



CEROM

Comptes Économiques Rapides pour l'Outre-mer



Évaluation du PIB de Saint-Barthélemy en 2023

Saint-Barthélemy : un PIB hors norme face aux limites de son modèle

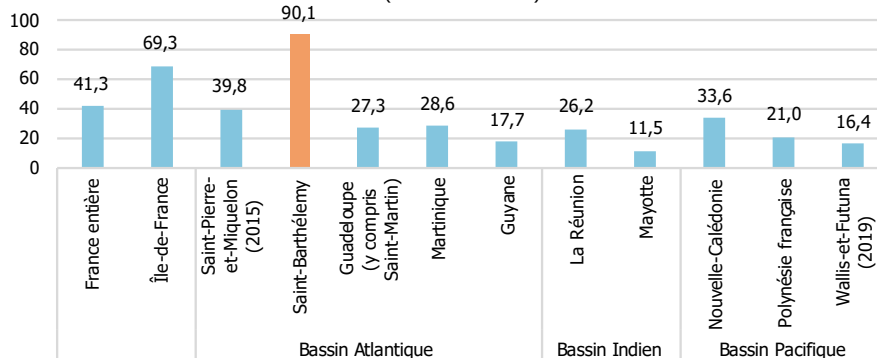
En 2023, le PIB en valeur de Saint-Barthélemy est estimé à 960,5 millions d'euros. Rapporté à une population de 10 660 habitants, le PIB par habitant s'élève à 90 103 €. Ce niveau place le territoire largement en tête des économies ultramarines, mais également à un niveau plus de deux fois supérieur à celui observé à l'échelle nationale. À l'international, l'île figure également parmi les territoires au PIB par habitant les plus élevés. Cette évaluation du PIB par habitant est toutefois surévaluée dans la mesure où les travailleurs saisonniers contribuent de manière significative à la création de richesse de l'île, sans être inclus dans la population retenue (critère de résidence d'au moins 6 mois dans la commune).

Le territoire de Saint-Barthélemy se distingue par une économie presque exclusivement marchande, portée par le secteur touristique (19,7 % du PIB), et particulièrement orientée vers la satisfaction d'une demande touristique haut de gamme voire de luxe, qui agit comme un moteur pour l'ensemble de la sphère privée. La demande d'hébergement touristique stimule le secteur de l'immobilier, spécialisé dans la location et la vente de villas, qui alimente à son tour l'activité de la construction (13,8 % du PIB). La valeur ajoutée créée par les entreprises représente deux tiers du PIB, celle des ménages 18 % (il s'agit essentiellement des loyers), tandis que la valeur ajoutée des administrations publiques est extrêmement faible (2,2 % du PIB). L'autonomie fiscale, conjuguée à l'essor économique porté par le tourisme, procure à la collectivité des recettes fiscales importantes (11,6 % du PIB). Elles lui permettent de couvrir ses charges et de déployer une politique d'investissement ambitieuse.

Le territoire est cependant confronté à des difficultés structurelles : rareté du foncier, tension sur le marché immobilier, enjeux de gestion plus durable, de l'eau, de l'énergie et de ressources naturelles.

PIB par habitant en Outre-mer en 2023

(en milliers d'euros)



Sources : AFD, Iedom-Ieom, Insee, ISEE, ISPF

© Iedom



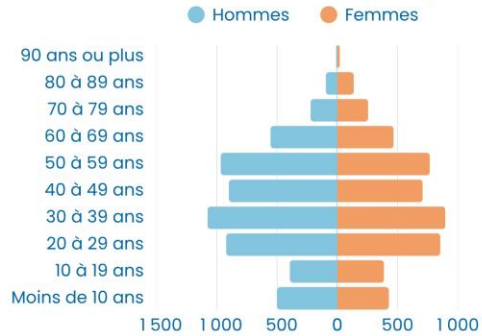
Saint-Barthélemy

10 660
habitants en 2023

Taux de croissance annuelle
moyen de 2006 à 2023 = +1,5 %



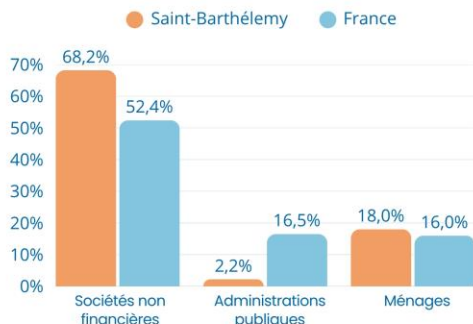
Pyramide des âges (2023)



source : Insee, calculs IEDOM-IEOM

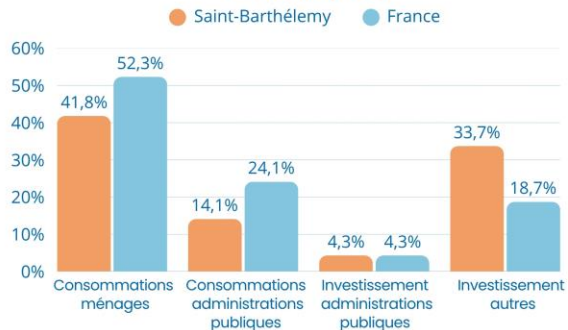
90 103 €
PIB par habitant en 2023

Poids des valeurs ajoutées dans le PIB (2023)



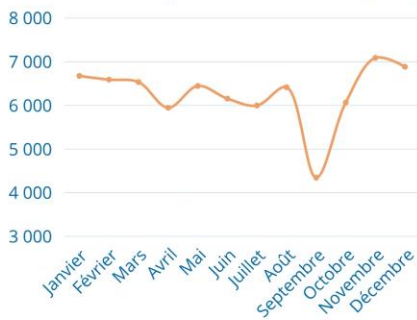
sources : Iedom, Insee, calculs IEDOM-IEOM

Poids de la consommation et de l'investissement dans le PIB (2023)



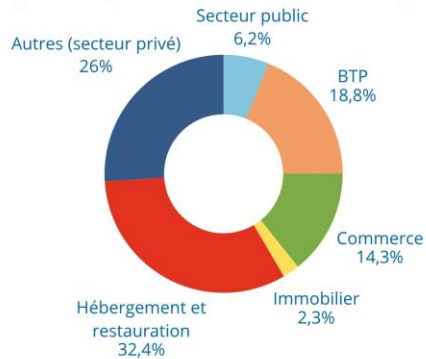
sources : Iedom, Insee, calculs IEDOM-IEOM

Nombre de salariés par mois du secteur privé (2024)



source : MSA Poitou, calculs IEDOM-IEOM

Répartition par secteur de l'emploi salarié (2024)



sources : MSA Poitou, Collectivité Territoriale, calculs IEDOM-IEOM

AVERTISSEMENT MÉTHODOLOGIQUE : POURQUOI ON NE PEUT PAS COMPARER LE PIB 2023 AVEC L'ESTIMATION DU PIB 2014

Plusieurs estimations du PIB de Saint-Barthélemy ont été réalisées par le passé : pour les années 1999, 2010 et 2014. Ces calculs avaient été effectués à partir de méthodes dites par « benchmarking »¹, utilisées lorsque peu de données statistiques sont disponibles sur le territoire. La présente estimation a, en revanche, pu être effectuée selon les normes de la comptabilité nationale grâce à l'amélioration de la qualité et de la quantité de données disponibles.

Différents types de données ont ainsi été mobilisées pour cette analyse : les comptes des administrations (État, Collectivité et instituts liés), les données de sécurité sociale (MSA Poitou), les données douanières, les comptes de résultat d'un échantillon d'entreprises, les données bancaires ou encore de transactions immobilières (base de données « demande de valeurs foncières »).

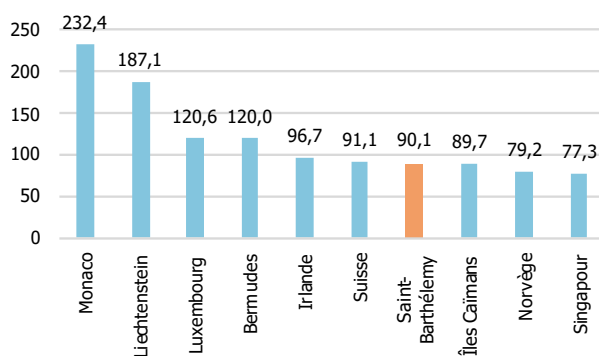
En particulier, la disponibilité de données financières d'entreprises a constitué un facteur déterminant pour la réalisation de cette étude : une actualisation future de l'estimation du PIB du territoire ne pourrait être réalisée sans ces données.

La méthodologie d'estimation ayant été améliorée par rapport à celle employée pour les précédentes estimations, les résultats ne peuvent pas être comparés. Il est en effet possible (même probable) que les méthodes produites par le passé aient sous-estimé le PIB, mais l'ampleur ne peut être mesurée.

Un niveau de PIB par habitant parmi les plus élevés au monde, mais mécaniquement surévalué

En 2023, le produit intérieur brut (PIB) de Saint-Barthélemy est estimé à 960,5 millions d'euros. Avec une population de 10 660 habitants, le PIB par habitant s'élève à 90 103 €. Le territoire se situe parmi les dix États ayant les niveaux de richesse par habitant les plus élevés au monde.

