



Le logement des agents publics à Saint-Barthélemy

**Estimation du nombre de logements à construire pour les agents de la
Collectivité et de l'État - horizons 2030, 2035 et 2040**

—

RAPPORT - Août 2026

Synthèse des votes

Nombre de conseillers en exercice : 14

Nombre de votants : 9

Pour : 9

Contre : 0

Abstention : 0

Rapport adopté à l'unanimité des suffrages exprimés le 26 août 2026

Table des matières

Synthèse.....	3
1. Contexte, périmètre et méthode.....	4
2. Les résultats.....	5
2.1 Le besoin estimé aux trois horizons.....	5
2.2 Comment lire ces chiffres.....	5
3. Ce qui peut faire évoluer l'estimation.....	7
3.1 Les paramètres à préciser.....	7
3.2 Les projets déjà engagés ou annoncés.....	7
4. Recommandations.....	8
4.1 Une aide au logement fondée sur l'équité.....	8
4.2 Optimisation patrimoniale et stratégie foncière.....	8
4.3 Densifier et repenser les typologies de logements construits pour les agents publics.....	9
4.4 S'appuyer sur les propriétaires privés : des outils contractuels incitatifs.....	11
4.5 Gérer et entretenir le parc : une ingénierie dédiée.....	11
4.6 Traiter l'urgence : des solutions transitoires immédiates.....	12
Annexes.....	14
Sources.....	15

Synthèse

Selon les données collectées par le CESCE, la Collectivité et l'État emploient 441 agents à Saint-Barthélemy (Collectivité et ses satellites, écoles et collège, gendarmerie, Trésorerie). Une part croissante de ces agents ne peut plus se loger : les loyers constatés (50 à 75 €/m²) absorbent la totalité d'un salaire de 2 000 à 3 000 €, une douzaine de postes sont d'ores et déjà gelés faute de logement et les départs à la retraite des dix prochaines années imposeront de recruter à l'extérieur de l'île. Le présent rapport du CESCE vise à estimer le nombre de logements à construire selon trois scénarios (bas, central, haut) et trois horizons (2030, 2035, 2040), puis formule des recommandations. Le logement des agents publics ne constitue toutefois qu'un volet de la crise du logement à Saint-Barthélemy. D'autres facteurs, au premier rang desquels le développement de la location saisonnière, relèvent d'un débat plus large que la présente étude, centrée sur les seuls agents de la Collectivité et de l'État, n'a pas vocation à trancher. Le parc actuel de la Collectivité compte 67 logements, auxquels s'ajoutent 13 logements en travaux qui ne sont pas encore livrés. Le parc atteindra donc 80 logements lorsque ces opérations seront achevées. Parmi les 67 logements actuellement exploités, 7 sont mis à disposition de l'hôpital. Celui-ci loge au total 21 de ses 90 agents : 7 dans des logements fournis par la Collectivité et 14 dans des logements lui appartenant ou pris à bail sur le marché privé. Le projet de reconstruction de l'hôpital apporterait 10 logements supplémentaires pour les personnels de santé.

Chiffre clé : environ 78 logements restent à construire d'ici 2035 pour les agents de la Collectivité et de l'État (scénario central, fourchette de 37 à 124) - environ 87 en incluant l'hôpital. Même selon le scénario le plus prudent, une vingtaine de logements manqueraient dès 2030 : les projets de construction en cours ne suffisent pas.

1. Contexte, périmètre et méthode

Combien de logements la Collectivité doit-elle construire pour loger ses agents et ceux de l'État, aujourd'hui et aux horizons 2030, 2035 et 2040 ? Le périmètre couvre 441 postes pourvus : la Collectivité (278 agents, plus 68 postes vacants), ses satellites CTTSB, ATE et CEM (32), l'Éducation nationale (99), la gendarmerie (29) et la Trésorerie (3). L'hôpital compte 90 agents au 9 février 2026, dont 21 bénéficient d'une solution de logement organisée par l'établissement : 7 dans des logements mis à disposition par la Collectivité et 14 dans des logements appartenant à l'hôpital ou loués sur le marché privé. Les 69 autres agents ne sont pas logés par l'établissement. L'hôpital est chiffré en option : ses effectifs et la situation de logement de ses agents sont connus, mais pas ses flux prévisionnels (départs à la retraite, rotation, recrutements extérieurs), ce qui conduit à retenir une règle de trois. Trois scénarios sont calculés : bas (prudent), central (retenu comme chiffre de travail) et haut. La démarche compte quatre étapes :

