



A PROPOS DE LA SURTAXE DES RÉSIDENTS SECONDAIRES A PORNICHET

Résumé

Cette analyse de la surtaxe votée par le Conseil Municipal de Pornichet le 22/09/2021 comprend 4 parties : 1- le vote en Conseil Municipal, 2- le contexte règlementaire, 3- la notion de zone d'urbanisation continue, 4 – le principe d'égalité devant la loi, l'impôt et les charges publiques.

1. On note d'abord que seulement 2 conseillers d'opposition sur 33 ont voté contre, et que la majorité n'a pas été unanime (1 abstention). Il n'y a pas eu de véritable débat sur une mesure créant une aggravation d'impôt pour plus de la moitié des Pornichétins, quand l'autre moitié bénéficie de la suppression de cet impôt.
2. Le contexte légal date de 2015/2016 et s'appuie sur une « *liste des communes situées en zone tendue* », qui date, elle, de 2013 et n'a pas été réactualisée. Cette liste a été constituée pour l'application de la taxe sur les logements vacants et non pour celle, facultative, sur les résidences secondaires.
3. La condition de « *zone d'urbanisation continue* » du Code Général des Impôts est une formulation qui rend possible toutes sortes d'interprétations de la notion de continuité appliquée à une « *unité urbaine* » ou une « *zone d'urbanisation* ». Si Pornichet, La Baule, Le Pouliguen ou encore Batz-Le Croisic sont clairement en continuité urbaine, peut-on en dire autant de St Nazaire avec Pornichet, St André des Eaux, Guérande ?
4. La **question fondamentale est celle de l'égalité devant l'impôt**, qui est un principe absolu : « *les distinctions sociales ne peuvent être fondées que sur l'utilité commune* ». Est-ce que la qualité de résident secondaire ou principal est une distinction sociale ?

Le décret de 2013 ne comprend pas de nombreuses communes aujourd'hui tendues.

La situation des communes inscrites sur la liste non réactualisée a évolué. Les constructions réalisées depuis 2013, ou nouvelles programmées par le PLH (2016-2021) ou le PLUi (2020-2030) seraient-elles insuffisantes pour nécessiter une incitation par surtaxe des résidences secondaires ? avec entre 400 et 600 logements vacants (entre 3% et 5%) de logements vacants à Pornichet, le problème évoqué n'est pas une question de nombre de logements sur le marché.

La surtaxe est ici un choix politique et surtout financier qui pourrait permettre à la commune de combler ses pertes financières liées à la crise sanitaire. Les objectifs réellement poursuivis pourraient être pour partie étrangers aux motifs exposés dans la délibération municipale.

La délibération ne tient aucun compte des nouveaux modes de vie (télétravail) : des familles disposant aujourd'hui de résidences secondaires à Pornichet sont amenées à résider de manière beaucoup plus durable dans la commune.

Pornichet bénéficie d'une forte attractivité qui vient conforter l'objectif du SCoT et du PLUi de « *promouvoir l'attractivité du littoral balnéaire* ». La surtaxe est en contradiction absolue avec cet objectif !

EN CONCLUSION, l'aspect idéologique et financier l'a emporté sur une réflexion approfondie pour décider de cette surtaxe des résidents secondaires, surtaxe injuste et très contestable qui stigmatise ceux-ci au lieu de rechercher une cohabitation en harmonie avec les résidents principaux...



1- VOTE EN CONSEIL MUNICIPAL DU 22 SEPTEMBRE 2021

Une surtaxe de 40% de la taxe d'habitation des résidents secondaires a été votée par 30 voix POUR [26 de la majorité municipale + les 4 d' « Une autre voie pour Pornichet » (MM. Joubert & Nicosia, Mmes Divoux & Robert)] , 2 CONTRE (Mme Fraux et M. Belliot) et 1 abstention (Mme Prukop de la majorité).

L'explication donnée au cours du Conseil Municipal :

La Commune de Pornichet bénéficie d'une très forte attractivité de son territoire. Cette dernière s'est fortement accentuée depuis la crise sanitaire.

L'une des conséquences de cette situation est l'augmentation substantielle des prix de l'immobilier pornichétin, ce qui rend extrêmement difficile la nécessaire implantation de jeunes familles sur le territoire communal.

Afin de tenir compte de ce contexte exceptionnel, la Commune se doit de réagir en approuvant la majoration de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires.

