



**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
20 AOUT 2026**

crédit photo : Thierry Poletti

**Bienvenue à
tous les
contribuables
de l'Île de Ré**

**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
20 AOUT 2026**

crédit photo : Thierry Poletti

Déroulement de l'ordre du jour



**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
20 AOUT 2026**

crédit photo : Thierry Poletti

Point 1

**Désignation du Bureau de
l'Assemblée Générale
Ordinaire et contrôle de la
validité de sa tenue**



**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
20 AOÛT 2026**

Point 1

Bureau de l'AGO :

- Président : Loïc BAHUET**
- Secrétaire : Pierre BOT**
- Scrutateurs : Corinne NICOLAS et Olivier BIDAULT des CHAUMES**

Validité tenue AGO : 25 % des membres ordinaires à jour de cotisation.



**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
20 AOUT 2026**

crédit photo : Thierry Poletti

Point 1

Questions ?

**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
20 AOUT 2026**

crédit photo : Thierry Poletti

Point 1

Vote



**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
20 AOUT 2026**

crédit photo : Thierry Poletti

Point 2

**Rapport du Trésorier sur
les comptes de l'exercice
du 1^{er} juillet 2025
au 30 juin 2026**

Point 2 : compte de résultat 2025 / 2026

Charges	Au 30 juin 2026	Au 30 juin 2025
Achats	145,56	385,68
Abonnements	120,00	118,80
Affranchissements	7,56	52,88
Cotisations externes	18,00	18,00
Encart communication AG		216,00
Photocopies		-20,00
Services externes	255,15	252,88
Informatique	76,80	76,80
Honoraires d'avocat		
Frais bancaires	55,85	54,45
Assurance	122,50	121,63
Impôts et taxes		
Charges de personnel		
Autres charges de gestion courante	100,00	100,00
Charges financières		
Charges exceptionnelles		
Dotations aux amortissements		
Dotations aux provisions		
Total des charges	500,71	738,56
Résultat (si excédent)	804,41	879,72
Total général	1 305,12	1 618,28

Produits	Au 30 juin 2026	Au 30 juin 2025
Cotisations	1 025,00	1 190,00
Subventions		
Recettes de l'activité		
Produits financiers	280,12	428,28
Produits exceptionnels		
Total des produits	1 305,12	1 618,28
Résultat (si pertes)		
Total général	1 305,12	1 618,28

Point 2 : Bilan – Actif 2025 / 2026

Actif	Au 30 juin 2026			Au 30 juin 2025
	Brut	Amortissements et provisions	Net	Net
Actif immobilisé				
Immobilisations corporelles				
Immobilisations incorporelles				
Total I				
Actif circulant				
Stocks				
Créances	149,32	0	149,32	199,25
Intérêts à recevoir	129,32		129,32	199,25
Cotisations à encaisser	20,00		20,00	
Valeur mobilières de placement	15,00	0	15,00	15,00
Parts sociales Crédit Mutuel	15,00		15,00	15,00
Disponibilités	17 095,16	0	17 095,16	16 120,72
Caisse				
Compte courant Crédit Mutuel	95,95		95,95	121,56
Compte sur livret Crédit Mutuel	16 999,21		16 999,21	15 999,16
Charges constatées d'avance				
Total II	17 259,48	0,00	17 259,48	16 334,97
Total général	17 259,48	0,00	17 259,48	16 334,97

Point 2 : Bilan – Passif 2025 / 2026

Passif	Au 30 juin 2026	Au 30 juin 2025
Fonds associatifs		
Fonds sans droit de reprise		
Réserves	16 231,07	15 351,35
Résultat de l'exercice	804,41	879,72
Report à nouveau		
Fonds avec droit de reprise		
Total I	17 035,48	16 231,07
Provisions pour risques et charges		
Total II	0,00	0,00
Fonds dédiés		
Dettes		
Emprunts bancaires		
Dettes fiscales et sociales		
Fournisseurs	224,00	103,90
Cotisations payées d'avance		
Total III	224,00	103,90
Total général	17 259,48	16 334,97



**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
20 AOUT 2026**

crédit photo : Thierry Poletti

Point 2

Questions ?



**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
20 AOUT 2026**

crédit photo : Thierry Poletti

Point 2

Vote

**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
20 AOUT 2026**



crédit photo : Thierry Poletti

Point 3

**Budget de l'exercice
du 1^{er} juillet 2026
au 30 juin 2027**

Point 3 : budget 2026 / 2027

Charges	Au 30 juin 2027	Au 30 juin 2026
Achats	148,00	145,56
Abonnements	120,00	120,00
Affranchissements	10,00	7,56
Cotisations externes	18,00	18,00
Encart communication AG		
Photocopies		
Services externes	1 765,00	255,15
Informatique	80,00	76,80
Honoraires d'avocat	1 500,00	
Frais bancaires	55,00	55,85
Assurance	130,00	122,50
Impôts et taxes		
Charges de personnel		
Autres charges de gestion courante	100,00	100,00
Charges financières		
Charges exceptionnelles		
Dotations aux amortissements		
Dotations aux provisions		
Total des charges	2 013,00	500,71
Résultat (si excédent)		784,41
Total général	2 013,00	1 285,12

Produits	Au 30 juin 2027	Au 30 juin 2026
Cotisations	610,00	1 005,00
Subventions		
Recettes de l'activité		
Produits financiers	280,00	280,12
Produits exceptionnels		
Total des produits	890,00	1 285,12
Résultat (si pertes)	1 123,00	
Total général	2 013,00	1 285,12

**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
20 AOUT 2026**



crédit photo : Thierry Poletti

Point 3

Questions ?



**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
20 AOUT 2026**

crédit photo : Thierry Poletti

Point 3

Vote

**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
20 AOUT 2026**

Point 4

**Politique à adopter vis-à-vis des
adhérents de l'association
n'ayant pas payé leur cotisation
de l'exercice précédent ou des
exercices précédents**



**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
20 AOUT 2026**

crédit photo : Thierry Poletti

Point 4

Vote



**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
20 AOUT 2026**

crédit photo : Thierry Poletti

Point 5

Rapport moral du Président incluant la présentation des procédures en cours, des travaux et des études de l'année sur les finances des cinq communes de l'ancien Canton Nord de l'Ile de Ré, de la Communauté de Communes de l'Ile de Ré ; réponses aux questions des adhérents

**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
20 AOUT 2026**



crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Réunions du Bureau et du Conseil d'Administration

Réunions du Bureau et du Conseil d'Administration



**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
20 AOUT 2026**

crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Réunions du Bureau et du Conseil d'Administration

Questions ?



**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
20 AOUT 2026**

crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président - Adhérents

Adhérents

**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
20 AOUT 2026**

crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président - Adhérents

Questions ?

**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
20 AOUT 2026**



crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Elections municipales de 2026

**2026, année
d'élections
municipales**



**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
20 AOUT 2026**

crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Elections municipales de 2026

Saint-Clément-des-Baleines

**Rencontre de l'équipe du
candidat Christophe PENOT
le 19 novembre 2025**



**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
20 AOUT 2026**

crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Elections municipales de 2026

Ars-en-Ré

**Rencontre de l'équipe du
candidat Pierre BŒUF
le 27 janvier 2026**



**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
20 AOUT 2026**

crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Elections municipales de 2026

Rivedoux-Plage

**Réponse à la demande de
renseignements de Judith
JAHIEL-HEBERT de l'équipe de
la candidate Julie FOULQUIER
le 3 janvier 2026**



**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
20 AOUT 2026**

crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Radioscopies

Radioscopies



ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE 20 AOUT 2026

crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Radioscopies

Comptes Administratifs 2025

**(dans le référentiel M57 le Compte de Gestion est inclus
dans le Compte Administratif)**

**Budgets Primitifs 2026
Année électorale : pas
d'exploitation**

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE 20 AOUT 2026

crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Radioscopies – Ars-en-Ré

<https://www.arsenre.fr/budget/>

ARS EN RÉ
SITE OFFICIEL DE LA MAIRIE

MAIRIE

QUOTIDIEN

LOISIRS

VACANCES

 JE SUIS ...



Vous êtes ici : [Accueil](#) > [Mairie](#) > [Vie municipale](#) > Budget

BUDGET

Validation des différents comptes.



Les documents budgétaires sont en téléchargement ci-dessous





ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE 20 AOUT 2026

crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Radioscopies – Ars-en-Ré

https://www.adc-nordiledere.com/images/pdf/ACNIR-ET-AER-Radioscopie_2026.pdf

Synthèse de la « Radioscopie 2026 » :

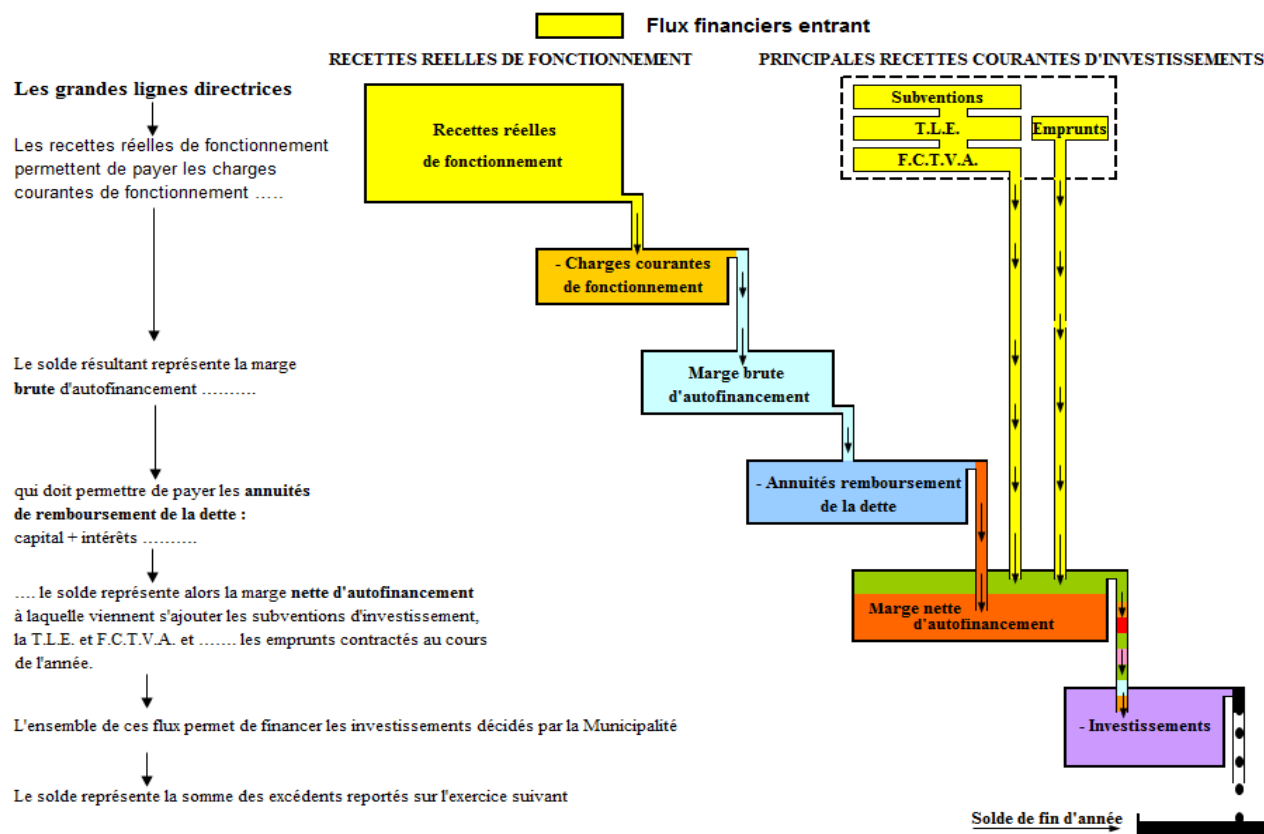
« Contrairement à l'année précédente, où nous avons été obligés d'écrire que de nombreux indicateurs financiers de la commune se dégradaient (indicateurs liés aux marges brutes et nettes d'autofinancement, aux charges de personnel, à l'endettement, aux disponibilités...), force est de constater que 2025 marque une inversion de tendance. »

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE 20 AOUT 2026

crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Radioscopie – Ars-en-Ré

Avant tout bien saisir le cheminement des flux financiers dès leurs origines



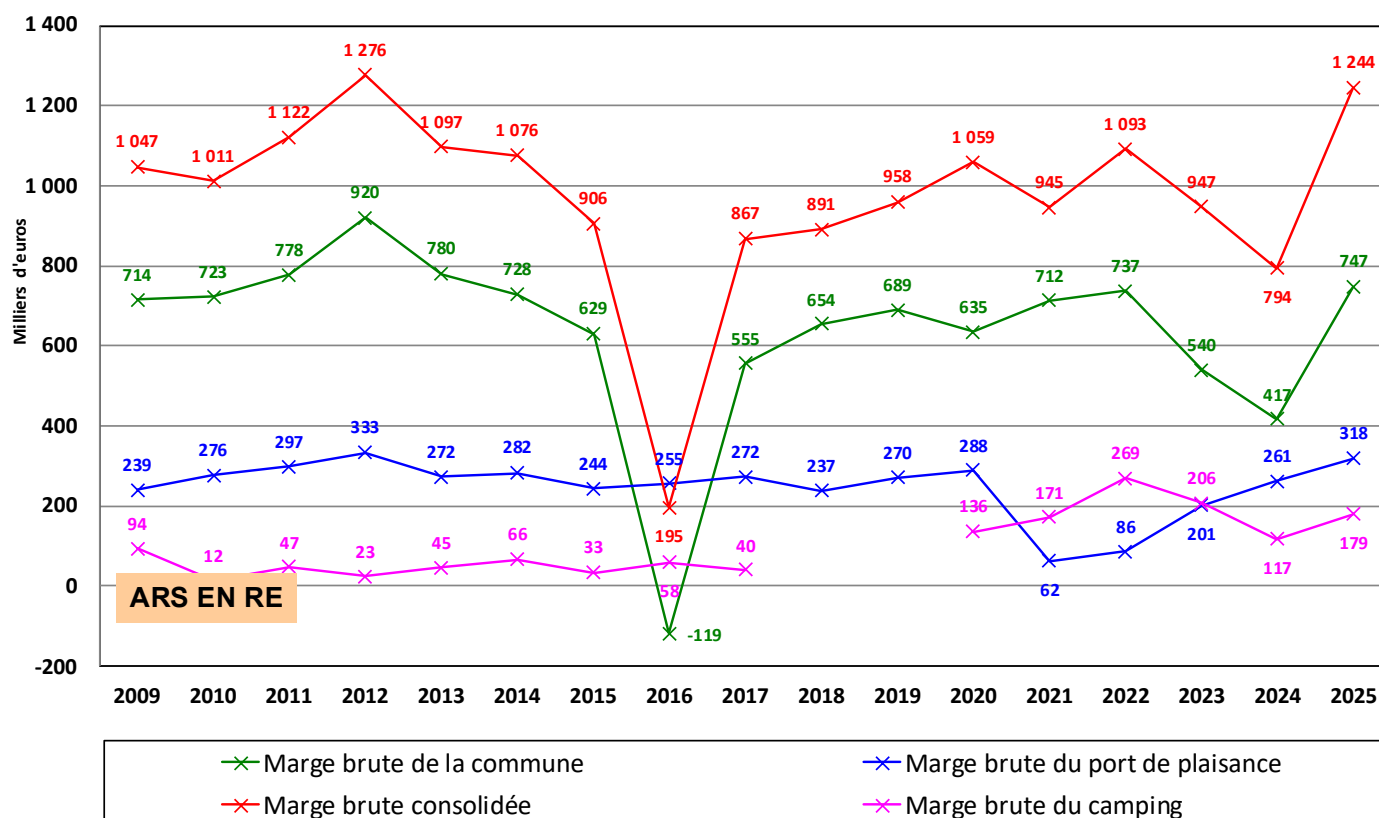
ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE 20 AOUT 2026



crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Radioscopie – Ars-en-Ré

EVOLUTION DES MARGES BRUTES D'AUTOFINANCEMENT



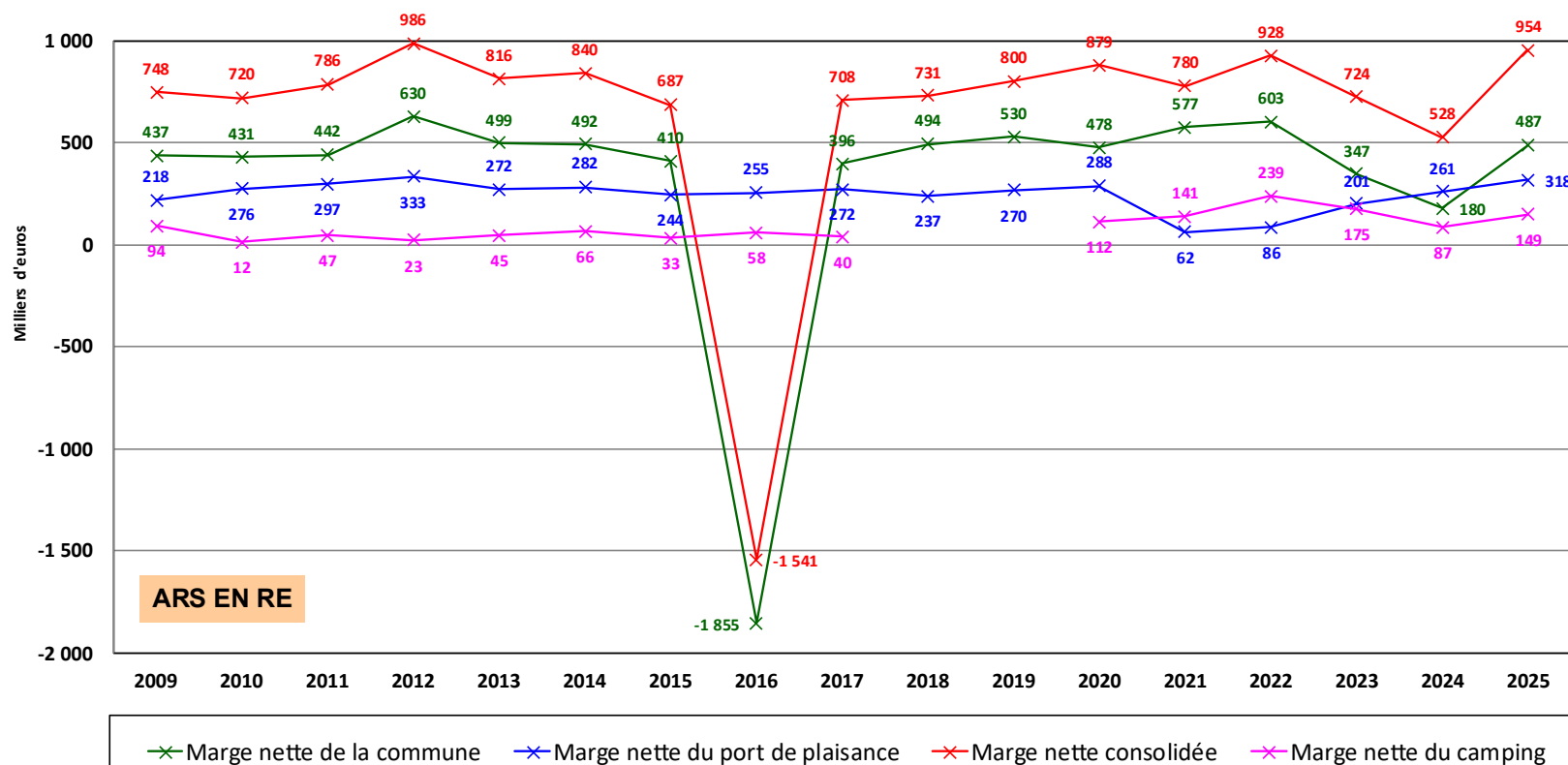
ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE 20 AOUT 2026



crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Radioscopie – Ars-en-Ré

EVOLUTION DES MARGES NETTES D'AUTOFINANCEMENT

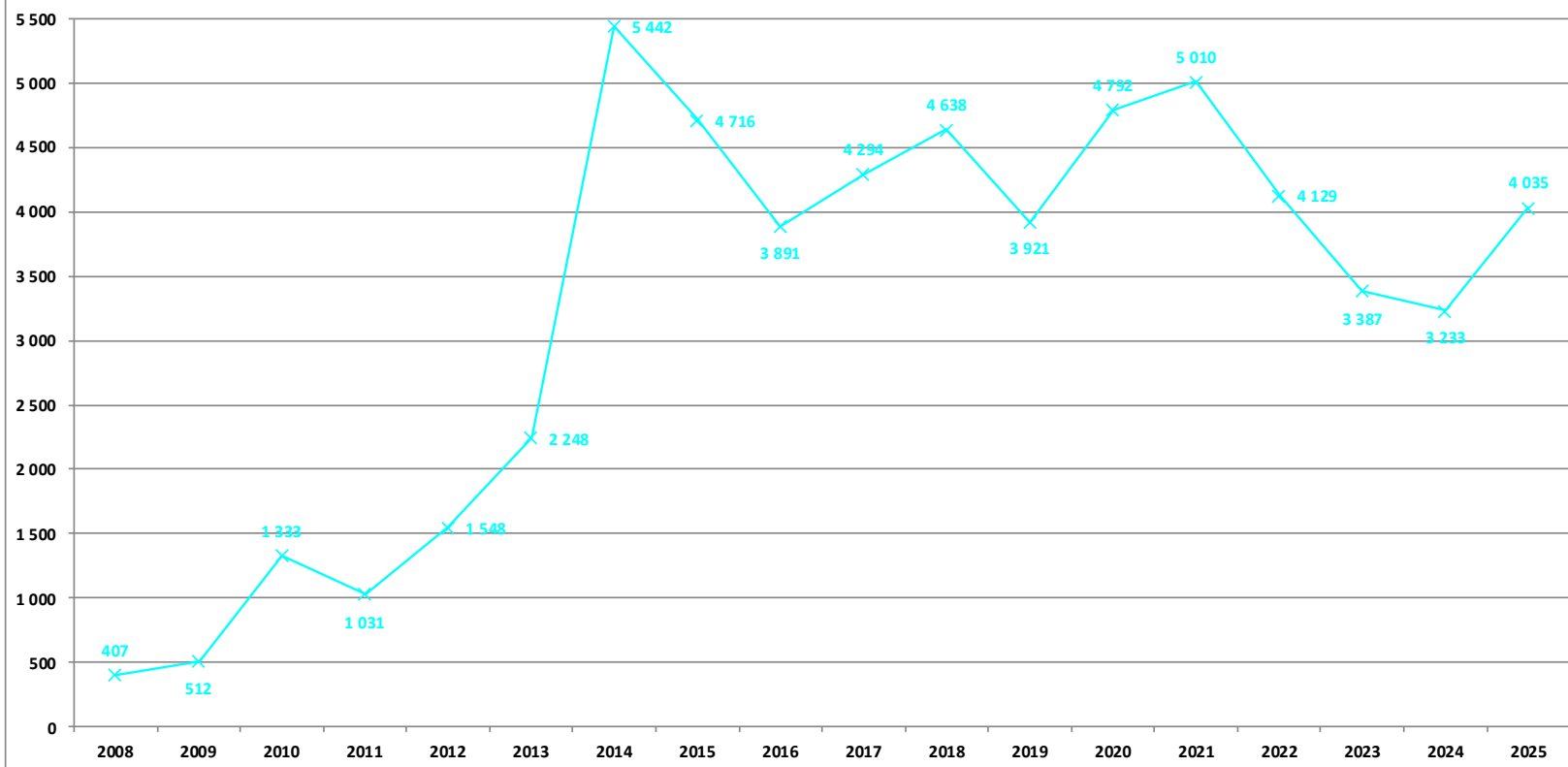


ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE 20 AOUT 2026

crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Radioscopies – Ars-en-Ré

Solde des comptes financiers consolidés de la commune d'Ars-en-Ré, en milliers €
(hors CCAS et Ecotaxe ; hors "Comptes 519 - Concours financiers à court terme")
(Sources : Comptes de Gestion)



ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE 20 AOUT 2026

crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Radioscopies – La Couarde-sur-Mer

<https://www.lacouardesurmer.fr/budgets/>



Informations budgétaires



Budgets



ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE 20 AOUT 2026

crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Radioscopie – La Couarde-sur-Mer

https://www.adc-nordiledere.com/images/pdf/ACNIR-ET-LCSM-Radioscopie_2026.pdf

Synthèse de la « Radioscopie 2026 » :

« Nous constatons dans la « Radioscopie » des années antérieures qu'un certain nombre d'indicateurs financiers s'étaient dégradés en 2020 et que la crise sanitaire n'avait pas été neutre pour les finances de la commune de La Couarde-sur-Mer. Le redressement initié en 2021 s'était confirmé globalement en 2023. Si certains indicateurs financiers se sont dégradés en 2024, le redressement est net en 2025. »

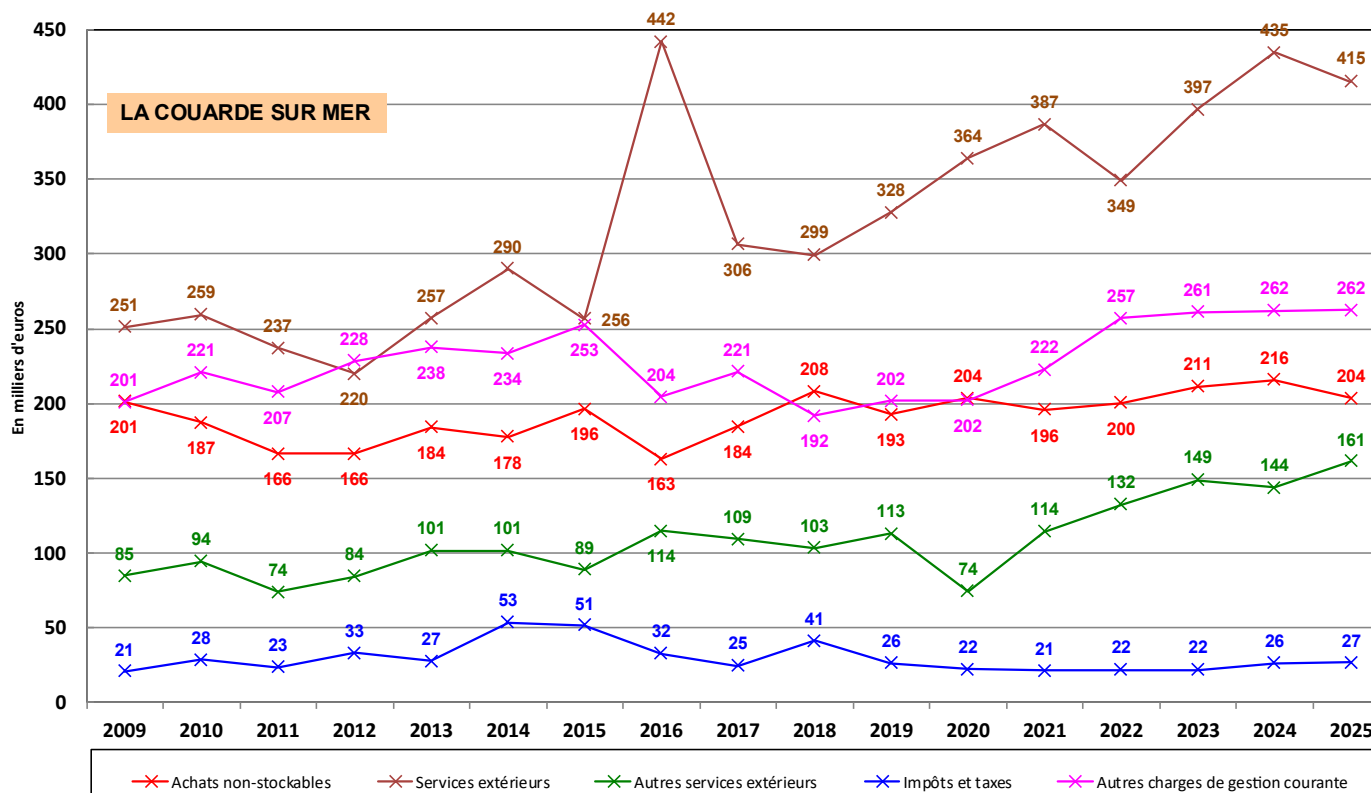
ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE 20 AOUT 2026



crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Radioscopies – La Couarde-sur-Mer

AUTRES CHARGES COURANTES DE FONCTIONNEMENT DE LA COMMUNE



ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

20 AOUT 2026

crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Radioscopies – La Couarde-sur-Mer

		2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
60221	Combustibles et carburants								1									
6042	Achats de prestations de services (autres que terrains à aménager)	36	29	3	5	4	5	4	4	7	7	8	6	6	7	5	8	10
60611	Eau et assainissement	10	12	10	3	14	7	21	8	10	15	7	9	11	9	12	13	13
60612	Energie - Electricité	52	58	46	52	56	56	59	47	62	61	61	64	62	58	60	70	61
60618	Autres fournitures non-stockables	3	2			1												
60621	Combustibles	14	11	26	24	30	26	28	28	32	43	40	30	28	30	34	35	36
60622	Carburants	6	5	7	7	5	5	4	4	6	8	10	8	9	11	9	10	9
60623	Alimentation	2	4	2	2	2	4	3	3	3	3	3	2	2	2	2	2	2
60628	Autres fournitures non-stockées	6	8	9	5	9	7	2	7	5	5	5	6	8	9	6	7	7
60631	Fournitures d'entretien	20	16	10	10	11	8	14	10	12	12	8	10	6	10	9	11	12
60632	Fournitures de petits équipements	22	15	24	33	21	22	27	21	17	24	20	20	24	26	33	23	22
60633	Fournitures de voirie	10	13	9	9	10	13	14	7	8	8	7	9	8	8	13	9	5
60636	Habillement et vêtements de travail	4	4	5	5	5	5	5	4	4	6	6	5	7	7	9	8	7
6064	Fournitures administratives	9	6	9	7	7	8	5	7	5	6	6	8	8	7	6	7	5
6065	Livres, disques, cassettes... (bibliothèques et médiathèques)	0			2	4	10	7	8	8	8	8	8	9	11	9	9	9
6067	Fournitures scolaires	3											0					
6068	Autres matières et fournitures	5	3	7	3	4	4	2	3	5	2	4	18	8	6	3	4	4
Total		201	187	166	166	184	178	196	163	184	208	193	204	196	200	211	216	204

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE 20 AOUT 2026



crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Radioscopie – Les Portes-en-Ré

<https://lesportesenre.fr/vie-municipale/les-conseils-municipaux/>



ACCUEIL DÉCOUVRIR ▾ VIVRE AUX PORTES ▾ **VIE MUNICIPALE** ▾ DÉMARCHES ADMINISTRATIVES ▾ ENFANCE & JEUNESSE ▾ VIE ÉCONOMIQUE CONTACT



Budgets

En application de l'article L 2313-1 du code général des collectivités locales (CGCT) et afin de garantir la transparence de la gestion locale, les budgets d'une commune sont mis à disposition du public à la mairie dans les quinze jours qui suivent leur adoption. Une présentation brève et synthétique retraçant les informations financières essentielles est jointe au budget primitif et au compte administratif afin de permettre aux citoyens d'en saisir les enjeux.

Vous pouvez consulter ci-après les notes de présentations brèves et synthétiques du budget principal :

- [Note de présentation brève et synthétique CA 2025](#)
- [Note de présentation brève et synthétique Budget Primitif 2026](#)

Le CCAS qui est doté de la personnalité morale, dispose également d'un budget qui a été adopté par le Conseil d'Administration le 10 mars 2026.

L'intégralité des budgets peut être consulté en mairie aux horaires habituels d'ouverture.



ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE 20 AOUT 2026

crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Radioscopies – Les Portes-en-Ré

https://www.adc-nordiledere.com/images/pdf/ACNIR-ET-LPER-Radioscopie_2026.pdf

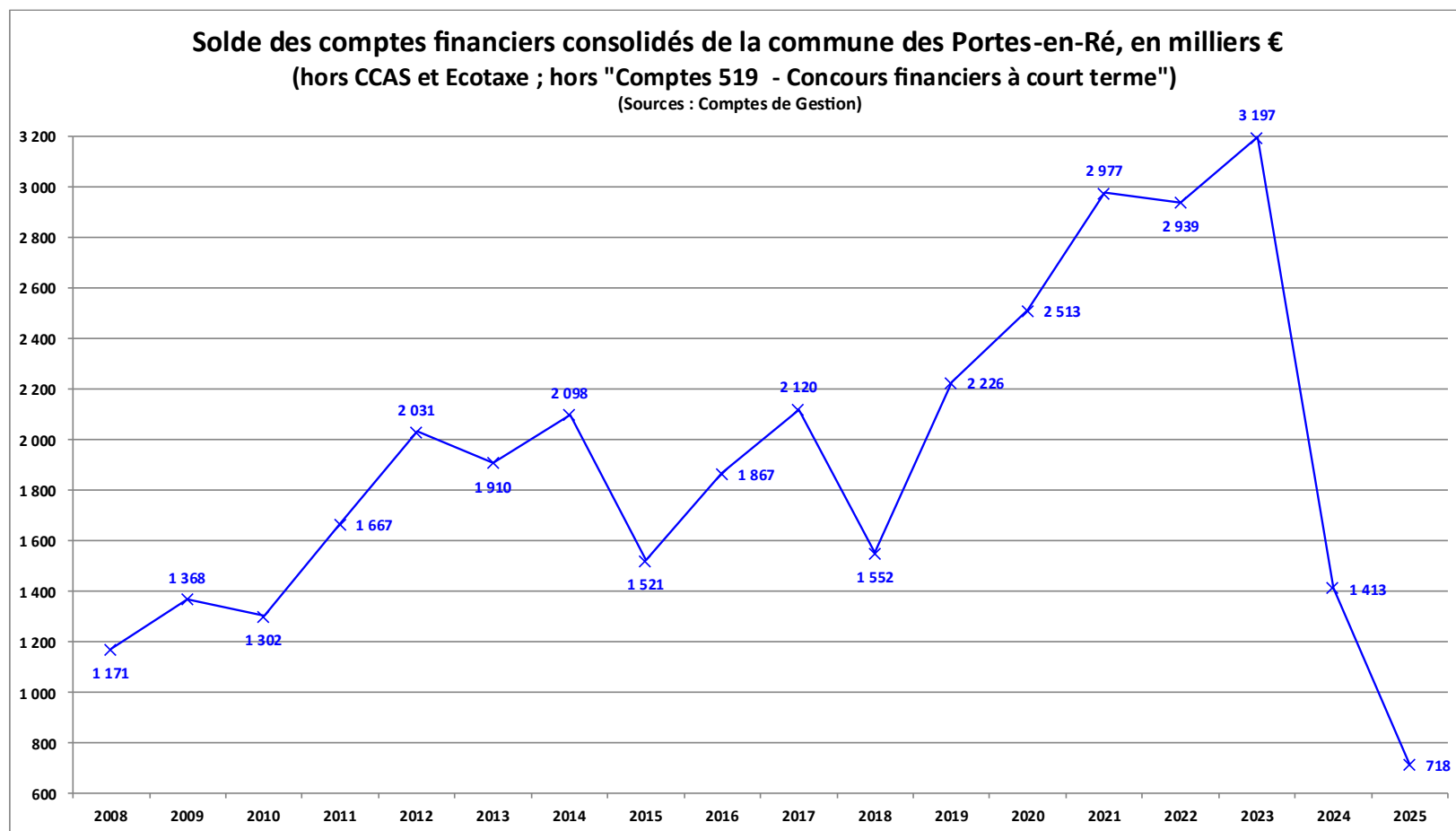
Synthèse de la « Radioscopie 2026 » :

« Au vu de cette « Radioscopie » des finances de la commune des Portes-en-Ré, on peut dire que la situation financière s'est dégradée en 2024 et en 2025, même si elle demeure saine sur certains points... La politique d'investissement débridée, dont on peut s'interroger sur la pertinence, financée sur fonds propres a fait plonger les indicateurs liés aux disponibilités... et à ce rythme là, les « caisses seront vides » à la fin de cette année ! »

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE 20 AOUT 2026

crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Radioscopies – Les Portes-en-Ré



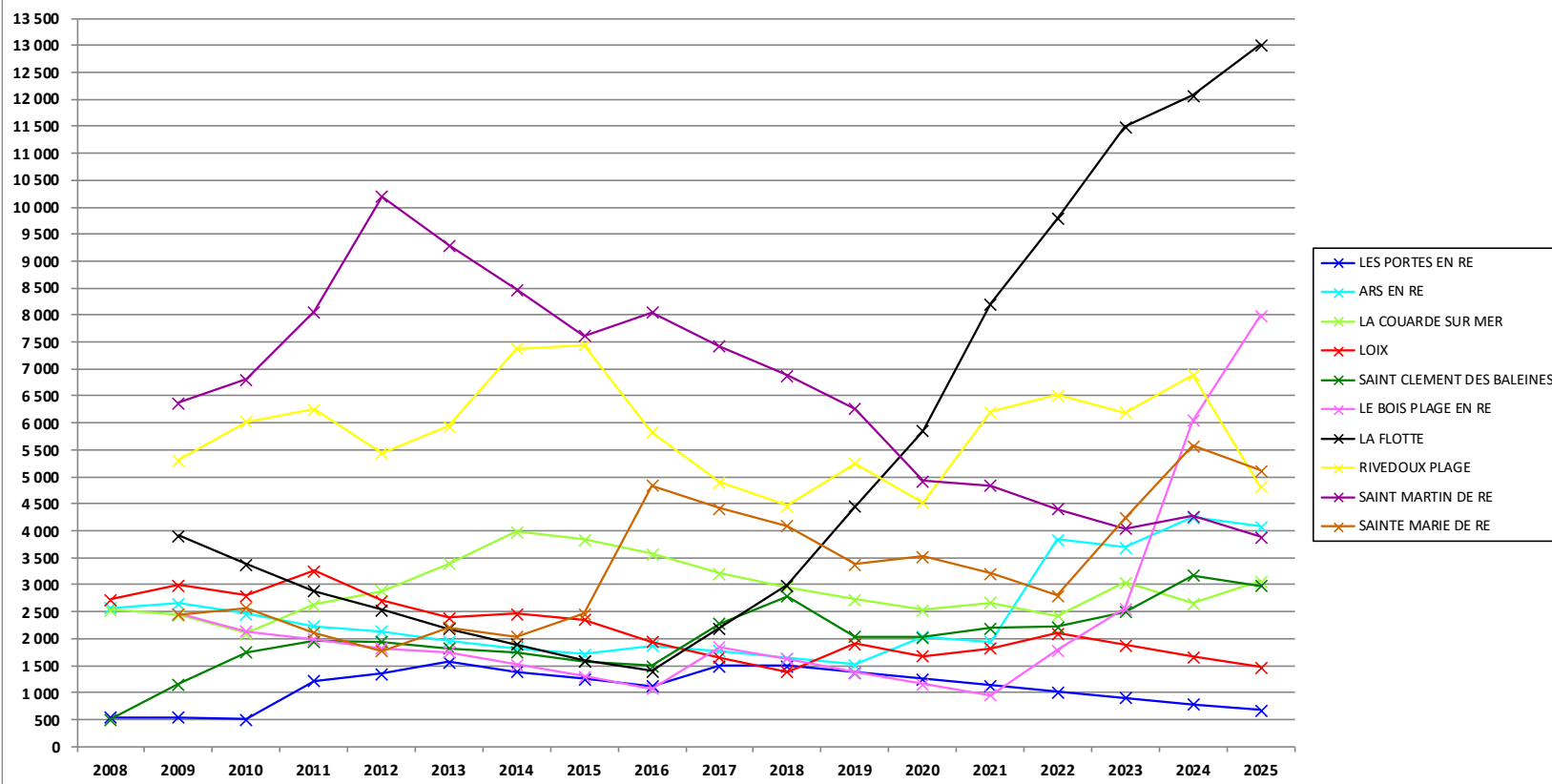
ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE 20 AOUT 2026



crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Radioscopies – Les Portes-en-Ré

Endettements consolidés des communes de l'Île de Ré, en milliers d'€
("Compte 16" hors "Compte 1688 - Intérêts courus" ; y compris "Compte 519 - Crédits de trésorerie")

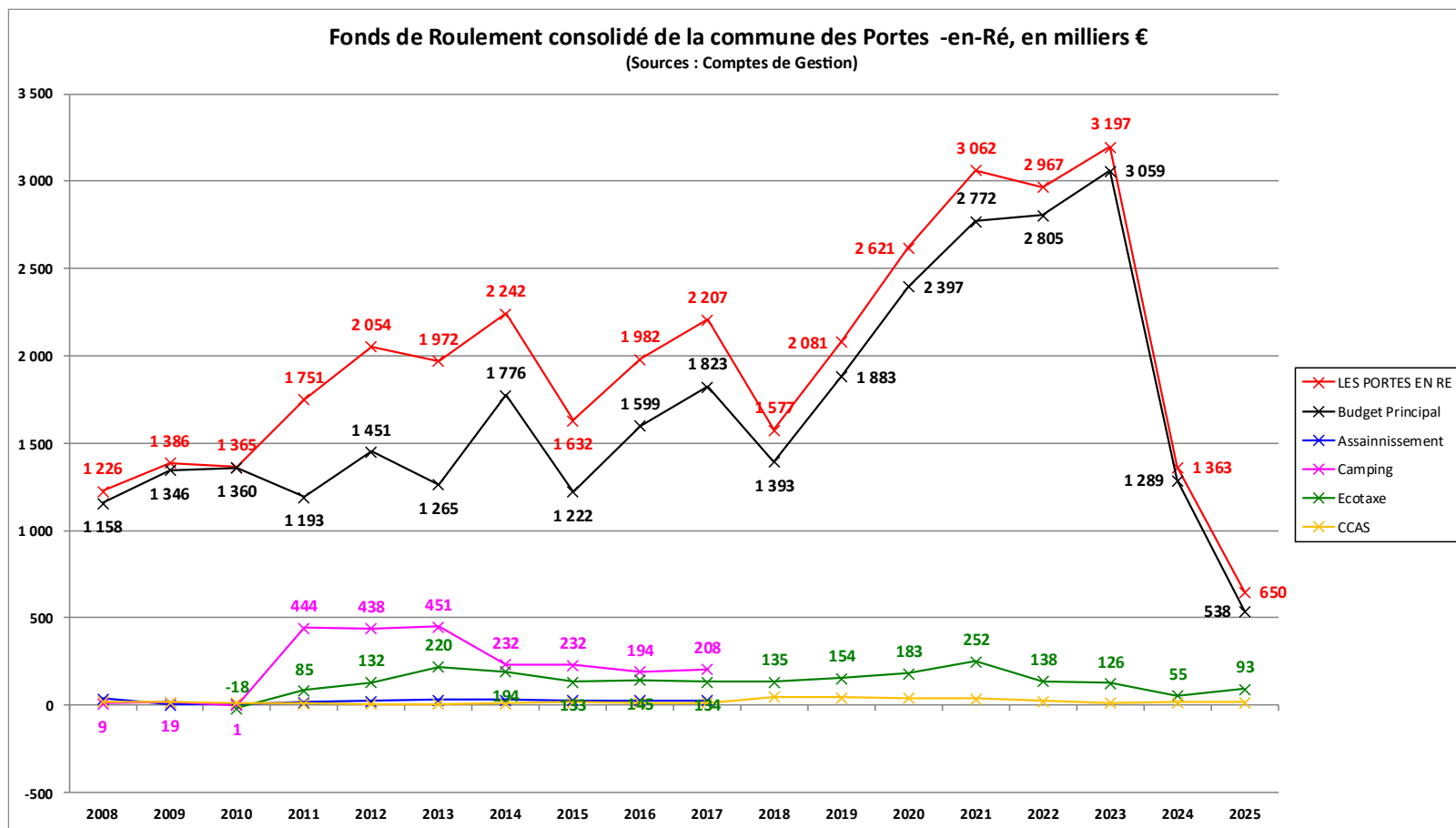


ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE 20 AOUT 2026



crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Radioscopies – Les Portes-en-Ré



ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE 20 AOUT 2026



crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Rapport CRC – Les Portes-en-Ré



ACCUEIL DÉCOUVRIR ▾ VIVRE AUX PORTES ▾ VIE MUNICIPALE ▾ DÉMARCHES ADMINISTRATIVES ▾ ENFANCE & JEUNESSE ▾ VIE ÉCONOMIQUE CONTACT



Contrôle de la Chambre Régionale des Comptes

En 2025, la Chambre Régionale des Comptes Nouvelle-Aquitaine a réalisé un contrôle des comptes et de la gestion de la Commune des Portes-en-Ré pour les exercices 2021 et suivants.

En application des articles L. 243-6 et R. 243-14 du code des juridictions financières, ce rapport a été présenté devant le Conseil Municipal le 27 mars 2026.

Le rapport complet et la réponse de la commune sont disponibles en téléchargement ici :
[Rapport d'observations définitives](#)

Délibéré de la Chambre Régionale des Comptes : 9 septembre 2025
Réponse du Maire : 13 novembre 2025
Transmission : 19 novembre 2025

<https://lesportesenre.fr/wp-content/uploads/2026/03/Notif-ROD2-cne-Portes-en-Re-ordo-JB.pdf>



ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE 20 AOUT 2026

crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Rapport CRC – Les Portes-en-Ré

Lettre d'accompagnement : « *En application des articles L. 243-6 et R. 243-14 du code des juridictions financières, il vous revient d'inscrire ce document final à l'ordre du jour de votre assemblée délibérante dès sa plus proche réunion. Dans cette perspective, le rapport et la réponse seront joints à la convocation adressée à chacun de ses membres.* »

Conseil Municipal du :

- 18 décembre 2025 : rien,**
- 22 janvier 2026 : rien,**
- 5 mars 2026 : rien,**
- 27 mars 2026 : présentation du rapport soit 4 mois après son envoi !**

**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
20 AOUT 2026**

crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Rapport CRC – Les Portes-en-Ré

RECOMMANDATIONS

Recommandation n° 1. : établir et présenter dès le prochain budget un état chiffré de l'ensemble des indemnités de toutes natures dont bénéficient les élus siégeant au conseil municipal, conformément à l'article L 2123-24-1-1 du code général des collectivités territoriales **[non mise en œuvre]**.

Recommandation n° 2. : respecter les règles d'attribution du complément indemnitaire annuel en mettant un terme à la possibilité de le moduler en fonction de l'absentéisme **[non mise en œuvre]**.

Recommandation n° 3. : établir dans l'année un règlement intérieur sur l'ensemble des questions relevant des ressources humaines **[non mise en œuvre]**.

**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
20 AOUT 2026**

crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Rapport CRC – Les Portes-en-Ré

RÉPONSES AUX RECOMMANDATIONS DÉFINITIVES

Recommandation n° 1 : Établir et présenter dès le prochain budget un état chiffré de l'ensemble des indemnités de toutes natures dont bénéficient les élus.