PIB par habitant les plus élevés au monde (2023)
(en milliers d'euros)



Sources : Banque Mondiale, Iedom

© Iedom

Ces comparaisons de PIB par habitant présentent toutefois des limites. À Saint-Barthélemy, une part importante de la

richesse créée sur le territoire est le fruit de travailleurs saisonniers liés au tourisme. Or considérés comme non-résidents, ils ne sont pas comptabilisés dans la population². Sur l'année 2024, les effectifs salariés déclarés auprès de la Caisse de Prévoyance Sociale varient ainsi de 4 344 (septembre) à 7 090 individus (novembre), soit en moyenne 6 263 salariés, contre 5 129 salariés (résidents) estimés dans le recensement de 2022. Au total, près de 13 000 salariés³ ont travaillé sur le territoire sur l'année, quelle que soit la durée du contrat, à opposer à la population résidente de 10 660 habitants. Ceci entraîne mécaniquement une surestimation du PIB par habitant et rend les comparaisons internationales délicates.

À titre de comparaison, d'autres géographies au PIB par habitant parmi les plus élevés connaissent une situation similaire. À Monaco où le PIB est estimé à 232,4 milliers d'euros par habitant en 2023⁴, la population salariée est composée à près de 87 % de travailleurs non-résidents⁵. Le Liechtenstein, le Luxembourg et la Suisse accueillent également de nombreux travailleurs réguliers des pays frontaliers. Par ailleurs, les pays présentant les niveaux de PIB par habitant les plus élevés se caractérisent souvent par une concentration importante d'activités à forte valeur ajoutée, notamment dans le secteur financier et au sein de grands groupes multinationaux, dont l'implantation est favorisée par des politiques fiscales attractives. Cette situation contribue à augmenter mécaniquement le PIB par habitant.

¹ Voir l'[estimation du PIB de Saint-Barthélemy sur l'année 2014](#)

² Dans le cadre du recensement réalisé par l'Insee, une personne est considérée comme ayant sa résidence principale dans une commune (habitante de la commune) si elle réside plus de six mois dans la commune en question.

³ Rapport annuel de la CEM 2024, d'après les données de la Caisse de Prévoyance Sociale (gérée par MSA Poitou).

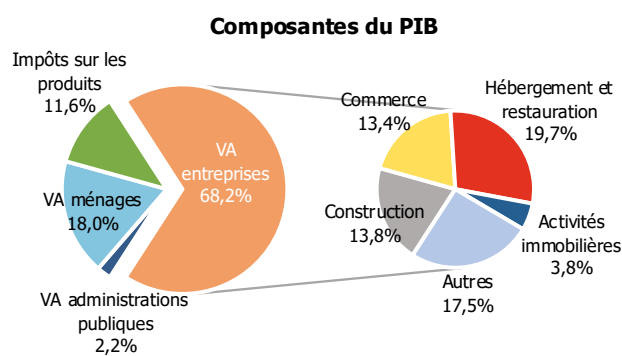
⁴ Donnée de la Banque Mondiale.

⁵ Rapport PIB 2023, Institut Monégasque de la Statistique et des Études Économiques.

Enfin, la comparaison de PIB par habitant présentée ici ne tient pas compte des différentiels de prix pouvant exister entre ces différentes régions. Or ceux-ci sont particulièrement élevés à Saint-Barthélemy.

Une économie marchande tirée par le tourisme de luxe

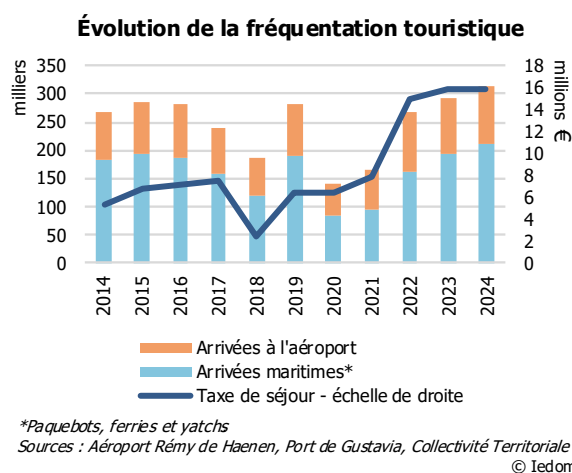
L'économie de Saint-Barthélemy est presque exclusivement marchande. Deux tiers du PIB sont issus de la richesse créée par les entreprises du secteur privé. L'activité économique est portée par le secteur du tourisme et particulièrement du tourisme de luxe, qui s'est développé dès les années 1960 avec l'arrivée d'une clientèle fortunée en grande partie américaine. Les entreprises de l'hébergement et de la restauration sont aujourd'hui prépondérantes : elles représentent presque 30 % de la valeur ajoutée créée par les entreprises (soit 19,7 % du PIB) et sont le premier employeur de l'île, employant à elles seules un tiers des effectifs salariés.



Avec près de 312 000 arrivées en 2024 pour une population d'environ 10 000 habitants, le dynamisme du territoire dépend très fortement du tourisme, avec des effets d'entraînement sur l'ensemble de l'économie du territoire. Le secteur de l'immobilier est orienté vers la location et la vente de villas, qui représentent la majorité de l'offre d'hébergement de l'île (1 113 villas comptabilisant 4 572 chambres en 2024⁶). En parallèle, la demande de logements touristiques alimente le secteur de la construction (rénovation, construction, entretien), tandis que l'afflux de visiteurs accroît la clientèle des commerces et autres activités de services qui se sont développés pour répondre à la demande des touristes (boutiques de luxe, transports, location automobile, agences de voyages, activités culturelles, sportives et récréatives).

