



Date de la convocation

06 novembre 2025

Date d'affichage

06 novembre 2025

Le dix novembre deux mille vingt-cinq, 20h00, le Conseil Municipal s'est réuni, sous la présidence de Monsieur François VENANZUOLA, maire.

Les membres présents en séance : Messieurs ABIDI Mohamed, ALCAZAR Franck ; ANTHOINE Emmanuel, ARLANDIS Mathieu, BERGEZ Christian ; DUMENIL François, FAVRIL Daniel ; VENANZUOLA François, Mesdames BAUER Marie-Ange ; CHAILLOU Delphine, DUMENIL Stéphanie, FECHA Carine, MANZAGOL Françoise, RIBERT Nathalie, ROBERT Brigitte

Les membres absents en séance : Messieurs DEPOTS Emmanuel, DE PUTTER Frédéric ; LEMAIRE Laurent ; Madame SIMON Mathilde.

Le ou les membre(s) ayant donné(s) un pouvoir :

Monsieur BONVOISIN Jean-Paul donne pouvoir à Monsieur ANTHOINE Emmanuel ;
Monsieur CANCHON Olivier donne pouvoir à Monsieur VENANZUOLA François ;
Monsieur DIDIER Frédéric donne pouvoir à Madame DUMENIL Stéphanie ;
Madame ETOURNEAU Camille donne pouvoir à Monsieur ARLANDIS Mathieu ;

Nombre de Membres :	23
En exercice :	23
Présents :	15
Pouvoir(s) :	4
Absent(s) :	4
Votant(s) :	19

Monsieur le Maire ouvre la séance à 20 heures 03 minutes.

Il constate que le quorum est atteint.

Monsieur le Maire procède à la lecture de l'ordre du jour :

- 1- Autorisation donnée au Maire d'acheter les terrains de M.Brulfert situé au 59 rue Couperin.

Le Conseil Municipal désigne Madame Stéphanie DUMENIL comme secrétaire de séance.

D.041.2025 – Autorisation donnée au Maire d'acheter les terrains de M. Brulfert situé au 59 rue Couperin

Monsieur le Maire rappelle au Conseil municipal que la commune souhaite acquérir le bien situé 59 rue Couperin 77390 Chaumes-en-Brie, cadastré AC 82, AC 206 et AC 207, d'une superficie totale d'environ 4 000 m², en vue d'y créer une salle associative pour la jeunesse et un parking public.

L'évaluation domaniale du 31 octobre 2025 a fixé la valeur vénale du bien à 160 000 € HT, assortie d'une marge d'appréciation de $\pm 10\%$, soit un montant de 176 000 € HT (211 200€ TTC)

Au regard de la rareté du foncier disponible, de la valeur d'usage publique du site, de sa disponibilité immédiate, et de sa localisation stratégique à proximité du centre-bourg, le Conseil municipal estime que le prix proposé de 184 000 € HT (soit 220 000 € TTC) demeure raisonnable et proportionné, représentant un léger écart par rapport à la valeur plafond retenue par le service des Domaines.

Cet ajustement est justifié par :

- la vocation d'intérêt général du projet,
- la nécessité d'une maîtrise foncière rapide pour le dépôt des dossiers de subventions (DETR, DSIL, CRTE, etc.),
- et la valeur d'usage spécifique du terrain pour la collectivité, sans visée spéculative.

Débat : L'achat de la maison s'effectue directement avec le notaire. Les Domaines ont fait une estimation à 211 000€ TTC, le notaire a proposé 220 000€. Sur l'estimation des Domaines, le prix au mètre carré est sous estimé et le terrain de 4 000 m² n'est pas comptabilisé dedans.

Le prix est correct. Une remise en état sera nécessaire concernant l'isolation et l'électricité en revanche les parquets sont en bon état. L'estimation des Domaines concernant les travaux est sous-estimée de 4% par rapport à l'offre du notaire. On peut déroger aux Domaines s'il y a un intérêt public. Le terrain est plutôt en pente. La répartition de la maison pourrait se faire comme suit : le rez de jardin pour les ados du CDA, le rez de chaussée serait une salle pour les associations et à l'étage, possibilité de faire un ou deux logements. Concernant le terrain, création d'un parking de 100 places laissant un passage sur le côté de 4m50.

Question de Mathieu Arlandis : 76m² sur 3 niveaux alors que sur l'annonce il est spécifié 150m² ? on parle de superficie de plancher.

M. François Venzuola informe que le chauffage au gaz et que la plomberie sont en bon état. Pour les travaux de la salle des associations, nous aurions le droit à une subvention de 70 à 80% du montant des travaux.

