



## Études thématiques

N°777 / Janvier 2024

# LE LOGEMENT À SAINT-PIERRE-ET-MIQUELON

## UN MARCHÉ IMMOBILIER SOUS TENSION QUI NE FAVORISE PAS L'INSTALLATION DANS LE TERRITOIRE

### Préambule

Malgré une population en baisse régulière depuis une vingtaine d'années, (-0,3 % en moyenne par an entre 1999 et 2020, à 5 925 habitants), la demande en logement reste soutenue pour une offre parfois inadaptée. La hausse du nombre de ménages dans l'archipel et la forte croissance du prix des matériaux de construction observée ces dernières années génèrent des tensions sur le marché de la vente. En parallèle, les prix du locatif progressent nettement depuis 2012, en particulier ceux des petites surfaces pour lesquelles l'offre ne répond pas pleinement à une demande croissante. Enfin, la forte augmentation du prix de l'énergie pèse sur le coût du logement et renforce la nécessité de placer la rénovation énergétique au cœur des préoccupations sur l'habitat. Dans ce contexte, l'archipel peine à retenir une partie de sa population ou à attirer de nouveaux travailleurs alors que le déclin démographique est un des principaux freins au développement du territoire.

L'analyse des prix doit être réalisée avec précaution ; le secteur du logement se démarque en effet par l'absence de promoteur immobilier ou d'agence immobilière regroupant les offres de biens dans l'archipel. La part de l'auto-construction, si elle est difficile à établir précisément, serait prépondérante et induit une diversité importante dans la qualité du bâti. Par ailleurs, contrairement à l'Hexagone, la mise en vente ou en location d'un bien n'impose pas au vendeur ou au loueur de réaliser un dossier de diagnostic technique permettant de disposer d'informations certifiées sur la qualité et la superficie du logement.

Enfin, il convient de préciser que les problématiques immobilières sont distinctes à Saint-Pierre et à Miquelon. Il s'agit de deux marchés indépendants aux caractéristiques propres. Les tensions relevées ces dernières années concernent principalement le territoire de Saint-Pierre.

### LES PRINCIPAUX ACTEURS DU LOGEMENT À SAINT-PIERRE-ET-MIQUELON

À Saint-Pierre-et-Miquelon, la Collectivité territoriale dispose de compétences spécifiques en matière d'urbanisme depuis 1946 et est investie de la pleine compétence en matière de logement depuis 1957. A ce titre, c'est elle qui fixe les règles en matière d'urbanisme, de construction, d'habitation et de logement. Plus précisément, les orientations en matière d'aménagement et de développement du territoire et de l'habitat à l'horizon 2030 sont cadrées par le schéma territorial d'aménagement et d'urbanisme (STAU), adopté en juin 2021 par la Collectivité territoriale. Le programme territorial à l'habitat (PTH), adopté en septembre 2023, découle juridiquement du STAU. Il définit les orientations stratégiques et le plan d'actions en matière de logement pour le territoire. Le PTH vise à apporter des solutions concrètes face à l'inflation constatée sur les prix immobiliers à l'accession et à la location et à pallier l'inadéquation entre l'offre existante et les besoins de la population.

Sur le volet du logement social, il n'existe pas dans l'archipel de bailleur social agréé. La gestion administrative des logements sociaux est assurée par le centre communal d'action sociale (CCAS) pour les logements sociaux appartenant à la commune de Saint-Pierre et par la Coopérative Immobilière de Saint-Pierre-et-Miquelon (CISPM) pour les logements sociaux appartenant à la Collectivité territoriale. Outre la gestion du parc de logements sociaux de la Collectivité territoriale, la CISPM a pour mission principale de favoriser l'accession à la propriété des habitants de l'archipel écartés des financements bancaires classiques. C'est une structure originale et un acteur historique du logement dans l'archipel.

## I – Malgré une population en baisse, un marché immobilier qui affiche des tensions

### Un marché de la vente soutenu par l'accroissement du nombre de ménages

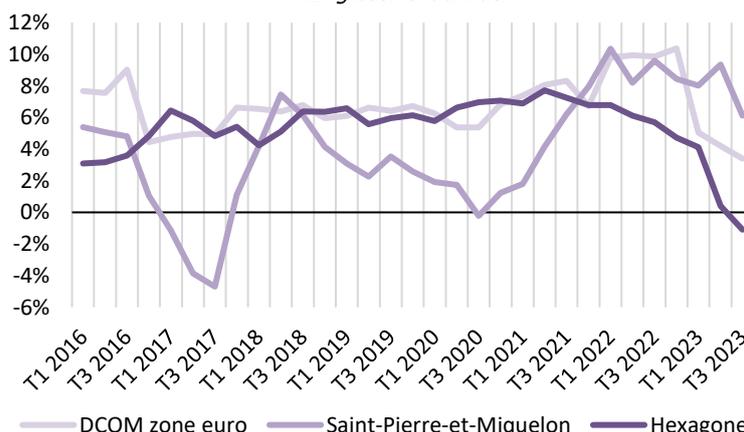
Selon le recensement réalisé par l'Insee pour l'année 2020, Saint-Pierre-et-Miquelon comptabilise 3 297 logements, dont 2 639 résidences principales, 498 résidences secondaires et occasionnelles et 160 logements vacants. Toutefois, selon les chiffres présentés par la Collectivité territoriale dans son programme territorial à l'habitat, la vacance ne concernerait que 30 à 50 logements en 2023. 81 % des logements sont situés sur l'île de Saint-Pierre, qui concentre près de 90 % des résidences principales. L'île de Miquelon-Langlade, plus vaste et plus sauvage, est le lieu de séjour estival privilégié des Saint-Pierrais : plus des deux tiers des résidences secondaires s'y trouvent, essentiellement sur Langlade.

