



Convention de partenariat
entre
la Collectivité de Saint-Martin – L'Etat- et l'Agence nationale
de l'habitat (Anah) – portant sur l'accompagnement de la
Collectivité pour la structuration de la politique publique en
matière d'intervention sur l'habitat privé

Entre

L'État, représenté par le Préfet délégué de Saint-Martin, Vincent BERTON,
Ci-après dénommé « la Préfecture »

L'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, représenté
par sa directrice générale, Valérie MANCRET-TAYLOR
Ci-après dénommée « l'Anah »

Et la Collectivité de Saint-Martin, représentée par le Président du Conseil Territorial, Louis
MUSSINGTON
Ci-après dénommée « La Collectivité »

Éléments de contexte

➤ Une reconstruction incomplète après le passage du cyclone Irma

L'île de Saint-Martin compte un peu plus de 80 000 habitants, résidant sur un territoire binational France / Pays Bas au Nord de la Caraïbe (262 km de Pointe-à-Pitre), et répartis quasiment pour moitié dans chacun des deux territoires. S'agissant de la partie française, la population atteignait 31 477 habitants au recensement INSEE de 2021 : elle a été multipliée par huit depuis 1962.

IRMA, le cyclone le plus violent dans la zone Caraïbe depuis 1891, a impacté 95 % du bâti en septembre 2017, nécessitant un soutien important, au demeurant toujours actuel, de la solidarité nationale - s'agissant, *a fortiori*, d'un territoire qui, déjà avant IRMA, se caractérisait par un PIB/habitant deux fois inférieur à la moyenne hexagonale (45,3 % du niveau métropolitain en 2021, contre 50,5 % en 2014).

La Collectivité estime que 31 % des logements saint-martinois ont été, soit détruits (20 %), soit sévèrement endommagés (11 %), contre 5 % dans l'île voisine de Saint-Barthélemy. Corrélativement, environ 4 000 logements populaires, soit près du quart du parc total de logements, ont perdu tout ou partie de leurs toitures : leurs occupants étant non assurés dans la grande majorité d'entre eux, ils n'ont pu procéder qu'à des réparations de fortune, ce qui rend leurs habitations, encore aujourd'hui, particulièrement fragiles - et à la merci d'un nouveau phénomène climatique ou sismique.

Ce cyclone, ayant occasionné des dégâts évalués autour de 2 Mds. €, a mis en évidence les faiblesses et la vulnérabilité de l'île et notamment de son parc de logements et ses espaces et équipements publics. Entre 2017 et 2020, la Collectivité aura perdu 1 105 résidences principales. Appliquée à l'échelle nationale (30,23 millions de résidences principales en 2020), une telle baisse de 7,9 % correspondrait à la disparition de 2,4 millions de logements.

La reconstruction est encore incomplète avec un constat d'une forte dégradation des conditions d'habitat des logements privés (notamment les copropriétés), alors que la résilience du tissu urbain tarde à se concrétiser.

➤ Une crise du logement et de l'habitat

Le phénomène Irma a provoqué un besoin de travaux sur le parc de logement social des trois bailleurs présents sur le territoire (SEMSAMAR, SIG, SIKOA) entre 2017 et 2020, pour un montant de 12,8 M€ (dont 6 M€ ont été pris en charge par l'Etat dans le cadre de la solidarité nationale).

Pour autant, des situations de mal-logement perdurent et tendent à se pérenniser, voire à s'aggraver dans un contexte de tensions inflationnistes et de chômage de masse (supérieur à 30 % de la population active).

Trois indicateurs témoignent ainsi de la dégradation des conditions de logement des ménages saint-martinois : depuis IRMA, les indicateurs de confort des ménages ne progressent plus.

- Si, en 2012, seuls 60 % des 13 397 ménages étaient raccordés au réseau de tout-à-l'égout, cette proportion atteignait 60,4 % d'après les chiffres bruts de l'INSEE en 2018, 59,5 % en 2019 (7 729 logements sur 12 983 résidences principales raccordés), puis s'inscrivait encore en baisse en 2020, avec une proportion de seulement 59,3 % des ménages (7 588 sur 12 796).
- Parallèlement, en 2012, 28 % des résidences principales saint-martinoises se trouvaient en situation de surpeuplement, contre 8,4 % au niveau national (2013) ; le phénomène s'est encore aggravé depuis 2017, et le Territoire présente désormais, en l'espère, un retard d'une trentaine d'années sur les standards hexagonaux. Des phénomènes de surpeuplement particulièrement inquiétants (location d'abris de jardins, loyers prohibitifs, logements clandestins sans adressage, etc.) sont d'ores et déjà observés, notamment dans les quartiers de Sandy Ground et de Colombier.
- En 2012, seuls 39 % des ménages disposaient de l'eau chaude (contre 65 % en Guadeloupe), et 3,1 % des logements ne disposaient ni de douche ni de baignoire (Guadeloupe : 2 %). D'après les données brutes de l'INSEE relatives au recensement de 2019, ces proportions s'établissaient, sept ans plus tard, à 41,4 % et à 1,6 %.

