



ETUDE SUR L'ENCADREMENT DES LOYERS

LES VOIES POSSIBLES VERS UN MARCHÉ DU LOGEMENT PLUS EQUILIBRE

INTRODUCTION

Le logement et notamment le niveau des loyers, hors de portée d'une grande partie de la population, est une des principales difficultés à laquelle l'île est confrontée.

Cette situation crée des tensions sociales et de voisinage, met des entreprises en difficulté, rendant certains emplois, pourtant essentiels à la vie de l'île, très difficiles à pourvoir.

Dans ce contexte, la Collectivité a souhaité engager une réflexion sur des mesures de nature à stopper ces excès et étudier de manière approfondie la possibilité d'un encadrement des loyers.

Pour ce faire, par courrier en date du 27 novembre 2018¹, elle a saisi le CESCE pour qu'il conduise, conjointement avec Madame Marie-Angèle Aubin, élue, membre du Conseil Exécutif, une étude sur les aspects juridiques, économiques et sociaux d'un tel encadrement.

Une réglementation sur l'encadrement des loyers vise à limiter l'évolution du loyer d'un logement au moyen de loyers de référence.

En métropole, ce type de dispositif est mis en place dans les zones où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande qui entraîne des difficultés sérieuses de logement et qui se caractérise par un niveau élevé des loyers.

Les dispositions issues d'une telle réglementation viennent s'ajouter aux règles générales déjà existantes en matière de montant du loyer mais prévoit des règles spécifiques en cas de nouvelle mise en location d'un logement (nouveau bail – nouveau locataire)².

D'emblée, la mise place d'un tel dispositif semble particulièrement complexe à mettre en œuvre Saint-Barthélemy. En effet, la détermination d'un loyer de référence dépend d'un grand nombre de critères (type de logement, localisation, taille, âge du bâtiment...) et implique nécessairement une classification exhaustive des biens. L'efficacité du dispositif repose également sur l'efficacité des contrôles, tandis qu'à ce jour, très peu de contrôles sont réalisés.

En outre, dans les zones où un encadrement des loyers est appliqué, la pratique a montré que ce type de mesures a peu d'impact sur le niveau des loyers, ses effets sur le marché de la location sont ponctuels et parfois même pervers.³

Enfin, ce type de pratique ne correspond pas à la mentalité des élus locaux et des habitants de l'île attachés au libre marché et hostiles à la réglementation excessive.

Il n'en demeure pas moins qu'une réflexion générale sur la question du logement à Saint-Barthélemy doit être menée afin d'anticiper et de réfléchir à des solutions visant à améliorer la situation actuelle et à atténuer les tensions dans le domaine logement. S'il est encore possible de trouver quelques loyers "abordables", ceux pratiqués aujourd'hui sont manifestement parmi les plus élevés de France

¹ Voir copie du courrier en annexe I

² Voir tableau récapitulatif en annexe II

³ « L'histoire de la réglementation du prix des loyers illustre hors de tout doute que ses effets néfastes à long terme sont beaucoup plus importants que ses apparentes retombées bénéfiques à court terme » :
<http://www.iedm.org/files/criselogement.pdf>.
<https://www.pressreader.com/france/le-point/20190718/281629601849943>

équivalents à plusieurs fois le montant d'un salaire moyen. Qui peut s'offrir un logement aujourd'hui ? Pour combien de temps ? Et qu'en sera-t-il demain ?

Au cours de ces derniers mois, les membres du CESCE ont amplement travaillé sur le sujet afin d'identifier un faisceau de mesures possibles et qui, mises en commun, devraient être de nature à apaiser l'extrême tension opérée sur les prix des loyers.

Bien que certaines tensions se faisaient déjà sentir avant le passage de l'ouragan Irma, elles ont été exacerbées par ce phénomène climatique, dont le processus s'est depuis accéléré.

Si le passage de Luis en 1995 n'avait fait que révéler l'existence de Saint-Barthélemy à la métropole et provoquer un afflux de nouveaux habitants, il n'avait pour autant pas généré de tensions liées aux loyers.

Si les conséquences d'Irma ont révélé certains dysfonctionnements liés à la sécurité, compte tenu de la violence du phénomène, cela n'a fait qu'accroître des tensions déjà fortes sur le logement, induites par la reconstruction, dont les effets ne se sont toujours pas dissipés à ce jour.

La Collectivité s'est très vite investie pour mettre en place des solutions pour une meilleure résilience. Néanmoins, plus de deux années après la catastrophe, le logement à Saint-Barthélemy se trouve toujours dans une situation d'hypertension.

Si les tensions liées à Irma seront absorbées avec le temps est-il possible d'envisager un paysage apaisé une fois la reconstruction achevée ?

La question des loyers à Saint-Barthélemy est liée à de nombreux aléas et la possible récurrence de catastrophes naturelles sur l'île, fait qu'il est par conséquent impossible de présager une autorégulation de la situation.

Dans ce contexte de tensions fortes dues à la densification et où la demande ne cesse d'augmenter, il est sage, selon le CESCE, de considérer que la dérive va se propager et se généraliser.

Il est par conséquent important d'anticiper et de réfléchir à des solutions tendant à améliorer la situation. La dérive mérite d'être canalisée de façon à rompre avec le cercle vicieux dans lequel la hausse des loyers entraîne une hausse généralisée des prix :

L'emballement de la construction génère une hausse des coûts de la construction lequel entraîne à son tour une hausse des loyers.

Puis, le niveau des loyers sans cesse en croissance rend les nouveaux projets immobiliers rentables malgré la hausse des coûts de construction : le système s'autoalimente...

Afin de réaliser cette étude, le CESCE a essayé d'établir, avec le peu d'informations disponibles, un diagnostic de la situation du logement à Saint-Barthélemy pour identifier et comprendre les causes de l'augmentation des loyers et des tensions liées au logement (**PARTIE I**). Ce qui l'a ensuite conduit à réfléchir à d'autres solutions ou recommandations tendant à atténuer les tensions (endiguer la dérive) dans le domaine du logement et trouver la voie d'un marché plus équilibré (**PARTIE II**).⁴

⁴ Une synthèse du travail réalisé par le CESCE est disponible à l'annexe III de la présente étude sous forme de tableau synoptique

PARTIE I

LES CAUSES DES TENSIONS LIEES AU LOGEMENT ET DE L'AUGMENTATION DES LOYERS – ETAT DES LIEUX

A. L'analyse de la demande pour mieux comprendre ce qui crée et augmente la demande

Les éléments suivants ont été identifiés comme étant des facteurs contribuant à créer de la demande en matière de logement et à la faire augmenter :

1. Avant Irma déjà, l'ouverture ou la réouverture d'établissements hôteliers soumis à des normes de qualité toujours plus importantes a eu pour conséquence un besoin croissant d'employés et/ou de saisonniers pour lesquels les employeurs ont dû trouver des logements par tous moyens.

Conséquences

- ✓ Hausse de la demande de logements
- ✓ Surenchère sur les loyers opérée par les hôtels
- ✓ Nouvelle tendance de fixer les montants des loyers par chambre voire par lit.

2. La reconstruction post Irma : Compte tenu de l'ampleur de la reconstruction, le secteur du bâtiment connaît aujourd'hui un fort dynamisme. A ce jour, en effet, 700 millions d'euros ont été versés par les assurances dans le cadre des dommages causés par l'ouragan de 2017. Ce chiffre révélateur explique le rythme effréné du secteur du BTP.

