

REPUBLIQUE FRANÇAISE
COLLECTIVITE DE SAINT-MARTIN

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



cesc

**Conseil Economique Social
et Culturel de Saint-Martin**

Rapport n°2

**« Instauration d'un cadre fiscal territorial adapté aux besoins de Saint-Martin en logements
abordables. »**

Avis émis en plénière le 24 septembre 2025

Conseil Territorial du 3 octobre 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, et notamment ses articles L. O 6313-1 et L. O 6314-1, le 1° du I- et le 1° du II- de son article L. O 6314-3, ses articles L. O 6314-4, L. O 6341-1, LO 6351-2, L. O 6352-3 et L. O 6352-4, le 5° de son article L. O 6353-4, ainsi que son article L. O 6364-4 ; Vu le Code Général des Impôts de Saint-Martin, et notamment ses articles 259, 683-0, 691-0, 717 bis, 717 ter, 1384, 1384 A, et 1384 C, de même que son article 1840 G ter ;

Vu la délibération CT 23-2-2015 du 26 Mars 2015 portant « Fiscalité du patrimoine-Aménagement des droits de mutation à titre gratuit (Successions et donation) et du régime des plus-values immobilières. » ;

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 32-04-2025 du 26 Juin 2025, portant « Mesures fiscales destinées à encourager la libération du foncier, les donations entre vifs, et à faciliter le règlement de successions et autres démarches administratives » ;

Vu la délibération CT 33-07-2025 du 7 août 2025 portant approbation du règlement d'intervention financier et du cadre de gouvernance du logement social à Saint-Martin ;

Considérant la tension extrême qui pèse sur le marché du logement à Saint-Martin, marquée par une demande sociale croissante, une vacance quasi nulle et un parc social sous-dimensionné ;

Considérant le fait que la Collectivité ne bénéficie plus, depuis 2012 et le transfert de la compétence « Logement / Habitation », des dispositifs nationaux d'aide à la pierre, et notamment de la Ligne Budgétaire Unique (LBU), la perte desdits dispositifs restant, à ce jour, largement sous-compensée ;

Considérant l'identification, par le Programme Local de l'Habitat 2025-2030, de la création d'un modèle local de financement du logement abordable comme priorité absolue, et la confirmation, par l'étude stratégique conduite en 2025, du rôle incontournable des allègements fiscaux pour atteindre cet objectif ;

Considérant l'impact positif qu'induirait l'exonération de la taxe sur le foncier bâti durant une période de vingt-cinq années, à l'instar de la situation généralement constatée au niveau national, la réduction de la taxe générale sur le chiffre d'affaires à 2% par dérogation au taux normal de 4%, et l'abaissement à 4% des droits de mutation à titre onéreux, contre 8% actuellement, ; de telles mesures fiscales ayant vocation à réduire les charges pesant sur les programmes sociaux, à améliorer leur autofinancement, à limiter la part de subventions directes et à accélérer la production de logements sociaux sur le Territoire ;

Considérant les conclusions de l'étude de programmation et de financement du parc social menée par la collectivité, validées au Comité de pilotage du 25 juin 2025 ;

Considérant l'avis de la Commission « Finances et Fiscalité, en date du en date du XXX 2025 ;

Considérant l'avis de la Commission « Affaires foncières et urbanisme, en date du XXX 2025 ;

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 17 août 2025, réceptionné le 21 septembre 2025 du rapport n°2 sur « Instauration d'un cadre fiscal territorial adapté aux besoins de Saint-Martin en logements abordables. »

Emet, lors de la séance plénière du 24 septembre 2025, l'avis dont la teneur suit :

OBJET DE LA SAISINE

« Instauration d'un cadre fiscal territorial adopté aux besoins de Saint-Martin en logements abordables. »

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,

Réuni en séance plénière du **24 septembre 2025**, le Conseil économique, social et culturel (CESC) a examiné le projet de délibération visant à mettre en place un dispositif fiscal spécifique afin de favoriser les logements abordables à Saint-Martin.

Le CESC considère que les mesures proposées constituent des leviers incitatifs susceptibles d'accroître l'attractivité des projets de logements sociaux et intermédiaires et contribuent à la résorption du déficit de logements sur le territoire.

Toutefois, le CESC souhaite formuler les **points de vigilance suivants** :

- La durée très longue d'exonération de taxe foncière (25 ans) pourrait peser durablement sur les recettes fiscales de la Collectivité ; il conviendrait d'en évaluer l'impact budgétaire sur le moyen et long terme.
- Le dispositif devra être strictement encadré pour garantir qu'il bénéficie réellement aux ménages ciblés (ménages modestes, accession sociale) et qu'il ne soit pas détourné à des fins spéculatives.
- L'efficacité du dispositif repose sur la mobilisation d'opérateurs agréés et leur capacité à concrétiser des projets de construction en nombre suffisant.
- Une évaluation régulière (par exemple à mi-parcours du PLH – Programme local de l'habitat - 2025-2030) permettrait d'apprécier l'impact réel de ces mesures fiscales et, si nécessaire, d'en ajuster les paramètres.

En conclusion, le CESC émet un AVIS DE RESERVE à l'unanimité à l'adoption de ce projet de délibération et soutient cette réforme fiscale en faveur du logement abordable mais appelle la Collectivité à conjuguer attractivité fiscale et soutenabilité budgétaire, tout en veillant à l'équité sociale et au suivi opérationnel du dispositif.

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

La Présidente du CESC
Mme Ida ZIN-KA-IEU

