





Dès 2023, la commune a mis en vente ce bien de manière traditionnelle en passant par la presse locale. Toutefois, par ce biais, la commune n'a pas trouvé d'acquéreur, aucune visite n'ayant été sollicitée. Compte tenu de la particularité de l'immeuble (travaux importants + copropriété), il a été décidé, en février 2024, de recourir à la plateforme AGORASTORE de mise aux enchères numériques. Une communication très large a ainsi été effectuée (5 104 consultations de l'offre donnant lieu à 38 prises de contacts et 7 visites), qui a permis une véritable confrontation entre l'offre et la demande révélant la valeur réelle du bien.

Pour information, le service des Domaines a estimé sa valeur à 71 000 euros avec une marge d'appréciation de 15%. AGORASTORE estime ce bien entre 45 000 et 70 000 euros.

Cependant, le marché immobilier est actuellement en crise. L'augmentation des taux immobiliers, ajouté au durcissement des conditions de prêts, réduisent les capacités d'emprunt des acquéreurs et brident l'accès à la propriété. En parallèle, une hausse certaine des coûts des travaux est constatée. En effet, la pénurie des matériaux et la hausse du coût de la vie combinés impactent sévèrement les coûts de réalisation des travaux. Dès lors, la baisse des prix et des transactions immobilières semblent une tendance durable.

Dans ce contexte, seulement un acheteur a fait part de son intérêt pour ce bien et a déposé un dossier de candidature. La phase d'enchère s'est déroulée du 18 juin à 14h00 au 20 juin à 16h00. Malgré une mise à prix initiale de 35 000 euros (FAI), soit 24 200 € net vendeur, une seule enchère a été déposée au prix. Il s'agit de la SCI 2DInvest, représentée par Monsieur Dimitri LE MAITRE, dont le projet est de réaliser deux appartements en investissement locatif.

Au regard des travaux importants à réaliser, il est proposé de vendre ce bien au prix de 24 200 euros net vendeur. Il y a en effet lieu pour l'acquéreur de prendre en compte dans son offre :

- La restructuration du bien dans son entièreté ;
- Le coût des travaux important ;
- Les contraintes liées à la copropriété.

## PROPOSITION

**Vu** les articles L.2121-29 du Code Général des Collectivités Territoriales stipulant que le Conseil Municipal règle par délibération les affaires de la commune ;

**Vu** les articles L.2241-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales précisant que le Conseil Municipal délibère sur la gestion des biens et les opérations immobilières effectuées par la commune, que toute cession d'immeubles ou de droits réels immobiliers par une commune de plus de 2 000 habitants donne lieu à délibération motivée du Conseil Municipal portant sur les conditions de la vente et ses caractéristiques essentielles, que le Conseil municipal délibère au vu de l'avis de l'autorité compétente de l'Etat et que cet avis est réputé donné à l'issue d'un délai d'un mois à compter de la saisine de cette autorité ;

**Vu** l'offre de la société SCI 2DInvest, représentée par Monsieur Dimitri LE MAITRE, de 35 000 € (FAI), soit 24 200 € net vendeur ;

**Considérant** que l'immeuble sis 2, rue Maréchal LECLERC appartient au domaine privé communal ;

**Considérant** que le dit immeuble n'est pas susceptible d'être affecté utilement à un service public communal et que dans ces conditions il y a lieu de procéder à son aliénation ;

**Considérant** l'estimation de la valeur vénale du bien situé 2 rue Maréchal LECLERC a été établie par le service des Domaines en date du 11 septembre 2024 ;

**Considérant** la large communication effectuée pour vendre ce bien, qui a permis une véritable confrontation entre l'offre et la demande révélant la valeur réelle du bien ;

**Considérant** que, pour parvenir à vendre ce bien, il convient de prendre également en compte le fait que des travaux lourds de rénovation sont à effectuer pour réhabiliter ce logement dans son entièreté ;

**Considérant** que la vente de ce bien répond à des motifs d'intérêt général en permettant la création de deux logements locatifs qui n'auraient pu être réalisés par la commune ;

**Vu** l'avis favorable du Bureau Municipal ;

Le Conseil Municipal est appelé à valider la cession de cet immeuble communal et d'en définir les conditions générales de vente.



## PROPOSITION

Il est proposé au Conseil Municipal :

- d'accepter la vente à la SCI 2DInvest, représentée par Monsieur Dimitri LE MAITRE, de l'immeuble sis 2, rue Maréchal LECLERC figurant ainsi au cadastre :

| Appartement situé au 1 <sup>er</sup> étage avec cave et grenier |        |                    |
|-----------------------------------------------------------------|--------|--------------------|
| Section                                                         | Numéro | Contenance         |
| AD                                                              | 944    | 112 m <sup>2</sup> |
| AD                                                              | 945    | 150 m <sup>2</sup> |
| Contenance totale                                               |        | 262 m <sup>2</sup> |

- de préciser que les lots concernés par la ventes sont :

### Lot numéro deux (2)

Au rez-de-chaussée, un hall d'entrée, un W.C et le départ d'une cage d'escalier. Au 1er étage un appartement comprenant un palier, la cage d'escalier, une entrée, un placard, une cuisine, un séjour, un hall, une chambre, un WC, une salle de bains, une salle à manger.

Au 2ème étage le palier d'accès au grenier

Au 1er étage, deux balcons

Et les quatre cent vingt-neuf millièmes (429 /1000 èmes) des parties communes générales.

### Lot numéro trois (3)

Au premier étage une arrière-cuisine et la partie de hall située au Nord

Et les cinquante-neuf millièmes (59 /1000 èmes) des parties communes générales.

### Lot numéro cinq (5)

Au deuxième étage un grenier situé dans la partie Sud de l'immeuble

Et les quarante-trois millièmes (43 /1000 èmes) des parties communes générales.

### Lot numéro sept (7)

Au sous-sol dans la partie Sud de l'immeuble une cave

Et les quarante-sept millièmes (47 /1000 èmes) des parties communes générales.

- de fixer le prix de vente à 35 000 € (FAI) soit 24 200 € net vendeur ;
- d'autoriser Monsieur le Maire, ou Monsieur le 1er Maire-adjoint en charge des Finances, à signer l'acte de vente ainsi que tout document et/ou acte nécessaire à l'application de la présente affaire aux charges et conditions qu'il jugera utiles.

## DECISION

Le Conseil Municipal accepte cette proposition par 18 voix pour et 1 abstention (Mme M. Monique MOREL)

Fait et délibéré, le 17 septembre 2024

Pour extrait conforme

Le Maire

JP. OGER



*La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Rennes dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'État.*

