

DÉPARTEMENT DE LA
CHARENTE MARITIME

MISE EN LIGNE LE 28-09-2023

ARRONDISSEMENT
DE ROCHEFORT

**EXTRAIT DU REGISTRE DES
DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

CANTON DE ROYAN

COMMUNE DE ROYAN

N° 23.127

L'an deux mille vingt-trois, le 26 Septembre, à 18 h 00, le conseil municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie, en séance publique, sous la présidence de Monsieur Patrick MARENGO, le Maire.

DATE DE LA CONVOCATION

Le 20 Septembre 2023

DATE D'AFFICHAGE

Le 20 Septembre 2023

ÉTAIENT PRÉSENTS : M. Patrick MARENGO, Maire, M. Didier SIMONNET, Premier Adjoint, Mme Éliane CIRAUD-LANOUE, M. Philippe CUSSAC, Mme Dominique BERGEROT, M. Gilbert LOUX, M. Jean-Michel DENIS, Mme Liliane ISENDICK-MALTERRE, adjoints.

M. Jean-Luc CHAPOULIE, Mme Odile CHOLLET, Mme Céline DROUILLARD, M. Julien DURESSAY, Mme Océane FERNANDES, M. Gérard FILOCHE, Mme Dominique GACHET-BARRIÈRE, M. Jacques GUIARD, M. Bruno JARROIR, M. Thomas LAFARIE, Mme Christelle MAIRE, M. Denis MOALLIC, Mme Dominique PARSIGNEAU, M. Yannick PAVON, Mme Marie-Pierre QUENTIN, M. Thierry ROGISTER, Mme Marie-Claire SEURAT, Mme Madeline TANTIN, M. Gilbert THULEAU, conseillers municipaux.

ÉTAIENT REPRÉSENTÉS :

M. Philippe CAU représenté par M. Patrick MARENGO
Mme Nadine DAVID représentée par M. Didier SIMONNET
Mme Christine DELPECH-SOULET représentée par M. Philippe CUSSAC
Mme Françoise LARRIEU représentée par M. Gilbert THULEAU
M. Raynald RIMBAULT représenté par Mme Éliane CIRAUD-LANOUE
M. Christophe PLASSARD représenté par M. Thomas LAFARIE

Nombre de conseillers en exercice : 33

Nombre de présents : 26

Nombre de votants : 32 (M. FILOCHE ne prend pas part au vote)

M. Denis MOALLIC a été élu secrétaire de séance.

OBJET : MAJORATION DE LA TAXE D'HABITATION SUR LES RÉSIDENCES SECONDAIRES
ET AUTRES LOCAUX MEUBLÉS NON AFFECTÉS À L'HABITATION PRINCIPALE
(THRS)

RAPPORTEUR : M. MARENGO

VOTE : 30 POUR
2 CONTRE

La taxe annuelle sur les logements vacants (TLV) est prélevée par l'État au profit de l'ANAH (agence nationale de l'habitat) de manière à permettre à construire dans des zones où une certaine paupérisation du foncier est constatée :

- les personnes à revenus modérés et les jeunes rencontrent des difficultés sérieuses d'accès au logement sur le parc résidentiel existant ainsi qu'un niveau élevé de loyer,
- un haut niveau de prix d'acquisition des logements anciens est constaté,
- un nombre important de demandes de logements par rapport au nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social se fait jour.

Les communes visées devaient appartenir à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants. Jusqu'en 2023 inclus, la commune de Royan se trouvait en dehors du champ d'application de la TLV prévue à l'article 232-I 1° du code général des impôts (CGI). La commune avait cependant institué la taxe d'habitation sur les logements vacants en 2009 (THLV).

Le décret n° 2023-822 du 25 août 2023, portant application de l'article 73 de la loi de finances pour 2023, modifie le décret n° 2013-392 du 10 mai 2013 relatif au périmètre d'application de la TLV qui s'applique aux zones tendues (caractérisées par la difficulté d'accès au logement) y compris pour les communes n'appartenant pas à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants. Au terme de ce décret, la commune de Royan entrera dans le champ d'application de la TLV à partir du 1^{er} janvier 2024.

