

**ASSOCIATION SYNDICALE DE DEFENSE**  
**CONTRE LA MER DE JULLOUVILLE CENTRE**

**Projet de répartition des charges pour les travaux d'investissement – AG 2013**

Le point important de notre AG 2013 concerne la répartition des charges pour d'éventuels travaux d'investissement. Cette répartition ne figure pas dans les statuts. Elle doit prendre en compte la valeur du bien protégé par notre ouvrage et le risque lié à la position du bien dans le périmètre syndical. Cette notion de risque est prise en compte, dans les statuts, par les zones 1 et 2 selon la position par rapport à la route Granville – Carolles, la zone 1 étant coté mer de la route.

En ce qui concerne la valeur du bien, nous sommes tous d'accord au sein du syndicat pour prendre comme paramètre la valeur locative (qu'on appelle aussi revenu cadastral) qui sert de base aux impôts fonciers. Il y a eu consensus sur ce point à la dernière AG.

Pour déterminer la règle de répartition en fonction de la situation des propriétés dans les zones 1 et 2, nous devons prendre en compte les éléments suivants :

- Le risque couvert par notre ouvrage est plus important pour ceux qui sont près de la mer. Historiquement, les propriétaires des maisons situées en bordure de mer ont financé une partie importante de la digue et nous pouvons les en remercier.
- Le réchauffement climatique et la montée prévisible des eaux font que les propriétés de la zone 2 ne sont pas à l'abri d'une submersion dans l'avenir.
- Il ne doit pas y avoir un effet de seuil trop important selon le côté de la grand route sur lequel la propriété se trouve.
- La répartition doit être simple, facile à comprendre et stable dans le temps.
- Le rapport entre la somme des valeurs locatives des zones 2 et 1 est de 2,12, calcul fait en 2012. Il y a eu quelques constructions depuis, mais cela n'a pas dû changer beaucoup.

En fonction de tout cela, nous sommes tous d'accord au sein du syndicat pour proposer un rapport de 1 à 2 en ce qui concerne le paramètre risque. Pour une même valeur locative, un propriétaire situé en zone 1 paierait 2 fois plus que celui situé en zone 2. Cela revient à dire, grosso modo, que ceux de la zone 1 paieraient la moitié des travaux. Nous proposons donc une seule solution au vote, car nous estimons que c'est la plus équitable. Je rappelle que la composition du syndicat est équilibrée entre les propriétaires des zones 1 et 2. Nous avons tous des amis dans l'autre zone et nous ne voudrions pas les flouer.

Eléments de réflexion (Chiffres datant de 2012), sachant que le revenu cadastral se situe entre 500 pour les plus petites propriétés et 5000 € pour les plus grosses :

Total des revenus cadastraux de la zone 1 : 443 173 €  
Total des revenus cadastraux de la zone 2 : 941 725 €  
Total zone 1 + zone 2 : 1 384 898 €  
Total en appliquant un facteur 2 à la zone 1 : 1 828 071 €

En première approche et pour avoir un ordre de grandeur, si nous avons des travaux d'investissement de 900.000€, cela représenterait pour une propriété ayant un revenu cadastral de 1000 € :

- 1000 € pour un propriétaire de la zone 1, soit 100 € par an avec un prêt sur 10 ans.
- 500 € pour un propriétaire de la zone 2, soit 50 € par an avec un prêt sur 10 ans.

Ceci ne tient pas compte, bien sûr, des subventions que nous pourrions obtenir de la mairie, du conseil général ou de toute autre institution.

Nous ferons un vote à bulletin secret et vous pourrez exprimer votre accord sur cette répartition.

Cette répartition ne faisant pas partie des statuts, elle pourra être remise en cause si une autre équipe syndicale l'estime nécessaire.