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.

36 RUE DE LORRAINE - ACQUISITION D'UNE CELLULE COMMERCIALE

NOTE DE SYNTHESE

(DELV-2024-03-25-11)

Avec la signature de la convention-cadre pluriannuelle « Action Cœur de Ville » (ACV 1), le 5 octobre 2018, la Ville de Mantes-la-Jolie s'est engagée dans une démarche partenariale et transversale en faveur de la valorisation et de l'amélioration de l'attractivité de sa centralité. Ce projet global de redynamisation porte notamment sur l'animation culturelle et touristique ainsi que le renforcement de l'offre commerciale et artisanale.

Par l'intermédiaire de ce dispositif, la Ville a également élaboré un plan marchand permettant de structurer cellule par cellule, le parcours commerçant de son centre-ville. Pour répondre à ces objectifs de redynamisation commerciale fixés par les conventions, la mairie est régulièrement sollicitée afin d'acquérir des locaux commerciaux.

De fait, Monsieur Sofian HANDA, gérant de la SCI Mantes Invest, a proposé à la Ville l'acquisition, par voie amiable, de son bien sis 36, rue de Lorraine.

Ce local à usage de restaurant, comprend un rez-de-chaussée et un sous-sol, pour une superficie de 97 m² environ. Il est actuellement loué, en vertu d'un bail commercial depuis le 1er mai 2022.

Le bien, situé dans le secteur de « la Place Récréative » du plan marchand, offre un emplacement idéal dans une rue présentant d'importants flux piétons et automobiles. Cette proposition d'acquisition constitue une opportunité intéressante pour la Ville afin de maintenir des commerces de proximité. Par cette acquisition foncière l'armature commerciale dans ce secteur sera plus forte.

Les négociations engagées entre le propriétaire et la Ville ont abouti à un prix d'acquisition de 275 000 euros, confirmé par accord écrit de ce dernier le 13 février 2024.

Par conséquent, il est demandé au Conseil municipal d'acquérir auprès de la SCI Mantes Invest, représentée par Monsieur Sofian HANDA, au prix de 275 000 € euros, la cellule commerciale sis 36 rue de Lorraine constituée des lots de copropriété 1 et 33, cadastrée AE 290 pour une contenance de 1 299 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 délibération du Conseil municipal du 2 juillet 2018 relative à la signature de la convention cadre pluriannuelle « Action Cœur de Ville » et ses avenants,

Vu la proposition d'acquisition de la Ville par courrier en date du 5 février 2024,

Vu l'acceptation de cession amiable de la cellule commerciale sis 36 rue de Lorraine par la SCI Mantes Invest représentée par son gérant Monsieur Sofian HANDA dans un mail du 13 février 2024,

Vu l'avis des domaines en date du 22 novembre 2023,

Considérant, la volonté de la ville de Mantes-la-Jolie de déployer une stratégie de redynamisation du centre-ville et de développement du commerce local de proximité,

Considérant la proposition de Monsieur Sofian HANDA, gérant de la SCI Mantes Invest, d'acquisition, par voie amiable, de son bien sis 36, rue de Lorraine,

Considérant que ce local à usage de restaurant, comprend un rez-de-chaussée et un sous-sol, pour une superficie de 97 m² environ et est actuellement loué, en vertu d'un bail commercial depuis le 1er mai 2022,

Considérant que ce bien, situé dans le secteur de « la Place Récréative » du plan marchand, offre un emplacement idéal dans une rue présentant d'importants flux piétons et automobiles,

Considérant que cette proposition d'acquisition constitue une opportunité intéressante pour la Ville afin de maintenir des commerces de proximité et que par cette acquisition foncière l'armature commerciale dans ce secteur sera plus forte,

Considérant que les négociations engagées entre le propriétaire et la Ville ont abouti à un prix d'acquisition de 275 000 euros,

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 275 000 euros, hors frais de notaire en sus, la cellule commerciale composée des lots 1 et 33 sis 36 rue de Lorraine, cadastrée AE 290, d'une superficie d'environ 97 m² environ,