La TLV (perçue par l'État) et la THLV (perçue par la commune ou l'EPCI) étant exclusives l'une de l'autre, l'application de la TLV sur le territoire de la commune aura pour conséquence que la commune ne percevra plus la THLV à partir du 1^{er} janvier 2024. Il semble cependant que l'Etat compensera intégralement la THLV dans le cadre de la prochaine loi de finances de 2024.

En parallèle, conformément à l'article 1407 ter du CGI, les communes situées dans le champ d'application de la TLV peuvent instituer une majoration de taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale (THRS).

Ainsi, la commune de Royan peut, à partir des impositions de 2024, majorer la THRS. Son taux, compris entre 5 et 60 %, s'applique sur la part de la cotisation de taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale revenant à la commune. Pour s'appliquer en 2024, l'institution de cette majoration est conditionnée à l'adoption d'une délibération du conseil municipal qui doit être prise avant le 30 septembre 2023.

La Ville de Royan qui dispose sur son territoire de 21 035 logements, dont 53 % de résidences principales, 43 % de résidences secondaires et 4% de logements vacants (chiffres INSEE 2020), est confrontée depuis plus de 5 ans à une hausse constante des prix de vente des appartements et des maisons. Elle est également confrontée au phénomène de plus en plus prégnant et bien connu des stations balnéaires où une location à l'année à titre de résidence principale rapporte moins à son propriétaire que des locations saisonnières sous quelque forme que ce soit. Ce double constat associé au renchérissement du prix du foncier encore disponible provoque des difficultés quasi-insurmontables pour permettre à des personnes aux revenus modérés, et qui souhaitent habiter sur la commune de leur lieu de travail, de se loger sur ROYAN. En outre, la ville de ROYAN est assujettie à la loi SRU et doit payer des pénalités à ce titre pour non-atteinte de l'objectif de 25% de Logements

Locatifs Sociaux par rapport aux résidences principales. Outre les logements financés en PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), PLUS (Prêt Locatif à Usage Social)

et PLUS Foncier, est considéré comme Logement Locatif Social un nouveau dispositif appelé Bail Réel et Solidaire (BRS) qui permet à des personnes d'acquérir la superstructure de leur bien tout en louant l'assiette foncière à l'organisme porteur de ce dispositif. Enfin, dans le cadre de sa politique en faveur des logements locatifs ou en faveur de primo-accédants, la Ville est de plus en plus souvent contrainte d'acquérir du foncier et de le céder à un prix inférieur sans quoi l'opération ne pourrait pas se faire.

Pour toutes ces raisons, il apparaît donc opportun que la Ville de Royan puisse continuer à disposer de ressources financières suffisantes pour mener une politique offensive du logement, en particulier au profit des primo-accédants, des jeunes et des salariés modestes et contrer le phénomène d'exclusion auquel ils sont confrontés. De ce fait, la Ville souhaite donc utiliser le dispositif de majoration de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires et compte-tenu de l'importance des besoins, elle propose, comme l'ont fait d'autres stations balnéaires, de porter cette majoration au taux de 60 %.

LE CONSEIL MUNICIPAL

- Vu le Code Général des Impôts et notamment les articles 232-I, 1407 TER et 1639 A BIS,
- Vu le décret n°2023-822 du 25 août 2023 modifiant le décret 2013-392 du 10 mai 2013 relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants instituée par l'article 232 du Code général des impôts,
- Ayant entendu l'exposé du Rapporteur,
- Vu l'avis de la Commission des Finances,
- Après en avoir délibéré,

DÉCIDE

- de majorer de 60 %, la part lui revenant de la cotisation de taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale due au titre des logements meublés à compter du 1^{er} janvier 2024,
- que Monsieur Le Maire ou son représentant est chargé de notifier cette décision aux services préfectoraux, conformément à l'article 1639 A du CGI.

Fait et délibéré les jour, mois, et an susdits,
Pour extrait conforme,

Le Maire,



Patrick MARENGO

Le secrétaire de séance,



Denis MOALLIC

Certifié exécutoire
Compte tenu de l'accomplissement
des formalités légales
le 28 septembre 2023