

**ADRER****Association pour un développement réfléchi et équilibré du Rayol-Canadel**Rayol Park 83820 Rayol-Canadel sur Mer, [www.adrer.fr](http://www.adrer.fr)

## AUGMENTATION DE LA TAXE D'HABITATION SUR LES RESIDENCES SECONDAIRES

---

Les communes touristiques ont reçu l'autorisation du parlement d'augmenter dans la limite de 60% le taux d'imposition de la taxe locative sur les résidences secondaires. La commune du Rayol a décidé d'appliquer la majoration de cette taxe de 35%.

Pour une meilleure compréhension des enjeux et conséquences l'ADRER fait le point sur le sujet.

### 1. Evolution du droit de la taxe d'habitation en 2023

La loi de finances pour 2023 (art 73) élargit le champ d'application *"de la taxe annuelle sur les logements vacants et donc de la majoration de taxe d'habitation sur les logements meublés non affectés à l'habitation principale"*. Cette majoration est votée par délibération des conseils municipaux des communes qui, *"sans appartenir à une zone d'urbanisation continue de plus de cinquante mille habitants, sont confrontées à 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"*.

Pour ces communes, la tension immobilière est forte : niveau élevé des loyers prix d'acquisition des logements anciens élevés et part très élevée de logements autres que résidence principale par rapport au nombre total de logements.

Une liste nationale de ces communes "tendues" a été dressée par décret du 25 août 2023. Sans surprise toutes les communes du Golfe de St Tropez répondant à ces critères, figurent sur la liste<sup>1</sup>. La part des résidences secondaires par rapport à l'ensemble des logements atteint parfois 75 à 80%.

### 2. Rappel - petit histoire de la taxe d'habitation

Cette taxe ancienne (l'une des quatre vieilles) a été instituée par la loi des 13 et 18 janvier 1791. C'était la première taxe qui frappait le revenu du contribuable à travers son patrimoine. Après diverses transformations et adaptations elle a été transférée au bénéfice des collectivités locales en 1917. Elle a été baptisée "taxe d'habitation" par l'ordonnance du 7/01/1959. Au fil du temps la taxe basée sur la valeur locative des immeubles ne rapportait plus grand-chose. En 1970 les bases de valeurs locatives ont été revalorisées et assises sur la valeur locative "cadastrale".

Cette valeur tient compte de la localisation du bien, du nombre de pièces et des éléments de confort ; elle est établie par les services fiscaux au vu du formulaire H2<sup>2</sup> établi lors de toute

---

<sup>1</sup> Le décret actualise également la liste des communes appartenant à 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

<sup>2</sup> Formulaire administratif destiné à établir la valeur locative cadastrale du bien permettant par la suite, de connaître précisément à quel type d'impôt le logement concerné sera soumis. Plus la valeur locative cadastrale est élevée, plus la

construction nécessitant un permis de construire. Cette pratique a conduit à surtaxer les petits logements neufs et en particulier le parc de logement social ; les maisons bourgeoises anciennes sans confort déclaré sont restées largement sous imposées. Les valeurs locatives de 1970 n'ont jamais été révisées, créant beaucoup de situations injustes. Comme palliatif, les pouvoirs publics ont institué une indexation annuelle de la taxe. Mais les iniquités flagrantes de cette taxe (sur les bases et sur l'absence de correction par le revenu des ménages) a rendu celle-ci potentiellement très insupportable et dangereuse pour la paix sociale.

Les gouvernements récents ont donc apporté des corrections par des dégrèvements progressifs en fonction des revenus puis le Président Macron a décidé une disparition progressive mais complète de cette taxe pour les contribuables. La difficulté tenait au fait que cette contribution représentait environ un tiers des ressources des communes. La taxe d'habitation n'a donc pas été supprimée et même si elle a été compensée par l'Etat, au moins pour la première année, les communes ont perdu "leur autonomie fiscale" et la possibilité de jouer sur le taux comme levier de politique financière. On a parlé de nationalisation de la taxe. Cette compensation sera-t-elle pérenne ?

