



DEPARTEMENT
DES YVELINES

EXTRAIT DU REGISTRE
DES

**DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
DE MANTES-LA-JOLIE**

Réunion du 10 juillet 2024

L'An deux mille vingt-quatre le 10 juillet à 19h02

Le Conseil municipal, dûment convoqué par le Maire, le 4 juillet 2024, s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur Raphaël COGNET, Maire.

Présents à l'ouverture de la séance : Monsieur Raphaël COGNET, Madame Edwige HERVIEUX, Monsieur Ibrahima DIOP, Madame Jamila EL BELLAJ, Monsieur Albert PERSIL, Madame Nathalie AUJAY, Monsieur Karim BOURSALI, Monsieur Fabien CORBINAUD, Madame Nadine WADOUX, Madame Emmanuela DORAZ, Monsieur Olivier BARBIER, Monsieur Bernard MERY, Madame Marie-Claude BERTHELOT, Monsieur Dominique EBIOU, Monsieur Moussa KEITA, Monsieur Marc DOLINSKI, Madame Lila AMRI, Monsieur Altaaf JIVRAJ, Madame Irène LEBLOND, Madame Graziella DEVIN, Madame Amélie DA COSTA ROSA (Absente lors des votes des délibérations n° 13 à 19), Madame Fatimata KAMARA, Monsieur Armando LOPES, Monsieur Reber KUBILAY, Madame Anita AMOAH, Madame Hajare MOUSTAKIL, Monsieur Denis RICADAT-CROSNIER, Monsieur Jean-Luc SANTINI, Madame Atika MORILLON (Absente lors du vote de la délibération n°32), Monsieur Amadou DAFF, Madame Christel DUBOIS, Madame Véronique TSHIMANGA, Madame Albane FORAY-JEAMMOT, Monsieur Guillaume QUEVAREC, Madame Audrey HALLIER

Absents excusés : Madame Nicole KONKI, Madame Madeleine GARNIER, Madame Nuriya OZADANIR, Monsieur Rachid HAÏF, Monsieur Mariano LAWSON, Madame Clara BERMANN, Madame Carole PHILIPPE

Absents : Madame Amélie DA COSTA ROSA (Absente lors des votes des délibérations n° 13 à 19), Madame Atika MORILLON (Absente lors du vote de la délibération n°32), Monsieur Michaël BORDG

Pouvoirs donnés à : Madame Nicole KONKI pouvoir à Albert PERSIL, Madame Madeleine GARNIER pouvoir à Marie-Claude BERTHELOT, Madame Nuriya OZADANIR pouvoir à Ibrahima DIOP, Monsieur Rachid HAÏF pouvoir à Hajare MOUSTAKIL, Monsieur Mariano LAWSON pouvoir à Edwige HERVIEUX, Madame Clara BERMANN pouvoir à Raphaël COGNET, Madame Carole PHILIPPE pouvoir à Christel DUBOIS.

Secrétaire : Madame Irène LEBLOND.

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

CESSION DE BIENS DU DOMAINE PRIVÉ À LA SOCIÉTÉ D'ÉCONOMIE MIXTE POUR LE DÉVELOPPEMENT, LE COMMERCE & L'ARTISANAT À MANTES-LA-JOLIE

NOTE DE SYNTHÈSE

(DELV-2024-07-10-18)

Avec la signature de la convention-cadre pluriannuelle « Action Cœur de ville », 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.

L'Opération de Revitalisation du Territoire qui en découle a mis en évidence un circuit commercial qui doit gagner en lisibilité, rééquilibrer son offre, et surtout agir face à une baisse globale des chiffres d'affaires notamment depuis les épisodes du Covid 19. Face à ces tendances, et dans un objectif de revitalisation du cœur de ville de Mantes-la-Jolie, la commune a souhaité compléter ses dispositifs déjà existants (Prime à l'implantation, Fonds à l'innovation, Charte des devantures, Digital Manager...) en agissant directement sur l'immobilier commercial et ses loyers.

Ainsi, par une délibération du 17 avril 2023, la Ville de Mantes-la-Jolie a notamment :

- approuvé le principe de la création d'une Société d'Économie Mixte (SEM) qui sera dénommée « SEM Pour le Développement, le Commerce & l'Artisanat à Mantes-la-Jolie », et qui associera aux côtés de la Ville, la Caisse des Dépôts et Consignations, ainsi que la société Yvelinoise De Watou SA en qualité d'investisseur « métier »,
- approuvé la participation de la Ville au capital de la SEM à hauteur de soixante (60) %.

La « SEM Pour le Développement, le Commerce & l'Artisanat à Mantes-la-Jolie » interviendra sur le territoire de la Ville de Mantes-la-Jolie, notamment, mais non exclusivement, dans le périmètre de l'Opération de Revitalisation de Territoire.

La SEM a été créée le 15 décembre 2023 immatriculée au RCS de Versailles sous le numéro 983 367 426

Conformément à l'article L.1521-1 du Code général des collectivités territoriales et à ses statuts, elle exerce une activité d'intérêt général consistant à :

- cibler et acquérir des cellules commerciales et locaux d'activité visant au développement d'une offre commerciale, tertiaire, artisanale ou touristique. Ces biens immobiliers, en activité ou vacants, seront acquis en fonction notamment de la qualité de leur emplacement et de leur effet d'entraînement sur le centre-ville ;
- réaliser des travaux le cas échéant ;
- commercialiser ces cellules et en assurer la gestion locative et technique ;
- procéder à leur cession à l'issue de la période de portage.

L'action de la SEM a pour objet de favoriser le développement ou le maintien d'une activité commerciale et à attirer des porteurs de projets aux profils innovants et notamment des entrepreneurs locaux.

À travers la réalisation de son objet social, la SEM participe à :

- la protection du centre-ville contre la vacance commerciale ;
- la remise sur le marché de cellules commerciales adaptées aux besoins des commerçants ;

- au renforcement de l'attractivité du centre-ville ;
- au développement d'une offre commerciale et de services cohérente.

La réalisation par la SEM de son objet social implique, par conséquent, la cession par la Ville de Mantes-la-Jolie, de cellules commerciales lui appartenant.

Les cellules commerciales, objets de la présente délibération, que la Ville de Mantes-la-Jolie va céder à la SEM sont constituées des six (6) biens immobiliers décrits ci-après.

Les biens concernés sont les suivants :

- **Cession immobilière n°1 : bien sis 4, place Saint Maclou, à Mantes-la-Jolie (78200), parcelles cadastrées section AH n°565, 566 :**

Il s'agit d'un bien appartenant au domaine privé de la Ville de Mantes-la-Jolie, situé en rez-de-chaussée d'un ensemble immobilier en R+4 datant d'une construction de 1951. Il correspond au lot 141 et au lot 111 de la copropriété.

Le local commercial est d'une superficie d'environ 72 m² comprenant deux lots.

- Le lot 141 : il correspond à l'espace commercial avec accès direct sur la place Saint Maclou. Il dispose d'un accueil et d'un box à usage de bureau. Il a été totalement rénové en mai 2021 par la commune.
- Le lot 111 : d'une superficie de 23,90 m², qui correspond à l'espace réserve en sous-sol disposant d'un accès sur une cour fermée sur la rue des Ursulines. Il comprend un espace cuisine, un espace stockage et un wc.

Le bien présente, d'après l'avis du Domaine correspondant en date du 24 novembre 2022, confirmé par une lettre avis du domaine en date du 24 mai 2024, une surface utile de 71,60 m² et une surface pondérée de 59,70 m².

La valeur du bien a été estimée par l'avis du Domaine à 167 000 € HT, assortie d'une marge d'appréciation de 10%.

Il est envisagé sa cession à la « SEM Développement et commerce de Mantes-la-Jolie » pour un prix de 150 300 €. Ce prix est donc inclus dans la marge d'appréciation de 10 % de l'avis du Domaine.

La recette en résultant sera inscrite au budget communal de l'année au cours de laquelle se réalisera l'opération de cession.

- **Cession immobilière n°2 : bien sis 3, rue de Chanzy à Mantes-la-Jolie (78200), parcelle cadastrée section AH n°172 :**

Il s'agit d'un bien appartenant au domaine privé de la Ville de Mantes-la-Jolie, situé en rez-de-chaussée d'un ensemble immobilier en R+3 datant d'une construction de 1900 comprenant un commerce et trois appartements.

Le bien est actuellement en monopropriété, la cellule commerciale correspond aux lots 1 et 4 de la copropriété qui sera effective dès la cession du bien.

Le local commercial est d'une superficie d'environ 80 m² comprenant un comptoir, une salle de restaurant, un wc clientèle, une cuisine, une annexe au personnel et une cave.

Le bien présente, d'après l'avis du Domaine correspondant en date du 5 décembre 2022, confirmé par une lettre avis du domaine en date du 28 mai 2024 une surface utile de 80 m² et une surface pondérée de 60 m².

La valeur du bien a été estimée par l'avis du Domaine à 157 000 € HT, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

Il est envisagé sa cession à la « SEM Développement et commerce de Mantes-la-Jolie » pour un prix de 157 000 €, conformément à la valeur estimée par l'avis du Domaine.

La recette en résultant sera inscrite au budget communal de l'année au cours de laquelle se réalisera l'opération de cession.

- **Cession immobilière n° 3 : bien sis 54, rue nationale à Mantes-la-Jolie (78200), parcelle cadastrée section AH n°199 :**

Il s'agit d'un bien appartenant au domaine privé de la Ville de Mantes-la-Jolie, situé en rez-de-chaussée d'un ensemble immobilier en R+2 datant d'une construction de 1953 au sein de la résidence Gabrielle d'Estrées. Ce bien correspond au lot numéro 2.

Le local commercial d'une superficie de 170 m² comprenant un rez-de-chaussée et un sous-sol. L'accès à la boutique s'effectue à l'angle de la rue Nationale et de la rue Henri Rivière.

Le rez-de-chaussée correspond à l'espace commercial d'une superficie de 130 m², comprenant un espace vente, une pièce pour soin et un wc.

Le sous-sol est d'une superficie de 40 m² comprend un bureau, une pièce à usage de cabine ou salle de repos, un vestibule, une pièce à usage de buanderie et des placards.

Le bien présente, d'après l'avis du Domaine correspondant en date du 18 janvier 2023, confirmé par une lettre avis du domaine en date du 5 juin 2024, une surface utile de 170 m² et une surface pondérée de 150 m².

La valeur du bien a été estimée par l'avis du Domaine à 647 000 € HT, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

Il est envisagé la cession du bien à la « SEM Développement et commerce de Mantes-la-Jolie » pour un prix de 650 000 €, qui est donc supérieur à l'estimation réalisée par l'avis du Domaine.

La recette en résultant sera inscrite au budget communal de l'année au cours de laquelle se réalisera l'opération de cession.

- **Cession immobilière n°4 : bien sis 25, place du Marché au Blé à Mantes-la-Jolie (78200), parcelle cadastrée section AH n°171 :**

Il s'agit d'un bien appartenant au domaine privé de la Ville de Mantes-la-Jolie, situé dans un ensemble immobilier en R+3 comprenant un local commercial avec studio et trois appartements. Ce bien correspond aux lots 1 et 5.

Le local commercial d'une superficie de 130 m² comprenant un bar restaurant au rez-de-chaussée, une cave en sous-sol et un studio au premier étage. Le rez-de-chaussée est composé d'un comptoir, d'une petite salle comprenant quelques tables pour la partie bar et d'une salle de restaurant avec cheminée d'une capacité d'environ 50 places, d'une cuisine professionnelle équipée, d'un débarras sous escalier et d'un wc.

Derrière le bar, un palier permet de descendre au sous-sol, à usage de cave.

Le bien dispose à l'étage d'un studio sous pente, non dissociable du commerce dont l'accès se fait uniquement par la salle du restaurant. Le studio est composé d'un coin séjour, une cuisine équipée et une salle d'eau avec wc. Il bénéficie d'un accès donnant sur une terrasse.

Le bien présente, d'après l'avis du Domaine correspondant en date du 13 juin 2023, confirmé par une lettre avis du domaine en date du 4 juin 2024 une surface utile de 130 m² et une surface pondérée de 115 m².

La valeur du bien a été estimée par l'avis du Domaine à 312 000 € HT, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

Il est envisagé la cession du bien à la « SEM Développement et commerce de Mantes-la-Jolie » pour un prix de 280 800 €, conformément à la valeur estimée par l'avis du Domaine. Ce prix est donc inclus dans la marge d'appréciation de 10 % de l'avis du Domaine.

La recette en résultant sera inscrite au budget communal de l'année au cours de laquelle se réalisera l'opération de cession.

- **Cession immobilière n°5 : bien sis 3, rue des Halles à Mantes-la-Jolie (78200), parcelle cadastrée section AH n°124 :**

Il s'agit d'un bien appartenant au domaine privé de la Ville de Mantes-la-Jolie, situé en rez-de-chaussée d'un ensemble immobilier en R+3 datant d'une construction de 1900. Le bien correspond au lot 1

Le local commercial est d'une superficie d'environ 60 m² bénéficiant d'une vitrine sur la rue.

Il se compose d'une boutique d'une superficie d'environ 32 m², d'une courette privative aménagée en partie véranda et d'une pièce à usage de réserve et d'un wc.

Le bien présente, d'après l'avis du Domaine correspondant en date du 04 juin 2024, une surface utile de 61 m² et une surface pondérée de 48 m².

La valeur du bien a été estimée par l'avis du Domaine à 130 000 € HT, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

Il est envisagé la cession du bien à la « SEM Développement et commerce de Mantes-la-Jolie » pour un prix de 130 000 euros, conformément à la valeur estimée par l'avis du Domaine.

La recette en résultant sera inscrite au budget communal de l'année au cours de laquelle se réalisera l'opération de cession.

- **Cession immobilière n°6 : bien sis 12-14, place de l'Etape à Mantes-la-Jolie (78200), parcelles cadastrées section AB n° 138 et 139 :**

Il s'agit d'un bien appartenant au domaine privé de la Ville de Mantes-la-Jolie, situé dans un ensemble immobilier en R+2 d'une construction datant de 1952, il correspond aux lots 1, 2 et 3 de la parcelle AB 138 et aux lots 5 et 9 de la parcelle AB 139.

Le local commercial est d'une superficie d'environ 81,08 m². Il forme matériellement un seul local commercial suite à la réunion de deux locaux commerciaux.

Le premier local est situé au 12, place de l'Etape, il est composé d'un local commercial et d'une cave d'environ 43,37 m². Le second local est situé au 14, place de l'Etape, il est composé d'un local commercial et d'une cave d'environ 37,71 m².

Le local dispose d'une vitrine sur toute la longueur et dispose de deux portes d'accès sur la rue.

Le bien présente, d'après l'avis du Domaine correspondant en date du 10 juin 2024, une surface utile de 81 m² et une surface pondérée de 71.5 m².

La valeur du bien a été estimée par l'avis du Domaine à 190 000 euros HT, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

Il est envisagé la cession du bien à la « SEM Développement et commerce de Mantes-la-Jolie » pour un prix de 180 000 euros, conformément à la valeur estimée par l'avis du Domaine. Ce prix est donc inclus dans la marge d'appréciation de 10 % de l'avis du Domaine.

La recette en résultant sera inscrite au budget communal de l'année au cours de laquelle se réalisera l'opération de cession.

Par conséquent, il est demandé aux membres du Conseil municipal d'approuver la cession par la Ville de Mantes-la-Jolie à la « SEM Pour le Développement, le Commerce & l'Artisanat à Mantes-la-Jolie », des six (6) biens décrits ci-avant, et d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer tous les actes devant intervenir à cet effet.