De 2010 à 2020, le nombre de résidences principales dans l'archipel a augmenté de 1,1 %. Or, au cours de la même période, la population totale de Saint-Pierre-et-Miquelon a diminué de 2,6 % suggérant de moindres besoins en matière de logements. **La croissance du parc immobilier de Saint-Pierre-et-Miquelon s'explique par la hausse du nombre de ménages dans le territoire, consécutive au phénomène de décohabitation.** En 2020, 2 639 ménages étaient ainsi recensés dans l'archipel, soit le plus haut niveau enregistré par l'Insee. Parallèlement, la taille moyenne des ménages diminuait de 2,43 personnes en 2008, à 2,29 en 2014 puis à 2,25 en 2020.

Dans ce contexte, **le marché immobilier local a été marqué par une demande dynamique, mue par une volonté historique de la population d'accéder rapidement à la propriété.** Cela s'explique pour partie par la possibilité pour le contribuable de déduire de son revenu imposable les intérêts des emprunts payés au cours de l'année d'imposition pour l'acquisition ou la construction de sa résidence principale<sup>1</sup>. De fait, 75,2 % des ménages sont propriétaires à Saint-Pierre-et-Miquelon, contre 57,6 % des ménages en France hexagonale et 52,1 % dans les départements et régions d'outre-mer (DROM). Cet écart est encore plus important pour les ménages de moins de 40 ans avec 53,0 % de propriétaires à Saint-Pierre-et-Miquelon contre 32,6 % dans l'Hexagone et 24,7 % dans les DROM. En outre, le secteur du logement occupe une place prépondérante dans l'activité des établissements de crédit installés localement<sup>2</sup> et non installés localement. L'encours total des crédits à l'habitat à destination des ménages représente ainsi 46,3 % de l'encours total sain de la place au 30 septembre 2023<sup>3</sup>, contre 42,1 % dans l'Hexagone et 32,8 % dans les départements et collectivités d'outre-mer (DCOM) de la zone euro.

A partir du 2<sup>e</sup> trimestre 2021, la mise en vente par la Collectivité territoriale de 40 parcelles dans le quartier des Graves à Saint-Pierre a permis de soutenir la demande d'accession à la propriété des ménages. Depuis le troisième trimestre 2021, **la progression annuelle de l'encours des crédits à l'habitat destinés aux ménages demeure supérieure à 6 %, un taux qui dépasse nettement celui de la France hexagonale** (graphique 1). La hausse des taux directeurs engagée depuis juillet 2022 par la Banque centrale européenne n'a pour l'instant eu qu'un

**Graphique 1 : Encours des crédits à l'habitat destinés aux ménages**  
En glissement annuel



— DCOM zone euro — Saint-Pierre-et-Miquelon — Hexagone  
La contraction de l'encours à Saint-Pierre-et-Miquelon sur les trois premiers trimestres 2017 est liée à la fusion entre la BDSPM et la CEPAC qui a eu lieu au cours de l'année 2016. Celle-ci a nécessité un temps d'adaptation et a eu un impact temporaire sur l'activité de la banque.

<sup>1</sup> Code local des impôts : les intérêts des emprunts payés au cours de l'année d'imposition sont déduits du revenu imposable par le contribuable pour la réalisation, l'acquisition, la construction ou l'amélioration de son habitation principale dans la limite de 4 000 € pour une personne célibataire, veuve ou divorcée et de 8 000 € pour un couple soumis à imposition commune. Cette somme est majorée chaque année de 400 € par personne à charge. Dans le cas où un ou plusieurs enfants sont pris en compte pour la détermination du quotient familial de chacun de leurs parents, la majoration par enfant à charge sera de 200 €.

<sup>2</sup> Caisse d'Épargne Provence Alpes Corse (CEPAC), la Caisse d'Épargne Ile-de-France (CEIDF) et la Coopérative immobilière des îles Saint-Pierre-et-Miquelon (CISPM).

<sup>3</sup> L'encours total des crédits à l'habitat à destination des ménages s'élève à 109,5 millions d'euros à Saint-Pierre-et-Miquelon au 30 septembre 2023.

