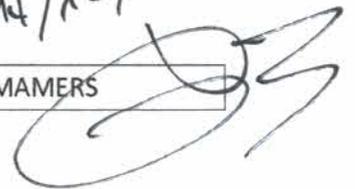


G. FUSEAU
le 14/10/2022



LE CONTEXTE

Avec le début de la pandémie, de nouvelles missions ont été confiées aux pharmacies :

- Distribution des masques du stock d'état
- Fabrication de gel hydroalcoolique
- Vaccination COVID
- Tests Antigéniques
- Vente d'autotests
- Assurer la traçabilité de ces actes sur les sites gouvernementaux

Toutes ses nouvelles missions pour combattre la crise sanitaire ont saturé progressivement certaines pharmacies à cause principalement d'un problème de recrutement, et des nombreuses absences (arrêts de travail COVID).

C'est le cas à Mamers puisque la titulaire de la pharmacie du théâtre, Agathe NOUZILLE, mon ex-femme est venue me trouver début d'année pour me faire part de son souhait d'arrêter la pharmacie en tant que titulaire et m'a alors proposé de racheter son entreprise.

J'ai alors étudié 2 schémas d'achat :

- Le premier qui consistait à acheter via ma holding, en m'associant et en installant un jeune pharmacien qui aurait été gérant de la pharmacie du théâtre. Nous aurions ainsi gardé les 2 pharmacies sur Mamers. Cette option n'a pas été retenue car nos outils de travail (bâtiments trop petits) ne sont plus en adéquation avec les recommandations de l'Agence Régionale de Santé et le flux de patients, surtout l'immeuble de la pharmacie Mailliart, 20 Place Carnot.
 - Le deuxième mécanisme d'exercice possible était la fusion des 2 pharmacies et de trouver un grand local pour pouvoir absorber un flux de 700 ventes journalier. C'est ce choix que j'ai retenu. Pour mettre en œuvre ce projet de fusion et transfert, je me suis rapproché de la mairie qui a été facilitateur pour nous aider à trouver un grand local dans le centre-ville afin de rester au contact de la population et des autres commerces de la ville. Il a été défini que nous resterons dans le local Place de la République de la pharmacie du Théâtre en agrandissant le bâtiment de 150 mètres carrés, garage de 60 mètres carrés, et achat à la ville du parvis d'un espace de 86 mètres carrés. (cf plan).

A date du 04/08/2022, la promesse d'achat de l'immeuble entier, Place de la République est signé et le compromis est signé depuis fin aout.

Concernant le mode d'exercice, j'ai choisi de m'associer avec un de mes jeunes pharmaciens Marie Coupevent, avec qui je travaille depuis 5 ans. Le fruit de cette association débouchera sur une

vente progressive pour équilibrer les parts sociales et/ou l'intégration d'un autre jeune pharmacien qui seront les relèves de la pharmacie à Mamers.

LA FUSION TRANSFERT :

Le local de destination final étant déjà occupé par la pharmacie du Théâtre, les travaux d'agrandissement pourront être réalisés sans avoir de période de fermeture ce qui sécurise la continuité des soins.

Pour ce projet qui se fera donc en 2 phases : Rétroplanning des opérations

- Acquisition du bâtiment immeuble Place de la république en décembre 2022
- Dans le même temps dépôt du dossier de fusion au conseil de l'Ordre des Pharmaciens et à l'Agence Régionale de Santé (ARS) pour validation et accord du projet. Réponse 1^{er} trimestre 2023.
- Début d'activité entre juin et septembre 2023.

2 conditions suspensives :

- Autorisation par la mairie de l'achat du domaine (parvis de la pharmacie du théâtre) et de l'autorisation de travaux purgées de tout recours. Elle devront être levées avant le 15 janvier 2023, le maire ayant fixé la délibération de cette décision.
- Autorisation de la fusion et transfert par les autorités compétentes et purge du recours. Cette condition ne pourra être levée avant le 1^{er} trimestre 2023.

A ce jour nous avons déjà fait une présentation sur site à l'architecte des bâtiments de France et à l'architecte des petites cités de caractères en compagnie de Monsieur le Maire. Ils ont validé ou pré-validé le projet présenté en faisant quelques recommandations pour que le nouveau bâtiment s'intègre au mieux dans notre ville. Nous en tiendrons compte lors du dépôt de permis de construire.