DELIBERATION

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L.2121-13, L.2121-29 et L.2241-1,

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques, notamment son article L. 3221-1,

Vu la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi ELAN,

Vu la délibération du Conseil municipal du 2 juillet 2018 relative à la signature de la convention cadre pluriannuelle « Action Cœur de Ville »,

Vu la délibération du Conseil municipal du 17 avril 2023 approuvant le principe de la création de la Société d'Économie Mixte Pour le Développement, le Commerce & l'Artisanat à Mantes-la-Jolie,

Vu la création de la SEM le 15 décembre 2023 immatriculée au RCS de Versailles sous le numéro 983 367 426

Vu les avis du Domaine, annexés à la présente délibération :

- en date du 24 novembre 2022, sis 4, place Saint Maclou
- en date du 5 décembre 2022 sis 3, rue Chanzy
- en date du 18 janvier 2023 sis 54, rue Nationale
- en date du 13 juin 2023, sis 25, place du Marché au Blé
- en date du 4 juin 2024, sis 3, rue des Halles
- en date du 10 juin 2024, sis 12-14, place de l'Etape,

Vu les lettres avis du Domaine, annexées à la présente délibération :

- en date du 24 mai 2024, sis 4, place Saint Maclou
- en date du 28 mai 2024, sis 3, rue de Chanzy
- en date du 05 juin 2024, sis 54, rue Nationale
- en date du 04 juin 2024, sis 25 place du Marché au Blé,

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

Considérant qu'à cette fin, la « SEM Pour le Développement, le Commerce & l'Artisanat à Mantes-la-Jolie » a été créée le 15 décembre 2023,

Considérant que la Ville de Mantes-la-Jolie est l'actionnaire majoritaire de cette structure et participe à son pilotage,

Considérant que l'exercice de ses activités par la « SEM Pour le Développement, le Commerce & l'Artisanat à Mantes-la-Jolie », implique une cession de plusieurs cellules commerciales appartenant à la Ville de Mantes-la-Jolie,

Considérant que sont la propriété de la Ville de Mantes-la-Jolie, les biens sis :

- 4, place Saint Maclou
- 3, rue de Chanzy
- 54, rue Nationale
- 25, place du Marché au Blé
- 3, rue des Halles
- 12-14, place de l'Etape

Considérant que le prix de cession des biens immobiliers, objets de la présente délibération, a été fixé conformément à ces avis,

Le Conseil municipal,

Après avoir entendu les explications qui précèdent et en avoir délibéré,

Par 38 voix POUR, 3 abstentions (Madame Graziella DEVIN, Monsieur Guillaume QUEVAREC, Madame Audrey HALLIER)

DECIDE :

- d'approuver :

- la cession du bien sis, **4, place Saint Maclou** à Mantes-la-Jolie (78200), à la « SEM Pour le Développement, le Commerce & l'Artisanat à Mantes-la-Jolie », pour un montant de **150 300 €**, parcelles cadastrées section AH n°565, 566, lot n° 141 et lot n°111 de la copropriété, d'une surface utile de 71,60 m² et d'une surface pondérée de 59,70 m².
- la cession du bien sis, **3, rue Chanzy** à Mantes-la-Jolie (78200), à la « SEM Pour le Développement, le Commerce & l'Artisanat à Mantes-la-Jolie », pour un montant de **157 000 €**, parcelle cadastrée section AH n°172, lots n°1 et 4, d'une surface utile de 80 m² et d'une surface pondérée de 60 m².
- la cession du bien sis, **54, rue Nationale** à Mantes-la-Jolie (78200), à la « SEM Pour le Développement, le Commerce & l'Artisanat à Mantes-la-Jolie », pour un montant de **650 000 €**, parcelle cadastrée section AH n°199, lot n°2, d'une surface utile de 170 m² et d'une surface pondérée de 150 m².
- la cession du bien sis, **25, place du Marché au Blé** à Mantes-la-Jolie (78200), à la « SEM Pour le Développement, le Commerce & l'Artisanat à Mantes-la-Jolie », pour un montant de **280 800 €**, parcelle cadastrée section AH n°171, lot n°1 et lot n°5, d'une surface utile de 130 m² et d'une surface pondérée de 115 m².
- la cession du bien sis, **3, rue des Halles** à Mantes-la-Jolie (78200), à la « SEM Pour le Développement, le Commerce & l'Artisanat à Mantes-la-Jolie », pour un montant de **130 000 €**, parcelle cadastrée section AH n°124, lot n°1, d'une surface utile de 61 m² et d'une surface pondérée de 48 m².
- la cession du bien sis, **12-14, place de l'Etape** à Mantes-la-Jolie (78200), à la « SEM Pour le Développement, le Commerce & l'Artisanat à Mantes-la-Jolie », pour un montant de **180 000 €**, parcelles cadastrées section AB n°138, lots n°1, 2 et 3 et section AB n°139 lots 5 et 9, d'une surface utile de 81 m² et d'une surface pondérée de 71,5 m².

- d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer les actes afférents à ces cessions,

- de préciser que les recettes seront versées au budget,

- de donner tous pouvoirs à Monsieur le Maire ou à son représentant pour exécuter la présente délibération.

PUBLIE, le

Le Maire 
Raphaël COGNET

Accusé de réception en préfecture
078-217803618-20240710-DELV-2024071018-DE
Date de télétransmission : 18/07/2024
Date de réception préfecture : 18/07/2024

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

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

Versailles, le 24/11/2022

Le Directeur départemental des Finances
 publiques des Yvelines

POUR NOUS JOINDRE

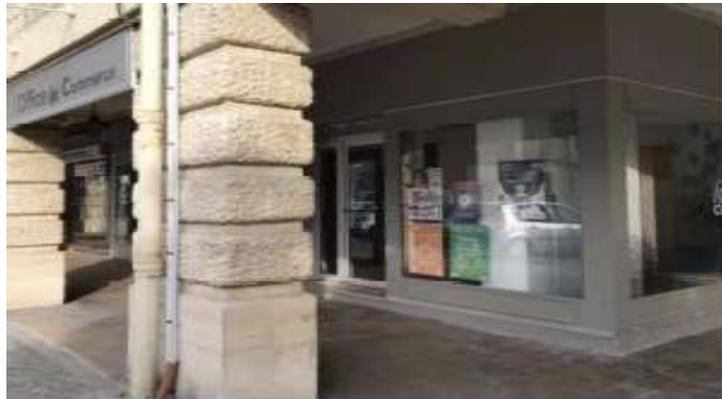
Affaire suivie par : Boris LARZILLIERE
 Courriel : boris.larzilliere@dgfip.finances.gouv.fr
 Téléphone : 06 30 84 98 66

à
 Mairie de Mantes-la-Jolie

Réf DS: 9300430
 Réf OSE : 2022-78361-53783

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



Nature du bien :

Local commercial

Adresse du bien :

4 place Saint-Maclou, MANTES-LA-JOLIE (78200)

Valeur :

167 000 € 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 :	07/07/2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	05/12/2022
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	02/08/2022
du dossier complet :	02/08/2022

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

La commune de Mantes-la-Jolie envisage de créer une Société d'Économie Mixte à Opération Unique (SEMOP) pour la redynamisation de son centre-ville et soutenir l'activité commerciale de la commune. Cette SEMOP bénéficiera d'une concession d'aménagement. Elle pourra entreprendre plusieurs actions dont l'acquisition de cellules commerciales.

Dans l'attente de la création de la SEMOP, la commune a déjà acquis différentes cellules commerciales, qui seront transférées à la SEMOP dès sa constitution, soit 22 commerces de 2 045 m² de surface utile (SU).

Dans ce cadre, la commune sollicite l'estimation de la valeur vénale des 22 commerces auprès du Pôle d'évaluation domaniale des Yvelines.

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

Le local commercial objet de l'étude est d'une superficie de 71,6 m². Il est actuellement occupé par l'Office de Commerce de la ville à titre gratuit.

Le commerce a été acquis par la ville au prix de 165 000 € le 22 mai 2019. Il avait fait l'objet préalablement d'un avis de valeur vénale de 135 000 € émis le 02/10/2018 (avis 2018-361-0878) par le service.

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 405 000 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-chaussé d'un ensemble immobilier en R+4 datant d'une construction de 1951. Il correspond au lot 141 et au lot 111 de la copropriété.

Il est situé dans le centre-ville, à proximité du marché du Vieux Pilori, de la Collégiale et à environ un km des deux gares ferroviaires de Mantes.



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	AH 565	1 place Saint Maclou	563 m ²	Local commercial
Mantes-la-Jolie	AH 566	1 place Saint Maclou	1 050 m ²	Local commercial
TOTAL			1 613 m ²	Local commercial

4.4. Descriptif

Le local commercial est d'une superficie d'environ 72 m² comprenant deux lots.

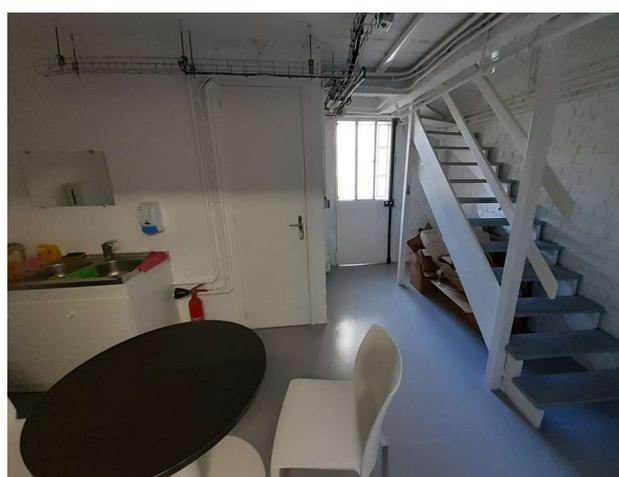
– Le lot 141 : il correspond à l'espace commercial avec accès direct sur la place Saint-Maclou. Il dispose d'un accueil et d'un box à usage de bureau. Il a été totalement rénové en mai 2021 par la commune.

– Le lot 111 : d'une superficie de 23,90 m², il correspond à l'espace réserve en sous-sol disposant d'un accès sur une cour fermée sur la rue des Ursulines. Il comprend un espace cuisine, un espace stockage et un wc.

Local commercial



Réserve



4.5. Surfaces du bâti

Les superficies indiquées par le consultant sont les suivantes : 47,70 m² SU pour le local commercial et 23,90 m² SU pour la partie réserve soit une surface utile totale de 71,60 m². Elles correspondent aux superficies retenues en 2018.

Les surfaces indiquées dans l'acte de vente, sont de 47,80 m² pour le local commercial et de 26,75 m² pour la réserve hors loi carrez soit une superficie totale de 74,55 m².

Les surfaces déclarées au cadastre, sont de 46 m² pour la partie principale et 21 m² pour la partie secondaire non couverte. Aucune surface secondaire non couverte n'étant déclarée, cette superficie doit correspondre à la partie réserve.

La commune a fait expertiser le bien par la société EPPC, qui a retenu une superficie de :

- 72 m² dans l'évaluation réalisée selon la méthode par comparaison
- et 48 m² en surface pondéré dans l'évaluation réalisée selon la méthode par capitalisation.

Pour l'étude, le service retient la superficie indiquée par le consultant soit une surface utile de 71,60 m² et une surface pondérée de 59,70 m².

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Mantes-la-Jolie

5.2. Conditions d'occupation

Occupé à titre gratuit par l'Office de commerce

6 - URBANISME

Zone UAa du PLUI de la communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise, entré en vigueur le 16/01/2020.

7 - MÉTHODES D'ÉVALUATION MISES 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 08/2022 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

Étude sur les ventes de locaux commerciaux entre 01/2019 et 08/2022, d'une superficie comprise entre 50 et 100 m², sur la commune de Mantes-la-jolie :

Ref. enregistrement	Ref. Cadastre	Termes	Commune	Adresse	Date mutation	Année construit.	Surface pondérée	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	Prix/m ² (surf. Pondérée)	Observations	Emplacement
7804P02 2021P11139	361//AH/ 490//44	1	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 m ² dont une partie en sous-sol 27 m ² et mezzanine 10 m ² . Acquisition mairie suite à DIA	Marché vieux pilori / centre ville
7804P02 2022P00590	361//AH/ 210//1	2	MANTES- LA-JOLIE	28 bis RUE CHANZY	21/12/2021	1802	43	67	142 500	2 126,87 €	3 313,95 €	Local commercial chaussure. Acquisition mairie.	Centre ville/mairie
7804P02 2022P01196	361//AB/ 72//42/3	3	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	Centre ville/mairie
7804P04 2020P03339	361//AB/ 124//5/4/10/ 11	4	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	Collégiale
7804P04 2020P05350	361//AH/ 250//3/8/15/ 17	5	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	Marché vieux pilori (légèrement retrait)
7804P04 2020P04238	361//AI/ 46//127/114 /140/101	6	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 m ² déclarée	Gare/excentré centre ville
7804P02 2022P05932	361//AB/ 116//1/2/6/7 /10/13	7	MANTES- LA-JOLIE	10 RUE MARIE ROBERT DUBOIS	11/02/2022	1950	48,5	63	146 000	2 317,46 €	3 010,31 €	2 boutiques avec arrière boutique, 3 caves, 34 m ² en P1 et 29 m ² en P2	Collégiale
7804P02 2022P03774	361//AB/ 669//200	8	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	mairie/entrée centre ville
7804P04 2021P01767	361//AH/ 469//8/3/7	9	MANTES- LA-JOLIE	8 AV DE LA REPUBLIQ UE	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	mairie/début centre ville
7804P04 2020P03329	361//AH/ 177//90 à 93	10	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	Centre ville/mairie/marché pilori
7804P04 2019P02816	361//AO/ 427//1	11	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 m ²	Gare/excentré centre ville
7804P04 2019P00343	361//AB/ 114//21/10/ 6/11	12	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	Collégiale
7804P04 2019P04442	361//AB/ 669//2	13	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	mairie/entrée centre ville
7804P04 2019P05530	361//AB/ 429//	14	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 fétage	Porte aux saints/entrée centre ville
7804P04 2019P02492	361//AH/ 565//141/11 1	15	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 et une réserve avec porte et fenêtre acqui mairie (évaluer 135 000 €)	Centre ville/saint maclou
7804P04 2019P02406	361//AB/ 11//2	16	MANTES- LA-JOLIE	11 PL DE LA REPUBLIQ UE	16/05/2019	1921	74	94	170 000	1 808,51 €	2 297,30 €	Acquisition par la commune 54 m ² en rdc, 40 m ² mezzanine et sous sol	mairie/début centre ville
7804P04 2019P02975	361//AH/ 460//24	17	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	entrée de ville/vieux pilori
7804P02 2022P00583	361//AH/ 210//2	18	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	Centre ville/mairie
									Moyenne	2 209,56 €	2 476,32 €		
									Médiane	2 176,71 €	2 657,05 €		

Le tableau ci-dessus 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.

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Guide Callon 2022 sur la vente de locaux commerciaux sur la commune de Mantes-la-Jolie :

– 1ère catégorie : 3 810 €/m²

– 2^e catégorie : 1 920 €/m²

– 3^e catégorie : 1 040 €/m²

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

En surface utile, la valeur moyenne des 18 termes de comparaison est de 2 210 €/m² et la médiane est de 2 177 €/m², soit des valeurs comprises entre 1 364 € à 2 944 € du m².

En surface pondérée, la valeur moyenne des 18 termes de comparaison est de 2 476 €/m² et la médiane est de 2 657 €/m², soit des valeurs comprises entre 1 491 € à 3 656 € du m².

Le terme 15 correspond à la vente du bien de la saisine.

Les termes suivants seront écartés pour les raisons suivantes :

- termes 3, 12 et 14 en raison du montant de la transaction (valeur trop élevée ou trop basse par rapport aux autres termes) ;
- termes 8, 13 et 17 en raison de la nature du bien (locaux dans une résidence récente) et/ou de son activité (à usage médical) ;
- termes 6 et 11 en raison de leur situation géographique (quartier gare) ;

Les 10 autres termes seront retenus :

La valeur moyenne de ces 10 termes est de 2 170 €/m² SU et la médiane est de 2 177 €/m² SU.

Le service arbitre pour la valeur médiane de l'étude, soit une valeur de 2 177 €/m² pour une SU de 72 m².

Valeur vénale du local commercial = 2 177 € x 72 m² = 156 744 € arrondie à 157 000 €.

En surface pondérée, le service retient 60 m² correspondant à 48 m² de surface principale à laquelle s'ajoute la superficie du sous-sol soit 24 m², pondérée à 50 %. En retenant comme précédemment les 10 mêmes termes, il est obtenu une **valeur** moyenne de 2 578 €/m² et une médiane de 2 775 €/m².

Le service arbitre pour la valeur médiane arrondie à 2 775 €/m² afin de prendre en compte comme précédemment l'état général.

Valeur vénale du local commercial = 2 775 € x 60 m² = 166 500 € arrondie à 167 000 €.

Le service décide de retenir la moyenne des 2 calculs, soit une valeur de 162 000 € définie selon la méthode par 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 avec bail en cours sur la commune de Mantes-la-Jolie :

Ref. enregistrement	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/oyer/an	Taux de capitalisation	Emplacement
7804P02 2021P30867	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	Porte aux saints/entrée centre ville
7804P02 2021P11139	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 coffeur 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	Marché vieux plori / centre ville
7804P04 2020P02476	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	Collégiale/Saint Maclou
7804P02 2022P01196	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	Centre ville/mairie
7804P02 2021P05468	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	Centre ville/mairie
7804P02 2021P10542	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 1er étage avec 5 places de parking et 2 caves	21 000,00 €	147,89 €	147,89 €	8,75	Gare/excentré centre ville
7804P04 2021P01767	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	mairie/début centre ville
7804P04 2020P04963	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 (Superficie 89 m² P1 et 110 m² P2)	16960	117,78 €	85,23 €	6,65	Centre ville/mairie/marc hé plori
7804P04 2019P00343	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	Collégiale
7804P04 2019P02406	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	mairie/début centre ville
7804P04 2019P03424	11	MANTES-LA-JOLIE	13 RUE DE COLMAR		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 étage et 2ème 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	Centre ville/mairie
7804P04 2019P01647	12	MANTES-LA-JOLIE	41 RUE NATIONALE		339	447	900 000	2 013,42 €	2 654,87 €	Acte de vente : 631 m² déclarés 447 m² dont 231 m² (P1) et 216 m² (P2)	72 657,00 €	214,33 €	162,54 €	8,07	Centre ville/mairie
7804P04 2019P01150	13	MANTES-LA-JOLIE	54 RUE NATIONALE		387	437	1 400 000	3 203,66 €	3 617,57 €	Point soleil : 135 m², libre : 84 m², salon coffure : 68 m² et parfumerie : 150 m² dont 100 m² en P1	197 558,00 €	510,49 €	452,08 €	14,11	Centre ville/mairie/marc hé plori
7804P04 2020P00471	14	MANTES-LA-JOLIE	4 AV DE LA REPUBLIQUE		276	276	1 000 000	3 623,19 €	3 623,19 €	171 m² pour le lot 1 et 105 m² pour le lot 2	65 800,00 €	238,41 €	238,41 €	6,58	mairie/entrée centre ville
							2 426,69 €	2 767,10 €	Moyenne		246,67 €	217,17 €	9,27		
							2 592,80 €	2 751,03 €	Médiane		235,55 €	210,74 €	8,15		

9.1.2. Autres sources

Le Guide Callon 2022 indique sur la location de locaux commerciaux sur la commune de Mantes-la-Jolie les prix suivants :

- 1ère catégorie : 250 €/m²/an
- 2^e catégorie : 166 €/m²/an
- 3^e catégorie : 104 €/m²/an

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

a) Détermination de la valeur locative :

Le tableau ci-dessus correspond aux valeurs locatives issues d'actes de ventes. Les termes ci-dessus correspondent à tous types de biens, de superficies et de situation géographique.

