

Les Portes-en-Ré, le 5 décembre 2022

Association des Contribuables du Nord  
de l'île de Ré  
Monsieur Loïc BAHUET, Président  
8, route de la Patache  
17880 LES PORTES-EN-RÉ

N/REF. : 2022-AP/CM- 0618

**OBJET : votre courrier en date du 7 novembre**

Affaire suivie par Claire MARTIAK

[dgs@lesportesenre.fr](mailto:dgs@lesportesenre.fr) / 05.46.29.11.51

Monsieur le Président,

Je fais suite à votre courrier du 7 novembre dernier par lequel vous réagissez à la décision du Conseil Municipal en date du 20 octobre 2022 ayant pour objet l'acquisition d'un bien par voie de préemption sis 38 rue du Printemps, au prix de 565 000 €. Vous demandez en outre à la commune de « réfléchir aux moyens de rétablir la venderesse de cette propriété du 38 rue du Printemps dans ses espoirs légitimes, et de les proposer au Conseil Municipal, afin de faire en sorte qu'elle obtienne de la vente de son bien immobilier le prix attendu. »

Permettez-moi de vous rappeler les articles L 1311-9 à L 1311-12 du CGCT qui disposent que les projets d'opérations immobilières, dont les acquisitions amiables, par adjudication ou par exercice du droit de préemption, réalisées par les collectivités territoriales, doivent être précédés d'une demande d'avis au directeur départemental des finances publiques (service des Domaines). L'avis du service des Domaines doit être demandé avant toute acquisition d'immeubles d'une valeur totale égale ou supérieure à une somme fixée à 180 000 € par arrêté du 5 décembre 2016.

Dans l'affaire qui nous occupe, le service des Domaines a, dans son avis rendu le 23 septembre 2022, estimé la valeur du bien à 565 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %. La détermination de la valeur vénale a fait l'objet d'une étude de marché et a porté notamment sur les cessions récentes de maisons sur la commune des Portes-en-Ré.

Vous citez dans votre courrier l'acquisition du garage Place de la Françoise en septembre 2021, pour lequel il n'a pas été proposé au Conseil Municipal de baisse du prix de vente. Je vous précise que le service des domaines a, dans son avis du 17 août 2021, estimé la valeur de ce bien à 210 000 €, en précisant que celui-ci était conforme aux données du marché immobilier local.

Les évaluations réalisées par les services locaux du Domaine, comme les évaluations effectuées par les experts privés, sont effectuées en respectant les règles de la charte de l'expertise en évaluation immobilière. Celle-ci précise que l'évaluation en valeur vénale correspond « à la somme d'argent estimée 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 ».

Dans ces deux dossiers, la commune a donc fait preuve de bon sens en suivant l'avis éclairé du service des Domaines, et en fondant ses prises de décision sur l'intérêt général, et non sur celui d'intérêts particuliers spéculatifs.

Je m'étonne de votre prise de position, qui se borne à défendre les intérêts particuliers de la venderesse, alors même que votre association a pour objet d'encourager « une bonne gestion de [la] commune en veillant à ce que cette gestion soit conduite par les municipalités dans le respect de la légalité et dans un esprit d'économie, notamment par la limitation des dépenses à ce qui est indispensable, c'est-à-dire à ce qui est nécessaire et suffisant au développement harmonieux et paisible de la commune. »

Je vous prie de recevoir, Monsieur le Président, l'assurance de mes sincères salutations.

Le Maire,  
Alain POCHON

Signé par : Alain POCHON  
Date : 06/12/2022  
Qualité : MAIRE