J'attire votre attention sur le délai de cette opération qui dépend de nombreux secteurs :

- La mairie
 - o Déclassement du domaine, enquête publique
 - o Délibération pour la vente
 - o Acte de vente
 - o Depot du permis de construire et période de recours
- L'ARS
 - o Dépôt du dossier
 - o Etude du dossier, mais besoin d'un bail et des plans du nouveau bâtiment
 - o 6 mois dont 2 mois de recours
- Conseil de l'ordre des pharmaciens
 - o Réponse avant la décision finale de l'ARS
- Banque : accord de financement

Date d'ouverture : au plus tard septembre 2023

Département :
SARTHE

Commune :
MAMERS

Section : AL
Feuille : 000 AL 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/500

Date d'édition : 22/09/2022
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC48
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

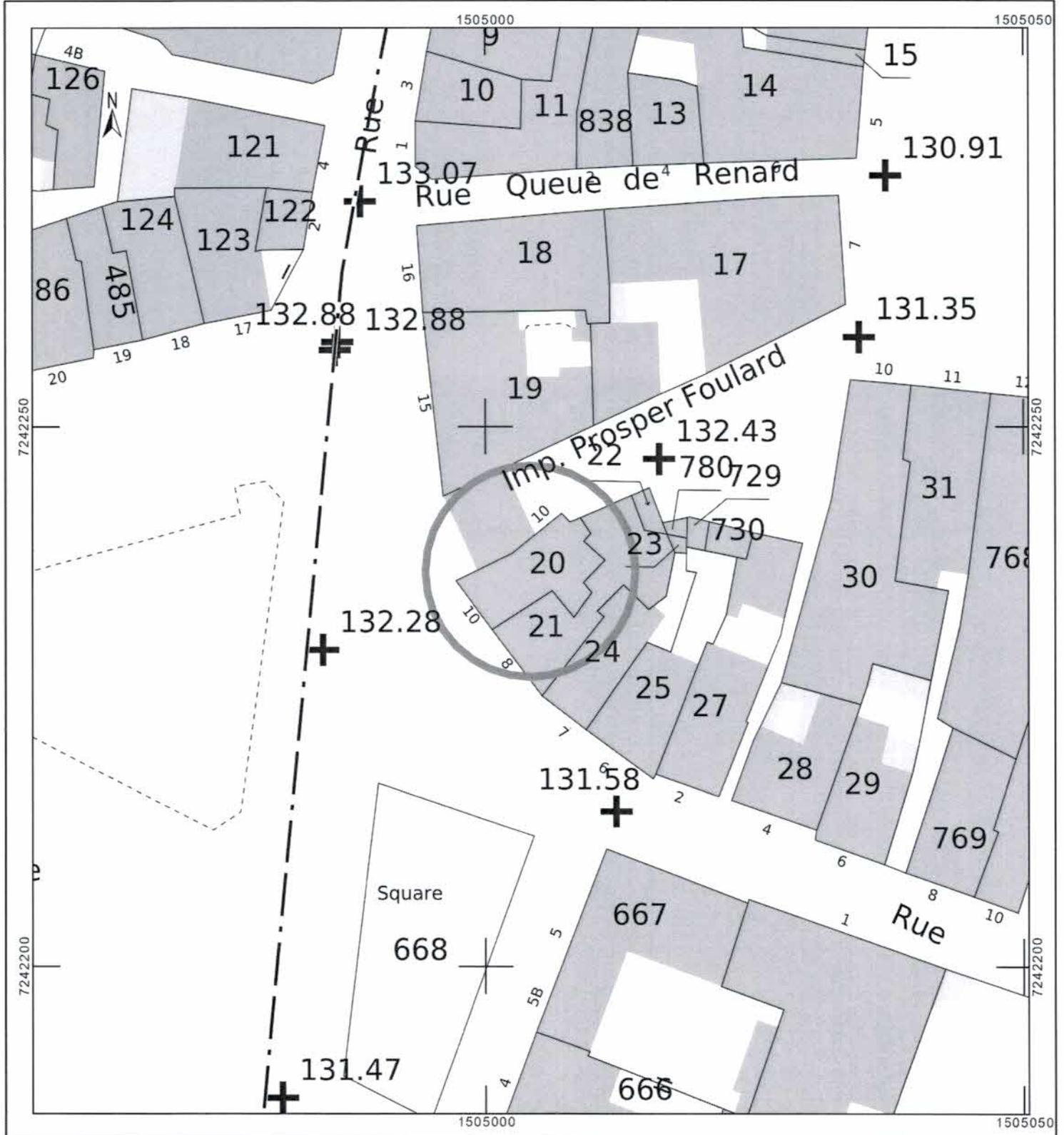
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