Comme précédemment, le service procédera au calcul à partir de la surface utile et de la surface pondérée.

Il ressort du tableau ci-dessus des prix variant entre 85 € et 452 €/m² SU/an, soit une moyenne à 217 €/m²SU/an et une médiane à 211 €/m²SU.

En surface pondérée (SP), la valeur moyenne est de 247 €/m²SP/an et la valeur médiane est de 236 €/m²SP/an.

Ces valeurs se situent dans la fourchette indiquée par le guide Callon sur la commune de Mantes-la-Jolie pour des commerces de catégorie 1 et 2.

Le bien est actuellement occupé à titre gratuit.

Le service décide de retenir la valeur médiane des termes de comparaison, soit 210 €/m² en SU et 235 €/m² en SP, valeur corroborée par la valeur moyenne indiquée dans le guide Callon des biens situés en 1 et 2^e catégorie.

Valeur locative du local commercial en SU= 210 € x 71,6 m² = 15 036 €

Valeur locative du local commercial en SP= 235 € x 59,7 m² = 14 029,5 €

Le service arbitre pour la valeur locative en surface pondérée, plus représentative dans le cadre du commerce, soit un loyer de 14 030 €/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 9,27 % et une médiane de 8,15 %.

Afin de conforter le taux, il peut être utilisé les valeurs indiquées dans le guide Callon 2022 sur Mantes-la-Jolie :

- 3^e catégorie : 104 € (loyer) / 1 040 € (vente) * 100 = 10 %
- 2^e catégorie : 166 € (loyer) / 1 920 € (vente) * 100 = 8,65 %
- 1^e catégorie : 250 € (loyer) / 3 810 € (vente) * 100 = 6,56 %

La moyenne des 3 taux est de 8,40 %.

On retiendra le taux de capitalisation de la valeur médiane, soit 8,15 %, valeur confortée par la moyenne du taux de capitalisation du guide Callon 2022.

c) Détermination de la valeur vénale :

Valeur vénale du local commercial = 14 030 € / 8,15 % = 172 147 € arrondie à **172 000 €**

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.

Au vu des deux méthodes utilisées, il ressort une valeur de 162 000 € par la méthode par comparaison et une valeur de 172 000 € par la méthode par capitalisation sur le revenu, soit une moyenne de 167 000 €.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **167 000 €**.

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 minimale de cession sans justification particulière à 150 300 €.

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 18 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.

12 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

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

13 - 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
078-217803618-20240710-DELV-2024071018-DE
Date de télétransmission : 18/07/2024
Date de réception préfecture : 18/07/2024

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

... a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et
78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux
... ns territorialement compétentes de la Direction Générale des /10
Finances Publiques.

Direction générale des Finances publiques
Direction départementale des Finances publiques
des Yvelines
PÔLE D'ÉVALUATION DOMANIALE
16 AVENUE DE SAINT CLOUD
78018 VERSAILLES CEDEX
Téléphone : 01.30.84.57.41
Mél. : ddfip78.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

MAIRIE DE MANTES-LA-JOLIE

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Boris LARZILLIERE
Courriel : ddfip78.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 01 30 84 57 78
Réf. DS : 17924997
Réf. OSE : 2024-78361-37866

Versailles, le 24 mai 2024

LETTRE – AVIS DU DOMAINE

Objet : saisine pour prorogation de la valeur vénale fixée par l'avis n° 2022-78361-53783 du 24/11/2022

Par une saisine du 21/05/2024 (DS n° 17924997), vous sollicitez la prorogation de la valeur vénale d'un local commercial, cadastrée section AH 565 et 566, situé 4 place Saint-Maclou à Mantes-la-Jolie, en vue de la cession.

En effet, vous indiquez que le précédent avis du 24/11/2022 (2022-78361-53783) sera révolu à compter du 24/05/2024.

Par ailleurs, vous précisez qu'aucune modification n'est intervenue sur le local commercial depuis la précédente évaluation par le PED.

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, la valeur vénale fixée à 167 000 € hors taxes, droits et charges, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %, est reconduite.

Le présent avis est valable jusqu'au 31/12/2024.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques
et par délégation,



Boris LARZILLIERE
Inspecteur des Finances publiques

Accusé de réception en préfecture
078-217803618-20240710-DELV-2024071018-DE
Date de télétransmission : 18/07/2024
Date de réception préfecture : 18/07/2024

Il es
cett

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

es et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de

Direction Générale des Finances Publiques

Versailles, le 05/12/2022

Direction départementale des Finances publiques des Yvelines

Pôle d'évaluation domaniale de Versailles

16 avenue de Saint-Cloud

78011 Versailles cedex

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

Le Directeur départemental des Finances
publiques des Yvelines

POUR NOUS JOINDRE

à

Mairie de Mantes-la-Jolie

Affaire suivie par : Boris LARZILLIERE

Courriel : boris.larzilliere@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06 30 84 98 66

Réf DS: 9398864

Réf OSE : 2022-78361-57398

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



Nature du bien :

Local commercial

Adresse du bien :

3 rue Chanzy, MANTES-LA-JOLIE (78200)

Valeur :

157 000 € 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 :	22/07/2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	05/12/2022
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	08/11/2022
du dossier complet :	08/11/2022

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

La commune de Mantes-la-Jolie envisage de créer une Société d'Economie Mixte à Opération Unique (SEMOP) pour la redynamisation de son centre-ville et soutenir l'activité commerciale de la commune. Cette SEMOP bénéficiera d'une concession d'aménagement. Elle pourra entreprendre plusieurs actions dont l'acquisition de cellules commerciales. Cette SEMOP bénéficiera d'une concession d'aménagement. Elle pourra entreprendre plusieurs actions dont l'acquisition de cellules commerciales.

Dans l'attente de la création de la SEMOP, la commune a déjà acquis différentes cellules commerciales, qui seront transférées à la SEMOP dès sa constitution, soit 22 commerces de 2 045 m² de surface utile (SU).

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

Dans ce cadre, la commune sollicite l'estimation de la valeur vénale des 22 commerces auprès du Pôle d'évaluation domaniale des Yvelines.

Le local commercial objet de l'étude est d'une superficie d'environ 80 m². Il est actuellement occupé par un commerce de restauration disposant d'un bail d'un montant de 15 168 € HT HC/an. Le commerce a été acquis dans le cadre d'une préemption pour un montant de 532 000 € le 17 novembre 2021 comprenant le local commercial et trois appartements de type T1, T3 et T4. L'ensemble immobilier avait fait l'objet préalablement d'un avis de vénale de 520 000 € émis le 04/08/2021 (avis 2021-78361-46282) par le service.

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 405 000 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-chaussé d'un ensemble immobilier en R+3 datant d'une construction de 1900 comprenant un commerce et trois appartements.

Il est situé à côté du marché du Vieux Pilon, en centre-ville et à environ un km des deux gares ferroviaires de Mantes.



4.3. Références cadastrales

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

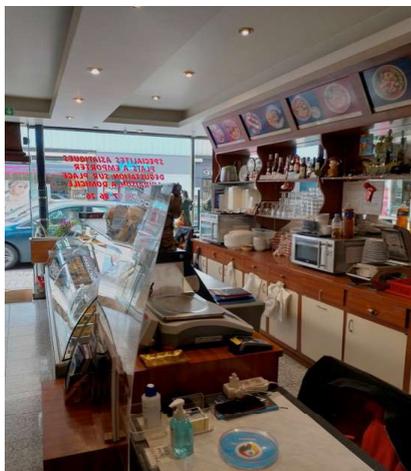
Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Mantes-la-Jolie	AH 172	3 rue Chanzy	141 m ²	Local commercial
TOTAL			141 m ²	Local commercial

4.4. Descriptif

Le local commercial est d'une superficie d'environ 80 m² comprenant un comptoir, une salle de restaurant, un wc clientèle, une cuisine, une annexe au personnel et une cave.

L'ensemble du local est en bon état.

Salle de restaurant



Cuisine



4.5. Surfaces du bâti

La superficie indiquée par le consultant est la suivante : 80 m² SU pour l'ensemble du local commercial.

La surface déclarée au cadastre, est de 56 m².

Lors de la visite, les superficies suivantes ont été relevées : accueil et salle de restaurant d'environ 40 m², une cuisine de 23 m², deux réserves d'un total de 9 m², wc 2m² et cave soit un total d'environ 74 m² hors cave.

En l'absence de mesurage, pour l'étude le service retient la superficie indiquée par le consultant soit une surface utile de 80 m² et une surface pondérée de 60 m², soit environ 40 m² correspondant à la cuisine, la réserve et WC pondéré à 50 %.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Mantes-la-Jolie

5.2. Conditions d'occupation

Occupé par un bail

6 - URBANISME

Zone UAa du PLUI de la communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise, entré en vigueur le 16/01/2020.

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 08/2022 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

Étude sur les ventes de locaux commerciaux entre 01/2019 et 08/2022, d'une superficie maximum de 100 m², sur la commune de Mantes-la-jolie :

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Termes	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Surface pondérée	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	Prix/m ² (surf. Pondérée)	Observations	Emplacement
7804P02 2021P11139	3611/AH/490/44	1	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. Acquisition mairie suite à DIA	Marché vieux pilori / centre ville
7804P02 2021P08304	3611/AB/523/9/10/12	2	MANTES-LA-JOLIE	10 PL ARMAND CASSAN	07/06/2021	1870	37,15	37,15	95 000	2 557,20 €	2 557,20 €	Salon de coiffure	mairie/entrée centre ville
7804P02 2022P00590	3611/AH/210//1	3	MANTES-LA-JOLIE	28 rue Chanzy	21/12/2021	1802	43	67	142 500	2 126,87 €	3 313,95 €	Local commercial chaussure. Acquisition mairie.	Centre ville/mairie
7804P02 2022P01196	3611/AB/72//42/3	4	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	Centre ville/mairie
7804P04 2020P03339	3611/AB/124//5/4/10/11	5	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	Collégiale
7804P04 2020P05350	3611/AH/250//3/8/15/17	6	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 couteillerie et pêche). Au des images, état moyen et non occupé pendant 2 ou 3 ans	Marché vieux pilori (légèrement retrait)
7804P02 2021P14013	3611/AK/396//5/12/13	7	MANTES-LA-JOLIE	102 BD DU MAL JUIN	28/06/2021	2014	40,26	40,26	108 460	2 693,99 €	2 693,99 €	Local commercial avec jardin comprenant une remise	Gare/excentré centre ville
7804P04 2020P04238	3611/AJ/46//127/114/140/101	8	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 m ² déclarée	Gare/excentré centre ville
7804P02 2022P05932	3611/AB/116//112/6/7/10/13	9	MANTES-LA-JOLIE	10 RUE MARIE ROBERT DUBOIS	11/02/2022	1950	48,5	63	146 000	2 317,46 €	3 010,31 €	2 boutiques avec arrière boutique, 3 caves, 34 m ² en P1 et 29 m ² en P2	Collégiale
7804P02 2022P03774	3611/AB/669//200	10	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	mairie/entrée centre ville
7804P04 2021P01767	3611/AH/469//8/3/7	11	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	mairie/début centre ville
7804P04 2021P00163	3611/AB/620//2/6	12	MANTES-LA-JOLIE	8 RUE SAINT LAZARE	22/12/2020	1849	41,5	43,02	70 000	1 627,15 €	1 686,75 €	Local commercial (anciennement auto école), 40 en p1 et 3 en p2	Porte aux saints/entrée centre ville
7804P04 2020P03329	3611/AH/177//90 à 93	13	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	Centre ville/mairie/marché pilori
7804P04 2019P02816	3611/AO/427//1	14	MANTES-LA-JOLIE	158 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 m ²	Gare/excentré centre ville
7804P04 2019P00343	3611/AB/114//21/10/6/11	15	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	Collégiale
7804P04 2019P04442	3611/AB/669//2	16	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	mairie/entrée centre ville
7804P04 2019P05530	3611/AB/429//	17	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	Porte aux saints/entrée centre ville
7804P04 2019P02492	3611/AH/565//141/111	18	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 une réserve en sous-sol m ² avec porte et fenêtre acqui mairie (évaluer 135 000 €)	Centre ville/saint maclou
7804P04 2019P02406	3611/AB/11//2	19	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 m ² en rdc, 40 m ² mezzanine et sous sol	mairie/début centre ville
7804P04 2019P02975	3611/AH/460//24	20	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	entrée de ville/vieux pilori
7804P02 2022P00583	3611/AH/210/2	21	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	Centre ville/mairie
									Moyenne	2 221,45 €	2 452,94 €		
									Médiane	2 226,56 €	2 564,10 €		

Le tableau ci-dessus 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.

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Guide Callon 2022 sur la vente de locaux commerciaux sur la commune de Mantes-la-Jolie :

– 1^{ère} catégorie : 3 810 €/m²

– 2^e catégorie : 1 920 €/m²

– 3^e catégorie : 1 040 €/m²

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

En surface utile, la valeur moyenne des 21 termes de comparaison est de 2 221 €/m² et la médiane est de 2 227 €/m², soit des valeurs comprises entre 1 364 € à 2 944 € du m².

En surface pondérée, la valeur moyenne des 21 termes de comparaison est de 2 453 €/m² et la médiane est de 2 564 €/m², soit des valeurs comprises entre 1 429 € à 3 656 € du m².

Parmi les 18 termes, les termes 1, 6 et 13 se situent dans le même secteur géographique (marché du Vieux Pilon).

En retenant les 3 termes, il est obtenu une valeur moyenne de 1 806 €/m² SU et la médiane est de 1 997 €/m² SU.

Le service arbitre pour la valeur médiane de l'étude, soit une valeur de 2 000 €/m² pour une SU de 80 m².

Valeur vénale du local commercial = 2 000 € x 80 m² = 160 000 €.

En surface pondérée, le service retient 60 m² correspondant à 40 m² de surface principale à laquelle s'ajoute la superficie de la réserve, du wc et de la cuisine d'environ 40 m², pondérée à 50 %. En retenant comme précédemment les 3 mêmes termes, il est obtenu une valeur moyenne de 1 983 €/m² et une médiane de 1 997 €/m².

Le service arbitre pour la valeur médiane arrondie à 2 000 €/m².

Valeur vénale du local commercial = 2 000 € x 60 m² = 120 000 €.

Le service décide retenir la valeur vénale du local commercial par la moyenne des deux approches, soit une valeur de 140 000 € définie selon la méthode par 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 avec bail en cours sur la commune de Mantes-la-Jolie :

Ref. enregistrement	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 sur/loyer/an	Taux de capitalisation	Emplacement
7804P02 2021P30867	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	Porte aux saints/entrée centre ville
7804P02 2021P11139	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	Marché vieux pilori / centre ville
7804P04 2020P02476	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	Collégiale/Saint Macloù
7804P02 2022P01196	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	Centre ville/mairie
7804P02 2021P05468	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	Centre ville/mairie
7804P02 2021P10542	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	Gare/excentré centre ville
7804P04 2021P01767	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	mairie/début centre ville
7804P04 2020P04963	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 (Superficie 89 m² P1 et 110 m² P2)	16960	117,78 €	85,23 €	6,65	Centre ville/mairie/marc hê pilori
7804P04 2019P00343	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	Collégiale
7804P04 2019P02406	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	mairie/début centre ville
7804P04 2019P03424	11	MANTES-LA-JOLIE	13 RUE DE COLMAR		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 1 ^{er} 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 1 ^{er}	48 516,00 €	232,69 €	183,08 €	7,35	Centre ville/mairie
7804P04 2019P01647	12	MANTES-LA-JOLIE	41 RUE NATIONALE		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	Centre ville/mairie
7804P04 2019P01150	13	MANTES-LA-JOLIE	54 RUE NATIONALE		387	437	1 400 000	3 203,66 €	3 617,57 €	Point soleil : 135 m², libre : 84 m², salon coiffure : 68 m² et parfumerie : 150 m² dont 100 m² en P1	197 558,00 €	510,49 €	452,08 €	14,11	Centre ville/mairie/marc hê pilori
7804P04 2020P00471	14	MANTES-LA-JOLIE	4 AV DE LA REPUBLIQUE		276	276	1 000 000	3 623,19 €	3 623,19 €	171 m² pour le lot 1 et 105 m² pour le lot 2	65 800,00 €	238,41 €	238,41 €	6,58	mairie/entrée centre ville
								2 426,69 €	2 767,10 €	Moyenne	246,67 €	217,17 €	9,27		
								2 592,80 €	2 751,03 €	Médiane	235,55 €	210,74 €	8,15		

9.1.2. Autres sources

Le Guide Callon 2022 indique sur la location de locaux commerciaux sur la commune de Mantes-la-Jolie les prix suivants :

- 1ère catégorie : 250 €/m²/an
- 2^e catégorie : 166 €/m²/an
- 3^e catégorie : 104 €/m²/an

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

a) Détermination de la valeur locative :

Le tableau ci-dessus correspond aux valeurs locatives issues d'actes de ventes. Les termes ci-dessus correspondent à tous types de biens, de superficies et de situation géographique.

