

MARSILLY



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 25 novembre 2025

L'an deux mil vingt-cinq, le vingt-cinq novembre, le Conseil Municipal légalement convoqué en date du vingt novembre deux mil vingt-cinq, s'est réuni sous la présidence de Monsieur Hervé PINEAU, Maire.

Présents : Monsieur Hervé PINEAU, Madame Laureyne VIAUD-TANQUART, Monsieur Franck COUDRAY, Monsieur Joseph GARCIA, Madame Monique BARRIERE, Monsieur Daniel MAHE, Madame Annie COURCY, Madame Marie BADIER, Monsieur Stéphane ALLAIS, Madame Nicole MANGOT

Absents excusés : Madame Martine RENAUD (pouvoir à Monsieur Hervé PINEAU), Madame Joëlle CHAMBRIER-DONNADIEU, Madame Caroline BOURGUE, Monsieur Flavien GENDRON

Absents : Monsieur Jacques GLENEAUD, Monsieur Christophe GUIBERT, Monsieur Sylvain FLOGNY, Monsieur Eric FERAUD

Secrétaire de séance : Monsieur Franck COUDRAY

Date de la convocation : 20/11/2025		Nombre de votants	11
Nombre de membres afférents		Bulletins blancs	00
au Conseil Municipal :	23	Abstentions	00
Nombre de membres en exercice	18	Suffrages exprimés	11
Nombre de membres présents	10	Pour	11
Nombre de procuration	01	Contre	00

25.67 - Logement communal sis 18 bis rue de l'Ancienne Poste - Vente aux enchères en ligne via le site de courtage AGORASTORE - module Immobilier

Rapporteur : Hervé PINEAU

Monsieur le Maire rappelle que le Conseil Municipal a approuvé, par délibération du 25 février 2025, l'engagement d'une procédure de mise en vente du logement communal, sis 18 bis rue de l'Ancienne Poste situé sur la parcelle cadastrée section AA numéro 366 (future AA 827), au prix de 194 000 euros, conformément à l'estimation fourchette basse de France Domaine, datée du 4 septembre 2023.

Le Conseil Municipal avait, par ailleurs, décidé de confier la procédure au service « vente immobilière » de l'étude AG France Notaires sise 2, place des Halles à Marans.

Or, au terme d'une période de près de huit mois, seules quatre visites du bien ont été sollicitées. Aucune proposition de prix, ni demande de contre-visite, n'a été formulée. Les visiteurs font état, au contraire, d'un prix relativement élevé (alors qu'il représentait la fourchette basse établie par France Domaine), d'un état médiocre du bien qui nécessite des travaux de rafraîchissement, et, surtout, de l'absence de garage ou d'emplacement de stationnement.

Il semble donc opportun d'adopter une autre stratégie pour concrétiser la volonté du Conseil Municipal de vendre ce bien.

Par ailleurs, la dernière estimation du bien par France Domaine a dépassé la date de validité réglementaire de 2 ans, imposant une nouvelle évaluation de la valeur du logement.

Depuis plusieurs années, la commune a conclu une convention cadre de prestations de service avec la société AGORASTORE, qui propose un site de ventes aux enchères en ligne, permettant de vendre des matériels devenus obsolètes. Cette société propose également une solution analogue pour la vente de biens immobiliers en ligne. A ce titre, Monsieur le Maire, dans le cadre de la délégation qui lui a été consentie par le Conseil Municipal en matière de marchés publics, a approuvé et signé une convention cadre-immobilier avec la société AGORASTORE, pour une durée d'un an, reconductible trois fois par tacite reconduction.

Cette démarche de ventes aux enchères en ligne permet de céder en toute transparence, les biens immobiliers dont la collectivité n'a plus l'utilité. Celle-ci garde la maîtrise de ses ventes et le choix de bénéficiaire, ou pas, de l'accompagnement d'AGORASTORE pour chaque bien. Elle peut continuer de vendre tout ou partie de ses biens par ses propres moyens en toute liberté.

Dès la signature de la convention cadre, la collectivité peut bénéficier de l'accompagnement proposé par la solution AGORASTORE Immobilier qui, dans un premier temps, propose l'expertise du bien que la commune souhaiterait vendre et des conseils de mise à prix. Cette démarche est gratuite (sous réserve de mise en vente dans un délai de trois mois).

L'expertise d'AGORASTORE peut se révéler précieuse, car elle permet d'estimer la valeur du bien à la fois par rapport au marché local (comme le fait France Domaine) mais aussi d'une manière plus fine, en s'appuyant sur son potentiel, ses points forts et ses points faibles.

Ainsi, cette expertise AGORASTORE vise à déterminer le potentiel du bien au regard des éléments suivants :

- Un descriptif bref du bien étudié ;
- Sa localisation géographique, son environnement et son accessibilité
- La situation juridique du bien, c'est-à-dire son état d'occupation éventuel ou encore son état hypothécaire ;
- L'étude du marché immobilier ;
- L'appréciation qualitative des forces et faiblesses présentées par le bien, son environnement, ou le marché immobilier dans lequel il s'insère ;
- Les références de transactions ou de biens similaires à la vente sur le secteur dans le cadre d'études par comparaison.

Au terme de cette analyse, AGORASTORE précise le positionnement de l'immeuble sur son marché ainsi que les valeurs de cessions envisageables.

La valeur estimée correspond au potentiel de vente du bien, dans le cadre du marché immobilier existant.

