Mantes la Jolie

DEPARTEMENT DES
YVELINES

EXTRAIT DU REGISTRE

DES

DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
DE MANTES-LA-JOLIE

Réunion du 25 mars 2024

L'An deux mille vingt quatre le 25 mars à 19h02

Le Conseil municipal, dûment convoqué par le Maire, le 19 mars 2024, s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur Raphaël COGNET, Maire.

Présents : Monsieur Raphaël COGNET, Madame Edwige HERVIEUX, Monsieur Albert PERSIL, Madame Nathalie AUJAY, Monsieur Karim BOURSALI, Madame Nicole KONKI, Monsieur Fabien CORBINAUD, Madame Nadine WADOUX, Monsieur Michaël BORDG, Madame Emmanuela DORAZ, Monsieur Olivier BARBIER, Monsieur Bernard MERY, Madame Marie-Claude BERTHELOT, Monsieur Marc DOLINSKI, Madame Lila AMRI, Madame Irène LEBLOND, Monsieur Rachid HAÏF, Madame Graziella DEVIN, Madame Fatimata KAMARA, Monsieur Mariano LAWSON, Monsieur Armando LOPES, Monsieur Reber KUBILAY, Madame Anita AMOAH, Madame Clara BERMANN, Monsieur Denis RICADAT-CROSNIER, Monsieur Jean-Luc SANTINI, Monsieur Amadou DAFF, Madame Carole PHILIPPE, Madame Christel DUBOIS, Madame Audrey HALLIER

Absents excusés:
Monsieur Ibrahima DIOP, pouvoir à Madame Edwige HERVIEUX, Madame Jamila EL BELLAJ, pouvoir à Monsieur Raphaël COGNET, Monsieur Dominique EBIOU, pouvoir à Monsieur Rachid HAÏF, Madame Madeleine GARNIER, pouvoir à Madame Marie-Claude BERTHELOT, Monsieur Altaaf JIVRAJ, pouvoir à Madame Lila AMRI, Madame Nuriya OZADANIR, pouvoir à Madame Nathalie AUJAY, Madame Amélie DA COSTA ROSA, pouvoir à Monsieur Michaël BORDG, Madame Hajare MOUSTAKIL, pouvoir à Madame Nicole KONKI, Madame Atika MORILLON, pouvoir à Madame Christel DUBOIS, Madame Véronique TSHIMANGA, pouvoir à Madame Carole PHILIPPE, Madame Albane FORAY-JEAMMOT, pouvoir à Monsieur Jean-Luc SANTINI, Monsieur Guillaume QUEVAREC, pouvoir à Madame Audrey HALLIER

Absent:
Monsieur Moussa KEITA

Secrétaire : Mme Anita AMOAH.

Les membres présents forment la majorité des membres du Conseil en exercice, lesquels sont au nombre de 43.

2 RUE MARCEL TABU-ACQUISITION D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER

NOTE DE SYNTHESE

(DELV-2024-03-25-10)

La ville de Mantes-la-Jolie souhaite faire évoluer qualitativement le quartier de Gassicourt et notamment les secteurs à proximité des lacs et des bords de Seine. De nombreuses actions sont déjà menées comme le réaménagement des Places Paul Bert et de Sainte Anne, l'aménagement des lacs avec l'implantation d'oxygénateurs d'eau ou de mobiliers urbains. Aussi, la réalisation d'études urbaines sur ce périmètre élargi démontre qu'il existe un intérêt à restructurer les interfaces avec la ZAC des Bords de Seine et la zone commerciale la jouxtant.

C'est dans ce cadre que la Ville a manifesté sa volonté d'acquérir le bien situé 2, rue Marcel Tabu à la suite d'une déclaration d'Intention d'Aliéner enregistrée par les services de la mairie le 4 mai 2023. En raison de l'annulation de cette dernière, la Ville s'est rapprochée ensuite des vendeurs afin de procéder à une vente à l'amiable.

Cet ensemble immobilier cadastré AL 263, d'une superficie totale de 3928 m² se compose d'un établissement hôtelier d'une superficie de 967 m², dénommé « Hôtel du Val de Seine » de 42 chambres, avec une salle de petit-déjeuner, un espace cuisine, une terrasse et d'un parking et d'un restaurant d'une superficie 172 m² (anciennement « Chicken Corner »), accompagné également d'une terrasse et d'un parking.

Pour sa partie hôtel uniquement, le bien est loué en vertu d'un bail commercial depuis 2006, renouvelé tacitement depuis.

L'acquisition de ce bien représente donc une opportunité de par son emplacement stratégique et s'insère pleinement dans les objectifs de restructuration et de redynamisation.

Les négociations ont abouti à un prix d'acquisition par la Ville de 1 513 600 euros, confirmé par accord écrit des propriétaires en date du 6 février 2024.

Par conséquent, il est demandé au Conseil municipal d'acquérir auprès de la SCI LES BORDS DE SEINE, gérée par Monsieur Yacine OUARAS, au prix de 1 513 600 euros, l'ensemble immobilier sis 2, rue Marcel Tabu, cadastré AL 263 pour une contenance de 3928 m².

DELIBERATION

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L.2121-29 et L.2241-1,

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques,

Vu la proposition d'acquisition de la Ville par courrier en date du 2 février 2024,

Vu l'acceptation de cession amiable de l'ensemble immobilier sis 2, rue Marcel Tabu par la SCI LES BORDS DE SEINE dans un mail du 6 février 2024,

Vu l'avis des domaines en date du 10 janvier 2024,

Considérant la volonté de la ville de Mantes-la-Jolie de restructurer et de redynamiser le secteur des bords de Seine,

Considérant la volonté de la Ville d'acquérir le bien situé 2, rue Marcel Tabu,

Considérant que l'ensemble immobilier cadastré AL 263 d'une superficie totale de 3928m² situé 2, rue Marcel Tabu, d'une superficie de 1 139 m², se compose d'un établissement hôtelier d'une superficie de 967 m², dénommé « Hôtel du Val de Seine » de 42 chambres, avec une salle de petit-déjeuner, un espace cuisine, une terrasse et d'un parking et d'un restaurant d'une superficie 172 m² (anciennement « Chicken Corner »), accompagné également d'une terrasse et d'un parking,

Considérant que pour sa partie hôtel, le bien est loué en vertu d'un bail commercial depuis 2006, renouvelé tacitement depuis,

Considérant que l'acquisition de ce bien représenterait une opportunité de par son emplacement stratégique et s'insère pleinement dans les objectifs de restructuration et de redynamisation poursuivi par la Ville,

Considérant que les négociations menées avec les propriétaires ont abouti à un prix d'acquisition par la Ville de 1 513 600 euros, confirmé par accord écrit des propriétaires le 6 février 2024,