Comme précédemment, le service procédera au calcul à partir de la superficie utile et de la superficie pondérée.

Il ressort du tableau ci-dessus des prix variant entre 85 € et 452 €/m² SU/an, soit une moyenne à 217 €/m² SU/an et une médiane à 211 €/m² SU/an.

En surface pondérée (SP), la valeur moyenne est de 247 €/m² SP/an et la valeur médiane est de 236 €/m² SP/an. Ces valeurs se situent dans la fourchette indiquée par le guide Callon sur la commune de Mantes-la-Jolie pour des commerces de catégorie 1 et 2.

Le bien est occupé. Le loyer dans le bail est de 15 168 € HT HC/an hors actualisation, soit un prix m² de 189,6 € HT/m²/an. Le prix au m² se situe dans la fourchette du marché actuel.

Le service décide de retenir la valeur médiane des termes de comparaisons soit 210 €/m² en SU et 235 €/m² en SP, valeur qui est corroborée par la valeur moyenne indiquée dans le guide Callon des biens situés en 1 et 2^e catégorie.

Valeur locative du local commercial en SU= 210 € x 80 m² = 16 800 €

Valeur locative du local commercial en SP= 235 € x 60 m² = 14 100 €

La valeur du bail actuel et les valeurs obtenues par la surface utile ou la surface pondérée sont très proches l'une de l'autre. Il sera retenu la valeur locative du bail actuel, soit 15 200 €/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 9,27 % et une médiane de 8,15 %.

Afin de conforter le taux, il peut être utilisé les valeurs indiquées dans le guide Callon 2022 sur Mantes-la-Jolie :

- 3^e catégorie : 104 € (loyer) / 1 040 € (vente) * 100 = 10 %
 - 2^e catégorie : 166 € (loyer) / 1 920 € (vente) * 100 = 8,65 %
 - 1^e catégorie : 250 € (loyer) / 3 810 € (vente) * 100 = 6,56 %
- La moyenne des 3 taux est de 8,40 %.

On retiendra le taux de capitalisation entre la valeur médiane et la valeur moyenne des termes de comparaison soit 8,70 %.

c) Détermination de la valeur vénale :

Valeur vénale du local commercial = 15 200 € / 8,7 % = 174 712,64 € arrondie à **175 000 €**.

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.

Au vu des deux méthodes utilisées, il ressort une valeur de 140 000 € par la méthode par comparaison et une valeur de 175 000 € par la méthode par capitalisation sur le revenu soit une moyenne de 157 500 €.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **157 000 €**.

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 minimale de cession sans justification particulière à 141 300 €.

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 18 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.

12 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

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

13 - 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
078-217803618-20240710-DELV-2024071018-DE
Date de télétransmission : 18/07/2024
Date de réception préfecture : 18/07/2024

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

*... a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et
78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux
... territorialement compétentes de la Direction Générale des /10
Finances Publiques.*



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction générale des Finances publiques
Direction départementale des Finances publiques
des Yvelines
PÔLE D'ÉVALUATION DOMANIALE
16 AVENUE DE SAINT CLOUD
78018 VERSAILLES CEDEX
Téléphone : 01.30.84.57.41
Mél. : ddfip78.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

MAIRIE DE MANTES-LA-JOLIE

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Boris LARZILLIERE
Courriel : ddfip78.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 01 30 84 57 78
Réf. DS : 17957349
Réf. OSE : 2024-78361-38683

Versailles, le 28 mai 2024

LETTRE – AVIS DU DOMAINE

Objet : saisine pour prorogation de la valeur vénale fixée par l'avis n° 2022-78361-57398 du 05/12/2022

Par une saisine du 23/05/2024 (DS n° 17957349), vous sollicitez la prorogation de la valeur vénale d'un local commercial, cadastrée section AH 172, situé 3 rue de Chanzy à Mantes-la-Jolie, en vue de la cession.

En effet, vous indiquez que le précédent avis du 05/12/2022 (2022-78361-57398) sera révolu à compter du 05/06/2024.

Par ailleurs, vous précisez qu'aucune modification n'est intervenue sur le local commercial depuis la précédente évaluation par le PED.

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, la valeur vénale fixée à 157 000 € hors taxes, droits et charges, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %, est reconduite.

Le présent avis est valable jusqu'au 31/12/2024.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques
et par délégation,

Boris LARZILLIERE
Inspecteur des Finances publiques

Accusé de réception en préfecture
078-217803618-20240710-DELV-2024071018-DE
Date de télétransmission : 18/07/2024
Date de réception préfecture : 18/07/2024

Il es
cett

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

es et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de

Direction Générale des Finances Publiques

Versailles, le 18 janvier 2023

Direction départementale des Finances publiques des Yvelines

Pôle d'évaluation domaniale de Versailles

16 avenue de Saint-Cloud

78011 Versailles cedex

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

Le Directeur départemental des Finances
publiques des Yvelines

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Boris LARZILLIERE

Courriel : boris.larzilliere@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06 30 84 98 66

à

Mairie de Mantes-la-Jolie

Réf DS: 10857926

Réf OSE : 2022-78361-92708

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](https://www.collectivites-locales.gouv.fr/)



Nature du bien :

Local commercial

Adresse du bien :

54 rue Nationale, MANTES-LA-JOLIE (78200)

Valeur :

647 000 € HT,

(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 :	13/12/2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	06/01/2023
du dossier complet :	06/01/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input checked="" type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

La commune de Mantes-la-Jolie souhaite acquérir par l'exercice du droit de préemption les murs d'un ensemble immobilier à usage commercial d'une superficie de 169,56 m².

La déclaration d'intention d'aliéner (DIA) n° 78-361-2022-532 pour un montant de 650 000 €, d'une superficie de 169,56 m², soit 3 833,45 €/m², souscrite le 14 novembre 2022, a été reçue en mairie le 17 novembre 2022.

La commission est d'un montant de 31 200 € TTC à la charge de l'acquéreur.

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 405 000 habitants.

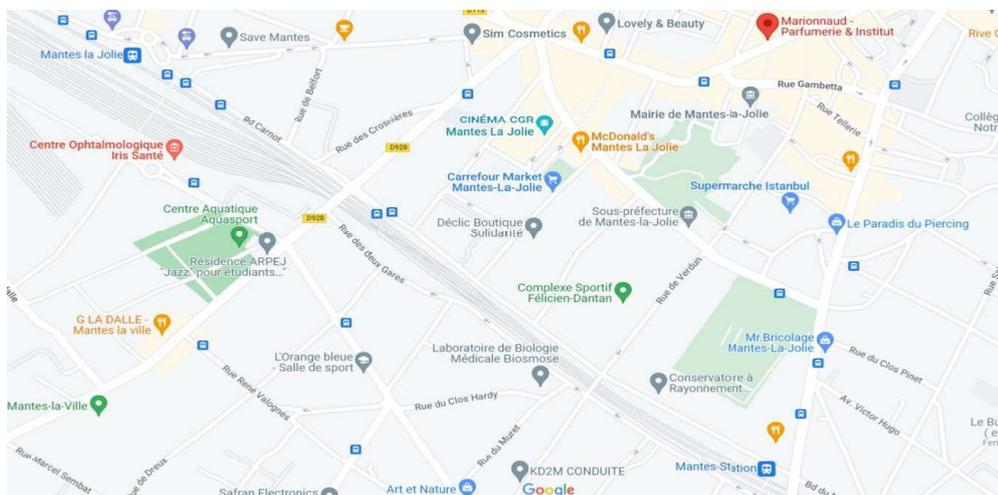
La commune est à caractère majoritairement urbain. Elle est limitée au nord par la Seine et au sud par des infrastructures ferroviaires accueillant notamment deux gares, permettant d'assurer des liaisons ferroviaires directes avec Paris.

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-chaussé d'un ensemble immobilier en R+2 datant d'une construction de 1953 au sein de la résidence Gabrielle d'Estrées. Il correspond au lot 2 de la copropriété.

Il est situé dans le centre-ville, à proximité du marché du Vieux Pilon, de la Collégiale et à environ un km des deux gares ferroviaires de Mantes.



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	AH 199	54 rue Nationale	715 m ²	Local commercial

4.4. Descriptif

Le local commercial à usage de parfumerie est d'une superficie d'environ 170 m² comprenant un rez-de-chaussée et un sous-sol. L'accès à la boutique s'effectue à l'angle de la rue Nationale et de la rue Henri Rivière (vitrine).

Le rez-de-chaussée correspond à l'espace commercial d'une superficie de 130 m² comprenant un espace vente, une pièce pour les soins (Institut) et un wc.

La partie sous-sol est d'une superficie de 40 m² comprenant un bureau, une pièce à usage de cabine ou salle de repos, un vestibule, une pièce à usage de buanderie et des placards.

Espace commercial



Pièce pour les soins



Bureau



4.5. Surfaces du bâti

La superficie indiquée par le consultant est la suivante : 169,56 m² SU pour le local commercial au vu de la DIA. Dans le bail, il est indiqué les superficies suivantes : 132 m² pour le rez-de-chaussée et 40 m² pour le sous-sol.

La surface déclarée au cadastre est de 150 m² dont 100 m² considérés en partie principale et 50 m² en partie secondaire.

Pour l'étude, le service retient la superficie indiquée par le consultant, soit une surface utile arrondie à 170 m² dont 130 m² en partie principale et 40 m² en partie secondaire, soit une surface pondérée de 150 m².

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : SCI Olivia-Mantes

5.2. Conditions d'occupation : Occupé par un bail pour un montant de 55 000 € par la société Marionnaud Lafayette

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 11/2022 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

Etude sur les ventes de locaux commerciaux entre 01/2019 et 11/2022, d'une superficie minimum de 90 m², sur la commune de Mantes-la-jolie :

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Termes	Commune	Adresse	Date mutation	Surface pondérée	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	Prix/m ² (surf. Pondérée)	Observations	Emplacement	
7804P02 2021P30867	361//AD/ 134//	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	Porte aux saints/entrée centre ville	
7804P04 2020P02476	361//AB/ 121//17/19/ 2/3	2	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 m ² ss) et 50 m ² (dont 26 m ² rdc, 9 m ² mezzanine et 15 m ² ss)	Collégiale/Saint Maclou	
7804P02 2021P17805	361//AK/ 268/1/162 à164/138	3	MANTES- LA-JOLIE	66 RUE CASTOR	24/07/2021	140	140	350 000	2 500,00 €	2 500,00 €	Cabinet d'orthopédie dento faciale avec 3 pkings ss et jardinet	Marché vieux pilori (légèrement retrait)	
7804P02 2021P31208	361//AH/ 490/218 à 220/254	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	Centre ville/mairie/marché pilori	
7804P04 2021P01888	361//AB/ 650/651/1// 649/1/2//	5	MANTES- LA-JOLIE	16 RUE GAMBETTA	14/04/2021	109,54	109,54	346 000	3 158,66 €	3 158,66 €	Local commercial à usage de salle de restaurant. Acquisition mairie	Centre ville/mairie	
7804P02 2021P05468	361//AB/ 56//18/2/3/1/ 14/15/8/2/1/ 11// AB 687/2	6	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 m ² (agence immo) et un local de 86,34 à usage de restau rapide.	Centre ville/mairie	
7804P04 2020P04238	361//AI/ 46//127/114 /140/101	7	MANTES- LA-JOLIE	111 BD DU MAL JUIN	14/10/2020	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 m ² déclarée	Gare/excentré centre ville	
7804P02 2021P10542	361//AY/ 238//48 à 51/18 à 22	8	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	Gare/excentré centre ville	
7804P04 2020P04963	361//AH/ 194//	9	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 (Superficie 89 m ² P1 et 110 m ² P2)	Centre ville/mairie/marché pilori	
7804P04 2019P02406	361//AB/ 11//2	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 m ² en rdc, 40 m ² mezzanine et sous sol	mairie/début centre ville	
7804P04 2021P01243	361//AI 126	11	MANTES- LA-JOLIE	3 BOULEVARD DU MARECHAL JUN	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 m ² pour un montant de 106 000 € soit 1 631 €/m ² et un logement au 1 ^{er} et 2eme non dissociable du commerce d'une superficie de 97 m ² pour un montant de 212 000 € soit 2 186 €/m ² .	mairie/début centre ville	
7804P02 2021P27076	361//AH/ 225//	12	MANTES- LA-JOLIE	14 AV DE LA REPUBLIQUE	05/10/2021	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 €)	mairie/début centre ville	
7804P04 2019P03424	361//AB/77	13	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 m ² (39 m ² P1 et 70 m ² P2), au 12 rue Gambetta de 77 m ² (57 m ² P1 et 20 m ² P2) : 2 bureaux au rdc, un bureau au 1 ^{er} etge et 2eme étage avec bureau, enfin au 10 bis de 79 m ² (56 m ² P1 et 23 m ² P2) un bureau au rdc et un bureau au 1 ^{er}	Centre ville/mairie	
7804P04 2019P01647	361//AB/71	14	MANTES- LA-JOLIE	41 RUE NATIONALE	11/04/2019	339	447	900 000	2 013,42 €	2 654,87 €	Acte de vte : 631 m ² , déclaré 447 m ² dont 231 m ² (P1) et 216 m ² (P2)	Centre ville/mairie	
7804P04 2019P01150	361//AH/ 199//3, 60 à 63	15	MANTES- LA-JOLIE	54 RUE NATIONALE	15/03/2019	334	353	1 150 000	3 257,79 €	3 443,11 €	Point soleil : 135 m ² , libre : 84 m ² , salon coiffure : 68 m ² (acte de vente) = 287 m ² . Au cadastre 353 m ² en SU et 334 m ² en SP	Centre ville/mairie/marché pilori	
7804P04 2019P04675	361//AB/49	16	MANTES- LA-JOLIE	55 RUE NATIONALE	17/10/2019	165	245	450 000	1 836,73 €	2 727,27 €	Etat moyen, visité en 2017 pour DIA, nécessitait des travaux. (85m ² en p1 et 160 m ² en p2)	Centre ville/mairie	
7804P04 2020P00471	361//AB/48 et 467	17	MANTES- LA-JOLIE	4 AV DE LA REPUBLIQUE	31/01/2020	276	276	1 000 000	3 623,19 €	3 623,19 €	171 m ² pour le lot 1 et 105 m ² pour le lot 2	mairie/entrée centre ville	
									Moyenne	2 468,73 €	2 708,54 €		
									Médiane	2 490,57 €	2 695,04 €		

Le tableau ci-dessus 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.

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Guide Callon 2022 sur la vente de locaux commerciaux sur la commune de Mantes-la-Jolie :

– 1^{ère} catégorie : 3 810 €/m²

– 2^e catégorie : 1 920 €/m²

– 3^e catégorie : 1 040 €/m²

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

En surface utile, la valeur moyenne des 17 termes de comparaison est de 2 469 €/m² et la médiane est de 2 491 €/m², soit des valeurs comprises entre 1 281 € à 3 623 € du m².

En surface pondérée, la valeur moyenne des 17 termes de comparaison est de 2 709 €/m² et la médiane est de 2 695 €/m², soit des valeurs comprises entre 1 672 € à 3 977 € du m².

Les termes suivants seront écartés pour les raisons suivantes :

– termes 1, 3, 7, 8, 9, 11 et 12 en raison de la nature du bien et/ou de son activité et/ou en raison de sa situation géographique.

En retenant les 10 autres termes, pour la surface utile, il est obtenu une moyenne de 2 827 €/m² et une médiane de 3 208 €/m². Le service retient la valeur comprise entre la moyenne et la médiane soit 3 000 €/m² pour une SU de 170 m².

Valeur vénale du local commercial = 3 000 € x 170 m² = 510 000 €.

Pour la surface pondérée, il est obtenu une moyenne de 3 186 €/m² et une médiane de 3 257 €/m². Le service retient la valeur comprise entre la moyenne et la médiane soit 3 200 €/m² pour une SP de 150 m².

Valeur vénale du local commercial = 3 200 € x 150 m² = 480 000 €.

Le service décide de retenir la valeur vénale du commerce par la surface utile, plus représentative au vu de la physionomie du bien et des termes de comparaison retenus.

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 avec bail 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 suloyer/an	Taux de capitalisation	Emplacement
1	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	Marché vieux pilori / centre ville
2	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	Collégiale/Saint Macdou
3	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	Centre ville/mairie
4	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	Centre ville/mairie
5	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	mairie/début centre ville
6	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 (Superficie 89 m² P1 et 110 m² P2)	16960	117,78 €	85,23 €	6,65	Centre ville/mairie/marché pilori
7	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	Collégiale
8	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	mairie/début centre ville
9	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 1 ^{er} 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 1 ^{er}	48 516,00 €	232,69 €	183,08 €	7,35	Centre ville/mairie
10	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	Centre ville/mairie
11	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 cadastre 353 m² en SU et 334 m² en SP	76 000,00 €	311,48 €	288,97 €	6,61	Centre ville/mairie/marché pilori
12	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	mairie/entrée centre ville
						2 470,21 €	2 848,32 €	Moyenne		246,29 €	214,87 €	8,99		
						2 601,22 €	2 986,24 €	Médiane		250,78 €	243,34 €	8,07		

9.1.2. Autres sources

Le Guide Callon 2022 indique sur la location de locaux commerciaux sur la commune de Mantes-la-Jolie les prix suivants :

- 1ère catégorie : 250 €/m²/an
- 2^e catégorie : 166 €/m²/an
- 3^e catégorie : 104 €/m²/an

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

a) Détermination de la valeur locative :

Le bien est actuellement occupé par un bail d'un loyer annuel de 55 000 € pour une durée de 9 ans du 01/01/2013 au 31/12/2021 et reconduit tacitement.