La taxe n'a donc pas été supprimée en totalité mais deux directions ont été définies :

- Tout d'abord la maintenir sur les résidences secondaires jugées moins sensibles socialement,
- tout en permettant de jouer sur le taux. Ainsi dans les zones dites tendues (grandes agglomérations, régions frontalières et zones touristiques) la possibilité d'une aggravation du taux d'imposition est devenue possible, celui-ci pouvant être porté jusqu'à 60%.

### 3. Une taxe critiquable

Il faut rappeler que cette taxe sur les résidences secondaires souffre des mêmes anomalies de base que la taxe sur les résidences principales maintenant supprimée. Les petits logements sont surtaxés, les habitations ayant fait l'objet d'une modernisation sans permis et sans modification des formulaires H2 sont particulièrement sous taxées. La valeur locative cadastrale n'a aucun lien avec la valeur locative réelle. Par ailleurs posséder une résidence secondaire n'est pas forcément signe de revenus élevés. La résidence secondaire pouvant provenir d'une succession familiale ou donation. La notion même de résidence secondaire est fragile puisqu'il s'agit d'une simple déclaration d'élection de domicile auprès de l'administration. Il suffit également d'un contrat de location de convenance pour circonscrire cette taxe. Le mode de détention d'un bien immobilier (en société commerciale par exemple) peut également faire échapper à cette taxe.

Ainsi la base de la taxe est mal définie et toujours incohérente.

---

future taxe foncière sera importante. Ce formulaire permet aussi d'être exonéré de la taxe foncière pendant deux ans suite à un achat immobilier avec un accord préalable de la commune. Elle est totale ou partielle, et s'étend sur deux années. Lorsque l'on remplit sa déclaration fiscale, on déduit alors le montant dû du calcul de son impôt.

#### 4. La situation immobilière dans les communes du golfe de Saint-Tropez

Toutes les communes du Golfe de Saint Tropez ont été classées en zone tendue. Derrière cette appellation administrative se cache une réalité sociale bien connue. Les travailleurs aux ressources modestes, normales et même confortables ne peuvent se loger dans la région. Pas de location à prix abordable, elles sont réservées aux touristes en saison. Le phénomène Airbnb a sorti des logements locatifs à l'année vers la location de courte durée et pas d'acquisition possible. Les salariés ou entrepreneurs individuels nombreux dans l'industrie touristique, les services et le bâtiment doivent se loger ailleurs, engendrant fatigue, coût de transport et risque, vie familiale désagrégée et, au final rancœur contre la société avec sa traduction de non-vote ou vote contestataire. Les jeunes et les femmes seules avec enfants sont particulièrement touchés par ces difficultés d'accès au logement.

Toutes les zones attractives touristiquement de la Bretagne à la côte basque aux zones de montagne sont confrontées à ce problème. Dans ces zones, Le taux de logements classés en "résidence secondaire" atteint 50 à 80 %. Les élus et la population souhaitent stopper ce développement exponentiel des résidences secondaires.

Pour beaucoup d'élus, la solution réside dans la création d'une offre de logements accessibles à un plus grand nombre avec le support des maitres d'ouvrage du logement social ou/et avec des formules innovantes de séparation du coût du foncier de celui de la construction. Pour aboutir les communes ont besoin de ressources importantes pour appréhender les terrains nécessaires à ces réalisations.

#### 5. Les décisions prises par les communes du golfe de Saint-Tropez

C'est dans ce contexte que les communes du golfe ont décidé d'appliquer des taux différenciés sur la taxation des résidences secondaires. Cinq ont décidé de ne pas appliquer le taux majoré : Grimaud, Ramatuelle, Sainte Maxime, La Garde Freinet, Cogolin.