Considérant qu'il convient d'autoriser l'acquisition de ce bien,

Le Conseil Municipal,
Après avoir entendu les explications qui précèdent et en avoir délibéré,
Par 30 voix POUR, 7 voix contre (Monsieur Jean-Luc SANTINI, Madame Atika MORILLON, Monsieur Amadou DAFF, Madame Carole PHILIPPE, Madame Christel DUBOIS, Madame Véronique TSHIMANGA, Madame Albane FORAY-JEAMMOT), 5 abstentions (Monsieur Michaël BORDG, Madame Graziella DEVIN, Madame Amélie DA COSTA ROSA, Monsieur Guillaume QUEVAREC, Madame Audrey HALLIER)

DECIDE :

- **d'acquérir** au prix de 1 513 600 euros, hors frais de notaire en sus, l'ensemble immobilier composé d'un hôtel et d'un restaurant sis 2 rue Marcel Tabu, cadastré AL 263, d'une superficie d'environ 3 928 m² environ,

- **d'autoriser** Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer tous les documents relatifs à cette acquisition,

- **de préciser** que les crédits sont prévus au budget,

- **de donner** tous pouvoirs à Monsieur le Maire pour exécuter la présente délibération et signer toutes les pièces y afférentes.

PUBLIE, le 26/03/2024

Certifié EXECUTOIRE

Lois 82-213 du 02/03/1982 et 82-623 du 22/07/1982

Signature électronique

Identifiant de télétransmission :

Date de télétransmission :

Le Maire

Raphaël COGNET

MAIRIE DE MANTES-LA-JOLIE (Yvelines) 78

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques
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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Boris LARZILLIERE
Courriel : boris.larzilliere@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 06 30 84 98 66

Réf DS : 15033033
Réf OSE : 2023-78361-88976

Versailles, le 10/01/2024

Le Directeur départemental des Finances publiques des Yvelines

à

Mairie de Mantes-la-Jolie

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

Nature du bien :	Hôtel de 42 chambres et local commercial indépendant à usage de restaurant de 172 m²
Adresse du bien :	2 rue Marcel Tabu, MANTES-LA-JOLIE (78200)
Valeur :	**1 376 000 € HT, assortie d'une marge d'appréciation de 10 % dont :** — **1 000 000 €** pour l'hôtel ; — **376 000 €** pour le local commercial à usage de restaurant. (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT : COMMUNE DE MANTES-LA-JOLIE

affaire suivie par : *Mme Auriane GILLARD (Chargée d'opérations foncières)*

2 - DATES

de consultation :	17/11/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	05/12/2023
du dossier complet :	14/12/2023

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 commune de Mantes-la-Jolie envisage d'acquérir à l'amiable un ensemble immobilier composé d'un hôtel d'une superficie de 967 m² comprenant 42 chambres et d'un restaurant d'une superficie de 172 m². Préalablement, le bien a fait l'objet d'une déclaration d'intention d'aliéner en date du 04 mai 2023 pour un montant de 1 550 000 €, vente non réalisée à ce jour.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Le bien est situé sur la commune de Mantes-la-Jolie, dans le département des Yvelines, à 50 km à l'ouest de Paris. La commune est une ville moyenne, comptant environ 45 000 habitants. Elle est située sur la rive gauche de la Seine et fait partie de la communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise (CU GPSEO), comptant environ 410 000 habitants.

La commune est à caractère majoritairement urbain. Elle est limitée au nord par la Seine et au sud par des infrastructures ferroviaires accueillant notamment deux gares, permettant d'assurer des liaisons ferroviaires directes avec Paris.

La commune est également desservie par la RN 13 et par l'autoroute A13.

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

Le bien se trouve dans le quartier de Gassicourt à proximité des voies sur berge et du lac de Gassicourt. Il est situé à environ 1,2 km du centre-ville et à 1,5 km de la gare ferroviaire de Mantes-la-Jolie.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Mantes-la-Jolie	AL 263	2 rue Marcel Tabu	3 928 m²	Ensemble immobilier

4.4. Descriptif

Il s'agit d'un ensemble immobilier composé d'un établissement hôtelier, dénommé « Hôtel du Val de Seine » et d'un restaurant (anciennement « Chicken Corner »), situés 2 rue Marcel Tabu à Mantes-la-Jolie. Les deux biens disposent chacune d'une entrée distincte.

* L'établissement hôtelier, d'une superficie de 967 m², est composé de :
  - — au rez-de-chaussée : une entrée, un accueil, une salle de restauration, une cuisine, des réserves, des sanitaires, un couloir desservant une laverie et 21 chambres ;
  - — au premier étage : un couloir desservant 21 chambres, un appartement de fonction et un local buanderie ;
  - — grenier au-dessus ;
  - — extérieur : jardin à l'arrière avec terrasse et un parking à l'avant.

Le bien est dans l'ensemble en bon état. Il est actuellement occupé en vertu d'un bail commercial depuis le 01/05/2015 pour un loyer annuel de 66 986,04 € HT.

Salle de restauration

Chambre

Hall d'accueil

* Le local à usage de restaurant, d'une superficie de 172 m², est composé :

— d'une salle de restaurant d'environ 78 m², d'une seconde salle avec aire de jeux pour enfants d'environ 28 m², sanitaires, d'un espace cuisine comprenant deux pièces et un local plonge, une pièce à usage de vestiaire avec débarras ;

— extérieur : un local technique, une terrasse et un parking.

L'ensemble du bien est en état d'usage. Il est actuellement inoccupé.

Salle de restaurant

Salle avec aire de jeux

Cuisine

4.5. Surfaces du bâti

La superficie indiquée par le consultant sont celles relevées par la société D8 Diagnostic :
— 967 m² pour la partie hôtelière ;
— 172 m² pour la partie restaurant.

La superficie mentionnée au cadastre est de 65 m².

Pour l'évaluation, le service retient les superficies relevées par le diagnostiqueur soit :
— 967 m² pour l'hôtel ;
— 172 m² de surface utile (SU) pour le local commercial.
Concernant le local commercial à usage de restaurant : il est également retenu une surface pondérée (SP) de 125,50 m² correspondant à :
— 78,5 m² de surface principal correspondant à la salle de restaurant
— 47 m² pour les surfaces accessoires (93,50 m² pour le reste des locaux pondérés à 50 %).

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : SCI Les Bords de Seine

5.2. Conditions d'occupation : Occupé en vertu d'un bail commercial pour un loyer annuel 66 986 €/HT par la Société SARL Le Val de Seine.

6 - URBANISME

Zone UEm du PLUI de la communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise, opposable à partir du 20/02/2020.

7 - MÉTHODES D'ÉVALUATION MISES EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée au moyen de 3 méthodes :

— la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires, au cas particulier : des ventes d'hôtels réalisées entre 01/2015 et 11/2023 dans un périmètre de 30 km sur le département des Yvelines pour la partie hôtelière et de ventes de locaux commerciaux sur la commune de Mantes-la-Jolie pour la partie commerce.

