

Saint Georges - Liste Le bon cap pour Saint Georges (Proust)

Eric Proust
liste « Le Bon Cap pour Saint Georges »
5, canton de la guerrenne
Chéray
17190 Saint Georges d'Oléron

Chéray le 26 février 2026



Municipales 2026

Monsieur le Président, Association Oléron Résidents Secondaires
Mairie de Saint Denis d'Oléron
27, avenue de la Libération
17650 Saint Denis d'Oléron

Monsieur le Président,

Pour faire suite à votre courrier du 18 février dernier, j'ai le plaisir de vous adresser ci joint quelques éléments de réponse sur certains points de préoccupations. Je reste, avec l'ensemble de mon équipe, à votre disposition pour tout complément d'information que vous jugerez nécessaire.

Veuillez croire, Monsieur le Président, à l'assurance de mes salutations distinguées.

Eric Proust



Commune de Saint Georges d'Oléron

Liste « Le Bon Cap pour Saint Georges »

Municipales 2026

❶ Quelle appréciation portez vous sur le rôle joué par les résidents secondaires familiaux dans l'île ?

-Positive, pour quelles raisons ?

→ Dynamisme économique par une consommation locale (restaurants, commerces, marchés, artisans...) ainsi que sur l'aspect de la création d'emplois saisonniers (restauration, services) ainsi que des emplois moins saisonniers (entretien des habitations et des espaces extérieurs).

→ Recettes fiscales (TFB et TH)

et non fiscales (ROD, Eau 17, électricité) permettant de répartir la charge de ces services sur un nombre d'habitants plus important (minoration pour les RP).

→ Valorisation du patrimoine (rénovation de logements anciens, entretien du bâti) Exemple de Maison Heureuse à Boyardville.

→ Attractivité du territoire : renforce l'image touristique et l'attrait de la commune et de l'île d'Oléron.

→ Implication dans les milieux associatifs et participation aux activités du territoire (culturelles, festives...).

-Négative, pour quelles raisons ?

→ Participe à la hausse du prix de l'immobilier avec pour conséquence des difficultés pour les jeunes (et moins jeunes) du territoire pour se loger.

→ Vie locale « parfois « déséquilibrée » avec des zones vides en hiver et un sentiment de secteurs « dortoirs ».

❷ Comptez vous associer les résidents secondaires à votre gestion ? Si oui, comment ?

→ Aujourd'hui, la présence d'un résident secondaire en position éligible dans mon équipe fait partie de cette volonté de créer des liens et prendre en considération les sujets auxquels les résidents permanents ne sont pas toujours « sensibles ».

→ Création d'un « comité des résidents secondaires » interlocuteurs privilégiés des élus de la commune.

→ Instauration de réunions régulières (présentiel/ visio)

→ Intégration dans des groupe de travail thématiques (ex : centre bourg Saint Georges en 2018)

→ Invitation à des événements municipaux (et inter communaux)

→ Tirer parti de leur présence et de leur ressource (ex : médecin 2019)

❸ Concernant la mise en place d'un éventuel péage pour le pont (ou écotaxe), êtes vous prêt à défendre notre demande : être soumis au même régime que les habitants permanents ?

→ Le préalable à la création d'un péage sur le pont d'Oléron est avant d'avoir un diagnostic précis de l'ouvrage d'art et les conséquences financières qui en découlent pour les années futures.

→ Le second préalable est de faire une étude sérieuse (5 études en 25 ans qui ne délivrent pas la même information), étude qui prend en compte et en considération tous les aspects et toutes les conséquences économiques, environnementales, financièresà savoir un chiffrage précis des recettes et des charges ainsi que leur répartition, les différents scénari concernant le coût du péage et les exonérations, l'utilisation des recettes générées par ce péage (la loi est précise!), les conséquences financières indirectes pour les habitants (RP et RS : surcoût des denrées alimentaires, des matériaux...), les impacts prévisibles sur la fréquentation d'Oléron (été, hiver...).