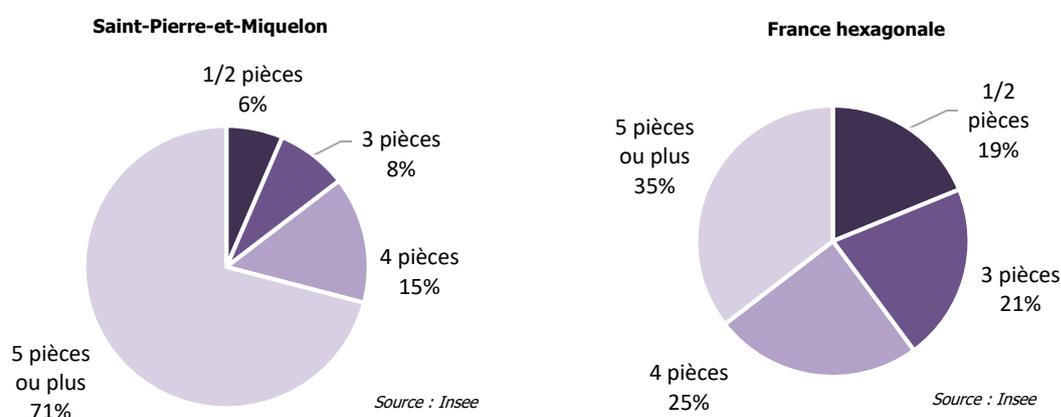
impact modéré sur la croissance du crédit à l'habitat à Saint-Pierre-et-Miquelon. Elle explique en revanche la contraction de l'encours en France hexagonale depuis le mois de juillet 2023.

La dynamique de croissance de l'encours de crédit à l'habitat dans l'archipel est liée à celle des transactions mais également à l'augmentation du prix médian des biens vendus. Toutefois, depuis le début de l'année 2023, le nombre de crédits à l'habitat octroyés serait en repli selon les établissements bancaires locaux, du fait de la fin des octrois de crédits liés au quartier des Graves ainsi que d'un certain attentisme de la population devant des prix devenus élevés pour l'archipel. La hausse des taux d'intérêt depuis un an et demi commence également à avoir un impact sur les décisions d'investissement.

## Les prix de vente ont nettement augmenté depuis 2010

**Malgré la diminution de la taille des ménages, la superficie des logements dans l'archipel n'a pas baissé.** Les logements de plus de cinq pièces ont été plus nombreux (+4,6 %) entre 2010 et 2020, tandis que le nombre de biens de quatre pièces ou moins a diminué de 6,5 % sur la période. En 2020, près de 71 % des logements comportent cinq pièces ou plus et moins de 6,5 % des logements ne font qu'une pièce ou deux (graphique 2). En conséquence, le marché immobilier se caractérise par une faible proportion de petites superficies alors que les ménages monoparentaux, moins solvables, occupent une proportion croissante.

**Graphique 2 : Répartition des résidences principales par nombre de pièces en 2020**



Parallèlement à l'augmentation de la taille des logements, **le coût de construction a également fortement progressé au cours des six dernières années.** Le prix à la tonne des pièces de menuiserie et de charpente importées a en effet progressé de 40 % entre 2016 et 2022 passant de 3 020 euros la tonne en 2016 à 4 230 euros la tonne en 2022. Les importations de ciment ont connu la même évolution avec un prix à la tonne de 248 euros en 2022 contre 206 euros en 2016, soit une augmentation de 20 %. Au-delà du prix des matériaux importés, la forte hausse du coût du fret en 2021 et 2022 a contribué à faire augmenter le prix de ces importations. Le retour à la normale du coût du transport maritime pourrait avoir une influence à la baisse sur ces prix en 2023.

Malgré une qualité du bâti très disparate, les prix des logements anciens sont également entraînés à la hausse, ce qui creuse l'écart avec leur coût de construction il y a plusieurs dizaines d'années. Au-delà de l'augmentation du coût de construction, le dynamisme de la demande consécutive à la progression du nombre de ménages a tiré les prix du logement à la hausse. Par ailleurs, **la part importante et croissante des salariés du secteur public dans l'emploi total (49,4 % en 2020 contre 43,8 % en 1999) alimente la hausse des prix.** Les compléments de rémunération des fonctionnaires d'outre-mer sont en effet un facteur d'accroissement des prix comme cela a été souligné par la Cour des comptes en 2023<sup>4</sup>, le secteur de l'immobilier ne faisant pas exception.

Ainsi, selon la direction générale des Finances publiques, **entre le 1<sup>er</sup> janvier 2010 et le 30 juin 2023, le prix médian des transactions du bâti immobilier a progressé de 93 % à Saint-Pierre, avec une hausse de 13 % pour la seule année 2021.** Cette augmentation du prix est nettement plus rapide que celle de l'indice des prix à la consommation, qui a progressé de 44 % sur cette même période. À Miquelon-Langlade en revanche, la croissance du prix médian a été nettement moins importante, à hauteur de 15 % entre début 2010 et mi 2023. **Rapporté à la surface, le prix médian au m<sup>2</sup> pour l'acquisition d'un logement à Saint-Pierre est comparable à celui d'une ville comme Dunkerque, Le Mans ou Pau.** Il s'élève ainsi à 1 790 € par m<sup>2</sup> en

<sup>4</sup> <https://www.ccomptes.fr/sites/default/files/2023-10/20230912-refere-S2023-0689-Complements-remuneration-fonctionnaires-outre-mer.pdf>

2022/2023 selon les prix observés sur les biens financés sur la période. Dans les DROM (hors Mayotte), le prix médian est compris entre 2 444 € par m<sup>2</sup> à La Réunion et 2 677 € par m<sup>2</sup> en Guadeloupe sur les cinq dernières années<sup>5</sup>. Grâce à l'auto-construction, l'acquisition d'un terrain puis la construction d'une maison permettrait de réduire le prix à 1 381 € par m<sup>2</sup> sur l'archipel en 2022/2023.