1. **Ce qui manque déjà aujourd'hui** : environ 12 postes de la Collectivité non pourvus seraient directement en lien avec la problématique du logement, six agents seraient menacés de perdre leur toit, trois personnels d'école seraient en situation d'urgence - soit 15 (scénario bas) à 25 (scénario haut) logements manquants dès maintenant.
2. **Ce qui va manquer dans les prochaines années** : chaque départ à la retraite (25 prévus d'ici 2029, puis environ 6 par an) et chaque création de poste (+5 par an depuis 2021) implique de plus en plus souvent un remplaçant venu de l'extérieur qui ne peut pas se loger au prix du marché. S'y ajoutent un parc « tournant » pour l'Éducation nationale, dont les personnels changent presque tous les deux-trois ans et les 10 à 15 postes de direction de services qui deviendraient vacants à dix ans sans solution de logement, d'après les échanges que le CESCE a eus avec les services de la Collectivité. La proportion de nouveaux arrivants qu'il faudra loger - 1 sur 5, 1 sur 3 ou 1 sur 2 - est le principal curseur des scénarios ; elle peut être calée par une simple extraction RH.
3. **Une réserve de logements temporaires** : quelques logements « tampon » (5 à 8 % du parc cible, aucun en scénario bas) pour permettre les mutations, les arrivées en cours d'année et les urgences - une idée déjà émise par la Collectivité elle-même.
4. **La prise en compte de ce qui est déjà lancé et certain** : ancienne caserne des pompiers (7 logements), Grand Cul-de-Sac (3), maison de Lorient (3), soit 13 logements supplémentaires en travaux, déduits du besoin restant à construire. Le projet d'Anse des Cayes (potentiellement 15 à 25 logements) n'est pas déduit tant que son programme n'est pas arrêté.

2. Les résultats

Les besoins sont exprimés en nombre de logements nouveaux à produire, en plus des 67 logements actuellement exploités par la Collectivité. Parmi ceux-ci, 7 sont mis à disposition de l'hôpital et environ 50 bénéficient directement au périmètre principal étudié, les autres répondant à d'autres usages ou affectations de la Collectivité. Treize logements supplémentaires sont par ailleurs en travaux et sont déduits du besoin restant à construire.

2.1 Le besoin estimé aux trois horizons

Le tableau présente, pour chaque horizon, le besoin total (scénarios bas / central / haut), puis le besoin restant après déduction des 13 logements en travaux. La dernière colonne ajoute l'hôpital : son besoin est estimé par règle de trois (90 agents - effectif physique constaté au 9 février 2026 - rapportés aux 441 du périmètre), déduction faite des 10 logements prévus dans le projet de reconstruction.

L'hôpital assure actuellement une solution de logement à 21 de ses agents. Parmi ces logements, 7 sont mis à disposition par la Collectivité et sont donc déjà compris dans son parc de 67 logements ; les 14 autres appartiennent à l'hôpital ou sont loués par celui-ci sur le marché privé. Ces logements existants ne sont pas retranchés du besoin estimé, de même que le parc existant de la Collectivité n'est pas retranché du besoin du périmètre principal : le calcul mesure uniquement la production nouvelle nécessaire.

Horizon	Besoin total (bas / central / haut)	Besoin restant après livraison des 13 logements actuellement en travaux	Option hôpital incluse (restant à construire)
2030 (5 ans)	35 / 63 / 91	22 / 50 / 78	22 / 53 / 87
2035 (10 ans)	50 / 91 / 137	37 / 78 / 124	37 / 87 / 142
2040 (15 ans)	66 / 123 / 185	53 / 110 / 172	56 / 125 / 200

2.2 Comment lire ces chiffres

Le chiffre de travail est d'environ **78** logements restant à construire d'ici 2035, environ **87** en intégrant le besoin hospitalier. La réalisation des 78 logements du périmètre principal, ajoutée aux 67 logements actuellement exploités et aux 13 logements en travaux, porterait le parc de la Collectivité à environ 158 logements. Ce parc comprend notamment les logements mis à disposition d'autres organismes publics, dont actuellement 7 au bénéfice de l'hôpital. Si le projet d'Anse des Cayes se concrétise, ce restant tombe à 53-63. En type de logements, la demande penche vers les studios et T2 (célibataires et

personnels en rotation), complétés de T3/T4 pour les familles et l'encadrement - à affiner par enquête auprès des agents ; la structure des effectifs hospitaliers (59 soignants sur 90 agents, dont 39 infirmiers et aides-soignants, personnels souvent en rotation) conforte cette dominante de petites typologies.