Or, pour répondre aux carnets de plusieurs années de commande, les entreprises du secteur de la construction affichent un besoin accru de main d'œuvre et nous avons assisté à l'arrivée de travailleurs venus de l'extérieur pour participer à la reconstruction de l'île.

Conséquences

- ✓ Hausse de la demande de logements
- ✓ Hausse des tensions dues au logement
- ✓ Conséquences sur les prix des loyers qui ont augmenté

Notons en outre que la main d'œuvre extérieure, quelques fois étrangère, arrivée pour répondre à la demande liée à la reconstruction, présente souvent un profil socio-démographique différent de celui des habitants réguliers de Saint-Barthélemy. Compte tenu de ces différences sociales et culturelles, certains de ces travailleurs acceptent plus facilement des conditions de vie inconfortables voire indignes.

Conséquences

- ✓ Augmentation des marchands de sommeil

3. La densification de Saint-Barth due notamment à l'attractivité de l'île.

Les deux points abordés précédemment ont indéniablement favorisé l'augmentation de la population et par conséquent la densification de l'île.

L'émergence de certains projets d'investissements qui nécessitent et attirent des employés du secteur touristique haut de gamme également.

Il n'en demeure pas moins que la population croît aussi compte tenu de la seule attractivité de l'île. Il est donc apparu important de s'interroger plus généralement sur les éléments d'attractivité de Saint-Barthélemy :

- ✓ La situation fiscale et sociale particulière ;
- ✓ La situation géographique et le climat (malgré l'augmentation du risque cyclonique face au dérèglement climatique), la qualité de vie ;
- ✓ La notoriété de la destination dans le monde du luxe ;
- ✓ Le niveau de salaire plus élevé avec la possibilité d'accumuler plusieurs emplois parfois sans respect des durées hebdomadaires maximales de travail imposées par la loi ;
- ✓ Le contexte du marché de l'emploi plus favorable qu'en France notamment pour les emplois saisonniers ;

Conséquences

- ✓ Augmentation de la demande de logements donc hausse des loyers

En même temps que la demande de logement a augmenté, l'offre a, quant à elle, évolué.

B. L'analyse de l'offre

En matière d'offre de logements, le CESCE a dégagé les 4 éléments suivants qu'il estime être à l'origine des difficultés sérieuses et des tensions liées au logement sur l'île.

1. Constat : de nombreuses tendances se croisent et s'enchainent ce qui donne naissance à un cercle vicieux dont l'ensemble des causes et des effets participent à la dégradation de la situation. Ainsi :

- ❖ La hausse du coût de la construction, du fait de la très forte demande notamment, incite les propriétaires à augmenter les loyers pour compenser le prix global des travaux.
En outre, bien que variable, la hausse du coût de la construction est d'autant plus élevée que les entreprises du BTP répercutent elles-mêmes la hausse généralisée du coût de la vie - et notamment celle des loyers – sur leurs prix...

Conséquences

- ✓ Hausse des prix des loyers
- ❖ De surcroît, la hausse des prix de la construction n'a pas découragé les aspirants acheteurs. En effet, les conditions de crédit avantageuses en raison des taux d'intérêts bas et les perspectives de rendements intéressantes dues au niveau élevé des loyers

sont gages de sécurité en matière de retour sur l'investissement. Les rendements générés dans un tel contexte sont supérieurs à ceux que peuvent offrir les marchés financiers. Les carnets de commande des entreprises du bâtiment continuent à se remplir.

Conséquences

- ✓ Forte demande en matière de construction → Hausse des prix de la construction → Hausse des prix des loyers
- ❖ Relevons également l'augmentation du nombre de projets immobiliers financés par les banques. Ces dernières, afin de couvrir les coûts de construction en hausse exigent des garanties plus importantes ce qui encourage leurs clients à présenter des dossiers avec des revenus locatifs élevés. De fait, dans le cadre du calcul du taux d'endettement de l'emprunteur, les banques participent, certes passivement, à cette dérive des prix des loyers.

Conséquences

- ✓ Hausse des prix de loyers

2. Le passage de l'ouragan Irma sur Saint-Barthélemy a causé d'importants dégâts matériels et la destruction de nombreux logements mais qui seront bientôt à nouveau disponibles pour la plupart.

Conséquences post crise immédiate

- ✓ Baisse de l'offre
- ✓ Cumulé à la hausse de la demande (Cf. A. Analyse de la demande), le déséquilibre a entraîné la hausse de loyers

3. La baisse de l'offre et l'augmentation de la main d'œuvre étrangère venue participer à la reconstruction post Irma, ont favorisé les pratiques des marchands de sommeil. En surexploitant la capacité d'occupation de leurs logements, ces propriétaires peu scrupuleux obtiennent des revenus locatifs bien supérieurs à ce qu'ils pourraient prétendre pour une occupation normale.

Conséquences :

- ✓ Par mimétisme, d'autres propriétaires sont tentés d'augmenter leurs loyers ce qui crée des distorsions (effet d'aubaine soumis à un effet cliquet).
- ✓ Augmentation du risque sanitaire, des tensions sociales et dégradation du bien-être psychologique des occupants : En effet, il existe des données probantes démontrant les interactions entre les conditions de logement (densité d'occupation, qualité de l'air intérieur, taille et équipement du logement, isolation) et l'état de santé des occupants⁵

⁵ Braubach & Fairburn, Social inequities in environmental risks associated with housing and residential location - a review of evidence. 2010 + Revue Villes en parallèle n°28-29, 1999, article Habitat et santé Gary Evans, Nancy Wells et Annie Moch

4. L'essor des plateformes communautaires de location, Airbnb notamment, qui donnent l'opportunité à des particuliers de louer tout ou une partie de leur propre habitation. Certains propriétaires trouvent un intérêt certain à louer via Airbnb. En effet, cette nouvelle possibilité leur permettrait de pouvoir louer temporairement, plus cher, tout en s'extrayant du risque des loyers impayés.

Conséquences présumées :

- ✓ Des logements jusqu'alors loués à l'année seraient désormais proposés sur la plateforme → diminution du nombre de logements loués à l'année ?

La récente obligation faite à toute personne disposant d'un meublé de tourisme ou d'une chambre d'hôtes et qui souhaite héberger à titre onéreux une clientèle de passage de s'enregistrer auprès de la Collectivité pourrait avoir une incidence sur la destination des logements mais de façon limitée.

Pour aller plus loin dans l'analyse de l'offre et de la demande et compte tenu des lacunes évidentes en matière de données sur le territoire, le CESCE confirme que la Collectivité aurait tout à gagner à mettre en œuvre les moyens de collecter des données fiables et exploitables et à se doter d'un véritable système de croisement des données qui servirait d'outil d'observation lui permettant ainsi d'affiner au mieux son action publique, y compris dans le domaine du logement.

En ce qui concerne notre sujet, cela permettrait de mesurer l'offre et la demande pour avoir une connaissance suffisamment précise du déséquilibre existant, des réels besoins en termes de logements, d'évaluer précisément le manque et prendre les mesures adéquates pour répondre aux besoins en logement de la population.

