Mantes la Jolie

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.

ACTION CŒUR DE VILLE - RÉTROCESSION D'UN FONDS DE COMMERCE - SIS 22 RUE PORTE AUX SAINTS

NOTE DE SYNTHESE

(DELV-2024-07-10-20)

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 son centre-ville. Ce projet global de redynamisation porte sur différents domaines d'intervention tels que l'amélioration de l'habitat, les espaces publics, la culture ou encore le commerce et l'artisanat.

S'appuyant sur la loi n° 2005-882 du 2 août 2005 en faveur des petites et moyennes entreprises, le Conseil municipal lors de sa séance du 21 novembre 2005, a institué un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité permettant à la Commune d'exercer son droit de préemption sur les cessions de fonds artisanaux, de fonds de commerce et de baux commerciaux.

Par décision du 3 juin 2022, la Ville de Mantes-la-Jolie a exercé son droit de préemption sur le fonds de commerce exploité par la société LUCIA, sis 22, rue Porte aux Saints. La préemption portait sur un fonds de commerce, à destination d'une activité de restauration (midi, soir et week-end). L'acte notarié a été signé par le représentant de la Ville le 5 août 2022.
Par suite de cette préemption, la Commune se devait de rétrocéder dans un délai de deux ans le fonds de commerce à une entreprise immatriculée au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers. Par délibération du 3 juillet 2023, le Conseil municipal a approuvé le cahier des charges d'une rétrocession du fonds de commerce qui a été diffusé, via le site internet de la Ville et ses réseaux sociaux à compter du 18 juillet 2023.

Le 22, rue Porte aux Saints, où se situe précisément la cellule commerciale, comptabilise jusqu'à 18 300 piétons par jour et un flux en heure de pointe de 400 véhicules par heure. Cet emplacement, situé sur l'axe très fréquenté de la rue Porte aux Saints, bénéficie de nombreux stationnements à proximité, totalisant 1 370 places.

Le choix de la Commune devant porter sur un commerce permettant de dynamiser et animer ce secteur du centre-ville, les activités de bar-restauration de type brasserie et à vocation durable étaient en particulier privilégiées. Les porteurs de projets devaient manifester leur candidature par courrier ou sur la plateforme achat public avant le 22 septembre 2023.

A l'issue du délai de réponse, aucune offre n'ayant été déposée, l'appel à projet a été déclaré infructueux.

Pour autant, la société « GN Restaurant » a manifesté son intérêt pour la reprise du fonds de commerce afin d'exploiter un commerce de restauration de type traditionnelle, conformément au cahier des charges, approuvé lors du Conseil municipal du 3 juillet 2023.

Le développement durable étant un objectif majeur de la Ville de Mantes-la-Jolie, pour ce candidat une grande attention a été portée au circuit court, à la réduction de l'empreinte carbone et à la création de solidarité entre les espaces de production et de consommation.

Aussi, la Ville a étudié avec attention les listings des fournisseurs du candidat et le futur aménagement intérieur de la cellule (matériaux…) ainsi que la gestion des ressources (lutte contre le gaspillage alimentaire, lutte contre le gaspillage énergétique…) et le traitement des déchets (recyclage, composte…) du repreneur.

Préalablement à la cession, le service des Domaines a été sollicité pour rendre un avis sur la valeur de ce fonds de commerce. Compte tenu de la rupture d'activité constatée, le fonds de commerce a ainsi été évalué à 13 000 €.

Par conséquent, il est demandé au Conseil municipal, d'approuver la cession à la société « GN Restaurant » du fonds de commerce et du bail commercial et tous les documents s'y rapportant au prix de 13 000 € pour le commerce situé 22 rue Porte aux Saints et d'autoriser le Maire ou son représentant, à signer tout acte relatif à cette opération.

DELIBERATION

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment l'article L.2121-29,

Vu le Code de l'urbanisme, notamment les articles L.219-1 et L.300-1, L.214-1 et suivants,

Vu le Code de commerce, notamment les articles L.145-1 et suivants,

Vu la délibération du Conseil municipal du 21 novembre 2005 instituant le droit de préemption commercial et définissant le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat,

Vu la Convention pluriannuelle Action Cœur de Ville Mantes-la-Jolie/Limay signé le 5 octobre 2018,

Vu la déclaration de cession d'un fonds de commerce n° 10 reçue le 6 avril 2022 et enregistrée sous le n° DCC 78361 20 00010, transmise par Maître Khadija BENBANI, avocat et mandataire de la SOCIÉTÉ LUCIA, propriétaire du fonds de commerce de restauration, situé au 22, rue Porte aux Saints, en vue de la cession du fonds de commerce situé dans des locaux appartenant à la SCI KELO, domiciliée au 7 Bis rue du Bihot à FONTENAY MAUVOISIN (78200), représentée par Monsieur Didier GRANGER,

Vu la décision n° 5441 du 3 juin 2022, exerçant le droit de préemption à l'occasion de la cession du fonds de commerce portant sur le local sis 22, rue Porte aux Saints et cadastré AB n°326 et acceptant les termes de la déclaration de cession,

Vu l'acte notarié signé par le représentant du Maire le 5 août 2022 relatif à l'acquisition par la Ville du fonds de commerce exploité par la SOCIÉTÉ LUCIA,

Vu la délibération du 3 juillet 2023, approuvant le cahier des charges de rétrocession du bail commercial sis 22 rue Porte aux Saints,

Vu le caractère infructueux constaté de l'appel à projet,

Vu le rapport du Maire et l'avis de la commission compétente,

Vu le rapport de l'avis des Domaine du 22 décembre 2023,

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

Considérant que le programme d'actions de redynamisation de l'activité commerciale et artisanale du centre-ville participe à la promotion d'une offre commerciale de proximité, qualitative et diversifiée,

Considérant que l'intervention de la Ville vise à renforcer l'attractivité et la compétitivité du centre-ville vis-à-vis des pôles commerciaux environnants,

Considérant que le fonds de commerce de restauration, situé au 22, rue Porte aux Saints, a été préempté par la Ville de Mantes-la-Jolie,

Considérant la nécessité de retrouver un repreneur au fonds de commerce préempté au 22 rue Porte aux Saints, dans un délai de deux ans, à compter de la prise d'effet de la préemption,

Considérant que par délibération du 3 juillet 2023, le Conseil municipal a approuvé le cahier des charges d'une rétrocession de fonds de ce commerce qui a été diffusé,

Considérant qu'aucune candidature n'a été déposée,

Considérant que la société « GN Restaurant » a manifesté son intérêt pour la reprise du fonds de commerce afin d'exploiter un commerce de restauration conformément au cahier des charges,

Considérant qu'il convient d'autoriser la cession du fonds de commerce et du bail commercial à la société « GN Restaurant »,

Le Conseil municipal,
Après avoir entendu les explications qui précèdent et en avoir délibéré,
Par 31 voix POUR, 11 abstentions (Madame Graziella DEVIN, Madame Amélie DA COSTA ROSA, Monsieur Jean-Luc SANTINI, Madame Atika MORILLON, Monsieur Amadou DAFF, Madame Carole PHILIPPE, Madame Christel DUBOIS, Madame Véronique TSHIMANGA, Madame Albane FORAY-JEAMMOT, Monsieur Guillaume QUEVAREC, Madame Audrey HALLIER)

DECIDE :

- **d'approuver** la cession à la société « GN Restaurant » du fonds de commerce et du bail commercial et tous les documents s'y rapportant au prix de 13 000 € pour le commerce situé 22 rue Porte aux Saints

- **d'autoriser** Monsieur le Maire ou son représentant, à signer tout acte relatif à cette opération

- **de préciser** que les recettes seront versées au budget

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

PUBLIE, le

Le Maire

Raphaël GOGNET

Accusé de réception en préfecture
078-217803618-20240710-DELV-2024071020-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

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Direction départementale des Finances publiques des Yvelines

Pôle d'évaluation domaniale de Versailles

16 avenue de Saint-Cloud

78011 Versailles cedex

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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Boris LARZILLIERE

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

Téléphone : 06 30 84 98 66

Réf. DS : 15181108

Réf. OSE : 2023-78361-91904

Versailles, le 22 décembre 2023

Le Directeur départemental des Finances publiques des Yvelines

à

Mairie de Mantes-la-Jolie

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

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

Nature du bien :	Fonds de commerce
Adresse du bien :	22 rue Porte aux Saints, 78200 MANTES-LA-JOLIE
Valeur du fonds de commerce :	**13 000 €**, assortie d'une marge d'appréciation de 15 % (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT : MAIRIE DE MANTES-LA-JOLIE

affaire suivie par : Mme Aline BRUYER, Chargée d'Opérations Foncières

2 - DATES

de consultation :	28/11/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	28/11/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☒
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016[1] :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

La commune de Mantes-la-Jolie a acquis par préemption un fonds de commerce d'un restaurant-bar le 05 août 2022 auprès de la société Lucia pour un montant de 50 000 €.

La commune envisage de céder le fonds de commerce.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Le fonds de commerce 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.

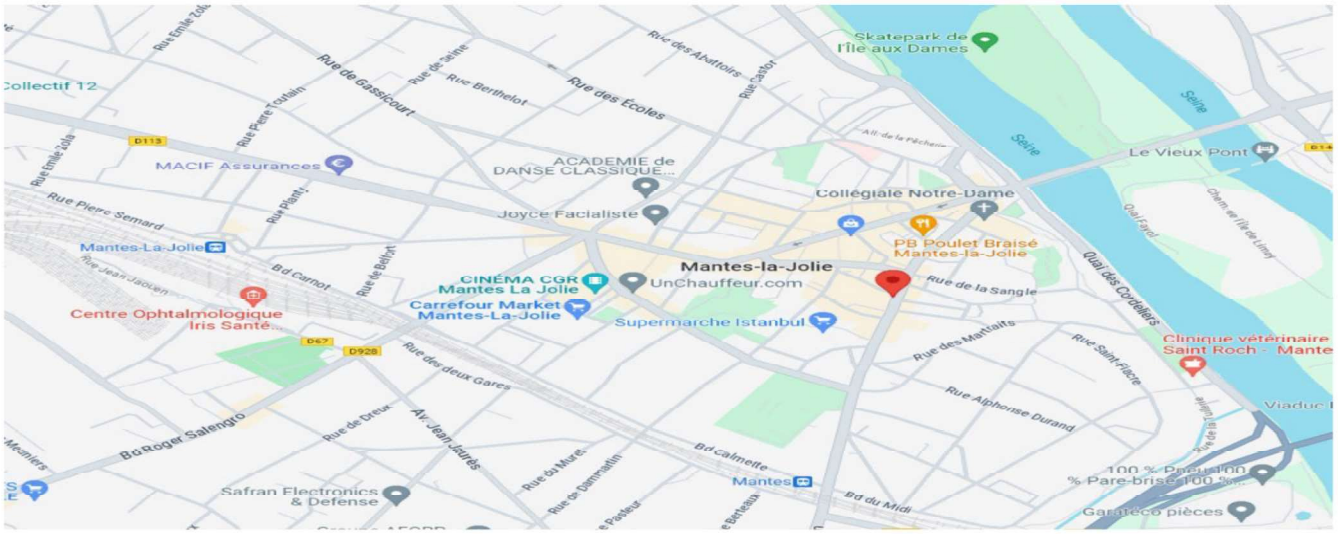
La commune est à caractère majoritairement urbain. Elle est limitée au nord par la Seine et au sud par des infrastructures ferroviaires accueillant notamment deux gares, permettant d'assurer des liaisons ferroviaires directes avec Paris.

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

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

Le fonds de commerce « anciennement bar-restaurant » est en rez-de-chaussée, dans un ensemble immobilier comprenant 2 étages à usage d'hôtel, à l'angle du 22 rue Porte aux Saints et de la rue Tellerie à Mantes-la-Jolie.

Il est situé dans le centre-ville, à proximité de la gare ferroviaire de Mantes-Station.



4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie (m^2)	Nature réelle
Mantes-la-Jolie	AB 326	22 rue de la Porte aux Saints	93 m^2	Parcelle bâtie

4.4. Descriptif

Le local d'une superficie de 60 m^2 (superficie retenue au cadastre) est constitué d'une salle de café, une cuisine, un couloir et wc (descriptif réalisée suite à une visite du commerce en 2019).

Fonds de commerce multi-activité : brasserie, bar, hôtel, PMU, presse, FDJ...Le code APE (NAF) est le 5630Z.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : SCI KELO

5.2. Conditions d'occupation : inoccupé depuis l'acquisition du fonds de commerce par la commune. Le bail commercial a été consenti pour une durée de 9 ans et renouvelable à compter du 02/10/2018 pour un loyer mensuel de 1 396,67 € HT/mois.

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Zone UAa du PLUi en vigueur

6.2.Date de référence et règles applicables

Date de la dernière publication d'un acte rendant public/approuvant/révisant/modifiant le PLUi. La dernière mise à jour du PLUi date du 22/06/2022.

7 - MÉTHODES D'ÉVALUATION MISES EN ŒUVRE

Pour déterminer la valeur du fonds de commerce, il est choisi une évaluation par le chiffre d'affaires global hors taxes en l'affectant d'un coefficient dûment motivé.
Pour cela, il a été fait une recherche de ventes de fonds de commerce correspondant à des établissements de même type avec le même code APE (NAF) indiqué sur les liasses fiscales.
En connaissant le chiffre d'affaires moyen de chacun de ces établissements et le prix de vente des fonds, il est possible de calculer un coefficient moyen représentatif de la profession et de l'appliquer au chiffre d'affaires moyen.

8 - MÉTHODE DE VALORISATION PAR LE CHIFFRE D'AFFAIRES

8.1. Méthode de valorisation du fonds de commerce :

Il existe actuellement 4 méthodes de valorisation d'un fonds de commerce :

– méthode par comparaison : à retenir uniquement si la comparaison stricte est possible ; Cette méthode est très difficilement applicable.

– méthode du coefficient multiplicateur appliqué à l'Excédent Brut d'Exploitation (EBE) ; Cette méthode est de plus en plus utilisée, cependant il peut être difficile de trouver des termes comparables pour définir le coefficient.

– méthode des barèmes appliqués au chiffre d'affaires (CA) ;

Il s'agit de la méthode la plus simple et la plus fréquemment utilisée. Cependant, elle présente des difficultés d'application liées aux fourchettes larges des barèmes et au fait que la méthode ne tient pas compte des différents ratios de gestion.

– méthode analytique.
Elle est proposée par Michel Marx Expertises, mais est très peu utilisée, car elle est difficile à justifier (coefficient de situation, VLM, VLC des termes).
Elle ne sera pas étudiée dans le cadre de ce dossier.

8.1.1. Méthode par comparaison

L'ancienne société « Lucia » a été déclarée avec le code APE 5630Z « Débits de boisson ».
Il a été fait des recherches de cession de fonds de sociétés déclarées sous ce même code, sur le secteur de Mantes-la-Jolie sur BNDP.
Aucun terme strictement comparable n'a pu être trouvé hormis éventuellement le terme 1 (tableau ci-dessous), situé 17 rue Auguste Goust avec un prix de cession de 15 000 €.
En l'absence d'autres termes, cette méthode sera donc écartée.

8.1.1.2. Méthode du coefficient multiplicateur appliqué à l'Excédent Brut d'Exploitation (EBE) :

L'EBE doit être reconstitué à partir des bilans comptables.
La détermination du coefficient de l'EBE est impossible à déterminer en l'absence des bilans comptables.
En conséquence, cette méthode n'est pas retenue.

8.1.1.3.Méthode des barèmes appliqués au CA

Elle s'appuie sur le chiffre d'affaires moyen des trois derniers exercices, auquel on applique un coefficient selon l'activité.
Celui-ci correspond à un pourcentage du chiffre d'affaires moyen des trois dernières années.

