LES PORTES EN RÉ

Les Portes-en-Ré, le 11 octobre 2023

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

N/REF. : 2022-AP/CM- 0551
OBJET : votre courrier en date du 17.09.2023
Affaire suivie par Claire MARTIAK
dgs@lesportesenre.fr / 05.46.29.11.51

Monsieur le Président,

Je fais suite à votre courrier du 17 septembre dernier par lequel vous réagissez à la décision du Conseil Municipal en date du 12 septembre 2023 de majorer la cotisation due au titre des logements meublés non affectés à l'habitation principale, au taux de 60%.

Permettez-moi de répondre point par point à votre courrier :

1/ Recettes supplémentaires attendues de la majoration de la part communale de la Taxe d'Habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale :

Le calcul vous a été communiqué par Mme MARTIAK, par courriel en date du 18 septembre 2023.

2/ Budget secondaire – Budget annexe :

Concernant la traçabilité des recettes issues de cette majoration, la commune a retenu deux hypothèses, qui seront l'une ou l'autre mises en œuvre dès 2024, après accord de la DDFIP :

- Un chapitre opération identifié au budget primitif ;
- La création d'un budget annexe, selon la nature des opérations immobilières projetées. En effet, les opérations relatives aux lotissements destinés à être vendus ne constituent pas l'exécution d'une mission de service public et doivent être individualisées dans un budget annexe.

3/ Evolution de la majoration de la part communale de la Taxe d'Habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale :

Il a été décidé d'affecter ces recettes supplémentaires à des opérations de logement, au nombre de deux à l'heure actuelle. Selon les évolutions démographiques, la municipalité pourra engager d'autres programmes dans les années à venir. Nous étudierons toutes les opportunités, dans la limite de nos possibilités financières.
Le choix de la municipalité actuelle ne peut pas engager les suivantes. Par conséquent, la nouvelle équipe en place en 2026 aura la faculté de moduler le taux, ou de supprimer la majoration.

4/ Taxe additionnelle sur les droits de mutation

Pour votre information, il est proposé chaque année lors du vote du budget primitif d'affecter les recettes issues de la taxe additionnelle sur les droits de mutation au compte 1068 « excédents de fonctionnement capitalisés ». Cette recette permet ainsi de réaliser les opérations d'investissement ambitieuses depuis le début du mandat.
Le choix de la municipalité s'est porté pour ces trois premières années vers des travaux urgents de mise aux normes des bâtiments communaux. La loi du 11 février 2005 dite loi « Handicap » rend obligatoire la mise en accessibilité des Établissements Recevant du Public (ERP). L'ancienne équipe avait déposé le 27 octobre 2015 un Agenda d'Accessibilité Programmée (Ad'AP) communal portant sur une durée de 3 ans. Or, à mon arrivée en 2020, la plupart des bâtiments communaux n'étaient toujours pas aux normes réglementaires. De plus, les contrôles réglementaires effectués chaque année par des bureaux indépendants faisaient état de graves dysfonctionnement électriques, notamment au sein de la mairie.
La municipalité n'a pas engagé de programme de logements sur ses fonds propres au cours de ces trois premières années, compte-tenu de l'engagement pris par le Président de l'intercommunalité d'accompagner la commune sur ce sujet crucial. La commune avait en effet demandé à la Communauté de Communes d'accompagner les communes sur des petites opérations de logements sociaux, les statuts actuels fixant le seuil d'intervention de l'intercommunalité à un palier de 20 logements. Or, M. QUILLET est revenu sur ses propos et nous a indiqué, dans un courrier daté du 16 août 2023, au sujet des deux projets de constructions de logements sociaux portés par la municipalité : « il s'avère qu'il n'est pas légalement possible de l'envisager et je le regrette ».

5/ Dépenses d'investissement

Comme évoqué ci-dessus, certaines dépenses d'investissement étaient urgentes et indispensables, à la fois sécuritaires et réglementaires.
Je vous précise par ailleurs que la liste des orientations en matière d'opérations d'investissement a été décidée à l'unanimité par les Conseillers Municipaux en début de mandat. Je suis la feuille de route qui m'a été donnée et en rend compte régulièrement devant mes collègues élus. Les choix d'investissement sont débattus lors des réunions de travail convoquées régulièrement, ainsi que des commissions.

6/ Plan pluriannuel d'investissement

Le Plan Pluriannuel d'Investissement constitue un document de suivi en interne, régulièrement mis à jour par mes services ; il ne constitue pas un document d'aide à la prise de décisions en vue de l'adoption d'une délibération.
Il n'est par conséquent pas prévu de vous fournir ce document.

7/ Contribuables « permanents » versus contribuables « non permanents »

Je vous rappelle que le Conseil Municipal a décidé d'augmenter la taxe foncière sur les propriétés bâties en 2022, hausse qui a touché l'ensemble des contribuables, résidents permanents et secondaires.
En outre, la municipalité s'est saisie d'un outil proposé par le législateur qui a reconnu, en étendant le champ d'application de la majoration de taxe d'habitation sur les logements meublés non affectés à l'habitation principale à la commune des Portes-en-Ré le « déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant. Pour ces communes, la tension immobilière est notamment caractérisée par le niveau élevé des loyers ou des prix d'acquisition des logements anciens ainsi que par la proportion élevée de logements affectés à l'habitation autres que ceux affectés à l'habitation principale par rapport au nombre total de logements. »

8/ Accession à la propriété

La commune a pris contact avec différents opérateurs, et envisage plusieurs types d'opérations (primo-accession, location, BRS), mais à ce stade, aucune décision n'a été prise.

9/ Comparaison des taux entre les communes de l'île de Ré

Je n'ai pas à juger des actions de mes prédécesseurs.
A mon arrivée en 2020, les taux de fiscalité des Portes-en-Ré étaient parmi les plus bas de l'île de Ré.
Comme je l'ai expliqué lors du Conseil Municipal, il s'agit d'un léger rééquilibrage, mais la commune conserve des taux très en dessous des taux moyens votés, au niveau départemental, comme national.

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

Le Maire,
Alain POCHON

MAIRIE des PORTES-en-RÉ
17 (Charente-Maritime)

Mairie de LES PORTES-EN-RÉ - 19, rue de la Grenouillère - 17880 LES PORTES-EN-RÉ
Tél. : 05.46.29.50.56 - Fax : 05.46.29.69.58 - Mail : contact@lesportesenre.fr