Une action prioritaire doit donc être conduite sur la réhabilitation des logements existants et des logements vacants afin d'accroître l'offre de logements sur Saint-Martin tout en limitant l'artificialisation des sols sur un territoire qui, avec près de 600 hab. / km², se caractérise par une densité six fois supérieure à la moyenne nationale.

➤ **Un projet de territoire en construction**

La Collectivité de Saint-Martin souhaite pleinement s'approprier sa compétence « logement », et piloter le réaménagement de son territoire en préservant impérativement son attractivité et développant sa résilience. La solidarité nationale a vocation à accompagner la Collectivité dans sa démarche, en apportant une aide tant humaine que budgétaire. Cette assistance permettra à la Collectivité de développer des outils et des financements publics essentiels pour assurer son développement économique tout en renforçant sa cohésion sociale, grâce à l'exécution d'un plan ambitieux de rénovation urbaine.

Dans cette optique, la Collectivité poursuit aujourd'hui sa démarche dans deux directions :

- L'élaboration du nouveau Plan d'occupation des sols qui doit permettre de définir une politique globale pour l'aménagement et le renouvellement du territoire.
- L'élaboration du PLH, le Programme local de l'habitat, lequel sera le fil conducteur de la politique de l'habitat et du logement sur le territoire de Saint Martin pour la période de novembre 2024-2030. Il apportera également une réponse stratégique et une programmation des besoins aux logements : parc public et privé, gestion du parc existant et des constructions nouvelles, populations spécifiques.

➤ **Les modalités d'intervention de l'Anah auprès de la collectivité de Saint-Martin**

L'Agence nationale de l'habitat (Anah) est un établissement public administratif, créé en 1971. Ses missions sont définies aux articles L. 321-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH). Les limites de ses domaines d'intervention en outre-mer sont spécifiées à l'article R. 321-22 du même code. La tutelle de l'Anah est assurée conjointement par le ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires, et le ministère de l'Économie, des Finances et de la Souveraineté industrielle et numérique.

Dans les collectivités ultra-marines éligibles à savoir la Guadeloupe, la Martinique, la Guyane, La Réunion et Mayotte, en partenariat avec le ministère délégué chargé du logement, l'Agence nationale de l'habitat (Anah) et le ministère délégué chargé des outre-mer interviennent conjointement pour la mise en œuvre des politiques publiques d'amélioration de l'habitat privé.

Le statut spécifique de Collectivité d'Outre-Mer (COM) de Saint-Martin, adopté en 2007 et régi par l'article 74 de la Constitution, lui confère à la fois les pouvoirs d'une commune, d'un département et d'une région, ainsi que certaines responsabilités relevant de l'État en métropole et dans les DOM, comme la fiscalité depuis 2008, et l'habitat, le logement, la construction et l'urbanisme depuis 2012. La Collectivité dispose donc de ses propres codes des impôts et de l'urbanisme. L'État est, pour sa part, compétent, entre autres, en matière sociale, de santé publique, de salubrité, de sécurité, d'environnement et d'expropriation (droit civil). A l'instar des autres collectivités de la République, il est garant du contrôle de légalité.

Dans ce contexte, contrairement aux aides nationales *à la personne* relevant du champ social («aides personnalisées au logement»), les aides nationales *à la pierre*, notamment celles portant sur l'amélioration du parc privé, ne sont plus disponibles à Saint-Martin depuis 2012 (aides du Ministère des Outre-mer comme celles de l'Anah). A ce jour, Saint-Martin n'entre donc pas dans le périmètre d'intervention de l'Anah.

Le comité Interministériel des Outre-Mer du 18 juillet 2023 a néanmoins acté, en sa mesure n°19, que « *Compte tenu de la situation tendue du logement, l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) apportera son soutien en ingénierie à la collectivité territoriale de Saint-Martin* ».

La présente convention a ainsi pour objectif de définir et préciser les modalités d'appui et de soutien en ingénierie de l'Anah à la collectivité territoriale de Sait Martin en application de ladite mesure du CIOM.

