

# VIE DES COMMUNES

## LES PORTES-EN-RÉ



### Résidences secondaires : la taxe d'habitation prend de la hauteur

Les élus des Portes-en-Ré ont voté, mardi 12 septembre, une majoration de 60 % de la taxe d'habitation pour les résidences secondaires, la faisant passer de 7,84 à 12,54 %. Alain Pochon, le maire, s'en explique.



Le projet de onze logements sociaux, avenue des Peupliers, porté par la municipalité. © Agence Sophie Blanchet

Le logement social est une préoccupation principale aux Portes-en-Ré. Lors du conseil municipal du 12 septembre, le maire, Alain Pochon, a tenu à le rappeler,

l'école ou La Poste », a-t-il annoncé.

Un programme de logements avenue du Haut des Treilles, financé pour partie par l'emprunt, est à l'étude. Il permettrait de porter l'offre à 17 loge-

ont été rejetés. La volonté d'avancer reste intacte, puisque deux nouvelles demandes ont été déposées avant l'été.

#### Le levier fiscal actionné

D'autres pistes ont été avancées. L'une, déjà formulée il y a plusieurs mois, consisterait à revoir les statuts de la CdC « afin de permettre aux petites communes de l'île de bénéficier du portage financier et de la participation financière de l'Établissement public de coopération intercommunale dès que le seuil de 10 logements était atteint », a précisé Alain Pochon. Ce seuil est fixé à 20 actuellement. Le maire souhaite « que cette demande de modification de statut soit débattue de manière transparente devant les élus communautaires ». Même si la position du côté de la CdC est claire sur la question (lire en encadré).

L'autre piste, plus récente, est rendue possible suite au décret du 25 août 2023. Ce dernier permet à plus de 2 200 communes supplémentaires en « zones tendues » – dont les dix com-

j'y suis opposé. Les recettes de la commune n'ont jamais été aussi importantes, notamment à travers le droit de mutation, une recette récente, mais qui s'ajoute à un budget qu'il n'y avait pas les années antérieures », a avancé le premier.

« À chaque fois qu'il y a un débat budgétaire, je tire la sonnette d'alarme en disant que nous allons vers l'aggravation de la pression fiscale et très probablement vers de l'endettement. On dépense sans voir la diminution des frais de fonctionnement, il y avait des réserves, il n'y en a désormais plus. Maintenant que l'on arrive sur un sujet extrêmement important, on constate qu'il n'y a plus d'argent. Je trouve cela regrettable », a déclaré le second. Il évoque « une sorte de discrimination parfaitement absurde. Cette taxe porte également sur des gens qui ont hérité de logements, qu'ils gèrent et entretiennent dans le cadre de la location saisonnière. Ces contribuables vont prendre la même augmentation et je ne suis pas sûr qu'ils aient très envie de vous dire merci. » Les deux élus ont voté contre.

#### « Le diagnostic est bon, le remède pas adapté »

Un courrier adressé à l'ensemble des élus en amont du conseil municipal, un autre réservé pour le maire à l'issue de la séance, la délibération portant sur la majoration de la cotisation due au titre des logements meublés non affectés à l'habitation principale aux Portes-en-Ré est suivie de près par l'Association des contribuables du nord de l'île (Acnir). « Nous sommes favorables au développement de l'habitat à l'année et aux activités économiques, soutient son président, Loïc Bahuet. Ce qui nous interroge, c'est la façon de financer cela. Le diagnostic est bon, le remède pas adapté. »

L'Acnir estime que la commune (et les neuf autres de l'île) dispose déjà de recettes pour mener des projets, issus de la taxe additionnelle sur les droits

Le projet de onze logements sociaux, avenue des Peupliers, porté par la municipalité. © Agence Sophie Blanchet

**L**e logement social est une préoccupation principale aux Portes-en-Ré. Lors du conseil municipal du 12 septembre, le maire, Alain Pochon, a tenu à le rappeler, comme il a pu le faire par écrit au président de la communauté de communes (CdC) de l'île de Ré. « Je me suis attaché, avec l'appui du conseil municipal, à poursuivre et à faire émerger des programmes de logements sociaux [...] Nos jeunes ne parviennent plus à se loger et quittent inexorablement le village, qui se vide peu à peu, mettant en péril notre économie locale mais aussi les services publics comme

l'école ou La Poste », a-t-il annoncé.

Un programme de logements avenue du Haut des Treilles, financé pour partie par l'emprunt, est à l'étude. Il permettrait de porter l'offre à 17 logements dès 2025 : 11 en location allée des Peupliers gérés par Habitat 17 (et pour lesquels la municipalité obtiendrait 8 logements) et 6 en primo-accession au Haut des Treilles. Mais les contraintes réglementaires (liées principalement au plan de prévention des risques naturels) et architecturales ne facilitent pas les dossiers. Deux certificats d'urbanisme, l'un présenté en 2021 l'autre en début d'année 2023,



Une projection du projet de logements allée des Peupliers. © DR

transparente devant les élus communautaires ». Même si la position du côté de la CdC est claire sur la question (lire en encadré).

