

FICHE DE TELETRANSMISSION

Action Foncière

DECISION n°23-70 du 18/04/2023

Saint-Quentin-en-Yvelines - Coignières - Vente SCI BMRG-SCI ADAPT IMMO - Exercice du droit de préemption en zone d'aménagement différé par la Communauté d'agglomération

Délibération du conseil Communautaire en date du 11 juillet 2020 déléguant au Président une partie de ses attributions Alinéa 13

**DATE D'ACCUSE DE RECEPTION
PREFECTURE DES YVELINES :**

20 avril 2023

Sauf mention contraire inscrite dans la mesure de publicité appropriée, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Versailles qui peut être saisi de manière dématérialisée à partir du site www.telerecours.fr dans un délai de deux mois à compter de la plus tardive des dates suivantes :

- Date de sa réception en Préfecture ;
- Date de sa publication et/ou de sa notification.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale. Ce recours suspend le délai de recours contentieux qui recommencera à courir à compter de la réponse expresse de l'autorité territoriale ou à défaut de réponse, deux mois après l'introduction du recours gracieux.

Saint-Quentin-en-Yvelines-Communauté d'Agglomération – Séance du dimanche 1 janvier 2023

Maître Richard DAUVET
8, rue Bouffillier
78 350 JOUY-EN-JOSAS

Saint-Quentin-en-Yvelines,
Le **18 AVR. 2023**

DGA AMENAGEMENT DU TERRITOIRE
Direction du développement urbain
Nos références : FB / 2023
Affaire suivie par Frédérique BLAVETTE
01 39 44 81 53

LRAR n° :

OBJET : COIGNIERES – VENTE SCI BMRG / SCI ADAPT IMMO – EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION EN ZONE D'AMENAGEMENT DIFFERE PAR LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION.

Maître,

Par déclaration d'intention d'aliéner n° 78148 23 E0002 reçue en mairie de Coignières le 9 janvier 2023, vous avez fait part à la commune de Coignières de la vente d'un bien appartenant à la SCI BMRG au profit de la SCI ADAPT IMMO.

Ce bien est situé 32 bis, route nationale 10, à Coignières. Il est constitué d'un local commercial composé d'un atelier et d'un magasin avec une mezzanine à usage principal de réparation de pare-brise automobile d'une surface utile d'environ 147m², construit sur la parcelle cadastrée section AO n° 70 d'une superficie de 785m², pour un prix de vente de 715 000 €.

Conformément à l'article L.212-1 du code de l'urbanisme qui permet aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre ayant les compétences en matière de plan local d'urbanisme de créer, par délibération motivée de l'organe délibérant et après avis des communes incluses dans le périmètre de la zone, des Zones d'Aménagement Différé (ZAD), le Conseil Communautaire de Saint-Quentin-en-Yvelines a instauré un périmètre de Zone d'Aménagement Différé sur le secteur Pariwest-Forum Gibet-Portes de Chevreuse, sur les communes de Maurepas et de Coignières.

L'instauration de ce périmètre de ZAD permet à la Communauté d'Agglomération, désigné titulaire du droit de préemption au sein de ce périmètre, de maîtriser le développement de ce secteur, de limiter la spéculation foncière, et de garantir ainsi la faisabilité d'un projet urbain cohérent et innovant qui réponde aux enjeux de revalorisation urbaine et des mobilités.

Cet outil vient compléter la mise en place d'un périmètre de prise en considération instauré par le Conseil Communautaire du 9 mai 2019 sur le secteur « Pariwest - Forum Gibet - Portes de Chevreuse », afin qu'un suravis à statuer puisse être opposé aux demandes d'autorisation concernant des travaux, susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation de ladite opération d'aménagement.

