

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES DU VAL DE MARNE

Pôle Gestion publique

Service : Division France Domaine

Adresse : 1, place du Général Billotte - 94040 CRETEIL Cedex

Téléphone : 01 43 99 38 00

Fax : 01 43 99 37 81

Le 15/06/2017

Le Directeur Départemental des Finances publiques

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Franz LISSOSI

Téléphone : 01.43.99.36.77

Courriel : franz.lissosi1@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. : 2017-018V0507

à

Mairie d'Ivry-sur-Seine

Direction du Développement Urbain

Service des Affaires Foncières et Domaniales

94 205 IVRY-SUR-SEINE Cedex

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : LOCAUX D'ACTIVITÉS

ADRESSE DU BIEN : 113-115 AVENUE DE VERDUN – IVRY-SUR-SEINE

VALEUR VÉNALE : 5 420 000 €, EN VALEUR OCCUPÉE

1 – SERVICE CONSULTANT

Commune d'Ivry-sur-Seine

AFFAIRE SUIVIE PAR :

M. Joël BUFFLE
(jbuffle@ivry94.fr)

2 – Date de consultation

: 18/04/2017

Date de réception

: 20/04/2017

Date de visite

:

Date de constitution du dossier « en état »

:

3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Avis domanial sur la valeur vénale d'un ensemble immobilier situé 113-115 avenue de Verdun à Ivry-sur-Seine

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Descriptif du bien évalué : Section S n° 183 d'une contenance de 7 455 m²

Ensemble immobilier composé de locaux d'activités à usage essentiellement d'exposition, de vente, de dépôt et de bureaux, d'une superficie de 4 965 m².

La Commune d'Ivry-sur-Seine souhaite acquérir le bien dans le cadre d'un projet de construction d'un collège.

5 - SITUATION JURIDIQUE

- Nom du propriétaire : SCI IVRY PARK
- Situation d'occupation : Occupé

6 - URBANISME ET RESEAUX

Zone : ZAC du Plateau du PLU approuvé le 12/04/2016.

7 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE : PAR COMPARAISON

La commune d'Ivry-sur-Seine envisage d'acquérir le bien et souhaite préalablement obtenir l'avis des Domaines sur la valeur vénale du bien :

Après enquête et sous réserve des informations fournies, j'ai l'honneur de vous faire connaître que la valeur vénale du bien peut être estimée à 5 420 000 €, en valeur occupée.

8 - DURÉE DE VALIDITÉ

1 an

9 - OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation 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.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation 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.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques et par délégation,

Le Directeur Départemental
des Finances Publiques
Par Procuration


L'Administratrice
Catherine ALBERT

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES

Pôle Gestion publique

PÔLE EVALUATIONS – BRIGADE RIF EST

3, avenue du Chemin de Presles

94417 – SAINT-MAURICE CEDEX

Courriel : amina.mozrissi@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 01 45 11 63 25

POUR NOUS JOINDRE :

Évaluateur : Ph. MOJAK

Téléphone : 06 30 64 44 56

Courriel : philippe.mojak@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. LIDO : 2017-94041V0718

Objet : ÉVALUATION SOMMAIRE ET GLOBALE - Valeur vénale des locaux d'activités et valeur du fonds de commerce dénommé « POINT P », cadastrés section S n°183, 113, avenue de Verdun à Ivry-sur-Seine

Le 21 avril 2017

La Directrice de la Direction Nationales
d'Interventions Domaniales

à

GRAND PARIS AMENAGEMENT
Direction du Patrimoine et du Foncier
À l'attention de Madame DEBEAUMONT
Déléguée à l'Ingénierie Foncière et Immobilière

**EVALUATION SOMMAIRE ET GLOBALE
AVIS DU DOMAINE**

DÉSIGNATION DU BIEN : PARCELLE CADASTRÉE SECTION S n°183

ADRESSE DU BIEN : 113, AVENUE DE VERDUN À IVRY-SUR-SEINE

1 – SERVICE CONSULTANT

GRAND PARIS AMENAGEMENT

AFFAIRE SUIVIE PAR :

Madame DEBEAUMONT

2 – Date de consultation

:24/02/2017

Date de réception

:16/03/2017

Date de visite

:21/03/2017

Date de constitution du dossier « en état »

:21/03/2017

3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Dans le cadre de la construction d'un collège par le département du Val de Marne, la ville d'Ivry-sur-Seine souhaite se porter acquéreur d'un terrain cadastré section S n°183 sis 113, avenue de Verdun à Ivry-sur-Seine pour une emprise de 7 455m² supportant un bâtiment d'activités de 4 980m² de surface utile, propriété de la SCI IVRY PARK, occupé par bail commercial, par la société POINT P.

La ville d'Ivry-sur-Seine a missionné GRAND PARIS AMENAGEMENT pour une assistance foncière. La ville envisage de lancer une procédure d'expropriation. Dans ces conditions, elle devrait délibérer prochainement pour l'ouverture d'enquêtes conjointes préalables à la déclaration d'Utilité Publique (DUP) sur cette propriété et demande à cet effet, la réalisation d'une Estimation Globale et Sommaire (EGS) du dit bien afin d'en déterminer la valeur vénale (murs et fonds de commerce).

