



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL TERRITORIAL DE SAINT MARTIN

Date de la convocation : le 05 décembre 2025

NOMBRE DES MEMBRES DU CONSEIL TERRITORIAL				
Légal	En Exercice	Présents	Procuration(s)	Absent(s)
23	23	14	4	9

L'an DEUX MILLE VINGT CINQ le 19 décembre à 9h00, 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, Michel PETIT, Valérie FONROSE, Steven COCKS, Audrey GIL, Arnel DANIEL, Bernadette VENTHOU-DUMAINE, Marie-Dominique RAMPHORT, Philippe PHILIDOR, Alain GROS-DESORMEAUX, Mélissa NICOLAS.

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 :

DELIBERATION : CT 36-06-2025

ETAIENT ABSENTS : Martine BELDOR, Raphaël SANCHEZ OROZCO, Annick PETRUS, Frantz GUMBS, Valérie DAMASEAU, Marc-Gérald MENARD, Daniel GIBBES, Jules CHARVILLE, Angéline LAURENCE.

ETAIENT REPRESENTES : Frantz GUMBS pourvoit Michel PETIT, Marc-Gérald MENARD pourvoit à Audrey GIL, Valérie DAMASEAU pourvoit à Steven COCKS, Daniel GIBBES pourvoit à Philippe PHILIDOR.

DEPORTES : //////////////////////

SECRETAIRE DE SEANCE : Audrey GIL

OBJET : Droits de mutation à titre onéreux-Mise à jour des article 71 bis, 717 ter et 717 quater du Code Général des Impôts de Saint-Martin.

Objet : Droits de mutation à titre onéreux-Mise à jour des article 71 bis, 717 ter et 717 quater du Code Général des Impôts 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'avis de la Commission des Finances et de la Fiscalité en date du 18 décembre 2025 ;

Considérant l'avis du Conseil Economique Social et Culturel ;

Considérant, le rapport du Président ;

Le Conseil territorial,

DÉCIDE :

POUR :	18
CONTRE :	0
ABSTENTIONS :	0
NE PREND PAS PART AU VOTE :	0
DEPORTES :	0

Article I. : De Modifier ainsi le Code général des Impôts de Saint-Martin :

- L'article 717 bis est désormais ainsi rédigé :

« I.-Conditions particulières d'Acquisition d'un logement auprès d'un bailleur social

1/ Par dérogation aux dispositions de l'article 683-0, l'acquisition, auprès d'un bailleur social d'un logement défini au 2 par la personne qui l'occupe à titre d'habitation principale depuis cinq ans au moins est soumise à un droit d'enregistrement au taux de 2% à la triple condition que l'acte de vente comporte :

- a) un engagement de l'acquéreur d'affecter, dès l'acquisition, 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 ;

b) une mention expresse selon laquelle le bien a été financé dans les conditions prévues au 2 ;

c) une déclaration sur l'honneur de l'acquéreur stipulant qu'il n'est pas déjà propriétaire divis d'un bien immobilier sur le territoire de la collectivité de Saint-Martin à la date de l'acquisition, 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, certifiant l'absence d'immeuble divis au compte de l'acquéreur sur le territoire de la collectivité.

2/. Les logements mentionnés au 1 s'entendent de ceux dont la construction a été financée, antérieurement au transfert à la collectivité de Saint-Martin de la compétence « logement », à l'aide d'un prêt aidé ou d'une subvention de l'État accordé dans les conditions prévues par les articles R372-1 à R372-24 du code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction en vigueur lors de l'octroi de l'aide.

3/. En cas de manquement à l'engagement mentionné au a du 1 ou de défaut de la mention prévue au b du même 1 ou en cas de fausse déclaration sur l'honneur, il est fait application des dispositions de l'article 1840 G ter du code général des impôts de la collectivité de Saint-Martin.

4/. – Les dispositions du 1 s'appliquent aux acquisitions réalisées jusqu'au 31 décembre 2030.

II.-Le Conseil Exécutif peut prendre, sur proposition du président du conseil territorial, un règlement, pouvant prévoir des obligations déclaratives annuelles à la charge de l'acquéreur, afin de permettre à l'administration fiscale de s'assurer du respect des engagements pris pour bénéficier des régimes dérogatoires prévus aux article 717 bis et 717 ter du code général des impôts de la collectivité. »

- **L'article 717 ter est désormais ainsi rédigé :**

« **I.-**Conditions particulières d'une acquisition d'un immeuble à usage de résidence principale par une personne physique primo accédant à SAINT-MARTIN :

1/ Par dérogation aux dispositions de l'article 683-0, l'acquisition d'un immeuble à usage de résidence principale par une personne physique fiscalement domiciliée à Saint-Martin (résidents et assimilés pour le calcul de l'impôt sur le revenu) ou descendante d'une de ces personnes, en ligne directe, jusqu'au deuxième-degré, et n'ayant pas été propriétaire divis directement ou indirectement de sa résidence principale sur le territoire de la collectivité à un moment quelconque au cours des cinq années précédant l'acquisition, est soumise à un droit d'enregistrement au taux de 4 % à la double condition que l'acte de vente comporte :

- a) un engagement de l'acquéreur d'affecter en totalité, dès l'acquisition, 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 ;
- b) une déclaration sur l'honneur de l'acquéreur stipulant qu'il n'a pas été propriétaire de sa résidence principale sur le territoire de la collectivité de Saint-Martin au cours des cinq années précédant l'acquisition, 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, certifiant l'absence d'immeuble divis au compte de l'acquéreur sur le territoire de la collectivité.
- c) le dernier avis d'imposition à Saint-Martin du bénéficiaire ou, celui d'au moins un de ses ascendants en ligne directe jusqu'au deuxième degré accompagné d'un certificat de scolarité datant, au plus, de cinq ans à la date de l'acquisition.