Par ailleurs, compte tenu des conditions climatiques de l'archipel, **le coût de l'énergie est un élément important qui doit être intégré dans le coût global du logement**. 69 % des ménages de l'archipel utilisent le fioul comme combustible principal pour le chauffage de leur habitation principale<sup>6</sup> pour une consommation moyenne à l'année de 3 000 litres de fioul. Cela représente une facture de 2 520 euros, soit 210 euros par mois. Pour les plus gros consommateurs, la consommation s'élève à plus de 5 000 litres de fioul à l'année<sup>7</sup>, ce qui correspond à une facture de 4 200 euros à l'année, soit 350 euros par mois.

## II – Le marché de la location ne permet pas de répondre à la demande

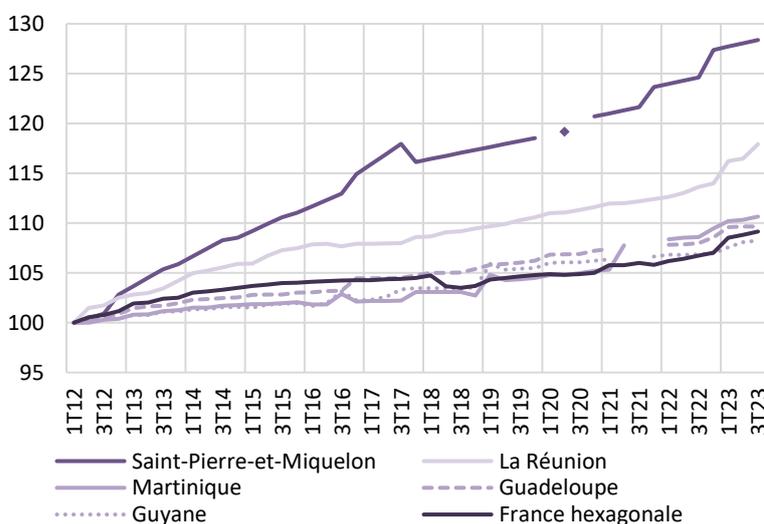
### L'offre du marché de la location est insuffisamment développée

Malgré une inclinaison forte à l'accession à la propriété, **la demande de biens en location existe, alimentée notamment par les salariés de la fonction publique ou assimilé**. Au sein de cette population, une partie importante est originaire de l'Hexagone et s'installe à Saint-Pierre-et-Miquelon pour une durée déterminée. Afin de faciliter leur venue, les administrations louent de nombreux biens pour les mettre à disposition de leur personnel. Cette demande émane également de jeunes actifs qui rencontrent des difficultés croissantes pour accéder à la propriété au regard de l'augmentation du coût de la vie. Elle est enfin renforcée en période estivale par l'arrivée de travailleurs saisonniers, en particulier dans le secteur de l'hôtellerie-restauration.

Dans ce contexte, le marché de la location apparaît insuffisamment développé. Selon l'Insee, seulement 19,1 % des résidences principales sont louées en 2020, soit 504 logements, contre 497 en 2010. La place de la location est ainsi nettement moins importante que dans les DROM (hors Mayotte) où les locations représentent entre 36 % (Guadeloupe) et 51 % (Guyane) des résidences principales en 2020. Dans l'Hexagone, cette part s'élève à 40 %.

Ce déséquilibre se traduit dans l'évolution du prix des loyers à Saint-Pierre-et-Miquelon. **Entre mars 2012 et septembre 2023, les loyers ont en effet progressé de 28,4 %**, selon l'indice des prix à la consommation publié par la préfecture, contre une hausse de 9,1 % au cours de la même période dans l'Hexagone. Dans les autres DROM (hors Mayotte), où l'eau et l'enlèvement des ordures ménagères sont inclus dans l'indice des prix des loyers, à la différence de Saint-Pierre-et-Miquelon, la hausse des prix est également nettement moins marquée. Elle est comprise entre 8,2 % en Guyane et 17,9 % à La Réunion (graphique 3).

**Graphique 3 : Indice des prix des loyers\*** (base 100 au T1 2012)



Sources : Insee, Préfecture de Saint-Pierre-et-Miquelon

\* l'eau et l'enlèvement des ordures ménagères sont inclus dans l'indice des prix des loyers à l'exception de Saint-Pierre-et-Miquelon et de la France Hexagonale

### Le parc locatif social apparaît également trop peu développé. Il

compte 136 logements (dont 10 à Miquelon) et loge 5 % des ménages de l'archipel, contre 20 % des ménages pour les DROM hors Mayotte et environ 17 % pour la France hexagonale. Le nombre de logements sociaux disponibles à la location est resté inchangé à Saint-Pierre-et-Miquelon depuis 2010 et l'offre est insuffisante au

<sup>5</sup> <https://explore.data.gouv.fr/immobilier?onglet=carte&filtre=tous>

<sup>6</sup> Données issues du recensement de l'Insee de 2020.

