

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 SYNTHESE

(DELV-2024-07-10-19)

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.

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 » intervient sur le territoire de la Ville de Mantes-la-Jolie, notamment, 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 ;
- Réaliser, le cas échéant, des travaux nécessaires à la commercialisation de ces biens ;
- 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 d'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 Mantesla-Jolie entend céder à la SEM, sont constituées de deux (2) biens immobiliers sis au 15 et au 15 bis, place Saint Maclou.

Ces deux biens, situés côte-à-côte, ont vocation à être remembrés pour permettre à la boutique « l'Ephémère », actuellement locataire du n°15 place Saint-Maclou, de s'étendre et de disposer de locaux plus adaptés en vue de développer son activité. En effet, le commerçant, Romain Soreau, pâtissier, lauréat du concours « Mon centre-ville a un incroyable commerce », entend occuper le 15 bis afin d'augmenter le nombre de couverts sur place par l'agrandissement de son salon de thé.

Des travaux devront être réalisés dans le local sis au 15 bis, place Saint-Maclou, pour accueillir ce projet, qui participe à l'objet social de la SEM, à savoir améliorer l'attractivité et le dynamisme du centre-ville de la commune.

Les biens concernés sont les suivants :

• Cellule commerciale n°1 : sis 15, 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 au rez-de-chaussée d'un ensemble immobilier en R+4 datant de 1951. Il correspond au lot n° 148 de la copropriété.

Le bien comprend un espace commercial en rez-de-chaussée avec façade vitrée donnant sur la place Saint Maclou, une réserve et un sanitaire.

Le bien présente, d'après l'avis du Domaine du 24 novembre 2022, une surface utile de 26,45 m² et une surface pondérée de 24 m².

La valeur du bien a été estimée par le service des Domaines à 63 000 € HT, étant précisé que celle valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

Sa cession est envisagée au bénéfice de la «SEM Développement et commerce de Mantes-la-Jolie » pour un prix de 56 700 € inclus dans la marge de 10%.

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

• Cellule commerciale n° 2 : sis 15 bis, 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. Ce bien correspond au lot 136 et au lot 149 de la copropriété.

Le bien présente, d'après l'avis du Domaine du 10 novembre 2022, une surface utile de 46 m² et une surface pondérée de 35,50 m².

La valeur du bien a été estimée par le service des Domaines à 83 000 € HT, étant précisé que cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

II est envisagé sa cession à la « SEM Développement et commerce de Mantes-la-Jolie » pour un prix de 65 000 €, ce prix correspond au prix initial d'acquisition par la Ville, le 22 février 2023, majoré de 5 000 €.

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

Cette cession s'inscrit dans le cadre du projet d'agrandissement de la boutique « l'Ephémère » et d'accueil d'un salon de thé attenant, tenus par Romain Soreau, pâtissier innovant et talent local.

Ce projet, nécessitant la réalisation de travaux, participe au renforcement de l'attractivité du centre-ville et du rayonnement de la commune en raison de la notoriété de l'occupant. Il permet également de lutter concrètement contre la vacance commerciale, en rouvrant une cellule aujourd'hui vacante.

Cette cession, à un prix inférieur à l'estimation de l'avis des domaines, apparaît donc justifiée par un motif d'intérêt général.

En contrepartie, pour assurer la réussite du projet et l'implantation pérenne de ce commerce de proximité de qualité, exemplaire et volontaire, la SEM s'engage à conserver la franchise de loyer octroyée par la Ville durant la période de réalisation de travaux ainsi que le bail commercial sur-mesure incluant un loyer modéré.

En cas de non-respect des obligations de la SEM envers le Preneur du bail commercial, cette dernière pourrait être tenue au paiement de la différence du prix entre le prix estimé par le Domaine et le prix de cession octroyé par la ville.