Nous nous engageons à respecter cette obligation légale. L'état chiffré de l'ensemble des indemnités et avantages des élus sera établi et présenté au conseil municipal lors de l'approbation du Compte Administratif (CA) de l'exercice 2025.

Rien dans l'extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal du 5 mars 2026 ayant approuvé le Compte Administratif 2025 du Budget Général de la commune
(https://lesportesenre.fr/wp-content/uploads/2026/06/CR-CM-05_03_2026.pdf)

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE 20 AOUT 2026



crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Rapport CRC – Les Portes-en-Ré



Note de présentation brève et synthétique COMPTE ADMINISTRATIF 2024

<https://lesportesenre.fr/wp-content/uploads/2025/07/Note-de-presentation-breve-et-synthetic-CA-2024.pdf>

- Les produits de **fiscalité directe** augmentent de **21 %** en 2024 pour une recette nette de 1 896 997 €. Cette hausse s'explique par :
 - L'augmentation des bases de l'ordre de 3,9 %,
 - L'application de la majoration de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires fixée à 60% par délibération du Conseil Municipal en date du 12 septembre 2023 et dont l'application est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2024. Cette majoration entraîne une recette brute supplémentaire de 339 003 €, avant application du coefficient correcteur.

La recette « nette » est ainsi calculée :

1/ Part de la TH dans les ressources fiscales brutes = 25 %

2/ Application d'un abattement de 25 % sur le montant du coefficient correcteur, soit $968\,317 \text{ €} \times 25 \% = 242\,079 \text{ €}$

3/ Calcul de la recette nette : $339\,003 \text{ €} - 242\,079 \text{ €} = 96\,923 \text{ €}$



ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE 20 AOUT 2026

crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Rapport CRC – Les Portes-en-Ré

2.1.1 La fiscalisation des résidences secondaires

Ce coefficient correcteur a été mis en place lors de la suppression de la taxe d'habitation et sa compensation par la part départementale de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB). Fixé en 2022, il permet la compensation, mais n'est en aucun cas mis en œuvre pour la majoration de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires. Le rendement de cette taxe votée par la commune est donc maximum, tout ce qui est voté est perçu par la commune (0,34 M€ en 2024).

Qui avait raison ? L'ACNIR... sans surprise !

(339,0 k€ en 2024 et 316,3 k€ en 2025)

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE 20 AOUT 2026

crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Radioscopies - Loix

<https://www.loix.fr/mairie/deliberations/documents-budgetaires-et-financiers/>



MAIRIE ▾

VIVRE À LOIX ▾

AMÉNAGER LA COMMUNE ▾

PATRIMOINE ▾



[Accueil](#) » [Mairie](#) » [Délibérations](#) » Documents budgétaires et financiers

Documents budgétaires et financiers

Exercice 2023



Budget Principal 2023 – CA

PDF | 12,56 Mo | 02 Mai 2024

Télécharger



Budget Ecotaxe 2023 – CA

PDF | 4,33 Mo | 02 Mai 2024

Télécharger

EN UN CLIC



Nous contacter



Démarches



https://www.adc-nordiledere.com/images/pdf/ACNIR-ET-LER-Radioscopie_2026.pdf

Point 5 – Rapport moral du Président – Radioscopies - Loix

Les Portes-en-Ré :

- Taux : **stables**
- TH RS : **stable à 60 %**

Loix :

- Taux : **stables**
- TH RS : **non**

Saint-Clément :

- Taux : **stables**
- TH RS : **stable à 60 %**

Ars-en-Ré :

- Taux : **stables**
- TH RS : **60 %**

La Couarde :

- Taux : **+ 5,3 %**
TH, + 5,1 % FB et
+ 5,0 FNB
- TH RS : **non**

CDC Ile de Ré :

- Taux : **stables**

TAUX 2025



Le Bois-Plage :

- Taux : **stables**
- TH RS : **60 %**

Saint-Martin :

- Taux : **stables**
- TH RS : **non**

La Flotte :

- Taux : **stables**
- TH RS : **20 %**

Rivedoux-Plage :

- Taux : **stables**
- TH RS : **stable à 30 %**

Sainte-Marie :

- Taux : **stables**
- TH RS : **60 %**

Point 5 – Rapport moral du Président – Radioscopies - Loix

Les Portes-en-Ré :

- Taux : **stables**
- TH RS : **60 %**

Loix :

- Taux : **+ 12,8 % TH et + 12,9 % FNB**
- TH RS : **non**

Saint-Clément :

- Taux : **stables**
- TH RS : **60 %**

Ars-en-Ré :

- Taux : **+ 2,7 % TH et + 2,8 % FB**
- TH RS : **non**

La Couarde :

- Taux : **stables**
- TH RS : **non**

CDC Ile de Ré :

- Taux : **stables**

TAUX 2024



Saint-Martin :

- Taux : **stables**
- TH RS : **non**

La Flotte :

- Taux : **stables**
- TH RS : **non**

Rivedoux-Plage :

- Taux : **stables**
- TH RS : **30 %**

Sainte-Marie :

- Taux : **stables**
- TH RS : **non**

Le Bois-Plage :

- Taux : **+ 15,3 % FB et FNB**
- TH RS : **non**

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE 20 AOUT 2026

crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Radioscopie – Saint-Clément-des-Baleines

<https://saintclementdesbaleines.fr/05-budget/>



MAIRIE

VIVRE à SAINT-CLEMENT-des-BALEINES



SÉJOURNER

DOCUMENTS & DÉMARCHES



BUDGET

Home / Mairie / BUDGET

Comptes annuels |

Vous trouverez ci-dessous les documents du budget communal :



Année 2025



Année 2024

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE 20 AOUT 2026



crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Radioscopie – Saint-Clément-des-Baleines

https://www.adc-nordiledere.com/images/pdf/ACNIR-ET-SCDB-Radioscopie_2026.pdf

Synthèse de la « Radioscopie 2026 » :

« En 2025, de nombreux indicateurs se dégradent : pour ne prendre qu'un exemple, la marge nette d'autofinancement qui permet de financer les investissements est tombée à 42 k€ !

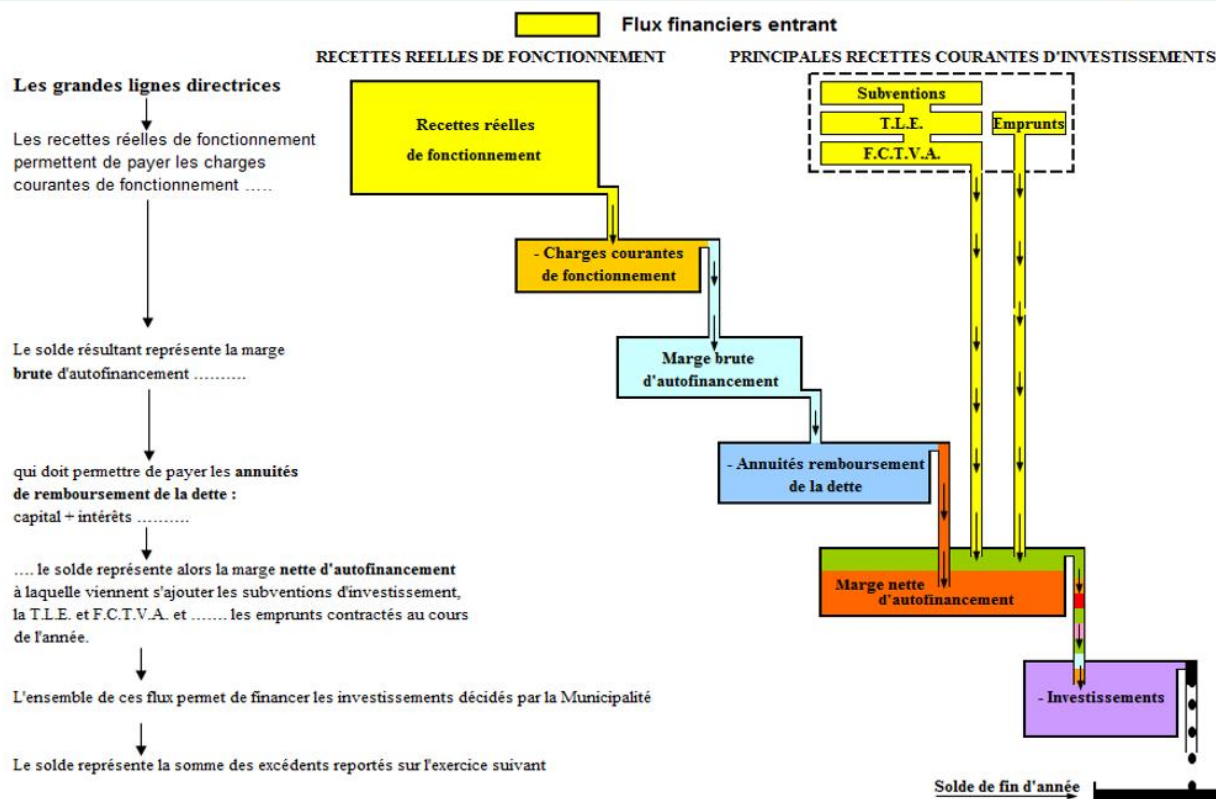
Pour les années à venir, cet endettement, et donc les annuités de remboursement, nous semble devoir contraindre la municipalité à porter une attention particulière sur l'évolution des charges courantes de fonctionnement et de la marge nette d'autofinancement. »

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE 20 AOUT 2026

crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Radioscopie – Saint-Clément-des-Baleines

Avant tout ... bien saisir le cheminement des flux financiers dès leurs origines

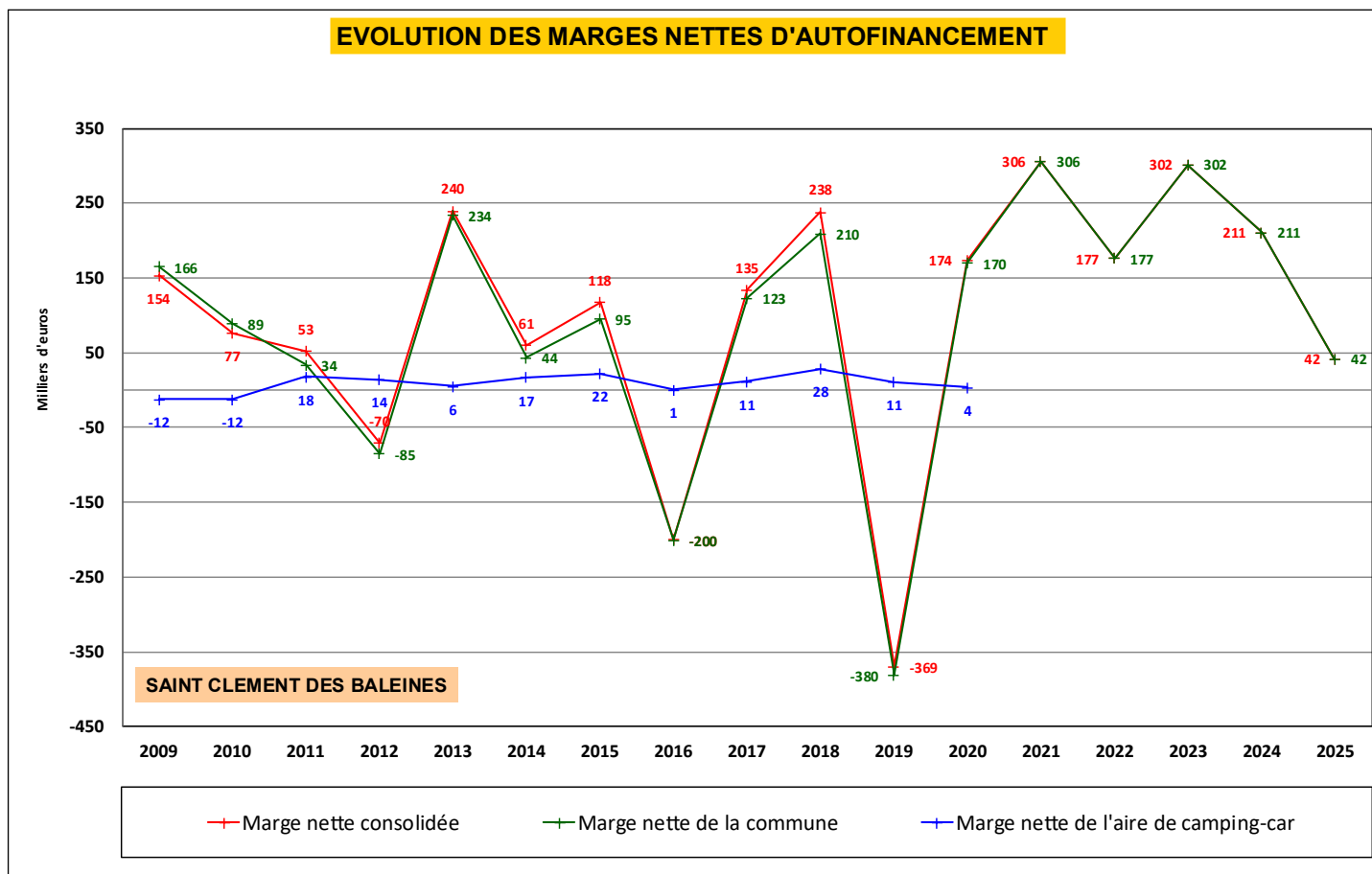


ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE 20 AOUT 2026



crédit photo : Thierry Poletti

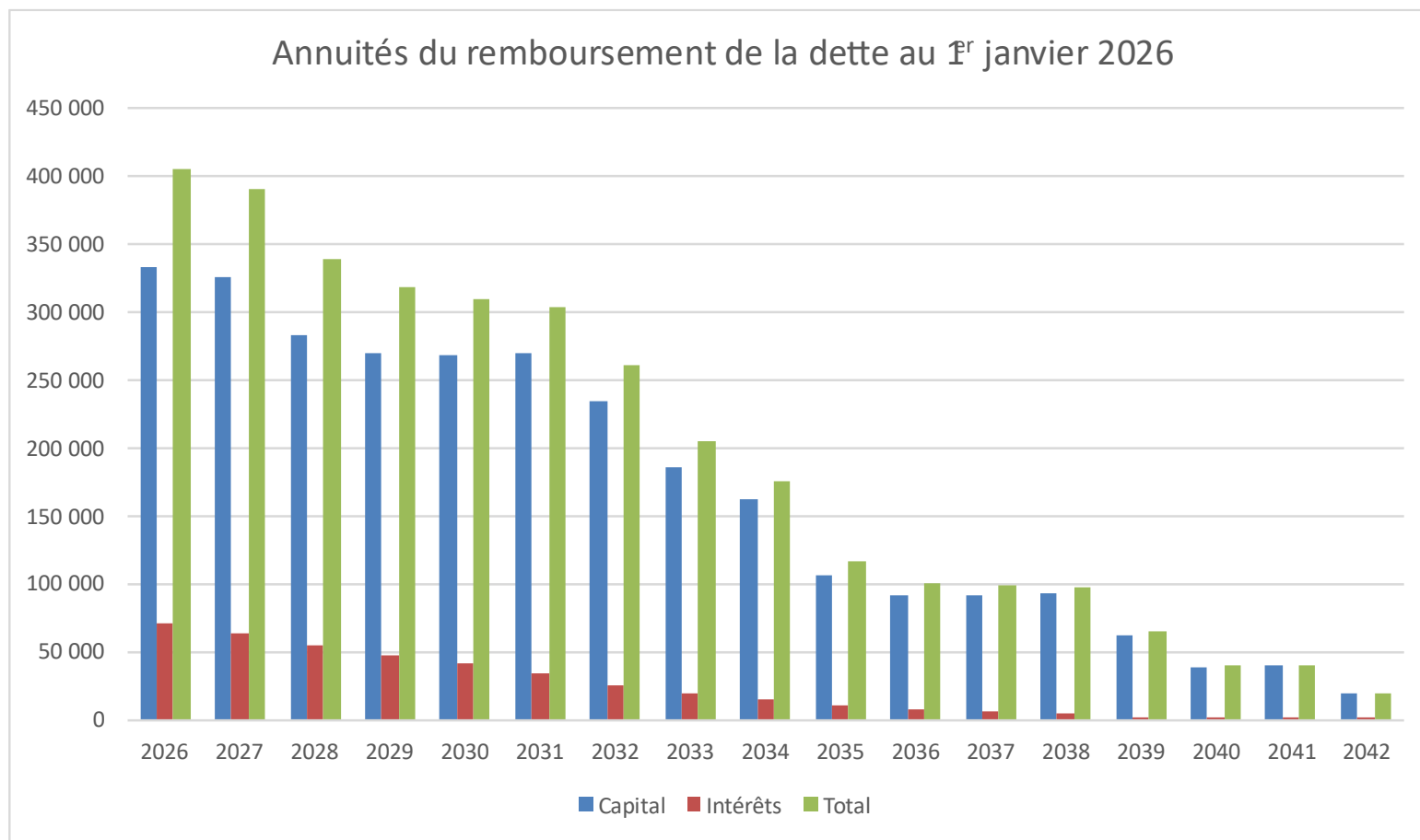
Point 5 – Rapport moral du Président – Radioscopie – Saint-Clément-des-Baleines



ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE 20 AOUT 2026

crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Radioscopies – Saint-Clément-des-Baleines



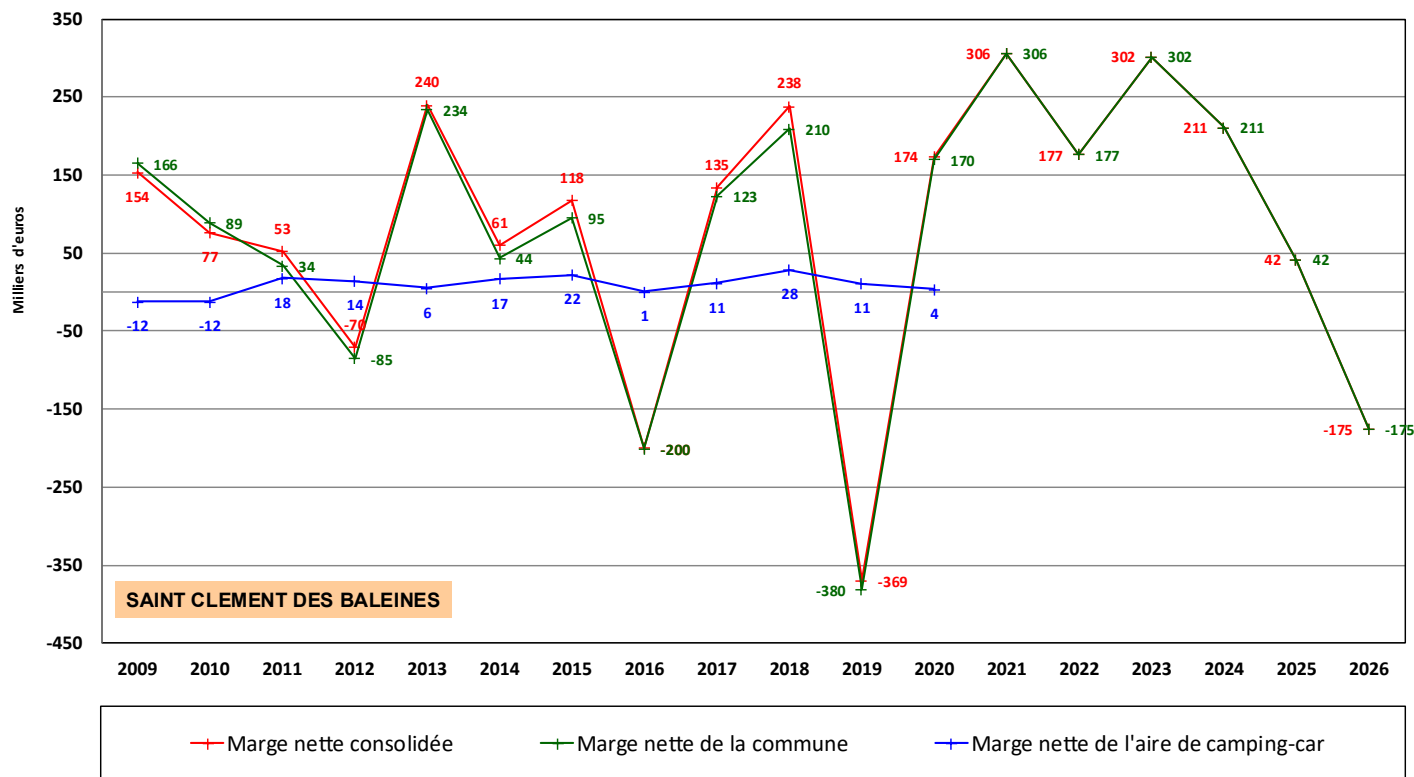


crédit photo : Thierry Poletti

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE 20 AOUT 2026

Point 5 – Rapport moral du Président – Radioscopie – Saint-Clément-des-Baleines

EVOLUTION DES MARGES NETTES D'AUTOFINANCEMENT



**Budget
Primitif
2026**

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE 20 AOUT 2026



crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Radioscopie – Saint-Clément-des-Baleines



Image aérienne Google Maps

**Situation financière
inquiétante**

**Par exemple, le
financement de
l'opération de
logements sociaux
envisagée à La
Madeleine est-il
possible ?**



ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE 20 AOUT 2026

crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Radioscopies – Saint-Clément-des-Baleines

Le coût du terrain restant à la charge de la commune, de la voirie et des réseaux est-il supportable pour les finances communales ?

