

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°5

« Droits de mutation à titre onéreux – Mise à jour des articles 717 bis, 717 ter et 717 quarter du Code Général des Impôts de Saint-Martin »

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

FL

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, L. O 6353-1 et L. O 6364-4 ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles R. 372-1 à R. 372-24 ;

Vu le code général des impôts de Saint-Martin (CGIsm), notamment ses articles 683-0, 717 bis, 717 ter, 717 quater et 1840 G ter ;

Vu la délibération CT 32-04-2025 du 26 juin 2025 portant sur les 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 34-02-2025 du 06 octobre 2025 portant sur l'instauration d'un cadre fiscal territorial adapté aux besoins de Saint-Martin en logements abordables ;

Considérant la nécessité révélée de mettre à jour, d'harmoniser et d'affiner la rédaction des articles 717 bis, 717 ter et 717 quater du CGIsm ;

Considérant l'engagement pris par l'Autorité Territoriale, lors de la séance du Conseil du 6 Octobre 2025 ;

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°5 sur « **Droits de mutation à titre onéreux – Mise à jour des articles 717 bis, 717 ter et 717 quarter du Code Général des Impôts de Saint-Martin** »

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

OBJET DE LA SAISINE

« **Droits de mutation à titre onéreux – Mise à jour des articles 717 bis, 717 ter et 717 quarter du Code Général des Impôts de Saint-Martin** »

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 droits de mutation à titre onéreux – Mise à jour des articles 717 bis, 717 ter et 717 quarter du Code Général des Impôts de Saint-Martin.

Le CESC souligne que cette révision constitue une étape importante dans la modernisation, la clarification et l'harmonisation de la fiscalité locale liée au logement.

Les dispositifs révisés permettent :

- d'encourager l'accession à la résidence principale pour les ménages locaux,
- de faciliter la primo-accession des contribuables résidents fiscalement à Saint-Martin et de leurs descendants,
- de soutenir les parcours résidentiels en lien avec le logement social et abordable,
- de renforcer la lisibilité et la sécurité juridique des régimes fiscaux dérogatoires,
- d'assurer une application plus uniforme par les notaires, les services fiscaux et les bénéficiaires.

Le CESC tient également à saluer la démarche menée par la Direction Adjointe de la Fiscalité et l'ensemble du service, dont le travail met en évidence une véritable dimension humaine, attentive aux réalités sociales du territoire et aux besoins des ménages modestes cherchant à accéder à un logement stable.

Cette approche, fondée sur l'écoute, la clarification et la volonté d'harmoniser les pratiques, contribue à renforcer la confiance des usagers et l'efficacité des politiques publiques.

Le CESC observe par ailleurs que la mise en place d'obligations déclaratives, la définition de conditions d'éligibilité plus précises et l'introduction d'un calendrier cohérent d'application jusqu'en 2030 constituent des avancées notables pour la maîtrise des dispositifs et la lutte contre les détournements éventuels.

En conclusion, le CESC émet un AVIS FAVORABLE à ce projet de délibération à l'unanimité des membres présents, et encourage la Collectivité à poursuivre cette dynamique de modernisation, fondée sur la prise en compte renforcée des enjeux humains liés à l'accès au logement.

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