Cette mesure a pour objectif de favoriser la mise sur le marché et l'affectation à la résidence principale de logements en renforçant le coût d'opportunité de la non-affectation à l'habitation principale des locaux d'habitation.

De plus, la recette générée par cette mesure aura vocation à donner des moyens supplémentaires pour saisir les opportunités foncières qui se présenteront à la Commune.

Il est proposé au Conseil Municipal de majorer de 40 % la part communale de la cotisation de taxe d'habitation due au titre des logements meublés non affectés à l'habitation principale.

Il a été indiqué que le supplément attendu de recette est estimé à plus de 1 Million d'Euros, soit en moyenne 188€ par résidence secondaire...

Nota : le budget municipal 2021 est de 22 M€ de fonctionnement (dont 19M€ de recette Impôts et taxes) et de 17 M€ en investissement selon Budget voté le 16.12.2020

On peut s'étonner de la légèreté du dossier fourni aux conseillers municipaux : on ne peut pas dire que la note de synthèse reçue par les conseillers municipaux est pleinement compréhensible, claire et détaillée sur les enjeux en question, comme nous le détaillons ci-après, ce qui aurait permis aux élus locaux de pouvoir appréhender la future majoration de manière lucide et éclairée.

PAR CONSÉQUENT, la délibération pourrait être irrégulière de ce seul fait.

2 – CONTEXTE REGLEMENTAIRE

La loi n°2014-1655 du 29.12.2014, par son article 31, a mis en place la possibilité pour certaines communes de majorer de 20% la part leur revenant de la cotisation de taxe d'habitation due par les propriétaires de résidence secondaire. (cf art.1407ter du CGI). La loi 2016-1917 du 29.12.2016 a élargi cette majoration à un pourcentage compris entre 5% et 60%.

L'article 1407ter du CGI précise : « La taxe annuelle sur les logements vacants est applicable dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de cinquante mille habitants où existe un 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, qui se caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers, le niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou le nombre élevé de demandes de logement par rapport au nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social. »

La condition pour qu'une commune puisse décider d'une telle majoration est qu'elle soit inscrite dans la liste communément appelée « *liste des communes situées en zone tendue* », qui a été mise en place par le décret n° 2013-392 du 10.05.2013 relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants.

