

Commission Lotissement – Lundi 13 mars 2023 à 18h00

Présents : Didier HOUOT, Cédric PIERREL, Daniel JOMARD, Philippe CUNY, Karine CLAUDE, Emmanuelle AUBERT, Jean-François MESDAG, Dorine ROBERT.

Excusés : Jean-Michel PHILIPPE, Laurence LABAYS, Cathy TRUFFIN.

1°) Commercialisation en cours :

Monsieur PIERREL expose qu'à ce jour, 20 lots ont été achetés ou réservés : il reste 8 donc parcelles disponibles (au 10 mars 2023) soit une seule de moins qu'au 04 novembre 2022 :

	Prix parcelle € TTC	Surface estimative en m2
Lot n°1	46 415,00 €	929
Lot n°11	33 375,00 €	773
Lot n°12	29 070,00 €	946
Lot n°13	34 735,00 €	834
Lot n°14	50 985,00 €	1 133
Lot n°16	50 760,00 €	846
Lot n°17	39 655,00 €	721
Lot n°27	30 715,00 €	637

La dernière offre d'achat reçue date du 21 février 2023 (lot n°26).

La parcelle attirant le plus l'intérêt est le lot n°11.

Certains lots n'ont jamais reçu la moindre offre : lots 12, 13, 14 et 27.

Les lots 1, 11, 16 et 17 ont déjà fait l'objet d'une ou plusieurs offres, mais ont fait l'objet d'un désistement de leur acquéreur.

Monsieur JOMARD demande quel motif est avancé par les acheteurs en cas de désistement, il est répondu qu'il s'agit très souvent d'un problème de financement du projet. Monsieur JOMARD demande si le problème est le taux d'emprunt. Il est répondu qu'il s'agit davantage de la hausse des prix des matériaux.

Nombre d'achats passés devant notaire :

- compromis de vente : 3
- actes de vente : 16
- en attente de compromis : 1
- nombre de désistements après offre : 16

Sommes encaissées à ce jour : 537 098,70 € HT

Reste à encaisser : 393 931,81 € HT

-dont invendu : 262 555,09 € HT

Monsieur JOMARD demande si la différence entre ces deux chiffres est bien aux 4 dossiers réservés mais non encore signés devant notaire, ce à quoi il est répondu favorablement.

Montant du crédit relais : 821 500,00 € HT

-échéance du remboursement : 03 juin 2024 (renouvelable deux fois une année).

-Un remboursement effectué de 300 000 € début janvier 2023.

-Second remboursement à venir de 100 000 € pour mi-mars 2023.

Monsieur PIERREL estime que la commercialisation a été plutôt rapide en 15 mois mais marque un coup d'arrêt depuis quelques mois. Peu d'appels téléphoniques, et surtout très peu donnent suite à une offre écrite. Les offres écrites sont souvent abandonnées par défaut de financement.

Bien que le crédit relais puisse être reconduit 2 ans supplémentaires pour aller jusqu'en juin 2026, il apparaît important de le rembourser aussi vite que possible car il a été conclu à taux variable et connaît des hausses importantes vu l'évolution défavorable du marché (taux initial de 0,29%, taux actuel dépassant les 2%). Il est à préciser que cet emprunt a été souscrit dans un ensemble de prêts souscrits avec le crédit agricole dont les taux étaient les plus favorables (espace saint-hubert et tracteur).

Il ajoute qu'il est préférable de vendre rapidement vu le contexte économique qui voit aussi la hausse des taux d'intérêts pour les emprunteurs.

Certaines parcelles, comme la parcelle 14, risquent d'être difficiles à vendre vu leur taille ou leur situation.

L'objectif de la commission est d'étudier les règles de commercialisation du fait du contexte évolutif sur le marché de l'immobilier et de la construction pour répondre aux problématiques rencontrées par certains acheteurs potentiels.

Suite à la commission du 04 novembre 2022 et au conseil municipal du 06 décembre 2022, plusieurs décisions ont été prises :

-Règle de limite d'achat en nombre de terrains : suppression de cette règle limitant l'achat.

-Règle du permis de construire obligatoire avant acte de vente : règle maintenue car permettant de conserver une garantie que le terrain sera construit dans une échéance relativement courte.

-Règle de délai entre signature du compromis de vente et signature de l'acte de vente : proposition de prolonger de 6 à 9 mois pour tenir compte des évolutions du marché et offrir plus de souplesse et de temps aux acquéreurs.

Ces premiers assouplissements ont permis de ne vendre qu'un terrain supplémentaire, et de laisser plus de temps aux projets en cours afin de ne pas perdre certains acheteurs.

Toutefois 4 terrains n'ont toujours pas reçu d'offre et d'autres plus attractifs ne font plus l'objet de propositions malgré des relances régulières sur leboncoin et le site internet communal.

Il convient donc d'étudier d'autres modifications de la commercialisation des terrains restants afin de s'adapter au contexte qui se tend sur le marché immobilier avec des difficultés plus importantes pour la réalisation des projets (hausse des taux d'intérêts, hausse des prix des matériaux, rallongement des délais).

Certaines modifications du même type ont déjà été adoptées précédemment : allongement des délais de constitution des dossiers devant notaire, fin de la condition de CUB au stade du compromis de vente.

