

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL TERRITORIAL DE SAINT MARTIN



Date de la convocation : le 03 octobre 2025

NOMBRE DES MEMBRES DU CONSEIL TERRITORIAL				
Légal	En Exercice	Présents	Procurator(s)	Absent(s)
23	23	19	3	4

L'an DEUX MILLE VINGT CINQ le 06 octobre à 15h00, le Conseil Territorial de SAINT-MARTIN, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à l'Hôtel de la Collectivité, sous la présidence de Monsieur le **Président Louis MUSSINGTON**.

ETAIENT PRESENTS : Louis MUSSINGTON, Alain RICHARDSON, Bernadette DAVIS, Dominique DEMOCRITE-LOUISY, Martine BELDOR, Raphaël SANCHEZ OROZCO, Valérie DAMASEAU, Valérie FONROSE, Marc-Gérald MENARD, Bernadette VENTHOU-DUMAINE, Audrey GIL, Arnel DANIEL, Daniel GIBBES, Marie-Dominique RAMPHORT, Alain GROS-DESORMEAUX, Philippe PHILIDOR, Mélissa NICOLAS, Jules CHARVILLE, Angéline LAURENCE.

Le Président certifie que cette délibération a été :

1 affichée à la porte de l'Hôtel de la Collectivité :

2 reçue à la Préfecture de Saint-Martin le :

Préfecture de Saint-Barthélemy
et de Saint-Martin

Le : 13 OCT. 2025

N° :

DELIBERATION : CT 34-02-2025



ETAIENT ABSENTS : Michel PETIT, Annick PETRUS, Frantz GUMBS, Steven COCKS.

ETAIENT REPRESENTES : Michel PETIT pouvoir à Bernadette DAVIS, Frantz GUMBS pouvoir à Arnel DANIEL, Steven COCKS pouvoir à Marc-Gérald MENARD.

DEPORTE : //////////////////////////////////

SECRETAIRE DE SEANCE : Audrey GIL

OBJET : Instauration d'un cadre fiscal territorial adapté aux besoins de Saint-Martin en logements abordables

Objet : Instauration d'un cadre fiscal territorial adapté aux besoins de Saint-Martin en logements abordables

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 29 septembre 2025 ;

Considérant l'avis de la Commission Urbanisme Affaires Foncières en date du 29 septembre 2025 ;

Considérant l'avis de la Commission Cadre de vie, en date du 29 septembre 2025 ;

Considérant l'avis du Conseil Economique, Social et Culturel ;

Considérant, le rapport du Président,

DÉCIDE :

POUR :	15
CONTRE :	4 : D. GIBBES P. PHILIDOR M-D RAMPHORT A.G-DESORMEAUX
ABSTENTIONS :	3 : J. CHARVILLE A. LAURENCE M. NICOLAS
NE PREND PAS PART AU VOTE :	0
DEPORTE :	0

Article 1 : Il est procédé aux modifications suivantes du Code Général des Impôts de Saint-Martin :

I- L'article 259 est dorénavant ainsi rédigé :

« Article 259

- 1) Le taux de la taxe générale sur le chiffre d'affaires est fixé à 4 %.
- 2) Par dérogation aux dispositions du 1), le taux est fixé à 2 % dans les cas suivants :
 - a) Travaux de construction d'immeubles destinés à renforcer le parc de logements abordables de la Collectivité de Saint-Martin.
 - b) Travaux de démolition, de reconstruction, de réhabilitation lourde, de rénovation (y compris mise aux normes de sécurité ou de confort actuelles) ou de transformation d'immeubles, en vue d'accroître le nombre de logements abordables.

Les logements visés au 2) doivent remplir les critères requis pour la qualification de LLTS, LLS, PLS, LLI, PSLA et LES, tels que définis par le règlement d'intervention financier annexé à la délibération du 07 août 2025 ».

II- Après l'article 717 ter, il est inséré un article 717 quater rédigé comme suit :

« Article 717 quater

- I. Par dérogation aux dispositions de l'article 683-0, I, sont soumises à un droit d'enregistrement de 4% les opérations suivantes :
 - a) Acquisition de terrains nus en vue de l'édification de locaux à usage d'habitation répondant aux critères requis pour la qualification de LLTS, LLS, PLS, PLI, PLSA et LES ;
 - b) Acquisition d'immeubles à démolir, réhabiliter, rénover (rénovation lourde et/ou mise aux normes de sécurité ou de confort actuelles), transformer, en vue de la livraison de locaux à usage d'habitation répondant aux critères requis pour la qualification LLTS, LLS, PLS, PLI, PLSA et LES ;

- c) Acquisition par un bailleur social d'un immeuble détenu par un autre bailleur social en vue du maintien des locaux d'habitation dans le parc social ;
- d) Acquisition, par un primo accédant, de sa résidence principale par le mécanisme de l'accession sociale à la propriété.

