



DDFiP de Charente-Maritime
Service Fiscalité Directe Locale
[REDACTED]
24, avenue de Fétilly
BP 40587
17021 LA ROCHELLE CEDEX 1

Aux Portes-en-Ré, le mercredi 17 juin 2026.

Objet : Taxe Habitation 2025 - Effet de l'article 110 de la Loi de Finances pour 2025

[REDACTED],

Nous vous avons interrogé, par courriel daté du 22 avril 2026, sur la portée de la modification opérée par l'article 110 de la Loi de Finances pour 2025 dans des communes comme celles de l'Île de Ré.

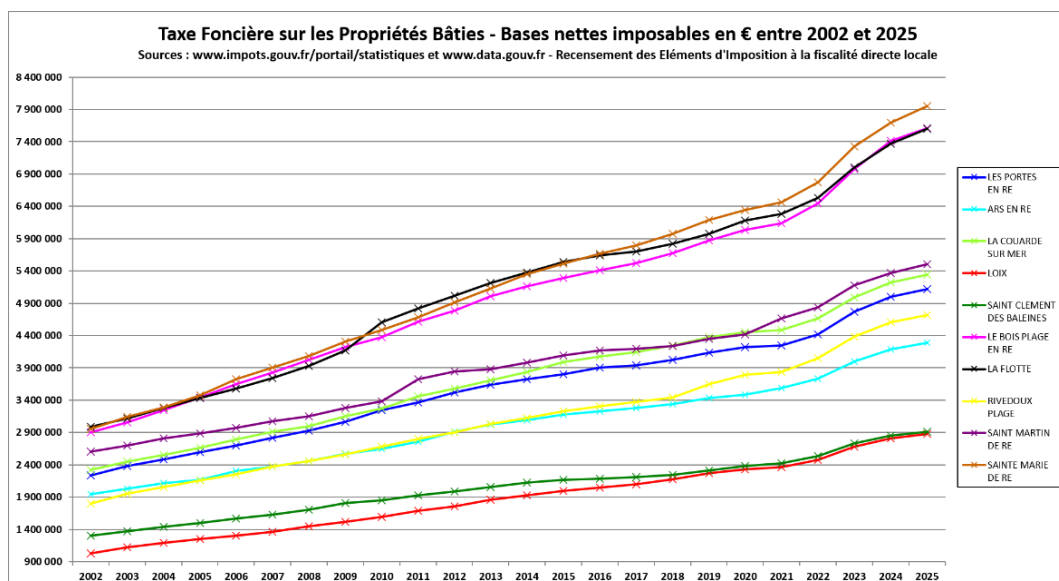
Vous avez bien voulu nous répondre par un retour de courriel daté du 23 avril 2026 et nous vous en remercions.

Nous demeurons cependant circonspects devant les éléments de votre réponse, notamment lorsque nous les mettons en perspective avec les éléments du « Recensement des Eléments d'Imposition à la fiscalité directe locale » pour 2025 et pour les années antérieures (que nous étudions chaque année depuis le début des années 2000).

Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB) :

Vous écrivez dans votre courriel daté du 23 avril 2026 : « *En 2025, nous retrouvons un niveau de bases TFPB comparables à l'avant Gérer Mes Biens Immobiliers (GMBI).* »

A la lumière du graphique ci-dessous, établi à partir de la variable « E11 - FB - Commune / Base nette » du « Recensement des Eléments d'Imposition à la fiscalité directe locale » entre 2002 et 2025, nous ne pouvons que nous interroger sur la réalité de votre affirmation :



La variation de cet indicateur entre 2024 et 2025 et entre 2022 et 2025 ressort à :

Commune	2025 vs 2024	2025 vs 2022
LES PORTES EN RE	2,50%	15,92%
ARS EN RE	2,42%	14,78%
LA COUARDE SUR MER	2,39%	14,65%
LOIX	2,59%	16,09%
SAINT CLEMENT DES BALEINES	2,24%	14,88%
LE BOIS PLAGE EN RE	2,68%	18,10%
LA FLOTTE	3,11%	16,36%
RIVEDOUX PLAGE	2,41%	16,48%
SAINT MARTIN DE RE	2,44%	13,76%
SAINTE MARIE DE RE	3,31%	17,43%

Ainsi, selon les éléments du « Recensement des Eléments d'Imposition à la fiscalité directe locale », les bases de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties ont progressé, dans les communes de l'Ile de Ré, entre 13,76 % et 18,10 %, depuis l'avant « Gérer Mes Biens Immobiliers ».