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,

 ${f Vu}$ 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 15 Place Saint Maclou
- En date du 10 novembre 2022 sis, 15 bis Place Saint Maclou

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

- En date du 24 mai 2024, sis 15 place Saint Maclou
- En date du 05 juin 2024, sis 15 bis place Saint Maclou

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 2003,

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 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 :

- 15, place Saint Maclou
- 15 bis, place Saint Maclou,

Considérant que, la ville entend céder ces cellules pour permettre l'agrandissement de la boutique l'Ephémère et la création d'un salon de thé attenant,

Considérant que cette installation nécessitera, de la part de l'occupant la réalisation de travaux,

Considérant que l'occupant est un talent local et innovant, ayant une influence positive sur l'attractivité et la redynamisation commerciale du centre-ville ;

Considérant que la location du 15 bis, place Saint Maclou permettra de rouvrir une cellule commerciale aujourd'hui vacante (n°15 bis, place Saint Maclou),

Considérant que cette opération est justifiée par un motif d'intérêt général,

Considérant que, pour assurer la réussite du projet et l'implantation pérenne de ce commerce de proximité de qualité, exemplaire et volontaire, la SEM s'engage à conserver la franchise de loyer octroyée par la Ville durant la période de réalisation de travaux ainsi que le bail commercial sur-mesure incluant un loyer modéré,

Considérant que les contreparties attendues de la SEM sont suffisantes pour justifier la différence de prix de vente du bien sis au 15 bis, Place Saint Maclou, et la valeur estimée par le service des domaines,

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, **15**, **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 **56** 700 €, parcelles cadastrées section AH n°565, 566, lot n° 148 de la copropriété, d'une surface utile de 26,45 m² et d'une surface pondérée de 24 m².
- La cession du bien sis, **15 bis, 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 **65 000** €, parcelles cadastrées section AH n°565, 566, lot n° 136 et lot n°149 de la copropriété, d'une surface utile de 46 m² et d'une surface pondérée de 35,50 m².
- d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer les actes afférents à cette cession,
- 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



Accusé de réception en préfecture 078-217803618-20240710-DELV-2024071019-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

Versailles, le 24/11/2022

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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Boris LARZILLIERE

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

Téléphone: 06 30 84 98 66

Réf DS: 9453376

Réf OSE: 2022-78361-58464

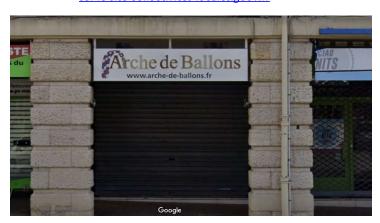
Le Directeur départemental des Finances publiques des Yvelines

à

Mairie de Mantes-la-Jolie

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr



Nature du bien : Local commercial

Adresse du bien: 15 place Saint-Maclou, MANTES-LA-JOLIE (78200)

Valeur: 63 000 € 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 :	26/07/2022
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:	\boxtimes
Acquisition :	amiable par voie de préemption par voie d'expropriation
Prise à bail :	
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	×
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016¹:	
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local)	

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 26,45 m². Il est actuellement libre et anciennement occupé par « l'Arche de Ballons ».

Le commerce a été acquis par la ville au prix de 57 000 € le 12 octobre 2018. Il avait fait l'objet préalablement d'un avis de valeur vénale de 57 000 € émis le 16/02/2018 (avis 2018-361-0155) par le service sur déclaration d'intention d'aliéner.

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 148 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 m²	Local commercial
Mantes-la-Jolie	AH 566	1 place Saint Maclou	1 050 m²	Local commercial
		TOTAL	1 613 m²	Local commercial

4.4. Descriptif

Le local commercial est d'une superficie d'environ 26 m² comprenant un espace commercial avec accès direct sur la place Saint-Maclou, d'une petite réserve et d'un wc.

Le local est en bon état général.

Local commercial



4.5. Surfaces du bâti

La superficie indiquée par le consultant est la suivante : 26,45 m² SU pour le local commercial dont 21,10 m² de local, 3,50 m² de réserve et 1,85 m² de toilettes. Elle correspond à superficie retenue en 2018 et celle indiquée dans la DIA.

La surface indiquée dans l'acte de vente, est de 26,45 m² pour le local commercial.

Les surfaces déclarées au cadastre, sont de 21 m² pour la partie principale et 26 m² pour la partie secondaire soit une superficie de 47 m².

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

- 26 m² dans l'évaluation réalisée selon la méthode par comparaison
- et 24 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 26,45 m² et 24 m² en surface pondéré.