- **Dès 2030** : même dans le scénario le plus prudent, il manque une vingtaine de logements - les projets de construction en cours ne suffisent pas.
- **Le rythme d'après 2030 est décisif** : l'essentiel du besoin naît des départs à la retraite et des recrutements des années 2030-2040, pas seulement du déficit actuel.

3. Ce qui peut faire évoluer l'estimation

L'estimation est volontairement présentée en fourchette : quatre informations, toutes accessibles, permettraient de la resserrer.

3.1 Les paramètres à préciser

Par ordre d'importance : (1) la proportion réelle de recrutements extérieurs à loger - une extraction RH portant sur l'origine géographique des recrutements 2023-2025 permettrait de resserrer la fourchette « 1 sur 5 / 1 sur 2 » ; (2) la taille définitive du programme d'Anse des Cayes (concours d'architecture à l'été 2026) ; (3) les données de flux propres à l'hôpital (départs à la retraite, rotation et origine des recrutements) qui remplaceraient la règle de trois actuelle ; la situation du parc existant est en revanche identifiée : sur les 21 agents logés, 7 occupent des logements mis à disposition par la Collectivité et 14 des logements appartenant à l'hôpital ou loués sur le marché privé ; (4) la confirmation par la Collectivité des 12 postes gelés faute de logement et des 10-15 postes de direction de services menacés à dix ans.

3.2 Les projets déjà engagés ou annoncés

Sont d'ores et déjà lancés : la réhabilitation de l'ancienne caserne des pompiers (7 logements, priorité 2026), les logements de Grand Cul-de-Sac (3) et la maison de Lorient (3) - soit 13 logements supplémentaires en travaux, déduits du besoin restant à construire. Le projet de reconstruction de l'hôpital prévoit par ailleurs 10 logements de fonction (4 appartements d'une pièce, 2 de deux pièces et 4 de trois pièces), déduits de l'option hôpital ; la Commission générale du 3 octobre 2025 a en outre acté le remplacement de l'option « maison des assistantes maternelles » par des logements supplémentaires, dont le nombre reste à préciser. Enfin, Anse des Cayes (22 M€ votés, 15 à 25 logements possibles, livraison estimée en 2030) et les projets de Gustavia et de Flamands ne sont pas comptés tant que leurs programmes ne sont pas arrêtés : chacun viendra réduire d'autant le besoin restant.

4. Recommandations

Le CESCE formule six axes de recommandations, issus de la réflexion de ses conseillers. Ils poursuivent le même objectif : produire les logements nécessaires en dépensant au mieux l'argent public, en préservant le marché locatif privé et en traitant sans attendre les situations d'urgence. Ces recommandations ne visent pas à loger l'ensemble des agents publics, mais prioritairement les services publics indispensables et les métiers en tension, pour lesquels l'absence de solution de logement compromet directement la continuité du service public.

4.1 Une aide au logement fondée sur l'équité

Pour prévenir une dérive vers le scénario haut (voir plus haut), la Collectivité devrait garantir l'équité entre les agents qu'elle loge et ceux qui se logent par leurs propres moyens. Le CESCE recommande de mettre en place, en complément du salaire, une aide au logement calculée sur le différentiel entre le prix des logements fournis par la Collectivité et les prix pratiqués sur le marché local. À défaut, deux agents à situation égale seraient traités très différemment selon qu'ils ont obtenu ou non un logement de la Collectivité.

4.2 Optimisation patrimoniale et stratégie foncière

La Collectivité devrait hiérarchiser ses interventions foncières en trois cercles concentriques, du moins coûteux au plus coûteux, pour maximiser l'efficacité des deniers publics : (1) construire en priorité sur le foncier dont elle est déjà propriétaire, en maximisant le potentiel de chaque parcelle ; (2) engager la densification verticale (R+1) de son parc bâti existant ; (3) en dernier lieu seulement, acquérir du foncier nu pour constituer des réserves foncières stratégiques.

