



EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS
DE LA SÉANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
DU MARDI 17 JUIN 2025

AFFAIRE N° 39-20250617

**PILHI : APPROBATION DU PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL
SUR LA PERIODE TRIENNALE 2025/2028 ET DE L'ORGANISATION
DE L'EQUIPE DU PILHI**

L'an deux mille vingt-cinq, le dix-sept du mois de juin à neuf heures et quinze minutes, en application des articles L.2121-7, L. 2122-8 par renvoi de l'article L.5211-2 du Code général des collectivités territoriales (CGCT), se sont réunis dans la salle des fêtes du 12^e km sise au Tampon, rue Auguste Lacaussade, les membres du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Sud, légalement convoqués le 11 juin 2025, sous la présidence de Monsieur HOARAU Jacquet (de l'affaire n° 01 à l'affaire n° 03-20250617, puis de l'affaire n° 11 à l'affaire n° 26-20250617 et de l'affaire n° 28 à l'affaire n° 53-20250617) puis de celle de Monsieur VALY Bachil, 1^{er} Vice-Président (de l'affaire n° 04 à l'affaire n° 09-20250617) et de celle de Madame COURTOIS Vanessa, 3^e Vice-Présidente (à l'affaire n° 10-20250617 ainsi qu'à l'affaire n° 27-20250617).

NOTA :

Nombre de conseillers
en exercice : 48

Présents : 31

Absents représentés : 13

Absents : 04

ETAIENT PRESENTS

- Commune du Tampon -

HOARAU Jacquet, THIEN AH KOON Patrice (de l'affaire n° 01 à l'affaire n° 29-20250617), GASTRIN Albert, TURPIN Catherine, MAUNIER Daniel, ROBERT Evelyne, PAYET-TURPIN Francemay, THERINCOURT Jean-Pierre, BLARD Régine, DIJOUX-RIVIERE Mimose, DOMITILE Noëline, FONTAINE Henri, FONTAINE Véronique, GENCE Jack, GONTHIER Charles Emile, LEBON Jean Richard, MONDON Laurence, ROMANO Augustine, TECHER Doris.

BASSIRE Nathalie.

- Commune de Saint-Joseph -

HUET Henri Claude, JAVELLE Blanche Reine, MUSSARD Harry, LEICHNIG Stéphanie, LEVENEUR Inelda (de l'affaire n° 01 à l'affaire n° 53-20250617 hormis l'affaire n° 46-20250617), MUSSARD Rose Andrée.

GUEZELLO Alin, LEBON Louis Jeannot.

- Commune de l'Entre-Deux -

VALY Bachil (de l'affaire n° 01 à l'affaire n° 33-20250617), GROSSET-PARIS Isabelle.

LAFOSSÉ Camille.

- Commune de Saint-Philippe -

RIVIERE Olivier, COURTOIS Vanessa.

ETAIENT REPRESENTES (PROCURATION)

- Commune du Tampon -

PICARDO Bernard représenté par GASTRIN Albert, THIEN AH KOON Patrice représenté par HOARAU Jacquet (de l'affaire n° 30 à l'affaire n° 53-20250617).

BENARD Monique représentée par BLARD Régine, SOUBAYA Josian représenté par MONDON Laurence, FONTAINE Gilles représenté par BASSIRE Nathalie.

- Commune de Saint-Joseph -

LEBRETON Patrick représenté par HUET Henri Claude, HOAREAU Sylvain représenté par MUSSARD Harry, KBIDI Emeline représentée par MUSSARD Rose Andrée, LANDRY Christian représenté par JAVELLE Blanche Reine, FULBERT GERARD Gilberte représentée par LEICHNIG Stéphanie, HUET Marie-Josée représentée par LEVENEUR Inelda.

BENARD Clairette Fabienne représentée par LEBON Louis Jeannot.

- Commune de l'Entre-Deux -

VALY Bachil représenté par GROSSET-PARIS Isabelle (de l'affaire n° 34 à l'affaire n° 53-20250617).

ETAIENT ABSENTS

- Commune de Saint-Joseph -

HUET Mathieu, LEJOYEUX Marie Andrée, LEBON David, VIENNE Axel, LEVENEUR Inelda et HUET Marie-Josée (à l'affaire n° 46-20250617).

Les membres présents formant la majorité de ceux en exercice, conformément aux règles de quorum, le Président ouvre la séance. En application de l'article L.2121-15 du Code général des collectivités territoriales, l'Assemblée procède à la nomination d'un ou de plusieurs de ses membres pour remplir les fonctions de secrétaire. A l'unanimité, Madame MONDON Laurence a été désignée pour remplir les fonctions de secrétaire.

