PROCES VERBAL de la SEANCE du CONSEIL MUNICIPAL

Du vendredi 29 septembre 2023

Présents : MM. Yann JACCAZ, Pierre BESSY, Solange COOKE, Jean-Paul JACCAZ, Carine DUNAND, Sophie JUELLE, Alain QUINET, Stéphane GRAFF, Priscillia ARVIN-BEROD, Stéphanie PERNOD

Absent :

Absents excusés : Stéphanie GRASSINI, Catherine CSIBI-FRANZOSINI

Procurations : Ghislaine GACHET-PONNAZ donne procuration à Sophie JUELLE, Franck PRADEL donne pouvoir à Carine DUNAND, Nicolas ELIE donne pouvoir à Solange COOKE

NOMINATION DU SECRETAIRE DE SEANCE

Les conseillers présents formant la majorité des membres en exercice, il a été procédé à la nomination d'un secrétaire de séance pris au sein du conseil et, ce, conformément à l'article L-2121.15 du Code Général des collectivités territoriales, Mme Priscillia ARVIN-BEROD a été désigné pour remplir ces fonctions qu'il accepte.

APPROBATION DU PROCES-VERBAL DE LA SEANCE DU 29 août 2023

Chaque membre de l'assemblée ayant eu, en temps utile, communication du procès-verbal de la réunion du conseil municipal du 29 août 2023, les élus présents sont appelés à faire part de leurs remarques ou éventuelles volontés de faire porter des rectifications à ce document. A défaut d'observations, le procès-verbal du 29 août 2023 est adopté à l'unanimité des présents et représentés.

EXAMEN DES QUESTIONS INSCRITES A L'ORDRE DU JOUR DE LA SEANCE DU 29 SEPTEMBRE 2023

QUESTIONS SOUMISES A DECISION DU CONSEIL SUR PROPOSITION DE MONSIEUR LE MAIRE

Sur convocation du 27 septembre 2023

Chapitre administration – finances

1/ Taxe d'habitation sur les résidences secondaires - majoration

CHAPITRE ADMINISTRATION – FINANCES

Monsieur le Maire explique tout d'abord que le Conseil Municipal aurait dû tenir sa séance la veille, mais qu'un problème d'envoi des convocations n'a pas permis aux élus de les recevoir dans les délais impartis (3 jours francs). Il propose donc une nouvelle séance, la Préfecture accordant le caractère urgent de la convocation (la ramenant à 1 jour franc) de la séance du jour pour une question fiscale, la majoration de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires devant être votée avant le 1er octobre.

Monsieur le Maire demande aux élus s'ils approuvent le caractère urgent de la question inscrite sur la convocation. Le Conseil Municipal approuve à l'unanimité ce caractère urgent.

1/ Taxe d'habitation sur les résidences secondaires - majoration

Monsieur le Maire expose au Conseil Municipal que Praz-sur-Arly est inscrite par l'Etat dans une zone géographique à caractère tendu concernant le logement. Ainsi, depuis le 25 août dernier, Praz entre dans le récent dispositif fiscal permettant, s'il est voté par le Conseil Municipal, d'appliquer une majoration de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires.

L'objectif du gouvernement est d'inciter les propriétaires à louer les appartements restant souvent vacants, mais aussi de permettre aux communes de générer de nouvelles ressources financières afin de mener des actions en faveur du logement ou de la vie quotidienne des résidents permanents.
Sont exonérés de cette majoration les propriétaires :

- venant régulièrement à titre professionnel
- se rendant pour des raisons médicales dans un centre de soins situé à proximité de leur résidence secondaire
- impactés par une cause étrangère à leur volonté
- louant leur appartement en meublé touristique et s'acquittant de la CFE

La majoration peut aller de 5% à 60%. Elle s'applique sur le taux d'imposition en vigueur. Elle augmente d'autant la taxe d'habitation payée par le résident secondaire.
Le Trésor Public a fait des estimations de la recette complémentaire, mais en se voulant prudent car la masse de personnes exonérées n'est pas connue à ce jour.
Si la majoration est faite sur le taux minimum, la recette supplémentaire est estimée par le Trésor Public à environ 50 000€ ; sur la base maximale, elle s'élèverait à plus de 600 000€.

Monsieur le Maire explique avoir été circonspect quant à cette mesure d'augmentation des impôts qui toucherait des personnes ayant ou voulant investir à Praz, sans avoir la conviction que cela les inciterait à louer leur logement. Il y voit toutefois un levier financier pour mener des actions en faveur de la création de logements pour les personnes voulant vivre et travailler à Praz. Il a aussi été satisfait d'apprendre que cette majoration ne toucherait pas les propriétaires qui font l'effort de louer régulièrement leur meublé et qui contribuent, ainsi, à l'activité économique du village.

Monsieur le Maire rappelle qu'il est très difficile de trouver un logement à l'année ou à la saison à Praz-sur-Arly du fait des prix élevés, tirés vers le haut par des acquéreurs, essentiellement des résidents secondaires, pour qui les prix demandés ne posent guère de problème. Un phénomène amplifié depuis quelques années par des personnes jusque-là propriétaires à Megève et qui sont intéressées par Praz du fait de prix bien moins élevés, leur permettant de vendre leur logement pour en acquérir un nouveau bien plus grand.