<sup>7</sup> Données issues du Point info énergie de Saint-Pierre.

regard de la demande. En effet, le rapport entre les demandes en attente et l'offre de logements sociaux est de 51 % dans l'archipel en 2023 et est ainsi nettement supérieur à celui des DROM (hors Mayotte et Guyane) qui est de 41 %.

**À Saint-Pierre, le partage de la gestion du parc social entre la CISPM (48 logements) et le CCAS (78 logements) dans une île de moins de 5 400 habitants ne facilite pas la bonne connaissance des prestations proposées pour les potentiels bénéficiaires.** De fait, la politique en matière d'attribution des logements est différente entre les deux organismes et les loyers proposés diffèrent également d'un acteur à l'autre. Par exemple, les logements sociaux gérés par le CCAS (à l'exception de ceux réservés aux personnes âgées et aux jeunes générations) ont des loyers plafonnés à 25 % des revenus du locataire tandis que la CISPM propose des loyers charges comprises autour de 7 euros le m<sup>2</sup> pour le même type de bien.

### Et ne permet pas de disposer d'une vision précise sur les prix

**L'offre de logements disponibles à la location est restreinte.** En l'absence d'agence immobilière, il n'existe aucune plateforme qui centralise l'ensemble des annonces de location. Une partie des offres est postée sur le site local de petites annonces, parfois sans prix affiché, tandis qu'une autre circule via le bouche à oreille. L'absence de diagnostic ne permet par ailleurs pas de disposer de documents certifiés sur la qualité du bien loué ou sur sa surface précise. Il apparaît dans ce contexte difficile de disposer d'éléments fiables qui justifieraient les différences importantes de prix au m<sup>2</sup> qui sont constatées sur le marché locatif de l'archipel.

Selon les données de la direction des services fiscaux, **le prix médian d'un bien à la location est légèrement supérieur à 8 euros par m<sup>2</sup> à Saint-Pierre en 2022**<sup>8</sup>. Si ce prix reste nettement moins élevé que celui affiché dans les grandes métropoles hexagonales (autour de 15 euros par m<sup>2</sup> à Bordeaux, Marseille ou Lyon<sup>9</sup>), il est sensiblement identique à celui d'une ville comme Le Mans (8,7 euros par m<sup>2</sup>) mais légèrement inférieur à celui de Dunkerque ou Pau (respectivement 10,5 euros et 11,3 euros par m<sup>2</sup>). Il est également inférieur à celui relevé dans les communes domiennes (entre 11 euros du m<sup>2</sup> à Pointe-à-Pitre et plus de 14 euros du m<sup>2</sup> à Cayenne). Le prix médian à Saint-Pierre-et-Miquelon est toutefois à relativiser au regard de la taille importante des biens mis en location qui s'établit à 123 m<sup>2</sup> en moyenne en 2022 (dépendances comprises), contre 64 m<sup>2</sup> en France hexagonale<sup>10</sup> et de disparités très importantes constatées sur les prix des locations.

En effet, les prix varient avec un effet inversement proportionnel entre la taille du bien et le prix au m<sup>2</sup> : les logements inférieurs à 50m<sup>2</sup> sont ainsi loués en moyenne à près de 14 € par m<sup>2</sup> tandis que ceux dont la surface est supérieure à 200m<sup>2</sup> sont loués en moyenne à 5 € par m<sup>2</sup>. Les logements de petite taille représentent un segment du marché nettement plus tendu au regard du manque d'offre et de la diversité de la demande. Une partie de ces biens est louée directement par les administrations pour les mettre à disposition de son personnel en mission de courte durée sur le territoire. **Dans ce contexte, les travailleurs saisonniers ou certaines catégories employées peinent à trouver des logements compatibles avec leur niveau de rémunération, ce qui freine leur installation dans l'archipel.**

### UN NOUVEAU SYSTÈME D'AIDES AU LOGEMENT MIS EN PLACE EN 2022

La Caisse de Prévoyance Sociale (CPS) de Saint-Pierre-et-Miquelon propose depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022 deux types d'aides au logement : l'allocation de logement familiale (ALF) et l'allocation de logement sociale (ALS)<sup>11</sup>. Ces deux dispositifs, non cumulables, bénéficient à 113 ménages au 30 novembre 2023. Une montée en charge progressive du dispositif est prévue. En 2026, le montant de ces aides devrait atteindre en moyenne 269 euros par versement pour l'ALF et 213 euros par versement pour l'ALS. Dans l'Hexagone, l'aide mensuelle moyenne est de 296 euros pour l'ALF et de 187 euros pour l'ALS en 2022.

<sup>8</sup> Les données des services fiscaux englobent l'ensemble des loyers déclarés durant l'année 2022. Pour éviter de prendre en compte des biens loués seulement quelques mois au cours de l'année, seules les locations dont le loyer est supérieur ou égal à 4 euros par m<sup>2</sup> ont été retenues pour établir le prix médian. Ce seuil est inférieur au loyer du parc social de la Collectivité territoriale, fixé à 4,5 euros par m<sup>2</sup>.