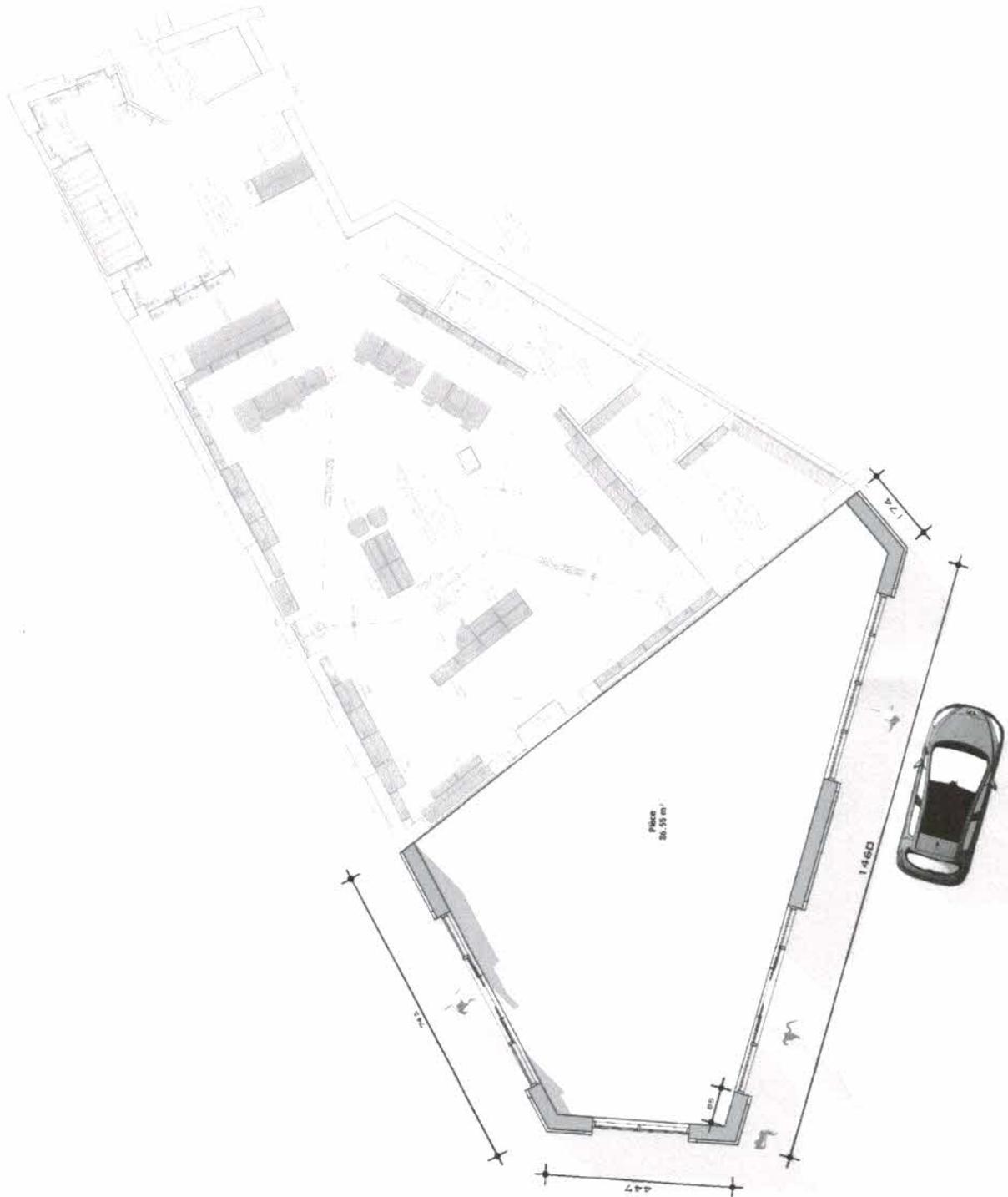
PLAN DE SITUATION

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
LE MANS
33 avenue du Général de Gaulle 72038
72038 LE MANS cedex 9
tél. 02 43 83 44 84 -fax
sdif.sarthe@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