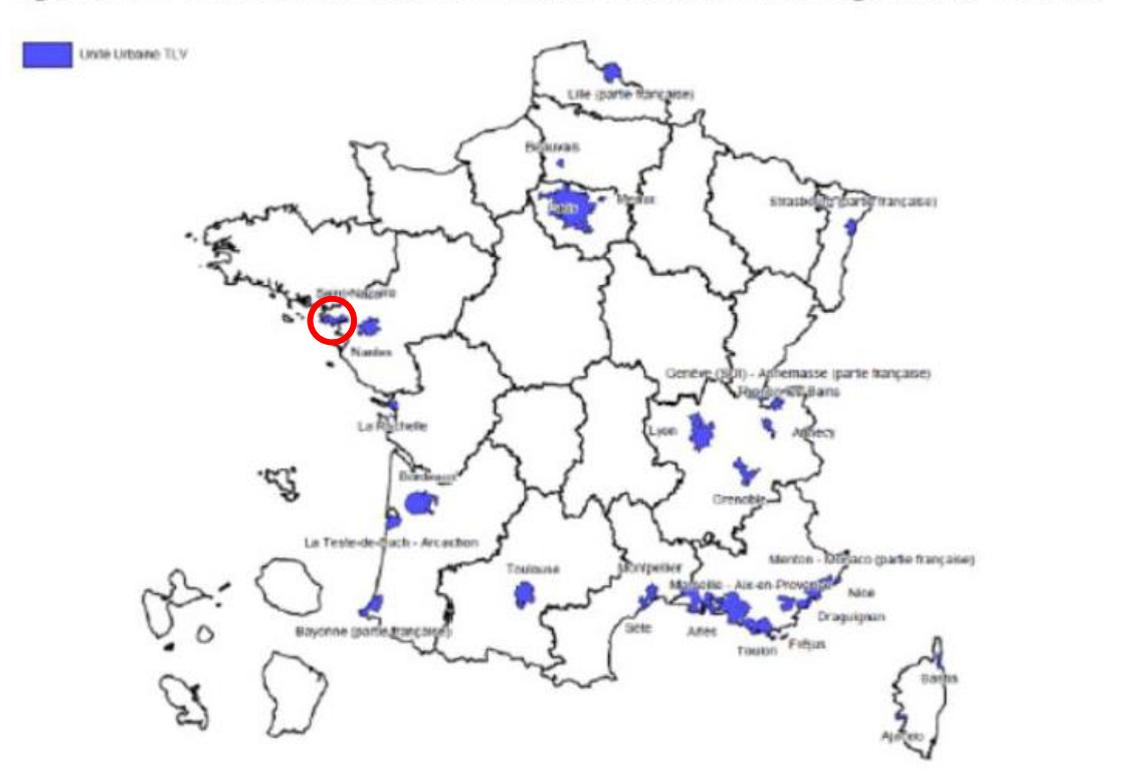
3 - SUR LA NOTION DE ZONE D'URBANISATION CONTINUE

Par « zone d'urbanisation continue », le législateur fait référence à ce que l'on appelle « unités urbaines ».

Selon l'INSEE, qui reprend des standards internationaux, une unité urbaine est une commune ou un ensemble de communes présentant une zone de bâti continu (pas de coupure de plus de 200 mètres entre deux constructions et qui compte au moins 2.000 habitants).

L'étude d'impact pour le projet de loi "pour l'accès au logement et un urbanisme rénové" (ALUR) de 2013 définissait déjà le littoral de la presqu'île guérandaise et nazairienne comme une "unité urbaine soumise à la taxe sur les logements vacants", comme le démontre le schéma suivant.

Figure 23 : Unités urbaines soumises à la taxe sur les logements vacants



En outre, les données de 2021 de l'INSEE placent la commune de Pornichet dans l'unité urbaine de Saint-Nazaire, agglomération intra-départementale. Pornichet est considérée comme une ville banlieue de l'agglomération multi-communale de Saint-Nazaire, qui est, quant à elle, la ville centre.

On peut s'interroger sur la signification de la coupure d'urbanisation n°39 entre St Marc/mer et Pornichet.

Si l'article L.121-22 du code de l'urbanisme prévoit que « les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation », rien dans les textes n'assimile une coupure d'urbanisation prévue par un SCOT ou un PLU, à une rupture de « continuité » des zones d'urbanisation.



Ainsi l'agglomération de St Nazaire, sur laquelle s'applique la taxe annuelle sur les logements vacants et éventuellement la surtaxe sur les résidences secondaires d'après le décret n° 2013-392 du 10.05.2013, est constituée ainsi :

Agglomération de Saint-Nazaire :

44 Batz-sur-Mer

44 Le Croisic

44 Donges

44 La Baule-Escoublac

44 Guérande

44 Montoir-de-Bretagne

44 Pornichet

44 Le Pouliguen

44 Saint-André-des-Eaux

44 Saint-Nazaire

44 Trignac

On peut s'interroger sur les différentes notions de continuité entre zone d'urbanisation continue, telle ci-dessus, et unité urbaine (zone de bâti continu : pas de coupure de plus de 200 mètres entre deux constructions).

4 - PRINCIPE D'ÉGALITÉ :

EN DROIT, l'article 1er de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen dispose que « **les hommes naissent et demeurent libres et égaux en droits. Les distinctions sociales ne peuvent être fondées que sur l'utilité commune** ».

Le juge administratif a, depuis longtemps, consacré le principe d'égalité des citoyens comme un principe général du droit. Par ailleurs, il a également consacré le principe d'égalité devant les charges publiques. La jurisprudence concède que l'exigence d'égalité peut être atténuée dans certaines conditions. Toutefois, si l'administration ou la loi met en place une différence de traitement entre deux personnes placées dans des situations différentes, il est indispensable que cette différence de traitement soit en rapport avec l'objectif poursuivi.

La commune de Pornichet est placée dans la liste des communes figurant en annexe du décret n°2013-392 modifié par le décret n°2015-1284. Cela signifie que la commune se situe dans une zone d'urbanisation continue de plus de cinquante mille habitants, où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements.

- *En théorie, cela veut dire qu'il existe un nombre élevé de demandes de logements par rapport au nombre d'emménagements annuels.*

Le classement de la commune de Pornichet au sein de cette liste emporte notamment deux conséquences.