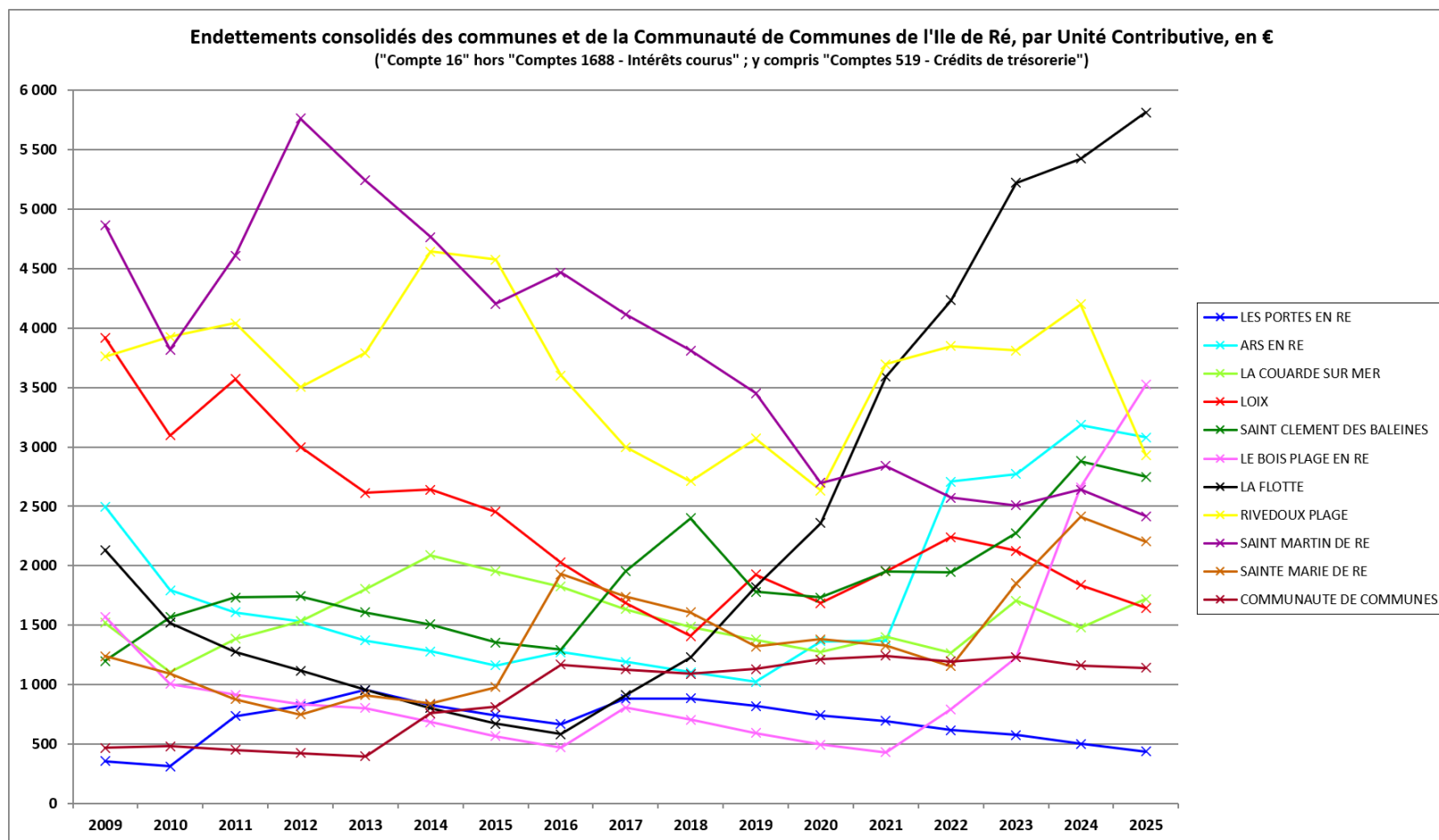
Pour mémoire aux Portes-en-Ré : pour les 11 logements de l'avenue des Peupliers, surcoût de 400 k€ supportés par la commune pour que l'opération se fasse après les différents retards.

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE 20 AOUT 2026



crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Radioscopies – Saint-Clément-des-Baleines

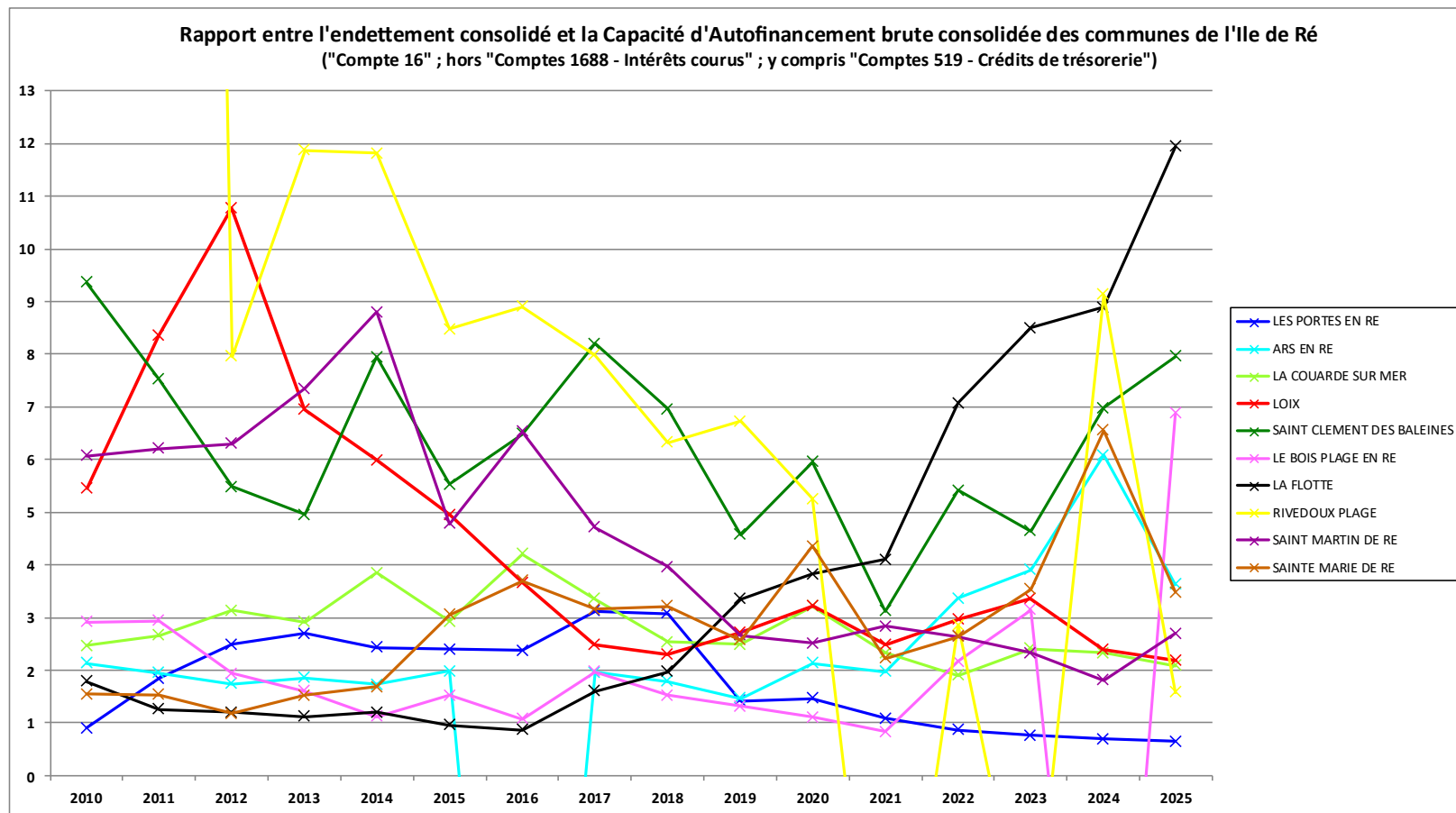


ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE 20 AOUT 2026



crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Radioscopie – Saint-Clément-des-Baleines



**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
20 AOUT 2026**

crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Radioscopies – Saint-Clément-des-Baleines

**« L'orthodoxie budgétaire » doit savoir
laisser la place au « pragmatisme
budgétaire » pour des projets
structurants pour le territoire et ses
habitants.**

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE 20 AOUT 2026

crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Radioscopies – CDC de l'Ile de Ré

<https://iledere.kiosk.qualigraf.fr/app/public/agenda/28800a008a02a2a202828a8a80e714a0>

The screenshot displays a web application interface for the CDC de l'Ile de Ré. The left sidebar contains navigation links: 'Accueil' (Home), 'Réunions', 'Les séances' (highlighted), and 'Modules' with a sub-link 'Arrêtés - Décisions'. The main content area is titled 'FINANCES' and lists five agenda items for 2026, each with a date, description, and a 'Documents' button. A search bar and a 'CONNEXION' button are located at the top right of the main area.

Date	Description	Documents
2026-04-30-14	Adoption du règlement budgétaire et financier	Documents 2
2026-04-30-15	BUDGET PRINCIPAL Compte financier unique 2025	Documents 3
2026-04-30-16	BUDGET PRINCIPAL Affectation du résultat 2025	Documents 1
2026-04-30-17	BUDGET PRINCIPAL Vote de la Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères (TEOM) 2026	Documents 1
2026-04-30-18	BUDGET PRINCIPAL Vote des taux des taxes directes locales 2026	

https://adc-nordiledere.com/images/pdf/ACNIR-ET-CDC-Radioscopie_2026.pdf



**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
20 AOUT 2026**

crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Radioscopies / ROB 2026 – CDC de l'Île de Ré

**Aparté sur le Rapport
d'Orientation Budgétaire 2026
présenté lors du Conseil
Communautaire de l'Île de Ré du
16 avril 2026**

https://iledere.kiosk.qualigraf.fr/vji/public/agenda/agendaview/action=showdoc/ag=20200a2808aa08aa0282aa20aa6468e1/pdc=a8aa20000a80a80808aa202e02f5405c/Rapport_d_orientation_budg_taire_2026.pdf

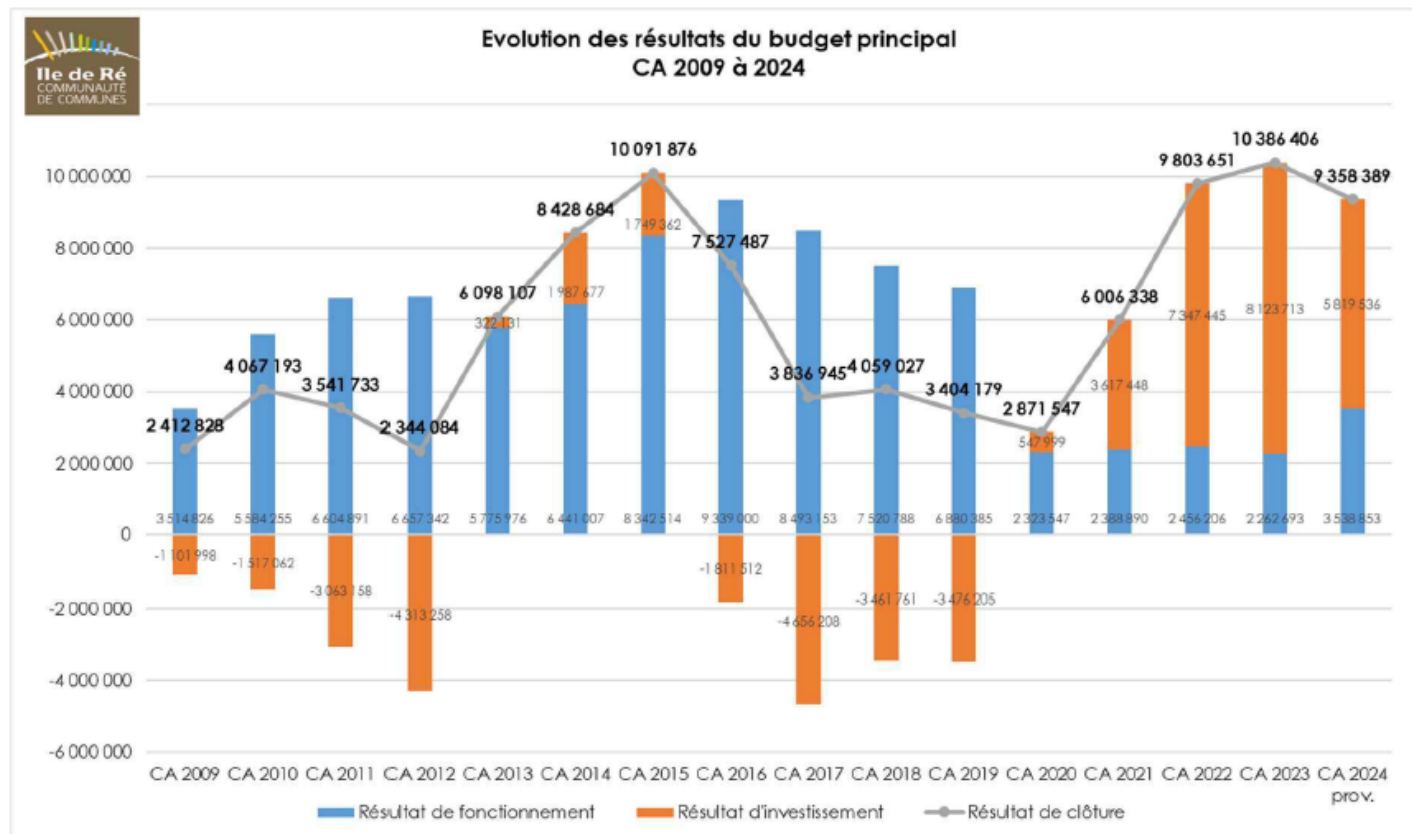
ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE 20 AOUT 2026



crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Radioscopie / ROB 2026 – CDC de l'Île de Ré

Evolution des résultats du budget principal :



**Rapport
d'orientation
budgétaire**

2025

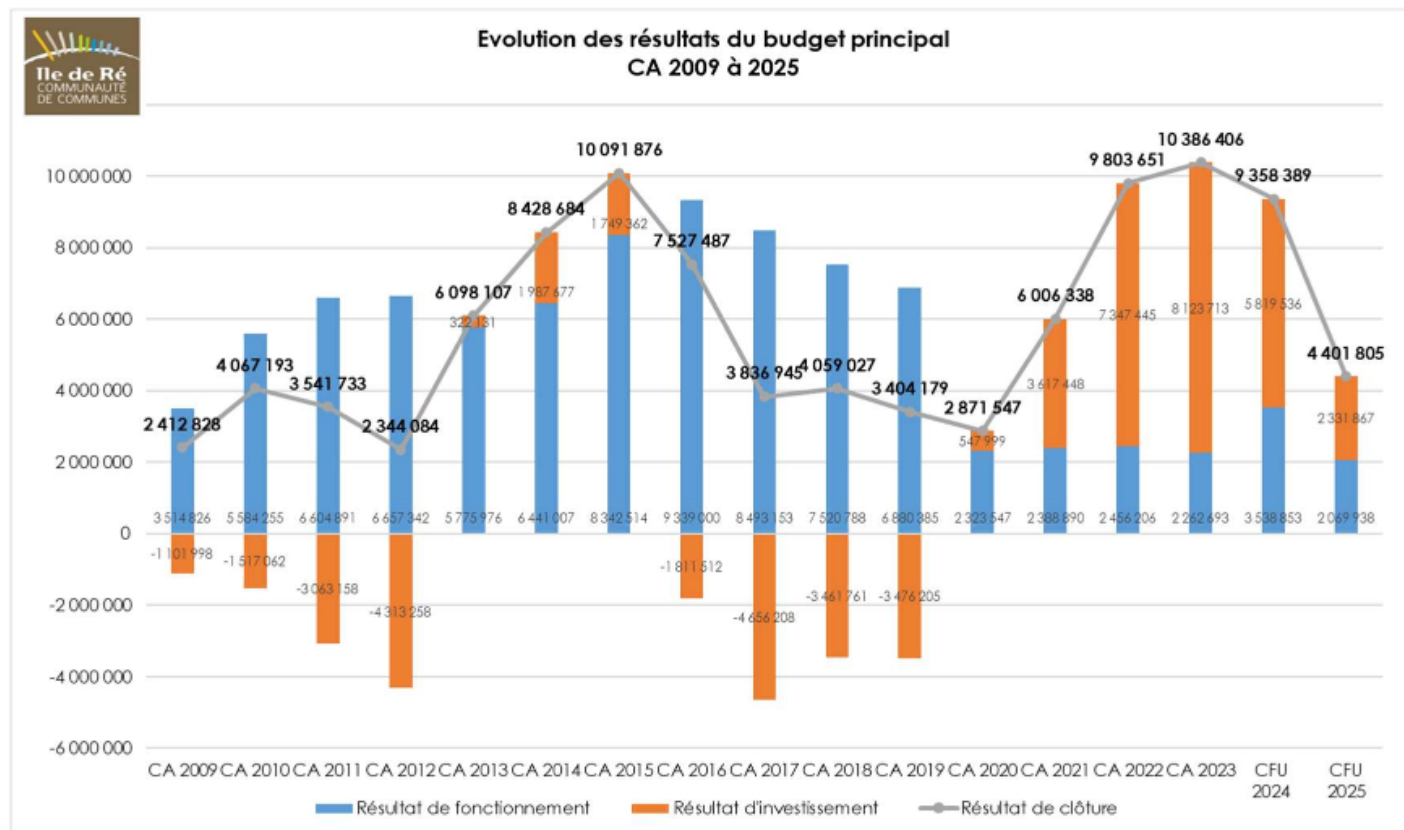
ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE 20 AOUT 2026



crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Radioscopies / ROB 2026 – CDC de l'Île de Ré

Evolution des résultats du budget principal :



**Rapport
d'orientation
budgétaire**

2026



ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE 20 AOUT 2026

crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Radioscopies / ROB 2026 – CDC de l'Île de Ré

**Message au nouveau Président de la CDC daté
du 20 avril 2026 :**

***« Avant de faire une analyse plus approfondie
de ce Rapport d'Orientation Budgétaire je me
permets de vous rappeler, dès aujourd'hui
puisque votre crédibilité pourrait être engagée,
que le graphique « Evolution des résultats du
budget principal » (page n°9) est notoirement
faux ! »***

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE 20 AOUT 2026



crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Radioscopie / ROB 2026 – CDC de l'Île de Ré

« A ce titre, je vous rappelle les termes du procès-verbal de notre dernière Assemblée Générale, pages n°9 et 10 (<https://www.adc-nordiledere.com/images/pdf/ACNIR-2025-AGO-Reunion-Proces-Verbal.pdf>) : « Un aparté sur le Rapport d'Orientation Budgétaire 2025, présenté lors du Conseil Communautaire de l'Île de Ré du 20 février 2025, est proposé à l'assistance avec cette question : présentation manifestement mensongère des choses ou manifestation inconsciente de la volonté de certains élus et/ou personnels de la CDC de l'Île de Ré d'oublier une période trouble des finances communautaires ? Le graphique montrant l'évolution des résultats du Budget Principal de la CDC de l'Île de Ré entre 2009 et 2024 présenté dans ce Rapport d'Orientation Budgétaire 2025 (graphique de gauche) et le même graphique calculé par l'ACNIR (graphique de droite) sont comparés. Les écarts, notamment autour de l'année 2015, date à laquelle la CDC de l'Île de Ré a absorbé le Budget Annexe « Ordures Ménagères » par le Budget Principal, après que la CRC de Poitou Charente ait constaté que les excédents des Budgets Annexes servaient à masquer la situation financière très dégradée du Budget Principal, sont particulièrement surprenants. Pour amener une preuve de la conformité des montants calculés par l'ACNIR, un extrait du Compte de Gestion 2015 du Budget Principal de la CDC de l'Île de Ré est présenté : ces comptes de gestion, qui sont issus de la comptabilité en partie double tenue par la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP) – Trésorerie de l'Île de Ré (pour l'année choisie), montrent la parfaite adéquation, aussi bien en fonctionnement, en investissement qu'en cumul, avec les montants calculés par l'ACNIR. Ainsi, par exemple, en 2015 l'écart entre la réalité et le montant cumulé de résultat présenté aux élus communautaires dans le Rapport d'Orientation Budgétaire 2025 est d'environ 15 M€ ! »



ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE 20 AOUT 2026

crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Radioscopies / ROB 2026 – CDC de l'Île de Ré

Message de la DGS daté du 4 juin 2026 :

« Pour faire suite à votre mail du 20 avril adressé au Président de la CDC de l'île de Ré, et après avoir pris attache auprès de mes services, je tenais à vous apporter quelques précisions. Concernant l'année 2015, je vous joins la délibération (adoptée à l'unanimité) concernant l'affectation des résultats 2015, comme vous pouvez le constater, les résultats du budget déchets et du budget général ont été affectés sur le budget général. Ainsi le résultat de clôture 2015 intégré au budget principal est bien d'un montant de 10 091 876 €. »



ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE 20 AOUT 2026

Point 5 – Rapport moral du Président – Radioscopies / ROB 2026 – CDC de l'Île de Ré

Lettre-réponse datée du 5 juin 2026 :

https://adc-nordiledere.com/images/pdf/20260605-ACNIR-LE-CDC-DGS-Reponse_ROB_2026.pdf



ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE 20 AOUT 2026

crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Radioscopies / ROB 2026 – CDC de l'Île de Ré

Conclusion de notre lettre-réponse datée du 5 juin 2026 :

« Cette présentation nous semble donc devoir être abandonnée au profit d'une présentation :

- utilisant une méthode de calcul constante dans le temps,***
- sans prise en compte des Restes à Réaliser,***
- avec des données consolidées ou non-consolidées, mais clairement indiquées comme telles. »***

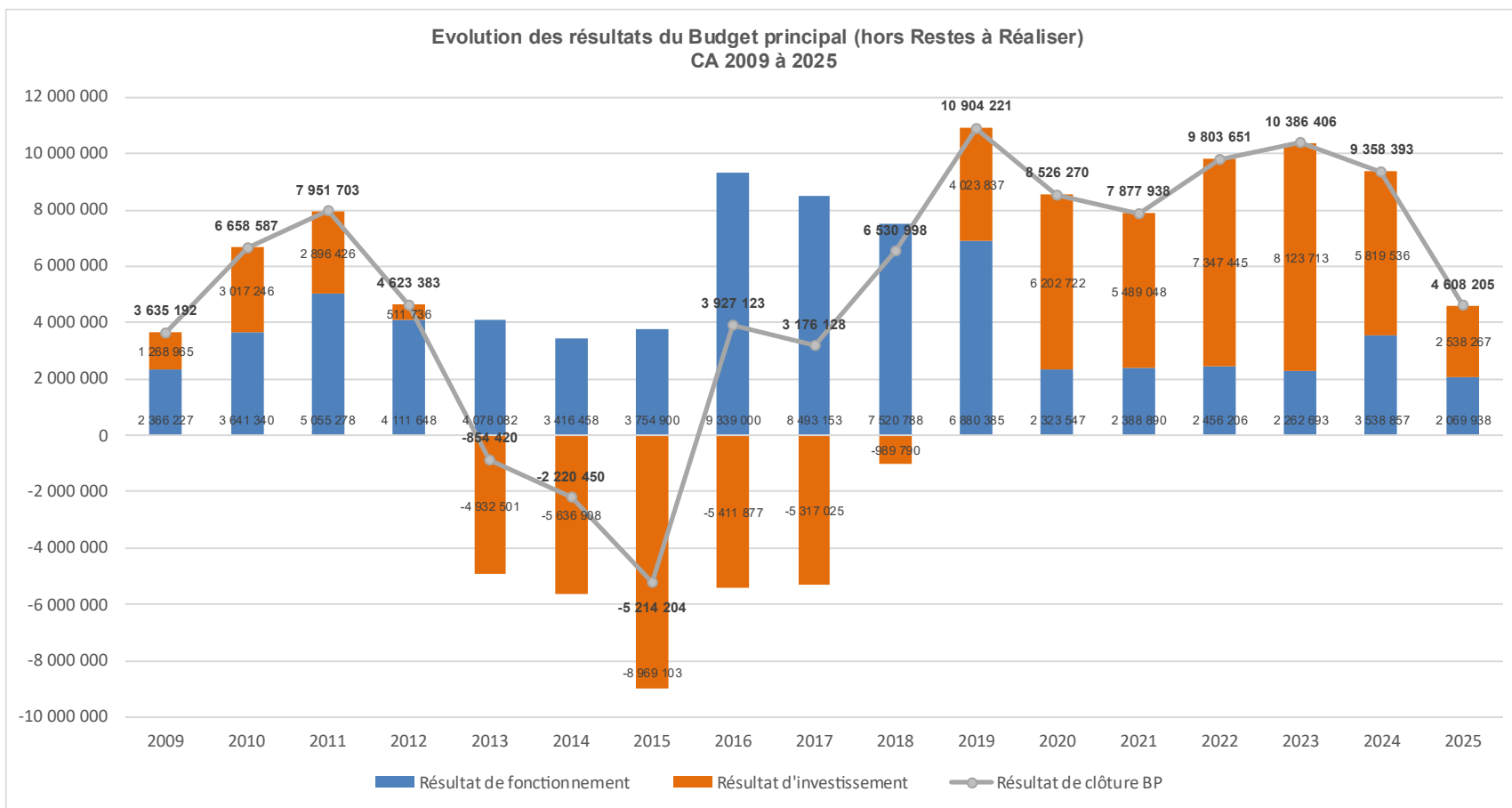
ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE 20 AOUT 2026



crédit photo : Thierry Poletti

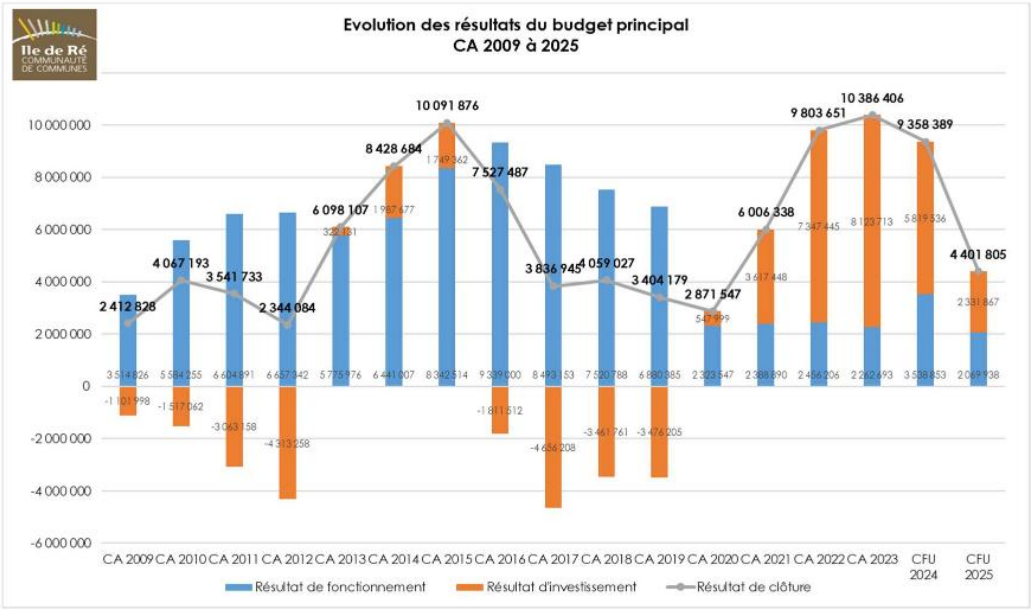
Point 5 – Rapport moral du Président – Radioscopies / ROB 2026 – CDC de l'Île de Ré

