

RÉUNION DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille vingt-trois, le 19 octobre à 19 h 30, le Conseil Municipal de la commune de Sainte-Marie-de-Ré s'est réuni à la Mairie, après convocation légale, sous la présidence de Madame VERGNON Gisèle, Maire.

Date de la convocation du Conseil Municipal : 13 octobre 2023

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 23

Nombre de conseillers municipaux présents : 21

ÉTAIENT PRÉSENTS : BREILLOUX Jean-Yves, CASALA-BONTE Marie-France, COTTET Laure, GUILLEMOTEAU Jean-Philippe, LAULANET Philippe, LEBORGNE Didier, LEDEY Brigitte, LEONARD François, LEVAUX-THOMAS Dominique, LOPEZ Laurence, PAWLAK Anne, POULLY Stéphane, POUSSARD Grégory, RAYNEAU Noëlle, RONTÉ Isabelle, SARRION Catherine, SCOTTO LA MASSES Marie-Hélène, TOMBO Gilles, VALADON Cédric, VALLÉGEAS Daniel, VERGNON Gisèle.

ÉTAIENT EXCUSÉS : ÉTIENNE Christelle et GUYON Didier ayant respectivement donné pouvoir à SARION Catherine et BREILHOUX Jean-Yves.

Mme VERGNON Gisèle, après avoir vérifié que le quorum est atteint, ouvre la séance.

Désignation de secrétaire de séance

Il a été procédé, conformément à l'article L. 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales à l'élection d'un secrétaire pris dans le conseil. Mme COTTET Laure ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désignée pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

*

Approbation du procès-verbal du Conseil Municipal du 07 septembre 2023

Après en avoir délibéré, le procès-verbal du Conseil Municipal du 7 septembre 2023 est adopté à l'unanimité des suffrages exprimés.

VOTE : 23

POUR : 23

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Ordre du jour

FINANCES

- Majoration de la part communale de la taxe d'habitation pour les logements non affectés à l'habitation principale

FONCIER

- Acquisition des parcelles ZM 299, ZM 301, ZM 303, ZM 305, ZM 307, ZM 311, ZM 313 et ZM 314
- Cession des parcelles ZM 308 et ZM 315

Compte rendu des décisions prises en vertu de l'autorisation du conseil municipal au maire pour recruter des agents contractuels.

Compte rendu des décisions prises en vertu de la délégation du conseil municipal au maire.

Informations et questions diverses

DELIBERATIONS

FINANCES : MAJORATION DE LA PART COMMUNALE DE LA TAXE D'HABITATION POUR LES LOGEMENTS NON AFFECTES A L'HABITATION PRINCIPALE

Mme RONTÉ, Adjointe au Maire, rappelle aux membres du conseil municipal que l'article 1407 ter du Code général des collectivités territoriales (CGCT) permet aux communes situées dans les zones où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements de majorer la part leur revenant de la cotisation de taxe d'habitation due au titre des logements meublés non affectés à l'habitation principale.

Face aux tensions persistantes du marché locatif, il est ainsi possible d'inciter les propriétaires à mettre sur le marché des logements peu ou pas utilisés et ainsi agrandir l'offre de logements à l'année dans les zones où la demande est très forte.

A cette fin, le recours à une majoration de la taxe d'habitation sur les logements concernés peut être initié et répondre aux objectifs suivants :

- inciter les propriétaires à remettre sur le marché des biens non affectés à la résidence principale, dans des zones présentant de sérieuses difficultés d'accès au logement.
- favoriser le logement des résidents permanents

Dans la perspective d'utiliser les dispositifs, notamment fiscaux, mis à sa disposition pour réguler progressivement les tensions sur le marché immobilier de son territoire, la Commune pourrait ainsi renforcer le caractère incitatif de cette mesure en appliquant une majoration.

Cette majoration consiste en l'application d'un pourcentage compris entre 5% et 60%.

En 2022 le nombre de logements imposés à la taxe d'habitation pour la commune était de 3192 dont 44,7 % de résidences secondaires, soit 1427 logements.

Selon le rôle général 2022 des impôts locaux, la valeur locative nette des résidences secondaires pour la commune s'élevait à 4 870 953 €.

Le produit de la taxe d'habitation des résidences secondaires (hors majoration) au profit de la commune s'élevait à 533 861 € pour l'année 2022.

Sur cette base et à titre d'information, une majoration de 60 % concernant la taxe d'habitation des résidences secondaires (THRS) représenterait 320 316 € pour l'année 2022. Ce montant est à pondérer avec les dégrèvements qui peuvent intervenir.