2/ En cas de manquement à l'engagement mentionné au a) du 1 ou en cas de fausse déclaration sur l'honneur mentionné au b) du 1, il est fait application des dispositions de l'article 1840 G ter du code général des impôts de la collectivité de Saint-Martin.

3/Les dispositions du 1 s'appliquent aux acquisitions réalisées jusqu'au 31 décembre 2030.

II. – Les dispositions du I s'appliquent aux acquisitions réalisées uniquement par les personnes physiques ayant leur résidence fiscale à Saint-Martin, les personnes physiques qui leurs sont assimilés pour le calcul de l'impôt sur le revenu au sens de la délibération n°CT 21-1bis-2014 du 20 novembre 2014, et les descendants de ces personnes en ligne directe, jusqu'au deuxième degré remplissant les conditions reprises au a), b) et c) du 1/ du I.

Les terrains à bâtir, à condition qu'y soit édifiée la résidence principale du bénéficiaire dans le délai de deux ans suivant l'acquisition du terrain (construction hors d'eau hors d'air) sont admis au présent dispositif qui est applicable également aux ventes en l'état futur d'achèvement.

L'engagement n'est pas rompu par l'apport pur et simple par tous les bénéficiaires du taux réduit ou certains d'entre eux au profit d'une société ou d'une copropriété constituée entre eux, à l'exclusion de toute autre personne, sous réserve qu'aux termes de l'acte constatant l'apport, soient réunies les conditions suivantes :

a-chacun des associés s'engage à ne pas céder à titre onéreux les parts sociales reçues en contrepartie de son apport au cours des dix années suivant la date de l'apport ;

b-l 'ensemble des associés agissant tant en leur nom personnel qu'au nom et pour le compte de la société, s'engage à ne pas céder à titre onéreux l'immeuble apporté au cours des dix années suivant la date de l'apport.

III. – Le Conseil Exécutif peut prendre, sur proposition du président du Conseil Territorial, un règlement, pouvant prévoir des obligations déclaratives annuelles à la charge de l'acquéreur, afin de permettre à l'administration fiscale de s'assurer du respect des engagements pris pour bénéficier des régimes dérogatoires prévus aux article 717 bis 717 ter et 717 quater du code général des impôts de la collectivité. »

- **L'article 717 quater est désormais ainsi rédigé :**

« I.-Par dérogation aux dispositions de l'article 683-0, I, sont soumises à un droit d'enregistrement de 4% les opérations suivantes :

- 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 ;
- 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 ;
- 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 justifiée par tout document émanant du bailleur social et attestant de ladite accession, à produire préalablement à la rédaction de tout avant-contrat et/ou tout acte de vente.

Sont concernées les acquisitions d'immeubles à usage de résidence principale, y compris les terrains à bâtir, et y compris les acquisitions faites par le biais d'une vente en l'état futur d'achèvement réalisées par des personnes physiques n'ayant pas été propriétaires divis d'un bien immobilier situé sur le territoire de la Collectivité au cours des cinq années précédant la date d'acquisition, et lorsque le bien acquis constitue un logement « abordable » au sens de la délibération du CT du 7 aout 2025 N°33-07-25, à savoir :

« Un logement à loyer modéré ou à prix en accession modéré destinés aux ménages disposant de ressources modestes ou en difficulté, financés avec l'appui de fonds publics, gérés par des opérateurs agréés (bailleurs sociaux, SEM) et répondant à des critères de qualité, de durabilité et d'intégration territoriale et relevant des catégories suivantes :

- Logement locatif social « pur », comprenant le Logement Locatif Très Social (LLTS) et le Logement Locatif Social (LLS),
- Logement locatif social « intermédiaire », comprenant le Prêt Locatif Social (PLS) et le Logement Locatif Intermédiaire (LLI),
- Logement en accession sociale à la propriété, comprenant le Prêt Social Location Accession (PSLA) et le Logement Évolutif Social (LES). »

A la double condition que :

1° l'acte de vente comporte l'engagement de l'acquéreur d'affecter en totalité 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 fournit une déclaration sur l'honneur attestant qu'il n'a pas été propriétaire d'un bien immobilier divis à Saint-Martin au cours des cinq années précédant l'acquisition, accompagnée d'un état délivré depuis moins de trois mois par le service de publicité foncière compétent pour SAINT-MARTIN, en cas d'impossibilité de vérification de cette information, par le rédacteur de l'acte, à partir du fichier immobilier, certifiant l'absence d'immeuble divis au compte de l'acquéreur sur le territoire de la collectivité de SAINT-MARTIN.

Ces dispositions s'appliquent aux acquisitions réalisées jusqu'au 31 décembre 2030.

II.-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.

III.-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. »

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 19 décembre 2025.

Le Président du Conseil territorial,



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.