Doctrine d'intervention sur le marché privé - le CESCE recommande un principe de non-acquisition systématique sur le marché résidentiel existant, sauf cas exceptionnels validés au cas par cas en CT (biens à fort potentiel de densification ou de rénovation, opportunités stratégiques). Trois raisons à cela : chaque logement acheté par la puissance publique est retiré du marché locatif des actifs, ce qui aggrave immédiatement la rareté ; ces acquisitions institutionnelles renchérissent par effet de comparable la valeur des biens voisins, au détriment des futurs acquéreurs publics comme privés ; l'achat d'un bien existant transfère la propriété mais ne crée aucun logement net à l'échelle de l'île, contrairement à la construction neuve, à la surélévation ou à la reconversion. Laisser ces biens aux acquéreurs et entrepreneurs privés, c'est aussi leur laisser la possibilité d'y loger leur propre personnel

et en décharger d'autant la Collectivité, dont la mission centrale doit rester la production de logements nouveaux.

Droit de préemption - un outil prévu mais jamais activé. La Collectivité dispose en réalité de deux droits de préemption complémentaires. Le premier, dit « statutaire » (article LO. 6214-7 du code général des collectivités territoriales, rendu applicable par délibération du 12 février 2008), vise à préserver la cohésion sociale et le droit au logement des habitants ; il ne s'applique pas aux ventes au profit de résidents de Saint-Barthélemy et sert surtout à écarter un investisseur extérieur. Le second, le droit de préemption urbain prévu aux articles 121-1 à 121-13 du code de l'urbanisme, de l'habitation et de la construction, permettrait d'acquérir des terrains en zone urbaine pour préparer des opérations d'aménagement - dont la réalisation de logements - mais demeure aujourd'hui inopérant, faute de délibération du Conseil territorial l'ayant institué. Il ne peut pas servir à écarter un acquéreur jugé indésirable et toute préemption doit s'appuyer sur un projet réel, même si ses caractéristiques précises ne sont pas encore arrêtées : la jurisprudence administrative est constante sur ces deux points. Dans le prolongement de la réflexion engagée par la Collectivité en 2023, le CESCE recommande donc de procéder en deux temps : d'abord sécuriser la procédure en améliorant la rédaction du chapitre Ier du livre II du code - préciser que le logement figure expressément parmi les finalités du droit de préemption, prévoir une déclaration unique lorsque les deux droits s'appliquent à un même terrain, rappeler les compétences issues de la loi organique, permettre au propriétaire de vendre au prix déclaré en cas de renonciation de la Collectivité et exclure les échanges entre résidents de longue durée ainsi que les donations, successions et cessions familiales ; ensuite, adopter une délibération instaurant formellement ce droit et désignant précisément les zones où il s'exercera, en pratique les zones urbaines de la carte d'urbanisme. Cette mesure permettrait à la Collectivité d'acquérir les terrains stratégiques dédiés aux logements résidentiels et lèverait un verrou majeur pour le logement des agents publics.

4.3 Densifier et repenser les typologies de logements construits pour les agents publics

Déplafonner la densité pour les opérations de la Collectivité - pour rentabiliser un foncier public rare et onéreux, viser, lorsque cela est approprié, une densité de construction supérieure à celle permise par les règles actuelles du Code de l'urbanisme, de l'habitation et de la construction, en adaptant si nécessaire les limites de gabarit, d'emprise au sol ou de coefficient d'occupation des sols, exclusivement pour les besoins de logement de la Collectivité. Point de vigilance juridique : la Collectivité ne pourrait pas s'affranchir de sa propre réglementation d'urbanisme par simple décision administrative sans

s'exposer à des recours pour excès de pouvoir ; il faudrait passer par une modification ou une révision de la carte d'urbanisme, par exemple en créant un « bonus de constructibilité pour logement public d'intérêt général » ou un sous-zonage propre aux parcelles détenues par la Collectivité, avec des règles de hauteur et d'emprise proportionnées au tissu environnant pour éviter des ruptures paysagères brutales.

