



Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire de l'Association des Contribuables du Nord de l'Île de Ré du samedi 12 août 2023

Le samedi 12 août 2023 à 10 H 00, les membres de l'Association des Contribuables du Nord de l'Île de Ré (ACNIR) se sont réunis, en Assemblée Générale Ordinaire (AGO) dans la salle des Marais de la Prée - 6, place des Marais de la Prée 17880 LES PORTES-EN-RE, sur convocation écrite du Président du Bureau de l'association transmise par courrier simple.

Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée par les membres ordinaires, éventuellement porteurs de pouvoir(s), et sympathisants présents lors de leur entrée en séance. Cette feuille de présence, annexée au présent procès-verbal, faisant apparaître que vingt-sept (27) membres ordinaires, avec droit de vote, et aucun membre sympathisant, sans droit de vote, sont présents ou représentés, a été certifiée exacte et sincère par Loïc BAHUET en sa qualité de Président de l'AGO.

Le Président et le Vice-Président en charge des finances de la Communauté de Communes (CDC) de l'Île de Ré, les Maires et les Adjoint au Maire en charge des finances des cinq communes de l'ancien canton Nord de l'Île de Ré, ont été invités à la présente AGO.

Sont excusés :

- le Président de la CDC de l'Île de Ré,
- le Maire de Loix et le Maire des Portes-en-Ré,
- Monsieur Gildas JACQUOT, 4^{ème} adjoint au Maire de Saint-Clément-des-Baleines en charge notamment du monde associatif.

Point 1 : désignation du Bureau de l'Assemblée Générale Ordinaire et contrôle de la validité de sa tenue.

A l'unanimité, les membres ordinaires présents et représentés adoptent la proposition de Loïc BAHUET à savoir :

- Président du Bureau de l'AGO : Loïc BAHUET,
- Secrétaire du Bureau de l'AGO : Jacques MADEUF,
- Scrutateurs du Bureau de l'AGO : Jean-Yves RICHARD et Jean-Michel SEVILEANU.

Un exemplaire des statuts, la liste nominative des adhérents convoqués, une copie de la convocation notamment déposée au domicile rétais de chaque adhérent sont disponibles à l'entrée de la salle de réunion.

Il constate que les membres ordinaires, avec droit de vote, présents ou représentés, sont au nombre de vingt-sept (27), soit un nombre supérieur à 25 % des adhérents à jour de leur cotisation 2023 / 2024 au jour de l'AGO, soit quarante-cinq (45), et qu'elle peut donc valablement délibérer, conformément à l'article 11 des statuts de l'association.

Point 2 : rapport du Trésorier sur les comptes de l'exercice du 1^{er} juillet 2021 au 30 juin 2022.

Les produits se montent à 1 805,76 € dont 1 505 € de cotisations et 300,76 € d'intérêts du livret bancaire.

Les charges se montent à 2 653,72 € dont :

- 437,64 € d'achats : 118,80 € d'abonnement (boîte postale), 255,24 € d'affranchissements, 18 € de cotisation externe et 45,60 € de photocopies et frais d'impression,
- et 2 216,08 € de services externes : 68,80 € de prestations informatiques (entretien et mise à jour du site Internet de l'association), 1 980 € d'honoraires d'avocat (acompte pour la procédures en cours concernant les ordures ménagères), 63,60 € de frais bancaires et 103,68 € pour l'assurance Responsabilité Civile de l'association.

Le déficit ressort à 847,96 €.

L'actif net, d'un montant total de 14 406,47 €, est composé de 180,36 € de créances (intérêts du livret bancaire à recevoir), 15 € de valeurs mobilières de placement (1 part sociale du Crédit Mutuel), 14 211,11 € de disponibilités dont 1 352,66 € sur le compte courant ouvert au Crédit Mutuel et 12 858,45 € sur le livret bancaire ouvert au Crédit Mutuel.

Le passif, d'un montant total de 14 406,47 €, est composé de 14 174,59 € de fonds associatifs, qui se décomposent en 15 022,55 € de réserves moins le déficit de 847,96 € au titre du résultat de l'exercice, et 231,88 € de dettes fournisseurs

au titre des provisions pour la présente AGO et d'un reste à rembourser à Loïc BAHUET pour des frais engagés avant la fin de l'exercice.

Les comptes de l'exercice du 1^{er} juillet 2022 au 30 juin 2023 de l'ACNIR, qui font ressortir un déficit de 847,96 €, sont adoptés à l'unanimité des membres ordinaires présents ou représentés. Un exemplaire est annexé au présent procès-verbal.

Point 3 : budget de l'exercice du 1^{er} juillet 2023 au 30 juin 2024.

Le budget prévisionnel de l'exercice du 1^{er} juillet 2023 au 30 juin 2024 est proposé comme suit :

- 1 650 € de produits dont une base conservatrice de 65 cotisations à 20 € plus 350 € de produits financiers,
- 2 743 € de charges ajustées en fonction des éléments de l'exercice précédent plus 50 € de fournitures de bureau et un provisionnement de 2 000 € de frais d'avocat (procédure concernant la gestion et le traitement des ordures ménagères sur l'île de Ré notamment),
- soit un résultat prévisionnel déficitaire de 1 093 €.

Le budget prévisionnel de l'exercice du 1^{er} juillet 2023 au 30 juin 2024 de l'ACNIR, qui fait ressortir un déficit de 1 093 €, est adopté à l'unanimité des membres ordinaires présents ou représentés. Un exemplaire est annexé au présent procès-verbal.

Point 4 : rapport moral du Président incluant la présentation de la procédure en cours (excédents générés par la gestion des ordures ménagères et des déchets assimilés), des travaux et des études de l'année sur les finances des cinq communes de l'ancien Canton Nord de l'île de Ré, de la Communauté de Communes de l'île de Ré et du pont de l'île de Ré (Taxe de Séjour, réforme de la Taxe d'Habitation, évolution des taux des taxes locales, Ecotaxe, évolution du péage du pont de l'île de Ré...) ; réponses aux questions des adhérents.

Bureau et Conseil d'Administration (CA) :

Depuis la dernière AGO le Bureau a assuré la gestion courante de l'association et a tenu une réunion le 23 juillet 2023 (pour l'accomplissement de formalités administratives).

Le CA s'est réuni à trois reprises : le 13 septembre 2022, le 10 décembre 2022 et le 24 juillet 2023.

A chaque réunion, le point sur les adhésions, les finances de l'association et les dossiers en cours sont présentés et font l'objet de discussions.

Lors de la réunion du 13 septembre 2022, le Bureau en place a été reconduit à l'identique. Il est, pour mémoire, composé de Loïc BAHUET représentant l'Indivision BAHUET, au poste de Président, Olivier BIDAULT des CHAUMES, au poste de Vice-Président, Pierre BOT, au poste de Secrétaire et Jean-Yves RICHARD, au poste de Trésorier.

Lors de la réunion du 24 juillet 2023, le CA a notamment préparé la présente AGO.

Par ailleurs, en plus de ces réunions formelles, les membres du CA échangent tout au long de l'année par courrier électronique et le Président informe, par cette voie de communication, tous les autres membres du CA des évolutions sur les sujets en cours et de tout ce qui touche, de près ou de loin, à l'association.

Adhérents de l'ACNIR :

Au 30 juin 2023, le fichier de l'association comptait 72 membres dont 65 à jour de cotisation. Nous vous encourageons à faire connaître notre association dans votre entourage afin d'augmenter significativement ce nombre d'adhérents, notamment dans les trois villages vers lesquels notre action s'est étendue lors de la fusion entre les deux associations de contribuables des Portes-en-Ré et de Saint-Clément-des-Baleines, à savoir les villages d'Ars-en-Ré, La Couarde-sur-Mer et Loix. Pour mémoire l'ACNIR est ouverte à tous, y compris aux non-contribuables de l'ancien canton Nord de l'île de Ré, en qualité de membre sympathisant.

