



## IMMOBILIER

# VENTES EN LIGNE

## Les enchères ont le vent en poupe

Pour certaines communes, vendre un bien immobilier via une plateforme digitale est devenu courant. Entretien avec les principaux acteurs de ce marché.

À son décès, Yves Courpon, ancien conseiller municipal, a effectué un legs appréciable à sa mairie de Cavignac (Gironde, 1 981 habitants) : un patrimoine immobilier estimé à un million d'euros, un immeuble bordelais d'une valeur de 3,2 millions d'euros ainsi qu'un vignoble. « Le conseil municipal a décidé de créer une régie municipale pour moderniser l'exploitation viticole, commente le maire, Jean-Jacques Edard. Mais rien que pour construire un chai neuf, il faut 2,5 millions d'euros ! » C'est pourquoi une partie de ce legs a été mis en vente par la commune via une agence immobilière dématérialisée, Agorastore. « C'est finalement avec un acquéreur français que la mairie a signé une promesse de vente sous seing privé devant notaire, en février 2019, pour l'immeuble de Bordeaux, complète le maire. En revanche, comme les enchères des maisons sur Agorastore n'ont pas donné de suites satisfaisantes, la mairie a décidé de reprendre la main, avec une vente de gré à gré, en privilégiant, si possible, leur acquisition par les locataires qui les occupent toujours. »

### Agorastore, un géant dématérialisé

Actuellement, Agorastore, une agence immobilière en ligne, vend environ une vingtaine de biens immobiliers par mois en provenance de collectivités. Il y a de tout sur son site : d'anciens presbytères, d'ex-gendarmeries, des colonies de vacances ou même d'anciennes forges, des bains douches ou encore un étang. « Le marché est porteur aujourd'hui, assure Servan Ndjantcha, directeur d'Agorastore Immobilier. En raison de la mutualisation des services, les communes ont des bureaux, mais aussi beaucoup d'appartements de fonction à vendre. D'autres collectivités,



*La vente de notre bien aux enchères en ligne a permis d'assurer une totale transparence ainsi qu'une audience internationale à cette transaction.*  
Jean-Jacques Edard, maire de Cavignac (Gironde, 1 981 habitants)

*qui n'ont plus les moyens de réaliser certains projets, vendent des biens qu'elles avaient préalablement acquis.* »

Mais le site d'enchères en ligne assure également une importante fonction de conseil. « La commune qui nous choisit bénéficie de notre accompagnement, poursuit Servan Ndjantcha. On organise avec elle la désaffectation et le déclassement du bien, acté après la délibération en conseil municipal. Puis on photographie son bien ; on réalise des visites virtuelles de l'actif sur Internet ; on rend l'annonce visible sur d'autres sites pour en élargir l'audience durant deux mois. Une visite physique obligatoire, souvent collective, est aussi organisée à l'intention des potentiels acheteurs. Nous vérifions égale-



*ment quelle solvabilité financière ils présentent pour financer leur projet.* » Quant aux enchères, elles ont lieu durant 3 à 5 jours ouvrables. Pour un taux de réussite de l'ordre de 90 %, avec une moyenne de plus de dix enchérisseurs par bien.

### La liberté du choix de l'acquéreur

À l'issue des enchères, la municipalité n'est pas obligée de choisir le mieux-disant<sup>(1)</sup>. « Par exemple, témoigne Servan Ndjantcha, la mairie du Grau-du-Roi a vendu un ancien hôtel de ville au deuxième mieux-

### Déterminer le juste prix

Les collectivités doivent aliéner le bien immobilier à un prix qui ne doit pas être inférieur à sa valeur réelle. L'avis des Domaines en donne une idée. « Quant à l'évaluation d'Agorastore, commente son directeur, Servan Ndjantcha, elle permet parfois d'aller plus loin, grâce à notre connaissance comparative du marché, mais aussi parce que l'on réalise des estimations concernant la transformation potentielle d'un bien. Par exemple, on calcule quel revenu pourrait être généré pour un professionnel qui va transformer ledit bien. Ce qui nous permet de mieux juger jusqu'à quel niveau il est susceptible d'investir. » En revanche, pour être attractive, l'offre de départ aux enchères se situe souvent à moins de 15 à 20 % de la valeur espérée du bien.