Promouvoir le R+1 et les petits collectifs dans les secteurs adaptés - plutôt qu'une règle absolue, la généralisation du modèle R+1 (rez-de-chaussée + un étage) pour les logements de la Collectivité doit devenir un levier privilégié pour optimiser l'emprise foncière et réduire le coût au mètre carré habitable (fondations et toiture mutualisées). Cette démarche s'articule autour de deux axes :

- La surélévation du bâti existant : auditer le parc de plain-pied et identifier les opportunités d'extension verticale partout où l'urbanisme, la structure et le réseau le permettent, afin de densifier sans consommer un mètre carré de foncier supplémentaire.
- Une densification ciblée dans le neuf : réviser la carte des hauteurs et des zonages pour encourager le R+1 et les petits collectifs pour les besoins de la Collectivité, en ciblant prioritairement les secteurs UR appropriés, comme les zones de plaine.

Pour éviter les écueils passés, notamment l'émergence de bâtis mal insérés dans l'environnement qui avait motivé la limitation de la hauteur à l'égout dans une grande partie de la zone UR , la mise en œuvre du R+1 doit reposer sur une analyse fine de la topographie et de la co-visibilité lors de la phase d'urbanisme opérationnel. Le plain-pied demeure ainsi l'exception légitime, justifiée par des contraintes de relief, de paysage ou de voisinage insurmontables.

Illustration : Dans une zone UR de plaine à Saint-Barthélemy, un programme d'une dizaine de logements réalisé en R+1 permet d'atteindre les mêmes objectifs de surface qu'un projet de plain-pied tout en réduisant l'emprise foncière de 40 à 50 % (soit 2 500 à 3 000 m² mobilisés contre près de 5 000 m²).

Point de vigilance technique : Les bâtiments anciens n'ayant généralement pas été dimensionnés pour supporter un étage, un diagnostic structurel préalable est indispensable avant toute surélévation. Les renforcements requis peuvent parfois s'avérer plus coûteux qu'une déconstruction-reconstruction.

Concevoir des logements modulables - intégrer aux opérations neuves et aux reconversions des paires de logements adjacents, réunis ou séparés selon les besoins : un T2 principal couplé à un studio indépendant. Deux agents célibataires y vivent chacun chez soi, en alternative à la colocation subie ; une porte de communication interne transforme l'ensemble en grand T3/T4 pour un cadre avec famille

ou un agent avec des enfants en garde alternée. Cette modularité suit les évolutions de la vie des agents sans impliquer de travaux.

4.4 S'appuyer sur les propriétaires privés : des outils contractuels incitatifs

Ces dispositifs doivent viser la création d'une offre nouvelle ou la réorientation vers le logement permanent de biens qui n'y sont pas affectés aujourd'hui, sans réduire le parc locatif déjà disponible pour les résidents permanents, structurellement très restreint.

Bail à construction sur foncier privé - pour contourner la rareté et le coût de l'achat de terrains, contractualiser avec des propriétaires : le propriétaire met son terrain à disposition pour une longue durée (dix-huit à trente ans), la Collectivité y construit des logements à ses frais et lui verse une redevance modérée ; à l'échéance, les constructions reviennent gratuitement au propriétaire, qui pourrait s'engager à continuer d'en louer tout ou partie à la Collectivité. La formule est particulièrement adaptée à Saint-Barthélemy, où les familles sont attachées à leur patrimoine foncier et refusent souvent de vendre : elle écarte la crainte de la dépossession, dispense le propriétaire de conduire et de financer les travaux, garantit un revenu locatif régulier, et limite l'investissement de la Collectivité au seul coût du bâti.

Bonus de droits à construire contre conventionnement - accorder à un propriétaire privé une augmentation dérogatoire de ses droits à construire (R+1, emprise au sol) en contrepartie d'un engagement ferme et notarié de louer les logements ainsi créés — logements nouvellement construits ou issus d'une surélévation, à l'exclusion de biens aujourd'hui loués à des résidents permanents — à la Collectivité, ou à ses agents à tarif encadré, sur dix à quinze ans. Le mécanisme devrait être strictement encadré dans la carte d'urbanisme pour prévenir toute dérive et l'engagement de location publié aux hypothèques afin de rester attaché au bien même en cas de revente.