Réel

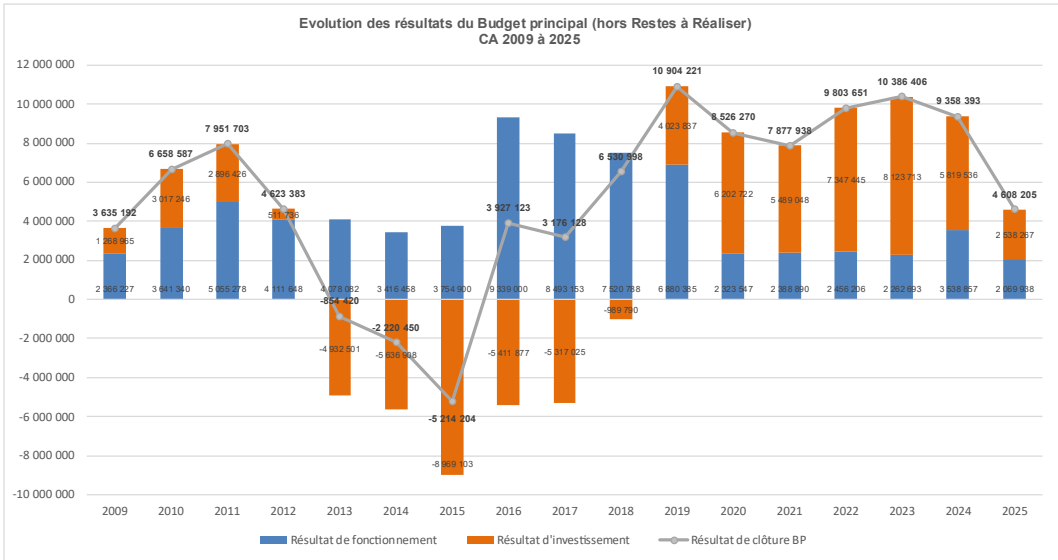


Rapport
d'orientation
budgétaire
2026

Evolution des résultats du budget principal :



Réel



**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
20 AOUT 2026**

crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Radioscopies / ROB 2026 – CDC de l'Île de Ré

1.5. Les charges financières (66) :

Ce poste de dépenses passe de 677 467 € (ICNE inclus) à 525 231 €, cette baisse de 152 235 € s'explique par le vieillissement de la dette (moins de remboursement d'intérêt, plus de remboursement de capital). Les taux d'intérêts de la dette à taux variables sont restés stables entre 2024 et 2025.

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE 20 AOUT 2026

crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Radioscopies / ROB 2026 – CDC de l'Île de Ré

REPARTITION PAR NATURE DE DETTE (hors 16449 et 166)

Nature (Pour chaque ligne, indiquer le numéro de contrat)	Organisme prêteur ou chef de file	Date de signature	Date d'émission ou date de mobilisation (1)	Date du premier rembour- sement	Nominal (2)	Type de taux d'intérêt (3)	Index (4)	Emprunts et dettes à l'origine du contrat		Devise
								Taux initial		
								Niveau de taux (5)	Taux actuariel	
5057621-552	CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS	29/09/2014	2014-10-13	01/11/2015	4 948 050,00	V	(Livret A(Préfixé) + 0.6)-Floor -0.6 sur Livret A(Préfixé)	1,600	1,600	EUR
5057623-552	CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS	13/10/2014	2014-09-29	01/11/2015	1 982 050,00	V	(Livret A(Préfixé) + 0.6)-Floor -0.6 sur Livret A(Préfixé)	1,600	1,600	EUR
5098113-020	CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS	18/08/2015	2015-09-07	01/09/2016	1 797 800,00	V	(Livret A(Préfixé) + 1)-Floor -1 sur Livret A(Préfixé)	1,750	1,750	EUR
5105716-731	CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS	28/12/2015	2016-01-27	01/03/2019	4 592 750,00	V	(Livret A(Préfixé) + 1)-Floor -1 sur Livret A(Préfixé)	1,750	1,750	EUR
5112572-552	CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS	02/08/2016	2016-08-11	01/09/2017	2 200 000,00	V	(Livret A(Préfixé) + 0.6)-Floor -0.6 sur Livret A(Préfixé)	1,350	1,350	EUR

55 ans ; 3,38 %

55 ans ; 3,38 %

40 ans ; 3,57 %

40 ans ; 3,49 %

55 ans ; 3,16 %

**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
20 AOUT 2026**



crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Radioscopies / ROB 2026 – CDC de l'Île de Ré

**Ecart entre la somme des intérêts
réellement payés et la somme des
intérêts calculés avec le taux d'intérêt
au moment de la signature :**

+ 430 k€



**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
20 AOUT 2026**

crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Radioscopies

Questions ?

**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
20 AOUT 2026**

crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Procédures

Procédures

**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
20 AOUT 2026**



crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Procédures

Questions ?

**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
20 AOUT 2026**



crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Etudes

Etudes économiques et financières

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE 20 AOÛT 2026

crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Etudes

crédit photo : Thierry Poletti

[ACCUEIL](#)

[QUI SOMMES NOUS ?](#)

[NOUS CONTACTER](#)

[LES COMMUNES](#)

[CDC ÎLE DE RÉ](#)

[PRESSE ET INFOS](#)

[ASSEMBLÉES GÉNÉRALES](#)

[ETUDES](#)

Etudes

Détails

📅 Mis à jour : 7 Août 2026

Les documents ci-dessous sont téléchargeables au format PDF.

Selon votre navigateur, les documents seront ouverts directement ou téléchargés dans votre dossier téléchargement.



**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
20 AOÛT 2026**

crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Etudes – Taxe d'Habitation

Le « mystère » de la Taxe d'Habitation 2025 (sur les résidences secondaires)



**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
20 AOUT 2026**

crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Etudes – Taxe d'Habitation

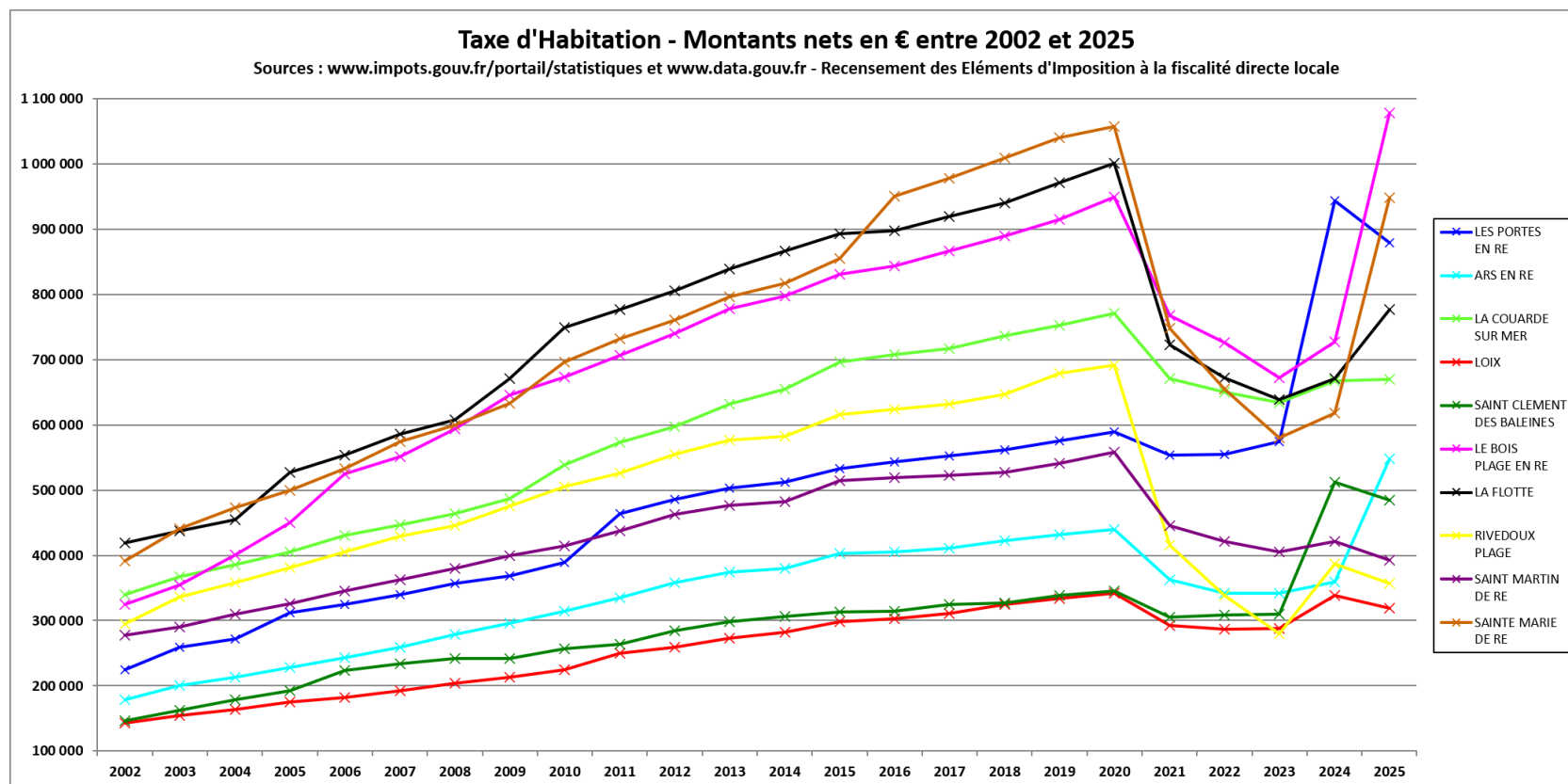
Une première depuis plus de 20 ans

**Les recettes de Taxe
d'Habitation en baisse en 2025
dans les communes de l'Île de
Ré !!!!**

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE 20 AOUT 2026

crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Etudes – Taxe d'Habitation



Attention : instauration de la surtaxe sur les résidences secondaires en 2025 à Ars-en-Ré, La Flotte, Le Bois-Plage-en-Ré et Sainte-Marie-de-Ré

**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
20 AOUT 2026**



crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Etudes – Taxe d'Habitation

**Essayer de
comprendre et
d'éclaircir ce
« mystère »**



**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
20 AOUT 2026**

crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Etudes – Taxe d'Habitation

**Message daté du 22 avril
2026 à la DGFIP 17 : lien
avec l'article 110 de la Loi
de Finances pour 2025 ?**

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE 20 AOUT 2026



crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Etudes – Taxe d'Habitation

Réponse datée du 23 avril 2026 de la DGFIP 17 :

« Il convient, tout d'abord, de préciser que la baisse constatée est générale et impacte toutes les communes au niveau national à des degrés variés. Elle s'explique par la fin de l'effet Gérer Mes Biens Immobiliers (GMBI) et de la mise à jour des locaux d'habitation. 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 GMBI et à une mise à jour massive - mais pas forcément qualitative - de l'évaluation des logements. Ces évolutions à la hausse se sont traduites par quantité de dégrèvements afin de corriger la situation. En 2025, nous retrouvons un niveau de bases TFPB comparables à l'avant GMBI. Et désormais, les données étant réputés fiables, l'écart entre définitif et prévisionnel devrait logiquement se réduire. Précisons que les bases prévisionnelles 2026 tiennent compte des dégrèvements prononcés jusqu'au 23 janvier dernier sur la taxation 2025. »



**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
20 AOUT 2026**

crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Etudes – Taxe d'Habitation

**Après analyse des éléments du REI
2025, nous adressons une lettre datée
du 17 juin 2026 à la DGFIP 17 :**

**[https://adc-
nordiledere.com/images/pdf/20260618-
LE-ACNIR-DGFIP-TH-
Question_baisse_2025_vs_2024.pdf](https://adc-nordiledere.com/images/pdf/20260618-LE-ACNIR-DGFIP-TH-Question_baisse_2025_vs_2024.pdf)**



**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
20 AOUT 2026**

crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Etudes – Taxe d'Habitation

Cette lettre à la DGFIP 17 étant restée sans réponse nous avons adressé le 3 août 2026 une lettre aux élus rétais :

https://adc-nordiledere.com/images/pdf/20260803-LE-ACNIR-TH%202025-Lettre_aux_elus.pdf

**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
20 AOUT 2026**



crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Etudes – Taxe d'Habitation

Quel message avons-nous voulu faire passer aux élus rétais ?



**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
20 AOUT 2026**

crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Etudes – Taxe d'Habitation

Dans la réponse datée du 23 avril 2026 de la DGFIP 17, il est écrit :

« ... En 2025, nous retrouvons un niveau de bases TFPB (Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties) comparables à l'avant GMBI... »

**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
20 AOUT 2026**

crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Etudes – Taxe d'Habitation

Les bases d'imposition d'un bien bâti :

- sont liées à sa Valeur Locative,**
- la base du Foncier Bâti est égale à 50 % de la base de la Taxe d'Habitation.**



ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE 20 AOUT 2026

crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Etudes – Taxe d'Habitation

Une illustration (contribuable anonyme, hors Ile de Ré) :

Taxe d'habitation 2024	Commune	Syndicat de communes	Intercommunalité	Taxe spéciale d'équipement	Taxe GEMAPI
Base d'imposition (valeur locative brute)	8298			8298	8298

Taxes foncières 2024		Commune	Syndicat de communes	Inter communalité	Taxes spéciales	Taxe ordures ménagères	Taxe GEMAPI	Total des cotisations
€	Base	4150			4150	4150	4150	

**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
20 AOUT 2026**



crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Etudes – Taxe d'Habitation

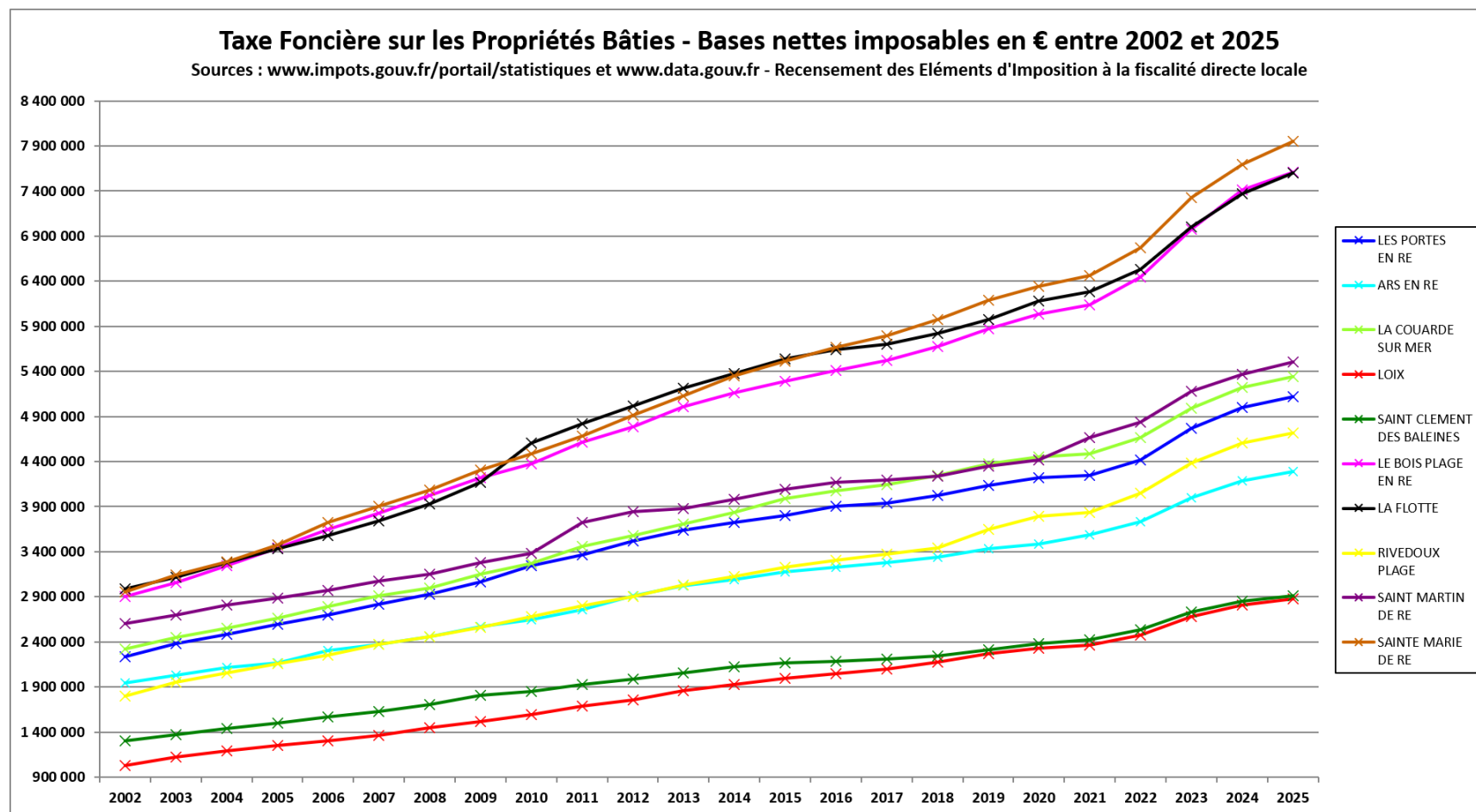
Bases d'imposition à la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE 20 AOÛT 2026



crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Etudes – Taxe d'Habitation



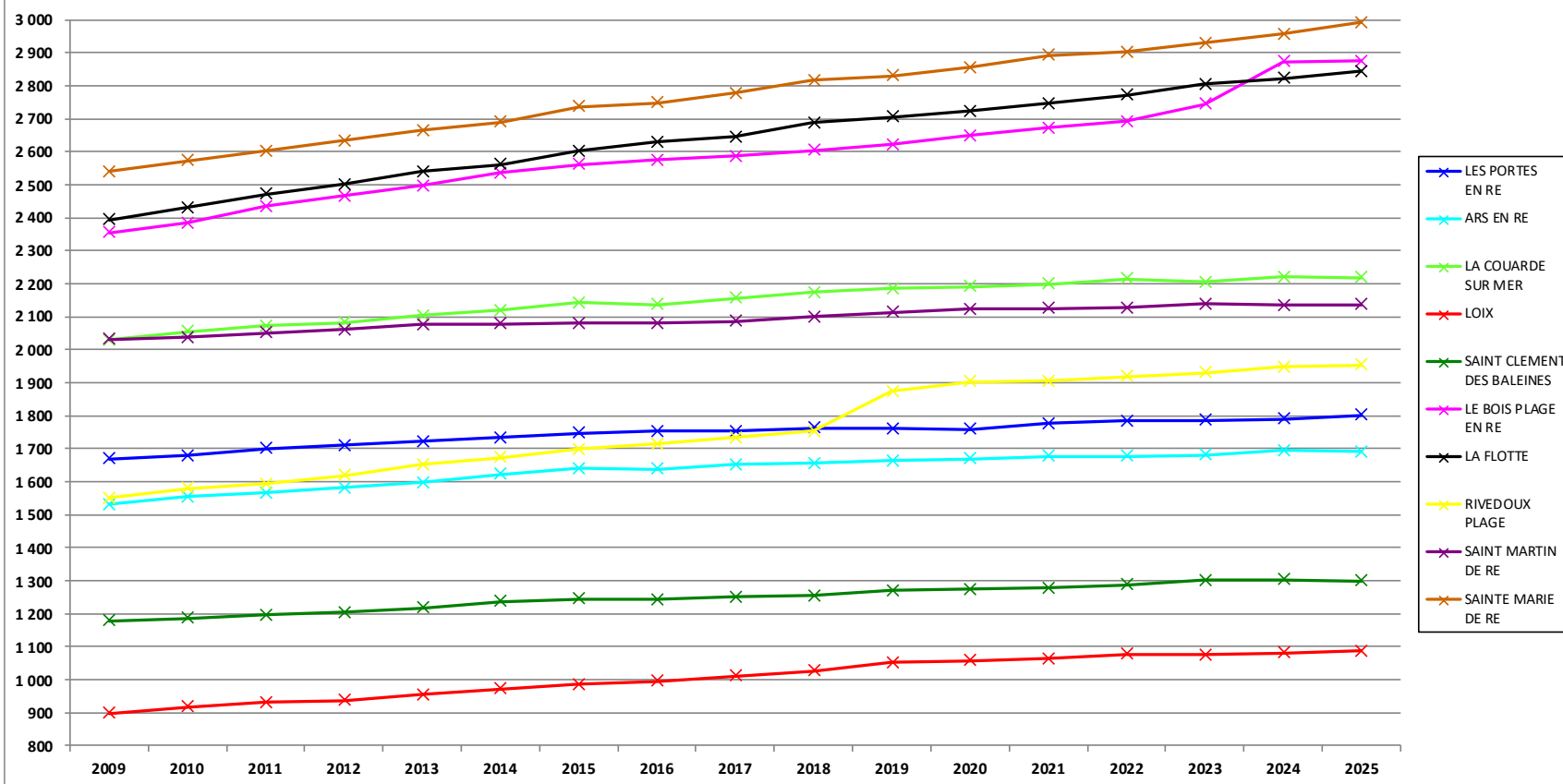
ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE 20 AOUT 2026

crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Etudes – Taxe d'Habitation

Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties - Nombre d'assujettis entre 2009 et 2025

Source : www.data.gouv.fr - Recensement des Eléments d'Imposition à la fiscalité directe locale



ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE 20 AOUT 2026



crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Etudes – Taxe d'Habitation

Nous écrivions donc dans la lettre aux élus datée du 3 août 2026 :

Les évolutions illustrées par ces différents graphiques apparaissent parfaitement logiques :

- les valeurs locatives sont réévaluées annuellement par un coefficient appliqué au niveau national,
- des constructions nouvelles sortent de terre, des extensions ou des agrandissements ou des surélévations ou des piscines... sont ajoutés à des constructions anciennes,
- des travaux d'amélioration de l'habitat ancien sont entrepris,
- des réhabilitation intégrales sont engagés notamment après un achat,
- ... etc...