Ainsi, ce bien étant situé au sein de ces périmètres d'aménagement, j'ai l'honneur de vous informer qu'en vertu de la délégation qui m'a été accordée par arrêté du Président de Saint-Quentin-en-Yvelines du 21 juillet 2020, et conformément à la délibération du Conseil communautaire du 11 juillet 2020, j'ai décidé de préempter ce bien immobilier, abritant l'exploitation d'un fonds de commerce non concerné par la présente préemption, pour un montant de deux cent soixante-dix mille euros (270 000 €), conformément à l'évaluation du Pôle d'Evaluation Domaniale des Yvelines rendue le 7 avril 2023.

Le bien immobilier cédé est situé dans un secteur identifié d'orientation d'aménagement et de programmation avec pour ambition de revitaliser tout le secteur Pariwest dont la zone commerciale le forum Gibet sur la commune de Coignières. Afin d'accompagner le renouvellement urbain de ce territoire SQY envisage la requalification des espaces publics structurants et ainsi créer un véritable levier de transformation de l'immobilier commercial.

Ainsi, la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines travaille la modification de la circulation de ce secteur.

Le projet prévoit la création d'une voie nouvelle à l'est des parcelles identifiées. Acquérir ces parcelles permettra de construire un lien clair entre le trottoir mixte le long de la RN 10 et l'avenue des frères Lumières. Cet ensemble formera un schéma de déplacement doux cohérent. Cette voie est donc primordiale pour le projet.

Dans ce contexte, et afin de maîtriser l'évolution urbaine de ce secteur, l'opportunité d'acquérir ce bien est avérée.

La dépense est inscrite au budget principal de l'exercice considéré, imputation 21-2115.

Cette décision est prise au regard des articles L 210-1 et L 300.1 du Code de l'Urbanisme fixant les règles à respecter en matière de préemption.

Je vous indique que le propriétaire a été informé qu'il dispose d'un délai de deux mois, à compter de la réception de cette décision, pour faire savoir à SQY par lettre recommandée avec accusé réception :

- soit qu'il accepte le prix proposé,
- soit qu'il maintient le prix figurant dans sa demande d'acquisition, et accepte, dans cette hypothèse, le recours au Juge de l'expropriation pour fixer le prix d'acquisition du bien,
- soit qu'il renonce à l'aliénation.

Étant précisé que le silence du propriétaire dans ledit délai équivaut à renonciation à aliéner.

En application de l'article R.421-5 du Code de Justice administrative, le propriétaire peut également contester la présente décision de préemption dans un délai de deux mois à compter de sa notification devant le Tribunal administratif de Versailles (56 avenue de Saint Cloud, 78011 VERSAILLES).

Je reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire et, vous prie d'agréer, Maître,
l'expression de mes salutations distinguées.



Lorrain MERCKAERT

1er Vice-Président délégué à l'Urbanisme et à
l'Aménagement du Territoire

Publié sur le site de la Communauté d'Agglomération <https://www.saint-quentin-en-yvelines.fr/fr>

1, rue Eugène-Hénaff
BP 10118 - 78192 Trappes Cedex
Tél. : 01 39 44 80 80
[saint-quentin-en-yvelines.fr](https://www.saint-quentin-en-yvelines.fr)

Toute correspondance doit être adressée indistinctement à M. le Président de Saint-Quentin-en-Yvelines



Société BMRG
M. Bruno MARCIANO
1, rue du stade
78 640 NEAUPHLE LE CHATEAU

Saint-Quentin-en-Yvelines,
Le **18 AVR. 2023**

DGA AMENAGEMENT DU TERRITOIRE
Direction du développement urbain
Nos références : FB / 2023
Affaire suivie par Frédérique BLAVETTE
01 39 44 81 36

LRAR n° :

OBJET : COIGNIERES- VENTE SCI BMRG / SCI ADAPT IMMO - EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION EN ZONE D'AMENAGEMENT DIFFERE PAR LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION.

Monsieur,

Par déclaration d'intention d'aliéner n° 78168 23 E0002 reçue en mairie de Coignières le 9 janvier 2023, Maître Richard DAUVET, Notaire demeurant 8, rue Boutillier à Jouy-en-Josas (78350) a fait part à la commune de Coignières de la vente d'un bien vous appartenant.