- *D'une part, les propriétaires de logements vacants au sein de la commune sont soumis au paiement d'une taxe annuelle.*
- *D'autre part, le conseil municipal est autorisé à majorer la part lui revenant de la cotisation de taxe d'habitation due au titre des logements non affectés à l'habitation principale.*

S'il est prévu par l'article 232 du CGI qu'un « *décret fixe la liste des communes où la taxe est instituée* », cette liste n'a été modifiée qu'une seule fois, en 2015, il y a donc six ans pour seulement 2 petites communes. L'ancienneté de cette liste pose plusieurs problèmes juridiques :



a) Un décret ne comprenant pas de nombreuses communes aujourd'hui tendues

En effet, de nombreuses communes soumises aujourd'hui à d'importantes tensions dans le secteur immobilier n'y sont pas présentes. Pourtant, Rennes comme Angers ne figurent pas sur la liste annexée au décret de 2015.

En outre, selon le baromètre de l'immobilier des notaires bretons de septembre 2021, le « top 100 » des communes les plus chères de Bretagne (prix médian et évolution depuis un an) débute par les communes suivantes :

- 1- La Trinité-sur-Mer (56) : 537.000 €
- 2- Saint-Briac-sur-Mer (35) : 510.000 €
- 3- Arradon (56) : 496.500 € »

Le baromètre note notamment que les maisons anciennes se vendent (prix médian) à 200.000 euros avec une « augmentation +11,1% en un an ».

Toutefois, aucune commune de la région Bretagne ne figure dans la liste dressée par le décret.

Dans un article du journal Ouest France intitulé « *Dans le Morbihan, où s'arrêtera la folie de l'immobilier* » en date du 1er juin 2021, Frédéric et Sylvie Mocquard, de l'agence « Mocquard immobilier » notent une « *hausse des prix de 20% depuis l'été, des achats éclairés, des acheteurs prêts à signer après une visite virtuelle* ».

Le journal Actu Morbihan note dans un article intitulé « *Immobilier en Bretagne : les prix augmentent, est-ce de la faute des Parisiens* », en reprenant les chiffres des notaires bretons, que sur « *l'augmentation des prix des... maisons anciennes, on constate de fortes augmentations en dix ans avec + 52,8 % à Vannes, +18,1 % à Lorient ou encore + 63,5 % à Rennes* ».

Dès lors, la liste mise en place par le décret est vieillissante et incomplète puisque de nombreuses communes « *tendues* » en pratique n'y figurent pas.

La réglementation découlant de la liste contribue donc à différencier des communes qui ne sont plus, dans les faits, dans une situation différente.

Des communes « tendues » en pratique, ne sont pas soumises à la même réglementation que des communes reconnues comme appartenant à une zone tendue par les textes.

En effet, il est possible de se demander pourquoi la ville de Pornichet et ses contribuables seraient soumis à des dispositions spécifiques et placés sur une liste, contrairement à d'autres communes de Bretagne, qui sont confrontées à un marché de l'immobilier en plein bouleversement.

b) Un décret comprenant des communes dont la situation a inévitablement changé :

La situation de la commune de Pornichet a, depuis 2015, évolué.

En effet, le Programme local de l'habitat 2016-2021 (PLH) note que les objectifs fixés par l'ambitieux PLH 2011-2013 ont été presque atteints avec 387 logements livrés sur 510.

En outre, les objectifs territorialisés du PLH et du PLUi concernant la commune de Pornichet précisent les développements urbains prévus. De nombreux sites ont été choisis et préparés pour mettre en place des logements sur la commune de Pornichet :

Nom	Selon PLH (2016-2021)	N° OAP dans le PLUi	Selon PLUi (2020-2030)
	<u>832 logements</u>		<u>1 608 logements</u>
Le Héqueux	10	-	-
Jardins de l'Estran	47	-	-
Terrains sportifs	50	-	-
Moulin d'argent	50	-	-
Sites privés	300	-	-
Sites divers	35	-	-
Près de l'Etang		15	56
Les Forges		19	26
Butte d'Ermur	100	20	564
Village d'Ermur		21	72
Petit Canon	60	22	228
Rond-point de l'Europe		28	16
Îlot Paris		29	20
Avenue des Evens		30	18
Parc d'Armor		31	245
Leroy Plaisance	180	32	138
Îlot Gambetta		33	34
Saint Sébastien sud		34	15
Les Paludiers		35	90
Boulevard de Saint-Nazaire		36	80
Chemin de la Pailleresse et		37	6

Les OAP occupent 50 ha des 1 270 ha de la commune de Pornichet, soit 4%.