5 - SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Mantes-la-Jolie

5.2. Conditions d'occupation

Libre

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 maximum de 70 m², sur la commune de Mantes-la-jolie :

Ref.	Ref.							Surf.					
enregistremen t	Cadastral es	Termes	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Surface pondérée	utile totale	Prix total	Prix/m² (surf. utile)	Prix/m² (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 m² dont une partie en sous-sol 27 m² et mezzanine 10 m². Acquisition mairie suite à DIA	Marché vieux pilori / centre ville
7804P02 2021P08304	361//AB/ 523//9/10/ 12	2	MANTES- LA-JOL I E	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	361//AH/ 210//1	3	MANTES- LA-JOL I E	28 b rue Chanzy	21/12/2021	1802	43	67	142 500	2 126,87 €	3 313,95 €	Local commercial chaussure. Acquisition mairie . Cadastre 35 m² P1 et 31 m² P2	Centre ville/mairie
7804P02 2022P01196	361//AB/ 72//42/3	4	MANTES- LA-JOL I E	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//5/4/1 0/11	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
7804P02 2021P14013	361//AK/ 396//5/12/ 13	6	MANTES- LA-JOL I E	102 BD DU MAL JU I N	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
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 m² en P1 et 29 m² en P2	Collégiale
7804P04 2021P01767	361//AH/ 469//8/3/7	8	MANTES- LA-JOLIE	8 AV DE LA REPUBL I QUE	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	361//AB/ 620//2/6	0	MANTES- LA-JOL I E	8 RUE SA I NT 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	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/marc hé pilori
7804P04 2019P00343	361//AB/ 114//21/1 0/6/11	11	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	12	MANTES- LA-JOL I E	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//	13	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
7804P02 2022P00583	361//AH/ 210/2	14	MANTES- LA-JOL I E	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
	_		_						Marrana		2 542 54 6		_

Moyenne 2 233,96 € 2 513,54 € Médiane 2 272,01 € 2 746,99 €

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° catégorie : 1 920 €/m²
– 3° catégorie : 1 040 €/m²

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

En surface utile, la valeur moyenne des 14 termes de comparaison est de 2 234 ϵ /m² et la médiane est de 2 272 ϵ /m², soit des valeurs comprises entre 1 364 ϵ à 2 944 ϵ du m².

En surface pondérée, la valeur moyenne des 14 termes de comparaison est de 2 514 e/m^2 et la médiane est de 2 747 e/m^2 , soit des valeurs comprises entre 1 429 e/m^2 à 3 656 e/m^2 .

Les termes suivants seront écartés pour les raisons suivantes :

- terme 6 en raison de leur situation géographique (quartier gare);
- terme 12 en raison de la nature du bien (local dans une résidence récente) et/ou de son activité (à usage médical) ;

Les 12 autres termes seront retenus :

La valeur moyenne de ces 12 termes est de 2 136 €/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 26 m².

Valeur vénale du local commercial = 2 177 € x 26 m² = 56 602 € arrondie à 57 000 €.

En surface pondérée, le service retient 24 m² correspondant à 21 m² de surface principale à laquelle s'ajoute la superficie de la réserve d'environ 6 m², pondérée à 50 %. En retenant comme précédemment les 12 mêmes termes, il est obtenu une **valeur** moyenne de 2 463 €/m² et une médiane de 2 679 €/m².

Le service arbitre pour la valeur médiane arrondie à 2 679 €/m².

Valeur vénale du local commercial = 2 679 € x 24 m² = 64 296 € arrondie à 64 000 €.

Le service décide de retenir la valeur vénale du local commercial obtenue par la surface utile, car la surface pondérée n'est pas assez représentative sur ce local, soit une valeur de 57 000 € 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. enregistreme nt	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/loye r/an	Prix m² su/ l oyer/an	Taux de capita l isation	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-JOL I E	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 Mac l ou
7804P02 2022P01196	4		4 RUE CHRET I EN	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		222 BD DU MAL JU I N	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		8 AV DE LA REPUBL I QUE	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		8 RUE DU VIEUX PILORI	21/11/2020	144	199	255 000	1 281,41 €	1 770,83 €	Prix 127 500 € pour la partie commerce et idem pour la partie habitation (Sperficie 89 m² P1 et 110 m² P2)	16960	117,78€	85,23€	6,65	Centre ville/mairie/marc hé 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 REPUBL I QUE	16/05/2019	74	94	170 000	1 808,51 €	2 297,30 €	Acquisition par la commune 54 m² en rdc,40 m² mezzannine 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 P2) et 20 m² P2) : 2 bureaux au rdc, un bureau au 1ª 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 rdc	48 516,00 €	232,69 €	183,08 €	7,35	Centre ville/mairie
7804P04 2019P01647	12	MANTES- LA-JOLIE	41 RUE NAT I ONALE		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		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 hé pi l ori
7804P04 2020P00471	14		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 €	,	Moyenn	е	246,67 €	217,17 €	9,27	
								2 592,80 €	2 751,03 €	Médiane	•	235,55 €	210,74 €	8,15	

9.1.2. Autres sources

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

– 1ère catégorie : 250 €/m²/an
– 2° catégorie : 166 €/m²/an
– 3° 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 libre mais le bail précédent était de 5 400 € HT HC/an, soit 204 € m² en SU et 225 € m² en SP. Ces valeurs étaient cohérentes avec les valeurs du tableau.