— la méthode par capitalisation sur le revenu, qui consiste à appliquer au revenu de l'immeuble productif de revenus, un coefficient de capitalisation tiré de l'observation du marché des immeubles loués. Au cas particulier, l'immeuble a vocation à être loué, et sa valeur dépend du revenu qu'il pourra générer.

— la méthode hôtelière, qui consiste à déterminer à partir de la recette théorique annuelle d'hébergement établie à partir des prix affichés, une valeur locative représentant le loyer admissible en fonction des potentialités du bien par application d'un ratio statistique, appelé le « taux d'effort ». La valeur locative est donc établie par référence aux ratios constatés pour des établissements comparables afin d'assurer une certaine objectivité. La valeur vénale du bien peut ensuite être approchée par capitalisation.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

A1) Étude sur les ventes d'hôtels entre 01/2015 et 11/2023 dans un périmètre de 50 km de l'adresse du bien sur le département des Yvelines :

Réf enregistrement	Termes	Commune	Adresse	Date mutation	nbre de chambres	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m² (surf. utile)	Prix à la chambre	Observation
2020P07891	1	PLAISIR	RUE DU PRESSOIR	29/09/2020	40	1010	1 250 000,00 €	1 237,62 €	31 250,00 €	Hôtel kyriad 3* comprenant 40 chambres et 72 places de stationnement. Loyer annuel 116640
2017P08972	2	CONFLANS-SAINTE-HONORINE	128 avenue du Maréchal Foch	16/10/2017	30	983,15	700 000,00 €	712,00 €	23 333,33 €	Hôtel 2 étoiles en R+4 sur sous-sol de 30 chambres et 25 places de pking avec salle de restaurant au rez-de-chaussée. Loyer annuel : 50 760 €
2019P02404	3	MANTES-LA-JOLIE	11 place de la République	16/05/2019	23	535,02	340 000,00 €	635,49 €	14 782,61 €	Hôtel à caractère social acquis par la commune de Mantes-la-Jolie suite à DIA. Etat très vétuste de l'hôtel et ne bénéficiant pas de salle de restauration
2015P02357	4	HOUILLES	60 rue Robespierre	06/03/2015	15	393	340 000,00 €	865,14 €	22 666,67 €	Hôtel comprenant 15 chambres avec un logement de fonction au RDC (anciennement restaurant-bar). Loyer annuel de 27 190 €
2016P2765	5	HOUILLES	60 rue Robespierre	22/03/2016	15	393	545 000,00 €	1 386,77 €	36 333,33 €	Hôtel comprenant 15 chambres avec un logement de fonction au RDC (anciennement restaurant-bar). Nouveau bail de 30 000 €/an
2017P09470	6	LES MUREAUX	11 rue Levassor	28/09/2017	75	1600	1 305 000,00 €	815,63 €	17 400,00 €	Hôtel 2 étoiles de 75 chambres réparties sur 3 étages, une salle de petit déjeuner sur une parcelle de 2 778 m² en ZAC. Hôtel style chaîne Formule 1.Libre
2019P02723	7	MERE	11 rue de Mareuil	17/04/2019	8	459	340 000,00 €	740,74 €	42 500,00 €	Auberge restaurant + appt étage avec 8 chambres... magic 200 m² P1, 150 m² P2 et 35 m² en P3 et 109 m² en P1
2019P04291	8	MEULAN	56 avenue du Mal Foch	10/05/2019	12	261	383 000,00 €	1 467,43 €	31 916,67 €	Hôtel comprenant café et salle à manger au rdc de 45 m² et un appt de 40 m², ensuite 4 étages comprenant chacune 3 chambres pour 168 m². Loyer annuel 27 562,32 € uniquement sur le bar et hôtel
2021P00764	9	EPONE	230 AV DE LA MAULDRE	21/01/2021	77	1108	1 300 000,00 €	1 173,29 €	16 883,12 €	Murs + fonds d'un Hôtel dans ZAC (type formule 1) et 37 places de stationnements
2021P00626	10	PLAISIR	34 B RUE PIERRE CURIE	22/12/2020	66	1111	1 000 000,00 €	900,09 €	15 151,52 €	Hôtel Formule 1 comprenant 66 chambres et 63 places de stationnement (bail en cours)
2023P22435	11	RAMBOUILLET	11 RUE DE LA GIRODERIE	13/07/2023	13	224	174 400,00 €	778,57 €	13 415,38 €	Résidence de services comprenant 13 appartements
2022P16839	12	RAMBOUILLET	2 B RUE PIERRE METAIRIE	06/05/2022	28	1577	1 300 000,00 €	824,35 €	50 000,00 €	Hôtel sur 2 étages comprenant 28 chambres, un hall de réception, un bureau, une salle de petit-déjeuner, un office et un parking
2023P03467	13	BOUAFLE	6 RUE DE L ERABLE	06/01/2023	56	850	1 200 000,00 €	1 411,76 €	21 428,57 €	Hôtel de 56 chambres avec salle de réception, cuisine...Loyer de 56 000 €
2022P23181	14	GARGENVILLE	10 AV LUCIE DESNOS	28/06/2022	10	520	540 000,00 €	1 038,46 €	54 000,00 €	Hôtel-bar-restaurant de 10 chambres
2022P17434	15	MANTES-LA-JOLIE	181 BLD DU MARECHAL JUIN	30/05/2022	10	359	490 000,00 €	1 364,90 €	49 000,00 €	Hôtel-bazar de 10 chambres avec lavabo – douche et wc couloir (inocupés depuis des années)
2022P30468	16	MANTES-LA-JOLIE	1 PLACE DE L'ETAPE	30/08/2022	9	300	330 000,00 €	1 100,00 €	36 666,67 €	Hôtel-restaurant avec grande terrasse et 6 chambres. Loyer actuel de 19416 €.
2019P04819	17	MEULAN	5 bis RUE GEORGES CLEMENCEAU	21/08/2019	9	196	210 000,00 €	1 071,43 €	23 333,33 €	Hôtel-bar-restaurant de 9 chambres en mauvais état
2019P04820	18	TRIEL-SUR-SEINE	2 RTE DE VERNEUIL	13/11/2020	9	170	400 000,00 €	2 352,94 €	44 444,44 €	Hôtel 8chambres + un appartement+ restaurant
2019p02435	19	HARDRICOURT	13 AVENUE DE LA GARE	08/03/2019	9	179	360 000,00 €	2 011,17 €	40 000,00 €	Immeuble de 3 étages comprenant un bar/restaurant au rez de chaussée et 9 chambres aux étages
2017p05044	20	LIMAY	8 RUE DE L EGLISE	05/12/2017	7	401	298 000,00 €	743,14 €	42 571,43 €	Immeuble comprenant au rez-de-chaussée, une salle de restaurant avve bar, salle à manger,vestibule, cuisine et et 2 étages comprenant 7 chambres et un bâtiment à usage de salles de banquets
2015P06420	21	MEULAN	19 RUE GEORGES CLEMENCEAU	08/09/2015	8	176	130 000,00 €	738,64 €	16 250,00 €	Immeuble comprenant au rez-de-chaussée, salle de café et 8 petites chambres réparties sur deux étages
2020P09093	22	POISSY	6 RUE GUSTAVE EIFFEL	31/10/2020	54	1398	1 250 000,00 €	895,42 €	23 148,15 €	Lot 1 : hôtel restaurant de 54 chambres en R+2, terrasse et 43 emplacements de pk, classé 3 étoiles
					26	**646**	**Moyenne**	**1 102,95 €**	**30 294,33 €**	
					13	**401**	**Médiane**	**969,28 €**	**27 291,67 €**	