Etude sur des ventes effectives de fonds identiques (code APE 5630Z) sur Mantes-la-Jolie et les communes voisines :

Date	Acte	Commune	Adresse	CA	Resultat	Prix de cession	Ratio		Loyer	Loyer/CA
				Moyenne	*Moyenne*	*Total*	% CA	Multiple		
19/08/20	2020N02240	Mantes-la-jolie	17 rue auguste Goust	***34 548 €***	***6 735 €***	***15 000 €***	43,42%	2,2 x	NC	#VALEUR !
17/12/19	2019A11240	Mantes-la-jolie	2 Place du Marché au Blé	***88 474 €***	***23 305 €***	***80 000 €***	90,42%	3,4 x	6 000 €	6,78 %
31/07/18	2018010394	Mantes-la-jolie	2 Place du Marché au Blé	***95 832 €***	***9 682 €***	***66 000 €***	68,87%	6,8 x	6 000 €	6,26 %
16/02/18	2018010103	Mantes-la-jolie	56 rue de Gassicourt	***309 099 €***	***61 678 €***	***390 000 €***	126,17%	6,3 x	17 040 €	5,51 %
2021	en cours (mairie)	Mantes-la-jolie	3 Bld du Mal Juin	***91 723 €***	***9 967 €***	***42 000 €***	45,79%	4,2 x	18 115 €	19,75 %
24/07/17	2017010393	Mantes-la-jolie	14 rue du Vieux Pilori	***180 718 €***	***8 411 €***	***195 000 €***	107,90%	23,2 x	20 545 €	11,37 %
20/03/23	2023A00962	Mantes-la-jolie	59 rue de Gassicourt	***485 230 €***	***120 852 €***	***580 000 €***	119,53%	4,8 x	17 040 €	3,51 %
05/08/22	2022N02650	Mantes-la-jolie	22 rue de la Porte aux Saints	***47 201 €***	***-2 269 €***	***50 000 €***	105,93%	-22,0 x	16 760 €	35,51 %
31/12/19	2020A00035	Limay	30 rue Nationale	***360 633 €***	***103 538 €***	***410 000 €***	113,69%	4,0 x	13 519 €	3,75 %
31/07/20	2020A04249	Magnanville	33 avenue de l'Europe	***199 608 €***	***19 093 €***	***280 000 €***	140,28%	14,7 x	16 050 €	8,04 %
02/11/21	2021A05057	Buchelay	3 Place Jules Trolliard	***274 408 €***	***125 155 €***	***500 000 €***	182,21%	4,0 x	13 613 €	4,96 %
						Moyenne	104,02%	4,69		10,54 %
						Mediane	107,90%	4,21		6,52 %

Barèmes professionnels par activités selon le livre « traité d'évaluation des fonds de commerce » éditions Le Moniteur de Philippe Favre-Réguillon :

Bar (débit de boissons)	Vendeur	5630Z	98,86	59,85	122,7

Le % par rapport au CA moyen est de 99 avec des % compris entre 60 et 123.

Tableau récapitulatif du CA sur les 6 dernières années du commerce :

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Moyenne sur 6 ans	Moyenne sur 5 ans	Moyenne sur 4 ans
CA	99 998 €	91 411 €	50 192 €	0 €	0 €	0 €	**40 267 €**	**28 321 €**	**12 548 €**

Pour cette méthode, il est important de définir une moyenne du chiffre d'affaires (CA) de l'activité du commerce. Cependant, le bien est à ce jour sans activités depuis presque 3 ans. A ce jour, le CA est nul.

Il peut être retenu le CA moyen des 4 dernières études afin de prendre en compte l'absence d'activités (perte de la clientèle), auquel il est appliqué le coefficient de ratio % par rapport au CA sur le secteur de Mantes (104 %).

La valeur calculée du fonds de commerce est alors égale à : 12 548 € x 104 % = 13 049 €, arrondie à **13 000 €.**

*Le droit au bail est une composante de la valeur totale d'un fonds de commerce. La valeur d'un fonds de commerce ne peut donc être inférieure à la valeur du droit au bail des locaux dans lequel il est exploité. Aussi lorsque le fonds est déficitaire ou que les résultats sont très faibles il convient d'estimer la valeur du droit au bail afin de s'assurer qu'elle n'est pas supérieure à celle du fonds.

Le droit au bail se calcule par la méthode dite de capitalisation de l'économie de loyer (différentiel de loyer) correspondant à la différence entre le loyer de marché et le loyer effectif, affecté d'un coefficient multiplicateur (coef.de commercialité)

Le coefficient de commercialité :

Le droit au bail peut être défini comme « le capital correspondant à l'intérêt d'être situé à un emplacement donné pour exercer une activité donnée moyennant un loyer donné ». Ce qui implique que plus l'emplacement est bon et le loyer modéré, plus la valeur du droit au bail est élevé.