1 500 collectivités s'affichent aujourd'hui sur Webenchèresimmo pour leurs transactions immobilières en ligne.

disant, car il voulait y créer des boutiques, et donc des emplois. Il nous arrive aussi de conseiller de choisir une offre moins élevée, mais qui n'est grevée par aucune condition suspensive. » C'est au moment de la signature de l'acte authentique que l'acheteur règle à Agorastore, en plus du prix de vente, une commission de 5,5 % à 8,5 % du prix de vente hors taxe. Si un bien ne se vend pas, Agorastore n'est pas rémunéré. Et le directeur d'assurer : « Nous sommes suffisamment performants pour obtenir généralement une vente qui est de 10 à 12 % supérieure au prix du marché. »

### Transparence et équité de traitement

C'est une maison située sur la place du village de Reyrevignes (Lot, 377 habitants) : une ancienne école, transformée en logements communaux et en salle des associations. « Nous avions besoin d'argent pour des travaux à l'église », explique le maire, Jean Trémoulet. Le conseil municipal a donc décidé de s'en séparer. Mais

« plusieurs habitants de la commune semblaient intéressés par cette vente. C'est un choix délicat pour un maire. Afin d'assurer une totale transparence et équité de traitement, nous avons demandé à notre notaire de mettre en vente la maison sur 36 h immo. Au final, du 3 au 4 juillet 2018, il y a eu seulement deux enchérisseurs, des personnes extérieures au village. La maison s'est vendue au prix plancher que nous en attendions : un peu plus de 120 000 euros. Nous sommes donc satisfaits, même si nous aurions préféré avoir pour acquéreur un couple avec enfants pour l'école. »


Reyrevignes est la première commune du Lot à avoir choisi 36 h immo. Son directeur, Cyrille Cabaret, confirme « qu'il y a aujourd'hui moins de freins psychologiques au choix d'une transaction digitale. Grâce aux photos aériennes des drones, aux visites et aux plans en 3D, la recherche d'un bien en ligne est aisée. C'est pourquoi nous conseillons souvent

### Escroquerie sur Internet

C'est sous le pseudonyme de « Doudou31 » que le maire de Ponlat-Taillebourg (Haute-Garonne, 630 habitants) avait mis en vente sur Leboncoin.fr du matériel municipal : débroussailleuses, matériel de chantier... Mais les deniers récoltés, au lieu de revenir dans les comptes de la commune, atterrirent dans sa poche ! Dénoncé par sa secrétaire de mairie, le maire indélicat a été condamné, en 2018, à six mois de prison avec sursis et à une peine d'inéligibilité de trois ans, avec confiscation des sommes saisies, à savoir 21 800 euros.

à nos clients d'acheter un pack communication pour une diffusion complémentaire auprès de Webenchèresimmo, avec lequel nous travaillons désormais. C'est un petit investissement supplémentaire qui peut rapporter gros ».

### Un tarif variable en fonction de la taille des communes

Webenchèresimmo est un support de transaction en ligne<sup>[2]</sup>. Sa responsable produit, Marie Le Roy, explique qu'il n'y a pas de commission prélevée sur les ventes, mais un abonnement annuel à payer. « Le prix diffère selon la taille de la commune. Il est de 1 000 euros pour les communes inférieures à 5 000 habitants. Nous effectuons la saisie de l'annonce et des photos, et en assurons la diffusion sur de multiples canaux, durant 2 à 3 mois. » Mais c'est la mairie qui gère elle-même tout le reste dans son espace de suivi, de manière totalement autonome. Y compris l'étude du projet du futur acquéreur. « C'est souvent leur service patrimoine qui s'en occupe, précise Marie Le Roy. Nous n'intervenons pas non plus sur le choix de l'offre. Il n'y a pas de vente obligatoire et rien à payer par l'acheteur. » En cas d'invendu, le site peut en revanche fournir des éléments pour analyser le problème. « Depuis notre partenariat avec 36 h immo, 100 % des biens immobiliers mis aux enchères ont été vendus, soit une quinzaine depuis septembre 2018, se réjouit Marie Le Roy. Depuis notre démarrage en 2017, la vente réussit quasiment deux fois sur trois, dès la première présentation. » 

Chantal Béraud

[1] Complément juridique à lire sur [www.agorastore.fr/legal/guide-juridique.aspx](http://www.agorastore.fr/legal/guide-juridique.aspx)

[2] En savoir plus sur [www.webencheresimmo.com/encheres-vente-immobilier/conditions-utilisation](http://www.webencheresimmo.com/encheres-vente-immobilier/conditions-utilisation)