Au cours de la dernière décennie, le secteur touristique a fait face à deux crises majeures dont l'île a néanmoins su se

relever rapidement. Le passage de l'ouragan Irma en septembre 2017 a engendré un recul significatif du nombre d'arrivées (-21,1 %) et des recettes de la taxe de séjour (-66,1 %) en 2018. Dès 2019, la fréquentation touristique a toutefois retrouvé son niveau d'avant crise. Cette reprise a été contrariée par l'épidémie de la Covid-19 qui a provoqué une forte contraction du nombre d'arrivées, divisées par deux en 2020 et 2021. La gestion de la crise sanitaire, conjuguée aux différentes mesures de soutien mises en place, a permis de préserver la résilience du secteur touristique dont dépend largement l'économie du territoire. En début d'année 2022, trois quarts de la population possédaient un schéma vaccinal complet (contre un tiers de la population guadeloupéenne). L'île a rapidement pu rouvrir ses frontières, si bien que le territoire a retrouvé un nombre d'arrivées proche de celui d'avant crise dès 2022.



Les années récentes ont ainsi été marquées par des records de fréquentation touristique (plus de 300 000 arrivées en 2024). En parallèle, les recettes fiscales ont fortement augmenté (15 millions € à partir de 2022 contre 6,7 millions € en moyenne entre 2014 et 2017), traduisant à la fois la hausse des prix et la montée en gamme de l'offre d'hébergement sur la période.

Sur l'année 2023, les dépenses effectuées par les touristes sont estimées à près de 546,9 millions d'euros. À titre de comparaison, les dépenses de touristes sont évaluées à 801,5 millions d'euros en 2024 en Guadeloupe⁷ alors que les arrivées y sont environ trois fois plus nombreuses.

Les activités immobilières à l'origine d'une création de richesse conséquente

Le secteur immobilier de Saint-Barthélemy s'est développé rapidement depuis les années 2000, tiré par l'expansion du tourisme haut de gamme dont la location de villas constitue

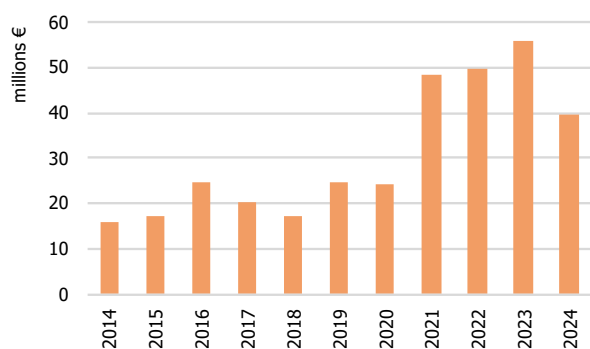
⁶ Rapport 2023-2024 de l'Observatoire du tourisme de Saint-Barthélemy.

⁷ Enquête réalisée par QualiStat pour la Région Guadeloupe.

un pilier. Les propriétaires de villas acquièrent et proposent leurs résidences à la location, assorties de diverses prestations de services comparables à celles des hôtels de luxe (chef cuisinier, majordome, conciergerie 24/7, chauffeur, etc.). Le dynamisme de l'activité de location touristique et des ventes de villas exerce une forte pression sur le marché immobilier, alimentée par une demande croissante d'investisseurs étrangers et par la rareté du foncier.

En parallèle, elle constitue une source importante de recettes fiscales pour la collectivité à travers d'une part la taxe de séjour (sur les locations de villas) et d'autre part les taxes de publicité foncière, les droits d'enregistrement et la fiscalité sur les plus-values immobilières (sur les transactions immobilières). Les montants des taxes associées à la fiscalité immobilière ont ainsi bondi depuis 2021, atteignant en moyenne 48,5 millions € entre 2021 et 2024 (contre 20,6 millions € sur la période 2014-2020). L'attrait pour Saint-Barthélemy s'est en effet particulièrement renforcé durant la crise sanitaire, porté par une réouverture de ses frontières nettement plus rapide que dans le reste de la zone.

Évolution des taxes sur la plus-value immobilière, de publicité foncière et droits d'enregistrements



Source : Collectivité Territoriale

© Iedom

Le marché de l'immobilier locatif est également impacté par les évolutions du secteur touristique. Les prix des loyers ont ainsi connu de fortes hausses en raison de l'afflux de main-d'œuvre nécessaire à la reconstruction post-Irma. En outre, depuis quelques années, l'augmentation des effectifs du secteur touristique en lien avec l'essor du secteur continue d'accentuer la hausse des loyers. Reflet de l'importance des prix locatifs, la valeur ajoutée des ménages, constituée essentiellement du montant des loyers versés sur le territoire⁸, représente 18 % du PIB de l'île.