4.5 Gérer et entretenir le parc : une ingénierie dédiée

Concevoir pour durer et limiter l'entretien - en amont de ses opérations, la Collectivité gagnerait à rechercher des solutions constructives qui concilient deux exigences : respecter au mieux les contraintes et les usages architecturaux locaux (adaptation au climat cyclonique et sismique, insertion paysagère) et réduire au minimum les coûts d'entretien sur toute la durée de vie des bâtiments. Un concours d'architecture, ouvert sur ces critères, permettrait de faire émerger puis de comparer de telles solutions. L'enjeu est d'éviter de livrer des logements dont le coût de maintenance aurait été sous-évalué et se

traduirait ensuite par des dépenses lourdes et récurrentes : le prix de revient d'un logement doit s'apprécier sur l'ensemble de son cycle de vie et non au seul stade de la construction ou acquisition.

Une société d'économie mixte de logement - analyser l'opportunité de créer une société d'économie mixte patrimoniale (ou une société publique locale), dont la Collectivité détiendrait la majorité du capital aux côtés de partenaires institutionnels (Banque des Territoires, banques locales), chargée de la gestion du parc de logements et en option, de la maîtrise d'ouvrage des constructions. Régie par le droit privé pour sa gestion opérationnelle, elle offrirait la réactivité qui manque à une régie directe (encaissement des loyers, contrats de travaux, contentieux) et pourrait lever de la dette sur ses projets sans peser sur l'endettement de la Collectivité ni alourdir la fonction publique territoriale de postes de gestionnaires immobiliers.

Anticiper le coût global de possession et cadrer le modèle de gestion - l'usure accélérée par le climat tropical et l'air salin impose d'intégrer dès la programmation budgétaire le coût complet des logements sur l'ensemble de leur cycle de vie (maintenance préventive et curative, ravalements, toitures, suivi technique).

Si confier cette gestion à une structure dédiée (type SEM) offre une agilité supérieure à la régie directe, notamment pour le recrutement de techniciens sous contrat privé et la passation de marchés pluriannuels, la viabilité d'un tel outil repose sur deux préalables fondamentaux :

- L'analyse de la soutenabilité économique (seuil critique) : Le fonctionnement d'une SEM génère des charges fixes structurelles. Une étude de dimensionnement est indispensable pour déterminer le volume minimal de logements nécessaire à l'amortissement de ces coûts et garantir l'équilibre financier du modèle.
- Une gouvernance et une déontologie rigoureuses : Sur un territoire restreint comme Saint-Barthélemy, la composition de l'actionnariat privé doit faire l'objet d'une vigilance extrême. Afin de préserver l'intérêt général et prévenir tout conflit d'intérêts, les décisionnaires et actionnaires de la structure devront être totalement indépendants du marché foncier et immobilier local.

4.6 Traiter l'urgence : des solutions transitoires immédiates

Un parc de logements pour des besoins temporaires - constituer un parc de 10 à 20 logements pris à bail par la Collectivité sur le marché privé, par baux d'un an conclus de façon échelonnée au fil de l'année. Ce roulement permanent permet de loger temporairement des agents en situation d'urgence logement ou de nouvelles recrues, puis de restituer ou de renouveler les baux selon les besoins

constatés. Au 28 mai 2026, les services de la Collectivité identifiaient six agents en passe de perdre leur logement de manière imminente et une dizaine d'autres à risque de précarité résidentielle à court terme : ce dispositif sécuriserait immédiatement ces situations.

Une structure d'accueil de courte durée - étudier, sur le modèle du centre d'hébergement sportif, un site d'accueil adapté aux besoins professionnels de quelques jours : prestataires extérieurs en mission pour la Collectivité, agents en télétravail ponctuellement présents sur l'île, sous-locations temporaires pour ses satellites.

Explorer le télétravail délocalisé - identifier les missions administratives qui ne nécessitent pas de présence physique sur l'île, pour permettre à certains agents d'exercer depuis l'extérieur du territoire et libérer autant de logements sur place. La mesure devrait toutefois rester cantonnée à des fonctions support hautement dématérialisables (développement informatique, comptabilité analytique, instruction de dossiers de second niveau) : la continuité du service public, la gestion des fuseaux horaires et la sécurité des accès informatiques en limitent la portée.