Enfin, en complément de cette majoration, des mesures de régulation des meublés de tourisme seront fixées. Les élus du Conseil Municipal seront appelés à créer un groupe de travail début 2024, afin d'envisager quelles mesures de changement d'usage pourraient être mises en place dès 2025, mesures complémentaires adaptées à notre territoire.

Vu l'article 1407 Ter du Code général des impôts,

Vu le décret n° 2023-822 du 25 août 2023 portant application de l'article 73 de la loi de finances pour 2023,

Considérant la réunion organisée pour l'ensemble des élus municipaux le 09/10/2023 concernant la majoration de la part communale de la taxe d'habitation pour les logements non affectés à l'habitation principale, réunion avec la participation de Peggy LUTON vice-présidente déléguée au logement et à l'habitat durable à la Communauté de communes,

Il est proposé au Conseil Municipal, après en avoir délibéré :

- **de décider** de majorer de 60 % la part communale 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.
- **de charger** Madame le Maire de notifier cette décision aux services préfectoraux
- **d'autoriser** Madame le Maire à effectuer toutes les démarches nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération et à signer tous documents et actes afférents à ce dossier.

Mme le Maire rappelle que les élus du conseil municipal ont échangé sur ce dossier en réunion de travail le 09/10/2023.

M. VALADON considère que cette majoration ne va sans doute pas révolutionner le problème du logement mais elle permettra d'envoyer un signe assez fort à la population et au gouvernement. Il rappelle que cela fait longtemps que les communes se battent pour le logement et que l'opportunité offerte doit être saisie.

Mme SARRION trouverait intéressant que les recettes perçues soient dédiées à une action bien précise : favoriser le logement à l'année sur la Commune, rénover des bâtiments pour développer en priorité le logement locatif à l'année.

Mme PAWLAK considère que les recettes devraient également permettre de rembourser les emprunts contractés pour créer ou développer l'offre de logement sur la commune.

M. LEBORGNE souligne que le changement d'usage constitue lui aussi une manne supplémentaire pour développer sur le territoire les locations à l'année.

M. GUILLEMOTEAU rappelle que le chef de file de l'opposition, absent ce soir, était le premier à se positionner en faveur d'une taxe et obliger les propriétaires à louer leurs biens à l'année. Des votes « contre » ou des abstentions sur cette question ne seraient pas entendables.

M. LEONARD estime difficile de parler d'une position prise par un élu qui plus est absent. Selon lui, voter cette majoration est effectivement une opportunité importante, un signal fort vis-à-vis des pouvoirs publics et de la population.

Il est indispensable de se saisir des outils pour utiliser les recettes supplémentaires, et les flécher, comme l'a proposé Mme SARRION.

La mise en place d'un groupe de travail pour le changement d'usage des propriétés louées doit permettre de lutter contre les excès.

M. LEONARD se dit favorable à ce dispositif de maîtrise de l'habitat.

M. LÉONARD souligne que la taxe d'habitation représente quelque chose d'important pour les pouvoirs publics.

Le passage en zone tendue permet de travailler sur cette augmentation, cela permet de jouer sur le changement d'usage. Le groupe de travail permet aussi d'être en adéquation avec la Communauté de Communes et permet de cadrer la politique du logement permanent.

Mme SCOTTO LA MASSES se dit très contente de l'ajout de ce dernier paragraphe. Le groupe Sainte-Marie-de-Ré autrement avait déposé un amendement en ce sens. Elle s'interroge cependant si cette mesure ne pourrait pas, par un effet pervers, inciter les propriétaires à louer encore un peu plus pour faire face à cette taxe.

Mme le Maire convient que toute loi est en partie injuste : sont mis « dans le même panier » les résidents secondaires, qui jouissent d'un bien familial et ceux qui utilisent leurs résidences à des fins d'enrichissement et en diminuant l'offre locative sur le territoire.

Instaurer cette majoration est un signe fort quand on souhaite prendre à bras le corps le problème du logement à l'année.

La contrainte porte aussi sur le nombre de locations mises sur le marché ; en fonction du nombre de biens recensés, les locations pourraient être limitées en nombre ou encore les limiter à certaines zones.

Cette majoration serait ainsi appliquée en 2025. L'année 2024 devra permettre de travailler sérieusement sur les mesures qui seront mises en place.

En zone tendue, tous les propriétaires pourraient ainsi être astreints à un numéro d'enregistrement en mairie qui serait également renseigné sur les plateformes de réservation.