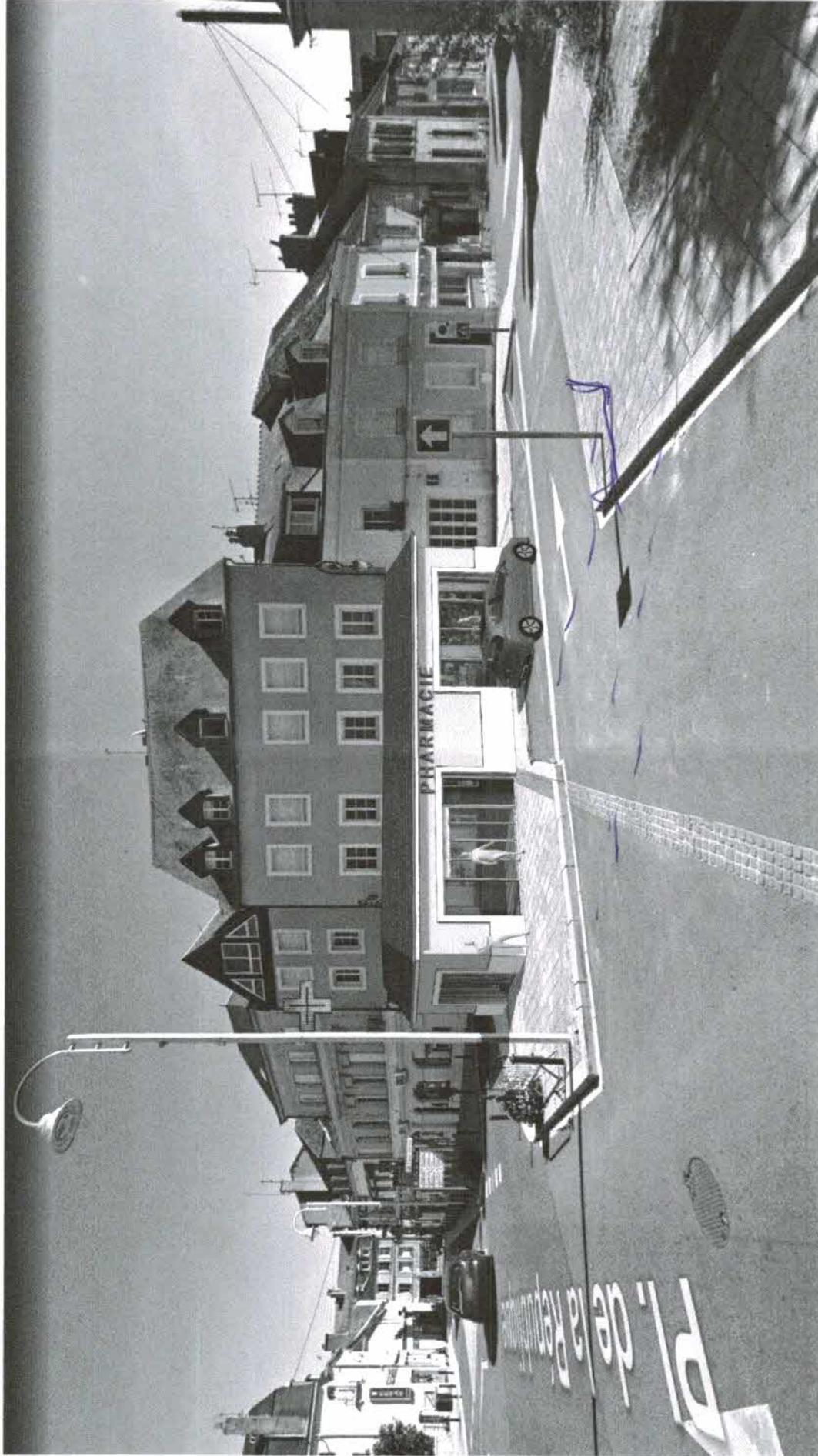
cadastre.gouv.fr





	schimeditarchitecte@gmail.com - 5 Route de Dorway - 14220 Meslay	Ref : M. Mailliar	A : 8 Place de la République - 72600 Mamers	FAISA	03/03
	Date : 25.03.2022	Objet : Agrandissement d'une pharmacie	PLAN RDC	Echelle : A3	1 : 100