Il me semble qu'un cahier des charges précis doit être établi par les élus (Département, Oléron et ex Pays Marennes Oléron) des « pro péages » et des « anti péages » afin de permettre une étude non orientée prenant en considération tous les aspects possibles .

Un référendum n'étant pas juridiquement envisageable, je pense qu'une consultation par commune permettrait d'avoir une idée plus précise sur le sentiment des habitants d'Oléron (RP et RS).

Enfin je considère que l'ensemble des habitants de la Charente Maritime doivent être exonérer dans la mesure où ils participent financièrement depuis de nombreuses années à l'entretien du pont d'Oléron. Il en est de même pour tous ceux qui paient un impôt sur l'Île d'Oléron.

④ Taux de la THRS : comptez vous pendant votre mandat augmenter le taux de la THRS d'un pourcentage plus élevé que celui de la TFPB ?

→ Non, d'autant que j'ai déjà voté contre cette surtaxe à la taxe d'habitation (conseil municipal du 25 septembre 2023).

⑤ La surtaxe à la taxe d'habitation a été mise en place, soit disant pour favoriser le logement à l'année. Cependant comme il n'y a aucun fléchage de cette ressource, son utilisation est incertaine, aussi demandons-nous sa suppression.

Comptez vous la supprimer ?

→ J'envisage de supprimer cette surtaxe en la diminuant progressivement selon 2 scénari :

-Soit une baisse de 2, 5 % par an pendant 12 ans

-Soit une baisse de 5 % par an pendant 6 ans

Ceci en fonction des répercussions sur les finances communales et capacité d'absorption sans mettre en difficultés les projets de la commune.

Je précise qu'en droit public français (universalité budgétaire), les recettes fiscales vont dans un « pot commun » et ne peuvent, en principe, pas être affectées à une dépense précise. Annoncer que la recette générée par une surtaxe à la taxe d'habitation sera consacrée à la réalisation de logements est simplement un mensonge.

⑥ Comptez vous vous opposer à l'éventuelle « mise en œuvre » de la surtaxe à la CDC ?

→ Dans cette même logique de désaccord à la surtaxe à la taxe d'habitation, je suis tout à fait opposer à ce qu'elle s'impose à la CDC,

Dans le pays le plus taxé au monde, il me semble que les élus devraient s'intéresser aux économies à faire pour réaliser leurs projets plutôt que de chercher à créer de nouvelles recettes fiscales et donc de nouveaux impôts.

⑦ Pour les ordures ménagères, concernant la redevance incitative, injuste financièrement par rapport au service rendu qui est de plus inadapté aux besoins des résidents secondaires, comptez vous

demander à la CDC de reconsidérer le montant de la redevance pour les RS ? Un assouplissement du service ?

→ Selon le principe d'égalité entre usagers du service public et afin de ne pas créer de discrimination arbitraire et ne pas, non plus, mettre en difficulté le service lui-même qui aujourd'hui est dimensionné en prenant en compte les résidents principaux et les résidents secondaires (voire plus campeurs isolés...), il ne me paraît ni possible, ni souhaitable de reconsidérer le montant de la redevance pour les RS. Par contre, il est évident que l'assouplissement du service (annualisation du nombre de levées de bacs, gratuité des apports dans les PAV...) est une mesure de bon sens qui devrait (et aurait dû) s'imposer.

⑧ La possibilité pour un multi propriétaire de louer en location saisonnière jusqu'à 4 logements par commune est en totale contradiction avec la volonté d'augmenter les locations à l'année avec la mise en place d'une prime incitative.
Comptez vous revenir sur ce plafond en le réduisant ?

→ Je pense que cette mesure favorise l'activité touristique et déséquilibre le marché du logement avec pour conséquence encore moins de logements disponibles à l'année.
Une mesure qui me semble efficace pour augmenter le nombre de logement à l'année est de créer un ratio ~~1~~ location saisonnier/location à l'année par exemple autoriser 3 locations saisonnières en contrepartie d'1 logement à l'année.