Tout cela contribue à l'augmentation régulière des bases imposables à la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties.



**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
20 AOUT 2026**

crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Etudes – Taxe d'Habitation

Mais pourquoi, dans la réponse datée du 23 avril 2026 de la DGFIP 17, est-il écrit :

« ... En 2025, nous retrouvons un niveau de bases TFPB (Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties) comparables à l'avant GMBI... » ?

Mystère !

**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
20 AOUT 2026**



crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Etudes – Taxe d'Habitation

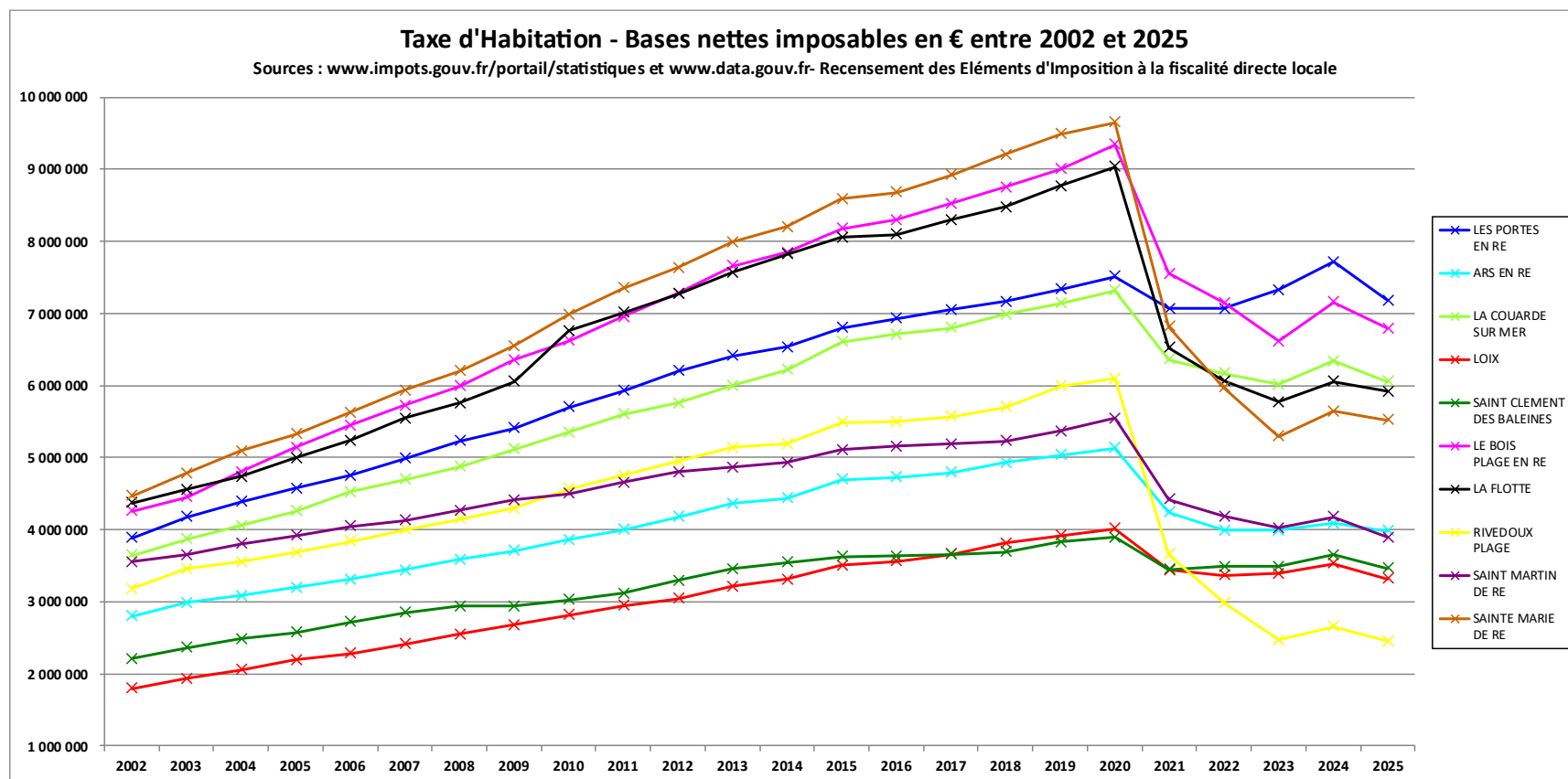
Bases d'imposition à la Taxe d'Habitation

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE 20 AOUT 2026



crédit photo : Thierry Poletti

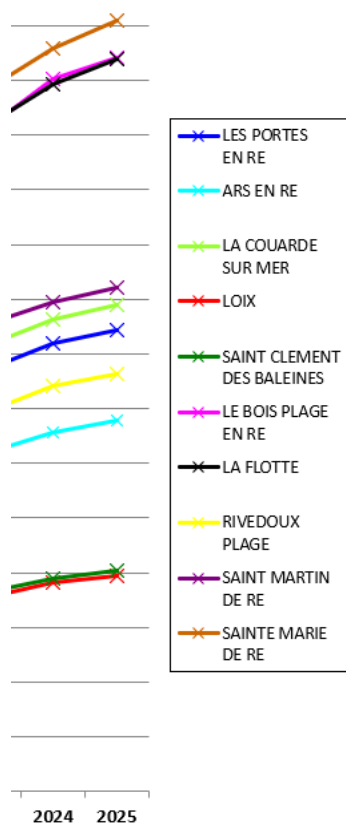
Point 5 – Rapport moral du Président – Etudes – Taxe d'Habitation



ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE 20 AOUT 2026

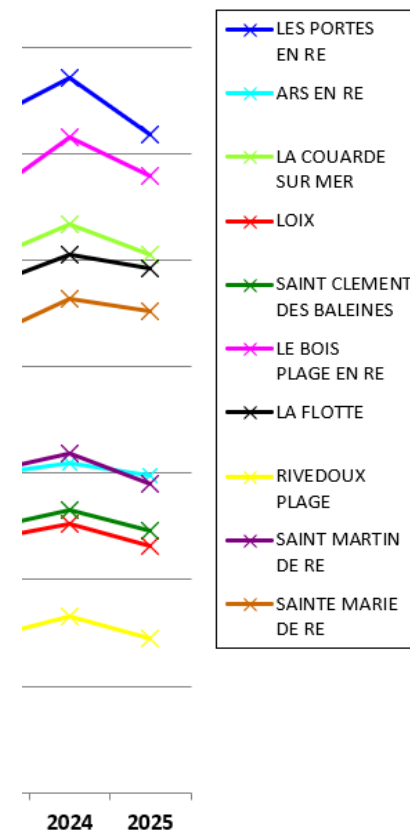
crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Etudes – Taxe d'Habitation



Base Foncier Bâti

**Comment
est-ce
possible ?**



Base Taxe Habitation



ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE 20 AOUT 2026

crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Etudes – Taxe d'Habitation

Dans la réponse datée du 23 avril 2026 de la DGFIP 17, il est écrit :

« ... 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... »



ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE 20 AOUT 2026

crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Etudes – Taxe d'Habitation

Evolution des bases imposables à la Taxe d'Habitation entre 2022 et 2023, entre 2023 et 2024 et globalement entre 2022 et 2024 :

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%
CDC ILE DE RE	-4,41%	5,45%	0,79%

**Coefficient
annuel de
revalorisation
entre 2022 et
2024 :
+ 11,28 %**



ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE 20 AOUT 2026

crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Etudes – Taxe d'Habitation

Mais pourquoi, dans la réponse datée du 23 avril 2026 de la DGFIP 17, est-il écrit :

« ... 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... » ?

Mystère !



ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE 20 AOUT 2026

crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Etudes – Taxe d'Habitation

Nous écrivons donc dans la lettre aux élus datée du 3 août 2026 :

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 -11,29 % et 9,10 % en fonction des communes de l'Île de Ré, ne laissent pas apparaître comme évidente une potentielle forte augmentation de ces bases.

**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
20 AOUT 2026**

crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Etudes – Taxe d'Habitation

Nous écrivons donc dans la lettre aux élus datée du 3 août 2026 :

Or, par construction, pour un même bien immobilier, la base de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties est égale à la moitié de celle de la Taxe d'Habitation (comme vous pourrez le constater sur vos propres avis d'imposition ou comme cela est expliqué dans la « Brochure pratique impôts locaux » publiée annuellement par la DGFIP).

Bien que, depuis la réforme de la Taxe d'Habitation, les bases de ces deux taxes ne soient plus que partiellement liées (puisque la Taxe d'Habitation est maintenant limitée aux résidences secondaires) les évolutions contraires des bases de ces deux taxes entre 2024 et 2025 paraissent pour le moins contre-intuitives.



**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
20 AOÛT 2026**

crédit photo : Thierry Poletti

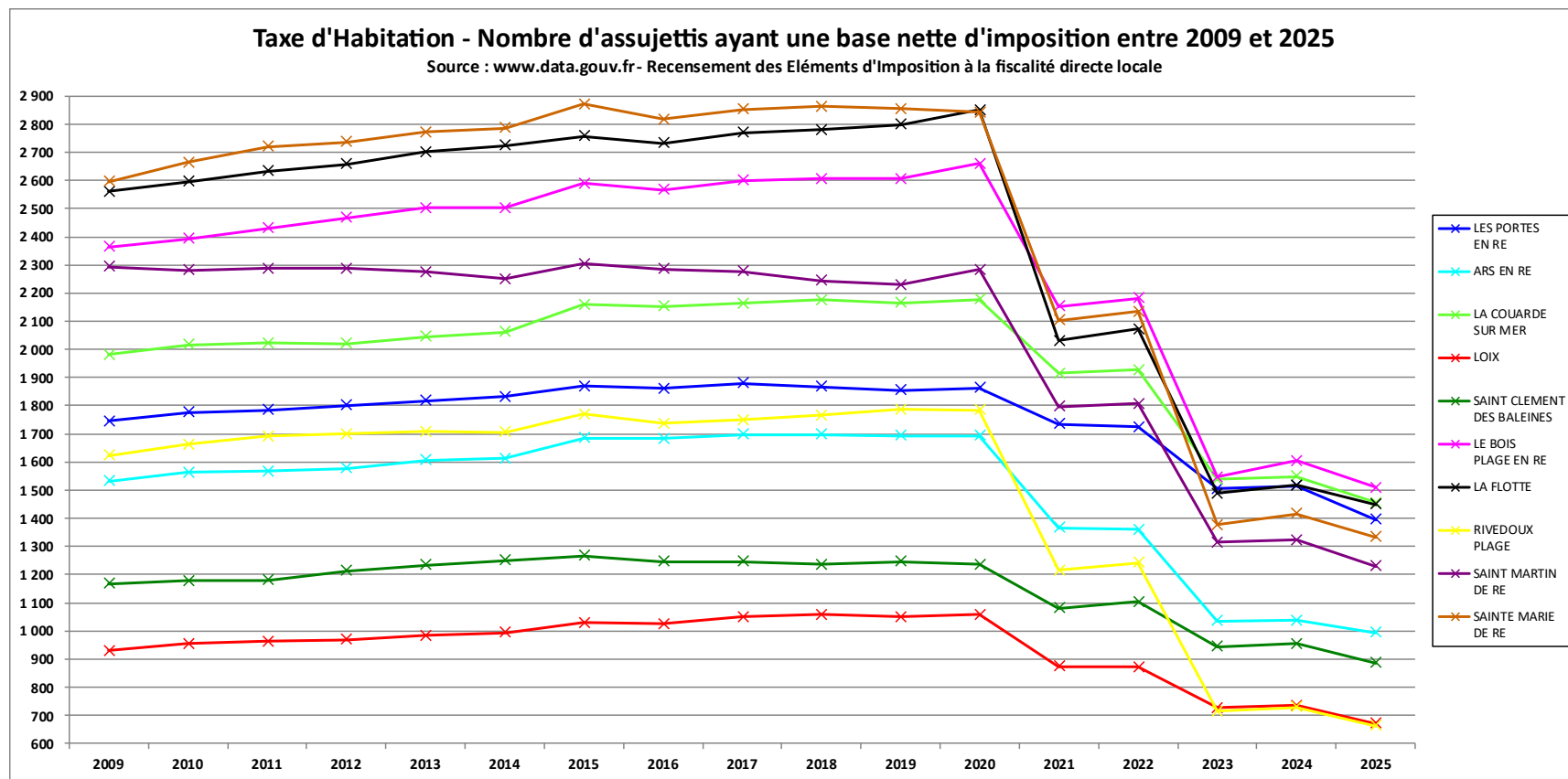
Point 5 – Rapport moral du Président – Etudes – Taxe d'Habitation

Nombre d'assujettis à la Taxe d'Habitation

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE 20 AOUT 2026

crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Etudes – Taxe d'Habitation



Définition REI à partir de 2023 : nombre d'articles (unité de taxation) ayant une base taxable communale à la taxe d'habitation sur les résidences secondaires

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE 20 AOUT 2026

Point 5 – Rapport moral du Président – Etudes – Taxe d'Habitation

Commune	2022 D11A	2023 H14	2024 H14	2025 H14	Ecart 2025 vs 2022		Ecart 2025 vs 2024	
LES PORTES EN RE	1 561	1 504	1 515	1 396	-165	-10,57%	-119	-7,85%
ARS EN RE	1 094	1 034	1 037	994	-100	-9,14%	-43	-4,15%
LA COUARDE SUR MER	1 613	1 537	1 549	1 455	-158	-9,80%	-94	-6,07%
LOIX	743	727	734	671	-72	-9,69%	-63	-8,58%
SAINT CLEMENT DES BALEINES	971	943	954	885	-86	-8,86%	-69	-7,23%
LE BOIS PLAGE EN RE	1 639	1 547	1 605	1 509	-130	-7,93%	-96	-5,98%
LA FLOTTE	1 516	1 489	1 518	1 448	-68	-4,49%	-70	-4,61%
RIVEDOUX PLAGE	697	714	728	662	-35	-5,02%	-66	-9,07%
SAINT MARTIN DE RE	1 445	1 314	1 322	1 229	-216	-14,95%	-93	-7,03%
SAINTE MARIE DE RE	1 395	1 377	1 415	1 333	-62	-4,44%	-82	-5,80%
CDC ILE DE RE	12 674	12 186	12 377	11 582	-1 092	-8,62%	-795	-6,42%

**Pour 2022 : nombre d'articles imposés afférents aux résidences secondaires.
A partir de 2023 : nombre d'articles ayant une base nette.**



ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE 20 AOÛT 2026

crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Etudes – Taxe d'Habitation

Nous écrivions donc dans la lettre aux élus datée du 3 août 2026 :

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

Et comment l'expliquer ?

**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
20 AOUT 2026**



crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Etudes – Taxe d'Habitation

**Basculement de résidences
secondaires (ou d'autres
locaux meublés non-destinés à
l'habitation principale) à
résidences principales ?**

**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
20 AOUT 2026**



crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Etudes – Taxe d'Habitation

Conversion de locations saisonnnières en location à l'année ?

**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
20 AOUT 2026**



crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Etudes – Taxe d'Habitation

Effet d'une réorganisation de la vie familiale ?

**Exemple d'un couple de retraités vivant 50 % du temps sur l'Île
de Ré et 50 % du temps sur le continent dans leur ancienne
résidence principale**



ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE 20 AOUT 2026

crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Etudes – Taxe d'Habitation

Pour éviter la surtaxe sur les résidences secondaires ?

**Mais pourquoi La Couarde-sur-Mer, Loix et Saint-Martin-de-Ré
sont touchées ?**



ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE 20 AOUT 2026

crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Etudes – Taxe d'Habitation

Pour contourner la limitation du nombre de biens pouvant être loués de façon saisonnière ?

**Exemple du consultant « 1/3 - 1/3 - 1/3 » : pas de problème de
légalité**

**Exemple du couple avec enfant(s) et vie(s) professionnelle(s)
sur le continent : problème de légalité mais est-ce réaliste ?**



**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
20 AOUT 2026**

crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Etudes – Taxe d'Habitation

**Si c'est le cas, une des
conséquences :**

**augmentation de la population
communale (des résidents à
l'année)**

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE 20 AOUT 2026



crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Etudes – Taxe d'Habitation

Variable « Population totale » entre 2022 et 2025 du REI :

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%
CDC ILE DE RE	17 709	17 834	18 014	18 202	493	2,78%



ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE 20 AOUT 2026

crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Etudes – Taxe d'Habitation

Variable « Population totale » entre 2022 et 2025 de l'INSEE :

Commune	2020 du 29/12/2022	2021 du 26/12/2023	2022 du 31/12/2024	2023 du 26/12/2025	Ecart 2025 vs 2022	
LES PORTES EN RE	601	595	588	583	-18	-3,00%
ARS EN RE	1 326	1 325	1 321	1 327	1	0,08%
LA COUARDE SUR MER	1 121	1 122	1 129	1 129	8	0,71%
LOIX	754	753	753	756	2	0,27%
SAINT CLEMENT DES BALEINES	702	711	725	705	3	0,43%
LE BOIS PLAGE EN RE	2 310	2 264	2 212	2 159	-151	-6,54%
LA FLOTTE	2 951	3 072	3 183	3 200	249	8,44%
RIVEDOUX PLAGE	2 365	2 428	2 481	2 538	173	7,32%
SAINT MARTIN DE RE	2 240	2 286	2 332	2 379	139	6,21%
SAINT MARIE DE RE	3 464	3 458	3 478	3 495	31	0,89%
CDC ILE DE RE	17 834	18 014	18 202	18 271	437	2,45%



ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE 20 AOUT 2026

crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Etudes – Taxe d'Habitation

Exemple des Portes-en-Ré :

- variable « Population totale » entre 2022 et 2025 du REI : moins 16 habitants,
- variable « Population totale » entre 2022 et 2025 de l'INSEE : moins 18 habitants,
- nombre d'articles imposés afférents aux résidences secondaires entre 2022 et 2025 : moins 165,
- donc 165 résidences principales en plus,
- si y a en moyenne 2 habitants dans ces résidences principales : $165 \times 2 = 330$ habitants en plus (soit une augmentation d'environ 50 % de la population !).

**Moins 16 ou moins 18 habitants *versus* plus 330 habitants,
c'est totalement incohérent !**

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE 20 AOUT 2026



crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Etudes – Taxe d'Habitation

ournal

LA CROIX

Actualité | Politique

Reportage

Crise du logement au Pays basque : comment les communes reprennent la main sur l'immobilier

Par **Inès Simondi**, envoyée spéciale à Bidart, Hendaye, Anglet et Saint-Jean-de-Luz (Pyrénées-Atlantiques)

Publié le 10 août 2026 à 8h48 • Lecture : 4 min

Hendaye : 18 000 habitants

L'édile le sait, nombre de propriétaires contournent la loi en déclarant leur résidence secondaire comme résidence principale. Hendaye estime avoir perdu près de 300 000 € de recettes fiscales et soupçonne environ 400 situations frauduleuses. « *Le véritable enjeu, aujourd'hui, c'est le contrôle. Les communes n'ont pas les moyens de s'en occuper.* »

**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
20 AOUT 2026**



crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Etudes – Taxe d'Habitation

Comment évaluer la perte de recette fiscale (de Taxe d'Habitation)



ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE 20 AOUT 2026

crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Etudes – Taxe d'Habitation

Simulation du produit de la Taxe d'Habitation 2025 :

- base imposée des résidences secondaires de 2022, donc avant « Gérer Mes Biens Immobiliers » (donnée REI 2022),**
- multipliée par le coefficient de revalorisation appliqué aux valeurs locatives entre 2022 et 2025 (13,17 %),**
- multipliée par le taux de Taxe d'Habitation de 2025 (surtaxe communale éventuelle incluse),**
- comparer le résultat obtenu avec le produit réel de la Taxe d'Habitation 2025.**

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE 20 AOUT 2026



Point 5 – Rapport moral du Président – Etudes – Taxe d'Habitation

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%
CDC ILE DE RE	45 376 305	11,06%	5 679 502	5 372 095	-307 407	-5,41%



crédit photo : Thierry Poletti

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE 20 AOUT 2026

Point 5 – Rapport moral du Président – Etudes – Taxe d'Habitation

Nous écrivions donc dans la lettre aux élus datée du 3 août 2026 :

Les écarts constatés, très significatifs pour la Communauté de Communes de l'Île de Ré ou des communes comme Les Portes-en-Ré, Saint-Clément-des-Baleines, Saint-Martin-de-Ré ou Le Bois-Plage-en-Ré, 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.



ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE 20 AOUT 2026

crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Etudes – Taxe d'Habitation

Que peut-on dire à ce stade ?

- les pertes de recettes fiscales (Taxe Habitation) sont avérées,
- les bases d'imposition (Foncier Bâti et Habitation) évoluent de façon opposée et contre-intuitive,
- des contribuables, résidents secondaires, « disparaissent »,
- on ne les retrouve pas (encore ?) dans les résidents permanents,
- l'argumentation fournie par l'Administration Fiscale laisse dubitatif.

Et s'il s'agissait...

**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
20 AOUT 2026**



crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Etudes – Taxe d'Habitation

**... d'un « bug » qui a fait sortir,
accidentellement, des contribuables du
champ d'imposition à la Taxe d'Habitation
sur les résidences secondaires ?**

**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
20 AOUT 2026**



crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Etudes – Taxe d'Habitation

Pourrait-on s'en réjouir ?

**Non, car la fiscalité directe locale
ce n'est pas la Loterie Nationale !**



ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE 20 AOUT 2026

crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Etudes – Taxe d'Habitation

Pour mémoire notre association défend le principe :

- de dépenses limitées au (strict) nécessaire,**
- couvertes, par principe en grande partie, par des recettes fiscales obtenues par l'application d'un juste taux à des bases imposables justes,**
- permettant à chaque contribuable de payer sa juste part d'impôts locaux.**

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE 20 AOUT 2026



crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Etudes – Taxe d'Habitation

Par exemple, une collectivité locale :

- **doit couvrir 100 de dépenses,**
- **pour cela elle dispose d'une base imposable exacte de 1 000 ; elle va donc voter un taux de 10 % ($1\,000 \times 10\% = 100$),**
- **pour différentes raisons (erreurs de l'administration fiscale ou des contribuables, omissions, fraudes...) sa base imposable (inexacte) n'est que de 900,**
- **ses dépenses étant toujours de 100, elle va voter un taux de 11,11 % ($900 \times 11,11\% = 100$),**
- **les contribuables de cette collectivité locale, notamment ceux dont la base d'imposition est exacte, vont donc supporter un impôt au taux de 11,11 % au lieu de 10 %... ce qui constitue, pour ces derniers, une distorsion regrettable !**

**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
20 AOUT 2026**

crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Etudes – Taxe d'Habitation

***Breaking
News***

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE 20 AOUT 2026

crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Etudes – Taxe d'Habitation



Taxe d'habitation pour 2025
votée et perçue par la commune de
PARIS
les collectivités territoriales et divers organismes

AVIS_TH_RS

La notice de cet
avis est disponible
en [cliquant ici](#) ou
sur impots.gouv.fr

CENTRE DES FINANCES PUBLIQUES
SIP PARIS-

AVIS D'IMPÔT ÉTABLI EN 2026

Vos références

Numéro fiscal :
Référence de l'avis :

Département d'imposition : PARIS
Commune d'imposition : PARIS
Lieu d'imposition :

Numéro FIP :
Numéro de rôle :
Date d'établissement : 27/05/2026
Date de mise en recouvrement : 31/05/2026

Identifiant service :

Somme à payer

,00 €

Date limite de paiement : 15/07/2026



**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
20 AOUT 2026**

crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Etudes – Taxe d'Habitation

A suivre...