Est ici visée l'acquisition d'un immeuble abordable, au sens de la délibération N°CT 33-07-25 portant « Programmation et financement du logement social à Saint-Martin-Validation du règlement d'intervention financier et du cadre de gouvernance » à usage de résidence principale par une personne physique n'ayant pas été propriétaire d'un bien immobilier situé sur le territoire de la Collectivité au cours des cinq années précédentes à la double condition que :

1° l'acte de vente comporte l'engagement de l'acquéreur d'affecter le logement à son habitation principale pendant une durée de cinq ans et de ne pas le céder à titre onéreux durant cette même période ;

2° l'acquéreur fournisse une déclaration sur l'honneur attestant qu'il n'a pas été propriétaire d'un bien immobilier à Saint-Martin au cours des cinq années précédentes, accompagnée d'un état délivré depuis moins de trois mois par le service de publicité foncière compétent en cas d'impossibilité de vérification de cette information, par le rédacteur de l'acte, à partir du fichier immobilier.

En cas de manquement aux engagements ou en cas de fausse déclaration, il est fait application des dispositions de l'article 1840 G ter du CGIsm.

Pour prétendre au bénéfice du taux réduit des droits d'enregistrement, les opérations mentionnées au a, b, et c doivent avoir au préalable été agréées par le Conseil Exécutif.

- II. Le Conseil exécutif peut, par règlement, prévoir des obligations déclaratives annuelles afin de permettre à l'administration fiscale de s'assurer du respect des conditions prévues aux articles 717 bis, 717 ter et 717 quater.

III- L'article 1384 est désormais ainsi rédigé :

« Article 1384

I. Les constructions affectées à l'habitation principale sont exonérées de la taxe foncière sur les propriétés bâties pendant une durée de quinze ans à compter de l'année qui suit celle de leur achèvement lorsqu'elles ont fait l'objet d'un prêt selon le régime propre aux habitations à loyer modéré. Cette exonération ne s'applique qu'aux parties de l'immeuble réellement occupées par les logements à loyer modéré.

II. Pour bénéficier de l'exonération, le propriétaire doit produire une demande dans les quatre mois de l'ouverture des travaux, selon les modalités fixées par l'article 314 de l'annexe III au code général des impôts [de l'État].

III. La durée de l'exonération est portée à 25 ans lorsque le programme de construction a été agréé au préalable par le Conseil Exécutif.

IV. L'exonération cesse de plein droit si par suite de transformations ou d'agrandissements, l'immeuble perd le caractère d'une habitation à loyer modéré. »

IV- L'article 1384 A est désormais ainsi rédigé :

« Article 1384 A

I. Les constructions neuves, rénovées ou transformées affectées à l'habitation principale et financées à concurrence de plus de 50 % au moyen des prêts aidés par l'État, prévus aux articles L. 301-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, sont exonérées de la taxe foncière sur les propriétés bâties pendant une durée de quinze ans à compter de l'année qui suit celle de leur achèvement.

L'exonération s'applique aux constructions de logements à usage locatif et affectés à l'habitation principale lorsqu'elles sont financées à concurrence de plus de 50 % au moyen d'un prêt prévu à l'article R. 372-1 du code de la construction et de l'habitation. Pour les constructions financées dans les conditions prévues aux articles D.331-14, R.331-15, D.331-16 et R.331-16 ou aux articles D. 372-9 à D. 372-12 du code de la construction et de l'habitation, la condition de financement s'apprécie en tenant compte des subventions versées par l'État, L'Agence nationale pour la rénovation urbaine, les collectivités territoriales et les établissements publics de coopération intercommunale ainsi que des subventions ou prêts consentis au titre de la participation des employeurs à l'effort de construction.

Cette exonération ne s'applique pas aux logements financés au moyen de l'avance remboursable ne portant pas intérêt prévue par les articles L.31-10-1 et suivants et R. 317-1 du code de la construction et de l'habitation.

I bis. Pour les constructions de logements visées au deuxième alinéa du I et pour lesquelles l'ouverture de chantier est intervenue à compter du 1er janvier 2002, la durée de l'exonération est portée à vingt ans lorsque ces constructions satisfont à au moins quatre des cinq critères de qualité environnementale suivants :

- a. modalités de conception, notamment assistance technique du maître d'ouvrage par un professionnel ayant des compétences en matière d'environnement ;
- b. modalités de réalisation, notamment gestion des déchets du chantier ;
- c. performance énergétique et acoustique ;
- d. utilisation d'énergie et de matériaux renouvelables ;
- e. maîtrise des fluides.

Pour bénéficier de cette durée d'exonération, le redevable de la taxe doit joindre à la déclaration prévue par l'article 1406 un certificat établi par l'administration chargée de l'équipement constatant le respect des critères de qualité environnementale de la construction.

La définition technique de ces critères, le contenu ainsi que les modalités de délivrance du certificat sont tels que fixés par les articles 310-0 H à 310 0 H-ter de l'annexe II au code général des impôts [de l'Etat].