Investir hors du territoire pour les postes dématérialisés - dans le prolongement du point précédent, la Collectivité pourrait aller plus loin que le seul télétravail à domicile en investissant hors de Saint-Barthélemy, à Saint-Martin, en Guadeloupe ou dans l'Hexagone, pour y installer un bureau de travail partagé assorti de logements, destiné aux agents occupant des postes entièrement dématérialisables. Le foncier et l'immobilier y étant sans commune mesure avec ceux de l'île, l'opération libérerait autant de logements sur place tout en offrant à ces agents un cadre de travail encadré et sécurisé, ce qui répondrait en partie aux réserves exposées ci-dessus sur la continuité du service et la cybersécurité du travail à domicile. Un tel site pourrait être mutualisé avec les satellites de la Collectivité. Sa pertinence resterait à mettre en balance avec les coûts d'installation et de fonctionnement d'une implantation distante et avec l'éloignement durable des agents concernés.

Annexes

Annexe 1 - Paramètres des trois scénarios

Les données d'entrée sourcées (départs à la retraite, effectifs, loyers, parc existant) sont identiques dans les trois scénarios ; seuls les paramètres ci-dessous varient.

Paramètre	Scénario bas	Scénario central	Scénario haut
Part des remplaçants extérieurs à loger	1 sur 5 (20 %)	1 sur 3 (33 %)	1 sur 2 (50 %)
Autres départs durables donnant lieu à un arrivant à loger	0 / an	1 / an	2 / an
Agents menacés de perdre leur logement comptés	0	6	6
Parc tournant Éducation nationale (supplément)	+5	+10	+15 (+18 en 2040)
Réserve de logements temporaires (logements tampon)	0 %	5 %	8 %
Postes de direction de services menacés (2035)	10	12	15

Annexe 2 - Le calcul pas à pas (horizon 2035, scénario central)

Ce qui manque aujourd'hui : 21 logements (12 postes gelés + 6 agents menacés + 3 urgences dans les écoles). Ce qui va manquer d'ici 2035 : 12 postes de direction de services, 17 remplaçants de retraités (51 départs hors encadrement $\times$ 1/3), 10 arrivants liés aux autres départs (1 par an), 10 logements de parc tournant pour l'Éducation nationale et 17 liés à la croissance des effectifs (52 postes créés $\times$ 1/3), soit 66 logements. Réserve de manœuvre : 5 % de l'ensemble, soit 4. Total du besoin nouveau à l'horizon 2035 : 91 logements. Après prise en compte des 13 logements supplémentaires déjà en travaux, 78 logements resteraient à programmer et à construire. Option hôpital : le besoin brut supplémentaire est estimé à 19 logements ; après déduction des 10 logements prévus dans le projet hospitalier, l'intégration de l'hôpital porte le besoin restant total de 78 à environ 87 logements.

Sources

- Collecte de données conduite par la commission Logement du CESCE auprès de la Collectivité et de ses satellites (CTTSB, ATE, CEM), des établissements scolaires, de la gendarmerie - questionnaires et réponses écrites des directions, 2025-2026.
- Centre hospitalier de Bruyn : tableau des ETP réels rémunérés et de la situation de logement des agents au 9 février 2026 - 90 agents, dont 21 bénéficiant d'une solution de logement organisée par l'hôpital : 7 logements mis à disposition par la Collectivité et 14 logements appartenant à l'hôpital ou loués sur le marché privé - transmis au CESCE.
- Débats d'orientations budgétaires de la Collectivité de Saint-Barthélemy, exercices 2024, 2025 et 2026 : effectifs, mouvements de personnel, projections de départs à la retraite, opérations d'investissement et acquisitions.
- Rapport du Rectorat de la Guadeloupe sur la question du logement des personnels de l'Éducation nationale à Saint-Barthélemy, juin 2023 : loyers, salaires, rotation et situations d'urgence.
- Rapport annuel économique de l'IEDOM consacré à Saint-Barthélemy, édition 2024 : démographie, marché du logement, prix.
- Rapports au Conseil territorial : acquisition de la parcelle AV 45 à Lorient (2026) ; subvention d'équipement pour la reconstruction de l'hôpital et son programme de logements (2025).
- Échanges conduits avec les services de la Collectivité, 2026 : postes non pourvus faute de logement, risques sur l'encadrement, logements de transition.
- Données vérifiées par le CESCE : volume de la location saisonnière, coûts de construction, part d'agents propriétaires de leur logement.
- Code de l'urbanisme et règlement écrit de la carte d'urbanisme de Saint-Barthélemy : règles de constructibilité et emplacements réservés.