⑨ Les propriétaires individuels qui font de la location saisonnière occasionnelle sont assujettis à la CFE, par délibération municipale et communautaire. Pour les résidents secondaires, elles se cumulent avec la TH et leur fait payer une troisième fois la TSE et la GEMAPI, ce qui est injuste.
Comptez vous supprimer cette contribution ?

→ Une commune (ou EPCI) peut accorder des exonérations de CFE dans des cas bien précis encadrés par la loi :

- Pour les créations d'entreprise
- Pour certaines activités commerciales ou artisanales
- Pour les entreprises situées dans des zones de revitalisation rurale

Une commune (ou EPCI) ne peut exonérer librement n'importe quelle entreprise. Elle doit respecter les catégories prévues par le Code Général des Impôts. De plus, ces exonérations sont souvent temporaires (3 à 5 ans).

Il n'existe pas de dispositif spécifique permettant d'exonérer globalement les loueurs saisonniers occasionnels. Lorsque le chiffre d'affaire est inférieur à 5000 euros, ils sont exonérés automatiquement sans décision de la commune.

Peut-être avez vous connaissance de dispositifs particuliers que l'on puisse examiner au cas par cas



Liste Allez Saint-Georges !
Élections municipales mars 2026

Saint Georges

Liste Allez St Georges (Rabelle)

Saint-Georges d'Oléron, le 23 février 2026

A l'attention de l'association ORS (Oléron Résidents Secondaires) et de son président monsieur Bernard Berthomier

Monsieur,

Par un courrier en date du 18 février 2026 vous avez souhaité interroger les équipes candidates aux élections municipales des différentes communes de l'Île d'Oléron. Cette initiative vous permettra d'informer vos adhérents sur les positions et propositions des différents candidats quant aux différents sujets qui sont l'objet de votre questionnaire.

Nous vous remercions de nous avoir proposé de répondre et le ferons, tant comme municipalité actuellement en charge des affaires que comme candidats à notre réélection, principalement au moyen du texte ci-après qui nous a semblé plus adapté que le questionnaire exigeant parfois des réponses manquant de nuance. Nous avons regroupé nos réponses en quatre chapitres précédés d'une nécessaire clarification :

- Le sentiment ressenti de stigmatisation des résidents secondaires ;
- Un développement que nous jugeons nécessaire relatif à la question du logement dans notre commune ;
- L'amélioration nécessaire du traitement des ordures ménagères ;
- La fiscalité, outil de répartition de l'effort nécessaire à l'accomplissement de la politique de logement.

Dans toute la suite de nos réponses nous distinguons :

- Les résidents secondaires familiaux, que nous noterons par la suite RSF, propriétaires ou locataires à l'année de résidence sur le territoire de la commune et qui l'occupent pour leur compte propre et celui de leur famille. S'ils leur arrivent de louer leur résidence, cela n'est qu'anecdotique.
- Les loueurs de meublé de tourisme, que nous noterons par la suite LMT, propriétaires de résidences secondaires au sens fiscal du terme mais qui ne l'occupent pas ou de manière anecdotique, l'essentiel de l'occupation du logement étant le fait de locations saisonnières.



1 – Le sentiment de stigmatisation des résidents secondaires

La stigmatisation des RSF n'est pas de mise dans la municipalité, ni dans notre liste qui comporte de nombreux « ex-RSF » et des actuels RSF, tous très bien accueillis dans leur « différence ». Il ne faut toutefois pas nier qu'il peut exister des différences d'appréciation des réalités ordinaires entre des citoyens en moyenne un peu plus aisés et vivant une grande partie de l'année dans des milieux sociaux-culturels urbains et des ruraux qui vivent toute l'année dans des territoires dont 70% des maisons ont les volets fermés les trois-quarts du temps. Cela peut entraîner des réactions d'incompréhension des uns et des autres, que nous prenons en charge par une écoute attentive et une démarche d'explication et continuerons à le faire.