Si certains chiffres en matière de logement peuvent être collectés auprès de l'INSEE⁶ dans le cadre de ses campagnes de recensement, il serait néanmoins très précieux de pouvoir collecter et /ou croiser des données à jour afin d'affiner les résultats et d'adapter le type de données collectées aux besoins spécifiques de l'île → Mettre en place une connaissance partagée des besoins et des offres en termes de logement sur le territoire :

Construire un observatoire territorial du logement

Ainsi, pour mieux appréhender la question du logement à Saint-Barthélemy et pour mieux anticiper les tensions, il serait précieux de connaître :

POUR EVALUER L'OFFRE :

Le nombres de logements loués à l'année, le nombre de logements destinés à la location saisonnière, le nombre de résidences secondaires exclues du marché de la location, le nombre de logements loués par les hôtels, le nombre de logements appartenant à des hôtels, le nombre d'arrivées et les départs définitifs, savoir quels sont les secteurs qui occupent le plus de logement ?

POUR EVALUER LA DEMANDE ET LES BESOINS EN TERMES DE LOGEMENTS

Pour le secteur du BTP : le nombre d'employeurs, d'employés, les formules de logements (qui est le preneur des baux) ? le nombre de chantiers en cours et à venir ? Sur combien de temps ? (Code urbanisme) A quoi cela peut correspondre en matière de main d'œuvre ?

Pour le secteur du TOURISME : le nombre d'hôtels, le nombre de chambres d'hôtels, le nombre de restaurants, le nombre de personnels dédiés à la clientèle haut de gamme et parmi eux le nombre de saisonniers

⁶ En 2016, le parc de logements de Saint-Barthélemy comptait 5239 logement / Source : INSEE
https://www.insee.fr/fr/statistiques?taille=100&debut=0&idprec=4171434&geo=COLLECTIVITE_OUTRE_MER-977&idfacette=3
<https://www.insee.fr/fr/statistiques/4171434?sommaire=4171436&q=saint-barth%C3%A9lemy>

Pour les professions indispensables à la population de l'île et relevant des compétences de l'Etat : le nombre d'enseignants et de personnel du secteur de la santé publique notamment

Dans son étude sur l'aménagement du territoire, le CESCE avait invité la Collectivité à étudier les modalités de création d'un observatoire territorial.⁷ En matière de logement plus spécifiquement il pourrait s'agir de la mise en place de dispositif d'observation de l'habitat et du foncier par le biais d'un programme local de l'habitat à l'instar de ce que prévoit le Code de la construction et de l'habitation national.

Ici, le CESCE souhaite proposer 3 idées qui pourraient déjà permettre de collecter plus d'informations pertinentes :

PRECONISATION 1 : Création d'un adressage pour dénommer les voies et mettre en place un système de numérotation élaboré de manière à collecter des informations pertinentes sur les habitations ou les locaux. (Destination, nombre de pièces...)

Exemple de numéro de logement : LOR-AP-0001-LA-2

Données exploitables par tous (nouvelle adresse postale) → LOR = LORIENT / AP = Nom de la parcelle cadastrale / 0001 = numéro de logement sur la parcelle cadastrale.

Données disponibles pour la Collectivité uniquement → LA = Destination du logement (location à l'année, résidence principale, location saisonnière, local professionnel, etc. (Dans notre exemple : L pour location A pour à l'année) / 2 = Nombre de chambres

Avantages de cet outil : Simplifier la distribution du courrier, faciliter l'intervention des services d'urgence, optimiser le déploiement des réseaux (eau, énergie, fibre optique...), obtenir des informations opérationnelles sur le nombre de logements, leur destination (location à l'année / location saisonnière...), le nombre de chambres et **FACILITER ET OPTIMISER les campagnes de recensement de la population, faciliter et améliorer le taux de recouvrement des taxes locales.**

Le déploiement du réseau FTTH va nécessiter la réalisation d'un plan d'adressage. N'y aurait-il pas une possibilité de profiter de ce chantier pour y intégrer une enquête d'adressage qui permettrait de collecter des informations utiles en matière de logement ?

PRECONISATION 2 : Une compétence cadastrale assurée par la Collectivité.

A l'heure actuelle, le cadastre qui relève, depuis 2007, de la compétence de Saint-Barthélemy est toujours géré par le Centre des Impôts Fonciers de la Direction Générale des Finances Publiques en Guadeloupe. Compte tenu de l'environnement fiscal de l'île, l'Etat n'a pas de véritable intérêt à mettre à jour régulièrement le cadastre.

Avantages : Disposer d'un fichier sur l'état de la propriété foncière à Saint-Barthélemy, sur la surface et la valeur des propriétés foncières **et d'une cartographie fiable et mis à jour de façon permanente.** **ET** anticiper la possibilité de mettre en place des mesures fiscales légères, si besoin.

PRECONISATION 3 : Améliorer les formulaires de déclaration de taxe de séjour, de CFAE, d'immatriculation de véhicule et de location de meublé de tourisme de sorte qu'ils permettent de collecter des informations plus affinées et exploitables.

⁷ Cf. page 62 de l'étude sur l'aménagement du territoire à Saint-Barthélemy et son impact économique : «Analyses, Enjeux et Perspectives» disponible à l'adresse suivante : <http://www.cesce-stbarth.org/images/demo/default/content/VERSO-RAPPORT-ADT.pdf>

PARTIE II

RECOMMANDATIONS PROPOSEES POUR UNE ATTENUATION DES TENSIONS ET UN RETOUR VERS UN MARCHE EQUILIBRE

A. Les solutions pour limiter la demande

Mesures Phares :

Nous avons pu constater en analysant la demande qu'afin de pouvoir répondre à leurs carnets de commandes, souvent saturés du fait de la reconstruction post-Irma, les entreprises en lien avec le secteur de la construction font fréquemment appel à de la main d'œuvre extérieure et quelques fois étrangère.

Cette situation qui met en lumière la bonne santé économique de l'île, présente néanmoins des conséquences négatives sur le marché du logement.

En effet, cet afflux de personnel a entraîné l'augmentation du nombre de marchands de sommeil sur l'île.

Afin de calmer ces deux phénomènes des mesures ont déjà été prises avec :

- D'une part, la création d'un Comité de lutte contre l'habitat indigne et insalubre à l'initiative des services de l'Etat,
- D'autre part, l'adoption en juillet du Code de l'accès au travail des étrangers par le Conseil Territorial.

Le CESCE propose 2 autres mesures visant à atténuer les effets de ces deux phénomènes (augmentation de la main d'œuvre étrangère + augmentation des marchands de sommeil) :

- **SYSTEMATISER ET RENFORCER LES CONTRÔLES DES AUTORISATIONS DE TRAVAIL POUR LES ETRANGERS ET LES CONTRÔLES EN MATIERE DE DROIT DU TRAVAIL PLUS GENERALEMENT**
afin que toutes les infractions soient effectivement et sévèrement sanctionnées.
- ❖ Prévoir des contrôles à chaque fin de contrat pour les travailleurs étrangers détachés ou pour les travailleurs étrangers en CDD et au bout de 5 ans pour les travailleurs étrangers en CDI⁸ afin de s'assurer qu'ils ne continuent pas à travailler sur le territoire de Saint-Barthélemy illégalement.

⁸ Délibération votée au CT du 28 octobre 2019 qui prévoit que « les autorisations de travail délivrées à un salarié étranger en contrat à durée indéterminée avant l'entrée en vigueur de la délibération n° 2019-054 CT du 12 juillet 2019 ont une durée de validité identique à celle du titre de séjour sans pouvoir excéder cinq ans à compter de la délivrance desdites autorisations. »

- ❖ En outre, la deuxième partie du Code consacrée aux travailleurs indépendants pour laquelle un projet complémentaire sera présenté ultérieurement devrait prévoir que l'autorisation pour un étranger d'exercer une activité indépendante ne serait possible que si le travailleur étranger justifie d'une carte de séjour « *passport talent* » (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16922>)
- ❖ S'assurer également que la Préfecture mettra rapidement tout en œuvre pour que la mention erronée « autorise le travail à Saint-Barthélemy » figurant sur les titres de séjour qu'elle délivre soit effectivement supprimée.

