



Boîte Postale n°90003
17880 LES PORTES-EN-RE
contact.adcnordiledere@gmail.com

crédit photo : Thierry Poletti

MAIRIE DES PORTES-EN-RE
Monsieur le Maire,
19, rue de la Grenouillère
17880 LES PORTES-EN-RE

Aux Portes-en-Ré, le lundi 13 février 2023.

Objet : votre courrier daté du 5 décembre 2022

C/c : Mesdames les Conseillères Municipales et Messieurs les Conseillers Municipaux

Monsieur le Maire,

Vous avez répondu le 5 décembre 2022 à notre courrier daté du 7 novembre 2022 concernant la préemption par le Conseil Municipal, lors de sa séance du 20 octobre 2022, de la propriété située 38 rue du Printemps sur la commune des Portes-en-Ré, cadastrée sous les références AN 391 et AN 272.

Par ailleurs, nous avons obtenu, le 12 décembre 2022, de la Direction Départementale des Finances Publiques de la Charente-Maritime - Pôle d'évaluation domaniale, l'avis du Domaine sur la valeur vénale de cette propriété ainsi que celui concernant la propriété située place de la Françoise (référence cadastrale AN 233) préemptée sur décision du Conseil Municipal du 2 septembre 2021.

Vous voudrez bien trouver ci-dessous nos remarques, commentaires et questions à ce sujet.

Préemption de la propriété de la place de la Françoise :

La description de ce bien est la suivante dans l'avis du Domaine daté du 17 août 2021 : « *Parcelle cadastrée section AN n°233 pour 481 m². Il s'agit d'une parcelle de terrain plat située à proximité du centre-bourg donnant sur le parking de la Françoise, supportant un garage de 63 m² de plain-pied avec une toiture en tuile à 2 pentes avec une porte de garage en bois peints à 2 battants et des fenêtres. Intérieur non visité, la façade et la toiture sont à nettoyer, aucune information concernant un raccordement éventuel à l'eau et l'électricité.* »

Nous lisons également dans cet avis du service des Domaines que les éléments de comparaison utilisés sont localisés :

- 91, avenue de la Corniche sur la commune de Rivedoux-Plage, soit à 31 km du bien objet de l'avis,
- 92, rue de la Fontaine sur la commune de Rivedoux-Plage, soit à 32 km du bien objet de l'avis,
- et 735, route Nationale sur la commune de La Couarde-sur-Mer, soit à 17 km du bien objet de l'avis.

Par ailleurs, les éléments financiers ayant servi à déterminer la valeur vénale de ce bien sont les suivants :

TC	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Prix total	Surface totale des dépendances	Surface terrain,	Nature bien	
1	297//AD//1038//	RIVEDOUX-PLAGE	91 AV DE LA CORNICHE	26/06/2019		300 000	55	786	parcelle de TAB avec bâtiment existant située à 75 m de la côte, constitution, de servitude	5454,55
2	297//AD//1038//	RIVEDOUX-PLAGE	91 AV DE LA CORNICHE	30/10/2019		390 000	55	786	parcelle de TAB avec bâtiment existant situé à 75 m de la côte	7090,91
3	297//AC//477//480//128	RIVEDOUX-PLAGE	92 RUE DE LA FONTAINE	06/07/2018	1993	256 500	79	256	Garage à été transformé et une maison a été construite en 2019 depuis la vente	3246,84
4	121//AB//722//	LA COUARDE SUR MER	735 route nationale	10/09/2018	1971	60 000	50	386	un immeuble à usage de garage et d'atelier située sur une route départementale vendue avec un terrain	1200,00
moyenne										4248,07

A la moyenne de 4 248 €/m² a été appliquée un abattement de 20 % « *compte tenu des contraintes liés au PPRN (zone rouge Rs3 du PPRN ; ainsi, ses possibilités constructives sont très contraintes : le terrain ne pourra en aucun cas accueillir un nouveau logement ; le garage existant ne pourra pas être transformé en logement ; servitude T7 + PT1 +PT1P + I4)* », soit 4 248 x 80 % = 3 398 €/m².

Ce prix appliqué au 63 m² de ce garage donne une valeur de 3 398 €/m² x 63 m² = 214 074 € qui se trouve être conforme aux 210 000 € mentionnés dans la Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA).

Remarquable !

On notera cependant :

- une différence de prix au m² de 590 % entre le bien le moins cher et le plus cher,
- que le bien situé au 91, avenue de la Corniche à Rivedoux-Plage a été vendu deux fois à quatre mois d'intervalle avec une différence de prix de 30 %.