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 de situation géographique.

Il ressort du tableau ci-dessus des prix variant entre 85 € et 293 €/m²/an, soit une moyenne à 215 €/m²/an et une médiane à 243 €/m²/an en surface utile. En surface pondérée, les prix varient entre 118 € et 320 €/m²/an, soit une moyenne à 246 €/m²/an et une médiane à 250 €/m²/an

Ces valeurs se situent dans la fourchette indiquée par le guide Callon sur la commune de Mantes-la-Jolie pour des commerces de catégorie 1 et 2.

En retenant les valeurs médianes en SU et SP, le loyer serait estimé entre 41 310 €/an et 37 500 €/an. Le loyer actuel de 55 000 €/an, soit 324 €/m²/SU/an ou 367 €/m²/an semble légèrement supérieur aux valeurs constatées.

Le service décide de retenir le loyer actuel de 55 000 €.

Valeur locative du local commercial : 55 000 €

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 6,61 % et 20,49 % soit une moyenne de 8,99 % et une médiane de 8,07 %.

Afin de conforter le taux, il peut être utilisé les valeurs indiquées dans le guide Callon 2022 sur Mantes-la-Jolie :

- 3^e catégorie : 10 %
- 2^e catégorie : 8,65 %
- 1^e catégorie : 6,56 %

La moyenne des 3 taux est de 8,40 %.

Le service retient le taux de capitalisation compris entre la valeur médiane et la valeur moyenne des termes de comparaison, soit 8,5 %

c) Détermination de la valeur vénale :

Valeur vénale du local commercial = 55 000 € / 8,5 % = 647 058,82 € arrondie à 647 000 €

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.

Au vu des deux méthodes utilisées, il ressort une valeur de 510 000 € par la méthode par comparaison et une valeur de 647 000 € par la méthode par capitalisation sur le revenu, soit une moyenne de 578 500 €.

Il sera privilégié la valeur par capitalisation au vu du loyer actuel.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **647 000 €**. Au cas d'espèce, elle n'est assortie d'aucune marge d'appréciation.

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

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

La DIA notifiée au prix de 650 000 €, auquel s'ajoute une commission de 31 200 € à la charge de l'acquéreur, n'appelle pas d'observation au vu du loyer actuel.

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 sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

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

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
078-217803618-20240710-DELV-2024071018-DE
Date de télétransmission : 18/07/2024
Date de réception préfecture : 18/07/2024

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

... a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et
78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux
... territorialement compétentes de la Direction Générale des
Finances Publiques. 10

Direction générale des Finances publiques
Direction départementale des Finances publiques
des Yvelines
PÔLE D'ÉVALUATION DOMANIALE
16 AVENUE DE SAINT CLOUD
78018 VERSAILLES CEDEX
Téléphone : 01.30.84.57.41
Mél. : ddfip78.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Boris LARZILLIERE
Courriel : ddfip78.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 01 30 84 57 78
Réf. DS : 17971002
Réf. OSE : 2024-78361-38173

MAIRIE DE MANTES-LA-JOLIE

Versailles, le 05 juin 2024

LETTRE – AVIS DU DOMAINE

Objet : saisine pour confirmation de la valeur vénale fixée par l'avis n° 2022-78361-92708 du 18/01/2023

Par une saisine du 22/05/2024 (DS n° 17971002), vous sollicitez la confirmation de la valeur vénale d'un local commercial, cadastrée section AH 199, situé 54 rue Nationale à Mantes-la-Jolie, en vue de la cession.

À cette saisine est jointe l'avis de valeur du 18/01/2023 (n° 2022-78361-92708) réalisé à votre demande pour l'acquisition de ce local commercial. Vous indiquez que le précédent avis est révolu depuis le 18/01/2024.

Par ailleurs, vous précisez qu'aucune modification n'est intervenue sur le local commercial depuis la précédente évaluation par le PED.

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, la valeur vénale fixée à 647 000 € hors taxes, droits et charges, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %, est reconduite.

Le présent avis est valable jusqu'au 31/12/2024.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques
et par délégation,



Boris LARZILLIERE
Inspecteur des Finances publiques

Accusé de réception en préfecture
078-217803618-20240710-DELV-2024071018-DE
Date de télétransmission : 18/07/2024
Date de réception préfecture : 18/07/2024

Il est
cette
NOTIFIÉ, le
Lois 82-213 du 2/03/1982
et 82-623 du 22/07/1982

es et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de

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

Versailles, le 13 juin 2023

Le Directeur départemental des Finances
 publiques des Yvelines

POUR NOUS JOINDRE

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

à
 Mairie de Mantes-la-Jolie

Réf DS: 12666947
 Réf OSE : 2023-78361-41927

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](https://www.collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien :

Local commercial avec studio

Adresse du bien :

25 place du Marché au Blé, MANTES-LA-JOLIE (78200)

Valeur :

312 000 € HT.

(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 :	25/05/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	06/09/2022
du dossier complet :	25/05/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input checked="" type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

La commune de Mantes-la-Jolie souhaite exercer son droit de préemption pour acquérir les murs d'un ensemble immobilier comprenant un local commercial et un studio d'une superficie d'environ 130 m².

Cet ensemble immobilier a fait l'objet de la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) n° 78-361-2023-166 pour un montant de 395 000 €, reçue en mairie le 25 avril 2023. Les frais de commission indiqués sur la DIA sont d'un montant de 24 600 € à la charge de l'acquéreur.

En annexe de la DIA, Il est précisé les points suivants :

- la ventilation du prix, compte tenu de la mixité de l'affectation du bien est de 334 850 € pour la partie à usage commercial et 60 150 € pour la partie à usage habitation.

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

- le bailleur et le preneur se sont convenus de résilier le bail à effet le jour de la vente moyennant le versement d'une indemnité d'éviction d'un montant de 155 000 € à prélever sur le prix de cession de 395 000 €.

Le bien avait fait l'objet préalablement d'une visite le 06/09/2022 par le service suite à une demande d'acquisition à l'amiable de la mairie. Il avait été estimé à 325 000 € le 28/09/2022 (avis 2022-78361-65241).

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 405 000 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 fait partie d'un ensemble immobilier en R+3 comprenant un local commercial avec studio et trois appartements. La DIA porte uniquement sur le commerce et le studio rattaché. L'acquisition nécessitera une mise en copropriété.

Le bien est situé dans le centre-ville et à proximité du marché du Vieux Pilon et à environ un km des deux gares ferroviaires de Mantes.



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	AH 171	23 place du Marché au Blé	171 m ²	Immeuble
TOTAL			171 m ²	Immeuble

4.4. Descriptif

Le local commercial est d'une superficie de 130 m² comprenant un bar restaurant au rez-de-chaussée, une cave en sous-sol et un studio au premier étage. Le rez-de-chaussée est composé d'un comptoir, d'une petite salle comprenant quelques tables pour la partie bar et une salle de restaurant avec cheminée d'une capacité d'environ 50 places, une cuisine professionnelle équipée, un débarras sous escalier et d'un wc.

Derrière le bar, un palier permet de descendre au sous-sol, à usage de cave.

Le bien dispose à l'étage d'un studio sous pente, non dissociable du commerce dont l'accès se fait uniquement par la salle du restaurant. Le studio est composé d'un coin séjour, une cuisine équipée neuve et une salle d'eau avec wc. Il bénéficie d'un accès donnant sur une terrasse.

L'ensemble était en bon état et bien entretenu lors de la visite en 2022.

salle du restaurant



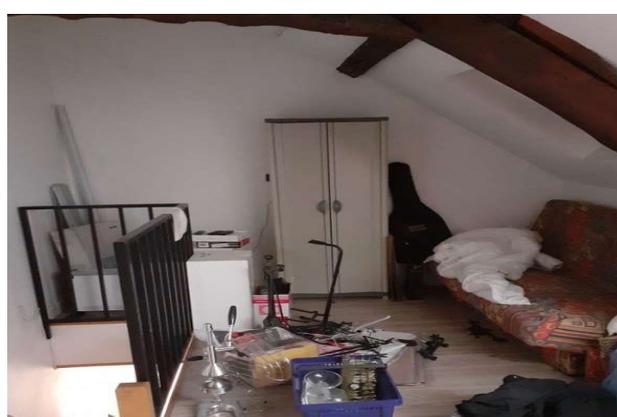
cuisine



Comptoir du bar



Studio



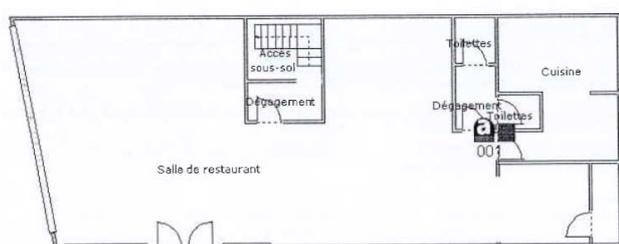
4.5. Surfaces du bâti

Lors de l'étude précédente, le propriétaire avait mis en vente son fonds de commerce. Dans l'annonce, il était indiqué les superficies suivantes : cuisine de 18 m², cave de 32 m², un studio de 25 m² et une superficie totale de 170 m².

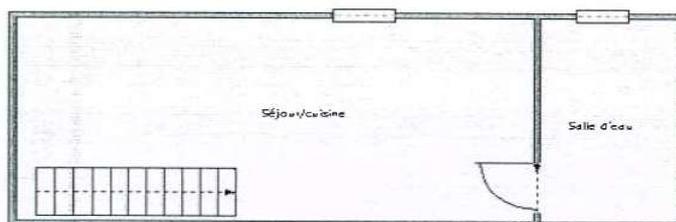
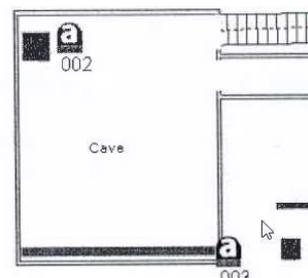
La superficie déclarée au cadastre est de 130 m² dont 100 m² en surface principale (P1) et 30 m² en surface secondaire (P2).

La DIA n'indique pas de superficie. Cependant en annexe, il a été joint un document, correspondant aux 2 lots du bien (lots 1 et 5) dans l'immeuble. Il est indiqué pour le lot 1 (local d'activité) : une superficie de 69,07 m² et pour le lot 2 (local d'activité) : une superficie de 63,32 m², soit une superficie totale de 132,39 m². Cette superficie semble corroborer avec la superficie indiquée au cadastre.

En conséquence il sera retenu la superficie du cadastre, soit 130 m² en superficie utile et 115 m² en surface pondérée (100 m² en P1 + 30 m²/2 en P2).



Plan du RDC et sous-sol



Plan du studio

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : SCI le Marché

5.2. Conditions d'occupation : Occupé, bail en cours du 20/02/2018 au 19/02/2027 auprès de la société Wolf Family

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Zone UAa du PLUI de la communauté d'agglomération Grand Paris Seine et Oise, approuvé par le conseil communautaire le 16/01/2020, entré en vigueur depuis le 16/01/2020.

6.2. Date de référence et règles applicables

Sans objet

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

Il a été choisi de retenir la méthode par comparaison des ventes de locaux commerciaux réalisées entre 01/2019 et 05/2023 sur la commune de Mantes-la-Jolie, corroborée par la méthode par capitalisation sur le revenu.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

Étude sur les ventes de locaux commerciaux entre 01/2019 et 05/2023, d'une superficie comprise entre 70 et 170 m², sur la commune de Mantes-la-jolie :

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Termes	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Surface pondérée	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	Prix/m ² (surf. Pondérée)	Observations
7804P02 2021P30867	361//AD/134//	1	MANTES-LA-JOLIE	62 RUE ALPHONSE DURAND	18/10/2021	1912	141	141	380 000,00 €	2 695,04 €	2 695,04 €	Maison transformée en bureaux
7804P04 2020P02476	361//AB/ 121//17/19/2/ 3	2	MANTES-LA-JOLIE	33 RUE AUGUSTE GOUST	01/07/2020	1953	88	107	350 000,00 €	3 271,03 €	3 977,27 €	2 locaux commerciaux avec réserve avec entrée privative d'une superficie de 57 (43 en rdc et 14 m ² ss) et 50 m ² (dont 26 m ² rdc, 9 m ² mezzanine et 15 m ² ss)
7804P02 2021P17805	361//AK/ 268//1/162 à164/138	3	MANTES-LA-JOLIE	66 RUE CASTOR	24/07/2021	1998	140	140	350 000,00 €	2 500,00 €	2 500,00 €	Cabinet d'orthopédie dentofaciale avec 3 pkings ss et jardinet
7804P02 2021P31208	361//AH/ 490//218 à 220/254	4	MANTES-LA-JOLIE	18 RUE CHANZY	22/10/2021		102,4	102,4	343 000,00 €	3 349,61 €	3 349,61 €	Local commercial avec terrasse extérieur et 3 pkings en sous-sol
7804P04 2021P01888	361//AB/ 650//651//1//6 49/1/2//	5	MANTES-LA-JOLIE	16 RUE GAMBETTA	14/04/2021	1800	109,5	109,5	346 000,00 €	3 159,82 €	3 159,82 €	Local commercial à usage de salle de restaurant. Acquisition mairie
7804P02 2021P05468	361//AB/ 56//18/2/3//1/ 4/15/8/21/11// AB 687/2	6	MANTES-LA-JOLIE	20 RUE GAMBETTA	14/04/2021	1900	104	104	360 000,00 €	3 461,54 €	3 461,54 €	Un lot à usage commercial de 18,03 m ² (agence immo) et un local de 86,34 à usage de restau rapide.
7804P04 2020P05350	361//AH/ 250//3/8/15/1 7	7	MANTES-LA-JOLIE	5 RUE LEON-MARIE CESNE	04/12/2020	1960	78,6	78,6	157 000,00 €	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
7804P04 2020P04238	361//AI/ 46//127/114/1 40/101	8	MANTES-LA-JOLIE	111 BD DU MAL JUIN	14/10/2020	1973	97,6	97,6	185 000,00 €	1 895,49 €	1 895,49 €	2 boutiques, une cave et un garage. Superficie de 97,6 ds acte et 40 m ² déclarée
7804P02 2021P10542	361//AY/ 239//48 à 51/18 à 22	9	MANTES-LA-JOLIE	222 BD DU MAL JUIN	02/06/2021	1973	142	142	240 000,00 €	1 690,14 €	1 690,14 €	2 locaux de bureaux au 6eme etge avec 5 places de parking et 2 caves
7804P02 2022P03774	361//AB/ 669//200	10	MANTES-LA-JOLIE	9 RUE DE METZ	22/01/2022	1993	78	78	200 000,00 €	2 564,10 €	2 564,10 €	local commercial ou bureaux
7804P04 2019P02816	361//AO/ 427//1	11	MANTES-LA-JOLIE	156 BD DU MAL JUIN	19/06/2019		74	74	150 000,00 €	2 027,03 €	2 027,03 €	local commercial de 58,71 (épicerie) et partie habitation 14,99 m ²
7804P04 2019P02492	361//AH/ 565//141/111	12	MANTES-LA-JOLIE	4 PL SAINT MACLOU	22/05/2019	1951	61,5	75,4	165 000,00 €	2 188,33 €	2 682,93 €	Local commercial mag de chaussures de 47,70 et et une réserve de 27,7 m ² avec porte et fenêtre acqui mairie(évaluer 135 000 €)
7804P04 2019P02406	361//AB/11//2	13	MANTES-LA-JOLIE	11 PL DE LA REPUBLIQUE	16/05/2019	1921	74	94	170 000,00 €	1 808,51 €	2 297,30 €	Acquisition par la commune 54 m ² en rdc.40 m ² mezzanine et sous sol
7804P04 2019P02975	361//AH/ 460//24	14	MANTES-LA-JOLIE	26 RUE SAINT ROCH	03/07/2019		86	86	240 000,00 €	2 790,70 €	2 790,70 €	Local commercial à usage professionnel de cabinet dentaire
7804P04 2021P01243	361//AI 126	15	MANTES-LA-JOLIE	3 BOULEVARD DU MARECHAL JUIN	02/03/2021		162	162	318 000,00 €	1 962,96 €	1 962,96 €	Bar-café avec véranda et une petite cuisine pour une superficie de 65 m ² pour un montant de 106 000 € soit 1 631 €/m ² et un logement au 1 ^{er} et 2eme non dissociable du commerce d'une superficie de 97 m ² pour un montant de 212 000 € soit 2 186 €/m ² .
7804P02 2021P27076	361//AH/225//	16	MANTES-LA-JOLIE	14 AV DE LA REPUBLIQUE	05/10/2021	1870	165	165	276 000,00 €	1 672,73 €	1 672,73 €	Acqui mairie commerce en RDC et aptt à l'étage. DIA à 320 000 € (estimation PED 240 000 €)
7804P02 2022P26462	361//AH/ 490//222/221/ 253	17	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	361//AE/ 290//1/33	18	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	361//AH/ 7//5/1	19	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
									Moyenne	2 360,59 €	2 490,69 €	
									Médiane	2 188,33 €	2 500,00 €	

Le tableau ci-dessus est une extraction de Patrim. Certaines superficies ont été modifiées au vu des actes de vente et/ou des déclarations cadastrales. La superficie utile 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 est celle préconisée dans le cadre des évaluations de locaux commerciaux. Elle correspond à la partie principale à laquelle est ajoutée la partie secondaire pondérée de 50 % de sa superficie. Cependant les surfaces secondaires ne sont pas toujours indiquées dans les actes de vente ou au cadastre. En conséquence, il sera appliqué la méthode par comparaison sur la superficie utile corroborée sur la superficie pondérée afin d'affiner au maximum l'étude.