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° catégorie.

Valeur locative du local commercial en SU= 210 € x 26,45 m² = 5 554,50 €

Valeur locative du local commercial en SP= 235 € x 24 m² = 5 640 €

Le service arbitre pour la valeur locative par rapport à la SU (la SP n'est pas assez importante sur ce local), soit un loyer de 5 555 €/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° catégorie : 104 € (loyer) / 1 040 € (vente) * 100 = 10 %

- 2^e catégorie : 166 € (loyer) / 1 920 € (vente) * 100 = 8,65 %

- 1e 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 = 5 555 € / 8,15 % = 68 159,51 € arrondie à **68 000 €**

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 57 000 € par la méthode par comparaison et une valeur de 68 000 € par la méthode par capitalisation sur le revenu, soit une moyenne de 62 500 €.

La valeur vénale du bien est arbitrée à 63 000 €.

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 56 700 €.

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-2024071019-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



Liberté Égalité Fraternité



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 : 17924631

Réf. OSE: 2024-78361-37549

Versailles, le 24 mai 2024

LETTRE - AVIS DU DOMAINE

Objet : saisine pour prorogation de la valeur vénale fixée par l'avis n° 2022-78361-58464 du 24/11/2022

Par une saisine du 17/05/2024 (DS n° 17924631), vous sollicitez la prorogation de la valeur vénale d'un local commercial, cadastrée section AH 565 et 566, situé 15 place Saint-Maclou à Mantes-la-Jolie, en vue de la cession.

En effet, vous indiquez que le précédent avis du 24/11/2022 (2022-78361-58464) 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 63 000 € 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-2024071019-DE Date de télétransmission : 18/07/2024 Date de réception préfecture : 18/07/2024

II es Cett, Lois 82-213 du 2/03/1982 et 82-623 du 22/07/1982

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





Direction Générale des Finances Publiques

Versailles, le 10 novembre 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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Boris LARZILLIERE

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

Téléphone: 06 30 84 98 66

Réf DS: 9819504

Réf OSE: 2022-78361-67284

Le Directeur départemental des Finances publiques des Yvelines

à

Mairie de Mantes-la-Jolie

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr



Nature du bien : Local commercial

Adresse du bien : 15 bis place Saint-Maclou, MANTES-LA-JOLIE (78200)

Valeur : 83 000 € 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	
/ = I/A F >	

de consultation :	08/09/2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
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:	
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☒ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	×
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016¹ :	
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local)	

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 44,66 m².

La déclaration d'intention d'alliéner (DIA) n° 78-361-2022-406 pour un montant de 60 000 €, d'une superficie de 44,66 m², soit 1 343,48 €/m², souscrite le 18 août 2022, a été reçue en mairie le 23 août 2022.

Le montant de la commission de 5 000 € TTC est 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.

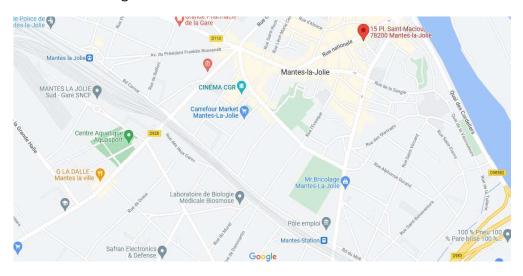
La commune est à caractère majoritairement urbain. Elle est limitée au nord par la Seine et au sud par des infrastructures ferroviaires accueillant notamment deux gares, permettant d'assurer des liaisons ferroviaires directes avec Paris.

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+4 datant d'une construction de 1951. Il correspond au lot 136 et au lot 149 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 m²	Local commercial
Mantes-la-Jolie	AH 566	1 place Saint Maclou	1 050 m²	Local commercial
		TOTAL	1 613 m²	Local commercial

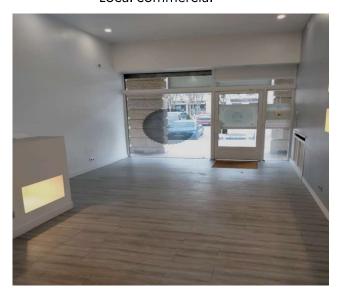
4.4. Descriptif

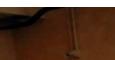
Le local commercial est d'une superficie d'environ 45 m² comprenant deux lots.

