

## L'habitat à Saint-Pierre-et-Miquelon

L'habitat prédominant de l'archipel est constitué de maisons individuelles d'une surface moyenne relativement élevée par rapport à la métropole. Les résidences principales sont concentrées à Saint-Pierre, au centre ville et dans les lotissements périphériques. L'auto-construction, en minimisant le coût des travaux, permet à un grand nombre d'habitants de devenir propriétaires.

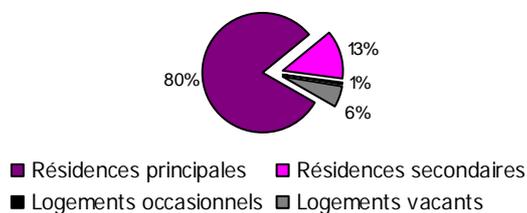
La diminution de la population, observée lors du recensement de 2006, couplée à la fin de l'augmentation de la décohabitation, concourt à la détente du marché immobilier local. Tous les segments du marché sont concernés par cette tendance : la construction neuve s'essouffle, les actes de ventes de terrains bâtis et la location stagnent. L'archipel ne connaît donc pas de pression foncière, d'autant plus qu'un gisement foncier conséquent est disponible.

Face à cette culture d'accès à la propriété, la politique du logement a été peu développée. Le parc de logement social est très modeste. Quelques aides à la pierre visent à entretenir l'habitat traditionnel et à faciliter la construction, toutefois aucune aide à la personne n'est proposée. Pour pallier ce vide, la CISPM (Coopérative immobilière des Iles Saint-Pierre-et-Miquelon) favorise l'accès sociale à la propriété par l'octroi de crédits à l'habitat.

## I – QUALIFICATION DU PARC DE LOGEMENTS

### 1 – Aperçu du parc de logements

Mode d'occupation des logements en 2006



Source : INSEE

Le parc de logements de l'archipel est constitué de 2 517 résidences principales, 419 résidences secondaires et occasionnelles (dont 247 à Miquelon-Langlade) et 173 logements vacants (149 à Saint-Pierre et 24 à Miquelon-Langlade). Par rapport au recensement de 1999, ce parc a évolué comme suit : + 4,2 % de résidences principales, - 5,4 % de résidences secondaires et occasionnelles et plus du doublement de logements vacants.

Les 2 517 ménages recensés en 2006 sont constitués en moyenne de 2,4 personnes par ménage (2,6 en 1999), contre 2,3 personnes<sup>1</sup> en métropole.

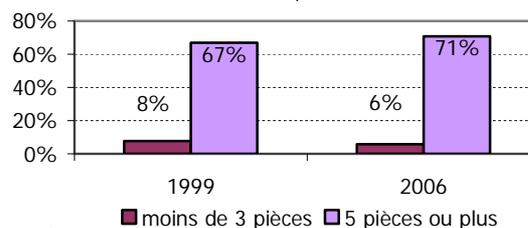
### 2 – Qualité des logements

À Saint-Pierre-et-Miquelon, l'habitat individuel est prédominant : 84 % des résidences principales sont des maisons. Le parc des habitations principales est relativement récent : 12,9 % des résidences principales ont été construites après 1999, 40,5 % après 1975.

La surface habitable des logements est plus vaste qu'en métropole, avec 5,3 pièces par logement contre 4,0 en France métropolitaine en 2006. La part des résidences principales de moins de 3 pièces dans le parc total de logements est passé de 8 % à 6 % entre 1999 et 2006 tandis que celle des logements de 5 pièces ou plus a augmenté pour s'établir à 70,8 % en 2006.

Par ailleurs, sur la période 1998 – 2008, une centaine de permis de construire a été accordée en moyenne chaque année pour des travaux d'amélioration (extension, surélévation, tambour<sup>2</sup>...)

Répartition des résidences principales selon le nombre de pièces



Source : INSEE

La quasi-totalité des habitations est reliée à l'égout et toutes les résidences principales ont accès à l'eau courante. Le taux d'insalubrité est quasiment nul. Aucune zone de logements précaires n'est recensée dans l'archipel qui ne compte aucun sans-logis.