AFFAIRE N° 39-20250617**PILHI : APPROBATION DU PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL SUR LA PERIODE TRIENNALE 2025/2028 ET DE L'ORGANISATION DE L'EQUIPE DU PILHI**

Le Président rappelle que la CASUD dispose d'un Plan Intercommunal de Lutte contre l'Habitat Indigne (PILHI).

Les orientations et le programme d'actions ont été validés par :

- les instances de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) en date du 8 septembre 2021,
- les délibérations n° 19-20210924 du Conseil Communautaire en date du 24 septembre 2021 et n° 21-20211210 en date du 10 décembre 2021 et les délibérations n° 11-20230517 en date du 17 mai 2023 et n° 19-20231208 en date du 8 décembre 2023 relatives à la convention cadre entre l'Etat et la CASUD.

Les orientations et le programme d'actions ont été définis pour 6 ans et couvrent la période allant de 2022 à 2028.

Le Président souligne les enjeux en matière de lutte contre l'habitat indigne. Ce sont plus de 2000 bâtis insalubres qui ont été repérés sur le territoire dont :

- 50 % sont vacants,
- 30 % sont en Zone Agricole ou Naturelle avec un statut posant un problème d'inconstructibilité au regard du droit des sols,
- 30 % en situation d'indivision ou autre situation foncière complexe.

Le Président indique que la première période triennale du PILHI s'étend de septembre 2022 à septembre 2025.

Il rappelle que l'organisation de l'équipe d'animation et de suivi du PILHI est structurée autour d'un niveau de proximité assuré par les CCAS des communes de la CASUD. La gouvernance et le cadrage stratégique du plan sont réalisés par la CASUD.

Cette première période triennale a permis :

1. de préciser les objectifs annuels qui ont été fixés dans la convention cadre pluriannuelle passée entre l'État et la CASUD du 20 juin 2023 et précisés par un avenant le 9 juillet 2024,

Nature des interventions en diffus	Commune du Tampon	Commune de l'Entre-Deux	Commune de Saint-Philippe	Commune de Saint-Joseph	Observations / Indicateurs
Actualisation du repérage HI occupés et vacants	60	8	8	60	Nombre de sorties et nouveaux HI avec validation en comité de suivi – suivi étude marchand de sommeil
Enquêtes sociales en lien avec l'ARS et relogement/hébergement	30	1	5	26	Nombre de relogement Dossiers d'aide de type FSL, SIAO

Nature des interventions en diffus	Commune du Tampon	Commune de l'Entre-Deux	Commune de Saint-Philippe	Commune de Saint-Joseph	Observations / Indicateurs
Diagnostic RSD en lien avec signalements divers et suivi police des Maires	20	1	1	20	Réaliser les diagnostics quand il n'y en a pas et suivi RSD
Accompagnement situations d'indivision	35	7	7	35	- sortie d'indivision - nombre de parcours de sortie d'indivision
Amélioration lourde et légère propriétaires occupants et bailleurs	70	23	23	70	En 2024 : faire situation des dossiers déjà pris en charge dans chaque territoire PILHI et réaliser de nouveaux dossiers
	215	40	44	211	

2. de définir l'architecture de l'équipe. L'équipe d'animation et de suivi s'organise à deux niveaux :

- une coordonnatrice PILHI et une assistante administrative et financière, recrutées à l'échelon de la CASUD pour déployer la stratégie et garantir la cohérence du plan,
- deux techniciens bâtis et 2 travailleurs sociaux, recrutés par les CCAS de la Commune du Tampon et de Saint-Joseph pour assurer le travail de proximité.

Cette période a permis d'asseoir la stratégie de démarrage de l'activité des équipes mises en place (*rencontre avec les partenaires, formation, création d'outils de travail de terrain tels que documents d'enquête et rapports de contrôle, participations aux instances PDLHI et CCLHI*).

Chiffes clés à retenir :

- 42 arrêtés d'insalubrité,
- 63 dossiers d'infractions aux Règles Sanitaires Départementales,
- 389 visites à domicile,
- 252 dossiers adressés au Département pour des travaux d'amélioration (propriétaires occupants et propriétaires bailleurs),
- 144 dossiers traités avec l'aide CASUD,
- 13 familles attributaires d'un logement dans le parc social,
- 11 familles relogées en urgence.