Mme le Maire relie la problématique du logement à la fragilité des écoles. Les communes ont la chance de pouvoir compter sur le nouveau DASEN pour prendre en compte la situation de l'île de Ré avec le projet de mettre en place une école insulaire et le maintien des classes pendant les 3 années à venir, malgré la baisse des effectifs.

Cette majoration renvoie un signal fort.

Il s'agit de montrer que la commune a pris en compte les besoins immédiats de la population en matière de logement.

C'est un signe politique et Mme le Maire souhaite qu'il soit porté de façon unanime par les membres du conseil municipal.

La surtaxe représente une contrainte pour mettre en location.

Il faudra définir les règles (application limitée à certaines zones par exemple). Les mesures qui seront définies sont importantes pour la mise en place d'ici 2025.

La première chose d'avoir été reconnue en zone tendue donne pour obligation de demander en mairie un numéro d'enregistrement. Ce numéro sera obligatoire pour s'inscrire sur les plateformes de réservation.

Au-delà de l'aspect financier, Sainte-Marie a créé de plus en plus de logements, de nombreuses personnes nous font remarquer que c'est une réussite. Plus de 3 millions d'euros investis dans le logement social (ex : Mallard, le Verger, Fougerou...)

Il faut prendre conscience que nous ne pouvons pas laisser les gens quitter Sainte-Marie de Ré.

La politique initiée par la commune depuis de nombreuses années permet de rester sur l'île de Ré et ne pas partir en 2^{ème} ou 3^{ème} couronne de La Rochelle.

Il y a plusieurs années l'ancien théâtre aurait pu être revendu par la municipalité mais les élus ont considéré, déjà à l'époque, que le logement social était lui aussi une priorité.

En 15 ans, ce sont 3 millions d'euros qui ont été investis dans le logement social avec également la mise à disposition de biens auprès des bailleurs sociaux.

Mme le Maire rappelle que la cohérence de l'action politique menée se justifie aujourd'hui. Malheureusement plusieurs propriétés sont rachetées par des marchands de biens. Or il faut mettre un frein à cette mécanique et ne pas laisser les jeunes ou moins jeunes quitter l'île de Ré, faute de logement permanent.

Mme RONTÉ rencontre tous les mercredis je rencontre des familles qui travaillent mais n'arrivent pas à se loger. Très peu ont les minimas sociaux, ils ont les moyens mais pas de logements.

Nous avons besoin de personnes logées à l'année pour nos commerces, pour les écoles. La taxation permettra à la commune d'augmenter la capacité d'emprunt.

Les parents et donc les grands parents habitent déjà l'île de Ré et gardent les enfants et jouent ainsi un rôle essentiel dans l'organisation quotidienne des jeunes ménages. Dans d'autres cas, ce sont des parents isolés pour lesquels la présence de leurs enfants est un vrai soutien.

Mme RONTÉ rappelle que la somme induite par la majoration peut sembler importante mais elle reste minime et permettrait de relever notre capacité d'emprunt de la commune comme le projet à venir rue de la Ferlandière.

La commune reste vigilante sur les biens à vendre malgré un marché qui reste très élevé.

Mme RONTÉ indique que la problématique du logement impacte des services essentiels comme l'hôpital de Saint Martin.

Elle évoque le cas d'un membre du personnel du CDAIR qui faute de logement devra certainement démissionner

Tous les mercredis, ce sont des situations désespérées avec parfois des familles qui se retrouvent à la rue

On dit souvent que l'île de Ré a les moyens et que les habitants sont des enfants gâtés mais les permanences assurées le mercredi nous rappellent que la détresse existe bien.

Mme RONTÉ rappelle que le taux de TH voté sur la Commune est très faible : 10,96 % et précise que la taxe sur les logements vacants est perçue par l'Etat.

Pour une valeur locative de 4 970 € la majoration représenterait 544 €, d'après le prévisionnel 2023 transmis par les services fiscaux.

Mme RONTÉ explique que la valeur locative permet de calculer l'impôt et prend en compte, la taille du logement, son emplacement et les éléments de confort qui le compose

Mme le Maire fait part des derniers échanges qu'elle a pu avoir avec des propriétaires dont les logements se libéraient. Alors que 9 familles cherchaient à se loger sur l'île, les propriétaires concernés ont préféré rénover les logements pour les mettre en location saisonnière.