Par ailleurs, le coefficient de revalorisation appliqué aux valeurs locatives a été de 7,1 % en 2023, 3,9 % en 2024 et 1,7 % en 2025, soit une hausse de 13,17 % entre 2022 et 2025.

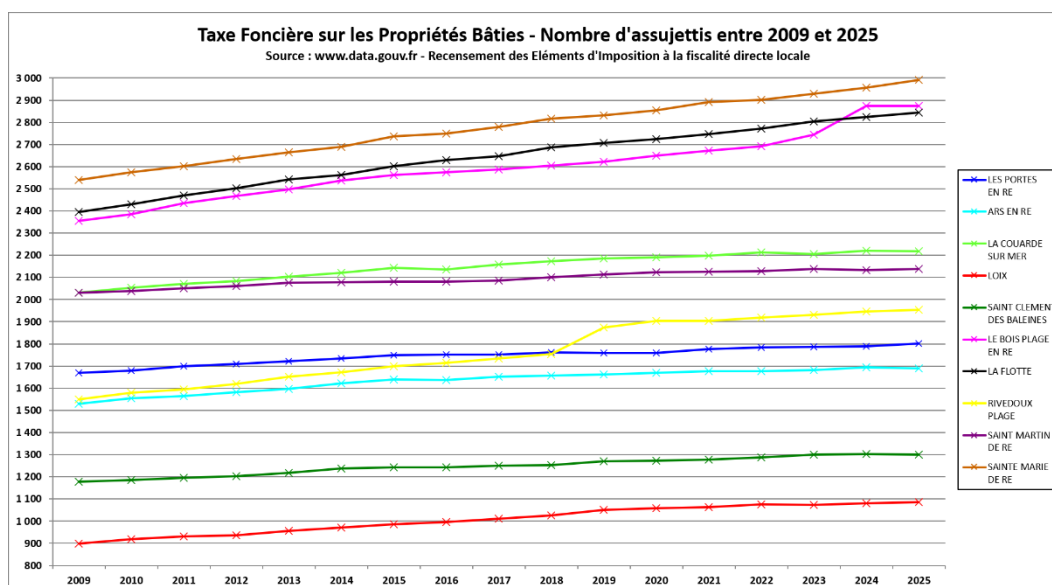
Il apparaît ainsi que les bases de Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties ont :

- *a minima* suivi à peu près l'évolution de la revalorisation appliquée aux valeurs locatives dans la commune de Saint-Martin-de-Ré (13,76 % *versus* 13,17 %),
- connu une évolution supérieure à la revalorisation appliquée aux valeurs locatives, notamment dans les communes comme Le Bois-Plage-en-Ré (18,10 % *versus* 13,17 %) ou Sainte-Marie-de-Ré (17,43 % *versus* 13,17 %).

Depuis 2022, et plus généralement depuis les 20 années précédentes, les bases de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties apparaissent donc en progression plus ou moins régulière dans les dix communes de l'Ile de Ré.

Pourriez-vous nous communiquer les éléments qui vous ont amené à dire que les bases de Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties de 2025 sont comparables à celle de l'avant « Gérer Mes Biens Immobiliers » ?