**...probablement
... certainement**



**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
20 AOUT 2026**

crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Etudes – Taxe d'Habitation

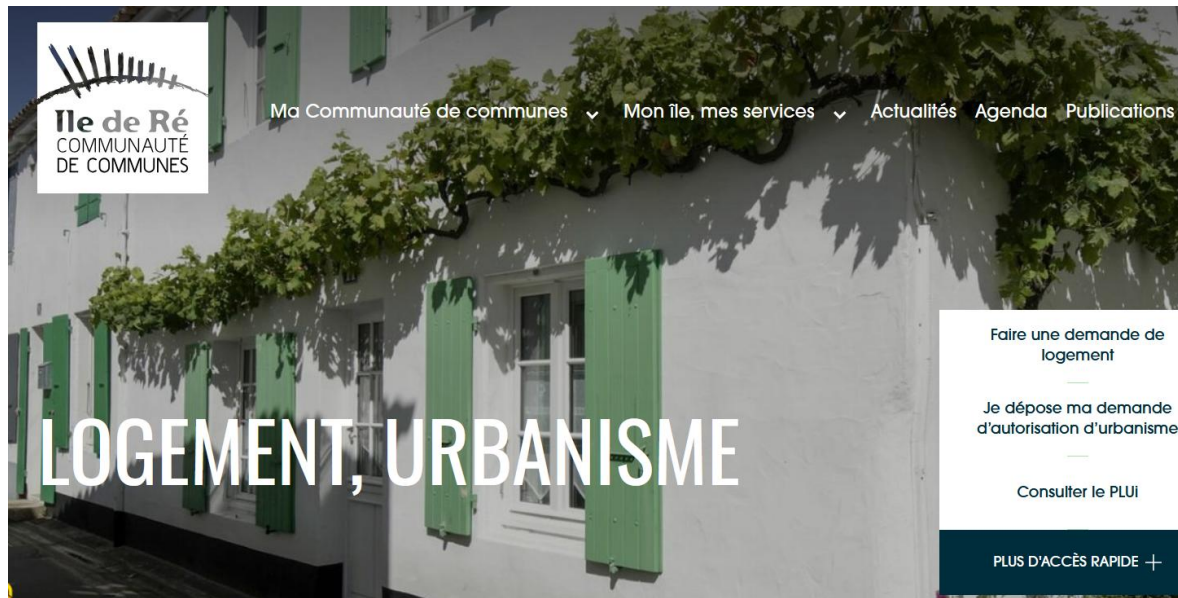
Questions ?

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE 20 AOUT 2026

crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Logement

Le logement permanent sur l'Île de Ré



ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE 20 AOUT 2026



crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Logement

<https://cdciledere.fr/programme-local-de-lhabitat-21-mesures-pour-le-logement-a-lannee/>

L'HABITAT : 21 MESURES POUR LE LOGEMENT À L'ANNÉE

Accueil > Programme local de l'habitat : 21 mesures pour le logement à l'année

A+ A-

Partager la page

Imprimer la page

CES PAGES POURRAIENT AUSSI VOUS
INTÉRESSER

Pour développer le logement à l'année, un Programme local de l'habitat a été voté. D'un montant estimé à 18 millions d'euros, il comprend 21 mesures concrètes.

**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
20 AOUT 2026**



crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Logement

**L'ACNIR ne peut être que
favorable au développement du
logement à l'année.**

C'est l'avenir du territoire rétais.

**Tous les occupants, au sens le
plus large du terme, du territoire
rétais en bénéficieront.**

**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
20 AOUT 2026**



crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Logement

**Pourquoi l'ACNIR
s'intéresse à ce
sujet ?**

**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
20 AOUT 2026**



crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Logement

**Parce que cette
politique aura un coût,
au sens le plus large du
terme, supporté par le
contribuable**

**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
18 AOUT 2026**



crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Logement

Exemple de la majoration de la Taxe d'Habitation sur les résidences secondaires

**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
20 AOUT 2026**



crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Logement

**Quelques éléments
de réflexion pour
alimenter les
discussions et débats
constructifs**

**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
20 AOUT 2026**



crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Logement

**Augmentation taux
impôts locaux**

**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
20 AOUT 2026**



crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Logement

**Pas d'opposition de principe à
une augmentation des taux de la
fiscalité locale dans le cadre de
la politique foncière des
communes destinée à favoriser
le logement à l'année...**

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE 20 AOUT 2026



crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Logement

... 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.**



**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
20 AOUT 2026**

crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Logement

Régulation des meublés de tourisme



ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE 20 AOUT 2026

crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Logement

10 : RÉGULER L'OFFRE DE MEUBLÉS DE TOURISME



Cela passe par la mise en application, déjà initiée, du **règlement de régulation des meublés de tourisme**. L'objectif : réguler leur développement pour rétablir l'équilibre entre le logement saisonnier et le logement permanent.

La compréhension de cette mesure est-elle la bonne ?

**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
20 AOUT 2026**

crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Logement

Délibération n°2024-03-28-35 de la CDC de l'Île de Ré

« Règlement intercommunal fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation en meublé de tourisme »

https://iledere.kiosk.qualigraf.fr/vji/public/agenda/agendaview/action=showdoc/ag=802a0822a20000a202828a00009a9c30/pdc=002aa8882a28828808aa22832dec676a/D_lib_ration.pdf

https://iledere.kiosk.qualigraf.fr/vji/public/agenda/agendaview/action=showdoc/ag=802a0822a20000a202828a00009a9c30/pdc=002822822220022008aa08810dccc7c9/Annexe_1_-_R_glement.pdf

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE 20 AOUT 2026



crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Logement

Plafonnement du nombre de meublés de tourisme par commune – Mars 2024 :

Communes	Nombre de meublés de courte durée actifs (taxe de séjour au 8.02.24)	Part des résidences principales dans le parc de logements (INSEE 2020)	Plafonds meublés de tourisme assujettis au changement d'usage
Ars en Ré	261	35,8 %	193
Le Bois Plage en Ré	525	37,9 %	378
La Couarde sur Mer	436	22,4 %	384
La Flotte en Ré	644	42,8 %	431
Loix	157	33,5 %	119
Les Portes en Ré	279	15,9 %	262
Rivedoux - plage	285	51,1 %	168
Saint Clément des Baleines	209	23,1 %	182
Sainte Marie de Ré	532	45,1 %	346
Saint Martin de Ré	435	37,1 %	318



ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE 20 AOUT 2026

crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Logement

Règlement fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation en meublé de tourisme sur le territoire de la Communauté de Communes de l'Île de Ré – Version Mars 2024

Article 2 : Dispenses d'autorisation

2.1. Lorsque le local à usage d'habitation constitue la résidence principale du propriétaire, de son conjoint ou d'une personne à charge, celui-ci n'est pas tenu de solliciter une autorisation préalable de changement d'usage pour le louer pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile, dans la limite de 120 jours de location par an.

Au-delà, le local ne répond plus à la définition de résidence principale et le propriétaire devra solliciter une autorisation avant toute nouvelle mise en location.

2.2. Le propriétaire est également dispensé de solliciter une autorisation préalable lorsque le changement d'usage porte uniquement sur une partie du local d'habitation constituant sa résidence principale (chambres chez l'habitant, chambres d'hôte).

**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
20 AOUT 2026**

crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Logement

Règlement fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation en meublé de tourisme sur le territoire de la Communauté de Communes de l'Île de Ré – Version Mars 2024

Article 6 : Nombre d'autorisations par propriétaire

Le changement d'usage de locaux d'habitation en meublés de tourisme peut être accordé dans la limite de deux autorisations par propriétaire pour les biens qu'il détient dans l'ensemble du territoire de l'Île de Ré, qu'il s'agisse d'un propriétaire individuel ou d'une personne morale.

Autrement dit, un propriétaire ne peut pas bénéficier simultanément de plus de deux autorisations de changement d'usage.

Sont pris en compte les autorisations portant sur des biens détenus en pleine propriété ou sur lesquels ledit propriétaire dispose de droits d'usufruit ou de droit indivis.

Pour les propriétaires individuels, le nombre maximal d'autorisations se calcule par foyer fiscal.

**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
20 AOUT 2026**

crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Logement

Sont donc concernées par la limitation du nombre de meublés de tourisme (2 max par propriétaire) :

- les résidences secondaires : résidences occupées réellement une partie de l'année par leur propriétaire,**
- les autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale : résidences destinées uniquement à la location saisonnière,**
- les résidences principales louées, en totalité, plus de 120 jours par an.**

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

20 AOUT 2026



crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Logement

Plafonnement du nombre de meublés de tourisme par commune – Mars 2024 :

	Nombre de meublés actifs (1)	Part des RP dans le parc de logement (INSEE 2020) (2)	Plafond (3)	Nombre de meublés actifs RP (4) = (1) x (2)	Plafond calculé (5) = (1) - (4)	Ecart entre plafonds (6) = (3) - (5)	Ecart / Nombre de meublés actifs (7) = (6) / (1)	Rapport Plafond / Nombre de meublés actifs (9) = (3) / (1)
Ars en Ré	261	35,8%	193	93	168	25	10%	73,9%
La Couarde sur Mer	436	22,4%	384	98	338	46	11%	88,1%
La Flotte	644	42,8%	431	276	368	63	10%	66,9%
Le Bois Plage en Ré	525	37,9%	378	199	326	52	10%	72,0%
Les Portes en Ré	279	15,9%	262	44	235	27	10%	93,9%
Loix	157	33,5%	119	53	104	15	10%	75,8%
Rivedoux Plage	285	51,1%	168	146	139	29	10%	58,9%
Saint Clément des Baleines	209	23,1%	182	48	161	21	10%	87,1%
Sainte Marie de Ré	532	45,1%	346	240	292	54	10%	65,0%
Saint Martin de Ré	435	37,1%	318	161	274	44	10%	73,1%
Total	3 763	35,9%	2 781	1 358	2 405	376	10%	73,9%



ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE 20 AOUT 2026

crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Logement

Délibération n°2024-10-10-124 de la CDC de l'Île de Ré

« Règlement intercommunal fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation en meublé de tourisme : modification »

https://iledere.kiosk.qualigraf.fr/vji/public/agenda/agendaview/action=showdoc/ag=a8888282a020aa00028200aa081bd797/pdc=082a008a2aa0022008aa08811fe8b351/D_lib_ration.pdf



ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE 20 AOUT 2026

crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Logement

Pourquoi une délibération modificative ?

La mise en oeuvre du règlement intercommunal susvisé a conduit la Communauté de communes de l'île de Ré à constater que la donnée issue de la perception de la taxe de séjour, qui a constitué la base de calcul pour l'établissement des quotas, n'était pas exhaustive. En conséquence, les quotas initialement établis dans le règlement intercommunal du 28 mars 2024 sont sous-évalués.

Il a été établi que certains loueurs de meublés ne sont pas connus des services percevant la taxe de séjour dans la mesure où la perception de la taxe peut être effectuée directement par les plateformes numériques de locations saisonnières, avant d'être reversée globalement à la Communauté de communes de l'île de Ré.



ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE 20 AOUT 2026

crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Logement

Plafonnement du nombre de meublés de tourisme par commune – Octobre 2024 :

Communes	Plafonds des meublés de tourisme assujettis au changement d'usage
Ars en ré	241
Le Bois Plage en ré	472
La Couarde sur Mer	480
La Flotte	539
Loix	149
Les Portes en ré	328
Rivedoux Plage	210
Saint-Clément-des-Baleines	227
Saint-Martin-de-Ré	397
Sainte-Marie-de-Ré	432



ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE 20 AOUT 2026

crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Logement

Plafonnement du nombre de meublés de tourisme par commune – Octobre 2024 :

	Nombre de meublés actifs Mars 2024	Plafond Octobre 2024	Différence	Pourcentage
Ars en Ré	261	241	-20	-8%
La Couarde sur Mer	436	480	44	10%
La Flotte	644	539	-105	-16%
Le Bois Plage en Ré	525	472	-53	-10%
Les Portes en Ré	279	328	49	18%
Loix	157	149	-8	-5%
Rivedoux Plage	285	210	-75	-26%
Saint Clément des Baleines	209	227	18	9%
Sainte Marie de Ré	532	432	-100	-19%
Saint Martin de Ré	435	397	-38	-9%
Total	3 763	3 475	-288	-8%

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE 20 AOUT 2026



crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Logement

Aux Portes-en-Ré, le 5 novembre 2024.

Objets : règlement fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation en meublés de tourisme sur le territoire de la Communauté de Communes de l'Île de Ré – Plafonnement du nombre d'autorisations délivrées par commune

Monsieur le Président,

Vous voudrez bien nous adresser le détail du calcul des « Plafonds des meublés de tourisme assujettis au changement d'usage », mentionné à « Article 7 - Plafonnement du nombre d'autorisations délivrées par commune », du règlement fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation en meublés de tourisme sur le territoire de la Communauté de Communes de l'Île de Ré annexé à la délibération n°2024-10-10-124 adoptée lors du Conseil Communautaire de l'Île de Ré du 10 octobre 2024.

Pour mémoire, ce détail avait été précisé à « Article 7 - Plafonnement du nombre d'autorisations délivrées par commune » du règlement fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation en meublés de tourisme sur le territoire de la Communauté de Communes de l'Île de Ré annexé à la délibération initiale n°2024-03-28-35 adoptée lors du Conseil Communautaire de l'Île de Ré du 28 mars 2024.

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE 20 AOUT 2026

Point 5 – Rapport moral du Président – Logement



Le président de la communauté de communes de l'Île de Ré a précisé à la commission qu'ainsi qu'il l'avait déjà indiqué au demandeur, la modification des plafonds des meublés de tourisme assujettis au changement d'usage par la délibération du 10 octobre 2024 n'avait pas donné lieu à l'établissement d'un document détaillant le nombre de meublés de courte durée actif et la part des résidences principales dans le parc de logement, comme cela avait été le cas pour la délibération initiale du 28 mars 2024. La commission, qui comprend qu'un tel document n'est pas susceptible d'être obtenu par un traitement automatisé d'usage courant, constate ainsi que le document sollicité par le demandeur n'existe pas.

La commission ne peut, dès lors, que déclarer sans objet la demande d'avis.



ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE 20 AOUT 2026

crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Logement

Délibération n°2024-10-10-124 de la CDC de l'Île de Ré - « Règlement intercommunal fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation en meublé de tourisme : modification »

Les quotas de meublés de tourisme autorisés sur le territoire de l'île de Ré ont été déterminés sur la base du nombre de meublés actifs pour lesquels une taxe de séjour a été perçue, ce qui a conduit à fixer un plafond du nombre de meublés de tourisme autorisé à 2781 sur le territoire de la Communauté de communes.

La mise en oeuvre du règlement intercommunal susvisé a conduit la Communauté de communes de l'île de Ré à constater que la donnée issue de la perception de la taxe de séjour, qui a constitué la base de calcul pour l'établissement des quotas, n'était pas exhaustive. En conséquence, les quotas initialement établis dans le règlement intercommunal du 28 mars 2024 sont sous-évalués.

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

20 AOUT 2026



crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Logement

	Nombre de meublés actifs (Mars 2024)	Plafond Mars 2024 (1)	Plafond Octobre 2024 (2)	Augmentation plafond en nombre (3) = (2) - (1)	Augmentation plafond en % (4) = (3) / (1)
Ars en Ré	261	193	241	48	25%
La Couarde sur Mer	436	384	480	96	25%
La Flotte	644	431	539	108	25%
Le Bois Plage en Ré	525	378	472	94	25%
Les Portes en Ré	279	262	328	66	25%
Loix	157	119	149	30	25%
Rivedoux Plage	285	168	210	42	25%
Saint Clément des Baleines	209	182	227	45	25%
Sainte Marie de Ré	532	346	432	86	25%
Saint Martin de Ré	435	318	397	79	25%
Total	3 763	2 781	3 475	694	25%

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE 20 AOUT 2026



crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Logement

10 AU FIL DE L'ACTUALITÉ

LE PHARE DE RÉ
Mercredi 3 avril 2024

Des règles pour encadrer les meublés de tourisme

LOGEMENT. Il ne sera bientôt plus possible pour un foyer ou une personne morale de louer plus de deux logements en meublé de tourisme.

ment. « L'idée, c'est de dire qu'on a atteint un plafond : on arrête sur l'existant déclaré », a assuré Peggy Luton.

**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
20 AOUT 2026**



crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Logement

**Est-ce l'idée que vous en avez
ou que vous en aviez
notamment au regard des
éléments présentés à l'appui
des 2 délibérations du Conseil
Communautaire ?**

**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
20 AOUT 2026**



crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Logement

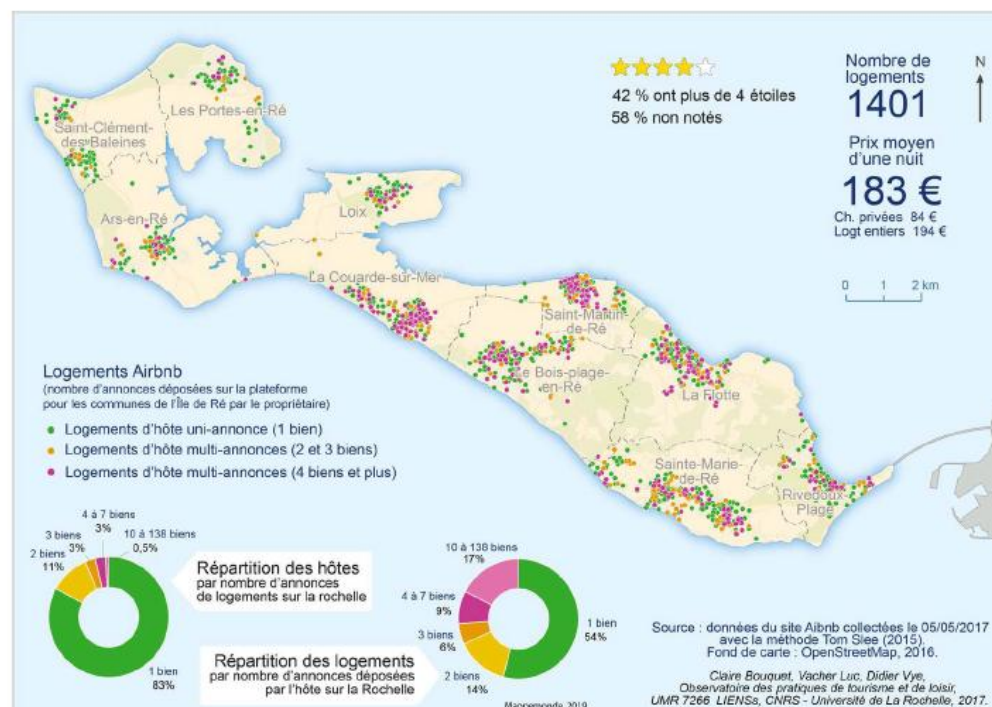
Tentatives de projections

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE 20 AOUT 2026

crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Logement

Figure 10. Répartition spatiale des multi-annonceurs Airbnb dans l'Île de Ré en mai 2017



HAL
open science

Que nous dit l'offre Airbnb sur l'évolution des territoires touristiques ? Le cas de La Rochelle/Île de Ré

Claire Bouquet, Luc Vacher, Didier Vye

<https://journals.openedition.org/mappemonde/739>

Conception et réalisation : Bouquet, Vacher, Vye, 2017

Dans l'Île de Ré (figure 10) qui compte 17 % de multi-annonceurs proposant 46 % des logements Airbnb, la géographie de ces annonces se calque sur la trame plus diffuse de



crédit photo : Thierry Poletti

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE 20 AOUT 2026

Point 5 – Rapport moral du Président – Logement

ACTUALITÉ



CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 28 MARS 2024

Meublés de tourisme : un choix politique fort

Lors du Conseil du 28 mars dernier, les élus communautaires ont délibéré à l'unanimité en faveur de la mise en œuvre de mesures de régulation des locations saisonnières. Un choix décisif pour le rééquilibrage entre vie permanente et tourisme.

Ré à la Hune
www.realahune.fr
LE JOURNAL D'INFORMATION

277
ÉDITION DU
19 AVRIL 2024

Un choix clair
Le Conseil communautaire de l'Île de Ré du 28 mars dernier a décidé à l'unanimité d'instaurer des mesures de régulation des meublés de tourisme.
A partir du 1^{er} juin 2025, pour louer un tel logement saisonnier, le propriétaire devra obtenir une autorisation de changement d'usage. Un quota de logements touristiques sera instauré par commune.

**Selon une étude réalisée par des chercheurs de l'Université de La Rochelle pour la CdC de l'Île de Ré, les annonces de location de meublés de tourisme sur Abritel et Airbnb seraient passées de 1325 en 2016 à 5067 en 2022 (+282 %), avec un plateau atteint depuis 2019. Cette étude n'est pas exhaustive, puisque n'ont pas été prises en compte d'autres plateformes.*

**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
20 AOUT 2026**



crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Logement

**Essais de calculs
mixant ces 2 sources
d'informations**

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE 20 AOUT 2026



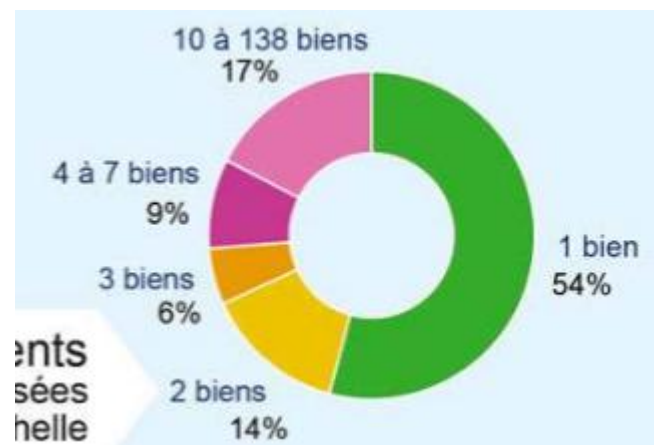
crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Logement

Nombre de locations « dans les clous »

- **1 bien : $5\,067 \times 54\% = 2\,736$**
- **2 biens : $5\,067 \times 14\% = 709$**
- **3 biens : $5\,067 \times 6\% \times 2/3 = 203$**
- **plus de 3 biens : $(5\,067 \times 9\% \times 2/4) + (5\,067 \times 17\% \times 2/10) = 400$ au maximum et $(5\,067 \times 9\% \times 2/7) + (5\,067 \times 17\% \times 2/138) = 143$ au minimum**
- **soit un total de 4 048 au maximum et de 3 791 au minimum *versus* 3 475 comme plafond voté en octobre 2024**

**Selon une étude réalisée par des chercheurs de l'Université de La Rochelle pour la CdC de l'île de Ré, les annonces de location de meublés de tourisme sur Abritel et Airbnb seraient passées de 1325 en 2016 à 5067 en 2022 (+282 %), avec un plateau atteint depuis 2019. Cette étude n'est pas exhaustive, puisque n'ont pas été prises en compte d'autres plateformes.*





ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE 20 AOUT 2026

crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Logement

Soit un nombre de locations « hors les clous » :

- minimum de $5\ 067 - 4\ 048 = 1\ 019$**
- maximum de $5\ 067 - 3\ 475 = 1\ 592$**

**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
20 AOUT 2026**



crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Logement

Attention : la proportion de résidences principales, non concernées par la limitation du nombre de meublés de tourisme (pour une location inférieure à 120 jours / an), n'étant pas connue, ces nombres maximum et minimum de locations « hors les clous » pourraient être inférieurs.

