

Majoration de la taxe d'habitation : le poison de la discorde

Depuis qu'elle a été supprimée, au moins pour les résidences principales, la taxe d'habitation n'a jamais autant fait parler d'elle, le principe d'un paiement réservé aux seules résidences secondaires donnant lieu régulièrement à des poussées d'adrénaline de la part des dits résidents.

Ce contexte inflammatoire n'a cependant pas dissuadé Xavier Roseren, député des pays du Mont Blanc de surenchérir et de déposer un amendement au projet de loi de finances 2023 autorisant les communes touristiques de mer et de montagnes en surtension immobilière, de majorer de 5% à 60% la taxe d'habitation, possibilité auparavant réservée aux seules communes de plus de 50 000 habitants.

A ce jour, on ne sait pas encore, 49-3 oblige, si cette amendement sera retenu, mais tout laisse à penser que le gouvernement fera une exception à son engagement largement médiatisé de ne pas augmenter les impôts. L'amendement a été voté conforme au Sénat et n'est donc pas modifiable.

La liste des communes concernées est en cours d'établissement avec un objectif de 5 000 communes retenues en fonction de deux paramètres la tension immobilière de la commune (prix du marché à la vente et/ou à la location par rapport à la moyenne nationale et en fonction du salaire médian local) et les pourcentages respectifs de résidences permanentes et secondaires. Le décret fixant cette liste devrait être connu rapidement car la date limite de vote des budgets locaux est au 15 avril de l'exercice en cours.

Si l'on écoute les partisans de cette majoration, et en particulier le Maire de Chamonix, Éric Fournier, cette mesure sera le moyen de constituer d'importantes recettes supplémentaires pour financer des programmes de logements permanents et permettre ainsi à ceux qui travaillent à Chamonix de se loger à Chamonix. Confronté à une prolifération des résidences secondaires au détriment de l'habitat permanent, la commune n'a pas d'autres choix que de rééquilibrer un rapport de force financier en défaveur des résidents permanents.

Après ce premier succès, notre député ne compte pas s'arrêter en si bon chemin dans la voie de la mise à contribution des résidents secondaires. La taxation des plus-values dont les résidents principaux sont également exonérés, est la prochaine étape. « Aujourd'hui, un propriétaire de résidence secondaire voit les taxes sur une plus-value à la vente diminuer dès 22 ans et disparaître après 30 ans. Il faut y remédier »

Les Amis des Contamines ne souhaitent pas ajouter de la polémique à de la polémique sur un sujet compliqué et difficile. Ils laissent à la Fédération des associations de résidents des stations de montagne (FARSM), fédération dont notre association est un membre actif, le soin d'argumenter et de contester ce qui nous semble être une mesure discriminatoire.

Ils ne méconnaissent pas le problème de la surtension immobilière qui est surtout et d'abord un problème d'exclusion des jeunes, et parfois des moins jeunes, pour se loger sur place. En

revanche, s'ils partagent le fond du problème, ils contestent la méthode supposée le résoudre. Ils la contestent dans son principe car cette méthode s'apparente à celle du bouc-émissaire. Ils la contestent dans sa pratique, car rien ne garantit que les sommes collectées seront affectées au financement de logements permanents.

La désignation des résidents secondaires, aujourd'hui sur la taxe d'habitation, demain sur les plus-values immobilières, comme contributeurs uniques à l'effort financier nécessaire ne peut qu'engendrer une opposition malsaine, là ou au contraire une cohésion des parties prenantes et un partage équitable des contributions partagées serait nécessaires.

Pour sa défense, Xavier Roseren fait valoir que son amendement n'ouvre qu'une faculté, un recours supplémentaire, liberté étant laissée aux municipalités d'y recourir ou de ne pas y recourir en fonction de leur appréciation de la situation locale. Qu'en est-il de celle des Contamines ? Pour répondre à cette question, trois paramètres nous semble devoir être pris en compte : le degré de surtension du marché immobilier, l'état des finances de la commune et le taux existant de la taxe d'habitation.

Le degré de surtension du marché immobilier

Pour apprécier le degré de surtension immobilière dans une commune déterminée, l'administration a défini deux référentiels, la délimitation des zones considérées comme en tension et un zonage en catégories A/Abis/B1/B2/C ;

Instaurée par la loi ALUR, une zone tendue se définit comme une zone dans laquelle on constate un fort déséquilibre entre l'offre et la demande de logements, entraînant d'importantes difficultés d'accès au logement notamment pour les personnes les plus modestes. La notion de zone tendue est utilisée par l'administration fiscale pour appliquer ou non la taxe foncière sur les propriétés non bâties (TFPNB) sur un terrain constructible, la taxe sur les logements vacants et la possibilité d'encadrer les loyers. Selon la loi ALLUR, ni les Contamines-Montjoie, ni Saint Gervais ne sont en zone tendue.

Le classement en zones A/B/Ci est quant à lui utilisé pour l'octroi du PTZ ou par la loi Pinel. Le territoire français est divisé en cinq zones : la zone A, qui comprend l'agglomération de Paris (dont la zone A bis), la Côte d'Azur, la partie française de l'agglomération genevoise, et certaines agglomérations ou communes où les loyers et les prix des logements sont très élevés ; la zone A bis, composée de Paris et de communes aux alentours, la zone B1 où les loyers et le prix des logements sont élevés, la zone B2, où les loyers et les prix des logements sont assez élevés, et la zone C, qui englobe le reste du territoire.