<sup>1</sup> Données Institut National d'Etudes Démographiques - 2005

<sup>2</sup> Tambour : porche protégeant l'entrée des maisons du vent et de la neige

### 3 – Répartition spatiale des logements

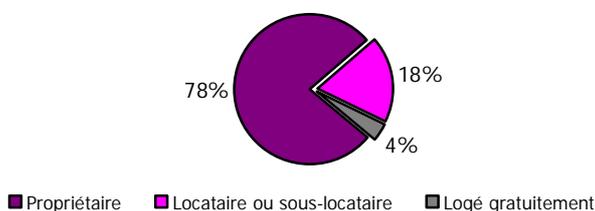
90 % des résidences principales de l'archipel sont situées à Saint-Pierre (2 259 contre 258 à Miquelon). La zone urbaine y est concentrée sur un espace réduit : le centre ville « étendu » (1 866 bâtiments sur 10,146 ha) correspond au parc le plus ancien, les constructions plus récentes sont regroupées dans des lotissements en périphérie de la ville (546 bâtiments sur 10,173 ha). Avec en moyenne 184 bâtiments par hectare, le centre ville « étendu » est plus densifié que la zone péri-urbaine qui ne compte que 84 bâtiments par hectare.

## II – LES SPECIFICITES DU MARCHE IMMOBILIER

### 1- Un marché de propriétaires

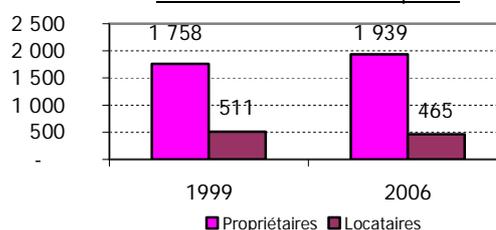
La plupart des habitants de l'archipel (78 %) sont propriétaires de leur résidence principale. Ils privilégient la construction de maisons individuelles, relativement tôt dans leur vie active. L'absence de règlement sanitaire et de normes techniques, existant dans les autres départements, facilite le recours à l'auto-construction qui représente près de 30 % des travaux. La construction s'avère ainsi moins onéreuse que l'acquisition d'un logement ancien nécessitant une réhabilitation.

Statut d'occupation des logements en 2006



Source : INSEE

Evolution du statut d'occupation



Source : INSEE

### 2 – Détente du marché immobilier

La période courant de 1970 à la fin des années 1990 a été caractérisée par une décohabitation importante. L'augmentation significative du nombre de ménages, mécaniquement liée à la réduction de leur taille, s'est traduite par une demande de logement supérieure à l'offre. Le désir de logements de plus en plus spacieux cumulé à la cherté relative du parc ancien a favorisé l'extension de la zone urbaine, avec notamment la construction de lotissements périphériques.

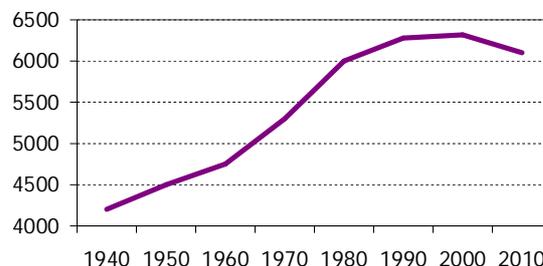
Aujourd'hui, le mouvement de décohabitation ayant atteint ses limites et la population évoluant à la baisse, le rapport entre l'offre et la demande s'est inversé. L'archipel ne connaît pas de pression foncière, comme en attestent les progressions du ratio du nombre de résidences principales par habitant et du nombre de logements vacants.

#### Diminution de la demande potentielle

La diminution du nombre d'habitants suggère une stagnation des besoins en matière de logements.

La croissance démographique, qui avait considérablement ralenti depuis le début des années 1990, est désormais négative. Entre les recensements INSEE de 1999 et de 2006, l'archipel a perdu 191 habitants (- 3 %), sa population se chiffre à 6 125 habitants. La commune de Saint-Pierre compte 5 509 habitants (contre 5 618 en 1999, soit une baisse de 1,9 %). Pour sa part, Miquelon-Langlade regroupe 616 habitants (contre 698 en 1999, soit une diminution de 11,7 %).

