Pornichet, le 24 Novembre 2021

A Monsieur le Maire de PORNICHET
Hôtel de Ville
Avenue du général de Gaulle
44380 PORNICHET

LR/AR

OBJET : recours gracieux contre la délibération n°17 du 22 septembre 2021

Monsieur le Maire,

Nous soussignés, propriétaires ou usufruitiers de résidences secondaires situées à PORNICHET, et à ce titre débiteurs de la taxe d'habitation, avons pris connaissance de la délibération n°17, prise par le Conseil municipal de Pornichet le 22 septembre 2021, rendue publique le 28 septembre 2021.

Sans comporter la moindre justification, cette délibération, intitulée « ***Fiscalité – taxe d'habitation – majoration de la cotisation au titre des logements meublés non affectés à l'habitation principale*** » a pour conséquence de majorer, à compter du 1er janvier 2022, de 40 % la part communale de la cotisation de taxe d'habitation due par les seules résidences secondaires.

Nous contestons cette délibération. Nous vous mettons en demeure de faire adopter sous un mois par le Conseil municipal (du 15 décembre 2021), une nouvelle délibération retirant purement et simplement la décision n°17 visée ci-dessus, que nous estimons illégale comme constituant un détournement de pouvoir et une violation manifeste du principe d'égalité devant les charges publiques.

Subsidiairement, au cas où par impossible, vous ne feriez pas immédiatement droit à notre demande, veuillez considérer la présente comme une mise en demeure de justifier, dans le mois de la réception par vous des présentes, de la situation de tension sur le logement à Pornichet, au sens de l'article 232 du CGI et de nous communiquer le texte du rapport de Monsieur l'adjoint aux finances visé par la délibération attaquée.

1. Nous avons intérêt à agir en notre qualité de contribuables à la taxe d'habitation. Nous serons les seuls à supporter cet impôt et à être impactés par la majoration de 40 %.
2. Nous faisons d'ores et déjà toutes réserves sur la légalité externe de la délibération et notamment sur le caractère régulier ou non de la convocation des membres du conseil municipal. Nous vous mettons en demeure de justifier de la forme, de la date, du contenu de celle-ci et notamment du contenu de la note explicative de synthèse sur la délibération n°17, qui devait accompagner la convocation. Nous vous prions de nous remettre ces documents dans le mois de la réception des présentes.
3. Vous n'ignorez pas qu'il résulte de la combinaison des dispositions des articles 1407 ter du CGI, tel que modifié par l'article 97 de la loi 2016-1917 du 29 décembre 2016 de finances pour 2017, et 232 du CGI, que les conditions fixées par le législateur pour permettre une majoration de la taxe d'habitation due par les logements meublés non affectés à l'habitation principale, sont ensemble les suivantes :
   - la commune doit se situer dans une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants,

- il doit y être constaté un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc.

Ce texte ne fait pas de référence au prix des logements, mais à la comparaison entre l'offre et la demande, rien d'autre !

3.1 Vous ne pourriez présumer que les 2 conditions seraient remplies du simple fait du classement de PORNICHET dans la liste des communes, établie par le décret 2013-392, modifié par le décret 2015-1284. La condition de déséquilibre entre l'offre et la demande ne se présume pas ; elle doit être prouvée et ce d'autant que d'une année à une autre la situation locale varie. Vous ne justifiez nullement, à l'automne 2021, d'un tel déséquilibre. Concernant PORNICHET, le décret 2015-1284 est totalement dépassé, puisque depuis 2015, la situation a fortement évolué.

Le programme local de l'habitat 2016-2021 note que les objectifs fixés par le programme PLH 2011-2013 ont été presque atteints avec 387 logements livrés sur 510. Vous n'ignorez pas le développement urbain prévu au nord de la commune et la mise en place sur une dizaine de sites, d'un total de 832 logements. Quelle est, en face, la demande de résidences principales ? Justifiez-vous que cette demande soit supérieure ?

Les rapports de l'INSEE montrent que, entre 2015 et 2018, le nombre de résidences principales a augmenté plus vite (+5%) que le nombre d'habitants (+4%) d'une part, et d'autre part que le nombre conséquent de logements vacants a diminué de plus d'un tiers.

Sur les logements neufs construits récemment (2018-2021), combien l'ont été pour des résidences principales, combien pour des résidences secondaires et combien restent vacants ?

3.2 Les déclarations faites à la presse par votre adjoint aux finances conduisent à penser que votre délibération n°17 constitue un excès de pouvoir. Votre adjoint aux finances et vous-même semblez vous plaindre d'une perte de capacité d'auto-financement d'environ 550K€ en 2020 et de la prétendue nécessité de faire des acquisitions foncières. Compte tenu de l'évolution, rappelée ci-dessus, de la situation depuis 2015, le besoin n'est apparemment pas justifié, faute d'une situation de demande de logements à titre principal, supérieure à l'offre.