Ce bien est situé 32 bis, route nationale 10 à Coignières. Il est constitué d'un local commercial composé d'un atelier et d'un magasin avec une mezzanine à usage principal de réparation de pare-brise automobile d'une surface utile d'environ 147m², construit sur la parcelle cadastrée section AO n° 70 d'une superficie de 785M², pour un prix de vente de 715 000 €.

Suite à une demande faite par la communauté d'agglomération, une visite du bien a été effectuée le 20 mars 2023 par les services de Saint-Quentin-en-Yvelines en votre présence.

Conformément à l'article L.212-1 du code de l'urbanisme qui permet aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre ayant les compétences en matière de plan local d'urbanisme de créer, par délibération motivée de l'organe délibérant et après avis des communes incluses dans le périmètre de la zone, des Zones d'Aménagement Différé (ZAD), le Conseil Communautaire de Saint-Quentin-en-Yvelines a instauré un périmètre de Zone d'Aménagement Différé sur le secteur Parlwest-Forum Gibet-Portes de Chevreuse, sur les communes de Maurepas et de Coignières.

L'instauration de ce périmètre de ZAD permet à la Communauté d'Agglomération, désignée titulaire du droit de préemption au sein de ce périmètre, de maîtriser le développement de ce secteur, de limiter la spéculation foncière, et de garantir ainsi la faisabilité d'un projet urbain cohérent et innovant qui réponde aux enjeux de revalorisation urbaine et des mobilités.

Cet outil vient compléter la mise en place d'un périmètre de prise en considération instauré par le Conseil Communautaire du 9 mai 2019 sur le secteur « Parlwest - Forum Gibet - Portes de Chevreuse

1, rue Eugène-Hénaff
BP 10118 - 78192 Trappes Cedex
Tél. : 01 39 44 80 80
saint-quentin-en-yvelines.fr

Toute correspondance doit être adressée indistinctement à M. le Président de Saint-Quentin-en-Yvelines

», afin qu'un sursis à statuer puisse être opposé aux demandes d'autorisation concernant des travaux, susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation de ladite opération d'aménagement.

Ainsi, votre bien étant situé au sein de ces périmètres d'aménagement, j'ai l'honneur de vous informer qu'en vertu de la délégation qui m'a été accordée par arrêté du Président de Saint-Quentin-en-Yvelines du 21 juillet 2020, et conformément à la délibération du Conseil communautaire du 11 juillet 2020, j'ai décidé de préempter ce bien immobilier, abritant l'exploitation d'un fonds de commerce non concerné par la présente préemption, pour un montant de deux cent soixante-dix mille euros (270 000 €), conformément à l'évaluation du Pôle d'Evaluation Foncière des Yvelines rendue le 7 avril 2023.

Le bien immobilier cédé est situé dans un secteur identifié d'orientation d'aménagement et de programmation avec pour ambition de revitaliser tout le secteur Pariwest dont la zone commerciale le forum Gibet sur la commune de Colignièrès. Afin d'accompagner le renouvellement urbain de ce territoire SQY envisage la requalification des espaces publics structurants et ainsi créer un véritable levier de transformation de l'immobilier commercial.

Ainsi, la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines travaille la modification de la circulation de ce secteur.

Le projet prévoit la création d'une voie nouvelle à l'est des parcelles identifiées. Acquérir ces parcelles permettra de construire un lien clair entre le trottoir mixte le long de la RN 10 et l'avenue des frères Lumières. Cet ensemble formera un schéma de déplacement doux cohérent. Cette voie est donc primordiale pour le projet.

Dans ce contexte, et afin de maîtriser l'évolution urbaine de ce secteur, l'opportunité d'acquérir votre bien est avérée.

La dépense est inscrite au budget principal de l'exercice considéré, imputation 21-2115.

Cette décision est prise au regard des articles L 210-1 et L 300.1 du Code de l'Urbanisme fixant les règles à respecter en matière de préemption.