Effets attendus :

- ✓ Meilleure gestion et meilleur contrôle des flux de main d'œuvre étrangère
- ✓ Stabilisation ou ralentissement de la densification de l'île
- ✓ Baisse de la demande de logements
- ✓ Diminution des tensions sociales

➤ **RENFORCER LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INSALUBRE, INDIGNE ou INDECENT.**

S'il est en effet intolérable que certains logements mis en location présentent des risques pour la santé et la sécurité de leurs locataires, il n'est pas plus tolérable de louer un coin de terrasse ou d'entasser plusieurs personnes dans une même chambre.

- ❖ **Renforcer les contrôles et les étendre aux** logements indécents trop petits ou qui ne comportent pas un minimum d'éléments de confort pour une habitation paisible. (Rappeler et faire respecter les dispositions du code Civil).
- ❖ Porter une attention particulière sur les situations de « sur-occupation » de logement comme le comité de lutte contre le logement insalubre souhaite le faire.⁹
- ❖ **Rappeler et faire respecter les dispositions du code Civil** sur le logement indécents
- ❖ **Définir et encadrer les notions de logement indigne et insalubre dans le futur Code de l'Habitation de Saint-Barthélemy**¹⁰
- ❖ Renforcer la lutte contre les abus des propriétaires.

Effets attendus :

- ✓ Diminution du nombre de marchands de sommeil → moins de possibilité de logement pour les travailleurs acceptant des conditions de vie précaire → baisse de la main d'œuvre étrangère en situation précaire → baisse de la demande
- ✓ Atténuation du mimétisme en matière de fixation des loyers
- ✓ Baisse sensible des loyers

⁹ JSB n°1351 : <https://www.journaldesaintbarth.com/actualites/faits-divers/le-propretaire-dun-logement-suroccupe-epingle-201911191246.html>

¹⁰ Articles R 111-2 et R 111-3 du code de la construction et de l'habitation

- ✓ Retour à des montants de loyers fixés en fonction du logement et non plus en fonction du nombre de lits

Autre mesure secondaire ou annexe pour limiter la demande :

- **CONSTRUIRE ET MAITRISER SES RELATIONS PRESSE** / LA COLLECTIVITE POURRAIT ADOPTER UNE VERITABLE STRATEGIE DE RELATION PRESSE PERFORMANTE, MAITRISEE, NON SUBIE pour que l'image de Saint-Barthélemy véhiculée vers l'extérieur soit judicieusement adaptée à la situation (donner du grain à moudre à la presse sans attendre qu'elle vienne à nous)

Effet attendu :

- ✓ Stabiliser la densification de l'île → freiner l'augmentation de la demande

B. Une offre adaptée à la demande propice à une trajectoire de développement maîtrisé de l'île, à un environnement social favorable et stable et dans le respect des règles

Compte tenu du potentiel à construire sur l'île, l'offre de logements va augmenter mécaniquement. Toutefois, si une telle augmentation devrait permettre un rééquilibrage entre l'offre et la demande, cela ne présage en rien de l'avenir des prix des loyers.

S'il est vrai que le niveau élevé des loyers (les plus élevés de France) peut être d'une certaine manière un bouclier contre la densification, il n'en demeure pas moins que les tensions exercées sur la location est propice à appauvrir le tissu social de l'île. En effet, le niveau élevé des loyers conduit au départ progressif de familles stables et de personnels indispensables au bon fonctionnement de l'île (éducation nationale, santé...) et entravent leur remplacement.

L'offre doit donc être adaptée pour répondre aux objectifs suivants :

- ❖ Mieux vivre ensemble
- ❖ Favoriser un développement contrôlé, organisé et maîtrisé de l'île.
- ❖ Correspondre à un environnement social familial et stable

En ce sens, le CESCE propose 8 préconisations :

➤ **RALENTIR LE RYTHME EFFRENE DE LA CONSTRUCTION**

Le secteur du BTP est actuellement le principal moteur dans l'escalade des loyers car il ne cesse d'inciter le BTP à embaucher toujours plus de main d'œuvre.

Nous savons que le rythme de la construction est amené à diminuer. De fait, une partie des ouvriers de ce secteur seront censés quitter l'île. Les logements laissés vacants deviendraient alors disponibles aux personnels liés au tourisme, ou autre. Et les tensions pourraient alors diminuer ?

En outre, le secteur de la construction est un secteur prégnant dans l'économie de l'île. Il faut donc pouvoir lui assurer une transition douce en ralentissant le rythme effréné de la construction et donc préserver ce qui reste à construire le plus longtemps possible.

Il n'est donc pas question de sanctionner le BTP mais bien de le préserver dans sa durée = Tenter de sauver le BTP en le ralentissant pour lui permettre de durer. C'est en le préservant sur la durée que les tensions sur le logement peuvent diminuer.

La proposition du CESCE sur l'augmentation de la durée de validité d'un permis de construire et adoptée par la Collectivité est un premier pas.

Le CESCE propose :

- ❖ Compte tenu de l'adoption de la délibération portant prescription de la procédure de révision de la carte d'urbanisme, la Collectivité devrait, à chaque fois que cela est possible, **sursoir à statuer** pour les nouvelles demandes de permis de construire d'envergure.

Cf. ci-dessous extrait du Code de l'Urbanisme

§ 3. *Sursis à statuer.*

Art. 133-40. - Il peut être sursis à statuer sur les demandes de permis de construire, de permis d'aménager et de permis de démolir et les déclarations préalables :

1° A compter de la publication de la délibération prescrivant l'élaboration ou la révision de la carte d'urbanisme, lorsque les travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution de la future carte.

- ❖ **L'interdiction des travaux de construction les plus bruyants pendant toute la haute saison** touristique (du 20 novembre au 15 avril) et le samedi en basse saison en modifiant l'arrêté de 2008 actuellement en vigueur (Calquer la réglementation des travaux bruyants sur ce qui est pratiqué dans le secteur de la pointe Milou Carénage) et contrôler l'application de cette réglementation dans le temps pour la faire respecter sur le long terme

Effets attendus :

- ✓ Ralentissement du niveau d'activité du secteur du BTP afin de le préserver dans la durée
- ✓ Augmentation de l'offre de logements du fait du départ de l'île de certains travailleurs pour manque de travail
- ✓ Atténuer les tensions sur la demande de logements.
- ✓ Atténuer les tensions sociales liées à une île "perpétuellement en chantier"
- ✓ Donner une meilleure image de l'île à la clientèle

Pour aller plus loin : Il serait utile de faire une analyse pour connaître les réels avantages que la Collectivité et plus généralement Saint-Barthélemy retire des nouvelles constructions : quelles retombées en termes d'emploi locaux, de logement, de taxes, revenus, etc... En effet, il semblerait

qu'aujourd'hui qu'elles bénéficient à des « extérieurs » au détriment des équilibres économiques et sociaux de l'île...