- Le lot 149 : il correspond à l'espace commercial avec accès direct sur la place Saint-Maclou. Il dispose d'une belle pièce rectangulaire d'une superficie de 25,03 m² avec escalier permettant d'accéder à la réserve donnant sur le rez de jardin. Il est en bon état.

- Le lot 136 :d'une superficie de 21,34 m² en surface utile ou 19,63 m² en surface loi Carrez, il correspond à l'espace réserve en sous-sol disposant d'un accès extérieur 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 : 25,03 m² SU pour le local commercial et 21,34 m² SU pour la partie réserve soit une surface utile totale de 46,37 m². Elles ont été établies par la société Ouest Diagnostics (expertises des biens immobiliers) en date du 24/03/2022.

Les surfaces déclarées au cadastre, sont de 28 m² pour la partie principale et 17 m² pour la partie secondaire.

Pour l'étude, le service retient la superficie indiquée par le consultant soit une surface utile de 46 m²correspondant à 25 m² pour la partie commerciale et 21 m² pour la partie réserve, soit une surface pondérée de 35,50 m².

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Mme Michèle FISTEBERG et M. Vincent BERNARD

5.2. Conditions d'occupation

Libre

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 70 m², sur la commune de Mantes-la-jolie :

Ref. enregistremen t	Ref. Cadastral es	Termes	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Surface pondérée	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m² (surf. utile)	Prix/m² (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 m² dont une partie en sous-sol 27 m² et mezzanine 10 m². Acquisition mairie suite à DIA	Marché vieux pilori / centre ville
7804P02 2021P08304	361//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 €			mairie/entrée centre ville
7804P02 2022P00590	361//AH/ 210//1	3	MANTES- LA-JOLIE	28 b 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	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	361//AB/ 124//5/4/1 0/11	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
7804P02 2021P14013	361//AK/ 396//5/12/ 13	6	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
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 m² en P1 et 29 m² en P2	Collégiale
7804P04 2021P01767	361//AH/ 469//8/3/7	8	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 vi l le
7804P04 2021P00163	361//AB/ 620//2/6	9	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	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/marc hé pilori
7804P04 2019P00343	361//AB/ 114//21/1 0/6/11	11	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	12	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//	13	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
7804P02 2022P00583	361//AH/ 210/2	14	MANTES- LA-JOL I E	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	2 233,96 €	2 513,54 €		

Moyenne 2 233,96 € 2 513,54 € Médiane 2 272,01 € 2 746,99 €

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 s 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° catégorie : 1 920 €/m²
– 3° catégorie : 1 040 €/m²

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

En surface utile, la valeur moyenne des 14 termes de comparaison est de 2 234 ϵ /m² et la médiane est de 2 272 ϵ /m², soit des valeurs comprises entre 1 364 ϵ à 2 944 ϵ du m².

En surface pondéré, la valeur moyenne des 14 termes de comparaison est de 2 514 ϵ /m² et la médiane est de 2 747 ϵ /m², soit des valeurs comprises entre 1 429 ϵ à 3 656 ϵ du m².

Les termes suivants seront écartés pour les raisons suivantes :

- terme 6 en raison de leur situation géographique (quartier gare);
- termes 4 et 12 en raison de la nature du bien (local dans une résidence récente) et/ou de son activité (à usage médical et restaurant);

Les 11 autres termes seront retenus :

La valeur moyenne de ces 11 termes est de 2 064 €/m² SU et la médiane est de 2 127 €/m² SU. Le service arbitre pour la valeur moyenne de l'étude, soit une valeur arrondie à 2 060 €/m² pour une SU de 46 m².

Valeur vénale du local commercial = 2 060 € x 46 m² = 94 760 € arrondie à 95 000 €.

En surface pondéré, le service retient 35,5 m² correspondant à 25 m² de surface principale à laquelle s'ajoute la superficie du sous-sol soit 21 m², pondérée à 50 %. En retenant comme précédemment les 11 mêmes termes, il est obtenu une valeur moyenne de 2 354 €/m² et une médiane de 2 557 €/m².

Le service arbitré pour la valeur moyenne arrondie à 2 350 €/m².