Au total, les activités immobilières contribuent significativement à la richesse produite sur le territoire, évaluée à près de 28 % du PIB en incluant la valeur ajoutée des ménages (18 % du PIB), des activités immobilières⁹ (3,8 % du PIB), ainsi que les impôts associés (63,5 millions € en 2023, soit 6,6 % du PIB).

⁸ En comptabilité nationale, la valeur ajoutée des ménages comprend à la fois les loyers « réels », c'est-à-dire effectivement versés, et les loyers « imputés » (ou « fictifs ») qui correspondent aux loyers que devraient se verser les

propriétaires occupant leurs logements et les personnes logées gratuitement si elles devaient effectivement payer un loyer.

En contrepoint de cette dynamique, les prix de l'immobilier, tant à la location, qu'à la vente, ont atteint des niveaux devenus difficilement abordables pour une partie de la population locale. Cette situation contraint certains habitants à quitter l'île et rend les recrutements de plus en plus difficiles. Dans ce contexte, certaines entreprises en viennent à héberger directement, leurs employés, et parfois à acquérir des logements à cette fin.



Vue aérienne de Gustavia © Port de commerce

L'activité du BTP portée par la dynamique immobilière

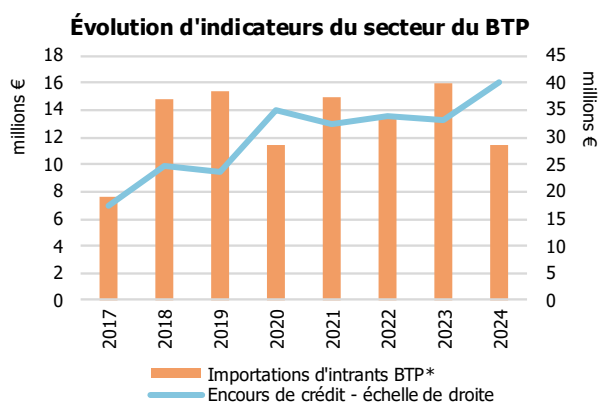
Le secteur de la construction tient également une place déterminante dans l'économie de Saint-Barthélemy. En 2023, le BTP représente 20,2 % de la valeur ajoutée marchande, soit environ 13,8 % du PIB. Sur le marché du travail, il constitue le deuxième secteur employeur (20 % de l'emploi salarié) et regroupe 6 % des entreprises de l'île, ce qui témoigne de son poids dans l'économie productive.

Depuis le début des années 2000, l'essor du marché immobilier, alimenté par une demande locale soutenue et par l'investissement international, a fait du BTP l'un des principaux moteurs de la croissance. Le passage du cyclone Irma, en septembre 2017, a ensuite profondément marqué le secteur : 95 % des bâtiments publics et privés ont été endommagés, dont un quart totalement détruit, pour un coût assuré estimé à 835 millions € sur l'île. Ce choc a déclenché un cycle de reconstruction massif qui a soutenu l'activité pendant plusieurs années. En 2018 et 2019, les importations d'intrants à la construction (environ 15 millions €) ont presque été multipliées par deux par rapport à 2017 (7,6 millions €). La croissance de la demande immobilière soutient également le développement du secteur, les années post-crise sanitaire étant encore marquées par des niveaux

propriétaires occupant leurs logements et les personnes logées gratuitement si elles devaient effectivement payer un loyer.

⁹ Une partie des activités de location de villas est intégrée dans le secteur « hébergement et restauration » sans qu'une distinction ne puisse être faite.

élevés d'importations destinées au BTP. En parallèle, l'encours de crédit des entreprises du secteur progresse de 12,7 % en moyenne par an, passant de 17,4 millions € en 2017 à 40 millions € en 2024.



* Les intrants BTP regroupent ici le ciment, mortier, béton ; ouvrages de menuiseries et pièces de charpente pour construction ; pierres de taille ou de construction ; toiles métalliques ; constructions et parties de constructions en fonte, fer, acier ou aluminium
 Sources : douanes, Iedom-Banque de France © Iedom

L'évolution du nombre de permis de construire délivrés ainsi que de la surface de plancher accordée témoigne cependant d'un ralentissement de l'activité depuis 2019, année marquée par une forte demande de reconstruction liée aux dégâts de l'ouragan Irma. Ces deux indicateurs atteignent ainsi un point bas en 2022 avec 93 permis de construire délivrés et 12 272 m² de surface plancher autorisés (contre respectivement 229 et 39 942 m² en 2014). En 2024, la surface plancher autorisée explose (36 611 m²) alors même que le nombre de permis accordés reste faible, signe de projets de plus grande ampleur (en termes de surface par logement/local et/ou de nombre de logements/locaux par projet) dans un contexte de raréfaction du foncier disponible. Cette tendance récente s'explique également par la mise en œuvre d'une politique d'urbanisme plus restrictive, visant à mieux encadrer la pression immobilière et à préserver l'équilibre environnemental de l'île.