L'autre piste, plus récente, est rendue possible suite au décret du 25 août 2023. Ce dernier permet à plus de 2.200 communes supplémentaires en « zones tendues » – dont les dix communes de l'île de Ré – de majorer la taxe d'habitation sur les résidences secondaires à compter de 2024. Lors de ce conseil de rentrée, les élus, à la majorité, ont acté ce principe en fixant la taxe d'habitation des résidences secondaires (elles représentent plus de 82 % des 1 982 logements imposés sur la commune en 2022, Ndlr) à 12,54 % de la valeur locative cadastrale. « Le taux de la taxe d'habitation actuellement en vigueur aux Portes, soit 7,84 %, est le plus bas de toutes les communes de l'île. Ces dernières appliquent des taux d'une moyenne de 9,75 %, la plus haute étant à 11,35 % », a noté le maire.

#### Quid du droit de mutation ?

Michel Oger et Xavier de Boissard, conseillers municipaux, grincent des dents. « L'an dernier, c'était l'impôt foncier, j'étais contre. Cette année, c'est un impôt qu'on peut comprendre, mais

évoque « une sorte de discrimination parfaitement absurde. Cette taxe porte également sur des gens qui ont hérité de logements, qu'ils gèrent et entretiennent dans le cadre de la location saisonnière. Ces contribuables vont prendre la même augmentation et je ne suis pas sûr qu'ils aient très envie de vous dire merci. » Les deux élus ont voté contre.

#### 82 000 euros supplémentaires

Prenant part au débat, Élisabeth Regreny, conseillère déléguée, pense que cette mesure « n'est pas significative lorsqu'on prend l'île de Ré dans sa globalité ». Une simulation a été demandée aux services des impôts par la commune, mais la réponse n'a pas pu être donnée dans les temps. Une estimation sur l'enveloppe globale montre que cette majoration apporterait 82 000 euros supplémentaires à la commune par an. « L'effort demandé aujourd'hui aux résidents secondaires va permettre d'apporter une pierre à l'édifice non négligeable », a déclaré Alain Pochon.

Une ligne budgétaire sera spécifiquement dédiée à la construction de ces logements et, tous les ans, un bilan sera fait sur le remboursement de l'emprunt. ■ **J.S. avec E.L.**

économiques, soutient son président, Loïc Bahuet. Ce qui nous interroge, c'est la façon de financer cela. Le diagnostic est bon, le remède pas adapté. » L'Acnir estime que la commune (et les neuf autres de l'île) dispose déjà de recettes pour mener des projets, issus de la taxe additionnelle sur les droits de mutation (payée principalement par des personnes acquérant une résidence secondaire). « 567 000 € en 2019, 480 000 € en 2020, 666 000 € en 2021 et 821 000 € en 2022. Il y a de quoi faire pour mettre en place un cercle vertueux en faveur du logement », détaille le président. L'Acnir émet de sérieux doutes sur le montant des recettes supplémentaires attendues, autour de 82 000 €. Quant à la comparaison des taux entre communes : « Un taux seul ne veut rien dire. Il faut tenir compte de la population, des bases communales... » Des questions, Loïc Bahuet n'en manque pas. Il attend des réponses. « Le décret est légal, la délibération aussi. Mais sur quels éléments les membres du conseil ont-ils été amenés à voter ? », interroge le président de l'Acnir.

## Les municipalités précédentes pas assez mobilisées sur le logement ?

Dans sa réponse apportée au maire, datée du 16 août, sur les difficultés rencontrées en matière de logements, le président de la CdC est ferme. « Si comme vous l'écrivez, votre commune est particulièrement contrainte par le plan de prévention des risques naturels, ce qui est certes de nature à complexifier la situation, permettez-moi tout de même d'imputer une large part de cet état de fait à l'absence d'anticipation des municipalités précédant la vôtre [...] », écrit Lionel Quillet. Sur la possibilité de faire rentrer dans le champ communautaire les deux projets en cours ? « Après étude de faisabilité juridiques, il n'est pas légalement possible de l'envisager et je le regrette. » Élisabeth Regreny, conseillère déléguée, juge « ignoble » le fait de mettre en cause la volonté

politique des élus avant 2020 (elle en faisait partie, Ndlr). « Lors des autres mandats, il y a bien eu des projets, notamment sous la mandature de Christian Bourgne. Cependant, le PPRL est venu couper l'herbe sous le pied de ces projets. C'est vraiment ne pas être clair et honnête face aux élus qui ont travaillé dans les communes pendant des années. » Alain Pochon, le maire, confirme avoir vu les plans de ces anciens projets de logements sociaux. « Dans le mandat précédent, j'étais le 1<sup>er</sup> adjoint et élu à la CdC, rappelle Michel Oger, conseiller municipal. C'est un sujet qui a souvent été abordé. Déjà à l'époque, il y avait un veto total du président de la CdC qui était Lionel Quillet. On a bien compris qu'il y avait un barrage. »



Les contraintes réglementaires, liées principalement au plan de prévention des risques naturels, ne facilitent pas l'avancée des dossiers. © J.S.