M. Emmanuel Anthoine dit qu'il y a un gros problème de stationnement dans la rue Couperin mais grâce à la création du parking sur ce terrain le quartier va être désenclavé. Des arbres sont à conserver, un puits caché se situe au milieu du terrain, des études d'aménagement sont à faire. 500m² de terrain sont laissés pour la maison.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu la délibération n° D040-2025 ;

Vu l'avis du service des Domaines en date du 31 octobre 2025 ;

Vu le projet d'aménagement présenté en séance ;

Vu la note d'opportunité foncière ;

Considérant les dispositions de l'article L.2121-29 du Code général des collectivités territoriales qui confère au Conseil municipal la compétence pour régler par ses délibérations les affaires de la commune ;

Considérant les dispositions de l'article L.2241-1 du même code, selon lesquelles toute acquisition d'immeuble par la commune doit être autorisée par délibération du Conseil municipal ;

Considérant l'article L.2241-4 du CGCT imposant, préalablement à toute opération foncière, la consultation du service des Domaines afin d'obtenir une évaluation domaniale de référence ;

Considérant l'avis du service des Domaines en date du 31 octobre 2025, fixant la valeur vénale du bien à 160 000 € HT, avec une marge d'appréciation de ± 10 %, soit une valeur plafond de 176 000 € HT soit 211 200 € TTC ;

Considérant la rareté du foncier disponible en centre-ville et la nécessité de doter la commune d'équipements publics complémentaires, notamment :

- la création d'une salle associative à vocation éducative et jeunesse,
- et la mise en place d'un espace de stationnement public afin de répondre à la demande croissante du secteur ;

Considérant que l'avis des Domaines de la DDFIP reste à caractère consultatif ;

Considérant que le prix proposé de 184 000 € HT (soit 220 000 € TTC) demeure proportionné à la valeur d'usage publique du site, au regard de l'urgence à maîtriser le foncier pour l'obtention des subventions publiques (DETR, DSIL, CRTE, etc.), et qu'il ne poursuit aucune finalité spéculative ;

Considérant enfin que cette opération s'inscrit dans le cadre d'un projet d'intérêt général conforme aux orientations du plan communal d'aménagement et de développement du centre-bourg

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, **à l'unanimité** :

- **APPROUVE** l'acquisition du bien sis 59 rue Couperin à Chaumes-en-Brie, cadastré AC 82, AC 206 et AC 207, d'une superficie totale d'environ 4 000 m², au prix de 184 000 € HT, soit 220 000 € TTC.
- **MOTIVE** cette acquisition par la réalisation d'un ensemble d'équipements publics à vocation éducative et associative incluant : une salle associative dédiée à la jeunesse et un stationnement public aménagé.
- **CONSTATE** que le prix retenu représente un écart justifié et proportionné par rapport à la valeur plafond fixée par le service des Domaines, au regard de la valeur d'usage publique du bien et de la bonne gestion des deniers communaux.
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer l'acte d'acquisition ainsi que toutes les pièces afférentes à la présente délibération.
- **PRECISE** que la présente délibération sera transmise à Monsieur le Préfet de Seine-et-Marne pour contrôle de légalité et publiée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Délibération adoptée par 19 Pour, 0 contre et 0 abstention

Fin de séance : 20h23

A Chaumes-en-Brie, le 12 novembre 2025

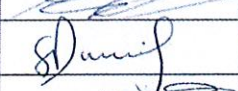
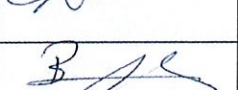
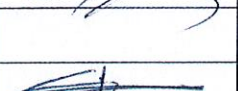
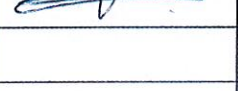
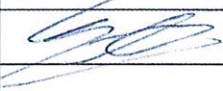
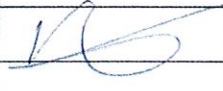
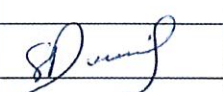
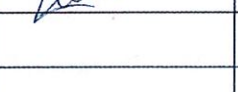
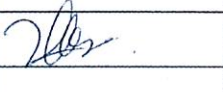
La secrétaire de séance
Stéphanie DUMENIL



Le Maire
François VENANZUOLA



Feuille de présence
Conseil Municipal du 10 novembre 2025

NOM et PRENOM	SIGNATURE	POUVOIR	
		NOM	SIGNATURE
VENANZUOLA François			
RIBERT Nathalie			
ANTHOINE Emmanuel			
DUMENIL Stéphanie			
ABIDI Mohamed			
ALCAZAR Franck			
MANZAGOL Françoise			
FAVRIL Daniel			
ROBERT Brigitte			
BONVOISIN Jean-Paul		Mr ANTHOINE	
BERGEZ Christian			
CANCHON Olivier		Mr VENANZUOLA	
FECHA Carine			
LEMAIRE Laurent			
SIMON Mathilde			
DIDIER Frédéric		Mr DUMENIL	
BAUER Marie-Ange			
DE PUTTER Frédéric			
CHAILLOU Delphine			
DUMENIL François			
ARLANDIS Mathieu			
ETOURNEAU Camille		Mr ARLANDIS	
DEPOTS Emmanuel			