➤ **SATISFAIRE LES BESOINS EN LOGEMENTS DES PERSONNELS SAISONNIERS**

- ❖ Pour les constructions de projets commerciaux nécessitant du personnel saisonnier pour leur exploitation : **subordonner la délivrance du permis de construire au fait que la demande justifie le logement de ces personnels**

Effets attendus :

- ✓ Une offre de logements mieux adaptée aux personnels saisonniers qui améliorerait leur qualité de vie et donc la qualité de service proposée aux clients.
- ✓ Hausse des logements disponibles pour d'autres catégories professionnelles
- ✓ Disparition du phénomène de la surenchère sur les loyers opérée par les établissements hôteliers
- ✓ Retour à des montants de loyers fixés en fonction du logement et non plus en fonction du nombre de lits
- ✓ Répercussions positives sur la qualité de services proposée à la clientèle de l'île

➤ **FAVORISER LES LOGEMENTS DESTINES AUX EMPLOIS INCONTOURNABLES**

Le coût des loyers, hors de portée d'une grande partie de la population, présente des risques importants à court et moyen terme en matière de stabilité sociale. Nous pouvons déjà constater une certaine dégradation du tissu social, du système de santé, de l'enseignement et le remplacement sur l'île de familles stables au profit de travailleurs de passage. Ces conditions sont propices à la détérioration de la sécurité, qui demeure l'un des atouts majeurs de Saint-Barthélemy vis-à-vis de sa clientèle.

Les personnels hospitaliers, enseignants, gendarmes et personnels qualifiés dans les secteurs en pénurie de main d'œuvre doivent pouvoir se loger et à des prix abordables.

La Collectivité a déjà pris la mesure du problème. En ce sens, 4 logements sont en cours de construction à Flamands et lorsque les écoles seront délocalisées sur Saint-Jean, il est d'ores et déjà prévu de transformer les anciens établissements de Gustavia en logements. Ces initiatives permettront de faire en sorte que la situation du logement des personnels indispensables s'améliore.

Toutefois, le CESCE souhaite mettre en valeur d'autres actions en faveur du logement de ces personnels.

- ❖ Ainsi, la Collectivité **pourrait établir un véritable plan d'investissement** (projet d'avenir) qui prévoirait un nombre de logements correspondant à ses besoins et à ceux de la fonction publique d'état (*Exemple de la délocalisation des écoles à Saint-Jean : La possibilité de transformer les écoles actuelles de Gustavia en logements devra être une réalité.*)
- ❖ **+ Utilisation par la Collectivité, lorsque cela est possible, de son droit de préemption** afin de garder la possibilité si besoin de réaliser de nouvelles constructions pour les personnels territoriaux ou de l'Etat à des prix convenables.

- ❖ **Orienter les investisseurs vers des programmes immobiliers d'intérêt général (Cf. construction de logements intermédiaires en faveur des actifs à forte valeur ajoutée pour l'île)** avec la mise en place d'un dispositif dérogatoire autorisant dans ce cas et après déclaration de projet prononcé par le Conseil Territorial, l'application de règles plus souples quant à la végétalisation et l'imperméabilisation du terrain mais imposant le recours à un appel d'offre architectural.

Effets attendus :

- ✓ Garantir une qualité en matière d'offre de soin et d'enseignement
- ✓ Eviter la « fuite des cerveaux »
- ✓ Favoriser un environnement social familial et stable
- ✓ Préparer l'avenir de l'emploi à Saint-Barthélemy et se donner la possibilité de se tourner vers des débouchés pertinents tels que l'implantation de pôles de recherche scientifiques axés sur des projets de résilience insulaire sans que le logement ne soit une contrainte

➤ **REDIGER LE CODE DE L'HABITAT ET DE LA CONSTRUCTION (pour une entrée en vigueur au plus tôt) :**

- ❖ **Instituer un droit locatif spécifique à Saint-Barthélemy** et adapté au contexte de l'île et prévoir des contrôles (ex. imposer un nombre maximum d'occupants par chambre, règles de superficie + imposer l'application de ces règles même si le bail est consenti à une personne morale pour loger son personnel...) Rappel les règles du code Civil en matière de logement décent, de qualité de la chose louée ;

→ **Prendre exemple de la Loi du Pays Polynésie française relative aux baux à usage d'habitation meublée et non meublée :**

<http://lexpol.cloud.pf/document.php?document=298901&deb=3135&fin=3142&titre=TG9pIGR1IFBheXMgbsKwIDlwMTItMjYgZHUgMTAvMTIvMjAxMg==>

Le projet de « code » réunirait ainsi, dans un corps de textes, les dispositions applicables aux locations meublées et non meublées et encadrerait de façon équilibrée, les droits et les obligations des locataires et des bailleurs selon des modalités spécifiques à l'île.

- ❖ Prévoir une disposition autorisant la Collectivité à prendre des mesures d'urgence en matière de logement en cas de situation exceptionnelle (Cf. contexte post Irma). Cela permettrait à la Collectivité de pouvoir imposer, dans des cas exceptionnels, un gel des loyers pendant une période déterminée d'au moins une année.
- ❖ Dans le code de l'urbanisme, étendre les catégories de changement de destination soumises à permis de construire ou à déclaration préalable aux destinations suivantes : habitation, location à l'année et location saisonnière. (Articles 132-6 et 132-7 du Code de l'Urbanisme)

Effets attendus :

- ✓ Prise de conscience par les bailleurs de leurs droits et de leurs obligations
- ✓ Relations bailleurs / locataires plus sereines
- ✓ Diminution du phénomène d'explosion des loyers
- ✓ Faire cesser l'idée selon laquelle il n'y a pas de règle à Saint-Barthélemy
- ✓ Organiser la situation du logement à Saint-Barthélemy autrement que par la loi du plus fort

➤ **ADAPTER L'OFFRE AIRBNB** (et autres plateformes) et **METTRE EN PLACE UNE VERITABLE REGLEMENTATION DES MEUBLES TOURISTIQUES SUR L'ILE**

- ❖ Mettre en place un système pour filtrer l'offre Airbnb et s'assurer que les biens mis en location sur les plates-formes correspondent réellement à des critères objectifs valorisant la destination (vue mer ou vue dégagée, intimité donc pas de logement partagé, surface minimum par chambre, 1 salle de bain par chambre...) S'inspirer de la réglementation mise en place à Minorque (Baléares) qui impose que les meublés de location obtiennent un agrément /une licence. <https://menorcahogar.com/licencias-turisticas/> mais aussi de celle, très restrictive en la matière, qui vient d'être adoptée à Hawaii : <https://realhawaii.co/blog/airbnb-on-hawaii-what-is-and-isnt-legal> / <https://www.travelandleisure.com/travel-news/honolulu-hawaii-mayor-signs-bill-limiting-airbnb-and-vacation-rentals>
- ❖ Instaurer et imposer, une charte qualité, un système de **classement en meublé de tourisme** par un organisme accrédité avec plusieurs catégories selon des critères de confort, d'équipement, de services aux clients¹¹...
Limiter le nombre de nuits louées...

Effets attendus :

- ✓ Réorienter des logements sur le marché de la location à l'année
- ✓ Limiter les cas de rupture de bail de location meublé abusifs
- ✓ Tirer la destination vers le haut et ne pas l'ouvrir un tourisme de masse

Pour aller plus loin et dans une perspective de plus long terme :

Nous avons vu que le passage d'Irma a exacerbé des tensions qui se faisaient déjà sentir.

Le passage de l'ouragan, grandement destructeur a engendré une accélération du rythme du secteur du BTP et un besoin important de main d'œuvre extérieure pour opérer le plus rapidement possible la reconstruction.