Par rapport à la précédente étude réalisée en 2022, 3 nouveaux termes ont été retenus (termes de 17 à 19).

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Guide Callon 2022 sur la vente de locaux commerciaux sur la commune de Mantes-la-Jolie :

- 1ère catégorie : 3 810 €/m²
- 2^e catégorie : 1 920 €/m²
- 3^e catégorie : 1 040 €/m²

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

Au vu de la nouvelle étude, la moyenne des 19 termes de comparaison en surface utile est de 2 361 €/m² (2 440 €/m² en 2022) et la médiane est de 2 188 €/m² (2 344 €/m² en 2022) soit des valeurs comprises entre 1 402 € et 3 462 € du m².

La moyenne des 19 termes de comparaison en surface pondéré est de 2 491 €/m² et la médiane est de 2 500 €/m² soit des valeurs comprises entre 1 529 € et 3 977 €/m².

Cependant, les termes suivants seront écartés :

- terme 1 en raison de la nature du bien (maison type meulière) et de son activité (usage bureau) ;
- termes 3 et 14 en raison de la nature du bien (locaux dans une résidence récente) et de son activité (à usage médical) ;
- termes 8, 9 et 11 en raison de leur situation géographique (quartier gare) ;
- terme 16 en raison de l'état général du bien (mauvais état, visité par le service lors d'une DIA).

Les 12 termes surlignés peuvent être retenus, soit pour leur situation géographique, soit pour leur activité bien qu'il n'existe pas de termes à l'identique.

En retenant les 12 termes, la moyenne en surface utile est de 2 465 €/m² et la médiane est de 2 320 €/m² avec des valeurs relativement hétérogènes.

Il sera arbitré une valeur de 2 400 €/m² (valeur comprise entre la moyenne et la médiane) pour une superficie de 130 m².

Valeur vénale du local commercial = 2 400 € x 130 m² = 312 000 €.

Au cadastre, il est déclaré pour ce bien une superficie de 100 m² en P1 et 30 m² en P2 soit une surface pondérée de 115 m². En retenant comme précédemment les 12 termes, il est obtenu une moyenne de 2 671 €/m² et une médiane de 2 592 €/m².

Il sera arbitré une valeur de 2 600 €/m² (valeur comprise entre la moyenne et la médiane) pour une superficie de 115 m².

Valeur vénale du local commercial = 2 600 € x 115 m² = 299 000 €.

Au vu des deux méthodes, il sera arbitré la valeur vénale du commercial par la surface utile, soit une valeur de 312 000 € par la méthode par 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 avec bail 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 mainie 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	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 JAIN	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 (Superficie 89 m² P1 et 110 m² P2)	16960	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	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 1 ^{er} 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 1 ^{er}	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 cadastre 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	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	
							Moyenne	2 343,80 €	2 656,70 €			215,44 €	190,80 €	8,50

Comme pour la méthode par comparaison, 3 nouveaux termes ont été retenus (termes de 15 à 17) pour l'étude par rapport à la précédente.

9.1.2. Autres sources

Le Guide Callon 2022 indique sur la location de locaux commerciaux sur la commune de Mantes-la-Jolie les prix suivants :

- 1ère catégorie : 250 €/m²/an
- 2^e catégorie : 166 €/m²/an
- 3^e catégorie : 104 €/m²/an

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

a) Détermination de la valeur locative :

Le tableau ci-dessus correspond à des valeurs locatives au vu des actes de ventes. Les termes ci-dessus correspondent à tous types de bien, de superficie et de situation géographique.

Comme précédemment, il a été repris la superficie utile et la superficie pondérée.

Il ressort du tableau ci-dessus des prix variant entre 85 € et 452 €/m²/an en surface utile (SU), soit une moyenne à 191 €/m²/an (217 €/m²/an en 2022) et une médiane à 183 €/m²/an (211 €/m²/an en 2022).

Par la surface pondérée (SP), la valeur moyenne est de 215 €/m²/an (247 €/m²/an en 2022) et la valeur médiane est de 214 €/m²/an (236 €/m²/an en 2022).

Les termes 3, 5, 10 et 15 à 17 ont été retenus dans la méthode par comparaison. En retenant les 6 termes, il est obtenu une moyenne de 188 €/m²/SU et une médiane de 179 €/m²/SU, et une moyenne de 213 €/m²/SP et une médiane de 199 €/m²/SP.

Au vu du bail actuel, le loyer annuel est de 30 000 €, soit environ 231 €/m²/SU pour une superficie de 130 m² ou 260 €/m²/SP. Cette valeur se situe dans les valeurs hautes des termes.

Au vu des différents éléments de l'étude, il sera privilégié la valeur moyenne des termes de comparaisons soit 191 €/m² en SU et 215 €/m² en SP, corroborant avec les 6 termes retenus dans la méthode par comparaison et également la valeur moyenne indiquée dans le guide Callon des biens situés en 1 et 2^e catégorie.

Valeur locative du local commercial en SU= 191 € x 130 m² = 24 830 €

Valeur locative du local commercial en SP= 215 € x 115 m² = 24 725 €

Il sera arbitré un loyer de 25 000 €/an (cette valeur se situe légèrement en dessous du loyer actuel).

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 8,50 % et une médiane de 8,06 %. Les termes 3, 5, 10 15 à 17 ont été retenus lors de la méthode par comparaison et les taux de capitalisation sont les suivants : 8,06 %, 7,98 %, 8,24 %, 7,26 %, 6,55 % et 8,55 % soit une moyenne de 7,77 % et une médiane de 8,02 %.

Afin de conforter le taux, il peut être utilisé les valeurs indiquées dans le guide Callon 2022 sur Mantes-la-Jolie :

- 3^e catégorie : 104 € (loyer) / 1 040 € (vente) * 100 = 10 %
- 2^e catégorie : 166 € (loyer) / 1 920 € (vente) * 100 = 8,65 %
- 1^e catégorie : 250 € (loyer) / 3 810 € (vente) * 100 = 6,56 %

Il sera retenu le taux de capitalisation de la valeur médiane soit arrondie à 8 %, confortée par les taux de capitalisation du guide Callon 2022 et de la valeur moyenne des 6 termes retenus.

c) Détermination de la valeur vénale :

Valeur vénale du local commercial = 25 000 € / 8 % = 312 500 € arrondie à 313 000 €

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.

Au vu des deux méthodes utilisées, il ressort une valeur de 312 000 € par la méthode par comparaison et une valeur de 313 000 € par la méthode par capitalisation sur le revenu, soit une moyenne de 312 500 €.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **312 000 €**. Au cas d'espèce, elle n'est assortie d'aucune marge d'appréciation.

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

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.

12 - 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.

Dans l'étude, la valeur définie ne différencie pas le commerce du studio, car celui-ci ne peut pas être dissocié du commerce (pas d'entrée indépendante).

Par rapport à la précédente étude de 2022, il est constaté au vu des nouveaux termes une légère baisse des valeurs.

La valeur déterminée dans l'évaluation correspond à la valeur vénale des murs du commerce. Elle ne prend pas en compte les éventuelles indemnités d'évictions.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

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

13 - 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
078-217803618-20240710-DELV-2024071018-DE
Date de télétransmission : 18/07/2024
Date de réception préfecture : 18/07/2024

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

La présente évaluation est l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification des données est régi par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, ainsi que par les dispositions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction générale des Finances publiques
Direction départementale des Finances publiques
des Yvelines
PÔLE D'ÉVALUATION DOMANIALE
16 AVENUE DE SAINT CLOUD
78018 VERSAILLES CEDEX
Téléphone : 01.30.84.57.41
Mél. : ddvip78.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

MAIRIE DE MANTES-LA-JOLIE

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Boris LARZILLIERE
Courriel : ddvip78.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 01 30 84 57 78
Réf. DS : 17972358
Réf. OSE : 2024-78361-38195

Versailles, le 04 juin 2024

LETTRE – AVIS DU DOMAINE

Objet : saisine pour prorogation de la valeur vénale fixée par l'avis n° 2023-78361-41927 du 13/06/2023

Par une saisine du 22/05/2024 (DS n° 17972358), vous sollicitez la prorogation de la valeur vénale d'un local commercial, cadastrée section AH 171, situé 25 place du Marché au Blé à Mantes-la-Jolie, en vue de la cession.

En effet, vous indiquez que le précédent avis du 13/06/2023 (2023-78361-41927) sera révolu à compter du 13/06/2024.

Par ailleurs, vous précisez qu'aucune modification n'est intervenue sur le local commercial depuis la précédente évaluation par le PED.

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, la valeur vénale fixée à 312 000 € hors taxes, droits et charges, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %, est reconduite.

Le présent avis est valable jusqu'au 31/12/2024.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques
et par délégation,

Boris LARZILLIERE
Inspecteur des Finances publiques

Accusé de réception en préfecture
078-217803618-20240710-DELV-2024071018-DE
Date de télétransmission : 18/07/2024
Date de réception préfecture : 18/07/2024

Il es
cett

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

es et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de

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

Versailles, le 04 juin 2024

Le Directeur départemental des Finances
publiques des Yvelines

POUR NOUS JOINDRE

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

à
Mairie de Mantes-la-Jolie

Réf DS: 17975291
Réf OSE : 2024-78361-38273

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



Nature du bien :

Local commercial

Adresse du bien :

3 rue des Halles, MANTES-LA-JOLIE (78200)

Valeur :

135 000 € 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 : *M. Morgan BLONBOU (Chargée d'opérations foncières)*

2 - DATES

de consultation :	22/05/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	02/10/2023
du dossier complet :	22/05/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

La commune de Mantes-la-Jolie souhaite céder un local commercial acquis le 29/12/2023 par voie de préemption. Ce local faisait partie de l'acquisition d'un ensemble immobilier composé d'un local commercial et de quatre appartements. Le montant global de l'acquisition était de 420 000 €. Le PED 78 a estimé en date du 10/10/2023 la valeur vénale de l'immeuble d'un montant global de 474 000 €.

Dans l'acte de vente, il est précisé la ventilation du prix des différents biens. Le lot un correspondant au local commercial a été acquis pour un montant de 150 000 € pour une superficie de 56 m².

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

Dans le cadre de la cession du local à la SEM, la mairie souhaite une valeur vénale uniquement sur le local commercial.

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.

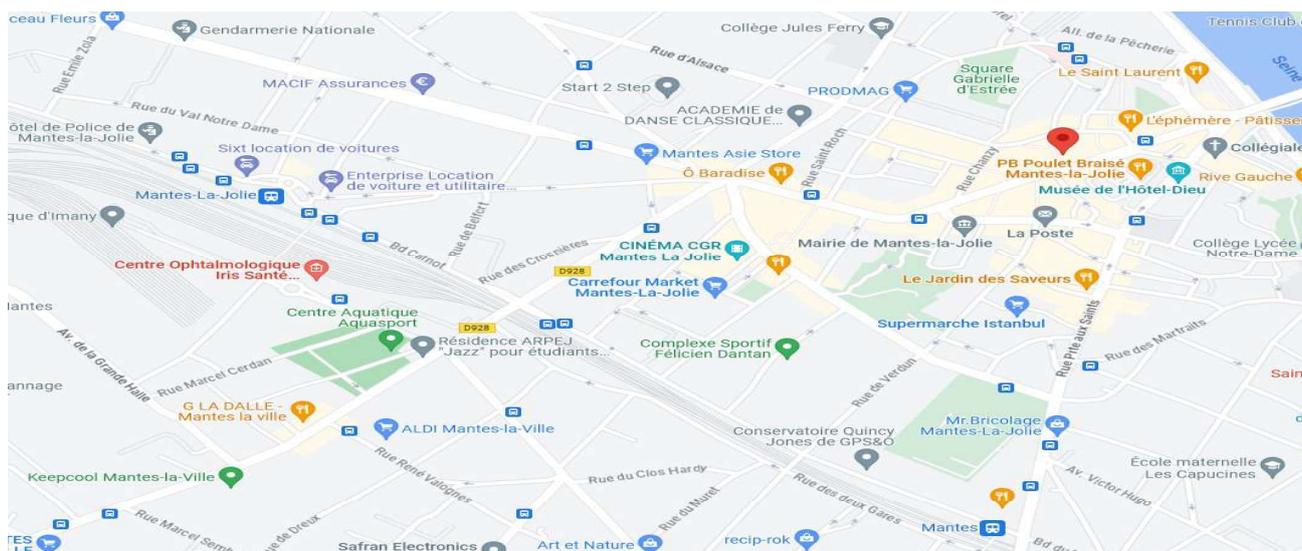
La commune est à caractère majoritairement urbain. Elle est limitée au nord par la Seine et au sud par des infrastructures ferroviaires accueillant notamment deux gares, permettant d'assurer des liaisons ferroviaires directes avec Paris.

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 un local commercial en rez-de-chaussée d'un ensemble immobilier en R+3 datant d'une construction de 1900.

Il est situé dans le centre-ville et à environ 1 km 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	AH 124	3 rue des Halles	101 m ²	Immeuble

4.4. Descriptif

Commerce :

- le local commercial est d'une superficie d'environ 52 m² bénéficiant d'une vitrine sur la rue. Il se compose d'une boutique d'une superficie d'environ 30 m², une courette privative aménagée en partie en véranda, une pièce à usage de réserve et wc. Le bien est en très bon état. Il est actuellement loué à la société « Aux Délices SAS » dont l'activité est une boutique de chocolat.

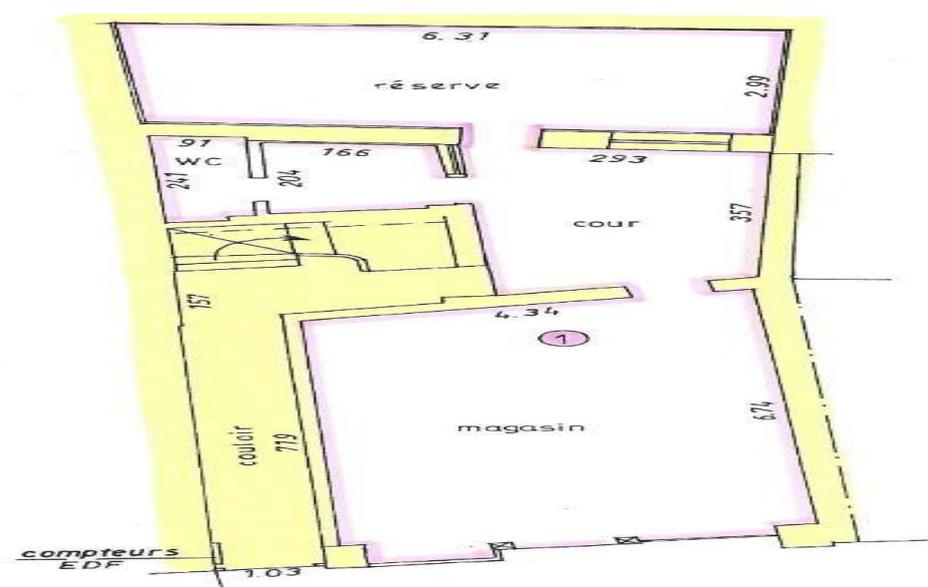
Local commercial

Réserve



4.5. Surfaces du bâti

Les superficies indiquées par le consultant sont les suivantes : 52,40 m² pour la superficie privative du local commercial dont 17,2 m² de réserve, 2,1 m² de wc, 3,1 m² de réserve et 33 m² de boutique d'après le certificat de mesurage réalisé en 2000 par le cabinet d'expert. Il est constitué d'une cour de 10,7 m² non privative cependant la cour est intégrée au local commercial (plan ci-dessous).



Au cadastre, il est indiqué les superficies suivantes : local commercial de 61 m² dont 35 m² en surface principale et 26 m² en surface secondaire.

Au vu des différents éléments, il sera retenu les superficies déclarées au cadastre soit 61 m² pour le local commercial correspondant à la surface utile et une surface pondérée de 48 m², soit environ 26 m² de réserve pondéré à 50 %.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : Mairie de Mantes-la-Jolie

5.2. Conditions d'occupation : local occupé par un bail commercial par la société « Aux Délices SAS » pour une durée de 9 ans commençant à courir le 28/08/2021 pour un montant de 10 200 €/an.