M. VALADON regrette que la loi de Finances ne distingue pas la location et les résidences secondaires.

Il observe que des biens en résidence secondaire ont été acquis par des anglais ou des allemands et que, de fait, le logement n'est occupé que 2 ou 3 mois là où il pourrait être loué à l'année.

Mme SCOTTO LA MASSES demande si de nombreuses maisons sont fermées plusieurs mois dans l'année.

Mme le Maire indique que les chiffres exacts sont recensés par la Communauté de communes dans le cadre du PLH.

Déjà en 2008, on comptait 70 maisons fermées. Et, par exemple, une maison en centre bourg à Sainte Marie de Ré est fermée depuis maintenant 40 ans.

Mme SCOTTO LA MASSES espère que le groupe de travail qui sera constitué en 2024 aura une réelle incidence sur la problématique du logement.

VOTE : 23 POUR : 23 CONTRE : ABSTENTION :

FONCIER – ACQUISITION DES PARCELLES ZM 299, ZM 301, ZM 303, ZM 305, ZM 307, ZM 311, ZM 313 ET ZM 314

Mme le Maire rappelle que suite à la dissolution du syndicat d'assainissement RÉ SUD au 1^{er} janvier 2014, il avait été nécessaire pour la bonne exploitation du site de procéder à la cession de parcelles entre la Commune et le Syndicat des Eaux.

A la demande d'EAU 17, il convient à présent d'acter par délibération la cession par le syndicat des eaux au profit de la Commune des parcelles suivantes : ZM 299, ZM 301, ZM 303, ZM 305, ZM 307, ZM 311, ZM 313 ET ZM 314

Il est proposé au Conseil Municipal, après en avoir délibéré :

- **de donner** un avis favorable au projet d'acquisition les parcelles cadastrées ZM 299, ZM 301, ZM 303, ZM 305, ZM 307, ZM 311, ZM 313 ET ZM 314
- **de donner** un avis favorable pour l'acquisition desdites parcelles à l'euro symbolique.
- **de dire** que les crédits nécessaires sont prévus au Budget Principal 2023
- **de dire** que les frais d'acte seront à la charge du syndicat des eaux EAU 17
- **de préciser** que les parcelles acquises seront classées dans le domaine privé de la commune
- **de préciser que** Madame le Maire est chargée d'exécuter les décisions du conseil municipal, notamment en matière d'acquisition immobilière
- **de préciser** que Madame le Maire peut, en vertu de l'article L 1311-13 du code des collectivités territoriales, recevoir et authentifier en vue de leur publication au fichier immobilier, les actes concernant les droits réels immobiliers ainsi que les baux passés en la forme administrative
- **de préciser** que dans cette hypothèse la collectivité territoriale partie à l'acte est représentée lors de la signature de l'acte en la forme administrative par un adjoint dans l'ordre de leur nomination
- **de désigner Mme RONTÉ**, première adjointe au Maire, à l'effet de signer au nom et pour le compte de la commune les actes d'achat à intervenir dans le cadre du dossier exposé en amont
- **d'autoriser** Madame le Maire à effectuer toutes les démarches nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération et à signer tous documents et actes afférents à ce dossier.

VOTE : 23 POUR : 23 CONTRE : ABSTENTION :

FONCIER – CESSION DES PARCELLES ZM 308 ET ZM 315

Mme le Maire rappelle que suite à la dissolution du syndicat d'assainissement RÉ SUD au 1^{er} janvier 2014, il avait été nécessaire pour la bonne exploitation du site de procéder à la cession de parcelles entre la Commune et le Syndicat des Eaux.

En accord avec EAU 17, il convient à présent d'acter par délibération la cession par la Commune au profit du syndicat des eaux les parcelles suivantes : ZM 308 et ZM 315

Il est proposé au Conseil Municipal, après en avoir délibéré :

- **de donner** un avis favorable à la cession des parcelles cadastrées ZM 308 ET ZM 315 au profit d'EAU 17
- **de donner** un avis favorable pour la cession desdites parcelles à l'euro symbolique.
- **de dire** que les frais de l'acte seront à la charge du syndicat des eaux EAU 17
- **de préciser que** Madame le Maire est chargée d'exécuter les décisions du conseil municipal, notamment en matière d'acquisition immobilière
- **de préciser** que Madame le Maire peut, en vertu de l'article L 1311-13 du code des collectivités territoriales, recevoir et authentifier en vue de leur publication au fichier immobilier, les actes concernant les droits réels immobiliers ainsi que les baux passés en la forme administrative
- **de préciser** que dans cette hypothèse la collectivité territoriale partie à l'acte est représentée lors de la signature de l'acte en la forme administrative par un adjoint dans l'ordre de leur nomination
- **de désigner Mme RONTÉ**, première adjointe au Maire, à l'effet de signer au nom et pour le compte de la commune les actes d'achat à intervenir dans le cadre du dossier exposé en amont
- **d'autoriser** Madame le Maire à effectuer toutes les démarches nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération et à signer tous documents et actes afférents à ce dossier.