Compte tenu de l'exposition de Saint-Barthélemy à des risques naturels et climatiques, parmi les mesures permettant d'améliorer la résilience du territoire, le CESCE revient sur une préconisation qu'il avait déjà exprimé dans son avis rendu dans le cadre de la Mission d'évaluation des dommages et besoins à Saint-Barthélemy à la suite du passage de l'ouragan IRMA qui consistait à :

- **RENFORCER LES REGLES ET LES NORMES DE CONSTRUCTION ANTI CYCLONIQUE** et prévoir des contrôles

¹¹Arrêté du 2 août 2010 fixant les normes et la procédure de classement des meublés de tourisme

A ce sujet, le CESCE a relevé les recommandations 29 et 30 de l'étude relative aux risques naturels majeurs dans les outre-mer – volet 2, de la Délégation sénatoriale aux outre-mer adoptée le 14 novembre 2019.¹²

Effets attendus : Dégâts matériels moins importants --> besoin en main d'œuvre extérieure moins important + reconstruction plus rapide --> Réduction des tensions post crise

➤ **RAPPELER + CONTROLER LE RESPECT DES REGLES INSCRITES DANS LE CODE DU TRAVAIL EN MATIERE DE LOGEMENT DES SALARIES**

« Le logement doit respecter les normes de décence et les points réglementaires de 6 m² et 15 m³ par personne, avec au moins une fenêtre donnant sur l'extérieur, un lavabo, une douche et des toilettes à proximité. (Cf. dispositions du code du travail Partie réglementaire Articles R4228-26 et suivants »

Effets attendus :

- ✓ Dissuader les employeurs de contrevenir à ces règles
- ✓ Diminution du nombre de marchands de sommeil

➤ **CREER UN ESPACE « INFORMATIONS » DEDIE A LA LOCATION ANNUELLE SUR LE SITE DE LA COLLECTIVITE** et lancer des campagnes d'actions à destination des propriétaires et des locataires pour rappeler les droits et les devoirs qui s'imposent à chacun et proposer des modèles de baux.

Exemple de la Polynésie française : <https://www.dgae.gov.pf/article136-contrat-de-location/>

Effets attendus :

- ✓ Meilleure information
- ✓ Baisse des pratiques illégales
- ✓ Tensions sociales atténuées du fait des relations plus sereines entre les parties

¹² http://www.senat.fr/fileadmin/Fichiers/Images/redaction_multimedia/2019/2019-Documents_pdf/20191114_synthese_risnat.pdf

ANNEXE I

Monsieur Pierre-Marie MAJOREL
Président du CESCE de la Collectivité de Saint-Barthélemy

**59, Rue Victor Schoelcher - Gustavia
97133 SAINT-BARTHELEMY**

Nos Ref. 2018/ *133* /cab/BMTA

Monsieur le président,

Le logement, et notamment le niveau des loyers, est une des principales difficultés à laquelle l'île est confrontée. Le problème n'est pas nouveau, mais le passage du cyclone Irma a encore exacerbé les tensions sur le marché locatif. Les loyers ont désormais atteint des valeurs hors de portée d'une grande partie de la population. Cette situation met des entreprises en difficulté, crée des tensions sociales et de voisinage, et fait que certains emplois pourtant essentiels à la vie de l'île sont très difficiles à pourvoir. Je songe en particulier aux enseignants et aux personnels médico-sociaux. Mais c'est aussi le cas pour une multitude de petits métiers dans tous les secteurs.

Ces surenchères actuelles et l'apparition de cas de mal-logement nous interpellent et appellent une réflexion sur des mesures de nature à stopper ces excès. Toutefois, de telles mesures ne devraient pas non plus aboutir à déstabiliser le marché locatif privé qui est un des piliers de notre stabilité sociale.

C'est dans ce contexte que je souhaite, comme je l'ai d'ailleurs annoncé publiquement, que soit envisagée de manière approfondie la solution d'un encadrement des loyers. J'ai demandé à Mme Marie-Angèle Aubin, membre du Conseil exécutif, de prendre en main ce dossier délicat.

Afin de nourrir le débat et l'expertise, si vous en êtes d'accord, le CESCE pourrait conduire une étude sur les aspects juridiques, économiques et sociaux d'un tel encadrement. Cette démarche conjointe serait aussi une première traduction concrète du vœu exprimé par le CESCE dans son avis du 1er mars 2018 de renforcer les échanges et la complémentarité entre nos deux institutions.

Certain de la collaboration du CESCE sur ce sujet important,
Je vous prie d'agréer, Monsieur le président, mes sincères salutations.

Le Président,
Bruno MAGRIN

Copie : Marie-Angèle AUBIN.

BP 113 - Gustavia - 97098 SAINT BARTHELEMY Cédex - Tél. : 05 90 29 80 40 - Fax : 05 90 27 71 77

ANNEXE II

L'ENCADREMENT DES LOYERS : QU'EST-CE QUE C'EST ?

La réglementation sur l'encadrement des loyers vise à limiter l'évolution du loyer d'un logement. Elle a été mise en place dans les zones où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logement qui entraîne des difficultés sérieuses de logement et qui se caractérise par un niveau élevé des loyers.

NB : Cette réglementation vient s'ajouter aux règles générales déjà existantes en matière de montant du loyer (Loi du 6 juillet 1989) et prévoit des règles spécifiques en cas de nouvelle mise en location d'un logement (nouveau bail – nouveau locataire)

Tableau de synthèse (ces règles s'appliquent de la même manière aux logement meublées ou vides¹³) :

	Règles générales qui s'appliquent au montant du loyer (loi 89-462)	Réglementation « Encadrement des loyers » dans les zones tendues
1ere mise en location	Le loyer est librement fixé par le propriétaire	Le loyer est librement fixé par le propriétaire
Renouvellement du bail (sans changement de locataire)	<ul style="list-style-type: none"> - L'augmentation du loyer au renouvellement du bail est limité à la variation de l'indice IRL - Si le loyer est manifestement sous-évalué, le bailleur peut proposer au locataire un nouveau loyer, en respectant une procédure précise. 	Le bailleur peut augmenter un loyer manifestement sous-évalué, sous réserve de respecter certaines limites. Interprétation a contrario : un loyer qui n'est pas manifestement sous-estimé ne peut pas être augmenté.
Nouvelle mise en location (nouveau bail – nouveau locataire)	Le loyer est librement fixé par le bailleur	Le logement a été loué au cours des 18 derniers mois Le nouveau loyer ne peut pas dépasser le montant du loyer payé par l'ancien locataire. Exceptions à ce principe : - Si l'ancien loyer n'a pas été révisé au cours des 12 mois précédents, le bailleur peut l'augmenter de l'évolution de l'IRL

¹³ Exception : en cas de réévaluation d'un loyer pour cause de loyer sous-évalué, la date d'application du nouveau loyer répond à des règles différentes selon qu'il s'agit d'un logement meublé ou vide.

			<ul style="list-style-type: none"> - Si le logement a fait l'objet de certains travaux depuis le départ de l'ancien locataire - Si l'ancien loyer était manifestement sous-évalué
		Le logement n'a pas été loué pendant plus de 18 mois	Le bailleur peut fixer librement le montant du loyer qu'il souhaite appliquer.