Ainsi, si on ne tient pas compte du prix de la deuxième vente du bien situé au 91, avenue de la Corniche à Rivedoux-Plage, pour ne pas fonder une prise de décision sur des intérêts particuliers spéculatif comme vous l'indiquez dans votre courrier du 5 décembre 2022, on obtient une moyenne de 3 300 €/m² soit une évaluation de 3 300 €/m² x 80 % x 63 m² = 166 320 € représentant une valeur inférieure de 20 % à celle indiquée dans la DIA.

Vous écrivez, dans votre courrier daté du 5 décembre 2022, que « *la commune a [donc] fait preuve de bon sens en suivant l'avis éclairé du service des Domaines* ».

Pensez-vous qu'un avis éclairé ait vraiment pu être donné :

- pour un bâtiment à usage de garage non visité,
- dont on ignore s'il est raccordé à l'eau et à l'électricité,
- en prenant comme référence des bâtiments ayant le même usage (c'est-à-dire celui de garage) mais placés sur des terrains à bâtir ou ayant été bâti après l'achat,
- situés jusqu'à 32 km de distance de la place de la Françoise ?

Sans surprise, nous nous interrogeons de notre côté sur la réponse à donner à cette question.

Quoi qu'il en soit, la venderesse de cette propriété a manifestement obtenu le prix qu'elle souhaitait de cette vente et nous nous en réjouissons pour elle.

De plus, l'utilité de cette acquisition pour la commune des Portes-en-Ré (services techniques municipaux, organisation du marché...), ne fait aucun doute pour nous et nous la portons au crédit de l'équipe municipal que vous dirigez.

Ainsi, dans le cas présent, l'intérêt général de la commune des Portes-en-Ré et de ses habitants / contribuables a été servi sans que les intérêts légitimes de la venderesse n'aient été lésés.

Préemption du 38 rue du Printemps :

Description du bien :

La description de ce bien dans l'avis du Domaine est la suivante : « *Sur la parcelle AN n°391 est édiflée une maison d'habitation sur 2 niveaux, construite en 2010, mitoyenne des 2 côtés. Elle comprend au rez-de-chaussée une entrée dans une cuisine équipée ouverte sur un salon, un wc, une salle d'eau, une chambre avec placard qui donne sur la terrasse. Du salon, un escalier mène à un palier qui dessert deux chambres, une salle d'eau et un wc. A l'extérieur, on trouve une cour gravillonnée avec une*

terrasse en pierres, un garage à moto. A l'arrière on trouve une terrasse et un jardin (en longueur). L'ensemble est clos de murs, est en très bon état d'entretien, les murs sont peints, les sols carrelés, les huisseries en bois, double vitrage, le chauffage s'effectue par convecteurs électriques à l'étage et au sol au rez-de-chaussée. Eléments de moins-value : jardin orienté nord, absence de garage. Eléments de plus-value : maison récente, très bien entretenue avec prestations de qualité, présence d'un extérieur, terrasse au sud, à l'abri des regards, situation proche du centre-bourg. »

Valeur vénale :

L'analyse des prix porte sur 24 ventes de maison, d'une surface comprise entre 60 et 100 m², toutes situées sur la commune des Portes-en-Ré dans un rayon de 3 km par rapport à la rue du Printemps (n°42), entre le 17 février 2020 et le 11 juillet 2022.

Le prix moyen au m² de surface utile ressort à 7 321,47 €.

Le prix médian au m² de surface utile ressort à 7 073,12 €.

Le prix au m² de surface utile le plus bas est de 6 037,50 € (vente du 17 février 2020).

Le prix au m² de surface utile le plus haut est de 9 344,26 € (vente du 30 avril 2021).

Le prix au m² de surface utile de la seule vente d'une maison située rue du Printemps est de 9 180,33 € (25 mars 2020).

Le prix de 7 321,47 €/m² a été retenu par le service des Domaines, sans application d'un abattement compte tenu des contraintes liés au PPRN, contrairement à l'évaluation de la propriété préemptée place de la Françoise (la propriété de la rue du Printemps est en zone rouge Rs2 et celle de la place de la Françoise en zone rouge Rs3).

Avec une surface du bâti de 77 m², l'évaluation ressort à 7 321,47 €/m² x 77 m² = 563 753 € arrondi à 565 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 621 500 €.

Vous nous rappelez dans votre courrier daté du 5 décembre 2022 que « l'évaluation en valeur vénale correspondant à la somme d'argent estimées contre laquelle un immeuble serait échangé, à la date de l'évaluation, entre un acheteur consentant et un vendeur consentant dans une transaction équilibrée, après une commercialisation adéquate, et où les parties ont l'une et l'autre agi en toute connaissance, prudemment et sans pression. »

La venderesse et un acheteur - ayant agi à notre connaissance l'une et l'autre en toute connaissance, prudemment et sans pression - avaient trouvé un accord au prix à 620 000 €, avaient signé à cet effet un compromis de vente et leurs notaires respectifs avaient initié les formalités liées à cette mutation à titre onéreux.

Dans le cas d'espèce, si on se réfère à la définition que vous rappelez dans votre courrier daté du 5 décembre 2022, nous ne voyons pas bien ce qui justifiait de retenir et présenter au Conseil Municipal, pour le vote de la délibération autorisant la préemption, une valeur vénale autre que celle de 620 000 €.

Vous le faites cependant dans ce même courrier en indiquant que vous avez fondé votre « *décision sur l'intérêt général, et non sur celui d'intérêts particuliers spéculatifs* ».

Pour reprendre la définition du dictionnaire Larousse, l'adjectif spéculatif s'emploie pour définir des opérations financières qui ont le caractère de spéculations c'est-à-dire d'opération consistant à acheter un bien en vue de réaliser un bénéfice de sa revente ultérieure.

Pourriez-vous nous préciser les éléments qui, au moment des faits, vous permettaient de savoir que la venderesse et/ou l'acheteur potentiel se livrai(en)t à une opération spéculative ?

Suivi de la délibération n°2022-059 du Conseil Municipal des Portes-en-Ré :

Le Conseil Municipal des Portes-en-Ré a adopté à l'unanimité, moins une voix, la délibération n°2022-059 autorisant la préemption de ce bien sis 38, rue du Printemps.

Pourriez-vous nous préciser l'état d'avancement de cette préemption et l'affectation donnée ou que vous entendez donner à ce bien immobilier ?

Notre position :

Vous avez pris soin de lire nos statuts et vous en avez conclu que nous nous bornions à défendre les intérêts particuliers de la venderesse (du 38, rue du Printemps) au détriment, probablement, de l'intérêt collectif et donc de l'intérêt de tous les autres contribuables de la commune des Portes-en-Ré.

Pourriez-vous nous préciser ce qui dans nos statuts indique que nous devons encourager une bonne gestion des communes de l'ancien canton nord de l'île de Ré au détriment d'un de ses contribuables ou au détriment d'une catégorie particulière de contribuables ?

Par ailleurs :

- nous vous réitérons notre question du 7 novembre 2022 : seriez-vous prêt, comme les autres membres du Conseil Municipal, lors de la vente d'un bien personnel, à consentir un abattement de 8,87 % sur le prix obtenu d'un acheteur ?
- si vous pensez que la bonne gestion de la commune des Portes-en-Ré doit ou peut se faire au détriment d'une catégorie de contribuables, ou au bénéfice d'une catégorie de contribuables, pourriez-vous nous préciser les caractéristiques de chacune de ces catégories ?

Politique foncière de la commune des Portes-en-Ré :

Nous insistons depuis plusieurs années sur l'importance d'une politique foncière permettant d'assurer le logement à l'année de résidents permanents et l'installation, ou la pérennisation de l'installation, de professionnels sur le territoire de la commune des Portes-en-Ré. Cette politique :

- a et aura un coût (très) élevé du fait des caractéristiques du marché immobilier de l'île de Ré en général et de la commune des Portes-en-Ré en particulier,
- sera très longue,
- sera laborieuse.

Il nous semble, dans cette optique, que la commune des Portes-en-Ré doit être vue par les vendeurs potentiels comme un interlocuteur loyal auquel ils peuvent s'adresser en confiance avant même d'avoir mis leur bien sur le marché.

Pensez-vous que ce sera le cas après l'épisode de la préemption de ce bien de la rue du Printemps ? Pensez-vous faire faire des économies à la commune des Portes-en-Ré lorsqu'elle devra payer des frais d'agence (plusieurs dizaines de milliers d'euros à chaque fois) lors de préemption pour des biens mis en vente par l'intermédiaire de professionnels de l'immobilier ?

Dans l'attente de votre retour, nous vous prions, Monsieur le Maire, de bien vouloir accepter l'expression de nos respectueuses salutations.

Le Président de l'Association des Contribuables du Nord de l'île de Ré
Loïc BAHUET