Lettre de l'Association :

Le CA de l'ACNIR a produit deux « Lettres de l'Association » depuis la dernière AGO, une première datée de Septembre 2022 et une deuxième datée de Janvier 2023, principalement consacrées aux sujets d'études en cours.

Pour mémoire, conformément à la décision de l'AGO de l'année dernière, ces lettres sont adressées aux membres de l'ACNIR au format papier par courrier postal, ou déposées dans la boîte aux lettres de leur résidence rétaise et de façon dématérialisée par courrier électronique, et restent disponibles sur le site Internet de l'association où elles peuvent être téléchargées.

Le CA de l'ACNIR envisage de continuer à produire ces lettres pour renforcer le lien entre lui et les membres de l'association entre deux Assemblées Générales.

Conseils Communautaires et Conseils Municipaux :

Il arrive qu'un représentant de l'ACNIR assiste aux Conseils Municipaux de la commune des Portes-en-Ré et aux Conseils Communautaires. Pour mémoire, des comptes-rendus sommaires peuvent être proposés sur le site Internet de l'association, dans l'attente de la publication des procès-verbaux sur les sites Internet des collectivités locales. De plus, le CA de votre association recherche toujours des volontaires pour assister aux Conseil Municipaux de Saint-Clément-des-Baleines, Ars-en-Ré, La Couarde-sur-Mer et Loix et pour faire le lien avec l'association.

En ce qui concerne le Conseil Municipal des Portes-en-Ré : il est diffusé en direct sur la page Facebook de la Mairie ; la qualité sonore s'est améliorée grâce à l'acquisition de matériel ; il convient juste maintenant que tous les Conseillers Municipaux pensent à allumer leur micro lorsqu'ils prennent la parole ! Ces enregistrements restent accessibles en replay (même sans être abonné à ce réseau social) sur la page Facebook de la Mairie.

Commission Communale des Impôts Directs :

Il y a eu une réunion de la Commission Communale des Impôts Directs de la commune des Portes-en-Ré le 24 mars 2023 à laquelle Loïc BAHUET a participé. Des informations complémentaires sur le rôle de cette commission sont disponibles dans le procès-verbal de l'AGO de l'année dernière.

Radioscopies :

Les « Radioscopies de la situation financière de 2009 à 2022 et prévisions pour 2023 » des cinq communes de l'ancien Canton Nord et de la CDC de l'île de Ré ont été mises à jour et sont disponibles sur le site Internet de l'association.

En 2023, nous avons récupéré sans difficultés les Comptes Administratifs 2022 et les Budgets Primitifs 2023 auprès de cinq des six collectivités locales de l'île de Ré que nous suivons. Pour la commune de Loix, après plusieurs courriels restés sans réponse, nous avons adressé notre demande à Monsieur le Maire par courrier RAR. Ce n'est qu'après cette dernière relance que nous avons obtenu les documents demandés.

La récupération des Comptes de Gestion 2022, de ces mêmes collectivités, auprès de la Direction Générale des Finances Publiques de la Charente-Maritime et des informations financières complémentaires mises en ligne par l'Administration Centrale s'est faite sans difficulté et sans retard cette année.

L'année dernière les Comptes Administratifs et les Budgets Primitifs de quatre communes étaient disponibles en ligne sur le site Internet des Mairies (Ars-en-Ré, La Couarde-sur-Mer, Loix et Saint-Clément-des-Baleines).

Cette année :

- la Mairie des Portes-en-Ré n'a toujours pas adhéré à cette bonne pratique ; seuls sont disponibles sur son site Internet, les notes de présentation brève et synthétique du Compte Administratif 2022 et du Budget Primitif 2023 du Budget Général,
- la Mairie de Loix n'a toujours pas mis à jour son site Internet avec ses Comptes Administratifs 2022 et ses Budgets Primitifs 2023,
- et enfin, pour la première fois, la CDC de l'île de Ré a mis à disposition ses Comptes Administratifs 2022 et ses Budgets Primitifs 2023 sur son site Internet par l'intermédiaire des délibérations du Conseil Communautaire.

Suite à notre travail d'analyse de ces documents, nous avons signalé aux représentants de la commune :

- d'Ars-en-Ré que le Budget Primitif 2023 du Budget Général n'était pas équilibré en recettes et en dépenses (le 1^{er} mai 2023) ; qu'après une première correction les opérations d'ordre de transfert entre sections étaient maintenant déséquilibrées (le 2 mai 2023) ; enfin le 30 mai 2023 on nous signalait que la version définitive était accessible « *après accord de la Préfecture* »,
- la commune de Saint-Clément-des-Baleines que les Restes A Réaliser des dépenses d'investissement comptabilisés dans le Compte Administratif 2022 du Budget Général étaient différents de ceux reportés dans le Budget Primitif 2023 (le 1^{er} mai 2023) ; la correction de cette erreur a fait l'objet d'un vote rectificatif lors du Conseil Municipal du 1^{er} juin 2023.

Loïc BAHUET rappelle, à cette occasion, qu'un des rôles de l'ACNIR est d'être au côté des collectivités locales comme par le passé et comme depuis toujours.

Atelier péage du pont de l'île de Ré :

Le Conseil Départemental de Charente-Maritime (CD 17) a mis en place un atelier de travail consacré au péage du pont de l'île de Ré. Les collectivités locales de l'île de Ré et certaines associations, donc l'ACNIR, ont été conviées à participer à cet atelier. Depuis la dernière AGO, cet atelier s'est réuni deux fois : le 28 novembre 2022 et le 12 juillet 2023.

Lors de ces deux réunions une partie a été consacrée à la présentation de la réorganisation de la gare de péage et de ses alentours : création et réorganisation de parking, aménagement des voies cyclables, aménagement du pôle d'échanges pour les bus...

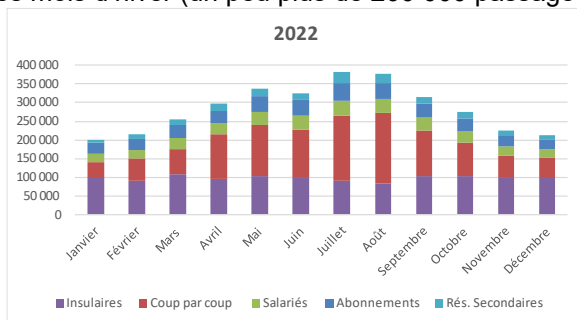
Concernant la partie péage proprement dite, lors de la première réunion, ont notamment été rappelés le contexte réglementaire, le fonctionnement du péage, les familles d'utilisateurs, les différents tarifs et abonnements existants... et lors de la deuxième réunion une synthèse des contributions des participants, réalisée par les services du CD 17, a été présentée. Il est à noter que ces contributions émanaient quasi exclusivement des associations. L'ACNIR, conformément à ses statuts, s'est limitée à une analyse économique et financière de ce sujet. Sa contribution est

disponible sur le site Internet de l'association dans l'onglet « études » à l'adresse : https://www.adc-nordiledere.com/images/pdf/ACNIR-ET-Pont_de_Re-Atelier_peage_Version_1.pdf

Loïc BAHUET, représentant de l'ACNIR à cet atelier, précise que cette contribution souhaite répondre principalement à deux questions : comment se répartissent les flux entre les différentes catégories d'utilisateurs et quelles sont les contributions des différentes catégories d'utilisateurs aux recettes de péage du pont de l'île de Ré ?