En parallèle, la commande publique contribue également à soutenir de l'activité du secteur. En 2024, d'importants projets d'investissement se poursuivent et prolongent les investissements engagés après Irma. Plusieurs chantiers structurants sont menés, notamment la modernisation des réseaux d'eau et d'électricité, en vue de répondre à l'augmentation de la consommation locale, portée par la forte demande touristique.



Quai de la République © Bachy Balineau

Le poids singulier du secteur public dans l'économie de Saint-Barthélemy

L'économie de Saint-Barthélemy se distingue particulièrement par le faible poids du secteur public. En 2023, la valeur ajoutée des administrations publiques ne représente que 2,5 % de la valeur ajoutée totale (soit 2,2 % du PIB), contre 38,8 % dans les départements d'Outre-mer et 20,9 % en France hexagonale. Par ailleurs, 6,2 % des actifs sont employés dans la fonction publique, un niveau sans équivalent dans les territoires ultramarins (41,3 % en Guadeloupe) et en France Hexagonale (31,9 %) ¹⁰.

Cette singularité est le reflet du modèle économique fondé sur le tourisme haut de gamme, l'immobilier de prestige sur fond d'autonomie fiscale.

L'autonomie fiscale, acquise en 2007 puis renforcée par le statut de PTOM en 2012 ¹¹, constitue l'un des piliers du modèle économique de l'île. Entre 2014 et 2024, les recettes fiscales ont été multipliées par 2,2 passant de 46,2 millions € à 102,4 millions €, après un pic exceptionnel de 120,8 millions € en 2023. Cette progression repose principalement sur trois taxes :

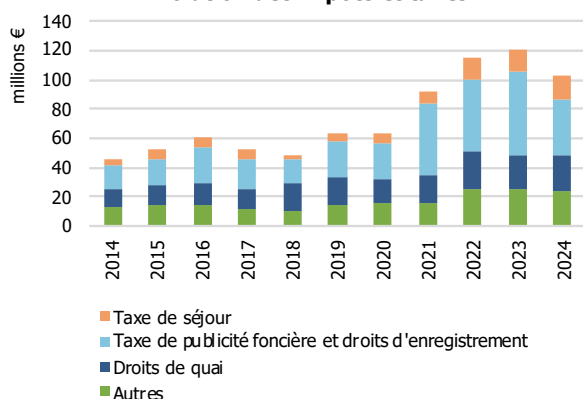
- les droits de quai, qui augmentent de 12,1 millions € à 23,3 millions € ;
- les taxes immobilières, qui passent de 16 millions € à 39,4 millions €, avec un sommet à 56 millions € en 2023 (qui s'explique notamment par la vente exceptionnelle d'un domaine pour 136 millions \$) ;
- la taxe de séjour, qui progresse de 5,3 millions € à 15,3 millions €.

¹⁰ Insee, Estimations d'emploi

¹¹ Le statut de PTOM (pays et territoires d'Outre-mer) permet de bénéficier de larges compétences en matière douanière. Ainsi, Saint-Barthélemy dispose d'un code des contributions propre, qui remplace le code fiscal national.

Ces trois taxes représentent environ trois quarts des recettes fiscales annuelles, illustrant la forte adéquation entre la fiscalité locale et un modèle économique fondé sur le tourisme, l'immobilier et les importations. Ce modèle a également démontré sa résilience, notamment après l'ouragan Irma : la chute de la taxe de séjour (-66,1 % sur un an en 2018) a été compensée par la hausse des droits de quai (+36,9 %) liée aux importations nécessaires à la reconstruction, permettant de maintenir un niveau de recettes relativement stable (-8,4 %) malgré le choc.

Évolution des impôts et taxes



Source : Collectivité Territoriale

© Iedom

Cette dynamique ainsi que l'importance des recettes fiscales qui représentent 11,6 % du PIB du territoire, permettent à la Collectivité de mener une politique d'investissement ambitieuse. Les dépenses d'investissement ont été multipliées par 2,2 en dix ans, passant de 30 millions € en 2014 à 67,2 millions € en 2024, soit une croissance annuelle moyenne de 8,4 %. L'année 2024 constitue un point haut, avec 20,3 millions € consacrés aux acquisitions foncières et à la mise en œuvre de plusieurs chantiers structurants : voirie, port, caserne des pompiers, alimentation en eau potable et électrification.



Nouveau Centre d'incendie et de secours à Saint-Jean © André Ferreira

Parallèlement, les charges de personnel augmentent en montant, passant de 9,2 millions € en 2014 à 14,4 millions € en 2024. Leur poids dans les dépenses de fonctionnement reste toutefois stable à 20 %, témoignant d'une maîtrise des charges de personnel, malgré l'élargissement des compétences de la Collectivité depuis le changement de statut du territoire.

