

# **COMMUNE DE ROCHEFORT-SAMSON**

## **PROCES VERBAL du CONSEIL MUNICIPAL** **SEANCE du mercredi 23 octobre 2024**

Date de convocation du Conseil Municipal : 21 octobre 2024

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 14

11 membres présents : membres présents : BARRET Chantal, BARRET Elodie, BENOKBA Gilles, CHALOIN Christophe, CHANTEPY Lydie, CLEMENT Danielle, DIAKITE Florane, DIPALO Anthony, DURAND Yannick, FONTANEZ Cyrille, ORARD Claude.

3 membres représentés : Chantal COMBET (représentée par Christophe CHALOIN)

Anick ROBIN (représentée par Danielle CLEMENT)

Guillaume FRANDON-MOTTET (représenté par Anthony DIPALO)

---

Secrétaire de séance : Anthony DIPALO

### **1/ PROPOSITION DE VENTE D'UN BIEN COMMUNAL (CURE DE ROCHEFORT-SAMSON)**

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 et notamment les articles L. 2121-29 et L. 2241-1 ;

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

Vu la délibération 2023-07-05 du Conseil Municipal du 11/07/2023 « Remise en vente d'un bien communal » ;

Considérant que le bien immobilier 10 Rue de l'école libre, 26300 ROCHEFORT-SAMSON, propriété de la Commune de Rochefort-Samson, n'est pas susceptible d'être affecté utilement à un service public communal ;

Considérant que le logement communal situé au 10 Rue de l'école libre est vacant et qu'il appartient au domaine privé de la Commune,

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 toute cession d'immeubles par une commune de moins de 2 000 habitants ne donne pas lieu à la consultation des services du Domaine ;

Madame le Maire rappelle la délibération du Conseil Municipal du 11/07/2023 ayant approuvé la remise en vente de la Cure de Rochefort-Samson, située au 10 Passage de l'Ecole Libre.

Madame le Maire rappelle que 3 agences proposent ce bien : ORPI, Century 21 et Immo du Sud Est.

L'agence Century 21 a reçu une proposition pour ce bien à : 111 850€ net vendeur.

Madame le Maire propose de faire une contreproposition à 120 000€ net vendeur.

Madame le Maire donne la parole à M. GAUTHIER de la société Century 21 pour une présentation de l'offre.

*M. Gauthier prend la parole et rappelle l'historique de la commercialisation :*

*- 1ère estimation le 08/08/2022 avec une estimation entre 120 000 et 140 000 euros (prix de vente avec honoraires agence inclus). Une analyse détaillée de l'avis de valeur a été effectuée par l'agence.*

*- Signature du mandat de vente le 12/09/2022 avec un prix fixé à 190 800 euros (prix de vente).*

*L'agence a refait une visite du bien avec 7 conseillers municipaux le 13/09/2022 pour affiner la mise en commercialisation du bien.*

*- Mise en commercialisation du bien le 14/09/22. Aucune visite.*

*- Avenant n°1 au mandat le 24/10/22 pour une commercialisation à 174 900 euros (prix de vente).*

*- Avenant n°2 au mandat le 01/08/23 pour une commercialisation à 159 000 euros (prix de vente).*

*- Une offre d'un investisseur le 01/08/23 à 140 00 euros (prix de vente)*

- Deuxième offre du même investisseur à 145 000 euros (prix de vente), le 15/08/23.
- retrait de l'offre le 25/08/23 car l'investisseur était dans l'incertitude d'une réponse positive du Conseil Municipal et a trouvé un autre bien avec le Conseil Municipal ait pu se réunir.
- Nouveau mandat de vente le 19/12/23 à 153 000 euros (prix de vente).
- Avenant au mandat le 14/03/24 à 149 000 euros (prix de vente).
- Visite d'un investisseur le 14/10/24 avec une offre de prix le 15/10/24 à 120 000 euros (prix de vente).

Cette dernière offre est l'offre qui est présentée par M. GAUTHIER au Conseil municipal.

L'offre est faite par un couple habitant sur Chabeuil et qui va créer une SCI pour l'acquisition de ce bien. L'idée serait de réhabiliter l'ancienne Cure et de créer 3 logements.

L'estimation des travaux par l'agence Century 21 serait de :

200 000 euros si travaux effectués entièrement par des artisans.

120 000 euros si travaux effectués entièrement par l'acquéreur.

158 000 euros si travaux effectués en partie par des artisans et en partie par l'acquéreur.

Pour résumer, le bien a été commercialisé en septembre 2022, il y a eu pas mal d'avenants pour baisser le prix de vente. 2 ans plus tard nous avons une offre de 120 000 euros qui revient à l'estimation basse de l'offre qui avait été faite le 08/08/22.

L'offre de 120 000 euros est le prix de vente, ce qui veut dire qu'il faut déduire les frais d'agence pour avoir le prix net vendeur. Les honoraires de l'agence sont de 8 150 euros.