A2) Étude sur les ventes de locaux commerciaux entre 01/2019 et 10/2023, d'une superficie comprise entre 100 m² et 250 m² sur la commune de Mantes-la-jolie :

Ref. enregistrement	Termes	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct	Surface pondérée	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m² (surf. utile)	Prix/m² (surf. Pondérée)	Observations
7804P02 2021P30867	1	MANTES-LA-JOLIE	62 RUE ALPHONSE DURAND	18/10/2021	1912	141	141	380 000	2 695,04 €	2 695,04 €	Maison transformée en bureaux
7804P04 2020P02476	2	MANTES-LA-JOLIE	33 RUE AUGUSTE GOUST	01/07/2020	1953	88	107	350 000	3 271,03 €	3 977,27 €	2 locaux commerciaux avec réserve avec entrée privative d'une superficie de 57 (43 en rdc et 14 m² ss) et 50 m² (dont 26 m² rdc, 9 m² mezzanine et 15 m² ss)
7804P02 2021P17805	3	MANTES-LA-JOLIE	66 RUE CASTOR	24/07/2021	1998	140	140	350 000	2 500,00 €	2 500,00 €	Cabinet d'orthopedie dento faciale avec 3 pkings ss et jardinet
7804P02 2021P31208	4	MANTES-LA-JOLIE	18 RUE CHANZY	22/10/2021		102,41	102,41	343 000	3 349,28 €	3 349,28 €	Local commercial avec terrasse extérieur et 3 pkings en sous-sol
7804P04 2021P01888	5	MANTES-LA-JOLIE	16 RUE GAMBETTA	14/04/2021	1800	109,54	109,54	346 000	3 158,66 €	3 158,66 €	Local commercial à usage de salle de restaurant. Acquisition mairie
7804P02 2021P05468	6	MANTES-LA-JOLIE	20 RUE GAMBETTA	14/04/2021	1900	104	104	360 000	3 461,54 €	3 461,54 €	Un lot à usage commercial de 18,03 m² (agence immo) et un local de 86,34 à usage de restau rapide.
7804P02 2021P10542	7	MANTES-LA-JOLIE	222 BD DU MAL JUIN	02/06/2021	1973	142	142	240 000	1 690,14 €	1 690,14 €	2 locaux de bureaux au 6eme etge avec 5 places de parking et 2 caves
7804P04 2020P04963	8	MANTES-LA-JOLIE	8 RUE DU VIEUX PILORI	21/11/2020	2012	144	199	255 000	1 281,41 €	1 770,83 €	Prix 127 500 € pour la partie commerce et idem pour la partie habitation (Sperficie 89 m² P1 et 110 m² P2)
7804P04 2021P01243	9	MANTES-LA-JOLIE	3 BOULEVARD DU MARECHAL JUIN	02/03/2021		162	162	318 000	1 962,96 €	1 962,96 €	Bar-café avec véranda et une petite cuisine pour une superficie de 65 m² pour un montant de 106 000 € soit 1 631 €/m² et un logement au 1er et 2eme non dissociable du commerce d'une superficie de 97 m² pour un montant de 212 000 € soit 2 186 €/m².
7804P02 2021P27076	10	MANTES-LA-JOLIE	14 AV DE LA REPUBLIQUE	05/10/2021	1870	165	165	276 000	1 672,73 €	1 672,73 €	Acqui mairie commerce en RDC et appt à l'étage. DIA à 320 000 € (estimation PED 240 000 €)
7804P02 2022P26462	11	MANTES-LA-JOLIE	12 RUE CHANZY	25/07/2022		121	132	185 000	1 401,52 €	1 528,93 €	Vente locaux à usage de parfumerie (bail auprès de Nocibé)
7804P02 2022P13921	12	MANTES-LA-JOLIE	36 RUE DE LORRAINE	28/04/2022	2018	84	112	220 000	1 964,29 €	2 619,05 €	Local commercial à usage de restaurant en rdc immeuble récent
7804P02 2022P28859	13	MANTES-LA-JOLIE	36 AV DE LA REPUBLIQUE	09/08/2022	1860	102	102	250 000	2 450,98 €	2 450,98 €	Local commercial à usage de restaurant
7804P02 2023P12354	14	MANTES-LA-JOLIE	54 RUE NATIONALE	20/04/2023	1953	150	170	650 000	3 823,53 €	4 333,33 €	Local commercial occupé par la parfumerie Marionnaud (loyer 55 000 €)
								Moyenne	**2 477,36 €**	**2 655,05 €**	
								Médiane	**2 475,49 €**	**2 559,52 €**	

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Guide Callon 2023 sur la vente de locaux commerciaux sur la commune de Mantes-la-Jolie :

— 1ère catégorie : 4 060 €/m²
— 2e catégorie : 2 010 €/m²
— 3e catégorie : 1 080 €/m²

Annonces de ventes de locaux commerciaux :