La commune et sa municipalité connaissent mieux que quiconque les équilibres économiques liés à la place du tourisme dans l'activité oléronaise. Les RSF jouent un rôle particulier dans la consommation alimentaire issue de la production locale et par l'appel aux artisans locaux pour l'entretien de leurs propriétés. Ce rôle est tout à fait valorisé et le soin que nous comptons apporter à la **réfection des marchés** et à la création d'un **marché des producteurs** au cœur de Saint-Georges est tout autant dédié aux RSF qu'aux résidents permanents.

Notre action depuis 6 ans a veillé à apporter des équipements utiles à tous les habitants de Saint-Georges, à cet égard le complexe culturel et sportif du Trait d'Union et les Prés Valets et leur fameux skate-park sont des lieux exemplaires de la vie commune de ces habitants quels qu'ils soient. Nous avons multiplié - et continuerons à le faire - les activités « hors saison » pour animer la commune ce qui attire des RSF à venir en famille même quand la mer n'est pas l'attrait majeur. Nous vous donnons à titre d'exemple de cette politique le feu d'artifice de Noël au Prés Valet.

Pour mieux encore affirmer la pleine cohérence de l'action municipale vis-à-vis de l'ensemble des citoyens, permanents ou RSF, nous avons mis dans notre programme la constitution d'une **instance de partage d'idées et d'informations avec les RSF** sous une forme technique qui pourrait s'apparenter à un conseil des RSF.

2 – Le logement et son accessibilité

La mise en cause des seuls RSF dans l'augmentation du prix du foncier et la raréfaction des logements accessibles aux travailleurs locaux est une erreur de jugement que nous ne partageons en rien.

Nous connaissons et savons apprécier à leur juste valeur les facteurs exogènes législatifs (ZAN, coût de la construction liée à la prolifération des normes) ou de conjoncture économique (prix des matières premières, etc.). Nous connaissons aussi l'attractivité estivale de la commune qui accroît la demande de logement pour les vacanciers mais aussi par effet collatéral pour les actifs travaillant dans les entreprises de la commune. Mais ces considérations nous entraînent à considérer le poids non des RSF mais des Loueurs de Meublé de Tourisme (LMT) dans cette affaire.



Cette situation nous demande d'avoir une politique qui, d'une part, contienne l'offre par les LMT et, d'autre part, favorise la mise sur le marché de résidences permanentes à loyer accessible à destination de nos actifs locaux, que ce soit à l'année ou de manière saisonnière. Tant au niveau de la commune que de la communauté des actions ont été engagées pour offrir des logements à loyer accessible.

Cette politique de logement a un coût qui doit être réparti et nous avons choisi d'en faire porter une part plus importante aux LMT et aux RSF par le biais de la **surtaxe sur la THRS** qui est **entièrement dévolue à cette politique de logement à loyer accessible**. Il ne nous est pas possible légalement pour l'instant d'en exonérer les RSF uniquement. Nous voulons tout de même vous rappeler que le montant de cette surtaxe n'est pas excessif, il est en moyenne inférieur à 100 euros par an. Son rendement à l'échelle de la commune avoisine les 300 000 euros, ce qui représente une somme qui, à titre d'exemple, nous a permis d'acquérir en 2025 un terrain pour des logements à loyer accessible.

Le nombre de Meublés de Tourisme par loueur, dont vous trouvez qu'il est élevé, est une variable qui ne peut être modifiée aisément sans toucher à des équilibres de revenus de personnes ayant fait de cette activité leur source de revenu principale ou complémentaire.