Valeur vénale du local commercial = 2 350 € x 35,5 m² = 83 425 € arrondie à 83 000 €.

Le service décide retenir la valeur vénale par pondération plus représentative dans le cas de l'étude concernant ce commerce, soit une valeur de 83 000 € 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. enregistreme nt	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/loye r/an	Prix m² su/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 €	Mais on 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 Maclou
7804P02 2022P01196	4	MANTES- LA-JOLIE	4 RUE CHRET I EN	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		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 JU İ N	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 REPUBL I QUE	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		8 RUE DU VIEUX PILORI	21/11/2020	144	199	255 000	1 281,41 €	1 770,83 €	Prix 127 500 € pour la partie commerce et idem pour la partie habitation (Sperficie 89 m² P1 et 110 m² P2)	16960	117,78€	85,23€	6,65	Centre ville/mairie/marc hé 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	Collégia l e
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 mezzannine et sous sol	14 000,00 €	189,19 €	148,94 €	8,24	mairie/début centre ville
7804P04 2019P03424	11		13 RUE DE COLMAR		208,5	265	660 000	2 490,57 €	3 165,47 €	Immeuble composé: un appartement au 13 rue colonar de 109 m² (39 m² P1 et 70 m² P2), au 12 rue Gambetta de 77 m² (57 m² P2) et 20 m² P2) : 2 bureaux au rdc, un bureau au 14 etge et 2eme étage avec bureau, enfin au 10 bis de 79 m² (55 m² P1 et 20 m² P2) un bureau au rdc et un bureau au rdc et gre de 79 m² (55 m² P1 et 20 m² P2) un bureau au rdc et un bureau au rdc	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	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 hé pilori
7804P04 2020P00471	14		4 AV DE LA REPUBL I QUE		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 €	Moyenn		246,67 €	217,17 €	9,27	
								2 592,80 €	2 751,03 €	Médiane)	235,55 €	210,74 €	8,15	

9.1.2. Autres sources

<u>Le Guide Callon 2022 indique sur la location de locaux commerciaux sur la commune de Mantes-la-lolie les prix suivants :</u>

– 1ère catégorie : 250 €/m²/an – 2° catégorie : 166 €/m²/an – 3° 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 libre.

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° catégorie.

Valeur locative du local commercial en SU= 210 € x 46 m² = 9 660 €

Valeur locative du local commercial en SP= 235 € x 35,5 m² = 8 342,5 €

Le service arbitre pour la valeur locative par la surface pondérée, soit un loyer de 8 342,50 €/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° catégorie : 104 € (loyer) / 1 040 € (vente) * 100 = 10 %
- 2° catégorie : 166 € (loyer) / 1 920 € (vente) * 100 = 8,65 %
- -1e 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 moyenne, arrondie à 9 %, valeur confortée par la moyenne du taux de capitalisation du guide Callon 2022.

c) Détermination de la valeur vénale :

Valeur vénale du local commercial = 8 342,50 € / 9 % = 92 694 € arrondie à 93 000 €

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 83 000 € par la méthode par comparaison et une valeur de 93 000 € par la méthode par capitalisation sur le revenu, soit une moyenne de 88 000 €.

Il sera privilégié la valeur trouvée par la méthode par comparaison, plus représentative dans le cas de l'étude du bien.

La valeur vénale du bien est arbitrée à 83 000 €. 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 60 000 € auquel s'ajoute une commission de 5 000 € à la charge de l'acquéreur, est donc légèrement inférieure à la valeur de marché.

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 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-2024071019-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



Liberté Égalité Fraternité



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 : 17973334

Réf. OSE: 2024-78361-38223

Versailles, le 05 juin 2024

LETTRE - AVIS DU DOMAINE

Objet : saisine pour confirmation de la valeur vénale fixée par l'avis n° 2022-78361-67284 du 10/11/2022

Par une saisine du 22/05/2024 (DS n° 17973334), vous sollicitez la confirmation de la valeur vénale d'un local commercial, cadastrée section AH 565 et AH 566, situé 15 bis Place Saint-Maclou à Mantes-la-Jolie, en vue de la cession.

À cette saisine est jointe l'avis de valeur du 10/11/2022 (n° 2022-78361-67284) réalisé à votre demande pour l'acquisition de ce local commercial. Vous indiquez que le précédent avis est révolu depuis le 10/11/2023.

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 83 000 € 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-2024071019-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

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

II es