

DEPARTEMENT DE L'AIN		EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
ARRONDISSEMENT : THOIRY COMMUNE : MIJOUX		
OBJET : Choix de l'agence immobilière chargée de la vente de l'immeuble Ancien bureau de tabac et appartement arrière.		<u>SEANCE DU 17.12.2024</u>
Date de convocation : 10.12.2024	Nb de conseillers En exercice : 10	<u>Etaient présents :</u> M. VIALLET. MC. COUTURIER. P. ECAILLE. JF. JOLY. S. JUHEN. D. JULLIARD. M. VUILLERMOZ
Date d'affichage : 10.12.2024	Présents : 7 Votants : 9	<u>Secrétaire de séance :</u> M. VUILLERMOZ
N° Délibération 01247.2024.0.090	Pouvoirs : 2	<u>Pouvoirs :</u> <ul style="list-style-type: none"> • C. GROSGURIN : pouvoir donné à JF. JOLY • G. LEGAY : pouvoir donné à S. JUHEN

OBJET : GESTION DES BIENS - Choix de l'agence immobilière chargée de la vente de l'immeuble Ancien bureau de tabac et appartement arrière.

Madame le maire rappelle qu'à la demande de la commune, l'Etablissement public foncier de l'Ain (EPF) a acquis pour le compte de celle-ci, en deux fois, un immeuble composé d'un ancien bureau de tabac et d'appartements et de la partie arrière de cet ensemble. Des conventions de portage ont été signées entre la commune et l'EPF en octobre 2022 et en octobre 2023.

Ces achats visaient d'une part à maintenir la destination commerciale des locaux de l'ancien bureau de tabac, d'autre part à reconstituer l'unité de propriété de cet immeuble, dont les deux parties sont étroitement imbriquées et qui se dégradait très vite par absence de travaux de réhabilitation.

Mme le maire précise qu'il s'agit d'un bien situé sur une parcelle de 640 m², avec 406,10 m² de surface de plancher plus 56 m² de combles aménageables.

L'EPF n'étant que l'établissement porteur pour le compte de la commune, c'est à cette dernière qu'il incombe de mettre en vente le bien et de choisir l'acquéreur.

Il convient désormais de mettre ce bien sur le marché, sachant que le produit de la vente contribuera au financement de la rénovation de son parc immobilier restant et évitera à la commune de payer plusieurs années de frais de portage à l'EPF.

La commune sera attentive aux critères de sélection de l'acheteur, en prenant en compte le prix, la qualité du projet, l'engagement de maintenir une vocation commerciale et le sérieux du candidat à l'achat.

Madame le maire propose de passer par une agence immobilière pour la commercialisation de ce bien, afin d'une part de bénéficier de son portefeuille de clients et de sa puissance de communication, d'autre part que les services de la commune soient déchargés des visites du bien et de la tâche de renseigner les acheteurs potentiels, et enfin d'avoir une évaluation tierce du bien.

Trois agences ont été sollicitées pour à la fois une évaluation du prix de vente et leurs conditions d'intervention :

L'Immobilière des Rousses,

La maison de l'immobilier (Lamoura)

Agence Serge Bastien à Divonne.

Il s'agit des trois agences qui, sollicitées début 2024 par la commune pour la vente de la Fruitière, avaient manifesté un intérêt (pour les trois, en se déplaçant pour visiter, pour les deux premières, en faisant une proposition).

Seules les deux premières ont répondu.

1. L'évaluation

- L'Immobilière des Rousses : 150 000 € net vendeur pour la commune.
- La Maison de l'immobilier : entre 120 000 et 135 000 € net vendeur pour la commune.

Les deux évaluations tiennent compte de l'état du bien, qui nécessite une réhabilitation globale et donc un montant de travaux élevé, de l'exigence du maintien d'une vocation commerciale, de l'excellente situation de l'immeuble et de la présence d'un espace de jardin ou parking.

2. Les conditions d'intervention

- L'Immobilière des Rousses

Selon le type de mandat :

- Exclusif : pour cette tranche de prix : 7 %,
- Semi-exclusif : si la commune a apporté le client : 3,5%
- Simple : 7,5 %
- LA MAISON DE L'IMMOBILIER (Lamoura)
 - Exclusif : 7 %,
 - Semi-exclusif : si la commune a apporté le client, 3,5%
 - Simple : non mentionné

Mme le maire rappelle que l'EPF a acheté l'ensemble (hors frais dits de notaire) 151 000 € (se décomposant en 71 000 pour l'ex-bureau de tabac et 80 000 pour l'arrière). Les 71 000 € étaient le prix auquel un acquéreur qui voulait ne pas conserver l'activité commerciale avait signé un compromis mi-2022, les 80 000 € étaient mi-2023 le prix au-dessous duquel le vendeur ne voulait absolument pas vendre, mais aussi la valeur médiane de l'estimation domaniale -qui était assortie d'une marge de plus ou moins 20 %. Elle indique que, depuis l'acquisition, l'état de l'immeuble s'est un peu dégradé en raison d'infiltrations en provenance de la terrasse (actuellement stoppées toutefois suite à une réparation provisoire par la commune).

Elle indique qu'elle n'a pas fait procéder à une nouvelle évaluation par le Domaine, compte-tenu du caractère très récent de la précédente et d'un prix de marché (préemption) récent lui aussi.

Elle précise que l'immeuble en face, de taille comparable, avec moins de terrain, mais en meilleur état global, est sous compromis à 280 000 €.

Elle ajoute que l'objectif de la commune n'est pas de réaliser un bénéfice sur cette opération, mais de permettre la remise en état d'un bâtiment central du village, important pour la redynamisation de celui-ci, sans pour autant bien entendu négliger l'aspect financier. Elle précise aussi qu'une vente

tardive accroîtrait la charge pour la commune (frais de portage à payer à l'EPF, voire petites réparations à effectuer pour préserver le bien).

Entendu l'exposé du maire,

Le conseil municipal après avoir délibéré :

- Choisit de mettre en vente le bien à 169 000€ net vendeur et de confier le soin d'y procéder à l'Immobilière des Rousses ;
- Autorise le maire à signer tout document relatif à cette opération.

Contre : / 0 Abstention : / 2 (dont 1 pouvoir : C. GROSGURIN) Pour : / 7 (dont 1 pouvoir : G. LEGAY)

DELIBERATION N°01247.2024.12.090

Pour extrait d'acte conforme
Le maire, Martine VIALLET