<sup>9</sup> Indicateurs de loyers calculés à partir d'un modèle économétrique estimant des niveaux de loyers d'annonce à partir des caractéristiques des biens qui font l'objet de ces annonces. Il ne s'agit donc pas de loyers médians ou moyens.

<sup>10</sup> Chiffres clés du logement, Édition 2022, ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires.

<sup>11</sup> L'ALF est destinée aux locataires ou propriétaires qui ont des enfants ou d'autres personnes à charge et qui sont mariés depuis moins de 5 ans. L'ALS est destinée à ceux qui ne peuvent pas bénéficier de l'ALF.

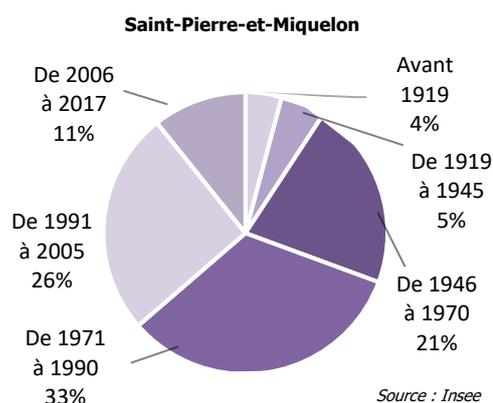
### III – Le développement d’une offre de logements adaptée au territoire doit être mené en concertation avec l’ensemble des acteurs de la filière

#### La rénovation énergétique est un axe stratégique indispensable de la politique du logement

Le développement de l’offre de nouveaux logements, à la location ou à la vente, peut également être stimulé à travers la réhabilitation de biens existants ou vacants, souvent situés en centre-ville. Outre la préservation du patrimoine architectural atypique de Saint-Pierre-et-Miquelon, la rénovation des logements du parc vieillissant permettrait, sur le long terme, de réduire la consommation énergétique des bâtiments et la dépendance de l’archipel aux hydrocarbures.

La question de l’amélioration des performances énergétiques de l’habitat dans l’archipel est d’autant plus cruciale que la consommation énergétique peut varier de façon importante d’un logement à l’autre en fonction de sa superficie, de son mode de chauffage et de son isolation. Selon l’Insee, près de deux tiers des logements de l’archipel ont été construits avant 1990<sup>12</sup> (graphique 4). Ces derniers ont la particularité de présenter une ossature bois, **un bâti propre à l’archipel qui se révèle être faiblement performant énergétiquement si aucune rénovation énergétique n’est réalisée**. En effet, selon une étude du cabinet Enertech commanditée par la Collectivité territoriale<sup>13</sup>, ce type d’habitat présente une déperdition thermique du bâti rapportée à la surface habitable presque deux fois plus élevée que les habitations construites après 1990 à partir d’un système de coffrage isolant. Cet écart peut notamment s’expliquer par des pertes plus importantes au niveau de la toiture, des murs extérieurs et des planchers exposés.

Graphique 4 : Logements construits avant 2018 par époque d’achèvement de la construction



Cette caractéristique s’ajoute au fait que le climat maritime, froid, humide et très variable de Saint-Pierre-et-Miquelon nécessite de se chauffer pratiquement en continu durant l’année. Un bâti mal isolé combiné à un fort besoin de chauffage entraînent en conséquence des niveaux de consommation d’énergie importants. Selon cette même étude d’Enertech, **la consommation moyenne annuelle totale d’électricité sur l’archipel atteint un niveau 1,8 fois plus élevé que dans l’Hexagonale et deux fois supérieur aux Antilles ou en Guyane**. Comme évoqué précédemment, la consommation de fioul, qui concerne la majorité des ménages, peut également varier de façon importante entre les logements. Les travaux de rénovation énergétique s’imposent alors comme une solution incontournable pour limiter l’impact économique de la consommation énergétique dans le budget des ménages.

En dehors de cette étude récente qui porte sur une trentaine de logements, il est difficile de connaître précisément les performances énergétiques du bâti de l’archipel. **Le marché immobilier de Saint-Pierre-et-Miquelon se distingue en effet par l’absence de réalisation de diagnostic immobilier** lors de la vente, de la location ou de la réalisation de travaux. Ces diagnostics, obligatoires dans l’Hexagone, permettent de disposer d’éléments factuels sur la qualité du logement en matière d’installation électrique, d’assainissement, d’exposition au plomb ou à l’amiante, de calcul de la surface ou encore de performance énergétique. En l’absence de ces documents certifiés, il apparaît complexe de disposer de données fiables sur la qualité du bâti qui pourraient expliquer la forte disparité des prix de l’immobilier dans l’archipel. Le recours fréquent à l’auto construction complexifie encore davantage la comparaison de la qualité des logements dans la mesure où ces constructions sont peu standardisées. L’absence de réglementation contraignante peut contraindre un acquéreur ou un locataire, qui ne disposera pas nécessairement d’un dossier de diagnostics techniques permettant d’éclairer sa décision d’achat ou de location.

**Si plusieurs aides sont disponibles dans l’archipel pour soutenir la réhabilitation du bâti, elles ne sont fondées sur aucun élément de diagnostic et semblent insuffisamment incitatives**, surtout au regard de

<sup>12</sup> Données issues du recensement de 2020 pour tous les logements construits avant 2018.