- **d'autoriser** le Maire 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

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: 14606069
Réf OSE : 2023-78361-79933

Versailles, le 22 novembre 2023

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 :	Local commercial
Adresse du bien :	36 rue de Lorraine, MANTES-LA-JOLIE (78200)
Valeur :	**250 000 € HT, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.** (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT : COMMUNE DE MANTES-LA-JOLIE

affaire suivie par : *Mme Aline BRUYER (Chargée d'opérations foncières)*

2 - DATES

de consultation :	16/10/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	24/10/2023
du dossier complet :	24/10/2023

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 souhaite acquérir à l'amiable les murs d'un local commercial d'une superficie d'environ 95 m².
Le local est actuellement occupé par l'enseigne « Planet Sushi ».

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 est en rez-de-chaussée, dans un ensemble immobilier comprenant 5 étages, sis 36 rue de Lorraine à Mantes-la-Jolie.

Il est situé dans le centre-ville, à proximité du cinéma et à environ 800 m des deux gares ferroviaires 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	AE 290	36 rue de Lorraine	1 299 m²	Ensemble immobilier

4.4. Descriptif

Le local commercial est d'une superficie d'environ 95 m² comprenant un rez-de-chaussée et un sous-sol accessible par la boutique. Il bénéficie d'un linéaire de vitrine sur sa largeur. Il est composé au rez-de-chaussé d'une salle de restauration disposant d'une quinzaine de places, d'un wc pour la clientèle et d'un wc distinct pour le personnel. Le sous-sol dispose d'une cuisine équipée et aménagée (absence d'extraction), un bureau, une réserve et un vestiaire pour le personnel. L'ensemble du local commercial est en très bon état.

Le local commercial est à usage de restaurant, sous une franchise de restauration rapide japonaise « Planet Sushi ».

Espace *commercial*

Cuisine

4.5. Surfaces du bâti

La superficie indiquée par le consultant est la suivante : 94,62 m² superficie des 2 lots réunis (1 et 33). Cette superficie correspond à la superficie indiquée dans l'acte de vente de 2022.

D'après le certificat de superficie établie par la société D8, il est indiqué les superficies suivantes :

Parties de l'immeuble bâtis visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Commentaires
Rez-de-chaussée - Salle restaurant	41	41	
Rez-de-chaussée - Wc	3	3	
Rez-de-chaussée - Salle arrière	2,7	2,7	
Rez-de-chaussée - Wc personel	0,74	0,74	
Sous-Sol - Dégagement	9,1	9,1	
Sous-Sol - Vestiaire 1	1,93	4,3	
Sous-Sol - Vestiaire 2	1,6	1,6	
Sous-Sol - Bureau	3,05	3,05	
Sous-Sol - Réserve	7,5	7,5	
Sous-Sol - Cuisine	24	24	

Superficie privative en m² du ou des lot(s) :

Surface loi Carrez totale: 94,62 m² (quatre-vingt-quatorze mètres carrés soixante-deux)

Surface au sol totale: 96,99 m² (quatre-vingt-seize mètres carrés quatre-vingt-dix-neuf)

Au cadastre, il est indiqué les superficies suivantes : local commercial de 112 m² dont 56 m² en surface principale et 56 m² en surface secondaire.

Lors de la vente du local commercial en 2017, la superficie dans l'acte de vente est de 100,71 m².

Actuellement, le bien est en vente (murs et fonds de commerce) pour une superficie de 101 m² correspondant à 47 m² en rez-de-chaussée et 54 m² en sous-sol.

Au vu des différents éléments, il sera retenu la superficie indiquée par le diagnostiqueur soit 97 m² pour le local commercial correspondant à la surface utile et une surface pondérée de 72 m², soit environ 50 m² de réserve (correspondant au sous-sol) pondéré à 50 %.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : SCI Mantes Invest représentée par M. Sofian HANDA

5.2. Conditions d'occupation : Occupé par un bail commercial d'un montant de 28 200 €/an par la SAS Japan Concept représentée par M. Sofian HANDA

6 - URBANISME

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

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

La valeur vénale est déterminée au moyen de 2 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 de locaux commerciaux réalisées entre 01/2019 et 10/2023 sur la commune de Mantes-la-Jolie.