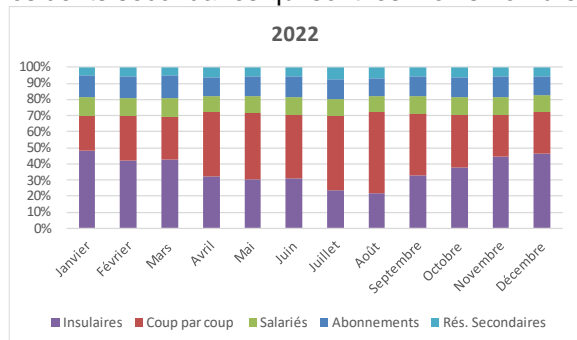
Sur le premier graphique présenté, schématisant la répartition, en nombre, des différentes catégories d'utilisateurs au cours de l'année 2022, on constate le caractère saisonnier de la fréquentation du pont de l'île de Ré :

- sans surprise elle est maximale en juillet et en août (entre 350 000 et 400 000 passages dans le mois),
- et elle est minimale lors des mois d'hiver (un peu plus de 200 000 passages par mois).



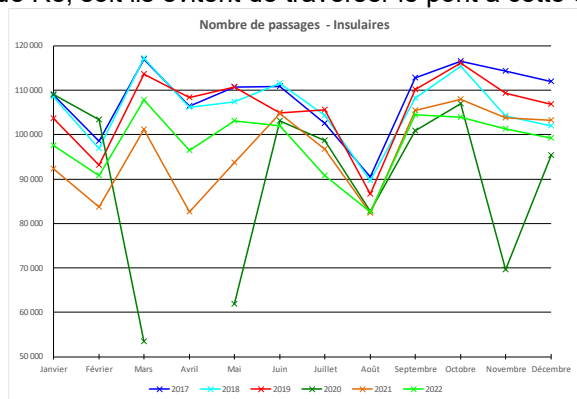
Sur le deuxième graphique présenté, schématisant la répartition, en pourcentages cumulés, des différentes catégories d'utilisateurs au cours de l'année 2022, on constate :

- que les passages des insulaires et au coup par coup représentent 70 % des passages chaque mois (les passages des insulaires sont majoritaires en automne et en hiver et les passages au coup par coup sont majoritaire au printemps et en été),
- ce sont les passages des résidents secondaires qui sont les moins nombreux.

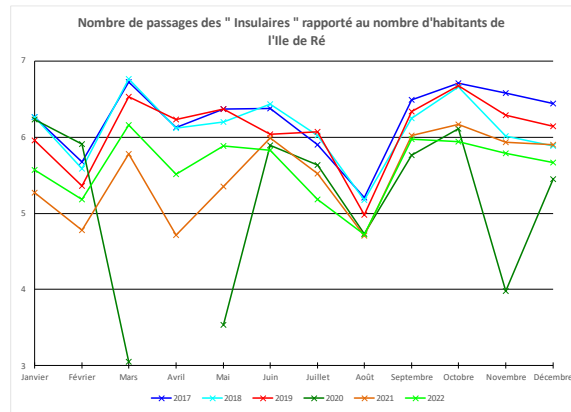


Sur les graphiques suivants, c'est la répartition du trafic sur l'année des différentes catégories d'utilisateurs, sur les cinq dernières années, qui est schématisée :

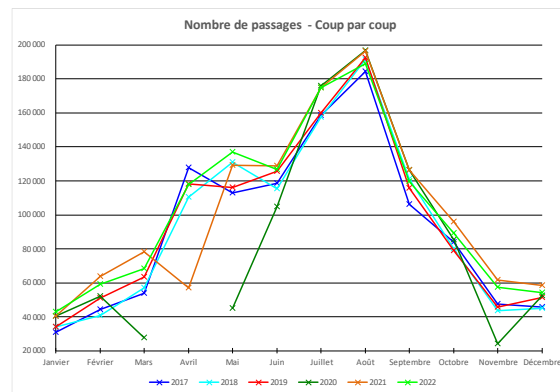
- pour les insulaires, le nombre de passages est moins homogène d'une année sur l'autre par rapport aux autres catégories d'utilisateurs ; on constate une baisse de la fréquentation en juillet et en août (soit les insulaires sont en vacances hors de l'île de Ré, soit ils évitent de traverser le pont à cette époque de l'année),



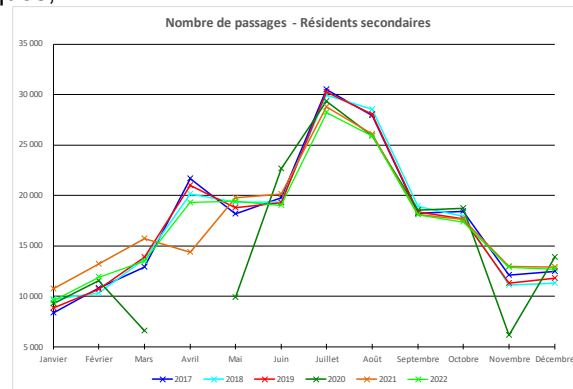
- pour les insulaires, si on rapporte ce nombre de passages au nombre d'habitants on dénombre entre 5 et 7 passages par mois et par habitant, mais il existe probablement un écart important entre, par exemple, un salarié qui traverse 5 jours par semaine le pont pour se rendre sur le continent (moyenne de 20 passages par mois sur l'année) et les personnes ne traversant que très occasionnellement le pont ou même jamais (personnes sans permis de conduire et/ou sans voiture par exemple),



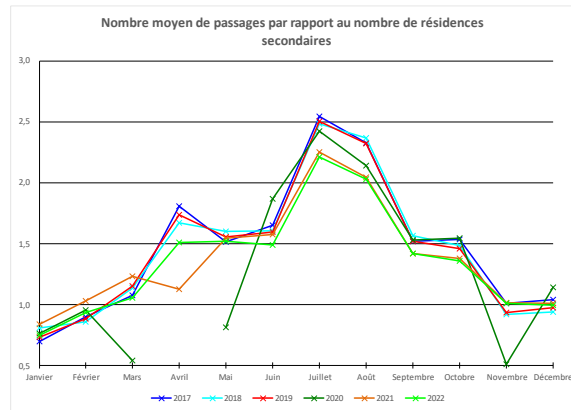
- pour les passages au coup par coup, le nombre de passages est très saisonnalisé : entre 160 000 et 200 000 passages en juillet et août ; entre 20 000 et 60 000 passages en décembre et janvier ; sursaut en avril ou mai pour les ponts et les vacances de Pâques ; à l'intérieur de cette très vaste catégorie la distinction entre les passages liés purement au tourisme, liés à une activité professionnelle, liés aux résidences secondaires... est impossible,



- pour les résidents secondaires, le nombre de passages est également très saisonnalisé : entre 25 000 et 30 000 passages en juillet et août ; entre 5 000 et 15 000 passages en décembre et janvier ; sursaut en avril pour les vacances de Pâques,



- pour les résidents secondaires, si on rapporte ce nombre de passages au nombre de résidences secondaires on dénombre 2,5 passages au maximum par mois mais, bien entendu, d'autres flux sont générés par les résidences secondaires (locataires saisonniers, membres de la famille non-titulaires d'une carte de passage de résident secondaire passant au coup par coup...).



En ce qui concerne la contribution des différentes catégories d'utilisateurs aux recettes du péage (entre 14 et 15 M€ / an) :

- pour les insulaires : la contribution est voisine de 0 € mais ils représentent 35 % des flux ; la question de la gratuité, notamment vis-à-vis de l'Ecotaxe, peut se poser,
- pour les résidents secondaires : la contribution moyenne est de 420 k€ / an, donc ces recettes sont faibles, d'où la nécessité d'une évolution drastique du tarif pour avoir une influence significative sur les recettes,
- pour les salariés : la contribution moyenne est de 225 k€ / an, donc les recettes sont (très) faibles ; une question se pose : faut-il tendre vers la gratuité ?
- pour les passages au coup par coup : la contribution moyenne est de 13 M€ / an, donc les recettes sont très importantes ; d'où un levier financier potentiel très puissant (1 € en plus par passage c'est 1 à 1,2 M€ de recettes supplémentaires) pour financer, à recettes minimales constantes, certaines propositions : création d'une troisième période tarifaire de très basse saison, baisse ou gratuité des frais de péage pour les salariés, baisse ou gratuité des frais de péage pour les aidants et les soutiens familiaux, baisse ou gratuité des frais de péage pour les encadrants de toutes associations sportives rétaises quel que soit le niveau où elles évoluent... en établissant les contrôles utiles et nécessaires pour éviter toute forme d'abus.

Un participant rappelle la genèse de la création de l'Ecotaxe et précise que, dès l'origine, cette contribution devait permettre de financer des actions de protection de l'environnement d'un territoire, pour corriger les effets de la fréquentation touristique de ce territoire et n'était donc due que par les personnes étrangères à ce territoire. Selon lui, la question du paiement de l'Ecotaxe par les insulaires (de l'île de Ré) ne se pose donc pas et elle ne devrait pas non plus se poser pour les résidents secondaires qui devraient également bénéficier de la gratuité au péage du pont de l'île de Ré.

Un autre participant précise que les insulaires devant obligatoirement emprunter le pont de l'île de Ré pour se rendre chez eux, il lui semble normal qu'ils ne payent pas pour l'emprunter.

Sur proposition de Loïc BAHUET, eu égard notamment à la diversité des opinions sur le sujet et en l'absence de majorité forte, la présente AGO décide de ne pas adopter de position sur la question de l'évolution des tarifs du péage du pont de l'île de Ré. Le représentant de l'ACNIR à l'atelier péage du pont de l'île de Ré continuera donc à alimenter, autant que de nécessaire, les débats en produisant des études élaborées à partir d'informations incontestables.

Etudes :

Les études réalisées par le CA sont mises à jour chaque année et sont disponibles sur le site Internet de l'ACNIR.

Etude – Ecotaxe :

Cette étude constituera la deuxième partie de la « Radioscopie de la situation financière du Pont de l'île de Ré ». Pour mémoire, la première partie consacrée à l'économie générale du pont de l'île de Ré est déjà disponible depuis l'année dernière et la version 2023 est en ligne (https://www.adc-nordiledere.com/images/pdf/ACNIR-ET-Pont_de_Re-Radioscopie_2022-Premiere_partie.pdf).

Loïc BAHUET indique un retard dans la production de cette deuxième partie qui s'attachera à présenter les aspects économiques et financiers de l'Ecotaxe en essayant de faire une synthèse des données concernant les douze collectivités locales concernées (CD 17, CDC de l'île de Ré et dix communes de l'île de Ré).

Le complément de cette étude, consacré aux navettes gratuites mises en place sur l'île de Ré notamment pour la période estivale, évoqué l'année dernière, n'a pas été oublié et sera également lancé cette année.

Etudes - Reforme de la Taxe d'Habitation :

Loïc BAHUET propose d'associer cette partie au tableau de Richard WESTALL intitulé « Sword of Damoclès » et d'estimer, à la fin de sa présentation, si tout ou partie des contribuables rétais a, en la matière, une épée de Damoclès au-dessus de la tête.

Etudes – Réforme de la Taxe d'Habitation – Variation des recettes :

La question qui se posait, dès la mise en place de cette réforme, était de savoir si elle aurait une influence sur les recettes des collectivités locales de l'île de Ré. Pour répondre à cette question le CA de votre association a produit une étude mise en ligne sur son site Internet et mise à jour chaque année : https://www.adc-nordiledere.com/images/pdf/ACNIR-ET-TH-Reforme_Macron_2023.pdf

Loïc BAHUET attire l'attention des participants sur deux calculs particuliers :

- une différence : Recettes réelles N – Recettes simulées N qui permet d'évaluer l'écart entre les recettes réelles de Taxe d'Habitation de l'année N et les recettes simulées (en l'absence de réforme) de cette même année,
- un rapport : la différence précédente sur les recettes réelles de Taxe d'Habitation de l'année N qui permet d'évaluer l'importance relative de l'écart entre les recettes réelles de Taxe d'Habitation de l'année N et les recettes simulées (en l'absence de réforme) de cette même année.

	2021		2022	
	Evaluation différence	Evaluation rapport	Evaluation différence	Evaluation rapport
LES PORTES EN RE	1,3	0,1%	6,1	0,4%
ARS EN RE	-3,9	-0,4%	-1,6	-0,2%
LA COUARDE SUR MER	6,0	0,4%	14,5	0,9%
LOIX	6,1	0,9%	12,6	1,7%
ST CLEMENT DES BALEINES	-3,4	-0,4%	0,4	0,0%
LE BOIS PLAGE EN RE	-1,6	-0,1%	10,5	0,6%
LA FLOTTE	15,2	0,7%	36,7	1,7%
RIVEDOUX PLAGE	31,3	1,9%	59,6	3,5%
ST MARTIN DE RE	-12,8	-1,0%	3,0	0,2%
STE MARIE DE RE	27,3	1,3%	42,5	2,0%

En 2021 :

- la différence est comprise entre -12,8 k€ (Saint-Martin-de-Ré) et 31,3 k€ (Rivedoux-Plage) ; lorsque la différence est négative la réforme apparait favorable aux finances de la commune,
- le rapport est compris entre -1,0 % (Saint-Martin-de-Ré) et 1,9 % (Rivedoux-Plage).

En 2022 :

- la différence est comprise entre -1,6 k€ (Ars-en-Ré) et 59,6 k€ (Rivedoux-Plage),
- le rapport est compris entre -0,2 % (Ars-en-Ré) et 3,5 % (Rivedoux-Plage).

La conclusion qui s'impose : pas de perte significative de ressources fiscales pour les dix communes de l'île de Ré et la CDC de l'île de Ré... au moins pour le moment car la réforme a introduit, comme cela avait été expliqué l'année dernière en AGO, un coefficient correcteur qui équilibre les ressources entre les communes potentiellement bénéficiaires de la réforme et celles potentiellement lésées par la réforme. Qu'advient-il de ce coefficient, géré par l'administration centrale ? L'avenir nous le dira.

Damoclès 1 – Contribuables 1.

Etudes – Réforme de la Taxe d'Habitation – Devenir de la Taxe d'Habitation :

Pour mémoire, il y a eu deux phases dans la réforme : de 2018 à 2020 avec une exonération de la Taxe d'Habitation pour la résidence principale des ménages les plus modestes, puis de 2021 à 2023 avec une exonération de la Taxe d'Habitation pour la résidence principale des autres ménages. Ainsi, à partir de 2024 seuls les résidences secondaires et les autres locaux meublés non-affectés à l'habitation principale seront soumis à la Taxe d'Habitation.

Sera ainsi imposable le propriétaire de résidence(s) secondaire(s), c'est-à-dire d'au moins une résidence distincte de sa résidence principale, dont il se réserve la jouissance, d'après la valeur locative de cette habitation et de ses éventuelles dépendances, telles que locaux (garage, remise, pool-house, serre, maison de gardien...), installations sportives (piscine, tennis...), surfaces d'agrément (jardin, parc...), aires de stationnement, cours, passages et surfaces diverses servant de voies d'accès à l'habitation et à ses annexes...

A cette occasion, Loïc BAHUET rappelle que les loueurs de locaux meublés, notamment de meublés de tourisme, seront soumis à la Taxe d'Habitation sauf s'ils les réservent uniquement à la location, mais que l'Administration Fiscale a une interprétation très stricte de cette condition ! Pour s'en convaincre on peut lire les échanges entre l'ACNIR et la Direction Générale des Finances Publiques de Charente-Maritime faisant suite à l'étonnement, lors de l'AGO de l'année dernière, d'un de nos adhérents d'être soumis à la fois à la Cotisation Foncière des Entreprises et à la Taxe d'Habitation pour un meublé de tourisme qu'il estimait ne réserver qu'à la location (<https://www.adc-nordiledere.com/index.php/etudes> paragraphe « Cumul Taxe d'Habitation et Cotisation Foncière des Entreprises des locations saisonnières de meublés de tourisme »). Pour faire simple, le seul défaut de location d'une journée dans l'année de ce type de locaux, a pour conséquence que le propriétaire peut s'en réserver la jouissance... et que donc il doit s'acquitter de la Taxe d'Habitation.

Pour les propriétaires de dépendances non-rattachées à la résidence principale, jusqu'à plus ample informé, seraient exonérés les garages, parkings et emplacements de stationnement réservés à un usage privatif et situés à moins de 1 km et tout local ou terrain, qui en raison de sa proximité, de son aménagement ou de sa destination peut être considéré comme y étant rattaché même s'il n'est pas contigu à celle-ci (!?).

Damoclès 1 – Contribuables 1.

Etudes – Réforme de la Taxe d'Habitation – Devenir des taux :

Loïc BAHUET commence par rappeler l'introduction de la note technique de Pierre SARRIAUD – Ressources Consultants Finances, datée du 5 décembre 2022, intitulée « NOUVELLES REGLES DE LIEN ENTRE LES TAUX D'IMPOSITION : EN 2023, QUE POURRONT DECIDER LES EPCI A FISCALITE PROFESSIONNELLE UNIQUE EN MATIERE DE TAUX DE TH SUR LES RESIDENCES SECONDAIRES ? ».

« La loi de finances pour 2021 a supprimé la Taxe d'Habitation sur les résidences principales dont bénéficiaient les communes et les Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI), leur laissant une Taxe d'Habitation portant désormais exclusivement sur les résidences secondaires et les dépendances non rattachées à une habitation principale. La Taxe d'Habitation, autrefois due par l'ensemble des habitants permanents ou occasionnels d'un territoire se retrouve ainsi restreinte à une catégorie particulière de résidents, généralement très minoritaire à l'échelle d'une commune ou d'un EPCI. Ces contribuables, qui plus est, ne sont généralement pas électeurs dans le territoire de perception de cette taxe. Passant d'une Taxe d'Habitation portant sur des redevables constituant le corps électoral local à une Taxe d'Habitation portant sur une minorité non-votante, la question de la « protection » de cette catégorie contre des « abus » éventuels de taxation via l'augmentation du taux pouvait légitimement se poser. C'est ce qui a conduit sans doute le législateur à lier, à compter de 2023, la variation du taux de Taxe d'Habitation des résidences secondaires à celle des Taxes Foncières. »

En simplifiant, on peut dire qu'à partir de 2023, la commune :

- peut augmenter librement son taux de Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties,
- ne peut pas augmenter son taux de Taxe d'Habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non-affectés à l'habitation principale plus fortement que son taux de Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties,
- peut baisser son taux de Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties mais elle devra également baisser, dans la même proportion, son taux de Taxe d'Habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non-affectés à l'habitation principale,
- peut baisser uniquement son taux de Taxe d'Habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non-affectés à l'habitation principale sans avoir à baisser son taux de Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties.

Pour mémoire, Loïc BAHUET présente les taux de Taxe d'Habitation pour 2023 dans les dix communes de l'île de Ré et le taux maximal qui y serait légalement applicable :

	Taux TH 2023	Taux TH 2023 maximum
LES PORTES EN RE	7,84%	57,45%
LOIX	8,51%	
ARS EN RE	8,57%	
SAINT CLEMENT DES BALEINES	8,86%	
SAINT MARTIN DE RE	10,07%	
LE BOIS PLAGE EN RE	10,16%	
LA COUARDE SUR MER	10,54%	
SAINTE MARIE DE RE	10,96%	
LA FLOTTE	11,08%	
RIVEDOUX PLAGE	11,35%	

Par ailleurs, au sujet de l'augmentation du taux de la Taxe d'Habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non-affectés à l'habitation principale, quelques informations glanées ça et là sont présentées :

- Monsieur Alain Pochon – Maire des Portes-en-Ré lors du Conseil Municipal du 6 avril 2023 a tenu les propos suivants : « Alors pour la Taxe Foncière et la Taxe Non-Foncière, enfin la Bâtie et la Non-Bâtie, on va faire en sorte oui de tenir, par contre sur la Taxe d'Habitation on attend actuellement le nouveau document ou décret de l'Etat et là par contre je m'engagerai pas sur la mandature qui reste à ne pas augmenter cette partie là. »
- dans le procès-verbal de la réunion du Conseil Municipal du 13 mars 2023 de La Couarde-sur-Mer il est écrit « En aparté, Monsieur le Maire informe qu'aujourd'hui la collectivité n'a pas souhaité la surtaxation des résidences secondaires, comme la loi le permettait. »
- dans le compte-rendu du Conseil Municipal du 28 juin 2023 de la commune d'Ars-en-Ré publié dans « Ré à la Hune », on peut lire : « En réponse au conseiller d'opposition, interrogeant la maire sur la possible augmentation des impôts locaux pour financer les autres aménagements de la commune, comme par exemple les extérieurs du projet du quai de la Criée, Danièle Pétiinaud-Gros a précisé que des arbitrages pourraient être faits sur certains aménagements : « C'est la question de comment on applique une politique et on la maintient, oui on va augmenter les impôts, le logement est vital. » »

Etudes – Réforme de la Taxe d'Habitation – Majoration communale :

L'article 1407 ter du Code Général des Impôts mentionne : « Dans les communes classées dans les zones géographiques mentionnées au I de l'article 232, le conseil municipal peut... majorer d'un pourcentage compris entre 5 % et 60 % la part lui revenant de la cotisation de taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale due au titre des logements meublés. Le produit de la majoration mentionnée au premier alinéa du présent I est versé à la commune l'ayant instituée. »

L'article 232 du Code Général des Impôts précise lui : « 1° Dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant, qui se caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers, le niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou le nombre élevé de demandes de logement par rapport au nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social.

2° Dans les communes ne respectant pas les conditions prévues au 1° du présent I où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant, qui se caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers, le niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou la proportion élevée de logements affectés à l'habitation autres que ceux affectés à l'habitation principale par rapport au nombre total de logements... »

Un décret fixe la liste de ces communes : actuellement c'est le décret n° 2013-392 du 10 mai 2013.

De plus, l'article 73 de la loi n° 2022-1726 du 30 décembre 2022 de finances pour 2023 a étendu la définition des communes situées en « zone tendue », sur le territoire desquelles peuvent s'appliquer différentes impositions liées à la vacance d'un logement ou au caractère secondaire d'une résidence. Ce décret listant 3 700 communes en zone tendue en France, dont 2 600 nouvelles, dont *a priori* les dix communes de l'île de Ré, est en attente.

D'un point de vue pratique cette majoration est déjà prévue dans les avis d'imposition à la Taxe d'Habitation et sa mise en place dans une commune ne nécessite probablement que la simple saisie informatique du taux de majoration voté par le Conseil Municipal.