Annonces	site	Adresse	surface	Montant	prix/m²/	Observations	Loyer	prix/m²/an	taux de capitalisation
1	Seloger	Mantes-la-Jolie	110,00	250 000	2272,73	Centre ville de MANTES LA JOLIE - Beau local commercial autour d'une place très passante. Actuellement à usage de bureau avec le même locataire (grande enseigne nationale) depuis 35 ans l'-hall d'accueil, bureau de réception, 3 bureaux de travail / salle de réunion, bloc sanitaire, cuisine. Grand sous-sol avec accès direct + sortie sur extérieur. Chauffage central immeuble. Revenus locatifs : 20 616 EUR net / an	20 616,00 €	187,42 €	8,25
2	Seloger	Mantes-la-Jolie	122,00	295 000	2418,03	Local commercial à usage de bureaux, idéalement situé dans le centre historique de Mantes la jolie avec jardinet. Uniquement en rez-de-chaussée, il vous offre une surface totale de 120 m² environ avec espaces : bureaux / salle d'attente / sanitaires / kitchenette. 2 accès distincts et à la fois communiquant. 2 baux en cours.	21 960,00 €	180,00 €	7,44
3	Seloger	Mantes-la-Jolie	91,00	242 000	2659,34	En plein coeur du centre ville de MANTES LA JOLIE, Local commercial actuellement en activité jusqu'en 2027 pour un loyer au trimestre de 4900 euros charges comprises. Celui-ci vous offre 79m² d'accueil, bureau et 12m2 de réserve incluant le coin repas et les WC. Société actuellement en place depuis 2009. A voir absolument!	17 200,00 €	189,01 €	7,11
4	Le Bon Coin	Mantes-la-Jolie	251,00	475 000	1892,43	Local commercial à usage de boulangerie situé à l'angle de la rue chauzy et de la rue du vieux pilori d'une surface de 251 m². Climatisation réversible, rénové en 2010,	29 880,00 €	119,04 €	6,29
5	Le Bon Coin	Mantes-la-Jolie	200,00	NC	NC	EVOLIS vous propose un local commercial d'angle sur la commune de Mantes La Jolie (78200), offrant la possibilité d'avoir une surface de vente de 175 m². Quatre places de parking sont inclus dans le loyer. Loyer mensuel de 3 500 euros HT HC. Prix de cession à 20 000 euros NV Possibilité d'avoir un bail neuf Restauration possible sauf fastfood (Extraction à prévoir) . 4 places de parkings inclus dans le loyer . Espace extérieur envisageable Immeuble indépendant Surface RDC : 175 m²	42 000,00 €	210,00 €	
6	Le Bon Coin	Mantes-la-Jolie	150,00	NC	NC	Dans le centre historique de mantes la jolie, a 100m de la collégiale Notre -Dame, Fond de commerce Restaurant Franchisé enseigne Populaire , Sur 3 niveaux de Moins de 2 ans. Restaurant avec extraction (400) de 150 M2 composé d'une salle pouvant accueillir 55 couverts, Cuisine équipée de 20 m2 1 bureau, 3 espace de stockage sec de , 1 vestiaire 2 grande chambre positives de 4 M2(possibilité Negatives), 1 WC clientèle avec accès PMR, 1 WC personnel. Climatisation Vidéosurveillance 15 cameras avec IP. Double Places parking Triples accès restaurant. Loyer 2500 HT, Bail 3/6/9 Concept franchise , ouvert 364 jours par an. Accompagnement Possible. C.A. 2022 746.000€ sur 11 MOIS A saisir 225.000H TC	30 000,00 €	200,00 €	
7	Le Bon Coin	Mantes-la-Jolie	200,00	NC	NC	Mantes la jolie - Restaurant 200 m² de plain-pied. Emplacement N°1 Très belle cuisine Tout équipé (double convoyeur, table à pizza, tour réfrigérante, informatique etc ....) 78200. Restaurant de 200m2 de plain-pied, situé proche de tout commerce (McDo, cinéma etc...) bus a proximité. Une grande cuisine toute équipée et très bien entretenue. Extraction de 400 avec hotte installée. Loyer: 3900 euros HT Prix cession: 250.000 EUR	46 800,00 €	234,00 €	
				Moyenne	**2 450,03 €**		**31 306,67 €**	**188,68 €**	**7,60**
				médiane	**2 418,03 €**		**29 880,00 €**	**189,01 €**	**7,44**

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

8.2.1 Analyse de la partie hôtel :

Il ressort de l'étude 22 termes de comparaison sur le département des Yvelines correspondant à différents types d'hôtellerie (auberge, hôtel social, hôtel low cost...), différentes tailles (7 à 77 chambres).

L'étude sera réalisée par la méthode métrique (valeur au m²) et par la méthode par élément spécifique (valeur à la chambre).

a) Méthode par élément spécifique à la chambre :

La valeur moyenne du prix de la chambre s'élève à 30 294 € et la valeur médiane à 27 292 € avec des valeurs comprises entre 13 415 € et 54 000 €.

L'étude fait ressortit un nombre moyen de chambre par hôtel de 26 et un nombre médian de 13.

L'hôtel sous expertise dispose de 42 chambres pour une superficie totale de 967 m².

Parmi les 22 termes, il sera privilégié les termes 1, 2, 13 et 22 présentant quelques caractéristiques similaires : nombre de chambres entre 30 et 60 et catégories d'hôtels.

En retenant les 4 termes, il est obtenu une valeur moyenne du prix de la chambre à 24 790 € pour un nombre moyen de chambre par hôtel de 45 et une valeur médiane du prix de la chambre à 23 241 € pour un nombre médian de chambre par hôtel de 40.

Il sera retenu une valeur de 24 000 € la chambre.

Avec la méthode par élément spécifique à la chambre, la valeur de l'hôtel est estimée à 1 008 000 €
24 000 € x 42 = 1 008 000 €

b) Méthode métrique (valeur au m²) :

La valeur moyenne au m² est de 1 103 € et la valeur médiane de 969 €, avec des valeurs comprises entre 635 € et 2 353 €.

La superficie moyenne des hôtels de l'étude s'établit à 646 m² et la superficie médiane à 401 m².

L'hôtel sous expertise dispose de 42 chambres pour une superficie totale de 967 m².

Comme précédemment, il sera privilégié les termes 1, 2, 13 et 22.

En retenant les 4 termes, il est obtenu une valeur moyenne de 1 064 €/m² pour une superficie moyenne par hôtel de 1 060 m² et une valeur médiane de 1 067 €/m² pour une superficie médiane par hôtel de 983 m².

Il sera retenu une valeur de 1 065 €/m² pour l'hôtel.

Valeur vénale au m² : 1 065 € x 967 m² = 1 029 855 € arrondie à 1 030 000 €

8.2.2 Analyse de la partie local commercial :

Il a été privilégié les ventes de locaux commerciaux d'une superficie comprise entre 100 m² et 200 m² en surface utile : la valeur moyenne des 14 termes de comparaison est de 2 477 €/m² et la médiane est de 2 475 €/m².

Les valeurs sont très hétérogènes. Parmi les 14 termes de comparaison, il est difficile de privilégier un terme par rapport à un autre. La majorité des termes sont situés en centre-ville, présentent des caractéristiques différentes ou se situent en bas d'immeuble.

Les 4 valeurs publiées dans les annonces sont cohérentes avec les valeurs des termes de comparaison en présentant une valeur moyenne de 2 311 €/m² et une valeur médiane de 2 345 €/m².

Au vu des termes de comparaison et des annonces, il sera retenu une valeur de 2 400 €/m².

Valeur vénale du local commercial en SU= 2 400 € x 172 m² = 412 800 € arrondie à 413 000 €.

En surface pondérée, la valeur moyenne des 14 termes de comparaison est de 2 655 €/m² et la médiane est de 2 560 €/m². Il sera arbitré pour la surface pondérée une valeur de 2 600 €/m² (valeur comprise entre la valeur médiane et la valeur moyenne) pour une superficie de 125,50 m².

Valeur vénale du local commercial en SP= 2 600 € x 125,50 m² = 326 300 € arrondie à 326 000 €.