2°) Nouvelles propositions :

Monsieur PIERREL fait part des nouvelles évolutions possibles de règles de commercialisation :

- suppression de la condition de permis de construire
- suppression de l'interdiction de vente pendant 10 ans, qui semble difficilement applicable juridiquement
- suppression de l'obligation de passage par un compromis de vente
- maintien d'un délai obligatoire au-delà duquel la vente est annulée si les conditions suspensives ne sont pas remplies.
- Baisse des prix : l'équilibre actuel du projet laissait imaginer un résultat net (voirie des roches de fontaine comprise) de 63 000 € TTC ce qui peut permettre une baisse des prix pour rendre les terrains restants plus attractifs tenu compte du peu d'offres reçues. Il est à préciser que depuis quelques mois selon les constructeurs de projets neufs, les acheteurs dans l'immobilier ont perdu entre 20 et 30% de leur pouvoir d'achat vu le contexte économique actuel.
- Recours à un mandataire immobilier pour vendre les terrains restants : selon conditions à définir : à quel taux de commission, quels frais d'agence pour la commune, exclusif ou non et pour quelle durée. 3 offres ont été reçues par des agents immobiliers et sont à l'étude.

Il est ajouté qu'il serait nécessaire d'ajouter une clause de substitution permettant aux acheteurs de revendre à leur SCI ou inversement en dérogation de la clause d'interdiction de revente pendant 10 ans, et de préciser les cas et délais dans lesquels la caution voirie est restituée aux acheteurs.

Monsieur MESDAG estime que le compromis de vente est surtout une garantie par l'acheteur. Il est répondu que oui, mais que l'acompte de 5% versé à cette occasion est plus une garantie pour la commune avec les clauses suspensives.

Madame AUBERT demande en quoi consistent les clauses suspensives actuelles. Il est répondu qu'il s'agit du dépôt d'un permis de construire accordé ainsi qu'une attestation de financement du projet aux conditions économiques acceptées par les acheteurs, sinon quoi la clause suspensive leur permet d'annuler la vente sans perdre leur acompte.

La commission propose à l'unanimité :

- la suppression de la condition de permis de construire
- la suppression de l'interdiction de vente pendant 10 ans, ce qui implique l'absence de nécessité de clause de substitution pour les propriétaires en SCI.

La commission propose à la majorité (une abstention) :

- le maintien du recours au compromis avec délai pour passation de la vente

La commission propose à la majorité (5 voix pour, 4 contre) :

- la diminution du délai pour la passation de l'acte de vente à 4 mois avec clause de sauvegarde en cas de retard indépendant de la volonté de l'acheteur dans la constitution du dossier, contre 9 mois auparavant.

La commission propose que l'ensemble des mesures s'appliquent aux terrains encore en vente ainsi qu'aux terrains vendus ou réservés par mesure d'égalité de traitement.

Des précisions devront également être apportées sur les cautions voirie : risque couvert et date et condition de remboursement aux acquéreurs. Il sera donc nécessaire de préciser que la caution couvre les dégradations causées sur la voirie publique créée pour le lotissement c'est-à-dire la rue du mezy, aussi bien la couche de roulement que ses accessoires (trottoir, bordures, grilles pluviales, bouches à clé, tampons et compteurs). Il sera de plus précisé que le remboursement sera fait auprès des acheteurs s'il n'est constaté aucune dégradation de leur fait ou du fait d'une entreprise travaillant pour leur compte au jour de délivrance de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux.

Il est à préciser que les diverses évolutions prévues au règlement seront soumises à l'avocat ayant rédigé le règlement pour validation de sa part de la validité juridique des modifications avant vote en conseil municipal.

Monsieur le Maire propose de plus le recours aux services d'un agent immobilier pour la vente des lots restants. Il estime que la vente de lots à bâtir est un métier à part entière et que la commune a déjà bien travaillé sur une grosse partie des lots mais que les parcelles restantes sont plus complexes à vendre, surtout vu le contexte actuel du marché, et nécessitent les compétences de professionnels qui pourront nous faire bénéficier d'une expertise commerciale et d'une exposition de vente plus importante dont le coût sera par ailleurs assumé par les acheteurs.

Cette mesure impliquant un coût supplémentaire pour les acheteurs, il propose de diminuer les prix des lots afin d'absorber une partie de la hausse, à hauteur de 50%. Il serait aussi nécessaire de baisser un peu plus les terrains plus coûteux afin de les rendre plus accessibles.

La commission étudie les différentes offres des agents consultés : une n'est pas étudiée car ne comportant pas les éléments d'information supplémentaires demandés. Les deux autres sont équivalentes en termes de taux d'honoraires mais une offre à la commune une exposition commerciale plus importante et des moyens internes plus grands. La décision sera prise une fois que le conseil municipal se sera prononcé. Les 2 agents ont exprimé le souhait de travailler de mandat exclusif de vente.

A l'unanimité, la commission propose :

- Le recours à un agent immobilier pour la commercialisation des lots restants par conclusion d'un mandat exclusif de vente pour une durée de 3 mois renouvelable
- L'ajustement des prix afin de diminuer le surcoût des frais d'honoraires à hauteur de 50% soit :

Lot	Prix initial € TTC	Nouveau prix € TTC	Prix € TTC net vendeur (hors frais de notaire)
1	46 415,00	43 915,00	48 915,00
11	33 375,00	30 875,00	35 875,00
12	29 070,00	26 570,00	31 570,00
13	34 735,00	32 235,00	37 235,00
14	50 985,00	47 450,00	52 450,00
16	50 760,00	47 400,00	52 400,00
17	39 655,00	37 155,00	42 155,00
27	30 715,00	28 215,00	33 215,00

Ces propositions seront étudiées en conseil municipal le 13 avril 2023 pour décisions.

Les points à l'ordre du jour étant épuisés, la séance est levée à 19h05.

Vagney, le 20 mars 2023,
L'adjoint aux terrains,
Cédric PIERREL