VOTE : 23 POUR : 23 CONTRE : ABSTENTION :

DECISIONS

Compte rendu des décisions prises en vertu de l'autorisation du Conseil Municipal au Maire pour recruter des agents contractuels, par délibération en date du 27 mai 2020 (articles 3 et 3-1 de la loi du 26 janvier 1984)

BŒUF Kathleen	RESTAURANT SCOLAIRE	11/09/2023	20/10/2023	24h	remplacement agent absent
BRADEA Brendan	RESTAURANT SCOLAIRE	02/10/2023	31/10/2023	20h	CDD
POIRAUD Valentin	PM	03/10/2023	31/12/2023	35h	saisonnier
DUMAS Morgane	MEDIATHEQUE	01/10/2023	30/09/2024	35h	CDD Renouvellement 1 an
GIBARU Gwenaëlle	ALSH	30/09/2023	03/11/2023	35h	saisonnier

Compte rendu des décisions prises en vertu de la délégation du Conseil Municipal au Maire, par délibération en date du 27 mai 2020 (article L.2122-22 du C.G.C.T.) :

MARCHES PUBLICS

Eglise Notre Dame de l'Assomption – Restauration de la flèche et du clocher

- Lot1 : LES COMPAGNONS REUNIS – Installation de chantier, maçonnerie, pierre de taille
Montant : 291 555 € HT
Lot 2 : BODET CAMPANAIRE – Menuiseries bois, charpente bois – Montant 80 553,50 HT
Lot 3 : MACÉ – Couverture – Montant : 46 001,23 € HT

QUESTIONS ET INFORMATIONS DIVERSES

- Changement d'usage et régulation des meublés de tourisme (présentation adressée par mail aux élus du conseil municipal)
- Label « Territoire Bio Engagé »

Mme le Maire rappelle que depuis 2013 nous a été décerné le label Collectivité Bio engagée, en faveur de la restauration scolaire bio. Aujourd'hui, le Label « Territoire Bio Engagé » est décerné pour l'engagement des viticulteurs maritais pour leurs surfaces agricoles utiles attestées en Bio.

Prochainement, une réception sera organisée avec les responsables de Bio Nouvelle Aquitaine et les viticulteurs qui ont permis d'obtenir ce label.

- Bilan saison 2023 :
 - Marchés, commerces
 - Tourisme
 - Expositions, animations
 - Animations sportives
 - Nettoyage de plages
 - Surveillance de baignade
 - Intervention du centre de secours
 - Sécurité, stationnement

Mme le Maire rappelle l'installation cette année d'un radar pédagogique et précise qu'aucune réclamation n'a été enregistrée concernant le stationnement payant et les verbalisations effectuées.
- Point sur les travaux place Eudes d'Aquitaine :
 - Entreprise BILLARD
 - EAU 17
 - Eglise
- La Fanfare : nouvelle convention signée
- Rapports EAU 17 (rapports adressés par mail aux élus du conseil municipal) :

Commune de Sainte-Marie-de-Ré
Séance du Conseil Municipal du 19/10/2023

- Eau potable
- Assainissement collectif
- Assainissement non collectif

Mme le Maire invite les membres du conseil à se rendre à l'exposition du CDAIR à la petite école pour découvrir les réalisations présentées avec le concours de l'association La Vague Bleue.

Mme le Maire informe le conseil de la création d'une nouvelle chorale qui joue dans un répertoire très varié, du classique à la pop. Les portes ouvertes sont prévues le 27/10 au gymnase.

M VALADON informe les élus du stage graff organisé sur le Skate Park la première semaine des vacances avec dans la foulée, le samedi l'installation d'un mur de grimpe dans le cadre d'une manifestation « Jeunesse » organisée par la Communauté de communes.

➤ Prochains conseils municipaux :

- Jeudi 23 novembre 2023 à 19h30
- Jeudi 21 décembre 2023 à 19h30

L'ordre du jour étant achevé, la séance est levée à 21 h 05

Mise en ligne le 24/11/2023