ANNEXE III – NOTE SYNTHÈSE

LES CAUSES DES TENSIONS LIÉES AU LOGEMENT A SAINT-BARTHELEMY ET LES PROBLEMES ENGENDRES	LES PRECONISATIONS DU CESCE POUR UN MARCHÉ PLUS ÉQUILIBRÉ – Les axes possibles pour détendre le marché à terme
<p>LES CAUSES :</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ UN PARC HOTELIER STABLE MAIS UNE MONTEE EN GAMME DES PRESTATIONS HOTELIERES : Besoins en personnel accrus → recours à des effectifs venus de l'extérieur et qu'il faut loger ❖ ENCHAÎNEMENT DE TENDANCES QUI DONNE NAISSANCE A UN CERCLE VICIEUX : <p>1. Hausse des prix de la construction → hausse des loyers (pour compenser) → Hausse des prix de la construction (les entreprises répercutent la hausse du coût de la vie et des loyers sur leur prix)</p>	<p>POUR LIMITER LA DEMANDE</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ SYSTEMATISER ET RENFORCER LES CONTRÔLES DES AUTORISATIONS DE TRAVAIL POUR LES ÉTRANGERS ET LES CONTRÔLES EN MATIÈRE DE DROIT DU TRAVAIL PLUS GÉNÉRALEMENT afin que toutes les infractions soient effectivement et sévèrement sanctionnées. ❖ En prévoyant des contrôles à chaque fin de contrat pour les travailleurs étrangers détachés ou pour les travailleurs étrangers en CDD (ou au bout de 5 ans pour les travailleurs étrangers employés en CDI) afin de s'assurer qu'ils ne continuent pas à travailler sur le territoire de Saint-Barthélemy illégalement. ❖ En prévoyant, dans la deuxième partie du Code consacrée aux travailleurs indépendants pour laquelle un projet complémentaire sera présenté ultérieurement, que l'autorisation pour un étranger d'exercer une activité indépendante ne serait possible que si le travailleur étranger justifie d'une carte de séjour « <i>passport talent – création d'entreprise</i> » (<i>justifier d'un diplôme ou d'une expérience professionnelle d'au moins 5 ans + justifier d'un projet réel et sérieux</i>)

Novembre 2019 – CESCE de Saint-Barthélemy

<http://www.cesce-stbarth.org/>

2. Hausse des loyers + situation favorable de l'emprunt avec taux d'intérêts bas → Forte demande en matière de construction d'habitations → hausse des coûts de la construction → hausse des loyers

3. Augmentation du nombre de projets immobiliers financés par les banques → les revenus locatifs sont pris en compte dans l'étude des dossiers d'endettement pour l'octroi des prêts → augmentation des loyers

=> **UN SYSTEME QUI S'AUTOALIMENTE**

❖ **LE PASSAGE DE L'OURAGAN IRMA EN SEPTEMBRE 2017**

❖ **LA RECONSTRUCTION POST IRMA**

❖ **ACCELERATION DE LA DENSIFICATION DE L'ÎLE** au fil des années

❖ **L'ESSOR DES PLATEFORMES DE LOCATION COMMUNAUTAIRES TYPE AIRBNB**

LA SURVENANCE DES CES FAITS QUI SE SONT SUPERPOSES AINSI QUE LE PASSAGE DE L'OURAGAN IRMA QUI A EXACERBE LES TENSIONS ONT ENGENDRE DES CONSEQUENCES NEGATIVES

❖ En s'assurant que la Préfecture mettra rapidement tout en œuvre pour que la mention erronée « autorise le travail à Saint-Barthélemy » figurant sur les titres de séjour qu'elle délivre soit effectivement supprimée.

Conséquences attendues :

- Meilleure gestion et meilleur contrôle des flux de main d'œuvre étrangère
- Stabilisation ou ralentissement de la densification de l'île
- Baisse de la demande de logements
- Diminution des tensions sociales

➤ **RENFORCER LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INSALUBRE, INDIGNE ou INDECENT.**

❖ **En renforçant les contrôles et en les étendant aux logements indécents :** logements trop petits ou qui ne comportent pas un minimum d'éléments de confort pour une habitation paisible.

❖ En portant une attention particulière sur les situations de « sur-occupation » de logement comme le comité de lutte contre le logement insalubre souhaite le faire.

❖ **En rappelant et en faisant respecter les dispositions du code Civil** sur le logement indécents

❖ **En définissant et en encadrant les notions de logement indigne et insalubre dans le futur Code de l'Habitation de Saint-Barthélemy.**

❖ **En renforçant la lutte contre les abus des propriétaires**

Conséquences attendues :

- Diminution du nombre de marchands de sommeil → moins de possibilité de logement pour les travailleurs acceptant des conditions de vie précaire → baisse de la main d'œuvre étrangère en situation précaire → baisse de la demande

SUR LE MARCHÉ DU LOGEMENT

LES CONSEQUENCES :

- ❖ HAUSSE DE LA DEMANDE DE LOGEMENTS
- ❖ BAISSÉ DU NOMBRE DE LOGEMENTS DISPONIBLES
- ❖ SURENCHERE SUR LES LOYERS OPEREE NOTAMMENT PAR LES HOTELS
- ❖ HAUSSE DES LOYERS
- ❖ NOUVELLE TENDANCE DE FIXER LES MONTANTS DES LOYERS PAR CHAMBRE VOIRE PAR LIT.
- ❖ AUGMENTATION DES MARCHANDS DE SOMMEIL
- ❖ AUGMENTATION DU RISQUE SANITAIRE ET DES TENSIONS SOCIALES
- ❖ DIFFICULTES DE LOGEMENT POUR LES PERSONNELS INDISPENSABLES AU BON FONCTIONNEMENT DE L'ÎLE

- Atténuation du mimétisme en matière de fixation des loyers
- Baisse sensible des loyers
- Retour à des montants de loyers fixés en fonction du logement et non plus en fonction du nombre de lits

➤ CONSTRUIRE ET MAITRISER LES RELATIONS PRESSE

- ❖ En adoptant une attitude proactive vis-à-vis de la presse et une véritable stratégie de relations presse performante, maitrisée, non subie

Objectifs poursuivis : S'assurer que l'image de Saint-Barthélemy véhiculée vers l'extérieur soit judicieusement adaptée à la situation

Conséquences attendues :

- Stabiliser la densification de l'île → freiner l'augmentation de la demande

POUR ADAPTER L'OFFRE A LA DEMANDE ET TENDRE VERS UN DEVELOPPEMENT MAITRISE DE L'ÎLE, UN ENVIRONNEMENT SOCIAL FAVORABLE ET STABLE ET DANS LE RESPECT DES REGLES

➤ RALENTIR LE RYTHME EFFRENE DE LA CONSTRUCTION

- ❖ En utilisant à chaque fois que cela est possible, compte tenu de l'adoption de la délibération portant prescription de la procédure de révision de la carte d'urbanisme, **le mécanisme du sursis à statuer** pour les nouvelles demandes de permis de construire d'envergure

❖ **DEGRADATION DE LA STRUCTURE FAMILIALE**

❖ **AUGMENTATION DES CAS DE LOYERS IMPAYES**

❖ **En modifiant l'arrêté de 2008 afin d'interdire les travaux de construction les plus bruyants pendant toute la haute saison** touristique (du 20 novembre au 15 avril) et le samedi en basse saison et **contrôler l'application de cette réglementation dans le temps** pour la faire respecter sur le long terme

Conséquences attendues :

- Ralentissement du niveau d'activité du secteur du BTP afin de le préserver dans la durée
- Augmentation de l'offre de logements du fait du départ de l'île de certains travailleurs pour manque de travail
- Atténuer les tensions sur la demande de logements.
- Atténuer les tensions sociales liées à une île "perpétuellement en chantier"
- Donner une meilleure image de l'île à la clientèle

