

REPUBLIQUE FRANÇAISE
COLLECTIVITE DE SAINT-MARTIN

**Conseil Economique Social et Culturel de
SAINT-MARTIN**



Rapport n°6

« Participation financière de la Collectivité à un projet porté par SIKOA – Réhabilitation de 14 logements, résidence Isabella, Friar's Bay. »

Avis émis en plénière le 1^{er} Août 2025

Conseil Territorial du 7 Août 2025

Rapporteur : Ida ZIN-KA-IEU

Présidente du Conseil économique, Social et Culturel de Saint-Martin

Le Conseil économique, social et culturel de Saint-Martin,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, (CGCT), et notamment son article L. O 6313-1, le 1° du II- de son article L. O 6314-3, ses articles L. O 6341-1, L. O 6351-2 et L. O 6351-11, ainsi que ses articles L. O 6352-3 et L. O 6352-4, de même que ses articles L. 2252-1, L. 2252-2 et L. 6313-7 ;

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation ;

Vu la délibération CT 25-02-2024 du 24 Octobre 2024, portant approbation du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Collectivité de Saint-Martin pour la période 2025-2030 et extension/adaptation sur le Territoire de diverses dispositions nationales relatives au Logement ;

Vu la délibération CT 28-03-2025 du 26 Janvier 2025, relative à l'instauration à Saint-Martin, en 2025, de la participation des employeurs à l'effort de construction et portant diverses dispositions relatives au logement, et notamment ses articles 1, 9 et 11 ;

Vu la délibération CT 31-05-2025 du 24 Mai 2025, portant accord de principe de la Collectivité de Saint Martin concernant une garantie d'emprunt au bénéfice de la SA HLM Guadeloupe - SIKOA ;

Vu la convention quinquennale 2023-2027 entre l'Etat et Action Logement, signée le 16 Juin 2023 ; et notamment ses points 4.2 et 6.2 ;

Vu la Convention tripartite de partenariat du 13 Février 2025, signée entre l'État, la Collectivité de Saint Martin et Action Logement Groupe, relative aux modalités d'intervention d'Action Logement à Saint Martin ; et notamment son article 3-1 ;

Vu le projet de convention de garantie d'emprunt, de subvention et de réservation, figurant en annexe ;

Considérant que la Collectivité de Saint-Martin, qui dispose de la compétence Habitation, Logement et Construction depuis avril 2012, déploie actuellement son Programme Local de l'Habitat (PLH 2025-2030), notamment sa première orientation stratégique visant à renforcer l'attractivité résidentielle, et plus particulièrement son action 1 « produire une offre sociale diversifiée et de qualité » ;

Considérant la Convention tripartite susvisée, engageant la Collectivité à participer à la viabilité économique des programmes de logements sociaux sur le territoire à hauteur de ses capacités financières ; et ce, en contrepartie de droits de réservation formant un contingent territorial ;

Considérant qu'en l'absence, à Saint-Martin, de toute Ligne Budgétaire Unique de la part de l'Etat depuis 2012, SIKOA, filiale d'Action Logement, a sollicité, le 30 Avril 2025 la Collectivité de Saint-Martin en vue de l'octroi d'une subvention d'un montant de 576 975,75 euros au titre du projet cité en objet ;

Considérant que le Programme Local de l'Habitat susmentionné et la délibération CT 28-03-2025 susvisée ont consacré le principe de contreparties de réservation dans le cadre des opérations de construction de logement social vouées à bénéficier de la garantie d'emprunt et, le cas échéant, d'une subvention de la part de la Collectivité ;

Considérant la convention de garantie d'emprunt, de subvention et de réservation, approuvée, concernant le projet cité en objet, par l'article 1 de la délibération CT XXXX du 7 août 2025 ;

Considérant l'avis de la Commission Affaires sociales, médico-sociales, de la famille et de l'autonomie,
Considérant l'avis de la Commission Finances et Fiscalité,

Considérant l'avis de la Commission Affaires foncières et urbanisme,

Considérant l'avis de la Commission Cadre de vie
Considérant l'avis du Conseil économique, social et culturel de Saint-Martin ;

Considérant l'avis du Conseil Economique Social et Culturel ;

Considérant, le rapport du Président du Conseil Territorial,

Vu la saisine du Président du Conseil Territorial de la Collectivité de Saint-Martin, en date du 15 juillet 2025, du rapport n°6 sur « Participation financière de la Collectivité à un projet porté par SIKOA – Réhabilitation de 14 logements, résidence Isabella, Friar's Bay »

Emet, lors de la séance plénière 1^{er} Août 2025, l'avis dont la teneur suit :

OJET DE LA SAISINE

« Participation financière de la Collectivité à un projet par SIKOA – Réhabilitation de 14 logements, résidence Isabella, Friar's Bay »

OBSERVATIONS ET PROPOSITIONS

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Vice-présidents,
Mesdames et Messieurs les élus,
Madame la Directrice Générale des Services,
Mesdames et Messieurs,

Le Conseil Économique, Social et Culturel a été saisi du projet de délibération visant à accorder une participation financière de la Collectivité à hauteur de 576 975,75 € au bénéfice de la société SIKOA, dans le cadre de la réhabilitation de 14 logements à Friar's Bay – Résidence Isabella.

Après examen, **le CESC rappelle qu'il avait déjà donné un avis favorable à l'accord de principe sur ce dossier**, preuve de l'intérêt constant que nous portons à la question du logement social à Saint-Martin.

Le CESC tient à rappeler que ce projet s'inscrit pleinement dans les orientations stratégiques du **Programme Local de l'Habitat 2025-2030**, récemment adopté à l'unanimité, et notamment dans l'action visant à produire une offre de logements diversifiée et de qualité, répondant aux besoins réels des Saint-Martinois.

La réhabilitation d'une bâtisse abandonnée pour y créer des logements à loyers maîtrisés constitue un levier efficace face à la rareté du foncier, tout en contribuant à la revitalisation urbaine et à la mixité sociale.

Les loyers projetés, nettement inférieurs aux prix du marché local, permettront d'apporter une réponse concrète aux classes moyennes souvent exclues du logement social comme du secteur privé.

Le CESC tient à préciser que cette opération de réhabilitation, permet à la fois de redonner vie à une bâtisse inutilisée, de lutter contre la vacance immobilière et de proposer une offre de logements à loyers maîtrisés, adaptés aux capacités financières des ménages saint-martinois.

Le CESC souligne également que cette subvention complète un montage financier équilibré, combinant emprunts bonifiés et fonds propres. Elle est indispensable pour garantir la viabilité de l'opération, tout en maintenant des loyers accessibles.

Enfin, en contrepartie de sa contribution financière, **la Collectivité bénéficiera de droits de réservation sur quatre logements**, ce qui renforce sa capacité à répondre aux situations prioritaires et à orienter les attributions en fonction des besoins sociaux du territoire.

En conséquence, le CESC émet un avis favorable à l'octroi de cette subvention, et réaffirme son soutien à une politique de l'habitat ambitieuse, responsable et solidaire.

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les élus, Mesdames et Messieurs, je vous remercie de votre écoute.

Ont voté pour : 14

Ont voté contre : 0

Se sont abstenus : 1 R.PIPER

Ne prends pas part au vote : 1 C.BRANDER