Je vous indique que vous disposez d'un délai de deux mois, à compter de la réception de cette décision, pour faire savoir à SQY par lettre recommandée avec accusé réception :

- soit qu'il accepte le prix proposé,
- soit qu'il maintient le prix figurant dans sa demande d'acquisition, et accepte, dans cette hypothèse, le recours au Juge de l'expropriation pour fixer le prix d'acquisition du bien,
- soit qu'il renonce à l'aliénation.

Étant précisé que le silence du propriétaire dans ledit délai équivaut à renonciation à aliéner.

En application de l'article R.421-5 du Code de Justice administrative, je vous informe que vous pouvez également contester la présente décision de préemption dans un délai de deux mois à compter de sa notification devant le Tribunal administratif de Versailles (56 avenue de Saint Cloud, 78011 VERSAILLES).

Je reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire et, vous prie d'agréer,
Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.



Lorrain MERCKAERT

1er Vice-Président délégué à l'Urbanisme et à
l'Aménagement du Territoire

Publié sur le site de la Communauté d'Agglomération <https://www.saint-quentin-en-yvelines.fr/fr>

1, rue Eugène-Hénaff
BP 10118 - 78192 Trappes Cedex
Tél. : 01 39 44 80 80
[saint-quentin-en-yvelines.fr](https://www.saint-quentin-en-yvelines.fr)

Toute correspondance doit être adressée indistinctement à M. le Président de Saint-Quentin-en-Yvelines

SQ
Terre d'innovations

SCI ADAPT IMMO
16, Avenue Marie Josée
78 410 AUBERGENVILLE

Saint-Quentin-en-Yvelines,

Le 18 AVR. 2023

DGA AMENAGEMENT DU TERRITOIRE
Direction du développement urbain
Nos références : FB / 2023
Affaire suivie par Frédérique BLAVETTE
01 39 44 81 36

LRAR n° :

OBJET : COIGNIERES – VENTE SCI BMRG / SCI ADAPT IMMO – EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION EN ZONE D'AMENAGEMENT DIFFERE PAR LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION.

Madame, Monsieur,

Par déclaration d'intention d'aliéner n° 78168 23 E0002 reçue en mairie de Coignières le 9 janvier 2023, Maître Richard DAUVET, Notaire demeurant 8, rue Bouffillier au Jouy-en-Josas (78350) a fait part à la commune de Coignières de la vente d'un bien à votre profit appartenant à la SCI BMRG.

Ce bien est situé 32 bis, route nationale 10, à Coignières. Il est constitué d'un local commercial composé d'un atelier et d'un magasin avec une mezzanine à usage principal de réparation de pare-brise automobile d'une surface utile d'environ 147m², construit sur la parcelle cadastrée section AO n° 70 d'une superficie de 785m², pour un prix de vente de 715 000 €.

Suite à une demande faite par la communauté d'agglomération, une visite du bien a été effectuée le 20 mars 2023 par les services de Saint-Quentin-en-Yvelines en la présence de Monsieur MARCIANO propriétaire.

Conformément à l'article L.212-1 du code de l'urbanisme qui permet aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre ayant les compétences en matière de plan local d'urbanisme de créer, par délibération motivée de l'organe délibérant et après avis des communes incluses dans le périmètre de la zone, des Zones d'Aménagement Différé (ZAD), le Conseil Communautaire de Saint-Quentin-en-Yvelines a instauré un périmètre de Zone d'Aménagement Différé sur le secteur Pariwest-Forum Gibet-Portes de Chevreuse, sur les communes de Maurepas et de Coignières.

L'instauration de ce périmètre de ZAD permet à la Communauté d'Agglomération, désigné titulaire du droit de préemption au sein de ce périmètre, de maîtriser le développement de ce secteur, de limiter la spéculation foncière, et de garantir ainsi la faisabilité d'un projet urbain cohérent et innovant qui réponde aux enjeux de revalorisation urbaine et des mobilités.

Cet outil vient compléter la mise en place d'un périmètre de prise en considération instauré par le Conseil Communautaire du 9 mai 2019 sur le secteur « Parivest - Forum Gibet - Portes de Chevreuse », afin qu'un surcis à statuer puisse être opposé aux demandes d'autorisation concernant des travaux, susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation de ladite opération d'aménagement.