Pour les autres, les taux majorés sont compris entre 12% et 60% :

- Cavalaire : +12%
- Gassin : +15%
- Plan de la Tour : +30%
- Rayol Canadel : +35%
- La Croix Valmer : +50%
- La Môle : +60%
- St Tropez : +60%

## 6. Focus sur le Rayol Canadel

Le Conseil Municipal du Rayol Canadel a suscité beaucoup de commentaires en votant une augmentation sensible de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires de la commune. L'ADREER a demandé aux experts officiels<sup>3</sup> de traduire en euros l'augmentation votée pour la contribution 2024, qui apparaîtra sur les avis diffusés à l'été 2024. La simulation a été faite pour quatre types d'habitations rayolaises :

- un appartement de 36 m<sup>2</sup>, type résidence le Paradou,
- une maison plus vaste de 90m<sup>2</sup>, avenue des Américains
- une villa de 150m<sup>2</sup> dans le quartier de Pramousquier
- et enfin une villa plus luxueuse de 191m<sup>2</sup> avec garage, piscine, grande cave dans le haut Rayol.

Pour chacune de ces simulations, le calcul part de la valeur locative de chaque habitation déterminée par l'Etat (avec les critiques que l'on sait, voir plus haut). Ainsi pour l'appartement de 36m<sup>2</sup> la valeur locative 2024 augmente de 5% par rapport à 2023 (reflet de l'inflation selon les pouvoirs publics ...ou cause... ?) passant de 3 707€ à 3 892€.

En 2023 la taxe d'habitation **part communale** - Attention ! Il ne s'agit que de la contribution "communale", compte non tenu de la part intercommunale et de la part départementale - payée par le propriétaire occupant de cet appartement, est de 738€ par application du "taux communal" qui était de 19.91%. Ainsi le produit de la taxe d'habitation qui tombe dans l'escarcelle de la commune est donc de 3707€ x 19.91% = 738€.

En 2024 le taux communal va passer de 19.91% à 35%. S'il était maintenu à 19.91%, la taxe s'élèverait à 775€, soit une augmentation de 37€, (775€ - 738€) par le seul fait de la hausse de valeur locative. Avec le taux majoré de 35% la taxe s'élèvera à 1 046€, soit une augmentation de 271€ par rapport à 2024 avant hausse du taux, mais par rapport à 2023 le supplément s'élèvera à 308€, ce qui revient à une hausse de 42%.

Appliquant les mêmes formules aux trois autres exemples, on aboutit aux résultats suivants (détail des calculs en annexe) :

- Maison de 90m<sup>2</sup> : +402€ (+42%)
- Maison de 150m<sup>2</sup> : +781€ (+42%)
- Villa de 191m<sup>2</sup> : +1356€ (+42%)

Les bases de taxes étant très inéquitables et pas forcément connectées à la valeur locative réelle, le supplément de taxe sera proportionnellement encore plus élevé.

---

<sup>3</sup> Services financiers communaux et intercommunaux

## 7. Quel impact sur les recettes communales ?

Le chiffrage des retombées financières n'est pas simple à déterminer et les chiffres avancés par les différentes communes difficiles à atteindre. La commune de St Tropez évalue à 3,6 millions la recette supplémentaire attendue. La commune du Rayol fixe son impact positif à 500 000 € mais sans préciser si il s'agit de la taxe ou du supplément de taxe. Aux dires du maire cette recette sera affectée au budget d'investissement pour accroître les logements pour actifs.

Vue la hausse significative il est possible que de nombreux contribuables se déclarent fiscalement résidents permanents au Rayol pour échapper à cette surcharge<sup>4</sup>. Ils doivent donc faire une simple comparaison entre la taxe payée au Rayol et celle réglée dans leur résidence principale actuelle devenant alors secondaire.

## 8. Conclusion

Une surtaxe n'est jamais une bonne nouvelle pour un contribuable mais son impact peut être compris et accepté, si et seulement si, les moyens supplémentaires collectés sont bien identifiés et chiffrés. L'utilisation doit être bien fléchée vers l'objectif annoncé (la préemption foncière pour des logements locatifs accessibles) et non vers une augmentation générale des frais de fonctionnement. La variabilité de ce taux est désormais le seul levier d'autonomie fiscale de la commune et les tentations pourraient être grandes de l'utiliser comme variable d'ajustement budgétaire.

A ce titre l'ADRER recommande que soit mis en place un compte rendu annuel public de la collecte et de l'utilisation de cette taxe. Les résidents secondaires qui constituent le socle de la vie économique de la station balnéaire accepteront d'autant mieux cette surcharge.