– 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.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

A) Étude sur les ventes de locaux commerciaux entre 01/2019 et 10/2023, d'une superficie supérieure à 50 m² et inférieure à 150 m² sur la commune de Mantes-la-jolie :

Le tableau ci-dessous est une extraction de la base « Patrim ». Certaines superficies ont été modifiées au vu des actes de vente et/ou des déclarations cadastrales.
La **surface utile (SU)** indiquée comprend la surface des parties principales du local (P1 : la partie principale correspondant aux surfaces essentielles à l'exercice de l'activité, il s'agit des espaces de vente ou des espaces accessibles à la clientèle) et la surface des parties secondaires (P2 : partie secondaire correspondant à des éléments utilisés pour l'activité mais dont le potentiel commercial est faible, il s'agit des espaces de stockage ou des espaces non accessibles à la clientèle comme les réserves, l'arrière-boutique, cuisine...).
La **surface pondérée (SP)** correspond à la partie principale, à laquelle est ajoutée la partie secondaire pondérée de 50 % de sa superficie.
La surface pondérée est l'unité de surface préconisée dans le cadre des évaluations de locaux commerciaux Cependant les surfaces secondaires n'étant pas toujours indiquées tant dans les actes de vente qu'au cadastre, le service utilisera pour la méthode par comparaison la surface utile, corroborée par la surface pondérée afin d'affiner au maximum l'étude.

Termes	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Surface pondérée	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m² (surf. utile)	Prix/m² (surf. Pondérée)	Observations
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
2	MANTES-LA-JOLIE	1 T RUE D ALSACE	10/06/2021	1997	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
3	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)
4	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
5	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
6	MANTES-LA-JOLIE	28 rue Chanzy	21/12/2021	1902	45	67	142 500	2 126,87 €	3 313,95 €	Local commercial chaussure. Acquisition mairie .
7	MANTES-LA-JOLIE	4 RUE CHRETIEN	21/12/2021	2002	46,5	58	170 000	2 931,03 €	3 655,91 €	Local commercial à usage de restaurant avec cave
8	MANTES-LA-JOLIE	32 PL DE L ETAPE	01/09/2020		50	50	140 000	2 800,00 €	2 800,00 €	Une boutique et une arrière boutique comprenant 2 bureaux avec cave et parking
9	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
10	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 16,03 m² (agence immo) et un local de 86,34 à usage de restau rapide
11	MANTES-LA-JOLIE	5 RUE LEON-MARIE CESNE	04/12/2020	1960	78,6	78,6	157 000	1 997,46 €	1 997,46 €	Local commercial (anciennement coutellerie et pêche). Au des images, état moyen et non occupé pendant 2 ou 3 ans
12	MANTES-LA-JOLIE	111 BD DU MAL JUIN	14/10/2020	1973	97,6	97,6	185 000	1 895,49 €	1 895,49 €	2 boutiques, une cave et un garage. Superficie de 97,6 ds acte et 40 m² déclarée
13	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
14	MANTES-LA-JOLIE	10 RUE MARIE ROBERT DUBOIS	11/02/2022	1950	46,5	63	146 000	2 317,46 €	3 010,31 €	2 boutiques avec arrière boutique, 3 caves, 34 m² en P1 et 29 m² en P2
15	MANTES-LA-JOLIE	9 RUE DE METZ	22/01/2022	1993	78	78	200 000	2 564,10 €	2 564,10 €	local commercial ou bureaux
16	MANTES-LA-JOLIE	8 AV DE LA REPUBLIQUE	31/03/2021	1850	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
17	MANTES-LA-JOLIE	10 RUE DU VIEUX PILORI	02/09/2020	1989	53,5	53,5	110 000	2 056,07 €	2 056,07 €	Local commercial
18	MANTES-LA-JOLIE	156 BD DU MAL JUIN	19/06/2019		74	74	150 000	2 027,03 €	2 027,03 €	local commercial de 58,71 (épicerie) et partie habitation 14,99 m²
19	MANTES-LA-JOLIE	5 RUE MARIE ROBERT DUBOIS	07/01/2019	1958	63	63	90 000	1 428,57 €	1 428,57 €	Boutique (agence de voyage) comprenant magasin, réserve et atelier et une cave
20	MANTES-LA-JOLIE	5 RUE DE METZ	01/10/2019	1993	54	54	159 000	2 944,44 €	2 944,44 €	Local rdc à usage de cabinet médical dans immeuble récent
21	MANTES-LA-JOLIE	44 RUE PORTE AUX SAINTS	19/11/2019		64	64	95 400	1 490,63 €	1 490,63 €	Local commercial sur 3 niveaux avec boutique au rdc et cabines de soins à l'étage
22	MANTES-LA-JOLIE	4 PL SAINT MACLOU	22/05/2019	1951	60	72	165 000	2 291,67 €	2 750,00 €	Local commercial mag de chaussures au rdc et et une réserve en sous-sol m² avec porte et fenêtre acqui mairie(évaluer 135 000 €)
23	MANTES-LA-JOLIE	11 PL DE LA REPUBLIQUE	16/05/2019	1921	74	94	170 000	1 808,51 €	2 297,30 €	Acquisition par la commune 54 m² en rdc,40 m² mezzennine et sous sol
24	MANTES-LA-JOLIE	26 RUE SAINT ROCH	03/07/2019		86	86	240 000	2 790,70 €	2 790,70 €	Local commercial à usage professionnel de cabinet dentaire
25	MANTES-LA-JOLIE	28 RUE CHANZY	21/12/2021		50	64	142 500	2 226,56 €	2 850,00 €	local commercial vêtement. Acquisition mairie DIA
26	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 Noctel)
27	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
28	MANTES-LA-JOLIE	8 RUE PORTE AUX SAINTS	17/09/2022		65	65	120 000	1 846,15 €	1 846,15 €	Local à usage de bureaux ou activités médicales (pas de façade sur rue)
29	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
30	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
31	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
							Moyenne	2 384,06 €	2 586,96 €	
							Médiane	2 291,67 €	2 619,05 €	

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 !-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
				Moyenne	2 450,03 €		19 925,33 €	185,48 €	7,60
				médiane	2 418,03 €		20 616,00 €	187,42 €	7,44

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

Il a été privilégié les ventes de locaux commerciaux d'une superficie supérieure à 50 m² et inférieure à 150 m² en surface utile.

En surface utile, la valeur moyenne des 31 termes de comparaison est de 2 384 €/m² et la médiane est de 2 292 €/m².

En surface pondérée, la valeur moyenne des 31 termes de comparaison est de 2 587 €/m² et la médiane est de 2 619 €/m².

Les valeurs sont très hétérogènes. Parmi les 31 termes de comparaison, il sera retenu les termes 2, 4, 5, 7, 15, 17, 20 et 27. Les autres termes seront écartés pour les raisons suivantes : caractéristiques différentes et/ou locaux dans immeuble ancien.

Les valeurs annoncées dans les annonces sont légèrement inférieures aux valeurs des termes de comparaison.

Les 8 termes retenus font ressortir une valeur moyenne de 2 459 €/m² et une valeur médiane de 2 532 €/m² en surface utile. Pour la surface pondérée, il ressort une valeur moyenne de 2 698 €/m² et une valeur médiane de 2 592 €/m².

Il sera arbitré pour la surface utile une valeur de 2 500 €/m² et 2 700 €/m² en surface pondérée.

Valeur vénale du local commercial en SU= 2 500 € x 97 m² = 242 500 € arrondie à 243 000 €.

Valeur vénale du local commercial en SP= 2 700 € x 72 m² = 194 400 € arrondie à 195 000 €.

Il sera retenu une valeur vénale de 243 000 € correspondant à la valeur vénale par la surface utile, plus représentative au vu des termes de comparaison.

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

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 pondérée/loyer/an	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	10/06/2021	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	89	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	21/12/2021	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	159	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)	16980	117,78 €	85,23 €	6,65
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	84	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 €	148,64 €	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 €	183,06 €	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 €	Pont soleil : 135 m², litre : 84 m², salon coiffure : 68 m² (acte de vente) = 287 m². Au cadatre 353 m² en SU et 334 m² en SP	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	35 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	38 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	54 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	30/08/2023	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

9.1.2.Autres sources

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

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

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

a) Détermination de la valeur locative :

Locaux commerciaux :

Le bien est actuellement occupé. Le montant du loyer indiqué dans l'avenant du bail commercial est de 28 200 € soit 290 €/m²/SU et 392 €/m²/SP depuis le 01/01/2023. Cependant, le propriétaire est la SCI Mantes Invest représenté par M. Sofian HANDA et le locataire est la SAS Japan Concept représenté également par M. Sofian HANDA. Le montant du loyer a été défini au vu des travaux et au remboursement de crédit de l'acquéreur (information communiquée par le propriétaire lors de la visite).

Le loyer en place en 2019 était de 14 400 €/an soit 148 €/m²/SU et 200 €/m²/SP, soit un loyer relativement bas. En actualisant en date de 2023, le loyer serait le suivant :

Loyer = 14 400 € x (131,81/115,21) = arrondie à 16 475 €.

Le tableau ci-dessus correspond aux valeurs locatives issues d'actes de ventes. Les termes référencés correspondent à tous types de biens, de superficies et d'emplacement géographique sur la commune de Mantes-la-Jolie.

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 97 m² = 20 370 €.

En surface pondéré, le service retient 72 m² et comme précédemment, il sera retenu la valeur médiane 230 €/m².

Valeur locative du local commercial en SP= 230 € x 72 m² = 16 560 €.

Au vu des termes de comparaison, la valeur locative est comprise entre 16 560 € et 20 370 €/an.

Le loyer actuel est de 28 200 €/an. Comme il a été précisé ci-dessus, il ne correspond pas à une valeur de marché. En conséquence, il sera privilégié la valeur locative par la SU afin de prendre en compte les différents travaux réalisés , soit une valeur locative de 20 000 €/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 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 médian soit arrondie à 8 %.

c) Détermination de la valeur vénale :

Valeur vénale du local commercial = 20 000 € / 8 % = 250 000 €

10 - 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.

L'étude fait ressortir les valeurs suivantes :

- une valeur de 243 000 € par la méthode par comparaison ;
- une valeur de 250 000 € par la méthode par capitalisation du revenu.

La valeur moyenne de l'étude au vu des deux méthodes est de 246 500 €.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **250 000 €.**

Elle est exprimée hors taxe, hors droits et hors frais d'agence.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %, portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 275 000 €.

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.

11 - 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 notamment en matière de superficie sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée.

Le bien a été vendu le 19/05/2017 (acte 2017P02252) pour un montant de 200 000 € avec un bail en cours correspondant à un loyer mensuel de 1 150 €/mois ou 13 800 €/an pour une superficie de 100,71 m². Le bien a été acquis par le propriétaire actuel le 28/04/2022 (acte 2022P13921) pour un montant de 220 000 € avec un bail en cours correspondant à un loyer mensuel de 1 200 €/mois ou 14 400 €/an pour une superficie de 94,62 m². L'avenant au bail indiquant une valeur locative de 28 200 € a été établi par M. Sofian HANDA propriétaire du bien par la SCI Mantes Invest et également locataire par la SAS Japan Concept.

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,

LARZILLIERE Boris

Inspecteur des Finances publiques

Accusé de réception en préfecture
078-217803618-20240326-DELV-2024032511-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

fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et
78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux
s territorialement compétentes de la Direction Générale des
Finances Publiques.