

La majoration de la Taxe d'Habitation sur les Résidences Secondaires (THRS)

En préambule il est intéressant de rappeler qu'en 2019 la population de Saint-Gervais comptait 5604 habitants occupant 2573 résidences principales. Dans le même temps le nombre de résidences secondaires s'élevait à 5973 (Chiffres INSEE)

La taxe d'habitation est totalement supprimée sur la résidence principale mais elle est maintenue sur les résidences secondaires (THRS) au taux de 2017 jusqu'à fin 2022. Dans les agglomérations où la situation du logement est très tendue, une surtaxe allant jusqu'à +60% peut être votée par le Conseil Municipal.

Mr Xavier Roseren député de la 6ème circonscription de Haute Savoie, a déposé un amendement, adopté dans le cadre du projet de loi de finances pour 2023, tendant à permettre aux maires des communes classées touristiques d'appliquer une sur-taxation des résidences secondaires (RS) de leur territoire à la **taxe d'habitation** de 5 à 60% selon la volonté des conseils municipaux. Ainsi une liste de 1500 communes dont un bon nombre en Haute-Savoie vient d'être ajoutée.

La **FARSM**, Fédération regroupant les associations (dont l'association des Amis de Saint-Gervais) représentant les résidents secondaires de 23 stations de montagne, a pris connaissance de cet amendement présenté par son auteur comme destiné à procurer aux maires des recettes nouvelles et à lutter contre « les lits froids », logements qui seraient inoccupés trop longtemps à l'année et a déjà réagi auprès du Sénat pour démontrer que l'augmentation de la THRS n'aurait pas les effets espérés sur le marché immobilier afin de rendre plus accessible l'accession à la propriété et aussi le niveau des loyers aux habitants permanents.

Lors de son conseil d'administration du 25 novembre 2022, la FARSM a décidé de réagir :

- avec une contribution extérieure pour mettre en cause les dispositions inconstitutionnelles du texte déféré à la censure du Conseil constitutionnel avant sa promulgation.
- S'il y a lieu, en déposant une question prioritaire de constitutionnalité (QPC) soutenant que la sur-taxation est contraire aux droits et libertés que la Constitution garantit.

Le conseil constitutionnel examine alors une loi déjà en vigueur.

Au-delà des questions juridiques, la sur-taxation est contestable à plusieurs titres et, sur le plan des relations locales avec les maires, il ressort que plusieurs arguments peuvent être utilisés au gré de chaque association.

1/ C'est une injustice car les propriétaires de résidences secondaires, seuls visés, sont des contributeurs majeurs du budget communal tout en ne bénéficiant pas de tous les services de la commune : école, centre de loisirs, CCAS ...

Ils contribuent massivement à la prospérité économique locale par leurs dépenses d'investissement et par celles effectuées pendant leurs vacances dans la station (y compris les dépenses de leurs familles, leurs amis et leurs locataires). Ils font travailler les artisans et les entrepreneurs pour l'entretien de leur logement. Ils maintiennent ainsi des emplois non dépendant directement du tourisme.

2/ C'est inamical vis-à-vis des résidents secondaires, favorisant les clivages et les oppositions entre les populations. Car les résidents secondaires sont tout d'abord profondément attachés à leur station et ont été reconnus officiellement comme ses ambassadeurs naturels. Ils sont aussi les investisseurs qui

ont permis l'émergence des stations, leurs infrastructures : piscine, patinoire, crèche... et l'élévation du niveau de vie des habitants.

S'ajoutant à une première discrimination entre résidents permanents et résidents intermittents décidée au plan national sur le sujet toujours sensible de l'impôt, ce traitement discriminatoire décidé localement ne manquerait pas de provoquer un très vif et bien compréhensible mécontentement.

3/ C'est producteur d'effets induits :

- les habitants permanents qui sont propriétaires de biens à louer, trouvant plus rentables de louer en saison plutôt qu'à l'année en seront aussi victimes. Le comportement de ces propriétaires concourt aussi à l'élévation des prix de location pour les jeunes qui cherchent à se loger. L'un des moyens efficaces pour diminuer le prix du m² serait d'encadrer les locations saisonnières. Cela découragerait les investisseurs qui cherchent une rentabilité.

- les propriétaires seront tentés de transférer leur vote municipal en station, afin de peser sur les décisions du conseil municipal, ce qui peut bouleverser les équilibres dans les petites communes.