En réalité, vous vous êtes lancés dans un programme d'investissements, certes flatteur, mais dépassant les capacités de financement de la commune. La délibération n°17 ne tombe-t-elle pas à point pour faire payer, en partie au moins, le programme d'investissements par les seuls résidents secondaires ? Il s'agit bien d'un détournement de pouvoir.

3.3 La délibération n°17 dont nous demandons le retrait viole le principe général d'égalité posé par l'article 1 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen, retenu par le Conseil d'État en son arrêt du 22 février 1974 (Assemblée, n° 86102, « Ass. des maires de France »)

Vous voudrez bien adresser votre réponse et la communication des documents demandés ci-dessus à **M. Bernard MARGUET, 23 rue Charles Alexandre Lesueur, 76310 Ste ADRESSE**

Veuillez recevoir, Monsieur le Maire, nos salutations.

Pour les signataires, le correspondant

Liste jointe de 117 signataires.

(+ 27 signatures supplémentaires….)

Ville de
PORNICHET

Pôle administration générale
Service des affaires juridiques et des assemblées

DOSSIER SUIVI PAR : Aude PIOU
☎ : 02 40 11 55 71
🖷 : 02 40 11 55 20
MEL : apiou@mairie-pornichet.fr
OBJET : Recours gracieux
Délibération n°210917 du 22/09/2021
LRAR

Monsieur MARGUET
Représentant les propriétaires et usufrutiers
de résidences secondaires signataires du courrier
23 rue Charles Alexandre LESUEUR
76310 SAINTE ADRESSE

Pornichet, le 27 DEC. 2021

Monsieur,

J'accuse réception de vos courriers reçus les 23 et 29 novembre 2021 par lesquels vous indiquez agir au nom des propriétaires et usufrutiers de résidences secondaires et exercez un recours gracieux contre la délibération n°210917 adoptée par le Conseil municipal le 22 septembre 2021.

S'agissant de la légalité externe, la délibération litigieuse précise dans la marge « *la date de convocation : 16 septembre 2021* » pour un conseil municipal au « 22 septembre 2021 ». En tout état de cause, les élus ont bien été destinataires d'une convocation écrite tel qu'il en ressort du journal d'enregistrement des convocations (pièce n°1). Ainsi, les conseillers municipaux ont été convoqués conformément au cadre légal prévu par le Code général des collectivités territoriales.

Conformément à l'article L. 2121-12 du Code général des collectivités territoriales, les conseillers ont été destinataires d'une note de synthèse dont vous trouverez un extrait en pièce jointe (pièce 2). Ce document comprend un exposé des motifs de droit et de fait justifiant la majoration de 40% de la part communale de la cotisation de la taxe d'habitation due au titre des logements meublés non affectés à l'habitation principale.

S'agissant de la légalité interne, la délibération est prise sur le fondement des dispositions des articles 1407 ter et 232 du code général des impôts, qui autorisent le Conseil municipal à majorer d'un pourcentage compris entre 5 et 60% la part lui revenant de la cotisation de la taxe d'habitation due au titre des logements meublés non affectés à l'habitation principale. Conformément aux articles précités, une telle délibération peut être adoptée dès lors que la Commune appartient à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement qui se caractérise notamment par le niveau élevé des loyers et

des prix d'acquisition des logements anciens. Le texte fait donc bien référence au prix des logements contrairement à ce que vous soutenez.

La délibération est donc parfaitement motivée en droit et en fait, dès lors que l'exposé rappelle notamment l'augmentation substantielle des prix de l'immobilier pornichétin et la difficulté pour les jeunes familles de s'implanter sur le territoire communal, et l'objectif poursuivi de favoriser la mise sur le marché et l'affectation à la résidence principale de logements.

Du reste, je ne vois pas en quoi la délibération contestée violerait le principe général d'égalité posé par l'article 1 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen en ce qu'elle vise les propriétaires de résidences secondaires, dès lors que l'article 1407 ter du code général des impôts susvisé concerne la majoration de la cotisation de la taxe d'habitation due au titre des logements meublés non affectés à l'habitation principale.

Je ne peux, par conséquent, que réaffirmer le bien-fondé de la délibération contestée et rejeter votre demande de retrait de la délibération n° 210917 du 22 septembre 2021.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'assurance de ma considération distinguée.

Le Maire,

MAIRIE DE PORNICHET LOIRE-ATLANTIQUE

Jean-Claude PELLETEUR

La présente décision est susceptible de faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Nantes dans un délai de deux mois à compter de sa notification.