Le rapport de l'INSEE du 29.09.2021 indique que Pornichet en 2018 (derniers chiffres publiés) comprenait 12 496 logements répartis en 5 513 résidences principales, 6 592 résidences secondaires et 391 logements vacants.

Il est notamment prévu d'attribuer des logements intermédiaires pour les personnes âgées et des résidences pour saisonniers ou jeunes actifs. Dès lors, comme de nombreuses communes, le contexte pornichétin a évolué depuis 2015. Le classement au sein de la liste n'a pourtant jamais été réévalué.

Ainsi, rien ne prouve qu'il existe aujourd'hui une demande importante et des personnes sans logement sur la commune de Pornichet.

A toutes fins utiles, la commune se situe dans une zone d'urbanisation dite continue dense, où de nombreux logements restent disponibles sur d'autres communes, à quelques kilomètres de Pornichet.

PAR CONSÉQUENT, le décret n°2015-1284 pourrait être considéré comme « illégal ». La délibération litigieuse, qui applique les règles de l'article 1407 ter et qui se base sur la liste mise en place par le décret susvisé, pourrait donc être irrégulière.

c. Sur le détournement de pouvoir :

EN DROIT, le détournement de pouvoir peut consister en la poursuite d'un but d'intérêt général différent de celui visé par une loi ou une décision. La délibération de la commune de Pornichet énonce une



« augmentation substantielle des prix de l'immobilier pornichétin », ce qui rend « extrêmement difficile la nécessaire implantation des jeunes familles sur le territoire communal ».

Elle a ainsi approuvé la majoration de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires pour favoriser l'implantation de résidences principales et l' « affectation à l'habitation principale des locaux d'habitation ».

Pourtant, il résulte des constats soulignés plus hauts que de nombreux projets immobiliers sont d'ores et déjà proposés sur le territoire de la commune à destination des personnes considérées comme « vulnérables » sur le marché immobilier (logements sociaux, retraités, jeunes actifs, saisonniers).

En outre, les agents immobiliers constatent que l'augmentation des prix sur le marché immobilier en Bretagne n'est pas due à un changement de circonstances lié à la covid-19, ni à l'arrivée de franciliens dans la région ou à l'augmentation du nombre de résidences secondaires.

Olivier Arens, président du Conseil régional des Notaires de la Cour d'Appel de Rennes note en ce sens que ce sont les personnes qui résident dans le même département (47,6%) et dans la même commune (26,2%) qui sont les principaux acheteurs des biens et qui participent à l'augmentation des prix.

La surtaxe est ici un choix politique et surtout financier qui pourrait permettre à la commune de combler ses pertes financières liées à la crise sanitaire.

Un article de Presse Océan conclut en effet que la crise sanitaire a représenté un coût de « 900.000 € » pour la municipalité. L'article, note que :

« C'est principalement au chapitre des recettes que les effets de la crise sanitaire se font le plus ressentir: la fermeture, pendant près de 3 mois, des hôtels, campings et résidences de tourisme a entraîné une diminution de 100 000 € de taxe de séjour perçue par la commune. La fermeture du Casino conduit à un important manque à gagner de 650 000 € (part versée à la commune sur les produits de jeux). Les exonérations octroyées aux acteurs économiques amputent le budget communal de 90 000 €. Des dépenses ont été annulées : Pornichet la Fête, meeting aérien, mais celles engagées pour les consignes sanitaires se montent à plus de 50 000 € et le soutien aux commerçants à 47 000 €. Au total, le coût de la crise sanitaire s'élève à près de 900 000 € ».

