

Quand l'immobilier va, tout va

Les transactions immobilières en hausse tout comme le prix des biens vendus permettent au Département de récupérer des taxes qui ont bondi de plus de 30 %, atteignant un niveau historique. Un effet que les élus savent épiphémère.

Alors que la plupart des élus ayant pris la parole lors de l'ouverture de la session d'été du Département, le 20 juin dernier, se sont félicités du début des études du projet de contournement de Marans (lire *L'Hebdo de Charente-Maritime* du 9 juin 2022), l'attention aux droits de mutation à titre onéreux (DMTO) était très palpable chez beaucoup d'entre eux.

Pour rappel, ces derniers représentent les taxes payées par les acquéreurs et imposées par les collectivités locales et l'État lors de la vente d'un bien immobilier. Elles ont fait un bon jugé historique en 2021 avec une hausse de « 55 millions d'euros » pour abonder à hauteur de « 235 millions d'euros » l'escarcelle de la Charente-Maritime. L'augmentation du nombre des transactions immobilières dues à l'attrait du littoral mais aussi à la période post-confinement et celle des prix de vente des biens en est la cause.

Une aubaine pour le budget mais, lors d'une analyse financière plus large, David Baudon (canton de La Jarrie) a appelé à « la prudence » notamment face au contexte international

et à l'inflation qui sévit en France. Il rappelle la difficulté de mettre en place « un contrat cyclique pour héberger les surplus de droits de mutation pour pouvoir les saisir en période de vache maigre », comme l'avait demandé l'Assemblée des départements de France.

+9 %

sur le prix
des transactions
immobilières

Lionel Pacaud (Tonny-Charente) met, lui, en garde contre l'augmentation du prix moyen de la transaction immobilière qui avance de 9 % en un an : « On est passé d'une transaction moyenne de 181 000 euros à 196 000 euros. Où vont se loger nos jeunes, nos enfants dans les années à venir ? C'est une demande que l'on connaît depuis des années sur le littoral mais qu'on perçoit à l'intérieur des terres. » Pour lui, « la question de l'accès au logement va devenir prioritaire ». À ces inquiétudes, la présidente du Département Sylvie Marcilly répond par un plan départemental de l'habitat qui sera mis en place avec l'État.

Catherine Desprez parle d'une « période euphorique » : « Les DMTO nous ont surpris

par leur dynamisme ». Une situation qui perdure durant la période de janvier à mai 2022 avec une augmentation de 5 %, « bien que l'on note un tassement au mois de mai ». Mais l'élue du canton de Surgères est consciente que cela ne durera pas. Une étude prospective est actuellement menée en ce sens : « Il faut être très prudent et on vous demandera de mettre de côté une certaine somme afin de ne pas être pris au dépourvu en cas d'imprévu. »

Sur-mesure
vs haute-couture

Il a aussi été question des Contrats de proximité durant cette session qui visent à accompagner les différentes collectivités du Département à développer leurs territoires. Le 5 juillet prochain, une rencontre est d'ailleurs organisée avec les présidents des intercommunalités, puis les maires seront consultés a promis la présidente. « Le premier (contrat de proximité N.D.L.R.) concernera l'île d'Oléron », a précisé Sylvie Marcilly.

Des contrats pour lesquels David Baudon a demandé du « sur-mesure » : « Il sera difficile de construire cet outil dans un modèle de prêt-à-porter. » La présidente a rassuré en parlant même de « haute-couture », insistant sur le fait d'« adapter la politique du département aux nécessités absolues de chaque territoire ».

Carine Fernandez