Par ailleurs, cette progression des bases de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties s'accompagne d'une progression régulière du nombre d'articles (unités de taxation) imposés à la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (variable « E14 - FB - Commune / Nombre d'articles) :



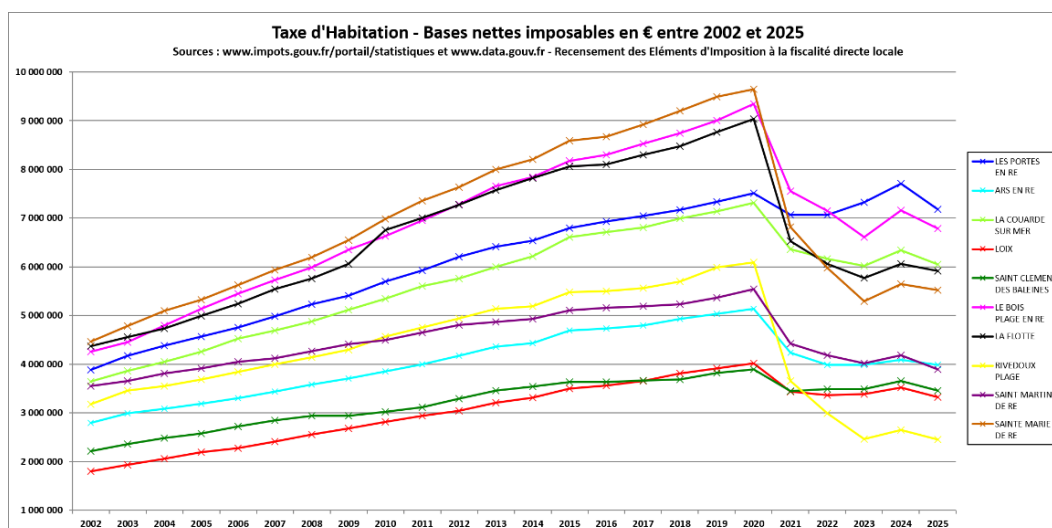
Il n'y a donc pas eu, entre 2009 et 2025, d'érosion du nombre de contribuables imposables à la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties dans les dix communes de l'Ile de Ré.

Taxe d'Habitation :

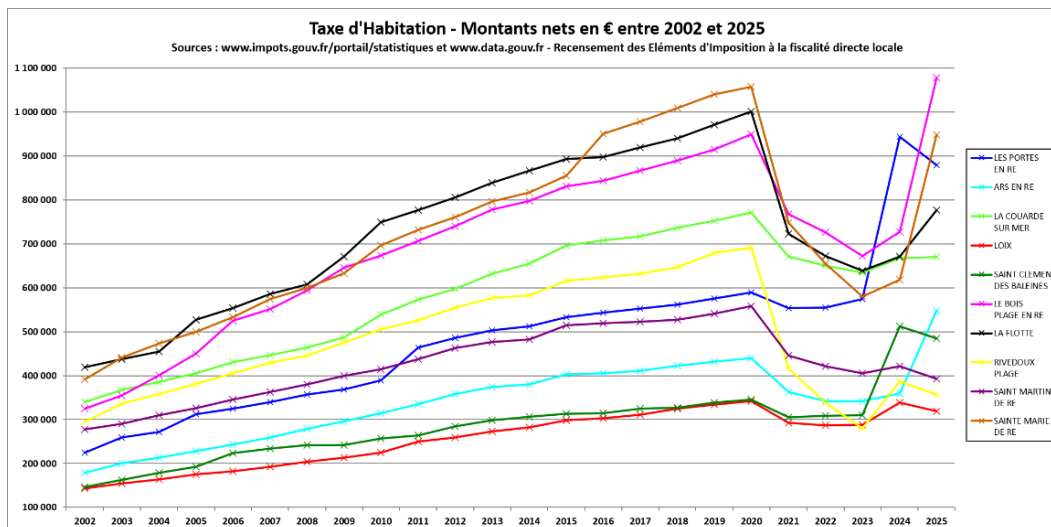
Comme pour la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties, nous suivons l'évolution des éléments concernant la Taxe d'Habitation depuis 2002 à l'aide des données financières du « Recensement des Éléments d'Imposition à la fiscalité directe locale ».