Il sera privilégié la valeur moyenne des deux approches soit 370 000 €.

9 - MÉTHODE FINANCIÈRE : MÉTHODE PAR CAPITALISATION DU REVENU

L'évaluation par le revenu permet, pour les biens ayant naturellement vocation à être loués (immeubles d'habitation de rapport, immobilier d'entreprise en général), de recouper l'évaluation faite par comparaison, au moyen d'un taux de capitalisation qui exprime en pourcentage le rapport entre le revenu de l'immeuble et sa valeur vénale (hors droits et frais) : il s'agit du ratio privilégié par le vendeur d'un bien

Valeur vénale hors droits et frais = (Revenu / taux de capitalisation) x 100

Le bien sous expertise est un local commercial ayant vocation à être loué et produire ainsi des revenus. Aussi, le service va s'attacher à la détermination du taux de capitalisation à retenir à partir des actes de cessions de biens loués de même type, pour ensuite déterminer la valeur vénale du bien par capitalisation du revenu.

9.1. Étude de marché

9.1.1. Sources et critères de recherche – Termes de comparaison

<u>a) Recherche de ventes d'hôtels comprenant des baux en cours ou de baux connus par le service dans un périmètre de 30 km de l'adresse du bien sur le département des Yvelines :</u>

Termes	Commune	Adresse	nbre de chambres	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m² (surf. utile)	Prix à la chambre	Observation	Taux de capitalisation	VL m²	VL chambre	Loyer
1	PLAISIR	RUE DU PRESSOIR	40	1010	1 250 000,00 €	1 237,62 €	31 250,00 €	Hôtel kyriad 3* comprenant 40 chambres et 72 places de stationnement. Loyer annuel 116840	9,33	115,49 €	2 916,00 €	116 640,00 €
2	CONFLANS-SAINTE-HONORINE	126 avenue du Maréchal Foch	30	983,15	700 000,00 €	712,00 €	23 333,33 €	Hôtel 2 étoiles en R+4 sur sous-sol de 30 chambres et 25 places de pking avec salle de restaurant au rez-de-chaussée. Loyer annuel : 50 760 €	10,15	51,63 €	1 692,00 €	50 760,00 €
4	HOUILLES	60 rue Robespierre	15	393	340 000,00 €	865,14 €	22 666,67 €	Hôtel comprenant 15 chambres avec un logement de fonction au RDC (anciennement restaurant-bar). Loyer annuel de 27 190 €	6,00	69,19 €	1 812,67 €	27 190,00 €
5	HOUILLES	60 rue Robespierre	15	393	545 000,00 €	1 386,77 €	36 333,33 €	Hôtel comprenant 15 chambres avec un logement de fonction au RDC (anciennement restaurant-bar). Nouveau bail de 30 000 €/an	5,5	76,34 €	2 000,00 €	30 000,00 €
8	MEULAN	56 avenue du Mal Foch	12	261	383 000,00 €	1 467,43 €	31 916,67 €	Hôtel comprenant café et salle à manger au rdc de 45 m² et un appt de 40 m², ensuite 4 étages comprenant chacune 3 chambres pour 168 m². Loyer annuel 27 562,32 € uniquement sur le bar et hôtel	7,2	105,60 €	2 296,83 €	27 562,00 €
13	BOUAFLE	6 RUE DE L ERABLE	56	850	1 200 000,00 €	1 411,76 €	21 428,57 €	Hôtel de 56 chambres avec salle de réception, cuisine... Loyer de 56 000 €	4,67	65,88 €	1 000,00 €	56 000,00 €
18	MANTES-LA-JOLIE	1 PLACE DE L'ETAPE	9	300	330 000,00 €	1 100,00 €	36 666,67 €	Hôtel-restaurant avec grande terrasse et 6 chambres. Loyer actuel de 19416 €.	5,88	64,72 €	2 157,33 €	19 416,00 €
Non référencée	MANTES-LA-JOLIE	Quartier Gare	10	330				Hôtel avec bar et brasserieface à la gare. Etat moyen. Chambre loué régullèrement à caractère social		87,02 €	2 871,60 €	28 716,00 €
Non référencé	MANTES-LA-JOLIE	Quartier Mairie	15	456				Hôtel-bar à proximité de la mairie. A caractère social. 13 chambres et 2 studios.		57,18 €	1 738,40 €	26 076,00 €
			22	**553**	**Moyenne**	**1 168,68 €**	**29 085,03 €**		**7,25**	77,00 €	2 053,87 €	42 484,44 €
			15	**393**	**Médiane**	**1 237,62 €**	**31 250,00 €**		**7,20**	69,19 €	2 000,00 €	28 716,00 €

b) Recherche de ventes de locaux commerciaux comprenant des baux en cours sur la commune de Mantes-la-Jolie :