A titre d'information, une évaluation des recettes supplémentaires pour les communes de l'île de Ré (base 2022, en k€) est présentée :

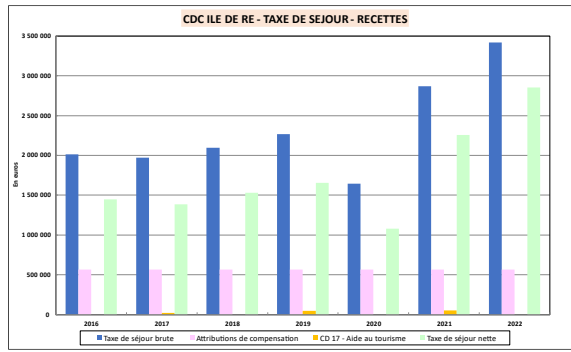
	Majoration 5 %	Majoration 60 %
LES PORTES EN RE	27	322
ST CLEMENT DES BALEINES	15	177
ARS EN RE	16	190
LA COUARDE SUR MER	30	363
LOIX	14	163
LE BOIS PLAGE EN RE	32	389
ST MARTIN DE RE	19	230
LA FLOTTE	30	355
STE MARIE DE RE	27	320
RIVEDOUX PLAGE	12	147

Pour une majoration au taux de 5 %, les recettes supplémentaires des communes de l'île de Ré simulées restent symboliques. Pour une majoration au taux de 60 %, les montants sont plus significatifs mais ne permettraient pas de se lancer dans les grands programmes de dépenses (de fonctionnement ou d'investissement). Une question se pose : est-ce que quelques élus de l'île de Ré à la gestion impécunieuse ne seraient pas tentés par cette majoration qui ne touche pas leurs électeurs ? L'avenir le dira...

Pour répondre à la question d'un participant, Loïc BAHUET précise que cette majoration ne concerne pas la CDC de l'île de Ré.

Etudes – Taxe de Séjour :

Loïc BAHUET précise qu'une étude est en préparation et elle sera mise à disposition, avec les questions aux élus locaux concernés, dès qu'elle sera finalisée. Dans cette attente, un graphique montrant l'évolution des montants de la Taxe de Séjour brute et de la Taxe de Séjour nette (après reversements aux communes et au CD 17) est présenté.



De plus, Loïc BAHUET rappelle que la Taxe de Séjour étant une taxe affectée son produit doit servir aux dépenses destinées à favoriser la fréquentation touristique mais également, dans certaines collectivités locales, aux dépenses destinées à favoriser la protection et la gestion des espaces naturels à des fins touristiques. Ainsi, plus de Taxe de Séjour, c'est plus de promotion de l'île de Ré et donc, *a priori*, plus de fréquentation touristique ; ces touristes supplémentaires apporteront plus de Taxe de Séjour et donc plus de promotion de l'île de Ré et donc, *a priori*, plus de fréquentation touristique ; et ainsi de suite... tous ces touristes supplémentaires devant être hébergés. Mais où ? Dans des logements convertis en location saisonnière ? Dans des résidences secondaires mis à disposition des touristes ? Une question importante semble donc se poser : il y a-t-il compatibilité entre développement touristique et logement à l'année des insulaires ?

Etudes - Collecte et traitement des déchets des ménages et déchets assimilés :

Excédents :

Loïc BAHUET rappelle que ce sujet avait été largement développé lors de la dernière AGO et que toutes les informations présentées à cette occasion restent disponibles dans le procès-verbal et le diaporama de cette assemblée, disponibles sur le site Internet de l'association.

Par ailleurs, l'historique de ce sujet reste disponible sur le site Internet de l'association à l'adresse <https://www.adc-nordiledere.com/index.php/notre-commune-2>, paragraphe « Ordures ménagères – Excédents ».

Du point de vue de la procédure en cours, l'avocat de l'association a déposé une requête introductive d'instance en août 2022 auprès du Tribunal Administratif de Poitiers et la CDC de l'île de Ré a déposé un mémoire en défense en octobre 2022 auprès de ce même tribunal. Ces deux documents étaient disponibles sur le site Internet de l'association jusqu'à ce que la CDC de l'île de Ré demande leur retrait : en effet, par courrier daté du 1^{er} mars 2023, le Greffe du Tribunal Administratif de Poitiers, saisi en cela par la CDC de l'île de Ré le 13 février 2023, nous a demandé, en application de l'arrêt du Conseil d'Etat n°349560, de bien vouloir retirer l'accès à ces éléments de procédure.

L'ACNIR reste, à ce jour, dans l'attente de la date du procès devant le Tribunal Administratif de Poitiers (rentrée 2023 *a priori*).

Renouvellement du marché de février 2022 :

L'historique de ce sujet est disponible sur le site Internet de l'association à l'adresse <https://www.adc-nordiledere.com/index.php/notre-commune-2>, paragraphe « Ordures ménagères – Renouvellement du marché ».

Loïc BAHUET rappelle que si c'est un sujet qui intéresse naturellement une association comme l'ACNIR, le conflit entre le Président de la CDC et son Vice-Président démissionnaire, précédemment en charge des déchets, largement repris dans la presse locale nous avait interpellé et nous avait incité à nous saisir du sujet.

Le CA a obtenu de la CDC, non sans difficultés, les premiers éléments concernant ce renouvellement de marché.

Le « caviardage » des documents transmis n'en permet malheureusement pas l'exploitation.

De nouveau la CDC de l'île de Ré et son Président semblent très peu enclins à fournir aux rétaises et aux rétais des informations claires sur un sujet qui les concerne directement et qu'ils financent par leurs impôts.

Ce dossier reste donc ouvert.

Etudes – Evolution des taux des taxes locales :

Une illustration avec le cas de l'augmentation des taux de Taxe Foncière en 2022 sur la commune des Portes-en-Ré est présentée. Pour mémoire la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties était passée de 36,08 % à 38,08 % et la Taxe Foncière sur les Propriétés Non-Bâties de 38,4 % à 40,4 %. L'historique de ce sujet est disponible sur le site Internet de l'association à l'adresse <https://www.adc-nordiledere.com/index.php/les-communes/les-portes-en-re>, paragraphe « Augmentation des taux 2022 des Taxes Foncières ».

Au moment de la dernière AGO, la CADA avait été saisie du refus de Monsieur le Maire des Portes-en-Ré d'adresser aux représentants de l'ACNIR les éléments financiers justifiant de cette augmentation. La CADA a validé la demande de l'ACNIR et, les 14 et 18 octobre 2022, Monsieur le Maire des Portes-en-Ré nous adressait un « plan pluriannuel de travaux » particulièrement succinct. Comparativement, par exemple, au plan sexennal d'investissement pour la période

2004 / 2009 établi à l'époque par Michel FRUCHARD, où toutes les opérations d'investissement sont détaillées, rappelés lors de la dernière AGO, l'écart de crédibilité est immense.

Ainsi, après une relance, datée du 13 février 2023, adressée à Monsieur le Maire des Portes-en-Ré, restée sans réponse, un courrier a été adressé, le 14 mars 2023, aux Conseillers Municipaux des Portes-en-Ré avec les éléments suivants : « *Il vous appartiendra, en fonction des éléments qui vous ont été présentés par le passé, notamment en Commission des Finances, et/ou vous serons présentés lors du Conseil Municipal du 16 mars prochain, de juger de l'opportunité de vous abstenir ou de voter contre le Compte Administratif 2022 du Budget Principal de la commune des Portes-en-Ré.* » En effet, nous n'avons pas pu répondre aux deux questions suivantes : le Budget Primitif 2022 du Budget Principal de la commune des Portes-en-Ré était-il sincère ? L'augmentation des taux des Taxes Foncières en 2022 était-elle justifiée ?