Ces plans ont été proposés en vertu de la loi n° 2000-1208 du 6 décembre 2000 relative à la transparence de l'information et à la lutte contre la corruption, et à la modification de l'article 1753 du Code de Commerce.





Liberté
Égalité
Fraternité



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 23/06/2022

Direction départementale des Finances Publiques de

Pôle d'évaluation domaniale 49

1 rue Talot

Le Directeur départemental des Finances
publiques de Maine et Loire

BP 84112

à

49041 ANGERS CEDEX 01

mél. : ddfip49.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

COMMUNE DE MAMERS

Affaire suivie par : Dominique JOUAN

téléphone : 06 10 86 41 45

courriel : dominique.jouan@dgfip.finances.gouv.fr

N° dossier DS9050642

N° dossier OSE2022-72180-47023

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien : Voirie, trottoir, espace public

Adresse du bien : 8 et 10 place de la République 72600 Mamers

Département : 72

Valeur vénale : 15 € le m² HT ;

1 - SERVICE CONSULTANT

affaire suivie par : Mme LEPELTIER Pascale

2 - DATE

de consultation : 14/06/2022

de réception : 14/06/2022

de visite : -

de dossier en état : 14/06/2022

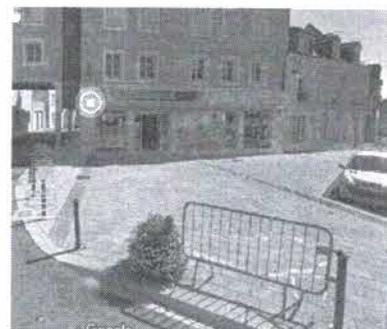
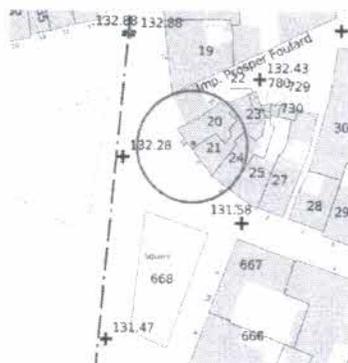
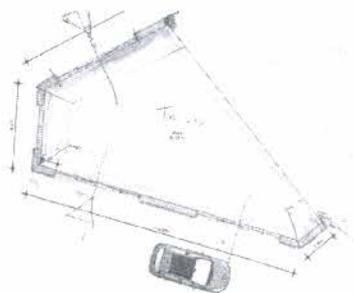
3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Cession.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Partie non cadastrée du domaine public communal.

La pharmacie du centre ville de Mamers souhaite s'agrandir. Pour ce faire, la commune accepte de lui céder une emprise triangulaire d'environ 87 m², décrite ci-dessous, faisant actuellement partie du parvis dédié à la circulation piétonne publique et situé à l'avant de l'officine.



5 - SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire : Le consultant

Situation d'occupation : libre

6 - URBANISME – RÉSEAUX

Zone : UA (centre-ville)

Réseaux et voiries : présents

7 - DATE DE RÉFÉRENCE

Sans objet

8 - DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE

Par comparaison.

9 - ÉLÉMENTS PARTICULIERS À RETENIR POUR L'ESTIMATION

10- DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

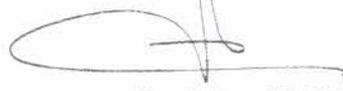
La valeur vénale est estimée à 15 € le m² HT, avec une marge d'appréciation de 10 %. Cette marge d'appréciation est une marge « d'incertitude », totalement distincte du pouvoir de négociation du consultant.

12 - OBSERVATIONS

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.

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent avis. Sa durée de validité est de 12 mois. Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur départemental/régional des Finances publiques
et par délégation,



Dominique JOUAN

Inspecteur des Finances Publiques