Ainsi, ce bien étant situé au sein de ces périmètres d'aménagement, j'ai l'honneur de vous informer qu'en vertu de la délégation qui m'a été accordée par arrêté du Président de Saint-Quentin-en-Yvelines du 21 juillet 2020, et conformément à la délibération du Conseil communautaire du 11 juillet 2020, j'ai décidé de préempter ce bien immobilier, abritant l'exploitation d'un fonds de commerce non concerné par la présente préemption, pour un montant de deux cent soixante-dix mille euros (270 000 €) conformément à l'évaluation du Pôle d'Evaluation Domaniale des Yvelines rendue le 7 avril 2023.

Le bien immobilier cédé est situé dans un secteur identifié d'orientation d'aménagement et de programmation avec pour ambition de revitaliser tout le secteur Parivest dont la zone commerciale le forum Gibet sur la commune de Colignièrès. Afin d'accompagner le renouvellement urbain de ce territoire SQY envisage la requalification des espaces publics structurants et ainsi créer un véritable levier de transformation de l'immobilier commercial.

Ainsi, la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines travaille la modification de la circulation de ce secteur.

Le projet prévoit la création d'une voie nouvelle à l'est des parcelles identifiées. Acquérir ces parcelles permettra de construire un lien clair entre le trottoir mixte le long de la RN 10 et l'avenue des frères Lumières. Cet ensemble formera un schéma de déplacement doux cohérent. Cette voie est donc primordiale pour le projet.

Dans ce contexte, et afin de maîtriser l'évolution urbaine de ce secteur, l'opportunité d'acquérir ce bien est avérée.

La dépense est inscrite au budget principal de l'exercice considéré, imputation 21-2115.

Cette décision est prise au regard des articles L 210-1 et L 300.1 du Code de l'Urbanisme fixant les règles à respecter en matière de préemption.

Je vous indique que le propriétaire a été informé qu'il dispose d'un délai de deux mois, à compter de la réception de cette décision, pour faire savoir à SQY par lettre recommandée avec accusé réception :

- soit qu'il accepte le prix proposé,
- soit qu'il maintient le prix figurant dans sa demande d'acquisition, et accepte, dans cette hypothèse, le recours au Juge de l'expropriation pour fixer le prix d'acquisition du bien,
- soit qu'il renonce à l'aliénation.

Étant précisé que le silence du propriétaire dans ledit délai équivaut à renonciation à aliéner.

En application de l'article R.421-5 du Code de Justice administrative, le propriétaire peut également contester la présente décision de préemption dans un délai de deux mois à compter de sa notification devant le Tribunal administratif de Versailles (56 avenue de Saint Cloud, 78011 VERSAILLES).

Je reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire et, vous prie d'agréer,
Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.



Lorrain MERCKAERT

1er Vice-Président délégué à l'Urbanisme et à
l'Aménagement du Territoire

Publié sur le site de la Communauté d'Agglomération <https://www.saint-quentin-en-yvelines.fr/fr>

1, rue Eugène-Hénaff
BP 10118 - 78192 Trappes Cedex
Tél. : 01 39 44 80 80
[saint-quentin-en-yvelines.fr](https://www.saint-quentin-en-yvelines.fr)

Toute correspondance doit être adressée indistinctement à M. le Président de Saint-Quentin-en-Yvelines



Direction Générale des Finances Publiques

Le 07/04/2023

Direction départementale des Finances publiques des Yvelines

Pôle d'évaluation domaniale de Versailles

16 avenue de Saint-Cloud

78011 Versailles cedex

Courriel : ddfip78.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances
publiques des Yvelines

POUR NOUS JOINDRE

à

Affaire suivie par : Marc BAUDOUIN

Courriel : marc.baudouin@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 01 30 84 58 25

Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-
en-Yvelines

Réf DS : 11692542

Réf OSE : 2023-78168-17408

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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