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Référence cadastrale : Parcelle bâtie cadastrée section S n°183 d'une superficie totale de 7 455m².

Description du bien :**Les murs :**

Le bien, propriété de la SCI IVRY PARK par acte du 11 mars 2005, cadastré section S n°183, se situe au nord/ouest de la commune d'Ivry sur Seine dans le département du Val de Marne, au 113, avenue de Verdun. Il est à proximité immédiate de la porte de Choisy, du périphérique et sur une voie extrêmement passante à double sens et séparée par un terre plein central.

Le bâti, se compose d'un rez-de-chaussée divisé en :

- zone de stockage de 2 408,94m² comprenant deux halls ;
- zone publique de 1 121,75m² comprenant quatre comptoirs de vente et une salle d'exposition ;
- zone de bureaux et locaux sociaux de 223,02m² comprenant 6 bureaux, une caisse, un sanitaire, une chaufferie.

Un étage divisé en :

- zone publique de 273m² utilisée en exposition accessible par deux escaliers ;
- zone de bureaux et locaux sociaux de 291,90m² comprenant 7 bureaux et trois sanitaires accessibles par escaliers.

Et sur l'arrière de la zone de stockage, un prolongement couvert (de même nature que le stockage) de 664m². L'ensemble a une surface de 4 980m² SU. Le ratio est approximativement de 50 % de zone de stockage et de 50 % de bureaux et zone publique. Celui-ci est un ratio classique pour des locaux de ce type.

Le fonds de commerce :

Le bien est occupé par POINT P qui exploite un fonds de commerce dans des locaux commerciaux pour y exercer une activité de négoce, distribution de matériaux de construction et produit du bâtiment, tant en gros qu'en détail sous les enseignes POINT P et CEDEO.

5 - SITUATION JURIDIQUE

- nom du propriétaire : SCI IVRY PARK
- origine de propriété par acquisition en date du 11 mars 2005 pour 3 450 000€
- situation d'occupation : L'occupant est titulaire d'un bail commercial 3, 6, 9 en date du 20 septembre 2001 renouvelé le 16 septembre 2010 avec effet au 10 juin 2010. Un avenant en date du 5 mai 2015 a été conclu précisant que l'emprise de terrain passée de 10 753m² à 7 455m² et que le bâti était réajusté de 5 117m² à 4 957m² tandis que le loyer HT/HC était porté à 427 631,60€.

6 - URBANISME ET RESEAUX

PLU révisé le 19 décembre 2013, mis à jour les 21 mars 2014 et 8 avril 2015 et modifié les 9 avril 2015 et 12 avril 2016.

Parcelle en zone UV au PLU. La zone UV est une zone mixte d'habitation et d'activités. Elle s'étend le long de l'avenue de Verdun entre le Boulevard Hippolyte Marquès et la Rue Gaston Picard. Elle correspond presque en totalité à la ZAC du Plateau. La zone UV comprend des bâtiments existants pouvant évoluer. Emprise au sol des constructions : l'emprise au sol ne peut excéder 50% de la surface du terrain.

7 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR

Le montant des indemnités s'entend emploi compris. L'indemnité de dépossession foncière est calculé en valeur occupée.

En l'absence d'éléments comptables transmis par POINT P permettant de calculer la valeur vénale du fonds de commerce par la méthode de la marge brute ou par la méthode de la capacité bénéficiaire, la méthode par le chiffre d'affaires sera privilégiée.

À défaut d'éléments chiffrés disponibles (devis...) permettant de déterminer le montant des indemnités accessoires associées à la valeur du droit au bail, le montant retenu dans le cadre de l'éviction sera celui de la disparition du fonds, soit sa valeur pleine et entière.

Marge et aléas au taux de 10 %

Indemnité principale de dépossession foncières (1) :	6 300 000€
Dont Bâti professionnel	6 300 000€
Indemnité principale concernant l'éviction commerciale (2) :	2 613 824€
Fonds de commerce	2 613 824€
Total des indemnités (1+2) :	8 913 824€
Marge et aléas au taux de 10 %	891 382€
Indemnités globales	9 805 206€

Le montant de la présente évaluation globale et sommaire est arrêté à la somme de :

NEUF MILLIONS HUIT CENT MILLE EUROS (9 800 000€).

8 - DURÉE DE VALIDITÉ

La durée de validité du présent avis est de 12 mois.

9 - OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Les indemnités accessoires éventuellement dues au titre des activités impactées par l'opération (frais de déménagement, trouble commercial) ne sont pas estimées.

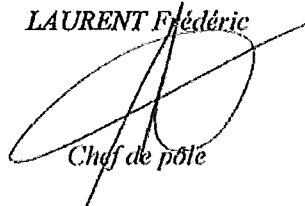
Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation 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.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Pour la Directrice de la Direction Nationale d'interventions Domaniales,

LAURENT Frédéric



Chef de pôle

Administrateur des finances publiques adjoint