Ainsi, le graphique établi à partir :

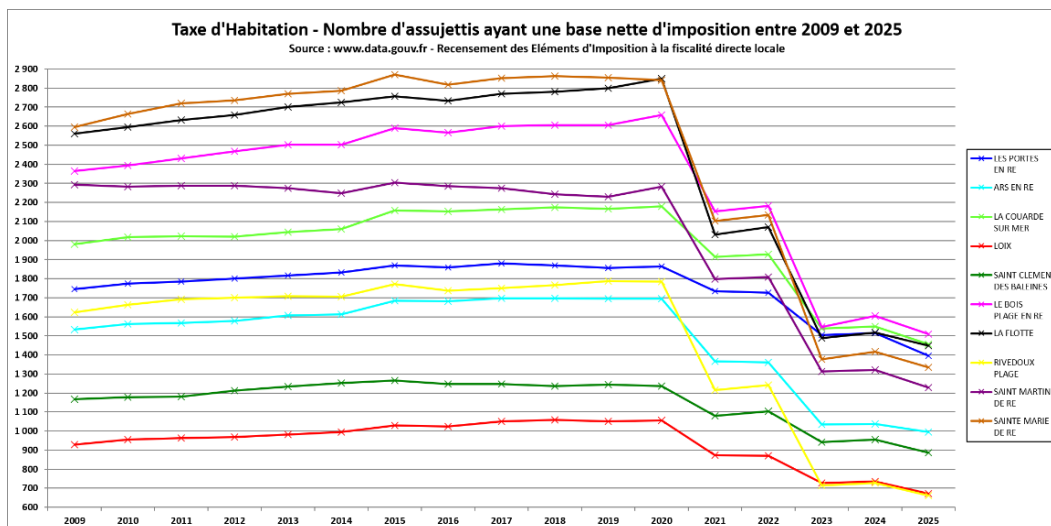
- de la variable « H11 - TH - Commune / Base nette » jusqu'en 2022 puis de la variable « H11THS - TH – Base nette imposée ou dégrévée résidences secondaires – Commune » à partir de 2023 est le suivant :



- de la variable « H13 - TH - Commune / Montant net » jusqu'en 2022, puis du cumul de la variable « H13THS - TH - Commune / Montant réel THS » et de la variable « MTMAJOTHS - TH - Commune / Montant réel de la majoration des résidences secondaires » est le suivant :



- de la variable « H14 - TH - Commune / Nombre d'articles ayant une base nette » est le suivant :



Taxe d'Habitation – Bases nettes :

Selon les données financières du « Recensement des Eléments d'Imposition à la fiscalité directe locale », la variation de cet indicateur entre 2022 et 2023, 2023 et 2024 et globalement entre 2022 et 2024 ressort à :

Commune	2023 vs 2022	2024 vs 2023	2024 vs 2022
LES PORTES EN RE	3,60%	5,31%	9,10%
ARS EN RE	-0,02%	2,49%	2,47%
LA COUARDE SUR MER	-2,43%	5,37%	2,81%
LOIX	0,55%	4,04%	4,61%
SAINT CLEMENT DES BALEINES	0,16%	4,69%	4,85%
LE BOIS PLAGE EN RE	-7,56%	8,25%	0,07%
LA FLOTTE	-4,87%	4,97%	-0,14%
RIVEDOUX PLAGE	-17,45%	7,46%	-11,29%
SAINT MARTIN DE RE	-3,81%	3,89%	-0,07%
SAINTE MARIE DE RE	-11,43%	6,61%	-5,58%

Ces variations sont particulièrement hétérogènes et doivent être complétées :

- par les effets de la fin de la mise en place de la réforme de la Taxe d'Habitation,
- par le coefficient de revalorisation appliqué aux valeurs locatives : 7,1 % en 2023 et 3,9 % en 2024, soit une hausse de 11,28 % entre 2022 et 2024.

Vous écrivez, dans votre courriel daté du 23 avril 2026 , « *En 2023 et 2024, les bases ont fortement augmenté sans réel lien avec le parc de logements d'habitation. Cela était lié au déploiement de Gérer Mes Biens Immobiliers et à une mise à jour massive - mais pas forcément qualitative - de l'évaluation des logements* ».