Un article en date du 30 janvier 2015 du journal Ouest France, intitulé « Pas de surtaxe sur les résidences secondaires de Pornichet » rapportait : « Le 17 décembre 2014, le conseil municipal a voté le budget 2015. « Ce budget a été élaboré pour permettre à la municipalité de financer le fonctionnement des services publics et mettre en oeuvre ses projets d'investissement pour le quotidien des Pornichétins. Aussi, les finances de la ville ne justifient pas le recours à cette taxe en 2015. L'équipe municipale a donc décidé de ne pas l'appliquer cette année », répond Jean-Claude Pelleteur. Le maire et l'équipe municipale ont souhaité mettre en place en 2015 un plan de progrès des services municipaux, qui permettra de définir les moyens des services sur la durée du mandat. « Malgré la baisse drastique des dotations de l'Etat, nous n'appliquerons pas cette surtaxe. Nous agissons en premier lieu sur la maîtrise des dépenses », ajoute Jean-Claude Pelleteur. Patrick Dubois de l'opposition comprend l'urgence d'en parler mais considère qu'il faudra un vrai débat sérieux pour le futur. Frédéric Trichet, élu d'opposition confirme la position des élus minoritaires. « C'est une bonne décision, les résidences secondaires participent largement à l'économie de la ville.»»



La commune de Pornichet, qui n'avait en 2015 pas besoin de cet argent (puisqu'elle avait refusé de mettre en place une majoration), alors qu'elle était déjà classée en zone « tendue », semble n'avoir aujourd'hui besoin de ces sommes qu'à cause des pertes liées à la covid-19.

PAR CONSÉQUENT, les objectifs réellement poursuivis par la délibération pourraient être pour partie étrangers aux motifs exposés dans la délibération même. La décision de majoration pourrait ainsi être irrégulière.

d. Sur l'erreur de fait et l'erreur manifeste d'appréciation :

EN DROIT, l'administration commet une erreur de fait lorsqu'elle fonde une décision sur des faits, des circonstances ou une situation qui sont inexacts.

La commune note dans la délibération qu'elle « *bénéficie d'une très forte attractivité de son territoire. Cette dernière s'est fortement accentuée depuis la crise sanitaire* ».

Là encore cette prise de partie de la commune semble fondée plutôt politiquement que juridiquement et factuellement. En effet, il semble étonnant que la ville de PORNICHET puisse tirer une conclusion aussi rapidement alors que les effets à moyens et longs termes de la covid-19 ne sont pas connus.

Le journal du Courrier des maires précise en ce sens :

« La pandémie de Covid-19 rebattra-t-elle les cartes de décennies d'aménagement du territoire, au point de freiner la métropolisation galopante ? A entendre les discours quasi-prophétiques d'agents immobiliers comme d'élus de villes petites ou moyennes subitement redevenues « attractives » à l'aune de la crise sanitaire, l'hypothèse un peu farfelue d'un "exode urbain" serait désormais une certitude. Si le désir d'ailleurs des citadins semble progresser, une seule chose semble sûre, en réalité : les premiers mouvements de population post-crise ont accentué le confusionnisme ambiant autour des enjeux d'aménagement et d'organisation territoriale. En effet, nombre de questions demeurent encore en suspens... »

(...)

Si les aspirations d'une partie des Français semblent bel et bien évoluer à l'occasion de cette crise plurielle, et si la pression foncière sur le marché immobilier résidentiel d'une partie des petites et moyennes agglomérations est un fait avéré, attention à ne pas prendre ses rêves pour des réalités et sur-interpréter ces statistiques parcellaires. Comment parler d'une dé-métropolisation et même d'un désamour pour la ville dense alors que les départs de Bordeaux, Lyon, Marseille, Paris ou Toulouse se font encore majoritairement pour leurs banlieues éloignées, au sein des mêmes bassins de vie ? Les grandes couronnes des métropoles dans l'Ain, l'Essonne ou l'Yonne ne cessent de gagner de nouveaux habitants, bien davantage que l'Allier ou la Corrèze. A croire que la concentration d'emplois qualifiés et l'offre de services de haute-qualité sur un territoire restent de véritables atouts aux yeux d'un certain nombre de nos concitoyens, prêts à se contenter d'une surface légèrement plus grande et d'un jardin en grande couronne... Si l'on se fie aux mêmes données notariales que précédemment, les mobilités inter-départementales et inter-régionales sont en légère hausse, mais demeurent marginales : l'« exode urbain » du trader Parisien s'installant dans le Larzac ou le Morvan après s'y être réfugié lors d'un confinement en 2020 ou 2021 relève encore, pour l'heure, du cliché. »



De surcroît, si cet exode était avéré, et si ce dernier nécessitait à la fois de libérer des biens pour les nouveaux arrivants et les habitants originels tout en dissuadant l'achat de résidences secondaires et en encourageant la vente des biens pas ou peu occupés, il ressort de la crise sanitaire que les modes de vie ont particulièrement changé.