La Collectivité accompagne ainsi l'essor économique de l'île sans alourdir sa structure financière, préservant sa capacité d'autofinancement et maintenant une action publique résolument tournée vers l'investissement.

CONTEXTE DE L'ETUDE

Si plusieurs estimations du PIB de Saint-Barthélemy ont été réalisées, la dernière estimation, datant de plus de dix ans, ne permet plus de rendre compte des évolutions majeures de l'économie du territoire intervenues depuis le passage l'ouragan Irma et la crise sanitaire de la Covid-19.

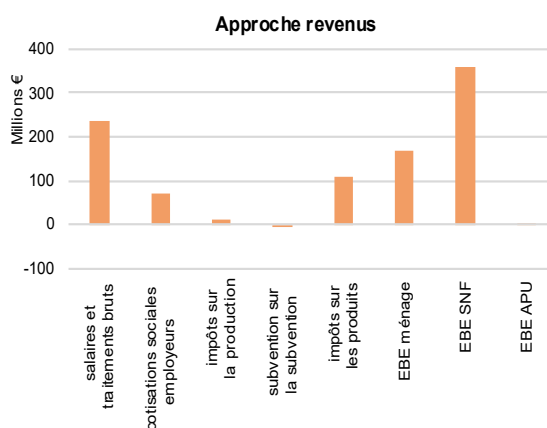
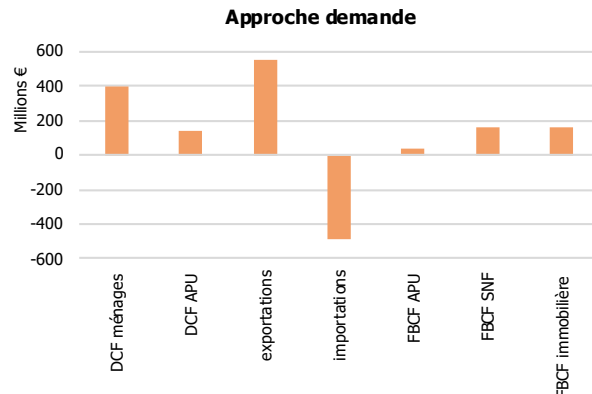
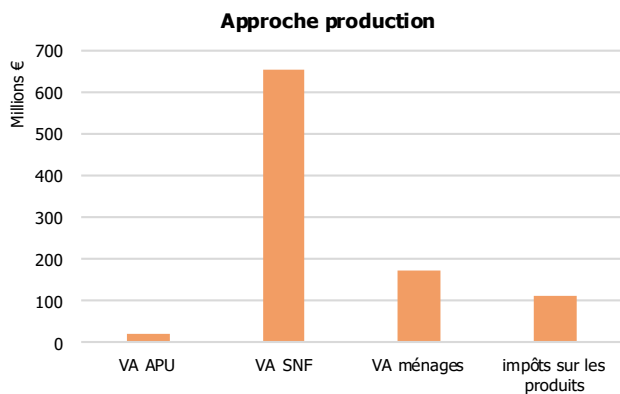
À la demande des acteurs publics locaux (Préfecture de Saint-Barthélemy et Saint-Martin et Collectivité Territoriale de Saint-Barthélemy), l'IEDOM, dans le cadre du partenariat CEROM, a ainsi procédé à une nouvelle estimation du PIB, sur la base des données de l'année 2023.

La présente estimation a été réalisée selon les normes de la comptabilité nationale. Cette méthodologie repose sur l'estimation du PIB selon trois approches :

- L'approche par la production, qui permet de mesurer la richesse créée par les secteurs de l'économie (administrations publiques, ménages et sociétés non financières) comme résultat des processus de production ;
- L'approche par la demande, qui met en relief la manière dont la richesse produite a été utilisée à travers la consommation, l'investissement, la constitution de stocks ou les échanges extérieurs ;
- L'approche par les revenus, qui met en évidence la répartition de la richesse créée entre les salariés, les secteurs public et privé.