\*\*\*

---

<sup>4</sup> *“Rendez à chacun ce qui lui est dû : les impôts et les taxes à qui vous les devez, la crainte et le respect à qui vous les devez”* (Saint Paul, lettres aux Romains – 13)

## ANNEXE – détail des calculs

### Appartement paradou

valeur locative 2023	taux communal taxe habitation 2023	Impot 2023 part communale seulement	
<b>3 707 €</b>	<b>19,91%</b>	<b>738 €</b>	
valeur locative 2024	taux communal taxe habitation 2024	Impot 2024 (part communale seulement) avant augmentation communale	
<b>3 892 €</b>	<b>19,91%</b>	<b>775 €</b>	
soit un écart en + de		soit un écart en + de	
<b>185 €</b>		<b>37 €</b>	
soit en % +		soit en % +	
<b>4,99%</b>		<b>5,01%</b>	
	majoration votée	l'impot 2024 majoré - part communale sera de	
	<b>35%</b>	<b>1 046 €</b>	
		soit un écart de (par rapport à l'impôt 2024 avant augmentation)	par rapport à 2023
		<b>271 €</b>	<b>308 €</b>
		soit en % +	soit en % +
		<b>34,97%</b>	<b>41,73%</b>

### maison av des américains

valeur locative 2023	taux communal taxe habitation 2023	Impot 2023 part communale seulement	
<b>4 833 €</b>	<b>19,91%</b>	<b>962 €</b>	
valeur locative 2024	taux communal taxe habitation 2024	Impot 2024 (part communale seulement) avant augmentation communale	
<b>5 075 €</b>	<b>19,91%</b>	<b>1 010 €</b>	
soit un écart en + de		soit un écart en + de	
<b>242 €</b>		<b>48 €</b>	
soit en % +		soit en % +	
<b>5,01%</b>		<b>4,99%</b>	
	majoration votée	l'impot 2024 majoré - part communale sera de	
	<b>35%</b>	<b>1 364 €</b>	
		soit un écart de (par rapport à l'impôt 2024 avant augmentation)	par rapport à 202
		<b>354 €</b>	<b>402 €</b>
		soit en % +	soit en % +
		<b>35,05%</b>	<b>41,79%</b>

### bd des genets

valeur locative 2023	taux communal taxe habitation 2023	Impot 2023 part communale seulement	
<b>9 401 €</b>	<b>19,91%</b>	<b>1 872 €</b>	
valeur locative 2024	taux communal taxe habitation 2024	Impot 2024 (part communale seulement) avant augmentation communale	
<b>9 871 €</b>	<b>19,91%</b>	<b>1 965 €</b>	
soit un écart en + de		soit un écart en + de	
<b>470 €</b>		<b>93 €</b>	
soit en % +		soit en % +	
<b>5,00%</b>		<b>4,97%</b>	
	majoration votée	l'impot 2024 majoré - part communale sera de	
	<b>35%</b>	<b>2 653 €</b>	
		soit un écart de (par rapport à l'impôt 2024 avant augmentation)	par rapport à 2023
		<b>688 €</b>	<b>781 €</b>
		soit en % +	soit en % +
		<b>35,01%</b>	<b>41,72%</b>

### val de beauté

valeur locative 2023	taux communal taxe habitation 2023	Impot 2023 part communale seulement	
<b>16 134 €</b>	<b>19,91%</b>	<b>3 248 €</b>	
valeur locative 2024	taux communal taxe habitation 2024	Impot 2024 (part communale seulement) avant augmentation communale	
<b>17 130 €</b>	<b>19,91%</b>	<b>3 411 €</b>	
soit un écart en + de		soit un écart en + de	
<b>996 €</b>		<b>163 €</b>	
soit en % +		soit en % +	
<b>6,17%</b>		<b>5,02%</b>	
	majoration votée	l'impot 2024 majoré - part communale sera de	
	<b>35%</b>	<b>4 604 €</b>	
		soit un écart de (par rapport à l'impôt 2024 avant augmentation)	par rapport à 202
		<b>1 193 €</b>	<b>1 356 €</b>
		soit en % +	soit en % +
		<b>34,98%</b>	<b>41,75%</b>