Dans ce classement, Les Contamines-Montjoie figure en zone C, Chamonix en zone A et Saint-Gervais en zone B1. Selon l'administration, et comparé à d'autres communes. Les Contamines sont en situation de moindre tension immobilière, appréciation vivement contesté par certains et qui mériterait de faire l'objet d'une analyse approfondie qui, à notre connaissance, reste à faire.

L'état des finances de la commune

Pour ceux qui auraient la curiosité d'en savoir plus, le bulletin municipal 2022 a publié un article très complet sur le budget 2022 de la commune et sur l'état des finances de la commune. Il en ressort que grâce à une gestion rigoureuse, celles-ci sont en amélioration. Sur un budget total de fonctionnement de 8.549.472 €, les recettes de la fiscalité directe locale s'élèvent à 3.815 k€, dont la moitié, 1.902 k€, venant de la taxe d'habitation.

Le même bulletin précise par ailleurs que les membres du Conseil Municipal se sont prononcés pour le maintien sans augmentation des taux de fiscalité locale, compte tenu de la hausse réglementaire des bases fiscales liée à l'anticipation d'une inflation au niveau national. Il ne précise pas en revanche la part de la taxe d'habitation payée par les résidents principaux et aujourd'hui par l'Etat, et celle payée par les résidents secondaires.

Si l'on admet que 80% des résidents aux Contamines sont des résidents secondaires, on peut estimer la part de ces derniers à environ 1.500 k€ et le gain potentiel résultant d'une majoration de 60% à environ 550 k€, ce qui théoriquement, s'agissant d'une recette annuelle, permet d'envisager un investissement supplémentaire de plusieurs millions d'euros.

Il convient enfin de noter que la commune des Contamines, grâce à la réduction de sa dette, a retrouvé une marge de manœuvre financière qu'elle avait perdue précédemment. En 5 ans, de 2018 à 2022, la dette communale s'est réduite de 10.494 k€ à 7426 k€ mais représente néanmoins encore près d'une année du budget de fonctionnement.

Globalement, malgré une amélioration sensible, les finances de la commune restent sous tension dans un contexte difficile marqué par l'inflation des dépenses et la réduction des dotations de l'Etat.

Le taux de la fiscalité locale dont la taxe d'habitation

La comparaison des taux de taxe d'habitation entre les différentes communes du pays du Mont Blanc place les Contamines dans la fourchette moyenne haute avec deux communes qui se caractérisent par des taux faibles, Chamonix et Hauteluce.

Année 2021	Zone 2022	Nbre habitants fiscaux	Nbre lits tourisme	dont lits commercialisés	Bases d'imposition en K€	Taux des taxes en %	Produit en k€
CHAMONIX	A	9 034	60 492	29%			
Taxe d'habitation					37 388	15,69%	5 866
Taxe foncière					41 130	28,50%	8 870
ST GERVAIS	B1	5 719	32 337	18%			
Taxe d'habitation					22 630	20,10%	4 549
Taxe foncière					21 853	29,51%	5 967
LES CONTAMINES	C	1 191	16 070	23%			
Taxe d'habitation					8 245	22,32%	1 840
Taxe foncière					6 499	26,61%	1 427

MEGEVE	A	3 172	47 690	17%			
Taxe d'habitation					42 020	25,77%	10 829
Taxe foncière					32 034	32,39%	8 474
HAUTELUCE	C	781	18 220	33%			
Taxe d'habitation					5 281	9,81%	518
Taxe foncière					5 217	24,49%	796

Il est à noter que les taux de fiscalité avaient été diminués de 10% aux Contamines par la mandature précédente, à la veille des élections de 2020, l'équipe municipale actuelle ayant pour sa part annoncé en 2021 que les taux de fiscalité 2022 resteraient inchangés et qu'elle serait probablement amenés à revenir sur les taux d'avant-covid dès 2023

Il est à noter également, et ceci explique peut-être la position en flèche prise par son maire, que si le Maire de Chamonix, conformément à ses intentions exprimées, relevait de 40% le taux de la taxe d'habitation de sa commune, le taux de 22% en résultant resterait encore inférieure à celui de Megève (25,77%) et proche de celui des Contamines (22,32%)

Autre point important, la loi de finances pour 2020 a prévu une révision des valeurs locatives en 2023. Pour ce faire, les propriétaires bailleurs déclareront au fisc les informations relatives à chacune de leurs propriétés, dont les loyers pratiqués.

La conjonction d'une hausse des taux prévisible, d'une révision des bases en cours et d'une majoration possible de 60% risquent se traduire par des effets dévastateurs et invitent à une modération sur la fixation des taux, tant que ne sont pas connues et évaluées les conséquences de la révision des bases.

Conclusion provisoire

L'équilibre entre résidences permanentes et secondaires et un sujet primordial pour notre village qui doit tous nous interpeller et nous préoccuper. Les Contamines ne sont ni Chamonix, ni Megève, avec tous les excès d'une urbanisation intensive et d'une spéculation active et n'ont pas vocation à le devenir.

L'état des finances de la commune, un taux de la fiscalité plutôt dans la moyenne haute avec perspective de relèvement, plaident pour un usage très modéré des remèdes incertains proposés par Xavier Roseren et pour une recherche active de vrais solutions au vrai problème de la pénurie de logements

Ce qui nous semble également important, c'est que ces questions de logement, de finances et de budgets soient, comme les autres, abordées et traitées dans un esprit de cohésion et de concertation et non pas dans une perspective de division et d'opposition. Diviser pour régner n'a jamais été une stratégie de long terme. Les Contamines valent mieux que cela