

REPUBLIQUE FRANÇAISE
COLLECTIVITE DE SAINT-MARTIN

Conseil Economique Social et Culturel
de
SAINT-MARTIN



Rapport n°3

« Mesures fiscales destinées à encourager la libération du foncier – exonération de plus-value immobilière lors de la cession de certains biens immobiliers »

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

52

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

Vu le code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L. O 6313-1, L. O 6314-3, L. O 6314-4, L. O 6314-6, L. O 6341-1, LO 6351-2, L. O 6352-4, L. O 6352-7, L. O 6352-8 et L. O 6364-4 ;

Vu le Code de commerce, notamment son article L. 145-5 ;

Vu la loi n° 2018-1244 du 27 décembre 2018 visant à faciliter la sortie de l'indivision successorale et à relancer la politique du logement en outre-mer, modifiée notamment par l'article 51 de la loi n° 2024-322 du 9 avril 2024 visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement ;

Vu le code général des impôts de Saint-Martin, notamment ses article 199 undecies E, 217 undecies A, 244 bis A , 1840 G-ter ;

Vu le livre des procédures fiscales de Saint-Martin et notamment son article 196-1 ;

Vu le code de l'Urbanisme de Saint-Martin, notamment ses article 11-12 à 11-34 ;

Vu la délibération CT 07-11-22 du 12 décembre 2022 portant « Prorogation des mesures temporaires destinées à encourager les donations entre vifs et faciliter le règlement des successions » ;

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 faciliter le règlement des successions et autres procédures administratives »

Considérant les difficultés d'accès au foncier sur le territoire de la Collectivité ;

Considérant les enjeux en matière de construction, de logement, de développement économique à Saint-Martin ;

Considérant les travaux en cours de revitalisation de Marigot ;

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

s2

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°3 sur « Mesures fiscales destinées à encourager la libération du foncier – exonération de plus-value immobilière lors de la cession de certains biens immobiliers »

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

OBJET DE LA SAISINE

« Mesures fiscales destinées à encourager la libération du foncier – exonération de plus-value immobilière lors de la cession de certains biens immobiliers »

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 aux mesures fiscales destinées à encourager la libération du foncier – exonération de plus-value immobilière lors de la cession de certains biens immobiliers.

Le CESC reconnaît que la révision proposée constitue une évolution utile, mieux encadrée et juridiquement plus sécurisée, répondant aux incohérences et imprécisions relevées dans les précédentes délibérations. La clarification des catégories de terrains éligibles, l'exclusion des zones littorales pour éviter la spéculation, ainsi que la reconduction du dispositif jusqu'en 2038, permettent de concilier développement urbain maîtrisé et protection des espaces sensibles.

Le CESC souhaite également saluer la démarche de la Collectivité, notamment à travers la prise en compte des enjeux d'accès à la propriété pour les ménages résidents. À ce titre, le Conseil tient à féliciter la COM pour les mesures permettant de faciliter l'accès à la propriété des jeunes actifs qui, après avoir quitté le territoire pour leurs études, souhaitent revenir s'installer durablement à Saint-Martin.

Ces dispositifs contribuent au maintien des compétences locales, à la stabilisation démographique et au renforcement du tissu social du territoire.

Le CESC insiste toutefois sur l'importance d'une mise en œuvre vigilante, afin que l'exonération de plus-value serve pleinement les objectifs d'intérêt général, notamment :

- la fluidification du marché foncier,
- la production de logements adaptés,
- la revitalisation des friches urbaines,
- et la prévention de toute dérive spéculative.

52

En conclusion, le CESC émet un AVIS FAVORABLE à ce projet de délibération à l'unanimité des membres présents, tout en encourageant la Collectivité à poursuivre ses efforts en faveur de l'accès au foncier, de la cohésion sociale et du maintien des jeunes talents sur le territoire.

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