L'agence Century 21 étant consciente que l'offre de prix n'est pas le prix espéré par la municipalité, elle propose de réduire ses honoraires.

Danielle CLEMENT propose un tour de table pour que les conseillers municipaux puissent s'exprimer.

Cyrille FONTANEZ explique que concernant l'offre de prix de 120 000 euros et l'estimation à 140 000 euros, il y a 130 000 euros où l'on pourrait faire une contre-proposition.

Par contre, à force de laisser ce bien à l'abandon, depuis plus de 2 ans déjà, il ne faudrait pas qu'il se dégrade encore plus et que le prix baisse encore.

De plus, au vu de ce qu'annonce le gouvernement avec la restriction des budgets et des subventions, peut-être que cet argent nous sera utile pour financer des projets comme la maison médicale, la réhabilitation du presbytère à St Mamans, ... Le Département semble déjà avoir reçu pour consigne de serrer la vis au niveau financier.

Florane DIAKITE pense que c'est le moment de vendre ce bien. Comme l'indique Cyrille FONTANEZ, les collectivités vont être mise à mal. De plus, l'ancienne Cure est très dégradée, il y a beaucoup de travail pour la réhabilitation et souhaite bien du courage aux futurs acquéreurs.

Elle rajoute, que lors d'un précédent Conseil Municipal, il avait été dit que l'argent de cette vente allait permettre de réhabiliter et d'isoler les logements dans l'ancien presbytère à St Mamans, donc elle souhaite rappeler ce point et qu'il faut vendre ce bien pour tenir cet engagement et réhabiliter ce bien pour ne pas qu'il connaisse le même sort que la Cure. Elle rappelle que l'ancienne locataire de la Cure a vécu des années dans ce logement non isolé, sans chauffage et que ce n'était pas possible d'avoir loué pendant tant d'années un logement dans cet état. Aujourd'hui la réhabilitation de ce logement demanderait trop d'investissement de la part de la commune, sans subvention car cela concerne de la location.

Yannick DURAND indique qu'il est difficile de prendre une décision, mais le marché va continuer à se dégrader et le bien va aussi se dégrader si on le laisse dans cet état. Il faut donc le vendre.

Claude ORARD indique qu'il est d'accord pour la vente, mais pas à ce prix. Pour lui le bien ne va pas se dégrader. On pourrait garder le local du bas. Pour lui le prix de vente serait 140 000 euros.

Christophe CHALOIN rejoint les propos de Claude ORARD en indiquant que c'est bradé à ce prix-là. Il pense que nous sommes dans le creux de la vague dans le domaine du bâtiment. Pour lui la maison est saine. Pour lui on pourrait répondre à la demande des associations pour faire une salle des associations dans la Cure.

Cyrille FONTANEZ lui répond que la demande concernant le besoin de place des associations, date déjà de l'ancien mandat municipal et que ce n'est pas nouveau. Une réflexion avait déjà été menée

sur la possibilité de faire une salle des associations au rez-de-chaussée de la Cure. Cependant, le plus gros des travaux se trouve justement au rez-de-chaussée car il faut démolir tout le palier entre la cave et le rez-de-chaussée, les poutres qui soutiennent le plancher sont mangées par les termites et tiennent par des étais. Il faut refaire tout le plateau, outre l'isolation, électricité et plomberie entièrement à refaire. Autre problème, il n'y a pas de place pour se garer à proximité, comment vont faire les personnes âgées ? où vont-ils se garer ? il y a une forte cote pour accéder au bâtiment, comment vont-ils faire ? Ce n'est pas le lieu pour faire une salle des associations.

Danielle CLEMENT demande à Christophe CHALOIN s'il a fait des demandes de devis pour réhabiliter le bien ? Cela fait plus d'un an qu'il devait s'en occuper et on attend encore.

Christophe CHALOIN répond que ça ne sert à rien de faire des demandes de devis si c'est pour vendre. Anthony DIPALO lui répond que justement, cela fait plus d'un an qu'il s'était engagé à faire un groupe de travail pour faire une estimation de prix pour des travaux de réhabilitation et de création de 3 logements, et que depuis ce temps où il ne s'est rien passé, il aurait pu faire des devis, avoir une estimation et peut-être qu'aujourd'hui on n'en serait pas là et qu'on se serait déjà dirigé vers une réhabilitation s'il n'avait pas attendu autant de temps. Il devait faire ce travail avec un groupe de travail et ça n'a pas été fait, aujourd'hui c'est trop tard, nous avons une offre d'achat, on ne va pas encore attendre. Il fallait y penser avant.

Gilles BENOKBA indique ne pas avoir d'avis.

Chantal BARRET explique avoir entendu les positions de chacun. Certes la maison de l'ancienne Cure est belle, mais il n'y a pas de parking, ni d'extérieur, c'est gênant pour de la location.

La commune a des projets et il nous faut de l'argent pour les financer. Cela fait 2 ans que le bien est en vente et que ça traîne.