Evolution de la population de l'archipel



Source : INSEE

Malgré la diminution du nombre d'habitants, le nombre de résidences principales a augmenté (2 517 en 2006 contre 2 415 en 1999) et le ratio du nombre de résidences principales par habitant est passé de 0,38 à 0,41. Cette évolution s'explique par une diminution du nombre de personnes par ménage (- 7,0 % entre 1999 et 2006) en partie induite par un accroissement de la part des célibataires et des personnes divorcées qui représentent, en 2006, 47,2 % de la population des 15 ans ou plus (contre 45,1 % en 1999). Le rythme de progression du nombre de résidences principales tend maintenant à ralentir (+ 4,2 % entre 1999 et 2006 contre + 14,7 % entre 1990 et 1999).

	Nombre de résidences principales		Part des célibataires et divorcés dans la population (+ de 15 ans)		Nombre de personnes par ménage	
	Nombre	Variation	Ratio	Variation	Nombre	Variation
1990	2 105		42,0%		2,91	
1999	2 415	14,7%	45,1%	7,4%	2,58	-11,3%
2006	2 517	4,2%	47,2%	4,6%	2,4	-7,0%

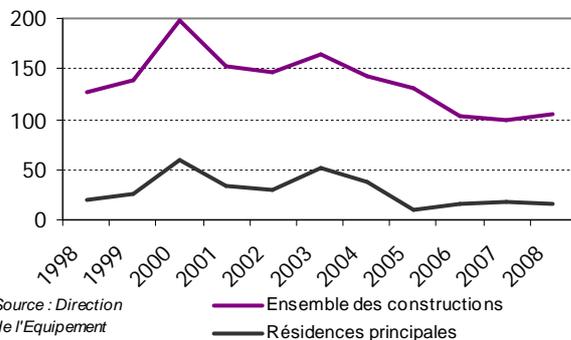
Source : INSEE

\*Variation : en glissement

### Essoufflement de la construction neuve

En 2008, le nombre total d'autorisations est en progression de 5 % par rapport à 2007. Toutefois, cet accroissement est essentiellement imputable à des chantiers tels que la construction de tambours ou les surélévations. A l'inverse, les autorisations de construction d'habitations principales ont stagné (16 en 2008 après 18 en 2007).

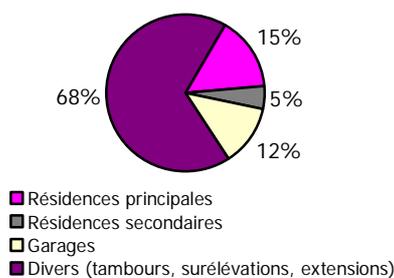
Evolution du nombre de permis de construire entre 1998 et 2008



Source : Direction de l'Équipement

La création de deux lotissements - le Ranch et les Graves (102 parcelles au total) - en 1999 et en 2001, sous l'impulsion du Conseil territorial, s'est traduite par un niveau élevé d'autorisations de constructions. Depuis, hormis un sursaut d'activité en 2003 (extension du quartier des Graves - 23 parcelles supplémentaires), le marché de la construction s'inscrit dans une tendance baissière. La moyenne annuelle de permis de construire de résidences principales, qui s'élevait à 34 sur la période 1998 - 2001, n'est plus que de 17 entre 2006 et 2008, attestant d'une certaine saturation du marché de la construction privée.

Ventilation des permis de construire (2008)



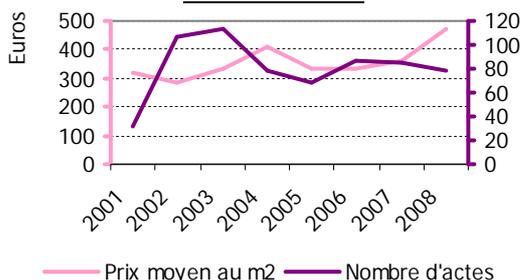
Source : Direction de l'équipement

En outre, la part des permis relatifs aux résidences principales, qui se chiffrait en moyenne annuelle à 20,6 % du total des permis accordés avant 2006, s'établit désormais à 16,3 %.

Le marché des résidences secondaires, qui représente 5,5% du marché des permis à bâtir, est demeuré stable durant toute la période 1998 - 2008. En moyenne, 7 résidences secondaires ont été construites par an.

### Détente sur le marché du logement existant

Evolution des actes de ventes de terrains bâtis à Saint Pierre



Source : Services fiscaux

Selon le dernier recensement INSEE, le nombre de logements vacants a considérablement augmenté entre 1999 et 2006 (passant de 74 à 173), ceux-ci représentant 5,6 % du parc de logements en 2006 contre 2,5 % lors du précédent recensement. Cette évolution confirme le ralentissement des besoins en logement. Les actes de ventes de terrains bâtis ont stagné sur la période récente : en moyenne 79 terrains bâtis ont été vendus chaque année à Saint-Pierre entre 2004 et 2008 (contre 110 entre 2002 et 2003). Le marché de la location enregistre également un ralentissement : les taux d'occupation sont à la baisse et le nombre total de locataires a diminué, passant de 511 à 465 en 7 ans.

### 3 – Contraintes sur l'offre

#### **Absence de pression foncière**

La décroissance démographique et l'achèvement du mouvement de décohabitation se traduisent par une stagnation des besoins en logement. Par conséquent, l'archipel ne connaît pas de pression foncière. En outre, il existe un gisement foncier important dans la zone du lotissement des Graves : 87 480 m<sup>2</sup> de terrains constructibles sont disponibles soit une centaine de parcelles. Cette réserve foncière équivaut à deux fois la surface actuellement bâtie du lotissement des Graves (43 261 m<sup>2</sup>).

#### **Coût de la construction**

Le positionnement géographique de l'archipel génère des coûts spécifiques. D'une part, l'isolement et l'éloignement se traduisent par des coûts de transport des matériaux supérieurs à ceux de la métropole. D'autre part, les conditions climatiques rigoureuses renchérissent l'isolation thermique des habitations.

## III – LA POLITIQUE DU LOGEMENT

### 1 – Les aides à la pierre

Les aides publiques sont principalement de deux types. D'une part, les aides à caractère social visent à aider les personnes à faibles ressources à entretenir leurs habitations ; ces aides permettent notamment de maintenir les personnes âgées chez elles et de lutter contre la détérioration du centre ville dont le parc est assez ancien. D'autre part, les aides à caractère patrimonial, sans condition de ressources, encouragent la restauration de l'habitat traditionnel comme les revêtements de façades en bois (le bardaillage). Le versement d'une prime à la construction, dont le montant dépend de la situation du bénéficiaire (surface du logement et niveau des ressources), est également prévu pour les habitations à usage principal.

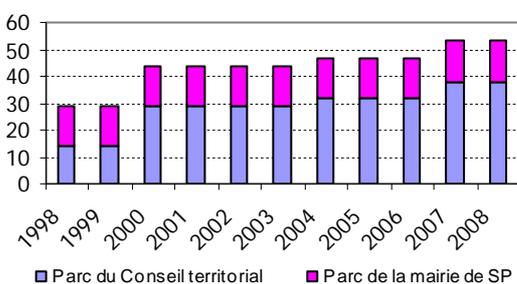
Ces différentes aides de l'Etat et du Conseil territorial sont gérées et contrôlées par la Direction de l'Équipement.

En 2008, l'aide de l'Etat au titre de sa politique de l'habitat et du logement s'est élevée à 827 737 euros. Elle se décompose en 72 % d'aides à l'habitat (essentiellement constituées d'aides à la pierre) et 28 % d'aides au logement social. La Collectivité territoriale a contribué à l'entretien et à la construction des habitations à concurrence de 385 000 euros, et a, par ailleurs, consacré 78 000 euros au titre de la prime pour l'acquisition de logements anciens destinés à l'habitation principale.

Outre ces aides, l'article 75 du code local des impôts prévoit des mesures fiscales facilitant l'accès à la propriété, en déduisant notamment du revenu global les intérêts des emprunts contractés. En outre, il existe un crédit d'impôt pour la réalisation de travaux d'amélioration de l'habitat, sans conditions de ressources pour le bénéficiaire.

### 2 – Le logement social

Parc de logement social



Sources : Mairie de Saint-Pierre, CISPM

Le logement social est composé du parc de la mairie de Saint-Pierre et de celui du Conseil territorial, Miquelon ne possédant pas de logements sociaux. L'archipel dénombre 53 logements sociaux à fin 2008 contre 29 à fin 1998. 38 sont à la charge du Conseil territorial, 15 appartiennent à la mairie de Saint-Pierre. Les occupants des logements sociaux de la mairie ont un revenu mensuel compris entre 630 et 1 675 euros. La mairie propose également 48 logements pour personnes âgées et 15 logements pour jeunes, dont les plafonds de revenus sont respectivement de 1 260 euros et 2 500 euros.

Ces deux collectivités ont confié le recensement des demandeurs sociaux à la DASS.

Le parc social, caractérisé par une rotation faible, apparaît peu adapté à l'hétérogénéité des besoins. En effet, le panel de locataires est hétéroclite et la dimension de l'archipel ne lui permet pas de se doter d'un parc social capable de répondre aux évolutions qualitatives de la demande très fluctuante. Certains occupants, présentant outre leurs difficultés financières de sérieux problèmes sociaux, auraient besoin d'un logement d'urgence. D'autres locataires préféreraient une aide financière leur permettant d'accéder à un logement intermédiaire du parc locatif privé. Par ailleurs, les logements disponibles sont souvent peu adaptés à la taille des familles demandeuses. Enfin, les loyers, composés d'une part fixe et d'une part variable en fonction du revenu, ne semblent pas en adéquation avec la situation financière de certains locataires et sont susceptibles de générer des impayés.

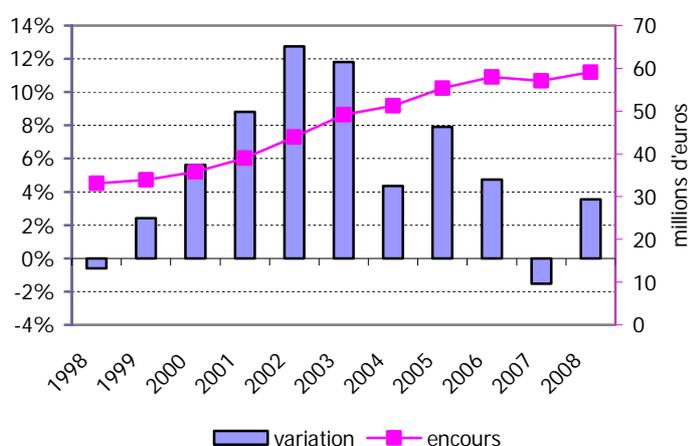
### 3 – Une politique à développer

La politique de l'habitat relève de la compétence du Conseil territorial. La politique d'aménagement du territoire, confiée à la Direction de l'Équipement, a consisté à créer des lotissements (le Ranch et les Graves) à la périphérie de la ville afin de répondre à la volonté des habitants d'acquérir des terrains constructibles de grandes dimensions. Le nouvel aéroport ayant été construit en dehors de la ville, l'espace ainsi libéré a permis d'étendre la zone urbaine et de réapproprié un quartier habitable à la ville. La volonté actuelle est de développer le potentiel d'urbanisation des Graves.

La politique du logement social se résume à l'entretien du parc social dont la gestion est déléguée à la CISPM. Elle consiste en la réalisation de travaux visant à maintenir la qualité et à améliorer le confort du parc. Pour pallier l'absence d'aide à la personne, la CISPM favorise l'accession sociale à la propriété par l'octroi de crédits à l'habitat.

## IV – LE FINANCEMENT DE L'HABITAT

Encours des crédits à l'habitat



L'encours total des crédits à l'habitat destinés aux particuliers, qui s'élevait à 33,1 millions d'euros en 1998, a progressé de 94,7 % sur 10 ans pour s'établir à 64,5 millions d'euros en 2008.

Le financement de l'habitat est principalement assuré par les établissements de crédit installés localement : la Banque de Saint-Pierre-et-Miquelon (issue du rapprochement de la Banque des Iles et du Crédit Saint-Pierrais), la Coopérative immobilière des Iles Saint-Pierre-et-Miquelon et la représentation de la Caisse d'Épargne Ile de France dans l'archipel.

L'activité de financement de l'habitat a été particulièrement soutenue durant les années 2001 à 2003 correspondant à la construction des lotissements du Ranch et des Graves.