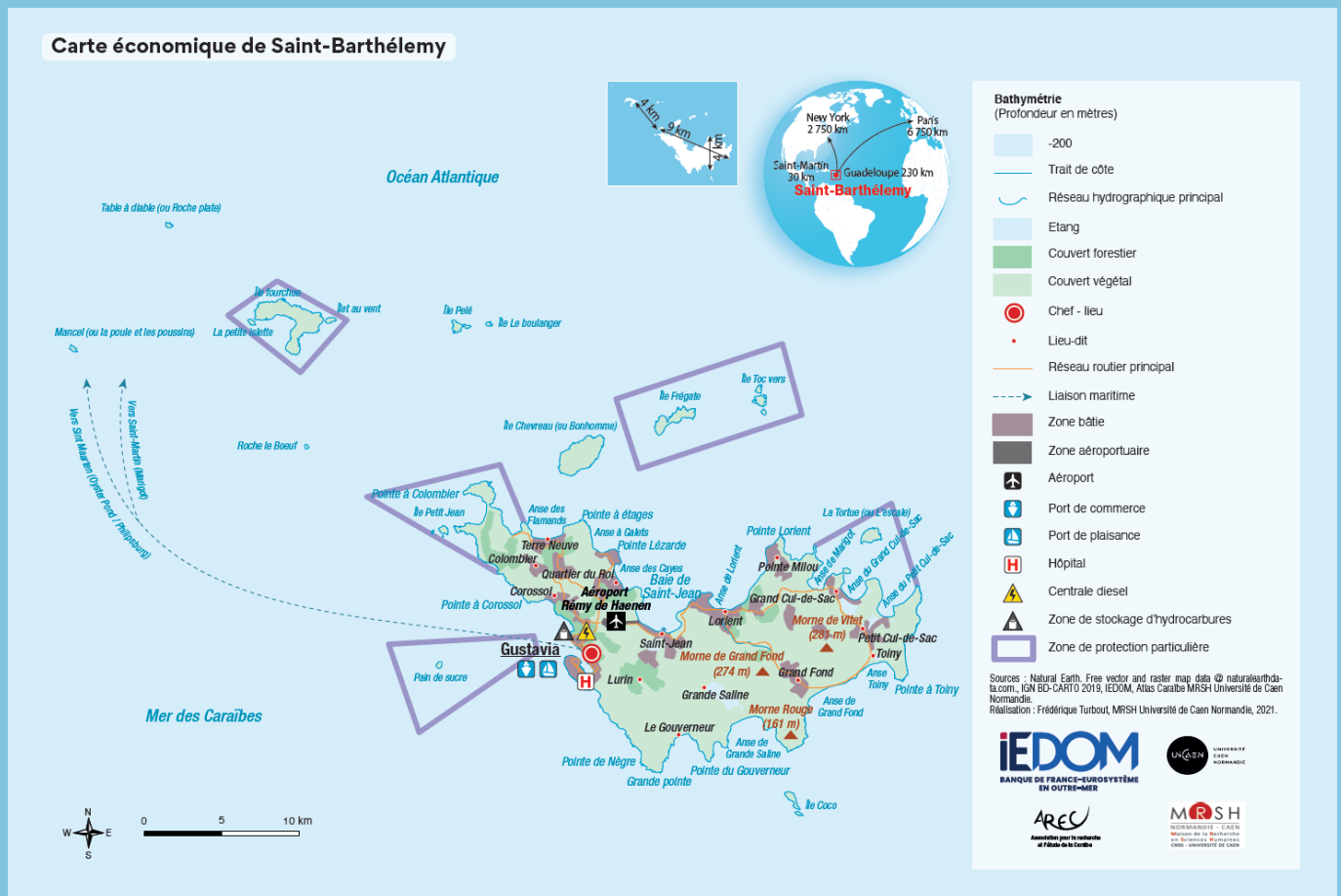
Annexe : composantes du PIB

	Saint-Barthélemy		France
	Valeur (en millions €)	Poids dans le PIB	Poids dans le PIB
Approche par la production	960,5	100 %	100 %
Valeur ajoutée au prix de base (VA)	894,2	88 %	90 %
+ Impôts sur les produits	111,3	12 %	11 %
– Subventions sur les produits	0	0 %	-1 %
Approche par la demande	960,5	100 %	100 %
Dépense de consommation finale (DCF)	537,3	56 %	79 %
+ Formation brute de capital (FBCF)	364,7	38 %	23 %
+ Exportations	546,9	57 %	34 %
– Importations	-488,4	-51 %	-36 %
Approche par les revenus	960,5	100 %	100 %
Rémunérations des salariés	309,2	32 %	51 %
+ Excédent brut d'exploitation (EBE)	532,9	55 %	35 %
+ Impôts sur la production et les importations	119,6	12 %	16 %
– Subventions	-1,2	0 %	-3 %



Notes : SNF = sociétés non financières, APU = administrations publiques, VA = valeur ajoutée, DCF = dépense de consommation finale, EBE = excédent brut d'exploitation

Source : Iedom, calculs IEDOM-IEOM



Le partenariat pour les Comptes économiques rapides pour l’Outre-mer (CEROM) réunit, depuis 2004, les Instituts d’émission (IEDOM-IEOM), l’Agence française de développement (AFD), et les instituts de statistique intervenant dans les Départements et Collectivités d’Outre-mer : l’Institut national de la statistique et des études économiques (Insee), l’Institut de la statistique et des études économiques de Nouvelle-Calédonie (ISEE), l’Institut de la statistique de Polynésie française (ISPF).

Il a pour objectifs l’élaboration des comptes rapides, la modélisation de l’évolution des économies et la publication d’analyses macro-économiques ou thématiques sur les départements et collectivités d’Outre-mer.