Nature du bien :

Local commercial

Adresse du bien :

32 bis RN 10 – 78310 COIGNIERES

Valeur :

300 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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

1 - CONSULTANT : COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES

affaire suivie par : Mme Frédérique BLAVETTE

2 - DATES

de consultation :	03/03/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	20/03/2023
du dossier complet :	20/03/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☐
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☒ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

La communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines envisage d'acquérir un local commercial, suite à la réception d'une déclaration d'intention d'aliéner, souscrite le 04/01/2023 et reçue en mairie le 09/01/2023. Le montant prévu de la cession s'élève à 715 000 € dont une commission de 35 748 €, soit 679 252 €.

Le bien a été acquis par acte 7804P05 2007P05350 du 27/07/2007 pour 300 000 €.

Aucun loyer n'a été communiqué.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Coignières est une commune située dans le département des Yvelines en région Ile-de-France, à 29 km au sud-ouest de Paris et à environ 18 km au sud-ouest de Versailles.

La commune est relativement urbanisée ; au noyau de l'ancien village se sont ajoutés des nouveaux quartiers et zones d'activités contigus à Maurepas, ainsi qu'une zone industrielle (ZI du Marais) et une importante zone commerciale étirées le long de la route nationale et de la voie ferrée.

La commune de Coignières fait partie de la communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines.

La commune est desservie sur le plan routier par la RN 10 qui traverse la commune selon un axe nord-est / sud-ouest, et qui, compte tenu de l'intensité de la circulation, crée une véritable coupure de la commune.

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

Le bien est situé dans la zone commerciale de la commune.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Coignières	AO 70	32 Rte Nationale 10	785 m ²	Parcelle bâtie
TOTAL			785 m ²	

4.4. Descriptif

Le consultant a fourni un compte-rendu de visite du 20/03/2023 :

Le bien est situé entre l'ancien restaurant la « mamounia » (propriété de SQY) et le local d'électricité « Clément » (que SQY a déjà démarché en vue d'une acquisition), les terrains placés sur l'arrière du bien sont également propriété de SQY.

Le montant de la taxe foncière : 10 000€

Le bâtiment est chauffé gaz et il est en bon état général.

Il s'agit d'un bâtiment en R+1 de 215 m² au sol, avec au rez-de-chaussée un local d'activité comprenant une partie garage et une réserve, les bureaux sont à l'étage en mezzanine. Le bâtiment est implanté sur un terrain de 785 m² situé derrière le bâtiment.

M. Marciano est propriétaire et avait des projets d'aménagement à hauteur de 100 000€ avant d'être démarché pour l'acquisition de son bien. Après la vente, M. Marciano a le projet de cesser son activité.

4.5. Surfaces du bâti

La superficie communiquée par le consultant est de 215 m².

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Société BMRG, 1 rue du Stade, 78640 NEAUPHLE LE CHATEAU

5.2. Conditions d'occupation

Le local est actuellement occupé par la société France Pare-Brise.

6 - URBANISME

Zone UAc6d15 du PLUI en vigueur.

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

La valeur vénale est déterminée selon la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Méthode par comparaison - Études de marché

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

Une recherche de termes de comparaison a été effectuée dans un périmètre proche. Le résultat est le suivant :