Le Compte Administratif 2022 du Budget Principal de la commune des Portes-en-Ré ayant été adopté par le Conseil Municipal et les taux des Taxes Foncières étant restés inchangés en 2023, nous en déduisons que le Conseil Municipal a estimé que la réponse à ces deux questions était « oui ». Pour sa part, le CA de votre association n'en est pas convaincus.

Loïc BAHUET profite de la présentation de ce sujet pour rappeler un point de vue très ancien de l'ACNIR :

- parmi les investissements prévus par l'équipe municipale en place on trouve la rénovation de la Mairie pour 0,9 M€ et la rénovation de la salle polyvalente des Marais de la Prée pour 1,5 M€ (prix devis),
- et « heureusement », comme on nous le dit, ces opérations seront subventionnées,
- avec l'argent des contribuables (portingalais), rétais, charentais-maritimes, néo-aquitains, français,
- qui eux-mêmes bénéficieront d'opérations d'investissement subventionnées,
- notamment avec l'argent des contribuables portingalais, rétais, charentais-maritimes, néo-aquitains, français !
- et c'est l'occasion de mentionner un (très) ancien passage de nos « Radioscopies » : « *Avant de traiter cette question il nous semble important de rappeler que trop souvent les élus locaux justifient certains investissements grâce aux subventions obtenues, subventions diminuant d'autant le prix à payer. Vrai au niveau de la commune, mais faux et tendancieux au niveau des contribuables, car ce sont bien eux qui, par leurs impôts aux Départements, aux Régions ou à l'Etat, financent indirectement lesdites subventions. L'obtention de celles-ci se fait certes suivant des décisions administratives, mais on ne peut passer sous silence l'impact des relations existant entre les élus qui souvent, ont des responsabilités non seulement locales, mais également aux niveaux administratifs supérieurs. Un élu ne peut rester insensible aux services rendus lors des votes quels qu'ils soient ! Un investissement devrait être engagé uniquement dans la mesure où il est indispensable et non en raison des subventions reçues. Ce n'est hélas pas toujours le cas.* »

Ce dossier reste donc ouvert.

Etudes – Politiques foncières des communes :

Loïc BAHUET rappelle que les communes achètent régulièrement du foncier pour différentes raisons. Cela peut aller de l'achat de toutes petites parcelles, le long des rues par exemple, pour faciliter l'installation des réseaux (téléphonie, eaux pluviales...) à l'achat de très grandes parcelles (on se souviendra de l'achat de la parcelle du Moulin Rouge à Saint-Clément-des-Baleines pour un projet immobilier avec des habitations, une salle communale... qui n'a pas eu de suite à cause des conséquences de la tempête Xynthia) ou de bâtiments pour la création de logements par exemple.

Quelques exemples récents sont présentés :

- Ars-en-Ré, achat en mai 2022 :
 - 73, rue Thiers pour 1,1 M€ d'une maison de 136 m² sur deux niveaux avec dépendance de 86 m² sur une parcelle de 503 m² pour la création de logements pour les saisonniers,
 - 4, venelle du Natureau pour 0,866 M€ d'une maison de 75 m² sur une parcelle de 1 135 m² destinée à être démolie pour construire quatre à cinq logements dont deux ou trois en accession à la propriété,
- Saint-Clément-des-Baleines :
 - 227, rue du Réveil, déclaration d'une maison en état d'abandon manifeste en janvier 2023 ; si cette maison peut être récupérée par la commune, il y sera créé un logement communal ou elle entrera dans sa réserve foncière,
 - 62, rue du Figuier, en septembre 2022, achat d'une maison de 31 m² pour 212 k€ aménagée en logement pour une location à l'année,
- La Couarde-sur-Mer : achat début 2023 pour 650 k€ à l'angle de la rue du Peux des Hommes et de la rue des Chardons Bleus, d'une maison sur deux niveaux de 118 m² sur un terrain de 371 m² pour la création d'une maison des saisonniers avec 7 chambres (maison fonctionnelle depuis cet été),
- Loix : achat en mai 2019 au 18, rue du Communal pour 770 k€ d'une maison sur un terrain de 916 m² pour la création d'une maison en partage (maison inaugurée au printemps dernier).

Pour la commune des Portes-en-Ré, Loïc BAHUET présente les cas de deux préemptions qui ont conduit le CA de votre association à intervenir auprès des élus locaux. Pour mémoire, l'historique de ce sujet est disponible sur le site

Internet de l'association à l'adresse <https://www.adc-nordiledere.com/index.php/les-communes/les-portes-en-re>, au paragraphe « Prémption du 38 rue du Printemps ».

A l'origine de cette affaire il y a le vote, lors du Conseil Municipal du 20 octobre 2022, à l'unanimité moins une voix, de la préemption d'une propriété située 38 rue du Printemps (références cadastrales AN 391 et AN 272), au prix de 565 k€ versus les 620 k€ du compromis de vente signé entre la venderesse et un acheteur, destiné au logement d'un employé communal. Soit une perte de 55 k€, représentant 8,87 % du prix de vente, pour la venderesse. Très étonné par ce vote, le CA de votre association a notamment écrit le 7 novembre 2022 à Monsieur le Maire des Portes-en-Ré : « ...*tout disposés à penser que le Conseil Municipal n'a fait preuve que d'une simple maladresse lors de ce vote du 20 octobre dernier, nous vous invitons à 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...* ». Le 5 décembre 2022 nous recevions en réponse, de Monsieur le Maire des Portes-en-Ré, les éléments suivants :

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.

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. »

Après avoir obtenu du Service des Domaines de la DGFIP de Charente-Maritime les dossiers d'évaluation de cette propriété du 38, rue du Printemps et d'une propriété, située place de la Françoise, préemptée précédemment en septembre 2021, nous adressions, le 13 février 2023, à Monsieur le Maire et aux Conseillers Municipaux les éléments de réponse suivants.

Prémption 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.* »

Les bases comparatives pour l'évaluation étaient les suivantes :

TC	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Prix total	Surface totale des dépendances	Surface terrain,	Nature bien	
1	297IIAD/1038II	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	297IIAD/1038II	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	297IIACJ/47II/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	121IIAB/722II	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 cette moyenne de 4 248 €/m² a été appliqué 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 !

Bien entendu, dans notre courrier nous pointions du doigt quelques éléments surprenant de cette évaluation :

- une différence de prix au m² de 590 % entre le bien le moins cher et le plus cher,
- 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 %.

Et nous proposons un calcul un peu différent : « *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.* »

Et pour nous de conclure :

- par une question : « *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 ?* »
- et une réflexion : « *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 :

La description de ce bien dans l'avis des Domaines 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.* »

Pour déterminer la 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 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).
- ainsi 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 €.

Ces différents éléments nous ont amenés à soulever les points suivants dans notre courrier et à poser certaines questions :

- « *vous nous rappelez dans votre courrier daté du 5 décembre 2022 que « l'évaluation en valeur vénale correspondant 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 »...*
- *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'opérations 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 ?
- 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 que 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 ?
- 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 ? »

A ce jour, le CA de votre association n'a reçu aucune réponse à ces questions.

Loïc BAHUET indique que suite à une erreur administrative cette préemption n'a pas pu se faire et la venderesse a vendu son bien à son acheteur au prix initialement convenu.

Réflexion générale sur la politique foncière des communes :

Loïc BAHUET se propose de porter au nom de l'ACNIR la position suivante.

Il faut encourager les politiques foncières des communes avec deux objectifs principaux et prioritaires :

- développer le logement à l'année,
- maintenir, et si possible développer, l'activité économique.