➤ **SATISFAIRE LES BESOINS EN LOGEMENTS DES PERSONNELS SAISONNIERS**

❖ **En subordonnant la délivrance des permis de construire portant sur des constructions de projets commerciaux** nécessitant de personnel saisonnier pour leur exploitation **au fait que la demande justifie de solutions concrètes pour le logement de ces personnels.**

Conséquences attendues :

- Une offre de logements mieux adaptée aux personnels saisonniers qui améliorerait leur qualité de vie et aurait donc des répercussions positives sur la qualité de service proposée à la clientèle de l'île.
- Hausse des logements disponibles pour d'autres catégories professionnelles
- Disparition du phénomène de la surenchère sur les loyers opérée par les établissements hôteliers
- Retour à des montants de loyers fixés en fonction du logement et non plus en fonction du

nombre de lits

➤ **FAVORISER LES LOGEMENTS DESTINES AUX EMPLOIS *INCONTOURNABLES***

Parallèlement aux mesures prises ou envisagées par la collectivité (construction de 4 logements à Flamands et lorsque les écoles seront délocalisées sur Saint-Jean, possibilité de transformer les anciens établissements de Gustavia en logements), le CESCE souhaite mettre en valeur d'autres actions en faveur du logement de ces personnels :

- ❖ Ainsi, la Collectivité **pourrait établir un véritable plan d'investissement** (projet d'avenir) qui prévoirait un nombre de logements correspondant à ses besoins et à ceux de la fonction publique d'état (*Exemple de la délocalisation des écoles à Saint-Jean : La possibilité de transformer les écoles actuelles de Gustavia en logements devra être une réalité.*)
- ❖ **Utilisation par la Collectivité, lorsque cela est possible, de son droit de préemption** afin de garder la possibilité si besoin de réaliser de nouvelles constructions pour les personnels territoriaux ou de l'Etat à des prix convenables.
- ❖ **Orienter les investisseurs vers des programmes immobiliers d'intérêt général (Cf. construction de logements intermédiaires en faveur des actifs à forte valeur ajoutée pour l'île)** avec la mise en place d'un dispositif dérogatoire autorisant dans ce cas et après déclaration de projet prononcée par le Conseil Territorial, l'application de règles plus souples quant à la végétalisation et l'imperméabilisation du terrain mais imposant le recours à un appel d'offre architectural.

Conséquences attendues :

- Garantir une qualité en matière d'offre de soin et d'enseignement
- Eviter la « fuite des cerveaux »
- Favoriser un environnement social familial et stable
- Préparer l'avenir de l'emploi à Saint-Barthélemy et se donner la possibilité de se tourner vers des débouchés pertinents tels que l'implantation de pôles de recherche scientifiques axés sur des projets de résilience insulaire sans que le logement ne soit une contrainte

➤ **REDIGER LE NOUVEAU CODE DE L'HABITAT ET DE LA CONSTRUCTION pour une entrée en vigueur au plus tôt :**

- ❖ Instituer un droit locatif spécifique à Saint-Barthélemy et adapté au contexte de l'île et prévoir des contrôles (ex. imposer un nombre maximum d'occupants par chambre, règles de superficie + imposer l'application de ces règles même si le bail est consenti à une personne morale pour loger son personnel ...) Rappeler les règles du Code Civil en matière de logement décent et de qualité de la chose louée

➔ **Prendre exemple sur la Loi du Pays Polynésie française relative aux baux à usage d'habitation meublée et non meublée**

Le code réunirait, dans un texte unique, les dispositions applicables aux locations meublées et non meublées et encadrerait de façon équilibrée les droits et les obligations des locataires et des bailleurs selon des modalités spécifiques à l'île

- ❖ Prévoir une disposition autorisant la collectivité à prendre des mesures d'urgence en matière de logement en cas de situation exceptionnelle (Cf. contexte post Irma). Cela permettrait à la Collectivité de pouvoir imposer, dans des cas exceptionnels, un gel des loyers pendant une période déterminée d'au moins un an.

- ❖ Dans le Code de l'Urbanisme, étendre les catégories de changement de destination soumises à permis de construire ou à déclaration préalable aux destinations suivantes : habitation, location à l'année et location saisonnière. (articles 132-6 et 132-7 du Code de l'Urbanisme)

Conséquences attendues :

- Prise de conscience par les bailleurs et les locataires de leurs droits et de leurs obligations
- Relations bailleurs / locataires plus sereines
- Diminution du phénomène d'explosion des loyers
- Faire cesser l'idée selon laquelle il n'y a pas de règle à Saint-Barthélemy
- Organiser la situation du logement à Saint-Barthélemy autrement que par la loi du plus fort

➤ **ADAPTER L'OFFRE AIRBNB** (et autres plateformes) et **METTRE EN PLACE UNE VERITABLE REGLEMENTATION DES MEUBLES TOURISTIQUES SUR L'ILE**

- ❖ Mettre en place un système pour filtrer l'offre Airbnb et s'assurer que les biens mis en location sur la plate-forme correspondent réellement à des critères objectifs valorisant la destination (vue mer ou vue dégagée, intimité donc pas de logement partagé, surface minimum par chambre, 1 salle de bain par chambre...) S'inspirer de la réglementation mise en place à Minorque (Baléares) qui impose que les meublés de location obtiennent un agrément /une licence : <https://menorcahogar.com/licencias-turisticas/> mais aussi de celle, très restrictive en la matière, qui vient d'être adoptée à Hawaii : <https://realhawaii.co/blog/airbnb-on-hawaii-what-is-and-isnt-legal> / <https://www.travelandleisure.com/travel-news/honolulu-hawaii-mayor-signs-bill-limiting-airbnb-and-vacation-rentals>
- ❖ Instaurer et imposer, une charte qualité, un système de **classement en meublé de tourisme** par un organisme accrédité avec plusieurs catégories selon des critères de confort, d'équipement, de services aux clients...

Conséquences attendues :

- Réorienter des logements sur le marché de la location à l'année
- Limiter les cas de rupture de bail de location meublé abusifs
- Tirer vers le haut la destination et ne pas l'ouvrir un tourisme de masse

- Améliorer la résilience du territoire en **RENFORCANT LES REGLES ET LES NORMES DE CONSTRUCTION ANTI CYCLONIQUES** et prévoir des contrôles

Conséquences attendues :

Dégâts matériels moins importants --> besoin en main d'œuvre extérieure moins important + reconstruction plus rapide --> Réduction des tensions post crise

- **RAPPELER + CONTROLER LE RESPECT DES REGLES INSCRITES DANS LE CODE DU TRAVAIL EN MATIERE DE LOGEMENT DES SALARIES**

« Le logement doit respecter les normes de décence et les points réglementaires de 6 m² et 15 m³ par personne, avec au moins une fenêtre donnant sur l'extérieur, un lavabo, une douche et des toilettes à proximité. (Cf. dispositions du code du travail Partie réglementaire Articles R4228-26 et suivants »

Conséquences attendues :

- Dissuader les employeurs de contrevenir à ces règles
- Diminution du nombre de marchands de sommeil

- **CREER UN ESPACE « INFORMATIONS » DEDIE A LA LOCATION ANNUELLE SUR LE SITE DE LA COLLECTIVITE** et lancer des campagnes d'actions à destination des propriétaires et des

locataires pour rappeler les droits et des devoirs qui s'imposent à chacun et proposer des modèles de baux.

Exemple de la Polynésie française : <https://www.dgae.gov.pf/article136-contrat-de-location/>

Conséquences attendues :

- Meilleure information
- Baisse des pratiques illégales
- Tensions sociales atténuées du fait des relations plus sereines entre les parties