Sur la base de l'étude de près de 200 décisions judiciaires, une grille d'appréciation du coefficient de commercialité a été établie pour les boutiques de centre-ville :

+			Commercialité exceptionnelle, emplacement n°1, aménagements urbains, enseignes nationales et internationales, grandes surfaces, forte concentration de clientèle	10
COMMERCIALITÉ	HAUTE	Emplacements synonymes d'une commercialité très recherchée, voire unique sur le secteur	Commercialité n°1, nombreuses enseignes de renom, surfaces moyennes	9
			Très bonne commercialité, flux piétonnier et automobile, axe stratégique, nombreuses franchises	8
			Bonne commercialité, rue moyennement passante, indépendants et franchises, passage piétons modéré et local	7
	MOYENNE	Emplacements qui ne peuvent être classés ni dans l'un ni dans l'autre des extrêmes et quand la commercialité souffre de l'absence de certains attributs ou, à l'inverse, lorsque celle-ci revêt certains avantages	Bonne commercialité de quartier, forte circulation automobile, passage piétons faible, emplacement favorable	6
			Commercialité moyenne de quartier, flux faibles	5
			Commercialité faible de quartier	4
	MÉDIOCRE	Emplacements empreints d'une commercialité souffrant manifestement de nombreuses carences	Commercialité très faible, rue en retrait, faible densité de population	3
			Commercialité circonscrite à l'immeuble, absence de visibilité de la rue, faible attrait, emplacement peu favorable	2
			Absence quasi-totale de commercialité, flux de chalands presque inexistant	1
−			Commercialité inexistante, assimilable à des bureaux	0

Certaines décisions de justice étendent l'utilisation de ces coefficients pour apprécier plus largement la situation et la valorisation des locaux d'activités au sens large.
Ainsi, la Cour d'Appel de Versailles s'appuie sur ce coefficient pour valoriser le droit au bail (Versailles 13 mars 2003, n° 2001-4444) et va jusqu'à préciser (Versailles, 26 janv. 2016, n° 14/03455 ; Versailles, 26 sept.2017, n° 15/02611) que les coefficients correspondent :

- de 2,5 à 3 aux dépôts, ateliers ou locaux industriels ;
- de 3,5 à 4 à une situation mauvaise ou médiocre ;
- de 4,5 à 5,5 à une bonne situation ;
- de 6 à 7 à une très bonne situation ;
- de 7,5 à 8 à une situation exceptionnelle.

Calcul du loyer effectif :
Le loyer initial était de 1 396,67 € HC/mois, soit un loyer annuel de 16 760 € HC pour une durée de 9 ans à compter du 02/10/2018. Il était prévu une augmentation de 100 € lors de la révision triennale.

Recherche de la valeur locative de marché (VLM) :

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

Il a été trouvé 20 termes de location de commerce sur la commune de Mantes-la-Jolie.
Il sera privilégié les termes surlignés correspondant à des locaux commerciaux de superficies équivalente. Il ressort des valeurs comprises entre 136 €/m²/an et 368 €/m²/an soit une moyenne de 260 €/m²/an et une médiane de 254 €/m²/an. En écartant les deux extrêmes, il est obtenu une valeur locative moyenne de 265 €/m²/an.
Il est arbitré une VLM de 265 €/m². La surface du local commercial est égale à 60 m².
La VLM est donc de 60 m² x 265 € = 15 900 €.

Droit au bail :
La valeur du droit au bail est nulle ou insignifiante, car le bail commercial actuel est similaire à la valeur locative du marché.

Le droit au bail est inférieur à la valeur calculée du fonds.

9 - 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.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **13 000 €**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 % portant la valeur minimale de cessio sans justification particulière à 11 050 €.

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.

10 - 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.

11 - 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.

Par rapport à la précédente évaluation, il est à noter que l'absence d'activités prolongé du commerce a une incidence sur la perte de la valeur du fonds de commerce.

L'estimation ne prend pas en compte la valeur du matériel en place.

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.

12 - 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-2024071020-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

L[illegible]a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et c[illegible] 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.