Ceci exposé, les Parties conviennent des dispositions suivantes :

▪ **Article 1 – Objet de la convention**

En vue d'accompagner la Collectivité dans la définition et le déploiement de sa politique publique en matière d'intervention sur l'habitat privé, la présente convention a pour objet de définir les modalités d'appui de l'Agence nationale de l'habitat en matière d'ingénierie comme acté dans le cadre du Comité Interministériel des Outre-Mer de juillet 2023.

▪ **Article 2 – Engagements de l'Etat**

L'Etat, représenté localement par la Préfecture de Saint-Martin et de Saint-Barthélemy, accompagne la Collectivité dans l'élaboration de ses documents cadres lui permettant de définir sa politique d'intervention sur le parc privé. Les services de l'Etat poursuivent le suivi de l'élaboration du PLH, voué à être adopté fin 2024. En outre la Préfecture contribue à l'élaboration, pour la période 2024-2030, d'un Plan Territorial d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PTALHPD), lequel visera à faciliter l'accès et le maintien dans un logement décent pour les personnes et familles qui connaissent des difficultés sociales et économiques. Enfin, l'Etat poursuit l'animation du pôle territorial de lutte contre l'habitat indigne (PTLHI) créé par l'arrêté préfectoral n°2023-164 du 28 juin 2023 et co-piloté par le Préfet et le Président de la Collectivité.

▪ **Article 3 – Engagements de l'Anah**

Le mode d'intervention de l'Anah est de proposer aux collectivités des outils et une ingénierie pour les accompagner dans la mise en œuvre de leurs compétences habitat et de leur politique d'intervention sur l'habitat privé.

L'Anah vient en appui des services déconcentrés de l'Etat (l'unité territoriale de la DEAL Guadeloupe) et de la collectivité de Saint-Martin dans la définition et la mise en œuvre de sa stratégie d'intervention en matière d'habitat privé.

Ce cadre précisé, l'Anah s'engage, au titre de la présente convention et durant toute la durée d'application de celle-ci, à accompagner la Collectivité sur les thématiques suivantes :

1. **Accompagnement dans le lancement et le suivi de l'Étude Pré-opérationnelle :**

- **Lancement de l'étude** : Participation à la réunion de lancement (en distanciel) du comité de pilotage (COPIL) de définition des objectifs et de la méthodologie de l'étude.
- **Suivi et Évaluation** : Présence régulière (en distanciel) lors des réunions intermédiaires de suivi de l'avancement et d'ajustement de l'approche si nécessaire.

- **Rédaction et Validation** : Collaboration étroite avec la Collectivité pour la hiérarchisation des enjeux, l'identification des actions spécifiques et des secteurs d'intervention prioritaires.
 - **Restitution Finale** : Participation au COPIL de clôture en présentiel de présentation des résultats de l'étude et des recommandations stratégiques.
2. **Accompagnement dans la définition du ou des dispositif (s) d'Intervention :**
- **Calibrage du Dispositif** : Collaboration avec la Collectivité pour le développement d'un dispositif d'intervention adapté aux spécificités du territoire, basé sur les résultats de l'étude pré-opérationnelle.
 - **Régime d'Aides *Ad Hoc*** : Collaboration avec la Collectivité pour analyser les aides existantes et prévoir des ajustements en fonction des évolutions législatives et réglementaires.
 - **Critères d'éligibilité spécifiques** : Collaboration avec la Collectivité pour définir des critères d'éligibilité spécifiques pour les propriétaires bailleurs, les syndicats de copropriétaires, et les programmes de lutte contre l'habitat insalubre.
3. **Accompagnement dans la rédaction de la convention et du cahier des charges de la mission de suivi-animation :**
- **Convention** : Aide à la formalisation d'une convention entre les différents acteurs impliqués pour rechercher une gestion efficace et coordonnée du projet.
 - **Cahier des Charges Opérationnel** : Assistance dans la rédaction du cahier des charges pour la mission de suivi-animation du dispositif.
4. **Accompagnement dans la mise en Œuvre et le suivi de la mission de suivi-animation :**
- **Formation et Mobilisation** : Appui à l'organisation de sessions de formation sur les outils coercitifs et les stratégies de partenariat pour la rénovation immobilière, présentation des actions de l'Anah sur les copropriétés (ces temps d'échanges se déroulant en distanciel).
 - **Veille Stratégique** : Appui au développement d'un outil de veille juridique et de veille opérationnelle pour identifier et évaluer les copropriétés à risque et utiliser les données pour prioriser les interventions et les aides – présentation des outils mobilisés par l'Anah (en distanciel).
 - **Mise à disposition des données** du registre d'immatriculation nationale des copropriétés sur le territoire de la Collectivité et organisation d'un point technique sur l'utilisation de ces données, les perspectives possibles en termes de suivi et de veille.
5. **Accompagnement ponctuel dans le suivi du pôle territorial de lutte contre l'habitat indigne sur demande de la Collectivité ou de l'Etat.**

• Article 4 – Engagements de la Collectivité

La Collectivité de Saint-Martin est en cours de structuration de son projet de territoire à travers les démarches suivantes :

- Réflexions via un travail autour du PADSM (2021-2022) qui a mené à des premières orientations.
- Création, en avril 2024, de la direction Habitat Logement et Construction comprenant deux services (habitat privé - Sécurité et accessibilité) et une cellule (logement et construction).
- Elaboration du PLH (délibération du Conseil Territorial du 14 Novembre 2018) pour une adoption par le Conseil Territorial d'ici la fin du mois d'octobre 2024.
- La mise en place du Plan Territorial de Lutte Contre l'Habitat Indigne et du déploiement du PTLHI par délibération Conseil Exécutif du 9 Nov. 2023.
- Préparation du PTALHPD (Plan Territorial d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées) en lien avec les orientations du PLH.
- Construction du contrat de ville pour la période 2025-2030.
- Conventionnement avec Action Logement pour organiser leurs modalités d'intervention sur le territoire, conformément à la mesure n°20 du CIOM de 2023 et aux dispositions de l'article 238 de la Loi de finances initiale pour 2024.

La Collectivité s'engage à :

- **Mobiliser son service habitat privé pour suivre la mission** : Rédaction du cahier des charges, analyse des offres, réunions de suivis mensuels...
- **Porter et piloter l'étude pré-opérationnelle sous sa maîtrise d'ouvrage** compte tenu du cadre réglementaire d'intervention de l'Anah et en cohérence avec la compétence habitat/logement relevant de la Collectivité.
- **Organiser, piloter et animer l'ensemble des instances de pilotage de l'étude en bénéficiant de l'expertise de l'Anah** : Un premier COPIL de lancement, un COTECH par phase, puis un COPIL de fin.
- **Formation sur les Outils Coercitifs et Partenariats** :
 - **Participer à des formations** régulières pour les acteurs locaux sur l'utilisation des outils coercitifs (comme les Opérations de restauration immobilière et les OGRAL) et les partenariats stratégiques.
 - **Couvrir les aspects pratiques des opérations** de restauration immobilière et l'utilisation de dispositifs innovants comme le bail réel solidaire.
 - **Groupes de Travail Thématiques** : Participation active à des groupes de travail pour échanger sur les bonnes pratiques et optimiser les stratégies d'intervention.
- **Service Public de Performance Énergétique** : Contribution à la création d'un service dédié à la performance énergétique en alignement avec la programmation pluriannuelle de l'énergie.

▪ **Article 5 – Gouvernance et suivi du partenariat**

Des points réguliers seront organisés pour suivre l'avancement de cette convention de partenariat (en distanciel) : suivi de l'étude pré-opérationnelle et de l'élaboration de la stratégie d'intervention de la Collectivité sur le parc privé.

Un comité de pilotage (COPIL) de la convention est mis en place. Il réunit les représentants de la Collectivité, de l'Anah, du Ministère des Outre-Mer et de la Préfecture.

Le comité de pilotage a pour objectif de :

- Veiller à la bonne mise en œuvre, au suivi et à l'évaluation de la convention ;
- Le cas échéant, débattre et décider des réorientations nécessaires, ainsi que des éventuelles perspectives législatives et réglementaires susceptible d'améliorer, en l'espèce, la situation locale.

Le COPIL se réunit, en présentiel, au moins deux fois par an. L'Anah participera à ces comités de pilotage, en présentiel (à Saint-Martin et à Paris) ou en distanciel selon le cas.

A cette occasion, les éléments de bilan sont présentés par les parties.

▪ **Article 6 – Modalités d'exécution**

o **6.1 – Entrée en vigueur et durée de l'engagement**

La présente convention entre en vigueur à compter du lendemain de la signature par les Parties pour une durée de trois ans renouvelable.

o **6.2 – Modifications et avenants**

Toute modification de la présente convention, définie d'un commun accord entre les parties, fera l'objet d'un avenant.

o **6.3 – Résiliation**

Chaque partie est en droit de résilier à tout moment la présente convention par écrit, moyennant le respect d'un préavis de trois mois.

Fait à Paris, le

Pour la Préfecture de Saint
Martin

Pour la Collectivité de
Saint-Martin

Pour l'Anah