Il nous semble :

- qu'une revalorisation des bases de 11,28 % entraîne effectivement une forte augmentation de ces dernières, mais cela est sans lien avec le dispositif « Gérer Mes Biens Immobiliers » ou avec une particularité géographique rétaise,
- que la fin de la mise en place de la réforme de la Taxe d'Habitation et le déploiement de « Gérer Mes Biens Immobiliers », qui au final font varier les bases entre 9,10 % et -11,29 % en fonction des communes de l'Ile de Ré, ne laissent pas apparaître comme évidente une potentielle forte augmentation de ces bases,
- que l'évolution contraire, en 2025, des bases de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties et des bases de la Taxe d'Habitation (même si elles ne sont que partiellement liées) reste inexpliquée.

Taxe d'Habitation – Nombre d'articles ayant une base nette :

En 2023, la réforme de la Taxe d'Habitation s'achevait et seules les résidences secondaires et autres locaux meublés non-affectés à l'habitation principale étaient concernés par cette taxe.

Par ailleurs, le dispositif « Gérer Mes Biens Immobiliers » était mis en place à compter du 1^{er} janvier 2023 et le délai de réponse était porté au 10 août 2023.

A partir des données financières du « Recensement des Eléments d'Imposition à la fiscalité directe locale » on peut dresser un tableau reprenant :

- pour 2022 la variable « D11A - TH - Nombre d'articles imposés afférents aux résidences secondaires »,
- de 2023 à 2025 la variable « H14 - TH - Commune / Nombre d'articles ayant une base nette ».

Commune	2022 D11A	2023 H14	2024 H14	2025 H14	Ecart 2025 vs 2022	
LES PORTES EN RE	1 561	1 504	1 515	1 396	-165	-10,57%
ARS EN RE	1 094	1 034	1 037	994	-100	-9,14%
LA COUARDE SUR MER	1 613	1 537	1 549	1 455	-158	-9,80%
LOIX	743	727	734	671	-72	-9,69%
SAINT CLEMENT DES BALEINES	971	943	954	885	-86	-8,86%
LE BOIS PLAGE EN RE	1 639	1 547	1 605	1 509	-130	-7,93%
LA FLOTTE	1 516	1 489	1 518	1 448	-68	-4,49%
RIVEDOUX PLAGE	697	714	728	662	-35	-5,02%
SAINT MARTIN DE RE	1 445	1 314	1 322	1 229	-216	-14,95%
SAINTE MARIE DE RE	1 395	1 377	1 415	1 333	-62	-4,44%

On ne peut être que surpris de cette hémorragie d'articles (unité de taxation) et potentiellement de contribuables !

Et comment l'expliquer ?

A l'occasion de mise en place du dispositif « Gérer Mes Biens Immobiliers », est-ce que de nombreux biens immobiliers, qui étaient au préalable déclarés comme destinés à l'habitation à titre de résidence secondaire, se sont retrouvés déclarés comme destinés à l'habitation principale ?

L'analyse de la variable « Population totale » entre 2022 et 2025 permet de répondre : potentiellement oui dans l'ancien canton Sud, mais certainement pas dans l'ancien canton Nord.

Commune	2022	2023	2024	2025	Ecart 2025 vs 2022	
LES PORTES EN RE	604	601	595	588	-16	-2,65%
ARS EN RE	1 326	1 326	1 325	1 321	-5	-0,38%
LA COUARDE SUR MER	1 156	1 121	1 122	1 129	-27	-2,34%
LOIX	751	754	753	753	2	0,27%
SAINT CLEMENT DES BALEINES	693	702	711	725	32	4,62%
LE BOIS PLAGE EN RE	2 302	2 310	2 264	2 212	-90	-3,91%
LA FLOTTE	2 825	2 951	3 072	3 183	358	12,67%
RIVEDOUX PLAGE	2 348	2 365	2 428	2 481	133	5,66%
SAINT MARTIN DE RE	2 235	2 240	2 286	2 332	97	4,34%
SAINTE MARIE DE RE	3 469	3 464	3 458	3 478	9	0,26%

Quel est le nombre d'articles concernés par ce « changement d'usage » qui sont sortis du champ d'application de la Taxe d'Habitation (sur les résidences secondaires) ?