Autant il est possible de maîtriser la croissance de nouveaux MT, autant il est très délicat de mettre des personnes en difficulté par une politique trop autoritaire. Nous avons choisi un double curseur : le nombre total de MT et le nombre par loueur, et y associant le dispositif de la Communauté de Communes (CDC) d'aide à la conversion saisonnier / à l'année – dont les premiers résultats sont très positifs - nous espérons atteindre notre objectif : faire baisser la pression sur les logements à l'année.

Pour votre complète information, nous avons engagé une réflexion avec les RSF de notre équipe et ne manquerons pas de la poursuivre dans le cadre de concertation que nous avons défini précédemment concernant la fiscalité des « locations anecdotiques » (RSF ou permanents louant peu en complément d'une utilisation principalement familiale). Il est trop tôt pour donner ici de manière précise les pistes et les critères qui sont et seront évalués mais on peut imaginer qu'un nombre faible de semaines louées en particulier l'été pourrait faire que l'on n'entre pas dans le quota de limitation du nombre total de MT de la commune.

3 – Les ordures ménagères

Les questions soulevées par ORS ne sont pas spécifiques des RSF, mais les permanents qui accueillent leurs familles l'été ont les mêmes demandes. La question sera portée avec constance par la municipalité auprès de la CDC qui gère ce sujet si nous sommes élus. Nous sommes **favorables à l'annualisation du comptage des levées**, même si nous considérons que le surcoût d'une levée supplémentaire, voire de quatre ou cinq pendant l'été, n'est pas réellement une contrainte financière.

Il est important de noter que le problème principal de la gestion des ordures ménagères ne vient pas des RSF mais des LMT et de leurs locataires qui ont du mal à s'intégrer dans



les logiques établies par la CDC et en viennent à utiliser de manière tout à fait impropre les points d'apport volontaire (PAV). Ce point sera porté avec la même constance et la même fermeté par notre équipe auprès de la CDC. Nous sommes favorables non à une gratuité des PAV mais à une grande simplicité d'usage (paiement en un geste) associée à une surveillance accrue.

4 – Les questions fiscales et d'équité

Nous partageons le point de vue de ORS sur l'éventuel péage du pont : là encore, si le but est, entre autres, de réguler le surtourisme, nous ne considérons pas que les RSF doivent être traités différemment des résidents permanents.

Nous n'avons l'intention d'augmenter aucun taux communal (TF et THRS) durant notre mandat et veillerons particulièrement à ne pénaliser en rien les RSF.

Cependant si d'aventure les baisses de dotations de l'état et/ou l'accroissement de la demande légitime de services nous contraignaient à revoir notre engagement de stabilité fiscale, nous ne ferions pas de différences entre les RSF et les résidents permanents et veillerions à ce que les augmentations soient équitables.

Comme expliqué **nous n'envisageons pas à court terme de supprimer la surtaxe sur la THRS** mais **nous nous engageons à ne pas l'augmenter** voire à en faire baisser le taux graduellement si la conjoncture en particulier du logement le permet. En revanche **nous nous opposerons à** une éventuelle proposition de mise en œuvre de cette **surtaxe sur la part de la CDC sur la THRS**.

Enfin concernant la CFE, le taux communal est nul et la décision communautaire que vous incriminez a été prise en 2010, votée par les conseillers communautaires de Saint-Georges qui étaient alors élus. Les règles de la fiscalité locale ont été profondément modifiées depuis, notamment la fin de la TH pour les résidences principales. La CFE ne s'applique aux loueurs de meublés non-professionnels que si le chiffre d'affaires est supérieur à 5000 euros ce qui nous ramène peut-être à la distinction introduite en préambule entre les RSF et les LMT.

En conclusion, nous vous assurons que les résidents secondaires familiaux ne seront en rien discriminés si nous sommes élus et que, bien au contraire nous faciliterons le dialogue avec ceux qui souhaitent participer à la vie de la commune.

Pour le compte de la liste Allez Saint-Georges !,

Dominique Rabelle et Hervé Postic