En effet, les personnes disposant aujourd'hui de résidences secondaires à Pornichet sont amenées, pour une certaine partie d'entre-elles, à résider de manière beaucoup plus durable dans la commune.

Les Français l'ont démontré durant le confinement : ceux qui disposaient de biens dans des petites agglomérations, notamment proches du littoral, sont allés les regagner.

Ces biens n'étaient autrefois occupés que pendant les vacances scolaires et notamment les congés estivaux. La réorganisation des entreprises fait qu'aujourd'hui ces personnes sont vouées à résider de manière beaucoup plus fréquente dans ces « résidences secondaires », notamment les week-ends de la semaine et les jours durant lesquels celles-ci se voient accorder du télétravail.

Ainsi, la présence beaucoup plus importante de ces personnes sur le territoire communal, qui disposent déjà de biens et qui ne participent donc pas à la montée des prix, engendre de véritables bénéfices pour la commune.

Elles participent en effet à la vie et au commerce local tout en redynamisant le centre-bourg, peu animé durant la période hivernale.

Dans un article pour le quotidien Le Progrès intitulé « Le marché va rester sous pression avec des prix à la hausse » Philippe Buyens, « directeur général du réseau immobilier Capifrance, qui compte plus de 3000 conseillers immobiliers indépendants en France et en Outre-mer » et Yann Jehanno, « président du réseau immobilier Laforêt, qui dispose de près de 700 agences franchisées en France », théorisaient, à propos de ce phénomène, la notion de « résidence semi-principale ».

« Les plus urbains ont souffert du confinement. Cela a amené beaucoup de Français à réfléchir sur leur résidence principale, avec la recherche de verdure : une maison avec jardin ou un appartement avec terrasse ou balcon, remarque Philippe Buyens. On a vu apparaître la notion de "résidence semi-principale" : avec le développement du télétravail, certains ont utilisé plus fréquemment leur résidence secondaire pour y travailler. Beaucoup de Français rêvent d'acheter un tel bien, mais tous n'ont pas les moyens. »

Dès lors, la majoration de la taxe d'habitation conduit à se méprendre sur les circonstances locales.

D'une part, la pression immobilière à moyen et long terme n'est pas démontrée, et rien ne prouve que les sommes découlant de la surtaxe bénéficieront à la mise en place de projets liés au logement.

D'autre part, la taxation applicable aux propriétaires de résidences secondaires conduit à discriminer ces derniers qui adoptent un nouveau mode de vie, notamment avec le télétravail, à cheval entre leur résidence principale et leur résidence secondaire.

Ces derniers ne sont en effet plus dans une situation différente qui leur impose un traitement différent vis-à-vis des habitants permanents, qui ne sont même plus soumis à la taxe d'habitation.

La taxation conduit ainsi à les discriminer et à méconnaître les principes d'égalité devant la loi, l'impôt et les charges publiques.



Enfin, il peut être également avancé qu'une telle mesure entre en contradiction avec les objectifs affirmés par le SCoT et le PLUi. Ceux-ci affirment en effet la nécessité de promouvoir l'attractivité du littoral balnéaire, qui a une forte importance en matière touristique.

A ce titre, le PADD (Plan d'Aménagement et de Développement Durable) du SCoT métropolitain souligne:

« L'agglomération nazairienne, porte d'entrée de la métropole sur la mer, poursuivra les aménagements de valorisation du front de mer (projet de port de plaisance), les engagements pour la qualité des plages et leur accessibilité, l'amélioration des connexions avec les paysages exceptionnels des marais voisins de l'Océan...sont autant d'éléments essentiels pour nourrir l'attractivité de la « ville à la mer ».

Le PADD du PLUi énonce également cet objectif *« Fort de cette volonté, notre territoire souhaite préserver ses atouts écologiques, amplifier son attractivité »*.

Pourtant, la mesure mise en place apparaît contre-intuitive pour l'attractivité, notamment touristique et économique, du bord de mer.

EN CONCLUSION, au-delà de l'aspect idéologique, il résulte de tout ce qui précède des éléments qui semblent très contestables.