Cette période a été marquée par une meilleure couverture territoriale du Plan de Lutte contre l'Habitat Indigne. L'organisation territoriale de l'équipe PILHI a été ouverte pour permettre au CCAS de Saint-Philippe de porter en interne son binôme Technicien bâti et Travailleur social.

En ce qui concerne les actions entreprises, le Président précise que le recrutement de la coordonnatrice PILHI en mars 2025 a permis :

- d'apporter des précisions sur le repérage de l'habitat indigne,
En effet, la collecte des données a révélé une situation plus préoccupante de l'habitat indigne sur le territoire.

La CASUD a sollicité l'AGORAH pour une actualisation de l'application PILHI avec les données collectées afin de mieux visualiser la situation de l'habitat indigne du territoire et les bâtis qui ont été traités (objectifs assignés de la convention cadre).

Il est à noter qu'un bilan sera présenté au CTD RHI du mois de septembre 2025.

- de déployer l'accès à la plate-forme de Signal Logement (anciennement Histologe) à toute l'équipe PILHI CASUD facilitant ainsi le traitement des signalements,
Une formation a été dispensée par l'ADIL (gestionnaire de la plate-forme) le mardi 20 mai 2025 et a permis à l'équipe PILHI de mieux appréhender le fonctionnement de la plate-forme Signal Logement.
- une sensibilisation sur le pouvoir de police des maires : le service juridique des communes membres a été sollicité pour mettre en oeuvre le pouvoir de police du maire dans la lutte contre l'habitat indigne.
Conformément au Plan d'action du PDLHI (Plan Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne) 2022-2027, une Commission de Coordination de la Police du Maire doit être mise en œuvre et pilotée par chaque EPCI.
Avec le déploiement officiel de Signal Logement, tous les signalements devront faire l'objet d'un traitement. Le pouvoir de police du maire devra être mis en oeuvre au sein de chaque commune.
- de préparer la feuille de route 2025-2028 et de mettre en œuvre des actions transversales telles que :
 - l'expérimentation du permis de louer,
 - l'accompagnement des situations d'indivision,
 - le lancement des études de faisabilité de deux opérations groupées sur le Tampon et sur Saint-Joseph,
 - le lancement d'une étude de la vacance,
 - la création d'un fonds mutualisé de financement pour améliorer les conditions de vie des ménages.

Le Président informe que lors du Comité Départemental de la Résorption de l'Habitat Insalubre (CTD RHI) du 02 mars 2023, l'État a notifié à la CASUD une participation d'un montant de 720 000 euros au titre de sa participation maximale au fonctionnement de l'équipe d'animation et de suivi du PILHI. Cette participation s'élève à 80 % du montant des coûts de l'équipe du PILHI pour la période 2022/2025.

Le plan de financement pour la première période triennale 2022/2025 comprend le coût prévisionnel de chaque poste, comme suit :

Poste	Catégorie	Coût unitaire mensuel	Coût annuel	Coût sur la durée de la convention	Subvention plafond de l'État sur 3 ans
1 Chef de projet / coordonnateur PILHI	A	6 525 €	78 300 €	195 750 €	168 000 €

Poste	Catégorie	Coût unitaire mensuel	Coût annuel	Coût sur la durée de la convention	Subvention plafond de l'État sur 3 ans
2 chargés d'opérations / technicien bâtis	B	9 500 €	114 000 €	312 425 €	240 000 €
2 chargés d'affaires sociales	B	9 500 €	114 000 €	312 425 €	240 000 €
1 secrétaire - assistante financière	C	2 634 €	31 600 €	79 400 €	72 000 €
		28 159 €	337 900 €	900 000 €	720 000 €

Les dépenses de personnel incluent les cotisations salariales et patronales liées aux postes de l'équipe PILHI ainsi que les frais d'encadrement et d'ingénierie correspondants.

Le plan de financement pluriannuel prévisionnel est le suivant :

	N	N+1	N+2	TOTAL
TOTAL	224 200 €	337 900 €	337 900 €	900 000 €
ETAT (80 %)	179 360 €	270 320 €	270 320 €	720 000 €
CASUD (20 %)	44 840 €	67 580 €	67 580 €	180 000 €

Avec la mise en place du binôme sur la Commune de Saint-Philippe, le coût prévisionnel de chaque poste a été réparti de la façon suivante :