<sup>13</sup> Etude sur la rénovation énergétique à Saint-Pierre-et-Miquelon réalisée par le cabinet Enertech et Julien VYE en 2022 et 2023.

la hausse des coûts de la rénovation consécutive à celle des matériaux. Il en résulte un faible taux d'utilisation bien qu'en forte progression en 2023 selon la Collectivité territoriale. L'aide à la réhabilitation des logements de plus de 50 ans est disponible dans l'archipel depuis 1991 et est accordée uniquement aux propriétaires ayant acquis leur logement depuis moins de quatre ans. Financée par l'État, elle est sans condition de revenu et est versée pour des gros travaux intérieurs effectués en complément des travaux extérieurs. D'un montant maximum de 7 625 euros, ce dispositif semble concerner trop peu de ménages pour être pleinement exploité ; un peu plus de trois dossiers ont été déposés en moyenne chaque année depuis 2013. Une aide à l'isolation des logements résidentiels est également disponible dans l'archipel depuis 2012. Financée conjointement par la collectivité et EDF, celle-ci s'adresse uniquement aux résidences principales âgées d'au moins dix ans. Elle n'est pas soumise à des conditions de ressources mais son versement est plafonné à hauteur de 5 000 euros. Très sollicitée dans les années qui ont suivi sa création, elle est de moins en moins demandée, le nombre de dossiers acceptés étant passé de 65 en 2013 à 17 en 2022. Le système d'aides à l'habitat actuel, pour susciter un effort massif de rénovation, doit donc être repensé pour toucher un plus grand nombre de ménages.

Le Point info énergie créé en mai 2022 doit aider les habitants de l'archipel à intégrer des critères de performance énergétique dans leurs projets de construction et de rénovation. À partir de 2024, dans le cadre de son schéma de développement stratégique, la Collectivité territoriale a prévu d'augmenter significativement son budget dédié aux aides à l'habitat et à la rénovation énergétique, à 1,26 million d'euros en 2024 (contre 715 000 euros en 2023). Le PTH prévoit par ailleurs une révision des aides existantes afin de les rendre plus attractives. Pour les aides conditionnées aux ressources, une adaptation des plafonds de revenus à la réalité économique locale est un préalable pour embarquer suffisamment de ménages dans ces dispositifs. Le système d'aides devra en outre s'accompagner d'un cadre réglementaire plus astreignant pour être pleinement efficace.

## **Les enjeux de la politique du logement sont bien identifiés mais la question de son financement demeure**

Le logement est un élément déterminant de l'attractivité du territoire. Le développement d'une offre résidentielle diversifiée pour répondre aux besoins de l'ensemble des ménages de l'archipel fait partie des objectifs affichés du PTH. **La Collectivité territoriale s'est fixée une cible de production de 96 logements au cours des six prochaines années, dont 77 à Saint-Pierre.**

Le développement de logements intermédiaires<sup>14</sup> et de logements sociaux, insuffisamment représentés dans le parc immobilier local, est au cœur de la politique de l'habitat. Mais **une définition précise de la « classe moyenne » cible est un préalable indispensable pour fixer les critères du logement intermédiaire.** La Collectivité s'accorde aujourd'hui sur une cible de 12 euros au m<sup>2</sup> pour une location de logement intermédiaire. Ce tarif est toutefois plus élevé que le prix moyen observé dans l'archipel. De plus, les acteurs susceptibles de répondre à des appels à projet pour construire des logements sociaux ou intermédiaires font également face aux coûts croissants de la construction. Leur intervention est conditionnée par le niveau de subventions attribuées, qui doit leur permettre de produire des logements aux conditions fixées dans l'appel d'offre tout en conservant leur rentabilité. À ce jour, le bon niveau de subvention nécessaire pour garantir la rentabilité du modèle ne fait pas consensus.

**En l'absence de promoteurs immobiliers implantés dans le territoire, la politique du logement doit trouver des financements pérennes et viables.** Sur le volet social, l'absence d'organisme de logement social agréé et le statut de collectivité d'outre-mer complexifient l'accès du territoire aux financements publics dans le cadre d'opérations de construction et de réhabilitation de logements locatifs sociaux. Contrairement aux DROM, **Saint-Pierre-et-Miquelon ne bénéficie pas régulièrement des prêts bonifiés de la Banque des territoires et des subventions de l'État, notamment via la ligne budgétaire unique (LBU).** Le territoire est en revanche éligible au dispositif de défiscalisation en faveur des investissements dans le secteur du logement locatif (loi Girardin) jusqu'en fin d'année 2025.

La Collectivité territoriale travaille à l'intervention sur le territoire de plusieurs acteurs, dont Action Logement, qui n'avait jusqu'à présent pas la capacité d'intervenir dans les collectivités d'outre-mer. Lors du Comité interministériel pour l'Outre-mer (CIOM) du 18 juillet 2023, l'État a validé la proposition d'Action logement d'intervenir dans le territoire. Plusieurs étapes restent toutefois à franchir puisque des évolutions législatives sont

---

<sup>14</sup> Les logements intermédiaires sont définis comme des logements à loyers réglementés, inférieurs aux prix du marché, créés pour permettre l'accès à un logement abordable dans les zones tendues aux classes moyennes n'ayant pas accès au parc social.

nécessaires, pour adapter notamment le Code de la construction et de l'habitation<sup>15</sup>. **La participation de l'employeur à l'effort de construction doit également être adaptée.** Dans l'Hexagone, toute entreprise privée de plus de 50 salariés doit y consacrer 0,45 % de sa masse salariale. Au regard de la très faible proportion d'entreprises ayant cette taille minimale sur l'archipel (7 entreprises, soit moins de 1 % du total), un autre modèle de financement doit être mis en place.