Le Conseil Municipal s'est beaucoup mobilisé sur la question de la résidence permanente depuis 2008. Il a ainsi mobilisé des moyens pour acquérir du foncier, réalisant notamment un programme d'accession sociale à la propriété au Jorrat (18 appartements) et un programme de 12 logements en locatif aidé et d'un pôle médicale, derrière l'église (Chalet Sylvand). La mairie a aussi appuyé la création d'un petit lotissement à la Prazine avec priorité de vente pour la résidence principale.
Mais, comme le souligne Monsieur le Maire, de tels programmes nécessitent des moyens financiers car le coût du foncier et de la construction ne permettent pas aux bailleurs sociaux de construire sans aide de la commune. Ainsi, pour le programme de logements locatifs aidés, la mairie doit fournir le terrain en location à l'euro symbolique au bailleur, sous forme de bail emphytéotique de très longue durée. Pour le chalet Sylvand, cela a représenté un investissement en foncier, pour la commune, de plus de 600 000€.
Quant au programme d'accession sociale, il a imposé à la commune d'acheter un terrain et de le revende moins cher au bailleur social, l'effort final pour la commune s'étant élevé, à l'époque, à 160 000€, pour un terrain à prix raisonnable du fait de sa situation géographique.

Ces deux exemples montrent qu'il faut des moyens pour mener ces opérations. La commune en avait fait sa priorité, devant les actions à caractère touristique et économique, et cela a porté ses fruits puisque le nombre d'habitants est reparti sur une bonne dynamique. Mais la demande en logement est croissante.
La mairie ne peut dégager à court terme des moyens conséquents pour lancer de nouveaux programme. Elle est, en effet, confrontée à l'inflation et à des investissements importants en faveur du développement économique et de l'amélioration du cadre de vie, primordiaux aussi pour garantir l'emploi des Pralins et l'activité du village.

Mme Stéphanie PERNOD cite également l'urgence de créer des logements à destination des saisonniers.

Monsieur le Maire confirme que cela entre bien dans ce cadre et que le Conseil Municipal a jugé cette mesure prioritaire au regard de la difficulté pour nos entreprises de trouver du personnel. Il précise, d'ailleurs, qu'un

questionnaire, réalisé avec un bailleur social, va bientôt être envoyé aux entrepreneurs pralins afin de connaître plus précisément leurs besoins et les outils qui paraissent les mieux adaptés à leur situation.
La réforme fiscale proposée par l'Etat peut, en tout cas, permettre de donner des moyens inédits en faveur d'un grand plan pour le logement à destination des personnes qui vivent et travaillent à Praz. Cela peut aussi aider à investir dans d'autres besoins fondamentaux comme l'école, la cantine, la crèche, la mobilité, etc. Monsieur le Maire montre ainsi qu'une majoration au taux médian permettrait de mener, en moyenne, un investissement fort lié à ces enjeux tous les deux ans.

L'exposé des enjeux étant fait, les élus sont invités à donner leur avis sur cette majoration.

Mme Solange COOKE est favorable à cette surtaxe. Elle estime que les propriétaires dont les moyens financiers sont limités ne seront, pour la plupart, pas impactés par la majoration puisque la majorité loue déjà son logement en meublé touristique afin d'avoir des ressources complémentaires.

M. Alain QUINET est conscient que la période n'est pas idéale, du fait de l'inflation, mais il est favorable car il estime que cela va permettre de lancer des actions fortes pour le bien commun.
M. Stéphane GRAFF se dit du même avis à partir du moment où cet argent permet d'aider des gens à s'installer à l'année.

M. Pierre BESSY se dit également favorable pour donner des moyens pour le logement à l'année ou saisonnier.
M. Jean-Paul JACCAZ n'est pas persuadé que les résidents secondaires loueront plus leur logement, mais il estime qu'il faut mobiliser des moyens pour les gens qui veulent vivre et travailler à Praz.

Mme Sophie JUELLE donne un avis défavorable à la majoration. Elle estime qu'il faudrait attendre un peu car la mairie a déjà augmenté la taxe foncière cette année et que l'inflation est forte. Elle pense, qu'au contraire, les propriétaires ne loueront pas leur appartement et que ceux ne pouvant pas payer ce surplus risquent de vendre leur appartement et attirer une clientèle avec encore plus de moyens. Elle se fait aussi porte-parole de Ghislaine GACHET-PONNAZ, qui partage les mêmes points de vue qu'elle.

Mme Priscillia ARVIN-BEROD se dit partagée sur la mesure. Elle avait le même point de vue que Mme JUELLE, mais elle voit dans cette mesure l'occasion de multiplier les actions en faveur du logement pour les habitants.

Mme Carine DUNAND est favorable. Elle trouve que cela va permettre de lancer un programme fort aussi bien pour les habitants à l'année que les saisonniers. Elle pense que cela peut aider de nombreux jeunes à rester vivre à Praz.

Monsieur le Maire note donc qu'une grande majorité du Conseil Municipal est favorable à l'application de la majoration de la taxe d'habitation des résidents secondaires, à condition de l'inscrire dans un plan précis d'actions, où la totalité de la recette nouvelle servira au logement ou à des investissements nécessaires à la vie des personnes vivant à l'année ou à la saison à Praz.
Monsieur le maire propose de déterminer le taux.

Après avoir recueilli les positions des élus, les avis sont partagés et permettent de déterminer une moyenne, soit un taux de majoration de 30 %. Cela devrait générer une recette supplémentaire d'environ 300 000€ chaque année.

Monsieur le Maire demande au conseil municipal d'approuver cette majoration, fixante dorénavant le taux de la taxe d'habitation pour les résidents secondaires à 28,92%.

VOTÉ 10 Pour, 2 Contre et 1 Abstention

Fin du Conseil à 19h35

Secrétaire de séance, Priscillia ARVIN-BEROD

Vu pour être affiché le 04/10/2023 conformément aux prescriptions de l'article L2121.25 du code général des collectivités territoriales.

MAIRIE DE PRAZ-SUR-ARLY Haute-Savoie

Le Maire, Yann JACCAZ