de l'ilot dit des Hauts Bouillons par la réalisation d'une voie et a par conséquent acquis plusieurs parcelles nécessaires à cette opération. Afin de finaliser cette opération la Ville souhaite procéder à un échange foncier avec l'un des riverains de l'opération.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Lagny sur Marne est située à environ 28 km à l'est de Paris dans le département de Seine et Marne. La commune est desservie à l'ouest par la francilienne A104 et à l'est par la RD 934 et la RD 231 et au niveau de transport en commun par la gare de Lagny-Thorigny (ligne P-Paris-Meaux) et le réseau de bus de Marne-la-Vallée.

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

Les parcelles sont situées dans le secteur dit des Hauts Bouillons dans la zone d'habitations. Le centre de la ville est à 1 km et la gare de Lagny-Thorigny à 1,6 km.

### 4.3. Références cadastrales

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

| Commune         | Parcelle | Adresse/Lieu-dit              | Superficie          | Nature cadastrale | Nature réelle      |
|-----------------|----------|-------------------------------|---------------------|-------------------|--------------------|
| LAGNY SUR MARNE | BE 89    | 12 Chemin des Hauts Bouillons | 1396 m <sup>2</sup> | Verger            | Terrain d'agrément |
| LAGNY SUR MARNE | BE 414   | 15 Chemin de l'Autostrade     | 1997 m <sup>2</sup> | sol               | Terrain d'agrément |

### 4.4. Descriptif

L'emprise à céder par la Ville est désignée par le lot A sur le plan ci-dessous. Cette emprise est à prélever de la parcelle cadastrée BE 89, propriété de la Commune de Lagny-sur-Marne.

L'emprise à acquérir par la Ville est désignée par le lot B sur le plan ci-dessous. Cette emprise est à prélever de la parcelle cadastrée BE 414.

Ces terrains sont en nature d'espace vert, jardins, enclavés et ne présentent aucun réseau en sous-sol et en surface. Chaque emprise est de 89 m<sup>2</sup> de surface.



## 5 – SITUATION JURIDIQUE- CONDITIONS D'OCCUPATION

libre d'occupation

## 6 - URBANISME

### 6.1.Règles actuelles

PLU du 13/09/2018, zone UBc

### 6.2.Date de référence et règles applicables

## 7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

Par comparaison

## 8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

#### 8.1.1.Sources et critères de recherche – Termes de référence

Sources : "Estimer un bien" et la Banque Nationale de Données Patrimoniales (BNDP).

\* Cession des emprises des jardins ou des parcelles non constructibles dans le périmètre de 3 km

| N | date<br>mutation | commune<br>adresse                                      | cadastre                      | surface<br>terrain /m² | prix   | Prix/m² | Observations                                                     |
|---|------------------|---------------------------------------------------------|-------------------------------|------------------------|--------|---------|------------------------------------------------------------------|
| 1 | 14/01/2022       | 12 rue de Nantes<br>LAGNY SUR MARNE                     | AH 348                        | 717                    | 40 000 | 56      | Terrain d'agrément                                               |
| 2 | 20/07/2020       | 36 rue Pasteur<br>GOUVERNES                             | AB 223                        | 378                    | 20 000 | 53      | Parcelle de terre en nature cadastrale de jardin                 |
| 3 | 01/07/2019       | 9 rue Cavallo Peduzzi<br>LAGNY SUR MARNE                | BH 467                        | 53                     | 5 000  | 94      | Une parcelle à usage de jardin, sur laquelle est planté un cèdre |
| 4 | 29/06/2020       | 17 rue des Pointes<br>THORIGNY SUR MARNE                | AE 302,<br>356                | 611                    | 40 000 | 66      | Terrain d'agrément                                               |
| 5 | 20/03/2019       | 19 rue de la Sente Verte<br>SAINT THIBAUT DES<br>VIGNES | BD 375<br>emprise<br>de BD 50 | 36                     | 2 000  | 56      | Terrain d'agrément                                               |
| 6 | 05/11/2018       | Rue des Pierres<br>GOUVERNES                            | AB 299                        | 41                     | 2 460  | 44      | Terrain d'agrément                                               |



## 8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

\* Les emprises des parcelles BE 89 et BE 414 sont en nature de jardin donc non constructibles. L'étude de marché des ventes des terrains similaires montre les prix entre 45 et 94 €/m<sup>2</sup> avec le prix dominant de 60 €/m<sup>2</sup>. Cette valeur unitaire peut être retenue.

## 9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

### *Cession*

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.

$$60 \text{ €/m}^2 \times 89 \text{ m}^2 = 5\,340 \text{ €}$$

La valeur vénale du bien est arbitrée à **5 400 €**.

Les collectivités locales et leurs établissements publics peuvent vendre à un prix plus élevé. Ils ont toutefois la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision motivée pour vendre à un prix plus bas.

La valeur vénale est exprimée hors taxe, hors droits et hors frais d'agence éventuellement applicables sauf si ces derniers sont à la charge du vendeur.

## 10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

## 11 - OBSERVATIONS

L'estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent rapport.

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.

Une nouvelle consultation du service du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

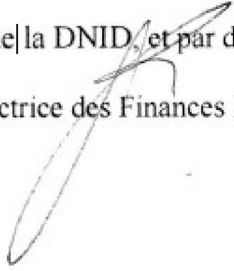
## 12 - DISPOSITIF DE SECOND EXAMEN DES AVIS DOMANIAUX

En cas de désaccord avec cet avis, si, à la suite d'une première démarche auprès du responsable de la brigade Est vous ayant adressé l'avis, vous n'avez pas obtenu satisfaction (vos motifs de contestations ont été rejetés ou partiellement acceptés), vous avez la possibilité de solliciter un second examen, dans un délai de deux mois à compter du jour de la réception de l'avis, en adressant par écrit une demande au Directeur de la DNID et précisant vos arguments.

Responsable de la brigade Est:

- Evelyne Newland, Inspectrice divisionnaire des Finances Publiques  
01 45 11 64 41  
[evelyne.newland@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:evelyne.newland@dgfip.finances.gouv.fr)

Pour le Directeur de la DNID, et par délégation  
Anna Goman, Inspectrice 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  
N° 17202430220706-4-DE  
Date de télétransmission : 12/07/2022  
Date de réception en préfecture : 02/07/2022