Le CIOM de juillet 2023 a acté l'élargissement du périmètre d'intervention de l'agence nationale de l'habitat (ANAH), opérateur de l'État en charge de l'amélioration du parc privé, au territoire de Saint-Pierre-et-Miquelon. L'agence qui accompagne à la fois les ménages et les collectivités territoriales pour faciliter la rénovation énergétique (maprimrenov'), adapter les logements à la perte d'autonomie et agir contre les habitats indignes, doit permettre d'accroître l'offre et la qualité des logements. Mais les conditions d'éligibilité aux dispositifs d'aides de l'ANAH doivent être adaptées au contexte spécifique de Saint-Pierre-et-Miquelon. En effet, en l'état actuel du dispositif, aucun dossier ne peut être déposé : il n'y a pas de professionnels Reconnus Garants de l'Environnement (RGE) exerçant dans l'archipel, et les matériaux de construction majoritairement importés du Canada, ne sont pas éligibles. Enfin, les plafonds de ressources prévus par l'ANAH pour bénéficier des aides sont trop bas pour l'archipel alors que le salaire brut annuel moyen y est 1,5 fois plus élevé que dans l'Hexagone selon les données des services fiscaux pour l'année 2020.

## Conclusion

---

Les problématiques concernant le secteur du logement à Saint-Pierre-et-Miquelon sont multiples et ont eu tendance à s'accroître ces dernières années. Pour faciliter la détente du marché, il apparaît nécessaire que les acteurs du secteur se concertent pour apporter des solutions pérennes. Les difficultés pour se loger apparaissent aujourd'hui comme un frein à l'attractivité du territoire qui peine à faire revenir la population jeune partie étudier à l'extérieur de l'archipel mais également à attirer des ménages qui auraient le projet de s'installer à Saint-Pierre-et-Miquelon. L'offre reste encore insuffisante au regard des besoins et les prix ne sont pas toujours corrélés à la qualité du bâti. Des premiers signes de détente du marché apparaissent toutefois en 2023 avec l'augmentation des taux d'intérêt et la mise sur le marché de nouvelles parcelles dans le quartier des Graves à Saint-Pierre.

L'offre de logements disponibles gagnerait à être centralisée sur une plateforme unique qui permettrait à la population en recherche d'un bien d'avoir une idée précise des logements disponibles à l'achat ou à la location. La centralisation des offres sur une plateforme permettrait également d'introduire plus de transparence sur les prix pratiqués. Dans l'optique d'un meilleur accompagnement des nouveaux arrivants, il pourrait également être pertinent qu'un acteur du territoire puisse accompagner les ménages à distance dans leur recherche de bien, par exemple en effectuant des visites virtuelles pour leur compte. En effet, la difficulté à bénéficier d'informations précises sur le marché immobilier avant d'arriver sur place peut constituer un frein au projet d'installation de ménages dans le territoire.

En parallèle, une réflexion doit être menée par les acteurs locaux afin que les prix de vente des biens soient évalués à leur valeur réelle. La mise en place de diagnostics immobiliers lors de la vente, de la mise en location ou de la réalisation de travaux paraît dans ce contexte indispensable. L'auto-construction doit également être mieux accompagnée, pour accroître notamment la performance énergétique du bâti. Le coût de l'énergie fait partie intégrante de la problématique du logement dans l'archipel. À ce titre, les efforts doivent être poursuivis pour limiter son impact dans le budget des ménages, grâce à une politique incitative, pérenne et viable pour l'isolation et l'amélioration de la performance énergétique de l'habitat. Une vigilance particulière doit toutefois être portée à la main-d'œuvre disponible dans le secteur du BTP pour permettre de mener à bien un programme ambitieux de rénovation du bâti.

Il est enfin indispensable que l'offre de logements de plus petite surface (T1 ou T2) progresse pour réussir à détendre le marché de façon durable. Au regard de la baisse de la taille des ménages et des besoins de logement pour des courtes durées, ce type de biens répond à une demande croissante. Rapportés à leur surface, ces logements apparaissent aujourd'hui comme les plus coûteux en raison d'une offre insuffisante, notamment en saison estivale. Les réponses apportées à la problématique du logement devront néanmoins s'efforcer de trouver un juste équilibre. Sans élan démographique capable d'inverser la baisse de la population, il est en effet probable que le rapport entre l'offre et la demande de logements s'inverse à l'avenir.

---

<sup>15</sup> Actuellement, les dispositions du Code de la construction et de l'habitation relatives à la participation des employeurs à l'effort de construction et au groupe Action Logement ne sont pas applicables à Saint-Pierre-et-Miquelon.