Chantal BARRET indique être d'accord pour une vente à condition qu'une partie de l'argent de cette vente aille pour la réhabilitation de l'ancien presbytère à St Mamans, car sans cette réhabilitation énergétique, on ne pourra plus louer ce bien.

Florane DIAKITE est d'accord avec Chantal BARRET et indique qu'il faut loger nos locataires dans de bonnes conditions.

Chantal BARRET explique également être d'accord sur le fait qu'il faut une salle pour les associations, mais l'ancienne Cure n'est pas le bon endroit. Il nous manque de la liquidité malheureusement et on ne peut pas tout faire et tout financer.

Lydie CHANTEPY est d'accord avec Chantal BARRET, il faut vendre la Cure pour rénover le presbytère.

Elodie BARRET explique que la maison de la Cure n'est pas habitable, il y a de gros travaux de rénovation à faire. Ce sera un coût pour les investisseurs. On a besoin d'argent pour rénover le presbytère. Il y a moins d'acheteurs qu'avant et vendre à 130 000 euros serait l'idéal.

Anthony DIPALO explique avoir un avis partagé. Effectivement, il avait dit que si la baisse se ferait jusqu'à 110 000 euros, il réfléchirait plus sérieusement à une réhabilitation de la Cure par la commune. L'offre est à 120 000 euros, on s'approche donc de ce seuil, d'où la réflexion. Et comme l'indique Cyrille FONTANEZ, entre 120 000 euros et 140 000 euros, il y a 130 000 euros qui pourrait être une contreproposition à faire.

Cependant, il rappelle que l'argent de cette vente va permettre à la commune d'investir dans de nouveaux projets. D'une part, la réhabilitation du presbytère à St Mamans afin de pouvoir continuer à le louer en cas de départ des locataires actuels et ainsi pouvoir continuer à percevoir des loyers. Il rappelle que la classe énergétique actuelle des logements ne permettra pas une relocation en cas de départ des locataires. Et d'autre part, une partie peut aussi être investi dans le projet de la maison médicale où il rappelle que des cabinets vont être loués au profit de la commune. On investit dans du patrimoine neuf qui va nous rapporter également de la location, sauf que le bâtiment sera entièrement neuf, avec une performance énergétique au-dessus des normes.

Aujourd'hui cela fait 2 ans que le bien est en vente, très peu de visites, il y a trop de travaux, l'emplacement et la configuration ne sont pas idéals pour faire une maison des associations, il faut savoir vendre le bien pour réinvestir comme il faut l'argent de cette vente.

Anthony DIPALO demande à l'agent immobilier s'il est possible de contacter l'acheteur pour lui faire une contreproposition et jusqu'à quel prix il pense que l'on pourrait augmenter sans effrayer celui-ci.

*M. GAUTHIER de Century 21 répond que faire du locatif pour la mairie engendre effectivement des contraintes énergétiques et cela a un coût en matière de réhabilitation.*

*Pour lui, c'est une belle offre à ne pas négliger, il ne faut pas aller trop haut dans la contre-proposition. Il indique être prêt à diminuer sa commission sur cette vente.*

*Il rappelle qu'il a contacté de nombreux investisseurs et qu'il n'a fait que 3 visites en 2 ans.*

*Pour lui l'acheteur n'ira pas jusqu'à 130 000 euros en prix de vente (frais d'agence inclus). Il propose d'appeler l'acheteur immédiatement et de lui demander jusqu'à où il est prêt à aller s'il refuse un prix de vente à 130 000 euros.*

*L'ensemble des conseillers lui demande d'appeler l'acheteur pour tenter une négociation.*

*M. GAUTHIER de Century 21 sort de la salle du Conseil Municipal pour appeler l'acheteur et à son retour, il informe le Conseil Municipal que l'acheteur ne veut pas acheter à 130 000 euros prix de vente, par contre, il est prêt à monter à 125 000 euros prix de vente.*

*M. GAUTHIER de Century 21 indique également qu'il a contacté son associé pendant que l'acheteur appelait son comptable pour avis, et qu'ils sont prêts à réduire leurs honoraires à 5 000 euros au lieu de 8 150 euros. Ce qui ferait un prix de vente à 125 000 euros pour l'acheteur et un prix net vendeur pour la commune de 120 000 euros. M. Gauthier explique qu'il est attaché à la commune de Rochefort Samson car c'est son village d'origine et que pour lui il est important de vendre ce bien afin qu'il sorte de ses ventes, ce n'est pas bien bon de garder trop longtemps un bien en vente. Donc ils sont prêts à faire un effort sur leurs honoraires si on accepte cette proposition.*

*Après cette nouvelle offre, Danielle CLEMENT demande de mettre en délibération la nouvelle proposition à 120 000 euros Net vendeur pour la vente de la Cure.*

**Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal DECIDE par 3 abstentions (Christophe CHALOIN, Chantal COMBET et Claude ORARD) et 11 POUR :**

- **ACCEPTE** la proposition à 120 000€ net vendeur pour la vente de la Cure
- **AUTORISE** Madame le Maire à signer tout acte relatif.