L'encart en bas de la page n°101 de la « Brochure pratique impôts locaux 2025 » de la DGFIP indique :

– À NOTER –

L'article [110 de la loi n°2025-127 du 14 février 2025 de finances pour 2025](#) recentre le champ d'application de la THRS sur les locaux destinés à l'habitation à titre de résidence secondaire et les locaux à usage mixte (faisant simultanément l'objet d'un usage professionnel et d'habitation). Sa mise en application a lieu à compter du 1er janvier 2025. Les locaux à usage exclusivement professionnel ne sont pas imposables à la THRS. Les locaux destinés à l'hébergement à titre temporaire de personnes en difficulté ne seront pas imposables après transmission de pièces justifiant cet état. Les modalités seront définies par décret au cours du premier semestre 2025.

Quel est le nombre d'articles, concernés par ce recentrage, qui sont sortis du champ d'application de la Taxe d'Habitation (sur les résidences secondaires) ?

Taxe d'Habitation – Montants nets :

On peut s'adonner à différents calculs à partir des données financières du « Recensement des Eléments d'Imposition à la fiscalité directe locale ».

Par exemple :

- on peut appliquer à la variable « H11THS - TH – Base nette imposée ou dégrévée résidences secondaires – Commune » de 2022, donc antérieure à la mise en place du dispositif « Gérer Mes Biens Immobiliers »,
- le coefficient de revalorisation appliqué aux valeurs locatives entre 2022 et 2025 (13,17 %),
- multiplier le résultat obtenu par le taux de Taxe d'Habitation de 2025 (surtaxe incluse),
- et comparer ce résultat avec le cumul de la variable « H13THS - TH - Commune / Montant réel THS » et de la variable « MTMAJOTHS - TH - Commune / Montant réel de la majoration des résidences secondaires » de 2025.

Commune	2022 THS	Taux 2025	2025 simulé	2025 REI	Ecart	
LES PORTES EN RE	6 855 538	12,54%	972 893	879 281	-93 612	-9,62%
ARS EN RE	3 691 597	13,71%	572 767	547 846	-24 921	-4,35%
LA COUARDE SUR MER	5 745 309	11,07%	719 759	670 227	-49 532	-6,88%
LOIX	3 188 549	9,60%	346 410	318 725	-27 685	-7,99%
SAINT CLEMENT DES BALEINES	3 337 735	14,18%	535 617	484 100	-51 517	-9,62%
LE BOIS PLAGE EN RE	6 385 007	16,26%	1 174 919	1 078 550	-96 369	-8,20%
LA FLOTTE	5 336 593	13,30%	803 233	776 361	-26 872	-3,35%
RIVEDOUX PLAGE	2 164 739	14,76%	361 591	357 018	-4 573	-1,26%
SAINT MARTIN DE RE	3 800 285	10,07%	433 083	392 124	-40 959	-9,46%
SAINTE MARIE DE RE	4 870 953	17,54%	966 873	948 387	-18 486	-1,91%

Les écarts constatés, très significatifs pour des communes comme Les Portes-en-Ré ou Saint-Clément-des-Baleines, semblent difficilement imputables aux effets collatéraux de la mise en place du dispositif « Gérer Mes Biens Immobiliers » ... puisqu'en 2022 ce dispositif n'existait pas.

Il reste donc la « *quantité de dégrèvements* » que vous évoquez dans votre courriel daté du 23 avril 2026, dont la logique nous échappe, notamment à la lecture du paragraphe « Les dégrèvements sur réclamation » de la page n°104 de la « Brochure pratique impôts locaux 2025 » de la DGFIP et plus généralement du chapitre consacré à la Taxe d'Habitation (pages n°97 à 107).

Conclusion :

Nous continuons donc à nous interroger sur les causes qui ont conduit à une perte significative de contribuables, redevables de la Taxe d'Habitation, et de ressources de Taxe d'Habitation pour les communes de l'Île de Ré en 2025.

Nous vous saurions donc gré de bien vouloir nous communiquer ou nous permettre d'accéder aux informations nous permettant d'éclaircir ce sujet important pour les finances communales et les contribuables.

Dans l'attente de votre retour, nous vous prions, [REDACTED], 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