En matière d'activité économique, les communes qui disposent d'une zone artisanale possède un avantage certain ; charge pour elles d'y maintenir des professionnels. Pour les autres, il ne faut pas laisser passer les opportunités de création de pôles professionnels et notamment artisanaux, envisager des mutualisations entre communes...

En matière de logement à l'année, dans un passé récent, on ne parlait exclusivement ou quasi exclusivement que de logements sociaux. Il semble réjouissant de constater que l'on parle aujourd'hui également d'accession à la propriété. En effet, il ne faut pas oublier de s'adresser à la population dont les revenus sont trop élevés pour envisager d'accéder aux logements sociaux (en ont-ils envi d'ailleurs ?) et trop faibles pour envisager d'accéder aux logements proposés par le secteur privé : professions médicales et paramédicales (infirmiers, kinés, médecins... au moins au début de leur installation), aux artisans, aux commerçants, aux cadres de la fonction publique ou du privé... dont l'île de Ré a besoin. Cette politique a et aura un coût (très) élevé du fait des caractéristiques du marché immobilier de l'île de Ré, sera très longue et sera laborieuse.

Cette politique peut être financée, en tout ou partie, par des hausses d'impôts locaux aux strictes conditions suivantes :

- la commune est bien gérée : dépenses de fonctionnement suivies et réduites au strict nécessaire, dépenses d'investissement limitées aux besoins objectifs du territoire...
- ces hausses ne sont pas uniquement ciblées sur une catégorie de la population, résidents secondaires notamment,
- les plans et projets d'investissement en la matière sont clairement établis et diffusés,
- les hausses d'impôt ne précèdent pas l'élaboration de ces plans et projets d'investissement en se disant « on va commencer par augmenter les impôts et après on verra bien... et puis au pire, si ces investissements ne se font pas, on trouvera toujours le moyen de dépenser cet argent ».

A la fin de cette présentation, le rapport moral du Président est approuvé, à l'unanimité des membres ordinaires présents ou représentés.

Point 5 : renouvellement statutaire du mandat de trois membres du Conseil d'Administration.

Les trois postes d'Administrateur a renouveler cette année sont vacants.

Aucun candidat n'a fait acte de candidature avant ou durant la présente AGO.

Loïc BAHUET constate donc la carence de candidat pour le renouvellement de ces trois postes d'Administrateur.

Il n'est donc pas procédé à un vote.

Point 6 : questions diverses.

Un participant, résident de Saint-Clément-des-Baleines, fait remarquer que les Taxes Foncières ont également significativement augmenté. Loïc BAHUET rappelle que le sujet avait été abordé lors de l'AGO de l'année dernière et que, pour Saint-Clément-des-Baleines, l'augmentation des taux des Taxes Foncières en 2021 et 2022 est probablement la conséquence de l'état des finances communales à la fin du mandat de la précédente équipe municipale. Ces deux augmentations n'ont donc pas fait l'objet de démarches particulières du CA de l'ACNIR auprès de Madame la Maire. Un autre participant rappelle que les augmentations des taxes locales, et donc des Taxes Foncières, sont également dues à la revalorisation des valeurs locatives, servant de base au calcul de ces impôts, par l'Administration Centrale (3,40 % en 2022 et 7,10 % en 2023).

Un participant s'interroge sur le bien-fondé de l'achat par les communes de biens immobiliers pour la réalisation de logements pour les saisonniers alors que le marché pour le logement à l'année des insulaires est en forte tension. Plusieurs participants échangent à ce sujet. Il en ressort que ces logements sont très utiles aux saisonniers, que leur mise à disposition est une obligation pour les communes classées en station de tourisme (comme celles de l'Île de Ré), que, bien entendu, en dehors des périodes de fréquentation touristique, ces logements sont vides, même si certaines communes les mettent à disposition pour du logement d'urgence par exemple, qu'il est envisageable que les élus municipaux ne fassent pas preuve d'un enthousiasme démesuré dans la mise en place de ces logements lorsqu'ils doivent faire face aux problèmes de logements à l'année de certains de leurs administrés.

Un participant indique qu'il lui semble important, pour les représentants d'une association comme l'ACNIR, d'être en bon terme avec les élus municipaux et notamment le Maire, ce qui ne semble pas être le cas actuellement notamment aux Portes-en-Ré. Plusieurs participants échangent à ce sujet. Il en ressort que depuis la création de l'Association de Défense des Contribuables de la Commune des Portes-en-Ré, ancêtre de l'ACNIR, il y a plus de trente ans, la qualité des rapports avec les élus municipaux a été très variable, que si être en bon terme avec les élus municipaux ne fait pas partie des contraintes statutaires de l'association c'est une possibilité, souhaitable, qui n'a jamais été écartée notamment par les membres du CA actuellement en place, que pour cela le respect et la confiance doivent être réciproques ce qui exclu par exemple les refus de réponse ou toute forme de mépris dans les réponses.

Un intervenant extérieur demande si l'ACNIR a anticipé la baisse possible des recettes des communes au titre de la taxe additionnelle sur les droits de mutation (perçue en lieu et place du département dans les communes classées station de tourisme). Loïc BAHUET rappelle tout d'abord qu'il est regrettable que le produit de cette taxe, très largement payée au titre de mutation concernant des résidences secondaires, ne soit pas exclusivement réservé au développement du logement à l'année des insulaires (NDR : en 2022 c'était 468 k€ à Ars-en-Ré, 530 k€ à La Couarde-sur-Mer, 799 k€ à La Flotte, 818 k€ au Bois-Plage-en-Ré, 821 k€ aux Portes-en-Ré, 291 k€ à Loix, 624 k€ à Rivedoux-Plage, 294 k€ à Saint-Clément-des-Baleines, 693 k€ à Sainte-Marie-de-Ré et 716 k€ à Saint-Martin-de-Ré). Par ailleurs, ces recettes étant intégrées au budget de la commune, sans affectation particulière, et les finances des communes n'enregistrant pas de difficulté particulière, une baisse, même significative, ne devrait pas avoir d'influence délétère sur ces dernières.

Un participant, ancien Adjoint en charge des finances d'une commune, indique qu'il aurait aimé avoir un interlocuteur comme l'ACNIR pour échanger sur les problématiques dont il avait la charge. A ce titre, un autre participant demande quels sont les relations avec l'Adjoint en charge des finances aux Portes-en-Ré (NDR : dans les quatre autres communes de l'ancien Canton Nord, c'est le Maire qui assure la responsabilité des finances). Loïc BAHUET répond qu'elles sont inexistantes et que son absence à cette réunion (et son absence de réponse à l'invitation qui lui a été envoyée) semble assez révélatrice de cet état de fait et peut-être également de ses compétences et/ou de son influence sur le sujet dont il a théoriquement la charge.

Un participant s'interroge sur la nécessité, lors de la présente AGO, au sujet de la politique foncière des communes, de présenter le cas précis d'une opposition entre la municipalité des Portes-en-Ré et un particulier. Loïc BAHUET précise, ce qu'il n'avait pas fait au moment de l'exposé, que pour les autres exemples, à sa connaissance, les acquisitions se sont faites en bonne intelligence entre les différentes parties intéressées. Il ressort des discussions qui s'engagent que la notion de valeur vénale peut recevoir une définition variable, en fonction de l'interprétation et/ou de l'intérêt des parties, et que l'intérêt d'une commune, représentée par ses élus, peut venir en contradiction avec l'intérêt d'un particulier ou d'un groupe de particuliers. Dans cette affaire, le CA de l'ACNIR a adopté la position qui lui semblait la plus juste, en fonction de tous les éléments en sa possession, en respectant les intérêts des deux parties.

Personne ne demandant plus la parole, la séance est levée vers 12 H 16.

Loïc BAHUET
Président de l'AGO

Jacques MADEUF
Secrétaire de l'AGO