I ter. Pour les constructions de logements mentionnées au deuxième alinéa du I, la durée de l'exonération est portée à vingt-cinq ans, lorsqu'elles bénéficient d'une décision d'octroi de subvention ou de prêt aidé prise entre le 1er juillet 2004 et le 31 décembre 2009.

La durée d'exonération mentionnée au I bis est portée à trente ans pour les constructions qui bénéficient d'une décision d'octroi de subvention ou de prêt aidé prise entre le 1er juillet 2004 et le 31 décembre 2009.

I quater. Pour les projets concourants à la production ou à la livraison de logements abordables destinés à l'habitation principale, et ayant reçu l'agrément préalable du Conseil Exécutif, la durée de l'exonération est portée à vingt-cinq ans.

II. Pour les logements en accession à la propriété situés dans un groupe d'immeubles ou un ensemble immobilier faisant l'objet des mesures de sauvegarde prévues aux articles L. 615-1 à L. 615-5 du code de la construction et de l'habitation, la durée d'exonération mentionnée au I est prolongée de cinq ans.

Avant le 31 décembre de chaque année, la commission mentionnée à l'article L. 615-1 du code de la construction et de l'habitation adresse à l'autorité compétente pour les opérations d'assiette, de contrôle et de recouvrement des impôts de la collectivité de Saint-Martin, la liste des logements et de leurs propriétaires répondant aux conditions mentionnées au premier alinéa.

III. Les constructions de logements neufs affectés à l'habitation principale faisant l'objet d'un contrat de location accession en application de la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière sont exonérées de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant une durée de cinq ans à compter de l'année suivant celle de leur achèvement lorsqu'elles font l'objet, dans des conditions fixées par décret, d'une convention et d'une décision d'agrément prise par le représentant de l'État dans la collectivité. L'exonération est maintenue pour la période restant à courir lorsque le locataire-accédant lève l'option, le cas échéant jusqu'à la

date de cession du logement, ou lorsque le logement fait l'objet d'un nouveau contrat de location-accession respectant les mêmes conditions que le précédent contrat ou qu'il est remis en location en faisant l'objet d'une convention prévue par l'article L. 353-2 du code de la construction et de l'habitation ».

V- L'article 1384 C est désormais ainsi rédigé :

«Article 1384 C

I. Les logements acquis en vue de leur location ou de leur livraison au titre de l'accèsion sociale à la propriété avec le concours financier de l'État ou avec une subvention de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine, en application des 3° et 5° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation ou au moyen d'un financement prévu à l'article R. 372-1 du même code, sont exonérés de la taxe foncière sur les propriétés bâties pendant une durée de quinze ans à compter de l'année qui suit celle de leur acquisition. La durée de l'exonération est portée à vingt-cinq ans lorsque la décision de subvention ou de prêt intervient entre le 1er juillet 2004 et le 31 décembre 2009.

Sont également exonérés de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant une durée de quinze ans les logements visés au 4° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation qui, en vue de leur location ou attribution à titre temporaire aux personnes défavorisées mentionnées à l'article 1er de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 modifiée visant la mise en œuvre du droit au logement, sont améliorés au moyen d'une aide financière de l'Agence nationale de l'habitat par des organismes ne se livrant pas à une exploitation ou à des opérations de caractère lucratif et agréés à cette fin par le représentant de l'État dans la collectivité. Le bénéfice de l'exonération est subordonné à la condition que la décision de subvention intervienne dans un délai de deux ans au plus à compter de l'année suivant celle de l'acquisition des logements par ces organismes. L'exonération de quinze ans est applicable à compter de l'année qui suit celle de l'achèvement des travaux d'amélioration. La durée de l'exonération est portée à vingt-cinq ans lorsque la décision de subvention de l'Agence nationale de l'habitat intervient entre le 1er juillet 2004 et le 31 décembre 2009.

La durée des exonérations prévues aux premier et second alinéa est portée à vingt-cinq ans pour les projets concourants à la production ou à la livraison de logements abordables destinés à l'habitation principale, et ayant reçu l'agrément préalable du Conseil Exécutif.

Les obligations déclaratives à la charge des personnes et organismes entrant dans le champ d'application du présent article sont telles que fixées par les articles 315-0 bis 315 bis et 315 ter de l'annexe III au code général des impôts [de l'Etat].

II. (Abrogé) »

Article II. : D'autoriser le Président à signer tout acte et document relatif à cette affaire.

Article III : Le Président du Conseil territorial, la Directrice Générale des Services, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente délibération, qui sera publiée au journal officiel de Saint-Martin.

Faite et délibérée le 06 octobre 2025.

Le Président du Conseil territorial,



Louis MUSSINGTON

La présente délibération pourra faire l'objet de recours devant le tribunal Administratif de Saint-Martin dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours Citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr.