

COMMUNE DE ROCHEFORT-SAMSON

PROCES VERBAL du CONSEIL MUNICIPAL **SEANCE du mardi 10 janvier 2023**

Date de convocation du Conseil Municipal : 6 janvier 2023

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 15

13 membres présents : BARRET Chantal, BARRET Elodie, BENOKBA Gilles, CASCALES Martine, CHALOIN Christophe, CLEMENT Danielle, COMBET Chantal, DURAND Yannick, DIAKITE Florane, DIPALO Anthony, FONTANEZ Cyrille, FRANDON-MOTTET Guillaume, ORARD Claude.

1 membre représenté : Anick ROBIN (par Cyrille FONTANEZ)

1 membre absent : MOTTET Céline

Secrétaire de séance : Anthony DIPALO

2023-01-01 : VENTE D'UN BIEN IMMOBILIER COMMUNAL AU 10 PASSAGE DE L'ECOLE LIBRE

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques (CG3P) et notamment les articles L.2141-1, L. 3211-14 et L. 3221-1 ;

Vu le Code général des collectivités territoriales (CGCT) et notamment les articles L. 2121-29, L. 2122-21 et L. 2241-1 ;

Vu les dispositions du titre VI du Code civil relatif à la vente ;

Vu la délibération n° 2022-09-03 du Conseil Municipal en date du 5 septembre 2022 donnant autorisation de mise en vente du bien communal situé au 10 Passage de l'Ecole libre à hauteur de 180 000€ net vendeur,

Considérant que la Commune de Rochefort-Samson est propriétaire de ce bien situé au 10 Passage de l'Ecole libre (Parcelle cadastrée Section AN n° 77), appartenant au domaine privé ;

Considérant que le domaine privé communal étant soumis à un régime de droit privé, les biens qui le constituent sont aliénables et prescriptibles ;

Considérant que le service des Domaines a été consulté le 23 septembre 2022,

Considérant le courriel du 10 octobre 2022 du Service des Domaines, nous informant que notre demande n'est pas éligible aux modalités de consultation de leur service, suite à l'arrêté du 5 décembre 2016 relatif aux opérations d'acquisitions et de prises en location immobilières poursuivies par les collectivités publiques et divers organismes,

Considérant qu'une estimation de la valeur de ce bien en fonction de l'état du marché a été effectuée par 3 agences immobilières :

- L'Agence Immobilière CENTURY 21 de Romans-sur-Isère estimant ce bien entre 120 000€ et 140 000€

- L'Agence Immobilière IMMO DU SUD EST de Chatuzange-le-Goubet estimant ce bien entre 180 000€ et 200 000€
- L'Agence Immobilière ORPI de Romans-sur-Isère estimant ce bien entre 128 400€ et 174 900€

Considérant le rapport des diagnostics techniques immobiliers avant-vente en date du 13 septembre 2022 ;

Considérant que par courriel du 3 janvier 2023, l'Agence Immobilière Immo du Sud Est a informé la Commune qu'un possible acquéreur proposait 142 500 € net vendeur, dans le but d'en faire une résidence principale ;

Considérant que cette proposition rentre dans 2 estimations d'agence ;

Considérant qu'au jour de la présente séance du Conseil Municipal il n'a pas été reçu d'autre proposition d'achat de ce bien ;

Madame le Maire propose au Conseil Municipal d'accepter la proposition à 142 500€ net vendeur.

Anthony DIPALO explique que lors du dernier conseil le 15 novembre 2022, il avait été décidé à l'unanimité de retirer l'annonce des 3 agences et de la remettre plus tard au prix du marché. Lorsqu'Anthony DIPALO a averti l'agence Immo du Sud Est du retrait de la vente, l'agence a demandé l'autorisation pour procéder à une visite qui était déjà programmée. Une visite a donc été faite, puis une contre visite avec des entrepreneurs afin de réaliser des devis pour la réhabilitation du bien. Ce sont les deux seules visites que nous avons eues.

Une proposition est alors faite à 150 000€ avec frais d'agence inclus, soit 142 500€ net vendeur pour la commune. L'agence a baissé sa commission, passant de 5.9% à 5%, soit 7500€ de frais d'agence.

L'agence a annoncé que la personne intéressée n'augmentera pas son offre compte tenu des travaux importants à réaliser.

Les travaux sont estimés entre 100 000€ et 150 000€, ce que fait un total du bien à environ 300 000€, pour un logement en centre de village sans extérieur et sans garage.

Cette personne est passée par un courtier, nous avons un certificat de la banque, qui atteste avoir 100 000€ d'apport, et une capacité d'endettement.

La personne vient de Sarras.

Guillaume FRANDON-MOTTET rappelle que le conseil municipal avait voté pour la sortie de l'annonce, puis de remettre l'annonce au printemps, à un prix correct. Il estime que cette offre est un prix correct pour ce bien.

Chantal COMBET trouve que cela fait un gros écart de passer de 180 000€ à 142 500€.

Christophe CHALOIN dit que le bien est bradé.

Guillaume FRANDON-MOTTET rappelle que ce prix est le prix du marché, que cela n'est pas bradé.

Christophe CHALOIN propose d'attendre milieu 2023 avant de vendre le bien, puisqu'il pense que le marché de l'immobilier devrait remonter d'ici quelques mois.

Guillaume FRANDON-MOTTET rappelle que le conseil municipal avait dit qu'on remettrait le bien en vente plus tard au prix de 150 000 euros. Donc l'écart de prix n'est pas significatif.

Anthony DI PALO demande ce qu'on fait du bien si la commune reste propriétaire ?

Martine CASCALES appuie sur le fait que le bien pourrait se dégrader encore plus d'ici là.

Christophe CHALOIN propose qu'un bailleur social rachète le bien pour le réhabiliter en logements.

Cyrille FONTANEZ lui répond que la demande à été faite auprès d'un bailleur social, le bailleur social rachèterai le bien 90 000€ maximum. Et le bailleur n'investira pas autant en réhabilitation pour faire uniquement 2 ou 3 logements.

Chantal COMBET dit qu'il pourrait exister des aides de différents organismes pour aider à payer la rénovation.

Cyrille FONTANEZ explique que du moment que l'on perçoit des loyers, il n'y a pas de subventions, sauf peut-être au maximum 25% du Département.

Martine CASCALES rappelle que ce patrimoine n'a pas été entretenu depuis plusieurs décennies, et qu'il est désormais question d'investir énormément. Pour elle il est inadmissible qu'à ce jour on parle de patrimoine qui ne soit pas entretenu depuis des années. On a loué ce bien sans soucis alors qu'il était insalubre.

Chantal COMBET trouve injuste que les autres agences immobilières aient eu une interdiction de montrer le bien.

Cyrille FONTANEZ rappelle qu'il n'y avait pas d'interdiction de montrer le bien, seulement de publier l'offre.

Gilles BENOKBA trouve que cela est dommage que le prix soit en baisse. Nous sommes un service public et nous devons proposer des locations aux personnes n'ayant pas la possibilité d'acheter.

Martine CASCALES rebondi en disant qu'avec la création de la maison médicale, cela permettra de créer du patrimoine neuf, et possiblement de nouveaux logements neufs destinés à la location avec des logements neufs. Elle rappelle que le patrimoine doit être préservé et on ne l'a pas fait.

Chantal COMBET demande à Danielle CLEMENT si les logements au-dessus de la maison médicale a déjà été validé.

Danielle CLEMENT répond que non et elle explique que cela sera débattu et décidé prochainement en Conseil Municipal.

Christophe CHALOIN dit que la vente de ce bien servira à investir dans la maison médicale.

Cyrille FONTANEZ explique que ce n'était pas le but avant la crise énergétique, mais au vu de la situation, cela pourrait permettre de payer déjà le terrain.

Chantal COMBET dit que le terrain ne restera pas longtemps à la Commune, puisqu'il est prévu que la maison médicale sera rachetée par le médecin dans 10 ans.

Cyrille FONTANEZ répond qu'uniquement la maison médicale sera racheté par le médecin, la commune sera toujours propriétaire du reste du terrain. Et avec la vente de la partie médicale au médecin, la commune pourra réinvestir dans un nouveau projet.

Chantal BARRET dit qu'un bâtiment sans extérieur comme la Cure n'est pas favorable à une location. Elle se dit pour la vente, maintenant ou plus tard.

Chantal BARRET explique qu'elle souhaite qu'une partie de la vente de la Cure revienne au Presbytère pour des travaux énergétiques, afin que nous ne soyons pas dans la même situation avec ce bâtiment d'ici quelques années.

Cyrille FONTANEZ dit qu'il a pris contact avec M. Duvillier, qui gère les subventions au Département, et qu'il serait possible d'obtenir des subventions pour la réhabilitation des logements au Presbytère. En effet, ce bien peut prétendre à des subventions car il est lié par une convention sociale et qu'il est attenant à un local communal.

Il ajoute que Presbytère est classé F au Diagnostic de Performance Energétique, et il est nécessaire de passer à C afin d'avoir des subventions. Il faudra isoler le bâtiment.

Elodie BARRET dit qu'elle trouve le logement de la Cure insalubre. Ce n'était pas normal de loger une personne dans un logement comme ça.

Pour Chantal BARRET, il est trop tard pour s'occuper de la Cure, il y a trop de travaux, il faut le vendre.

Yannick DURAND dit que cela doit nous servir d'exemple. S'il y avait eu un problème d'une personne passant à travers le plancher, le Conseil Municipal aurait été responsable. Aujourd'hui nous n'avons pas les moyens de mettre 150 000 euros de travaux avec des retours sur investissements éventuels. La commune a un autre projet et c'est la priorité. Le prix de l'immobilier est en train de baisser et il faut le prendre en compte, il faut le vendre au plus vite.

Florane DIAKITE rejoint Yannick DURAND sur le fait qu'il faut vendre, mais il faut aussi garder en état ce qu'on a aujourd'hui. Elle mise sur le Presbytère et la maison médicale. Il faut avoir du locatif pour ceux qui ne peuvent pas devenir propriétaire, et avoir du locatif nouveau.

Cyrille FONTANEZ ayant le pouvoir d'Anick ROBIN, il explique qu'elle est pour à la vente à 142 500€, qui lui semble une vente raisonnable. Elle souhaite que notre notaire nous assiste lors de la vente.

Cyrille FONTANEZ dit que cela l'embête de voir partir du patrimoine communal, mais la commune n'a pas les moyens d'investir dans une telle réhabilitation et qu'on doit se préoccuper des logements communaux restants.

Guillaume FRANDON-MOTTET pense qu'investir 150 000€ maintenant dans ce projet n'est pas cohérents du fait que nous avons d'autres projets. Le prix de l'offre de 142 500 euros est tout à fait correct par rapport au prix du marché. C'était une utopie de le vendre à 180 000 euros.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, 4 contre (Gilles Chantal C Christophe Claude), 10 POUR

⋮

DECIDE la cession de la propriété immobilière sise 10 Passage de l'Ecole libre à Rochefort-Samson (références cadastrales Section AN n° 77), dans le respect des règles du droit civil régissant la cession immobilière et dans le respect des dispositions inhérentes à la qualité de personne publique du vendeur ;

INDIQUE la désignation de l'immeuble cédé : une maison de village d'environ 130m² + 75m² de combles, avec une cour d'environ 20m².

AUTORISE Madame le Maire à faire toutes les diligences nécessaires pour aboutir à la vente de cet immeuble par vente de gré à gré, dite amiable, dans les conditions prévues au CGCT et dont l'acte sera dressé par un notaire dans les conditions de droit commun ;

ACCEPTE la cession de ce bien immobilier situé 10 Passage de l'Ecole libre à Rochefort-Samson au profit de Madame DI SETTEMBRIN Camille, demeurant au 78 Allée de Ramazas, 07370 SARRAS ;

FIXE le prix de cession à la somme de 142 500 € (cent quarante-deux mille cinq cent euros) net vendeur ;

DIT que l'acquéreur règlera en sus les frais d'agence et de notaire ;

AUTORISE Madame le Maire, à signer tout compromis de vente, l'acte notarié ainsi que tout document se rapportant à cette transaction ;

DECIDE que l'acte authentique relatif à cette opération sera dressé en l'étude de Maître GOGNIAT, Notaire à St Donat sur l'Herbasse ;

DIT que publicité de cette décision de vente sera faite par affichage de la délibération.

Point divers :

- Location 745B Presbytère

Danielle CLEMENT explique que l'annonce de location a été mise uniquement sur la Gazette, afin de toucher d'abord les personnes du village.

3 personnes intéressées seulement : 2 désistées, 1 visite courant de la semaine.

Chantal COMBET propose de garder l'annonce dans la gazette, en expliquant que le logement a été rafraîchi.

Il est proposé de mettre une pancarte sur la fenêtre du logement pour montrer le logement vacant.