Poste	Catégorie	Coût unitaire mensuel	Coût annuel	Coût sur la durée de la convention	Subvention plafond de l'État sur 3 ans
1 Chef de projet / coordonnateur PILHI	A	6 525 €	78 300 €	195 750 €	168 000 €
2 chargés d'opérations / technicien bâtis	B	9 500 €	114 000 €	312 425 €	240 000 €
<i>Saint-Joseph</i>		7 600 €	91 200 €		
<i>Saint-Philippe</i>		1 900 €	22 800 €		
2 chargés d'affaires sociales	B	9 500 €	114 000 €	312 425 €	240 000 €
<i>Saint-Joseph</i>		7 600 €	91 200 €		
<i>Saint-Philippe</i>		1 900 €	22 800 €		
1 secrétaire / assistante financière	C	2 634 €	31 600 €	79 400 €	72 000 €
		28 159 €	337 900 €	900 000 €	720 000 €

Pour une action plus intégrée aux spécificités de chaque territoire (en matière de police des Maires, en termes de modèles locaux d'intervention sur le bâti privé), il convient d'envisager que la Commune de l'Entre-Deux puisse disposer de son propre binôme Technicien bâti et Intervenant social. Cela nécessitera une répartition de l'enveloppe dédiée au CCAS de la Commune du Tampon comme ce qui a été arrêté avec le CCAS de Saint-Joseph.

Tableau de la nouvelle organisation territoriale du PILHI

Coordonnatrice PILHI - Secrétaire assistante financière			
Tampon	Entre-Deux	Saint-Joseph	Saint-Philippe
1 Technicien Bâti 1 Travailleur Social	1 Technicien Bâti 1 Travailleur Social	1 Technicien Bâti 1 Travailleur Social	1 Technicien Bâti 1 Travailleur Social

Tableau de répartition des coûts prévisionnels des postes

	Poste	Catégorie	Coût unitaire mensuel	Coût annuel	Coût sur la durée de la convention	Subvention plafond de l'État sur 3 ans
CASUD	1 Chef de projet/coordonnateur PILHI	A	6 525 €	78 300 €	234 900 €	210 000 €
	1 secrétaire	C	2 634 €	31 600 €	94 800 €	90 000 €
Saint-Joseph	1 chargé d'opérations/technicien bâtis	B	3 800 €	45 600 €		
	1 chargé d'affaires sociales	B	3 800 €	45 600 €		
			7 600 €	91 200 €		
Saint-Philippe	1 chargé d'opérations/technicien bâtis	B	950 €	11 400 €		
	1 chargé d'affaires sociales	B	950 €	11 400 €		
			1 900 €	22 800 €		
				114 000 €	342 000 €	300 000 €
Tampon	1 chargé d'opérations/technicien bâtis	B	3 800 €	45 600 €		
	1 chargé d'affaires sociales	B	3 800 €	45 600 €		
			7 600 €	91 200 €		
Entre-Deux	1 chargé d'opérations/technicien bâtis	B	950 €	11 400 €		
	1 chargé d'affaires sociales	B	950 €	11 400 €		
			1 900 €	22 800 €		
				114 000 €	342 000 €	300 000 €
				337 900 €	1 013 700 €	900 000 €

Il est donc proposé à l'Assemblée :

- d'approuver la nouvelle organisation territoriale de l'équipe du PILHI,
- d'approuver les coûts de l'équipe opérationnelle du PILHI et le plan de financement sur la période de 2022 à 2028 avec la répartition CASUD et CCAS,

- d'approuver la participation financière prévisionnelle de la CASUD pour la deuxième période triennale 2025/2028 pour un montant de 1 013 700 euros,
- d'autoriser le Président ou le Vice-Président délégué à signer toutes pièces relatives à cette affaire.

Le Conseil est prié de bien vouloir en délibérer.

DECISION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Le Conseil,

Après en avoir délibéré à l'unanimité des suffrages exprimés,

- approuve la nouvelle organisation territoriale de l'équipe du PILHI,
- approuve les coûts de l'équipe opérationnelle du PILHI et le plan de financement sur la période de 2022 à 2028 avec la répartition CASUD et CCAS,
- approuve la participation financière prévisionnelle de la CASUD pour la deuxième période triennale 2025/2028 pour un montant de 1 013 700 euros,
- autorise le Président ou le Vice-Président délégué à signer toutes pièces relatives à cette affaire,
- informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de la Réunion dans un délai de 2 mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Abstention : 00

Contre : 00

Pour : 44

**POUR EXTRAIT CONFORME,
La Secrétaire de séance,**



Laurence MONDON

Le Président de la CASUD,



Jacques HOARAU

Date de mise en ligne sur le site Internet de la CASUD : 03/07/2025