Termes	Commune	Adresse	Date mutation	Surface pondérée	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m² (surf. utile)	Prix/m² (surf. Pondérée)	Observations	Loyer	Prix m² pondéré/loyer/a	Prix m² su/loyer/an	Taux de capitalisation
1	MANTES-LA-JOLIE	62 RUE ALPHONSE DURAND	18/10/2021	141	141	380 000	2 695,04 €	2 695,04 €	Maison transformée en bureaux	21 279,00 €	150,91 €	150,91 €	5,60
2	MANTES-LA-JOLIE	1 T RUE D ALSACE	10/09/2021	47,5	66	90 000	1 363,64 €	1 894,74 €	Local commercial coiffeur 29 m² dont une partie en sous-sol 27 m² et mezzanine 10 m². Acquisition mairie suite à DIA	9 000,00 €	189,47 €	136,36 €	10,00
3	MANTES-LA-JOLIE	33 RUE AUGUSTE GOUST	01/07/2020	88	107	350 000	3 271,03 €	3 977,27 €	2 locaux commerciaux avec réserve avec entrée privative d'une superficie de 57 (43 en rdc et 14 m² ss) et 50 m² (dont 26 m² rdc, 9 m² mezzanine et 15 m² ss)	28 200,00 €	320,45 €	263,55 €	8,06
4	MANTES-LA-JOLIE	4 RUE CHRETIEN	24/12/2021	46,5	58	170 000	2 931,03 €	3 655,91 €	Local commercial à usage de restaurant avec cave	14 400,00 €	309,68 €	248,28 €	8,47
5	MANTES-LA-JOLIE	20 RUE GAMBETTA	14/04/2021	104	104	360 000	3 461,54 €	3 461,54 €	Un lot à usage commercial de 18,03 m² (agence immo) et un local de 86,34 à usage de restau rapide.	28 723,00 €	276,18 €	276,18 €	7,98
6	MANTES-LA-JOLIE	222 BD DU MAL JUIN	02/06/2021	142	142	240 000	1 690,14 €	1 690,14 €	2 locaux de bureaux au 6eme etge avec 5 places de parking et 2 caves	21 000,00 €	147,89 €	147,89 €	8,75
7	MANTES-LA-JOLIE	8 AV DE LA REPUBLIQUE	31/03/2021	57	59	160 000	2 711,86 €	2 807,02 €	Local commercial à usage de pressing avec arrière boutique et débarras, 55 en p1 et 4 en p2	15 000,00 €	263,16 €	254,24 €	9,38
8	MANTES-LA-JOLIE	8 RUE DU VIEUX PILORI	21/11/2020	144	199	255 000	1 281,41 €	1 770,83 €	Prix 127 500 € pour la partie commerce et idem pour la partie habitation (Sperficie 89 m² P1 et 110 m² P2)	16960	117,78 €	85,23 €	8,85
9	MANTES-LA-JOLIE	5 RUE MARIE ROBERT DUBOIS	07/01/2019	63	63	90 000	1 428,57 €	1 428,57 €	Boutique (agence de voyage) comprenant magasin, réserve et atelier et une cave	18 440,12 €	292,70 €	292,70 €	20,49
10	MANTES-LA-JOLIE	11 PL DE LA REPUBLIQUE	16/05/2019	74	94	170 000	1 808,51 €	2 297,30 €	Acquisition par la commune 54 m² en rdc,40 m² mezzanine et sous sol	14 000,00 €	189,19 €	148,94 €	8,24
11	MANTES-LA-JOLIE	13 RUE DE COLMAR	30/07/2019	208,5	265	660 000	2 490,57 €	3 165,47 €	Immeuble composé : une boutique et un appartement au 13 rue Colmar de 109 m² (39 m² P1 et 70 m² P2), au 12 rue Gambetta de 77 m² (57 m² P1 et 20 m² P2) : 2 bureaux au rdc, un bureau au 1er etge et 2eme étage avec bureau, enfin au 10 bis de 79 m² (56 m² P1 et 23 m² P2) un bureau au rdc et un bureau au 1er	48 516,00 €	232,69 €	183,08 €	7,35
12	MANTES-LA-JOLIE	41 RUE NATIONALE	11/04/2019	339	447	900 000	2 013,42 €	2 654,87 €	Acte de vte : 631 m², déclaré 447 m² dont 231 m² (P1) et 216 m² (P2)	72 657,00 €	214,33 €	162,54 €	8,07
13	MANTES-LA-JOLIE	54 RUE NATIONALE	15/03/2019	334	353	1 150 000	3 257,79 €	3 443,11 €	Point soleil : 135 m², libre : 84 m², salon coiffure : 68 m² (acte de vente) = 287 m². Au cadatre 353 m² en 6U et 334 m² en 5P	76 000,00 €	227,54 €	215,30 €	6,61
14	MANTES-LA-JOLIE	4 AV DE LA REPUBLIQUE	31/01/2020	276	276	1 000 000	3 623,19 €	3 623,19 €	171 m² pour le lot 1 et 105 m² pour le lot 2	65800	238,41 €	238,41 €	6,58
15	MANTES-LA-JOLIE	12 RUE CHANZY	25/07/2022	121	132	185 000	1 401,52 €	1 528,93 €	Vente locaux à usage de parfumerie (bail auprès de Nocibé)	13 440,00 €	111,07 €	101,82 €	7,26
16	MANTES-LA-JOLIE	36 RUE DE LORRAINE	28/04/2022	84	112	220 000	1 964,29 €	2 619,05 €	Local commercial à usage de restaurant en rdc immeuble récent	14 400,00 €	171,43 €	128,57 €	6,55
17	MANTES-LA-JOLIE	36 AV DE LA REPUBLIQUE	09/08/2022	102	102	250 000	2 450,98 €	2 450,98 €	Local commercial à usage de restaurant	21 381,00 €	209,62 €	209,62 €	8,55
18	MANTES-LA-JOLIE	64 RUE NATIONALE	20/04/2023	150	170	650 000	3 823,53 €	4 333,33 €	Local commercial occupé par la parfumerie Marionnaud (loyer 55 000 €)	55 000,00 €	366,67 €	323,53 €	8,46
19	MANTES-LA-JOLIE	10 et 12 PLACE DE L'ETAPE	30/06/2023	81	81	180 000	2 222,22 €	2 222,22 €	Acquisition par la commune, local occupé par 2 baux soit un loyer	20 400,00 €	251,85 €	251,85 €	11,33
20	MANTES-LA-JOLIE	12 et 14 RUE THIERS	31/05/2023	57	57	235 000	4 122,81 €	4 122,81 €	Deux locaux commerciaux de 27 m² et 30 m² occupé par deux baux respectivement de 10800 € et 10200 €. Cadastre 46 m²	21 000,00 €	368,42 €	368,42 €	8,94
						Moyenne	2 500,65 €	2 792,12 €			232,47 €	209,37 €	8,67
						Médiane	2 470,77 €	2 674,95 €			230,12 €	212,46 €	8,15

9.1.2. Autres sources

<u>Le Guide Callon 2023 indique sur la location de locaux commerciaux sur la commune de Mantes-la-Jolie les prix suivants :</u>

— 1ère catégorie : 259 €/m²/an
— 2e catégorie : 171 €/m²/an
— 3e catégorie : 106 €/m²/an

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

9.2.1 Analyse de la partie hôtel :

a) Détermination de la valeur locative :

Le tableau ci-dessus correspond aux valeurs locatives issues d'actes de ventes ou de loyers connus par le service.
Le bien est actuellement occupé. Le montant du loyer annuel indiqué est de 66 986 €, soit 69,27 €/m²/SU ou 1 595 €/chambre.
Le bail actuel est dans la valeur médiane des ratios prix m² et légèrement en dessous au prix chambre cependant la plupart des termes correspondent à des hôtels de plus petites tailles.
En conséquence, la valeur du bail actuel peut être retenu, soit 66 986 €/an.

b) Détermination du taux de capitalisation :

Le taux de capitalisation exprime en pourcentage le rapport entre le revenu annuel et sa valeur vénale.

Il ressort du tableau ci-dessus des taux variant entre 4,67 % et 10,15 % soit un taux moyen de 7,25 % et un taux médian de 7,20 %.
Le service retient le taux de capitalisation médian de l'étude soit 7,20 % arrondi à 7 %.

c) Détermination de la valeur vénale :

Valeur vénale de l'hôtel = 66 986 € / 7 % = 956 943 € arrondie à 957 000 €

9.2.2) Analyse de la partie local commercial :

a) Détermination de la valeur locative :

Le tableau ci-dessus correspond aux valeurs locatives issues d'actes de ventes ou de loyers connus par le service. Les termes référencés correspondent à tous types de biens, de superficies et d'emplacement géographique sur la commune de Mantes-la-Jolie.
Le bien est actuellement libre.
Il ressort du tableau ci-dessus des prix variant entre 85 € et 368 €/m²/an, soit une moyenne à 209 €/m²/an et une médiane à 212 €/m²/an en surface utile. En surface pondérée, les prix varient entre 111 € et 368 €/m²/an, soit une moyenne à 232 €/m²/an et une médiane à 230 €/m²/an.
Ces valeurs se situent dans la fourchette indiquée par le guide Callon sur la commune de Mantes-la-Jolie pour des commerces et au vu des loyers pratiqués dans les annonces (cf tableau 8.1.2).
En l'absence de termes probants, il sera privilégié les valeurs médianes soit 210 €/m²/SU et 230 €/m²/SP.
Valeur locative du local commercial en SU = 210 € x 172 m² = 36 120 € arrondie à 36 000 €.