TC n°	Date	Publication	Cadastre	Adresse	Type	prix HT ou sans TVA	surface	€/m²	Location HT	€/m²	Taux de capitalisation	Observation
1	08/03/2021	2021P01584	AB 13 lot 7	9001 passage du commerce	Commerce	60 000 €	102,83 m²	583 €				Commerce libre
2	###	2020P04782	AB 13 lot 5	9002 passage du commerce	Commerce	46 000 €	46,00 m²	1 000 €	7 440 €	162 €	16,17 %	Commerce (coiffeur) loué
3	###	2020P01676	AN 10 lots 3 - 4 - 67 - 68	6 rue Laennec	Activité	120 000 €	122,43 m²	980 €				Bureau libre
4	23/04/2021	2021P04024	AN 10 lots 16 - 69	6 rue Laennec	Bureau	55 000 €	60,70 m²	906 €				avec parking
5	06/12/2021	2022P00030	AN 10 lots 10 - 58	6 rue Laennec	Activité	63 000 €	53,33 m²	1 181 €				avec parking
6	25/03/2019	2019P01981	AQ 99	13 route nationale 10	Commerce	2 600 000 €	1 455,44 m²	1 786 €				Achat par Lidl
7	15/06/2019	2019P03837	AN 40 lots 1 - 101 à etc	33 route nationale 10	Bureau	1 410 000 €	1 367,00 m²	1 031 €				Maison à usage de bureaux – acquisition par le locataire partiel
8	11/02/2019	2019P00909	AQ 26 lot 12	38 route nationale 10	Bureau	142 000 €	135,54 m²	1 048 €				libre d'occupation
9	19/03/2021	2021P01813	AQ 88 lot 2	38 route nationale 10	Bureau	245 000 €	75,32 m²	3 253 €	21 600 €	287 €	8,82 %	Bureaux loués
10	07/05/2021	2021P05178	AQ 26 lot 13	38 route nationale 10	Bureau	130 000 €	94,77 m²	1 372 €				
11	04/12/2019	2020P00579	AL 6 lots 13 - 45	79 route nationale 10	Bureau	65 000 €	37,12 m²	1 751 €	9 600 €	259 €	14,77 %	Bureau loué
12	21/12/2019	2020P00195	AK 13 lots 2 - 10 etc	109 route nationale 10	Commerce	480 000 €	635,79 m²	755 €				Commerce avec stationnements
13	21/01/2022	2022P04083	AC 129	162 route nationale 10	Commerce	550 000 €	340,00 m²	1 618 €				Vente Buffalo Grill, libre d'occupation
14	25/01/2022	2022P04873	AH 22	32 rue des Osiers	Activité	5 550 000 €	5 102,00 m²	1 088 €	302 436 €	59 €	5,45 %	loué en grande partie
15	17/12/2020	2020P07332	AN 10 lots 14 - 64	6 rue Laennec	Bureau	30 000 €	66,00 m²	455 €				Bureau libre
16	16/06/2021	2021P09749	AN 71	21 route nationale 10	Commerce	2 600 000 €	943,00 m²	2 757 €				
17	09/09/2021	2021P24269	AN 21 - 22	110 route nationale 10	Commerce	2 685 000 €	1 292,00 m²	2 076 €	243 458 €	188 €	9,07 %	2 commerces loués

La moyenne est de 1 391 €/m², la médiane de 1 088 €/m².

Par ailleurs, le local commercial situé sur la parcelle limitrophe AO 22 a été vendu à 351 000 € pour 600 m², soit une valeur de 585 €/m², soit très en-deça de la moyenne des termes de comparaison cités. Cependant, ce bien serait voué à la démolition.

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Le Guide Callon édition 2022 indique les valeurs suivantes :

Vente de local commercial en 1ère catégorie : 3 180 €/m² ;

Vente de local commercial en 2ème catégorie : 1 590 €/m² ;

Vente de local commercial en 3ème catégorie : 840 €/m².

On peut considérer que le local, situé dans une zone commerciale, se situe en catégorie 2, soit une valeur de 1 590 €/m², valeur légèrement supérieure à la valeur de 1 391 €/m² des termes de comparaison du §8.1.1.

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

On retiendra la valeur issue de la méthode par comparaison, soit une valeur de 1 391 €/m².

Le bien est donc estimé à $1\,391 \text{ €/m}^2 \times 215 \text{ m}^2 = 299\,065 \text{ €}$ arrondi à 300 000 €.

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 **300 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 330 000 €.

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.

La DIA notifiée au prix de 715 000 €, dont une commission de 35 748 €, est donc supérieure à la valeur vénale du bien.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 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 le Directeur départemental des Finances
publiques

et par délégation,



Marc BAUDOUIN

Inspecteur des Finances publiques

Plan des parcelles propriétés de SQY