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 08/2020 et 05/2024 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

Étude sur les ventes de locaux commerciaux entre 05/2019 et 05/2024, d'une superficie inférieure à 100 m² sur la commune de Mantes-la-jolie :

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Termes	Commune	Adresse	Date mutation	Surface pondérée	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	Prix/m ² (surf. Pondérée)	Observations	
7804P02 2021P11139	361//AH/ 490//44	1	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 m ² dont une partie en sous-sol 27 m ² et mezzanine 10 m ² . Acquisition mainie suite à DIA	
7804P02 2021P08304	361//AB/ 523//9/10/12	2	MANTES-LA-JOLIE	10 PL ARMAND CASSAN	07/06/2021	37,15	37,15	95 000	2 557,20 €	2 557,20 €	Salon de coiffure	
7804P02 2022P00590	361//AH/ 210//1	3	MANTES-LA-JOLIE	28 rue Chanzy	21/12/2021	43	67	142 500	2 126,87 €	3 313,95 €	Local commercial chaussure. Acquisition mairie .	
7804P02 2022P01196	361//AB/ 72//42/3	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	
7804P04 2020P03339	361//AB/ 124//5/4/10/11	5	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	
7804P04 2020P05350	361//AH/ 250//3/8/15/17	6	MANTES-LA-JOLIE	5 RUE LEON-MARIE CESNE	04/12/2020	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	
7804P02 2021P14013	361//AK/ 396//5/12/13	7	MANTES-LA-JOLIE	102 BD DU MAL JUIN	28/06/2021	40,26	40,26	108 460	2 693,99 €	2 693,99 €	Local commercial avec jardin comprenant une remise	
7804P04 2020P04238	361//AI/ 46//127//114/140/101	8	MANTES-LA-JOLIE	111 BD DU MAL JUIN	14/10/2020	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 m ² déclarée	
7804P02 2022P05932	361//AB/ 116//1/2/6//10/13	9	MANTES-LA-JOLIE	10 RUE MARIE ROBERT DUBOIS	11/02/2022	48,5	63	146 000	2 317,46 €	3 010,31 €	2 boutiques avec arrière boutique, 3 caves, 34 m ² en P1 et 29 m ² en P2	
7804P02 2022P03774	361//AB/ 669//200	10	MANTES-LA-JOLIE	9 RUE DE METZ	22/01/2022	78	78	200 000	2 564,10 €	2 564,10 €	local commercial ou bureaux	
7804P04 2021P01767	361//AH/ 469//8/3/7	11	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	
7804P04 2021P00163	361//AB/ 620//2/6	12	MANTES-LA-JOLIE	8 RUE SAINT LAZARE	22/12/2020	41,5	43,02	70 000	1 627,15 €	1 686,75 €	Local commercial (anciennement auto école), 40 en p1 et 3 en p2	
7804P04 2020P03329	361//AH/ 177//90 à 93	13	MANTES-LA-JOLIE	10 RUE DU VIEUX PILORI	02/09/2020	53,5	53,5	110 000	2 056,07 €	2 056,07 €	Local commercial	
7804P04 2019P02816	361//AO/ 427//1	14	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 m ²	
7804P04 2019P00343	361//AB/ 114//1/2/1/10/6/11	15	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	
7804P04 2019P04442	361//AB/ 669//2	16	MANTES-LA-JOLIE	5 RUE DE METZ	01/10/2019	54	54	159 000	2 944,44 €	2 944,44 €	Local rdc à usage de cabinet médical dans immeuble récent	
7804P04 2019P05530	361//AB/ 429//1	17	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	
7804P04 2019P02492	361//AH/ 565//141/111	18	MANTES-LA-JOLIE	4 PL SAINT MACLOU	22/05/2019	60	72	165 000	2 291,67 €	2 750,00 €	Local commercial mag de chaussures au rdc et et une reserve en sous-sol m ² avec porte et fenêtre acqui mainie(évaluer 135 000 €)	
7804P04 2019P02406	361//AB/ 11//2	19	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 m ² en rdc, 40 m ² mezzanine et sous sol	
7804P04 2019P02975	361//AH/ 460//24	20	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	
7804P02 2022P00583	361//AH/ 210//2	21	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	
7804P02 2022P33034	361//AB/ 293//25	22	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)	
7804P02 2023P19811	362//AB/ 138//139	23	MANTES-LA-JOLIE	10 et 12 PLACE DE L'ETAPE	30/06/2023	84	92	180 000	1 956,52 €	2 142,86 €	Acquisition par la commune, local occupé par 2 baux soit un loyer	
7804P02 2023P18407	361//AB/ 112//1	24	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 m ² et 30 m ² occupé par deux baux respectivement de 10800 € et 10200 €. Cadastre 46 m ²	
7804P02 2024P01410	361//AB/ 72//8	25	MANTES-LA-JOLIE	4 RUE CADOTTE	21/12/2023	39	39	90 000	2 307,69 €	2 307,69 €	local commercial (salon de manucure) loué 01/11/22 au 31/10/31	
7804P02 2023P06017	361//AH/ 565//136/149	26	MANTES-LA-JOLIE	15 PL SAINT MACLOU	22/02/2023	35	45	60 000	1 333,33 €	1 714,29 €	Local commercial avec accès sur la place et une réserve avec un espace cuisine ,sous-sol donnant sur la rue Ursuline	
7804P02 2023P30812	361//AB/ 114//8/12	27	MANTES-LA-JOLIE	4 RUE THIERS	30/09/2023	50	50	120 000	2 400,00 €	2 400,00 €	Local commercial avec réserve à l'arrière et un étage	
7804P02 2024P01458	361//AB/ 90//1/9a14	28	MANTES-LA-JOLIE	38 RUE THIERS	15/12/2023	65	95	170 000	1 789,47 €	2 615,38 €	un local commercial comprenant un magasin, laboratoire, bureau, wc, atelier et deux réserves et 6 caves	
									Moyenne	2 228,80 €	2 452,17 €	
									Médiane	2 176,71 €	2 478,60 €	

Le tableau ci-dessus 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.

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Guide Callon 2024 sur la vente de locaux commerciaux sur la commune de Mantes-la-Jolie :

– 1ère catégorie : 4 030 €/m²

– 2^e catégorie : 1 970 €/m²

– 3^e catégorie : 1 060 €/m²

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 inférieure à 100 m².

En surface utile, la valeur moyenne des 28 termes de comparaison est de 2 229 €/m² et la médiane est de 2 177 €/m², soit des valeurs comprises entre 1 334 € à 4 123 € du m².

En surface pondérée, il sera retenu parmi les 28 termes uniquement les termes avec une surface pondérée connue, soit les 12 termes surlignés. La valeur moyenne des 12 termes de comparaison est de 2 562 €/m² et la médiane est de 2 683 €/m², soit des valeurs comprises entre 1 687 € à 4 123 € du m².

Le bien n'appelle pas d'observation particulière au vu de son bon état général en conséquence pour la surface utile, il sera privilégié la valeur moyenne soit 2 230 €/m² pour une superficie de 61 m².

Valeur vénale du local commercial = 2 230 € x 61 m² = 136 030 € arrondie à 136 000 €.

En surface pondéré, le service retient 48 m² correspondant à 61 m² et comme précédemment, il sera retenu la valeur moyenne soit 2 562 €/m².

Valeur vénale du local commercial = 2 562 € x 48 m² = 122 976 € arrondie à 123 000 €.

Le service décide de retenir la valeur vénale obtenue par la surface utile plus représentative au vu du nombre des termes de comparaison soit une valeur vénale de 136 000 €.

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

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

Termes	Adresse	Date mutation	Surface pondérée	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	Prix/m ² (surf. Pondérée)	Observations	Loyer	Prix m ² pondérée/loyer/an	Prix m ² surloyer/an	Taux de capitalisation
1	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	1 T RUE D ALSACE	10/06/2021	47,5	66	90 000	1 363,64 €	1 894,74 €	Local commercial coiffeur 29 m ² dont une partie en sous-sol 27 m ² et mezzanine 10 m ² . Acquisition maine sute à DIA.	9 000,00 €	189,47 €	136,36 €	10,00
3	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 m ² ss) et 50 m ² (dont 26 m ² rdc, 9 m ² mezzanine et 15 m ² ss)	28 200,00 €	320,45 €	263,55 €	8,06
4	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	20 RUE GAMBETTA	14/04/2021	104	104	360 000	3 461,54 €	3 461,54 €	Un lot à usage commercial de 18,03 m ² (agence immo) et un local de 86,34 à usage de restau rapide.	28 723,00 €	276,18 €	276,18 €	7,98
6	222 BD DU MAL JUN	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	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 arriere boutique et débarras, 55 en p1 et 4 en p2	15 000,00 €	263,16 €	254,24 €	9,38
8	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 (Superficie 89 m ² P1 et 110 m ² P2)	16960	117,78 €	85,23 €	6,65
9	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	11 PL DE LA REPUBLIQUE	16/05/2019	74	94	170 000	1 808,51 €	2 297,30 €	Acquisition par la commune 54 m ² en rdc, 40 m ² mezzanine et sous sol	14 000,00 €	189,19 €	148,94 €	8,24
11	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 m ² (39 m ² P1 et 70 m ² P2), au 12 rue Gambetta de 77 m ² (57 m ² P1 et 20 m ² P2) : 2 bureaux au rdc, un bureau au 1 ^{er} etge et 2eme étage avec bureau, enfin au 10 bis de 79 m ² (56 m ² P1 et 23 m ² P2) un bureau au rdc et un bureau au 1 ^{er}	48 516,00 €	232,69 €	183,08 €	7,35
12	41 RUE NATIONALE	11/04/2019	339	447	900 000	2 013,42 €	2 654,87 €	Acte de vte : 631 m ² , déclaré 447 m ² dont 231 m ² (P1) et 216 m ² (P2)	72 657,00 €	214,33 €	162,54 €	8,07
13	54 RUE NATIONALE	15/03/2019	334	353	1 150 000	3 257,79 €	3 443,11 €	Point soleil : 135 m ² , libre : 84 m ² , salon coiffure : 68 m ² (acte de vente) = 287 m ² . Au cadastre 353 m ² en SU et 334 m ² en SP	76 000,00 €	227,54 €	215,30 €	6,61
14	4 AV DE LA REPUBLIQUE	31/01/2020	276	276	1 000 000	3 623,19 €	3 623,19 €	171 m ² pour le lot 1 et 105 m ² pour le lot 2	65800	238,41 €	238,41 €	6,58
15	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	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	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	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	10 et 12 PLACE DE L'ETAPE	30/06/2023	84	92	180 000	1 956,52 €	2 142,86 €	Acquisition par la commune, local occupé par 2 baux soit un loyer	20 400,00 €	242,86 €	221,74 €	11,33
20	12 et 14 RUE THIERS	31/05/2023	57	57	235 000	4 122,81 €	4 122,81 €	Deux locaux commerciaux de 27 m ² et 30 m ² occupé par deux baux respectivement de 10800 € et 10200 €. Cadastre 46 m ²	21 000,00 €	368,42 €	368,42 €	8,94
21	4 RUE CADOTTE	21/12/2023	39	39	90 000	2 307,69 €	2 307,69 €	local commercial (salon de manucure) loué 01/11/22 au 31/10/31	9 000,00 €	230,77 €	230,77 €	10,00
22	24 RUE GAMBETTA	17/05/2023	115	130	490 000	3 769,23 €	4 260,87 €	Local commercial (boutique téléphonie/internet)	35 340,00 €	307,30 €	271,85 €	7,21
Moyenne						2 537,47 €	2 833,25 €			235,39 €	211,81 €	8,66
Médiane						2 470,77 €	2 674,95 €			231,73 €	218,52 €	8,15

9.1.2. Autres sources

Le Guide Callon 2024 indique sur la location de locaux commerciaux sur la commune de Mantes-la-Jolie les prix suivants :

- 1ère catégorie : 264 €/m²/an
- 2^e catégorie : 174 €/m²/an
- 3^e catégorie : 107 €/m²/an

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

a) Détermination de la valeur locative :

Le bien est actuellement occupé. Le montant du loyer indiqué est de 10 200 € soit 167 €/m².

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 de situation géographique.

Il ressort du tableau ci-dessus des prix variant entre 85 € et 368 €/m²/an, soit une moyenne à 212 €/m²/an et une médiane à 219 €/m²/an en surface utile. En surface pondérée, les prix varient entre 111 € et 368 €/m²/an, soit une moyenne à 235 €/m²/an et une médiane à 232 €/m²/an

Ces valeurs se situent dans la fourchette indiquée par le guide Callon sur la commune de Mantes-la-Jolie pour des commerces.

En retenant les valeurs médianes en surface utile et en surface pondéré, il est obtenu les valeurs locatives suivantes :

Loyer en SU = 219 € x 61 m² = 13 359 €

Loyer en SP = 232 € x 48 m² = 11 136 €

Le loyer actuel se situe légèrement en dessous des valeurs constatés sur le secteur, mais il reste cohérent au marché. En conséquence au vu du bail récent, il sera privilégié la valeur locative actuelle soit **10 200 €**.

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 8,66 % 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 :

- 3^e catégorie : 9,81 %

- 2^e catégorie : 8,51 %

- 1^e catégorie : 6,38 %

La moyenne des 3 taux est de 8,23 %.

Le service retient le taux médian de capitalisation de l'étude soit 8 %.

c) Détermination de la valeur vénale :

Valeur vénale du local commercial = 10 200 € / 8 % = 127 500 € arrondie à 130 000 €

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 136 000 € par la méthode par comparaison de commerces ;
- une valeur de 130 000 € par la méthode par capitalisation du revenu de commerces.

La moyenne obtenue par les 2 méthodes est de 133 000 €.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **135 000 €**.

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 minimale de cession sans justification particulière à 121 500 €.

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.

12 - 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.

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.

13 - 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
078-217803618-20240710-DELV-2024071018-DE
Date de télétransmission : 18/07/2024
Date de réception préfecture : 18/07/2024

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

Le présent document a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de consultation est régi par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux bases de données, et par les dispositions territorialement compétentes de la Direction Générale des 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: 17974449

Réf OSE : 2024-78361-38251

Versailles, le 10 juin 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](https://www.collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien :

Local commercial

Adresse du bien :

12-14 place de l'Etape, MANTES-LA-JOLIE (78200)

Valeur :

190 000 € 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 : *M. Morgan BLONBOU (Chargée d'opérations foncières)*

2 - DATES

de consultation :	22/05/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	31/05/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

La commune de Mantes-la-Jolie souhaite céder un local commercial acquis le 30/06/2023 par voie de préemption pour un montant de 180 000 €.

Le PED 78 a estimé en date du 28/02/2023 la valeur vénale du local d'une valeur de 218 000 €.

Au vu du relevé de superficies réalisé par la société Ouest Diagnostics, il est indiqué les superficies suivantes : 37,71 m² correspondant au lot 9 et 43,37 m² correspondant aux lots 1 et 2, soit une superficie totale de 81,08 m². Il est constaté une diminution de 11 m² par rapport à la précédente évaluation.

Suite à la modification de la superficie des locaux et dans le cadre de la cession du local à la SEM, la mairie souhaite une actualisation de la valeur vénale du local commercial.

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.

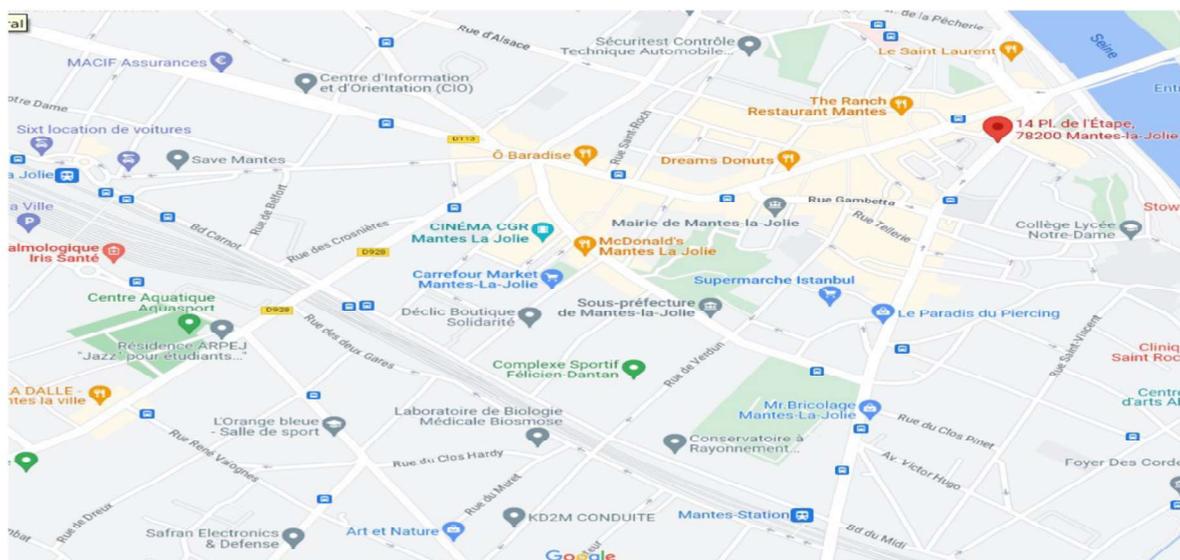
La commune est à caractère majoritairement urbain. Elle est limitée au nord par la Seine et au sud par des infrastructures ferroviaires accueillant notamment deux gares, permettant d'assurer des liaisons ferroviaires directes avec Paris.

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-chaussé d'un ensemble immobilier en R+2 datant d'une construction de 1952. Il correspond aux lots 1, 2 et 3 de la parcelle AB 138 et aux lots 5 et 9 de la parcelle AB 139.

Il est situé dans le centre-ville, à proximité du marché du Vieux Pilori, en face de la Collégiale et à environ 800 m de la gare « Mantes Station » et 1,2 km de la gare « 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	AB 138	12 place de l'Étape	135 m ²	Immeuble
Mantes-la-Jolie	AB 139	16 place de l'Étape	309 m ²	Immeuble

4.4. Descriptif

Le local commercial est à usage de vente et de location de matériel médical d'une superficie d'environ 80 m². Il forme matériellement un seul local commercial suite à la réunion de deux locaux commerciaux. Cependant, ils sont encore distincts sous deux entités différentes disposant chacun d'un bail.