En surface pondéré, le service retient 125,50 m² et comme précédemment, il sera retenu la valeur médiane 230 €/m².
Valeur locative du local commercial en SP = 230 € x 125,5 m² = 28 865 € arrondie à 29 000 €.

Au vu des termes de comparaison, la valeur locative est comprise entre 29 000 € et 36 000 €/an.
Il sera privilégié la valeur locative moyenne des deux approches, soit 32 500 €.

b) Détermination du taux de capitalisation :

Le taux de capitalisation exprime en pourcentage le rapport entre le revenu annuel et sa valeur vénale.

Il ressort du tableau ci-dessus des taux variant entre 5,60 % et 20,49 % soit une moyenne de 8,67 % et une médiane de 8,15 %.
Afin de conforter le taux, il peut être utilisé les valeurs indiquées dans le guide Callon 2023 sur Mantes-la-Jolie :
— 3e catégorie : 9,81 %
— 2e catégorie : 8,51 %
— 1e catégorie : 6,38 %
La moyenne des 3 taux est de 8,23 %.
Le service retient le taux de capitalisation de l'étude moyenne, soit 8,67 % arrondi à 8,5 %.

c) Détermination de la valeur vénale :

Valeur vénale du local commercial = 32 500 € / 8,5 % = 382 352 € arrondie à 382 000 €

10 - MÉTHODE HÔTELIÈRE CLASSIQUE – MARGE D'APPRÉCIATION

La méthode hôtelière consiste à déterminer à partir de la recette théorique annuelle d'hébergement établie à partir des prix affichés, une valeur locative représentant le loyer admissible en fonction des potentialités du bien par application d'un ratio statistique, appelé le « taux d'effort ». La valeur locative est donc établie par référence aux ratios constatés pour des établissements comparables afin d'assurer une certaine objectivité. La valeur vénale du bien peut ensuite être approché par capitalisation.

Elle s'appuie sur l'analyse :

— des particularités du bien telle que le classement de l'hôtel, le nombre de chambres et leurs particularités (simple, double classique, luxe...), les tarifs affichés, la situation et l'environnement, les prestations offertes, l'état de l'immeuble et les superficies des locaux d'accompagnement éventuels (restaurant, salles de séminaires)...

— des ratios et autres éléments statistiques (remise aux clients, frais de commissions, taux d'occupation, taux d'effort...)

Les différentes étapes de la méthode hôtelière		Observations
1) Calcul de la recette journalière théorique maximale : il s'agit de la recette maximale TTC si toutes les chambres sont louées (hors recettes accessoires et autres taxes...).	70 € x 42 chambres x 365 = 1 073 100 €	Le prix de la chambre est comprise entre 70 et 89 €/semaine. Il n'y a pas de différence des tarifs entre la semaine et le week-end.
2) Calcul de la recette annuelle théorique : ouverture toute l'année	Chiffre d'Affaires : 1 073 100 €	Le CA a été calculée sur une base de 70 € par le nombre de chambres sur 365 jours
3) Correction de la recette annuelle théorique pour tenir compte de la réalité des prix (remise clientèle et commissions sur internet)	Recette annuelle théorique corrigée : Affaires : 1073100 – 25 % = 965790 €	Abattement global de l'ordre de 25 à 30 % soit un abattement 10 % pour les remises clientèles et de 15 % pour les commissions internet
4) Chiffre d'affaires annuel théorique TTC (application d'un coefficient de pondération correspondant au taux d'occupation soit 62,5 % retenu)	**503 016**	Les statistiques des taux d'occupation pour l'île de France est de 62,5 % pour des hôtel 1/2 étoiles
5) Chiffre d'affaires annuel théorique HT (5,5 %)	**476 792**	TVA dans l'hôtellerie est de 5,5 %
6) Détermination de la valeur locative annuelle (application du taux d'effort) Moyenne du taux d'effort en IDF pour un hôtel ** entre 12 % et 14 %	**61 983**	Taux d'effort retenu 13 %
7) Valeur vénale des murs par capitalisation de la valeur locative	**885 471**	Taux de capitalisation retenu : 7 % au vu de l'étude par la méthode par capitalisation

La valeur vénale de l'hôtel déterminée par la méthode hôtelière classique s'élève à 885 000 €.

11 - 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.

Pour la partie hôtel, l'étude fait ressortir les valeurs suivantes :
— une valeur de 1 030 000 € par la méthode par comparaison (métrique) ;
— une valeur de 1 008 000 € par la méthode par comparaison (à la chambre) ;
— une valeur de 957 000 € par la méthode par capitalisation du revenu ;
— une valeur de 885 000 € par la méthode hôtelière ;
soit une valeur moyenne de l'étude de 970 000 €.
Cependant la méthode hôtelière sera écartée en l'absence d'éléments incluant les recettes annexes (petit déjeuner, boissons...). Au vu des trois autres méthodes, la valeur moyenne est de 998 333 €.

Pour le local commercial à usage de restaurant, l'étude fait ressortir les valeurs suivantes :
— une valeur de 370 000 € par la méthode par comparaison ;
— une valeur de 382 000 € par la méthode par capitalisation du revenu ;
Soit une valeur moyenne de l'étude de 376 000 €.

La valeur vénale des biens est arbitrée à **1 000 000 €** pour l'hôtel et **376 000 €** pour le local commercial à usage de restaurant, soit une valeur totale de **1 376 000 €.** Au vu des caractéristiques des biens et de la possibilité d'effectuer une vente séparée, il ne sera pas appliqué d'abattement pour vente en bloc.

Les valeurs sont exprimées hors taxes et hors droits.

Ces valeurs sont assorties d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 1 100 000 € pour l'hôtel et 413 600 € pour le restaurant soit une valeur totale 1 513 600 €.

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.

12 - 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.

13 - 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.

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.

14 - 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,
La responsable du Pôle d'Évaluation Domaniale

Sophie DECOUDU
Inspectrice divisionnaire 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
078-217803618-20240326-DELV-2024032510-DE
Date de télétransmission : 29/03/2024
Date de réception préfecture : 29/03/2024

NOTIFIE, le
Lois 82-213 du 2/03/1982
et 82-623 du 22/07/1982