Dans le cadre des ventes, AGORASTORE apporte :

- la sécurité juridique : filtrage et mise en concurrence des acheteurs, publicité de la vente...
- l'optimisation du prix : les candidats, mis en compétition sur la plateforme en ligne, peuvent enchérir puis contre-enchérir en fonction des offres concurrentes, ainsi chaque acheteur fait sa meilleure offre ;
- l'amplification de la visibilité du bien et des performances des ventes, via une audience large via le site internet ;
- la maîtrise du projet : la commune peut mettre en place un cahier des charges et choisit son acheteur selon ses propres critères (pas forcément le plus-disant).

Dans tous les cas, la collectivité maîtrise les décisions stratégiques comme le choix du prix de départ et le choix de l'acheteur.

Après clôture des opérations de vente, celle-ci est soumise à la délibération du Conseil Municipal.

AGORASTORE gère également tous les autres aspects : reportage photo, organisation des visites (qui sont toutefois assurées par un représentant de la collectivité), publicité, communication, relation avec les acheteurs, conseils juridiques, suivi notarial.

La rémunération d'AGORASTORE est payée par l'acquéreur, à la signature de l'acte authentique ; elle s'effectue par l'application d'un taux de commission fixé sur le prix de départ et applicable au prix de vente final. Le pourcentage de ce dernier varie selon la mise à prix, suivant un barème établi par AGORASTORE ; en l'espèce, il s'élève à 12% TTC.

L'expertise du logement communal réalisée par AGORASTORE met en exergue les éléments suivants :

- Bonne localisation, dans un secteur recherché, avec commerces et services à proximité, desserte par les transports urbains
- Etat correct mais pas de garage ni place de stationnement, classé F au titre DPE
- Quelques travaux nécessaires (rafraîchissement, isolation, anomalies sur le système électrique...) et bien qui ne pourra plus être mis à la location sans travaux d'isolation à compter du 1^{er} janvier 2028.

Par ailleurs, la typologie du logement communal apparaît peu adaptée au marché immobilier local composé presque exclusivement de pavillons individuels (les appartements ne représentant que 4 % du parc).

Bien que le marché immobilier local demeure relativement dynamique, il importe de tenir compte des conditions actuelles : hausse des coûts du financement et des travaux, allongement des délais de vente – désormais proches de 78 jours, soit une progression de 2,63 % en un an – ainsi que la légère contraction des prix des appartements sur les douze derniers mois (-1,20 %). Ces éléments invitent à une certaine prudence.

Ainsi, considérant les éléments ci-avant, en appliquant une décote pour travaux d'amélioration des performances énergétiques, AGORASTORE estime que le prix de cession pourrait se situer entre 132 000€ et 152 000€ frais inclus ; le prix net vendeur s'élèverait entre 117 857€ et 135 714€.

AGORASTORE préconise de fixer le prix de départ lors de la mise aux enchères à 99 000€ frais inclus. Cette mise à prix conseillée correspond à une valeur décotée de l'estimation basse.

En conséquence,

Le Conseil Municipal,

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment son article L.2122-22,

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques,

Vu la délibération n°25.07 du 25 février 2025, relative au lancement de la procédure de cession d'un bien immobilier communal situé 18 bis, rue de l'Ancienne Poste,

Considérant que le bien a été déclassé du domaine public communal, et incorporé dans le domaine privé de la commune par délibération n°24.06 du Conseil Municipal, en date du 24 janvier 2006,

Considérant que la cession de l'immeuble susmentionné, appartenant au domaine privé communal, relève d'une bonne gestion du patrimoine communal, les recettes générées par sa cession permettant de financer les projets communaux d'ordre public en cours et à venir,

Considérant l'échec de la mise en vente du logement communal sis 18 bis rue de l'Ancienne Poste, par le service « vente immobilière » de l'étude AG France Notaires, depuis le mois de mars 2025, et le terme du mandat d'exclusivité confié à cette-dernière,

Considérant l'intérêt de proposer la vente de ce bien immobilier sur un site de vente aux enchères en ligne, afin d'amplifier sa visibilité,

Considérant la convention cadre signée avec AGORASTORE pour le module Immobilier, approuvée par décision du Maire n°25.22 en date du 30 septembre 2025,

Considérant l'estimation du bien réalisée par AGORASTORE affichant un prix de cession compris entre 132 000 et 152 000€ frais inclus, et la stratégie de cession proposée, avec un prix de départ fixé à 99 000€ frais inclus (soit 88 393 € net vendeur),

Considérant l'estimation de France Domaine actualisée en date du 4 novembre 2025, au prix de 199 000 €, assorti d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 179 000 €,

Après en avoir délibéré, à l'unanimité, DECIDE :

- Article 1 : le principe de cession de l'immeuble sis 18 bis, rue de l'Ancienne Poste via le site de courtage AGORASTORE IMMOBILIER.
- Article 2 : de fixer à 99 000€ frais inclus le prix de départ pour la mise aux enchères du bien susvisé.
- Article 3 : de fixer le prix de réserve du bien, c'est-à-dire le prix en deçà la commune ne vendra pas le logement, à 120 000€ net vendeur (soit 134 400€ frais inclus).
- Article 4 : que le Conseil Municipal étant ensuite libre d'accepter ou de refuser de vendre les biens aux conditions proposées par l'acquéreur potentiel, il sera de nouveau sollicité lors d'une prochaine réunion.

Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus
Au registre sont les signatures
Pour copie conforme
Marsilly, le 26 novembre 2025,

Le Maire, Président de séance,
Hervé PINEAU

Le Secrétaire de séance,
Franck COUDRAY

