

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

« Mise à jour de la valeur locative des parkings professionnels et des Guest Houses »

Avis émis en plénière le 10 Décembre 2025

Conseil Territorial du 19 Décembre 2025

Rapporteur : Ida ZIN-KA-IEU

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

22

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

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L. O 6313-1, L. O 6314-3, L. O 6314-4, L. O 6341-1, LO 6351-2, L. O 6352-3, L. O 6352-4 et L. O 6364-4 ;

Vu l'article 310Q de l'annexe II du Code Général des Impôts de l'Etat ;

Vu le code général des impôts de Saint-Martin, notamment ses articles 1380 et 1388 ;

Vu le code du tourisme de Saint-Martin, notamment ses articles 331-1 et suivants ;

Vu la délibération CT19-3-2014 du 17 juillet 2014 modifiée, relative à l'adoption d'un référentiel de classement des Guest Houses ;

Vu la délibération CT 30-02-2016 du 08 décembre 2016, portant « Révision des valeurs locatives professionnelles » ;

Considérant la nécessité de mettre à jour le tarif permettant le calcul de la valeur locative des parkings professionnels et des Guest House pour l'établissement de la taxe foncière ;

Considérant, l'exposé de la Directrice Adjointe de la fiscalité en Assemblée Plénière du CESC en date du 10 Décembre 2025,



**Vu la saisine du Président du Conseil Territorial de la Collectivité de Saint-Martin, en date du 05 décembre 2025
réceptionné le 8 décembre 2025
du rapport n°2 sur « Mise à jour de la valeur locative des parkings professionnels et des Guest Houses »**

Emet, lors de la séance plénière du 10 décembre 2025, l'avis dont la teneur suit :

OBJET DE LA SAISINE

« Mise à jour de la valeur locative des parkings professionnels et des Guest Houses 2026 »

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 le mercredi 10 décembre 2025, le Conseil économique, social et culturel (CESC) a examiné le projet de délibération relatif à la mise à jour de la valeur locative des parkings professionnels et des Guest Houses.

Le CESC souligne que cette révision répond à une nécessité réelle :

- d'une part, les valeurs locatives fixées en 2016 pour les parkings professionnels étaient si disproportionnées qu'elles n'ont jamais pu être appliquées, privant la Collectivité de recettes fiscales significatives ;
- d'autre part, l'absence de catégorie dédiée aux Guest Houses a conduit à leur rattachement à une grille tarifaire inadaptée, générant une fiscalité trop élevée pour ce segment d'hébergement pourtant essentiel au tissu touristique local.

Le Conseil considère que les ajustements proposés constituent une évolution cohérente, équitable et techniquement justifiée, permettant une meilleure lisibilité de la fiscalité locale et un alignement avec les pratiques régionales.

Toutefois, le CESC formule les recommandations suivantes :

1. Sur la taxation des parkings professionnels

Compte tenu du fait que la taxe n'a jamais été appliquée jusqu'à présent, le CESC recommande à la Collectivité de mettre en place :

- une communication pédagogique claire et anticipée à destination des propriétaires et entreprises concernées ;
- un accompagnement administratif renforcé afin de faciliter l'appropriation de la nouvelle grille tarifaire ;
- une stratégie de sensibilisation permettant d'éviter toute incompréhension ou contestation lors l'application effective de cette taxe en 2026.

2. Sur la fiscalité applicable aux Guest Houses

Le CESC accueille favorablement l'abaissement de la valeur locative et la volonté de mieux reconnaître la spécificité de ces établissements.

Afin de consolider durablement cette démarche, le Conseil recommande d'intégrer explicitement le terme "Guest House" dans la liste officielle des catégories d'hébergements utilisées dans la fiscalité locale permettant à terme d'appliquer une fiscalité graduée.

Le CESC souligne que ces évolutions contribueraient à renforcer la justice fiscale, à soutenir la diversification de l'offre touristique et à améliorer la capacité de la Collectivité à mobiliser des recettes pertinentes et cohérentes avec les réalités économiques du territoire.

En conséquence, le CESC émet un AVIS FAVORABLE à ce projet de délibération, à l'unanimité des membres présents et encourage la Collectivité à accompagner sa mise en œuvre d'une politique d'information structurée et d'un travail de normalisation sectorielle au bénéfice de la transparence et de l'équité fiscales.

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