**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
20 AOUT 2026**

crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Logement

Ainsi, sur la base de 36 % de résidences principales sur le territoire rétais, en admettant qu'il y ait proportionnellement autant de résidences principales que de résidences secondaires proposées à la location saisonnière...



ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE 20 AOUT 2026

Point 5 – Rapport moral du Président – Logement

... le nombre de locations « hors les clous » devient :

- au minimum de $1\ 019 \times (1 - 36\%) = 652$,**
- au maximum de $1\ 592 \times (1 - 36\%) = 1\ 019$.**

**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
20 AOUT 2026**



crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Logement

**De ces locations « hors les
clous », quelle quantité
pourrait être mise à
disposition à la location à
l'année ?**



ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE 20 AOUT 2026

crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Logement

Taux de transformation en location à l'année des :

- résidences secondaires,**
- et des résidences principales louées, en totalité, plus de 120 jours par an...**

ε

(epsilon, symbole de l'infiniment petit)



ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE 20 AOUT 2026

crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Logement

Taux de transformation en location à l'année des :

- autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale :**



Malheureusement aucune étude d'impacts, ni aucuns objectifs chiffrés !



ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE 20 AOUT 2026

crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Logement



[Accueil](#) > [Actualités](#)

La Maison de l'habitat sur les marchés pour mieux se faire connaître

Actualités. Logement. Implantée à Saint-Martin-de-Ré, la structure va à la rencontre des Rétais en juin et juillet.

 [Ajouter Le Phare de Ré à vos sources préférées](#)

Publié le 25/06/2026 à 01h08

Pour combien de logements passés à la location à l'année, l'un des objectifs affichés ? « *Trois en 2025 : un dossier Loc'avantage avec travaux, un sans et un ancien chai qui a changé de destination. On en a huit en attente actuellement mais tous bloquent sur le prix des loyers pour l'instant. Les propriétaires essayent de retrouver le même gain qu'en meublés de tourisme. On va tenter de les recontacter* », avance-t-il. D'autres freins (peur de mauvais locataires, incertitudes liées à l'instabilité du dispositif MaPrimRénov', élections...) sont aussi identifiés.

**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
20 AOUT 2026**



crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Logement

**Quel pourrait être
l'impact économique de
cette mesure ?**

**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
20 AOUT 2026**



crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Logement

**Un calcul certainement (très)
discutable, mais qui a le
mérite de faire réfléchir...**

**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
20 AOUT 2026**



crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Logement

- **minimum de 652 locations « hors les clous » retirées du marché,**
- **louées 2 mois / an soit 8 semaines / an,**
- **2 000 € / semaine,**
- **soit une perte de « chiffre d'affaires »
de $652 \times 8 \times 2\,000 \text{ €} = 10\,432\,000 \text{ €}$...**

**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
20 AOUT 2026**



crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Logement

- **admettons que 50 % de ce chiffre d'affaires représente le Δ injecté dans l'économie locale (propriétaires et vacanciers *versus* locataires à l'année),**
- **$10\,432\,000\text{ €} \times 50\% = 5\,216\,000\text{ €}$,**
- **si un salarié à temps complet est payé 2 000 € net / mois,**
- **le coût annuel pour l'employeur est de $2\,000\text{ €} \times 2 \times 12 = 48\,000\text{ €}$ / an...**



**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
20 AOUT 2026**

crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Logement

... soit, rapporté au Δ de chiffre d'affaires injecté dans l'économie locale :

**5 216 000 € / 48 000 €
= 110 emplois environ menacés**

Il y a-t-il eu une étude d'impact ?

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE 20 AOÛT 2026

crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Logement

Le Phare de Ré – 6 août 2025

LE PHARE DE RÉ
Mercredi 6 août 2025

AU FIL DE L'ACTUALITÉ

Une première moitié de saison poussive pour les acteurs du tourisme

ÉCONOMIE. Professionnels et responsables politiques évoquent une fréquentation en légère baisse mais surtout une consommation en berne. Certains s'inquiètent aussi pour août.

Samuel Bieynie

Les jours fériés qui s'enchaînaient idéalement, une météo plutôt clémente... Le début de saison se profilait bien pour le secteur du tourisme. « Mai et juin étaient plutôt bons », convie le président de Charentes Tourisme Stéphane Villain. Mêmes sons de cloche chez Guillaume Jacques, président de l'Union des métiers et des industries de l'hôtellerie 17 (Umih 17) et directeur de La Trattoria (à Saint-Martin), et Jean-Charles Schmitz, vice-président de la Fédération départementale de l'hôtellerie de plein air de Charente-Maritime (FDHPA 17) et propriétaire du camping La Tour des Prises (La Couard).

Mais une fois le 30 juin passé... « On a l'impression qu'il y a moins de flux », confie Guillaume Jacques. « Juillet a été extrêmement féroce », déplore Jean-Charles Schmitz. « On a une petite baisse de fréquentation. Mais sur les trois mois, ça s'équilibre », nuance Stéphane Villain. « Entre le 1^{er} avril et le 31 juillet, la fréquentation des bureaux d'accueil a baissé de 1,36 %, largement compensée par les demandes sur les semaines de vacances ».

« Il y a une augmentation des demandes d'emplacement de camping-cars, de vans, d'emplacements nus, moins chers », évoque Gisèle Vergnon. Une information qui se confirme dans les actes de réservation. « La baisse sur le locatif s'accroît, avec des mobile homes en berne. Dans les hôtels, leur chiffre d'affaires serait aussi en baisse avec plusieurs réservations de dernière minute sur des offres moins chères. Les coûts pratiqués sont-ils aussi en cause ? » En 4 ans, les tarifs ont grimpé de 27 % en France, sans que le

« Aujourd'hui, être professionnel, c'est compliqué. En Espagne, c'est 30 % de coûts et de charges en moins... », souligne Stéphane Villain. Le vice-président du Département annonce en tout cas un « resenti » des dépenses par jour et par Français de 50 euros, contre 53 l'an dernier. « À la différence de nos amis belges, anglais et allemands qui resteraient autour de 60 euros », chiffre Stéphane Villain. « Après, il faut voir si les gens ont davantage d'achat plaisir. Heureusement qu'on les a et que leur présence s'accroît en juillet, en plus de celle historique en juin. Sinon le début de saison aurait été catastrophique », abonde le président de l'Umih 17.

Pour Guillaume Jacques, président de l'Umih 17, la faible queue devant La Marinière illustre bien les difficultés de la saison. © S.B.

« Pas l'impression d'être la première semaine d'août »

Guillaume Jacques restait malgré tout confiant pour août, espérant un effet « rattrapage » puisque les vacances ont débuté tard. « Malheureusement, ce premier week-end a été pire que tous ceux de juillet. Quand on se promène sur le port, on n'a pas l'impression d'être la première

LA POSSIBLE SUPPRESSION DE JOURS FÉRIÉS INQUIÈTE LE SECTEUR

Le 15 juillet, le Premier ministre François Bayrou proposait la suppression des jours fériés du lundi de Pâques et du 8-Mai. Une annonce froidement accueillie par les acteurs du tourisme, d'autant plus que ces ailes de saison semblent prendre toujours plus d'importance. Président de Charentes Tourisme et d'ADN Tourisme (la fédération nationale des acteurs du tourisme), Stéphane Villain regrette cette décision prise « à la hâte ». « Le tourisme, c'est la première économie du département, avec deux milliards d'euros d'entrées par an. Deux jours fériés supprimés, ça représenterait à minima 10 millions de chiffres d'affaire en moins », rappelle-t-il.



ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE 20 AOÛT 2026

crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Logement

Pour rajouter aux interrogations, propos ou esprit des propos des 2 candidats déclarés au poste de Maire de La Couarde-sur-Mer lors de l'Assemblée Générale de l'Association de Protection des Sites de La Couarde-sur-Mer du 12 août 2025 :

- **Peggy LUTON-BORIE, Adjointe au Maire de La Couarde-sur-Mer en charge de la vie quotidienne, Vice-Présidente de la CDC de l'Île de Ré en charge du logement :** *« A La Couarde-sur-Mer, à ce jour, le plafond de meublés de tourisme n'est pas atteint. »*
- **Didier HOUIN :** *« Dans une économie tournée essentiellement vers le tourisme, la régulation de l'activité touristique n'est pas sans conséquences. »*



**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
20 AOUT 2026**

crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Logement

**La compréhension de cette
mesure est-elle la bonne ?**

**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
20 AOUT 2026**

crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Logement

Logements vacants

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE 20 AOUT 2026



crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Logement

AMÉLIORER LE PARC EXISTANT PUBLIC ET PRIVÉ

Budg
partici
de l'île c

12 : METTRE EN PLACE DES AIDES À LA RÉNOVATION DE L'HABITAT (PACTE TERRITORIAL FRANCE RÉNOV)



Les propriétaires occupants et bailleurs pourront bénéficier d'une aide pour améliorer la qualité de leur logement (rénovation énergétique, adaptation pour les personnes à mobilité réduite, sortie de vacance des logements...) et, ainsi, favoriser leur mise en location à l'année. D'abord, par l'apport de conseils gratuits pour cibler les travaux à effectuer, puis par l'octroi d'une aide financière pour les réaliser, en complément des dispositifs prévus par l'État. + d'infos à venir [ici](#).

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE 20 AOUT 2026



crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Logement

Nombre de logements vacants du parc privé au 1^{er} janvier 2025 :

<https://www.data.gouv.fr/datasets/logements-vacants-du-parc-prive-par-commune-departement-region-france-de-2020-a-2026>

	Logements du parc privé au 01/01/2024	Logements vacants au 01/01/25	Rapport
Ars-en-Ré	662	99	15%
La Couarde-sur-Mer	561	95	17%
La Flotte	1 549	190	12%
Le Bois-Plage-en-Ré	1 053	182	17%
Les Portes-en-Ré	302	88	29%
Loix	379	65	17%
Rivedoux-Plage	1 200	126	11%
Saint-Clément-des-Baleines	358	55	15%
Sainte-Marie-de-Ré	1 647	198	12%
Saint-Martin-de-Ré	957	150	16%
Total	8 668	1 248	14%

**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
20 AOUT 2026**



crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Logement

**Est-ce que ce serait une des
clés pour augmenter
significativement l'offre de
logement à l'année ?**

**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
20 AOUT 2026**



crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Logement

Politiques foncières des communes

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE 20 AOUT 2026



crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Logement

PRODUIRE DU LOGEMENT PERMANENT A L'ANNÉE

4 : CRÉER ET ANIMER UN OBSERVATOIRE DU FONCIER



Compte tenu de la rareté du foncier, l'objectif est de recenser et de mieux connaître les disponibilités foncières du territoire à mobiliser pour la construction de logements permanents.

5 : CRÉER UN FONDS DE CONCOURS "LOGEMENT À L'ANNÉE"



Pour épauler les communes dans la construction de logements locatifs à loyer modéré ou en accession abordable, la Communauté de communes financera jusqu'à 30% des acquisitions foncières à réaliser. Menées par les communes, les « petites opérations » de moins de 20 logements seront ainsi facilitées.

6 : STRUCTURER DES OUTILS DE PORTAGE FONCIER AU BÉNÉFICE DES COMMUNES



Une étude va être menée pour évaluer la possibilité de faire émerger une structure de « portage foncier » sur l'Île de Ré. Cette structure consiste à faire financer par un organisme extérieur tout ou partie des dépenses d'acquisition des terrains sur une durée relativement longue. Ce délai permet à la collectivité de disposer des biens au moment opportun, sans apport financier immédiat, et donc de lisser les charges dans le temps.

**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
20 AOUT 2026**



crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Logement

**Facteur limitant
probable : les coûts**



ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE 20 AOUT 2026

crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Logement

Illustration indirecte tirée de la « Radioscopie 2025 » de la CDC de l'Île de Ré :

L'annexe « IV B10 - Etats annexés patrimoniaux – Liste des organismes dans lesquels la collectivité a pris un engagement financier » des Comptes Administratifs 2024 mentionne trois organismes au titre de « Garantie ou cautionnement d'un emprunt » pour du logement social avec dans la colonne « Montant de l'engagement » les cumuls de sommes suivants :

- Immobilière Atlantic Aménagement : 6,472 M€,**
- Noalis : 3,736 M€,**
- SA Immobilière 3F : 0,650 M€,**

soit un total de 10,858 M€ (1/3 de ses recettes réelles de fct).

**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
20 AOUT 2026**

crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Logement

Logements sociaux

**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
20 AOUT 2026**

crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Logement

RÉPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENTS SPÉCIFIQUES DES PUBLICS

17 : CRÉER UNE OFFRE DE LOGEMENT ET D'HÉBERGEMENT POUR LES PUBLICS PRIORITAIRES



Sur l'île de Ré, le faible nombre de logements de type T1 et T2 est préjudiciable aux jeunes actifs, aux personnes en situation de handicap et aux seniors. Une campagne d'appel à projets va être menée pour étoffer cette offre de logements. La construction de 50 et 60 appartements pourrait ainsi être envisagée.

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

20 AOUT 2026



crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Logement

Nombre et répartition des logements sociaux dans les communes de l'Île de Ré au 1^{er} janvier 2025 :

<https://www.demande-logement-social.gouv.fr/offresParCommune.afficher>

<https://www.data.gouv.fr/datasets/logements-vacants-du-parc-prive-par-commune-departement-region-france-de-2020-a-2026>

	T1	T2	T3	T4	T5	T6	Total	Logements du parc privé au 01/01/2024	Rapport
Ars-en-Ré		12	34	21	3		70	662	11%
La Couarde-sur-Mer		8	11	8	1		28	561	5%
La Flotte	2	21	87	111	25	2	248	1 549	16%
Le Bois-Plage-en-Ré		7	31	35	8		81	1 053	8%
Les Portes-en-Ré	3	3	15	17	1		39	302	13%
Loix		5	13	11	3		32	379	8%
Rivedoux-Plage		3	8	4			15	1 200	1%
Saint-Clément-des-Baleines							0	358	0%
Sainte-Marie-de-Ré	3	7	35	38	5		88	1 647	5%
Saint-Martin-de-Ré	3	24	106	88	26		247	957	26%
Total	11	90	340	333	72	2	848	8 668	10%

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE 20 AOUT 2026



crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Logement

Demande de logements sociaux dans les communes de l'Île de Ré au 31 décembre 2025 :

<https://www.demande-logement-social.gouv.fr/offresParCommune.afficher>

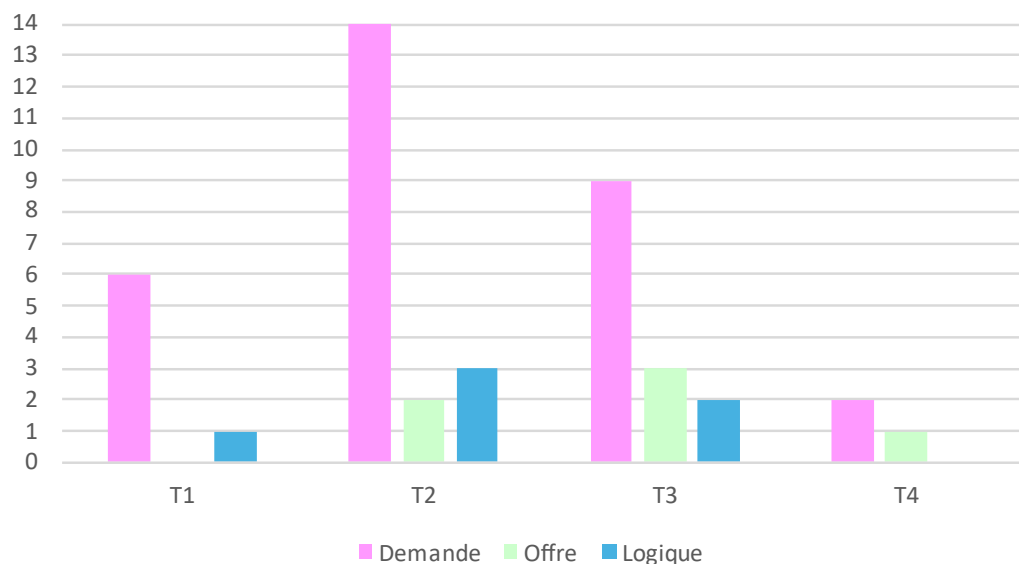
	T1	T2	T3	T4	T5	T6	Total	Habitants potentiels	Population totale 2023	Rapport
Ars-en-Ré		24	18	5	1		48	127	1 327	10%
La Couarde-sur-Mer		15	8	2	1		26	67	1 129	6%
La Flotte	11	55	53	28	2		149	402	3 200	13%
Le Bois-Plage-en-Ré		31	26	17			74	208	2 159	10%
Les Portes-en-Ré	6	14	9	2			31	69	583	12%
Loix		3	5	1	1		10	30	756	4%
Rivedoux-Plage		33	31	15			79	219	2 538	9%
Saint-Clément-des-Baleines	?	?	?	?	?	?	?	?	705	-
Sainte-Marie-de-Ré	9	31	32	12			84	215	3 495	6%
Saint-Martin-de-Ré	16	75	45	21	2		159	395	2 379	17%
Total	42	281	227	103	7	0	660	1 732	18 271	9%
	6%	43%	34%	16%	1%	0%				

Habitants potentiels : 1 par T1, 2 par T2, 3 par T3, 4 par T4, 5 par T5 et 6 par T6.

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE 20 AOUT 2026

Point 5 – Rapport moral du Président – Logement

Les Portes-en-Ré - Programme des 2 moulins



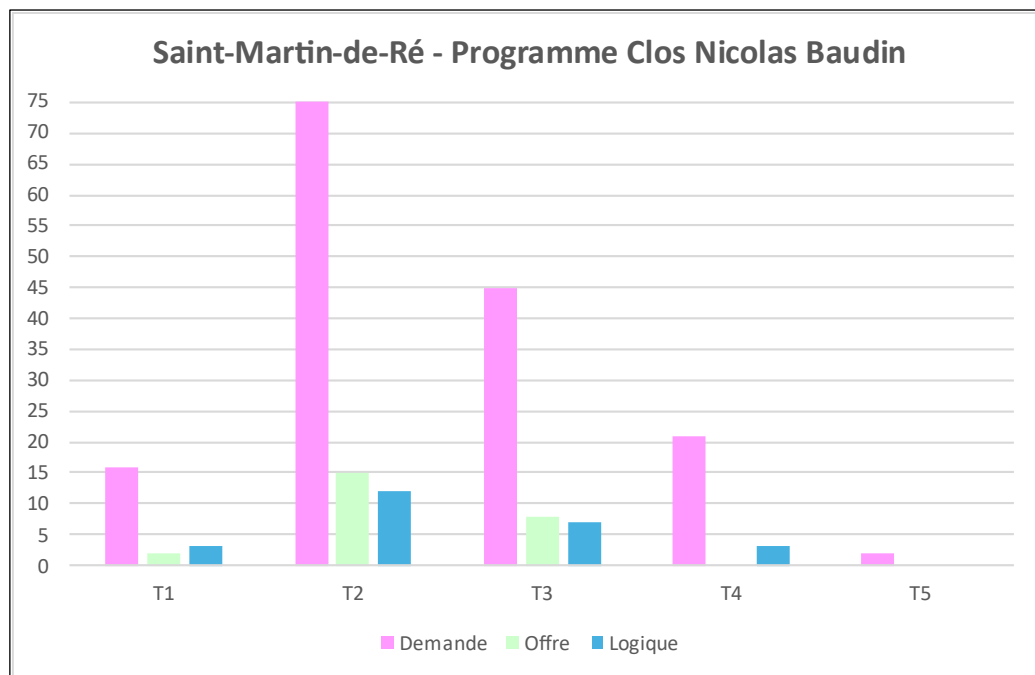
Pas de respect de la demande

	T1	T2	T3	T4	Total
Demande	6	14	9	2	31
Offre		2	3	1	6
Logique	1	3	2	0	6
Satisfaction	0%	14%	33%	50%	19%

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE 20 AOUT 2026

crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Logement



Meilleur respect de la demande

	T1	T2	T3	T4	T5	Total
Demande	16	75	45	21	2	159
Offre	2	15	8			25
Logique	3	12	7	3	0	25
Satisfaction	13%	20%	18%	0%	0%	16%

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE 20 AOUT 2026



crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Etudes – Logement

9 : AIDER FINANCIÈREMENT LES BAILLEURS SOCIAUX



La CdC soutiendra financièrement les bailleurs sociaux dans la construction de logements à loyer modéré. Ces aides, appelées « aides à la pierre », seront plus élevées pour la réalisation de petits logements destinés aux personnes les plus modestes. Les petits logements sont en effet très recherchés en raison de la baisse du nombre de personnes par foyer.

17 : CRÉER UNE OFFRE DE LOGEMENT ET D'HÉBERGEMENT POUR LES PUBLICS PRIORITAIRES



Sur l'île de Ré, le faible nombre de logements de type T1 et T2 est préjudiciable aux jeunes actifs, aux personnes en situation de handicap et aux seniors. Une campagne d'appel à projets va être menée pour étoffer cette offre de logements. La construction de 50 et 60 appartements pourrait ainsi être envisagée.

Il y a loin de la coupe aux lèvres dans certaines communes !



**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
20 AOUT 2026**

crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président – Etudes – Logement

Questions ?



**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
20 AOUT 2026**

crédit photo : Thierry Poletti

Point 5 – Rapport moral du Président

Vote



**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
20 AOUT 2026**

crédit photo : Thierry Poletti

Point 6

**Renouvellement
statutaire du mandat de
trois membres du Conseil
d'Administration**



**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
20 AOUT 2026**

crédit photo : Thierry Poletti

Point 6 – Renouvellement du Conseil d'Administration

Trois postes sont vacants



**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
20 AOUT 2026**

crédit photo : Thierry Poletti

Point 6 – Renouvellement du Conseil d'Administration

**A fait acte de candidature
avant la présente AG :**

néant

**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
20 AOÛT 2026**

crédit photo : Thierry Poletti

Point 6 – Renouvellement du Conseil d'Administration

**Fait acte de candidature
aujourd'hui :**

?

**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
20 AOUT 2026**

crédit photo : Thierry Poletti

Point 6 – Renouvellement du Conseil d'Administration

ASSOCIATION DES CONTRIBUABLES DU NORD DE L'ÎLE DE RÉ
ASSEMBLEE GENERALE DU 20 AOUT 2026

BULLETIN DE VOTE POUR LES POSTES D'ADMINISTRATEURS

Mr ou Mme.....

Mr ou Mme.....

Mr ou Mme.....

***Vous pouvez ajouter des noms à la main parmi ceux des
candidats déclarés lors de l'Assemblée Générale.
Indiquez 3 noms au maximum parmi les adhérents de
l'Association à jour de cotisation.***



**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
20 AOUT 2026**

crédit photo : Thierry Poletti

Point 7

Questions diverses