Le local dispose d'une vitrine sur toute la longueur et de deux portes d'accès sur la rue correspondant anciennement aux deux locaux.



4.5. Surfaces du bâti

La superficie indiquée par le consultant est la suivante : 37,71 m² pour le lot 9 (boutique, réserve, cuisine et wc), 20,11 m² pour le lot 5 (cave), 43,37 pour les lots 1 et 2 (boutique et placard) et 15,13 m² pour le lot 3 (cave) soit une superficie totale de 81 m² (hors cave) au vu du diagnostic immobilier (ci-dessous).

Parties de l'immeuble bâties visitées	Lots	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Commentaires
Boutique	9	21,54	21,54	
Réserve	9	12,78	12,78	
Cuisine	9	2,35	2,35	
WC	9	1,04	1,04	
Résumé du lot : 9 - Surface Carrez 37,71 m ² - Surface au sol 37,71 m ²				

Parties de l'immeuble bâties visitées	Lots	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Commentaires
Cave	5	0	20,11	Pièce dont la fonction l'exclut de la surface carrez

Parties de l'immeuble bâties visitées	Lots	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Commentaires
Boutique	1 et 2	40,44	40,44	
Placard	1 et 2	2,93	2,93	
Résumé du lot : 1, 2 - Surface Carrez 43,37 m ² - Surface au sol 43,37 m ²				

Parties de l'immeuble bâties visitées	Lots	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Commentaires
Cave	3	0	15,13	Pièce dont la fonction l'exclut de la surface carrez

La surface déclarée au cadastre est de 52 m² dont 44 m² considérés en partie principale et 8 m² en partie secondaire correspondant aux lots 1 à 3 et de 40 m² (uniquement en partie principale) pour les lots 5 et 9, soit une superficie totale de 92 m².

Au vu du certificat de superficie communiquée par la commune, il sera retenu 81 m² pour le local commercial correspondant à la surface utile et une surface pondérée de 71,5 m², soit environ 19 m² de réserve/cuisine pondéré à 50 %.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : Mairie de Mantes-la-Jolie

5.2. Conditions d'occupation : Occupé par un bail pour un montant de 13 200 € et de 7 200 € par la SA Europe Médical Service depuis le 22/06/2020. Cependant, la commune souhaite transférer le locataire dans un autre local de la Ville plus cohérent avec le plan marchand. Le local sera occupé certainement par les services de la Ville à titre gratuit afin d'y accueillir l'office du commerce.

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 05/2024 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

Étude sur les ventes de locaux commerciaux entre 05/2019 et 05/2024, d'une superficie inférieure à 100 m² sur la commune de Mantes-la-jolie :

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Termes	Commune	Adresse	Date mutation	Surface pondérée	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	Prix/m ² (surf. Pondérée)	Observations	
7804P02 2021P11139	361//AH/ 490//44	1	MANTES-LA-JOLIE	1 T RUE D AI SACE	10/06/2021	47,5	66	90 000	1 363,64 €	1 894,74 €	Local commercial coiffeur 29 m ² dont une partie en sous-sol 27 m ² et mezzanine 10 m ² . Acquisition mairie suite à DIA	
7804P02 2021P08304	361//AB/ 523//9/10/12	2	MANTES-LA-JOLIE	10 PL ARMAND CASSAN	07/06/2021	37,15	37,15	95 000	2 557,20 €	2 557,20 €	Salon de coiffure	
7804P02 2022P00590	361//AH/ 210//1	3	MANTES-LA-JOLIE	28 rue Chanzy	21/12/2021	43	67	142 500	2 126,87 €	3 313,95 €	Local commercial chaussure. Acquisition mairie .	
7804P02 2022P01196	361//AB/ 72//42/3	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	
7804P04 2020P03339	361//AB/ 124//5/4/10/11	5	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	
7804P04 2020P05350	361//AH/ 250//3/8/15/17	6	MANTES LA-JOLIE	6 RUE LEON MARIE CESNE	04/12/2020	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	
7804P02 2021P14013	361//AK/ 396//5/12/13	7	MANTES-LA-JOLIE	102 BD DU MAL JUIN	28/06/2021	40,26	40,26	108 460	2 693,99 €	2 693,99 €	Local commercial avec jardin comprenant une remise	
7804P04 2020P04238	361//AI/ 46//127/114/140//101	8	MANTES-LA-JOLIE	111 BD DU MAL JUIN	14/10/2020	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 m ² déclarée	
7804P02 2022P05932	361//AB/ 116//1/2/6/7/10/13	9	MANTES-LA-JOLIE	10 RUE MARIE ROBERT DUBOIS	11/02/2022	48,5	63	146 000	2 317,46 €	3 010,31 €	2 boutiques avec arrière boutique, 3 caves, 34 m ² en P1 et 29 m ² en P2	
7804P02 2022P03774	361//AB/ 669//200	10	MANTES-LA-JOLIE	9 RUE DE METZ	22/01/2022	78	78	200 000	2 564,10 €	2 564,10 €	local commercial ou bureaux	
7804P04 2021P01767	361//AH/ 469//8/3/7	11	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	
7804P04 2021P00163	361//AB/ 620//2/6	12	MANTES-LA-JOLIE	8 RUE SAINT LAZARE	22/12/2020	41,5	43,02	70 000	1 627,15 €	1 686,75 €	Local commercial (anciennement auto école), 40 en p1 et 3 en p2	
7804P04 2020P03329	361//AH/ 177//90 à 93	13	MANTES-LA-JOLIE	10 RUE DU VIEUX PILORI	02/09/2020	53,5	53,5	110 000	2 056,07 €	2 056,07 €	Local commercial	
7804P04 2019P02816	361//AO/ 427//1	14	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 m ²	
7804P04 2019P00343	361//AB/ 114//2/1/10/6/11	15	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	
7804P04 2019P04442	361//AB/ 669//2	16	MANTES-LA-JOLIE	5 RUE DE METZ	01/10/2019	54	54	159 000	2 944,44 €	2 944,44 €	Local rdc à usage de cabinet médical dans immeuble récent	
7804P04 2019P05530	361//AB/ 429//	17	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	
7804P04 2019P02492	361//AH/ 565//141/111	18	MANTES-LA-JOLIE	4 PL SAINT MACLOU	22/05/2019	60	72	165 000	2 291,67 €	2 750,00 €	Local commercial mag de chaussures au rdc et et une reserve en sous-sol m ² avec porte et fenêtre acqui mairie(évaluer 135 000 €)	
7804P04 2019P02406	361//AB/ 11//2	19	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 m ² en rdc, 40 m ² mezzanine et sous sol	
7804P04 2019P02975	361//AH/ 460//24	20	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	
7804P02 2022P00583	361//AH/ 210//2	21	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	
7804P02 2022P33034	361//AB/ 293//25	22	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)	
7804P02 2023P19811	362//AB/ 138//139	23	MANTES-LA-JOLIE	10 et 12 PLACE DE L'ETAPE	30/06/2023	84	92	180 000	1 956,52 €	2 142,86 €	Acquisition par la commune, local occupé par 2 baux soit un loyer	
7804P02 2023P18407	361//AB/ 112//	24	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 m ² et 30 m ² occupé par deux baux respectivement de 10800 € et 10200 €. Cadastre 46 m ²	
7804P02 2024P01410	361//AB/ 72//8	25	MANTES-LA-JOLIE	4 RUE CADOTTE	21/12/2023	39	39	90 000	2 307,69 €	2 307,69 €	local commercial (salon de manucure) loué 01/11/22 au 31/10/31	
7804P02 2023P06017	361//AH/ 565//136/149	26	MANTES-LA-JOLIE	15 PL SAINT MACLOU	22/02/2023	35	45	60 000	1 333,33 €	1 714,29 €	Local commercial avec accès sur la place et une réserve avec un espace cuisine ,sous-sol donnant sur la rue Ursuline	
7804P02 2023P30812	361//AB/ 114//8/12	27	MANTES-LA-JOLIE	4 RUE THIERS	30/09/2023	50	50	120 000	2 400,00 €	2 400,00 €	Local commercial avec réserve à l'arrière et un étage	
7804P02 2024P01458	361//AB/ 90//119a14	28	MANTES-LA-JOLIE	38 RUE THIERS	15/12/2023	65	95	170 000	1 789,47 €	2 615,38 €	un local commercial comprenant un magasin, laboratoire, bureau, wc, atelier et deux réserves et 6 caves	
									Moyenne	2 228,80 €	2 452,17 €	
									Médiane	2 176,71 €	2 478,60 €	

Le tableau ci-dessus 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.

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Guide Callon 2024 sur la vente de locaux commerciaux sur la commune de Mantes-la-Jolie :

- 1^{re} catégorie : 4 030 €/m²
- 2^e catégorie : 1 970 €/m²
- 3^e catégorie : 1 060 €/m²

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 inférieure à 100 m².

En surface utile, la valeur moyenne des 28 termes de comparaison est de 2 229 €/m² et la médiane est de 2 177 €/m², soit des valeurs comprises entre 1 334 € et 4 123 € du m².

En surface pondérée, il sera retenu parmi les 28 termes uniquement ceux dont la surface pondérée est connue, soit les 12 termes surlignés. La valeur moyenne des 12 termes de comparaison est de 2 562 €/m² et la médiane est de 2 683 €/m², soit des valeurs comprises entre 1 687 € à 4 123 € du m².

Le bien n'appelle pas d'observation particulière sur son état général (état d'usage). En conséquence pour la surface utile, il sera privilégié la valeur médiane arrondie à 2 220 €/m² pour une superficie de 81 m².

Valeur vénale du local commercial = 2 200 € x 81 m² = 178 200 € arrondie à 178 000 €.

En surface pondérée, le service retient 71,5 m² et comme précédemment, il sera retenu la valeur moyenne soit 2 700 €/m².

Valeur vénale du local commercial = 2 700 € x 71,5 m² = 193 050 € arrondie à 193 000 €.

Le service décide de retenir la valeur vénale moyenne obtenue par les deux méthodes soit une valeur vénale arrondie à 185 000 €.

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

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

Termes	Adresse	Date mutation	Surface pondérée	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	Prix/m ² (surf. Pondérée)	Observations	Loyer	Prix m ² pondérée/loyer/an	Prix m ² su/loyer/an	Taux de capitalisation
1	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	1 T RUE D ALSACE	10/06/2021	47,5	66	90 000	1 363,64 €	1 894,74 €	Local commercial coiffeur 29 m ² dont une partie en sous-sol 27 m ² et mezzanine 10 m ² . Acquisition mairie suite à DIA	9 000,00 €	189,47 €	136,36 €	10,00
3	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 m ² ss) et 50 m ² (dont 26 m ² rdc, 9 m ² mezzanine et 15 m ² ss)	28 200,00 €	320,45 €	263,55 €	8,06
4	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	20 RUE GAMBETTA	14/04/2021	104	104	360 000	3 461,54 €	3 461,54 €	Un lot à usage commercial de 18,03 m ² (agence immo) et un local de 86,34 à usage de restau rapide.	28 723,00 €	276,18 €	276,18 €	7,98
6	222 BD DU MAL JUIN	02/06/2021	142	142	240 000	1 690,14 €	1 690,14 €	2 locaux de bureaux au 6ème etge avec 5 places de parking et 2 caves	21 000,00 €	147,09 €	147,09 €	0,75
7	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	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 (Superficie 89 m ² P1 et 110 m ² P2)	16960	117,78 €	85,23 €	6,65
9	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	11 PL DE LA REPUBLIQUE	16/05/2019	74	94	170 000	1 006,51 €	2 297,30 €	Acquisition par la commune 54 m ² en rdc, 40 m ² mezzanine et sous sol	14 000,00 €	189,19 €	140,94 €	0,24
11	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 m ² (39 m ² P1 et 70 m ² P2), au 12 rue Gambetta de 77 m ² (57 m ² P1 et 20 m ² P2) : 2 bureaux au rdc, un bureau au 1 ^{er} etge et 2ème étage avec bureau, enfin au 10 bis de 79 m ² (56 m ² P1 et 23 m ² P2) un bureau au rdc et un bureau au 1 ^{er}	48 516,00 €	232,69 €	183,08 €	7,35
12	41 RUE NATIONALE	11/04/2019	339	447	900 000	2 013,42 €	2 654,87 €	Acte de vte : 631 m ² , déclaré 447 m ² dont 231 m ² (P1) et 216 m ² (P2)	72 657,00 €	214,33 €	162,54 €	8,07
13	54 RUE NATIONALE	15/03/2019	334	353	1 150 000	3 257,79 €	3 443,11 €	Point soleil : 135 m ² , libre : 84 m ² , salon coiffure : 68 m ² (acte de vente) = 287 m ² . Au cadastre 353 m ² en SU et 334 m ² en SP	76 000,00 €	227,54 €	215,30 €	6,61
14	4 AV DE LA REPUBLIQUE	31/01/2020	276	276	1 000 000	3 623,19 €	3 623,19 €	171 m ² pour le lot 1 et 105 m ² pour le lot 2	65800	238,41 €	238,41 €	6,58
15	12 RUE CHANZY	25/07/2022	121	132	165 000	1 401,52 €	1 529,93 €	Vente locaux à usage de parfumerie (bail auprès de Nocibé)	13 440,00 €	111,07 €	101,02 €	7,26
16	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	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	54 RUE NATIONALE	20/04/2023	150	170	650 000	3 023,53 €	4 333,33 €	Local commercial occupé par la parfumerie Marionnaud (loyer 55 000 €)	55 000,00 €	366,67 €	323,53 €	0,46
19	10 et 12 PLACE DE L'ETAPE	30/06/2023	84	92	180 000	1 956,52 €	2 142,86 €	Acquisition par la commune, local occupé par 2 baux soit un loyer	20 400,00 €	242,86 €	221,74 €	11,33
20	12 et 14 RUE THIERS	31/05/2023	57	57	235 000	4 122,81 €	4 122,81 €	Deux locaux commerciaux de 27 m ² et 30 m ² occupé par deux baux respectivement de 10800 € et 10200 €. Cadastre 46 m ²	21 000,00 €	368,42 €	368,42 €	8,94
21	4 RUE CADOTTE	21/12/2023	39	39	90 000	2 307,69 €	2 307,69 €	local commercial (salon de manucure) loué 01/11/22 au 31/10/31	9 000,00 €	230,77 €	230,77 €	10,00
22	24 RUE GAMBETTA	17/05/2023	115	130	490 000	3 769,23 €	4 260,87 €	Local commercial (boutique téléphonie/internet)	35 340,00 €	307,30 €	271,85 €	7,21
Moyenne						2 537,47 €	2 833,25 €			235,39 €	211,81 €	8,66
Médiane						2 470,77 €	2 674,95 €			231,73 €	218,52 €	8,15

9.1.2. Autres sources

Le Guide Callon 2024 indique sur la location de locaux commerciaux sur la commune de Mantes-la-Jolie les prix suivants :

- 1^{re} catégorie : 264 €/m²/an
- 2^e catégorie : 174 €/m²/an
- 3^e catégorie : 107 €/m²/an

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

a) Détermination de la valeur locative :

Le bien est actuellement occupé. Le montant du loyer indiqué est de 20 400 € soit 252 €/m² en SU et 285 €/m² en SP.

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 de situation géographique.

Il ressort du tableau ci-dessus des prix variant entre 85 € et 368 €/m²/an, soit une moyenne à 212 €/m²/an et une médiane à 219 €/m²/an en surface utile. En surface pondérée, les prix varient entre 111 € et 368 €/m²/an, soit une moyenne à 235 €/m²/an et une médiane à 232 €/m²/an

Ces valeurs se situent dans la fourchette indiquée par le guide Callon sur la commune de Mantes-la-Jolie pour des commerces.

En retenant les valeurs médianes en surface utile et en surface pondéré, il est obtenu les valeurs locatives suivantes :

Loyer en SU = 219 € x 81 m² = 17 739 €

Loyer en SP = 232 € x 71,5 m² = 16 588 €

Le loyer actuel se situe légèrement au-dessus des valeurs constatées sur le secteur, mais il reste cohérent au marché. Cependant au vu des informations communiquées par la commune sur le transfert de la société dans un autre local, il sera privilégié la valeur locative moyenne obtenue par comparaison soit **17 160 € (17 739 + 16 588 / 2)**.

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 8,66 % et une médiane de 8,15 %.

Afin de conforter le taux, il peut être utilisé les valeurs indiquées dans le guide Callon 2024 sur Mantes-la-Jolie :

- 3^e catégorie : 10,09 %
- 2^e catégorie : 8,83 %
- 1^e catégorie : 6,55 %

La moyenne des 3 taux est de 8,49 %.

Le service retient le taux moyen de capitalisation de l'étude soit 8,5 %.

c) Détermination de la valeur vénale :

Valeur vénale du local commercial = 17 200 € / 8,5 % = 202 352 € arrondie à 202 000 €

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 185 000 € par la méthode par comparaison de commerces ;
- une valeur de 202 000 € par la méthode par capitalisation du revenu de commerces.

La moyenne obtenue par les 2 méthodes est de 193 500 €.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **190 000 €**.

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 minimale de cession sans justification particulière à 171 000 €.

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.

12 - 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.

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.

13 - 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
078-217803618-20240710-DELV-2024071018-DE
Date de télétransmission : 18/07/2024
Date de réception préfecture : 18/07/2024

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

Le présent document a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de consultation est régi par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux bases de données, et par les dispositions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.