



EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS
DE LA SÉANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
DU VENDREDI 05 SEPTEMBRE 2025

AFFAIRE N° 42-20250905

**LOI SOLIDARITE ET RENOUVELLEMENT URBAIN (SRU) : PROCEDURE
D'EXEMPTION AUX OBLIGATIONS SRU 2026-2028 –
COMMUNE DE L'ENTRE-DEUX**

L'an deux mille vingt-cinq, le cinq du mois de septembre à neuf heures et vingt 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 29 août 2025, sous la présidence de Monsieur HOARAU Jacquet.

NOTA :

Nombre de conseillers
en exercice : 48

Présents : 30

Absents représentés : 12

Absents : 06

ETAIENT PRESENTS

- Commune du Tampon -

HOARAU Jacquet, THIEN AH KOON Patrice (de l'affaire n° 01 à l'affaire n° 41-20250905 y compris les questions diverses n° 01 et 02-20250905), GASTRIN Albert, TURPIN Catherine, MAUNIER Daniel, ROBERT Evelyne, THERINCOURT Jean-Pierre, BLARD Régine, DIJOUX-RIVIERE Mimose, DOMITILE Noëline, FONTAINE Henri, GONTHIER Charles Emile, MONDON Laurence, PICARDO Bernard, TECHER Doris.

BASSIRE Nathalie, BENARD Monique, FONTAINE Gilles, SOUBAYA Josian.

- Commune de Saint-Joseph -

HUET Henri Claude, JAVELLE Blanche Reine, HUET Marie-Josée, LEBON David, MUSSARD Rose Andrée, VIENNE Axel.

GUEZELLO Alin, LEBON Louis Jeannot.

- Commune de l'Entre-Deux -

VALY Bachil.

LAFOSSE Camille.

- Commune de Saint-Philippe -

RIVIERE Olivier, COURTOIS Vanessa.

ETAIENT REPRESENTES (PROCURATION)

- Commune du Tampon -

PAYET-TURPIN Francemay représentée par MAUNIER Daniel, FONTAINE Véronique représentée par DIJOUX-RIVIERE Mimose, LEBON Jean Richard

représenté par GONTHIER Charles Emile, ROMANO Augustine représentée par TECHER Doris, THIEN AH KOON Patrice représenté par HOARAU Jacquet (de l'affaire n° 42 à l'affaire n° 50-20250905).

- Commune de Saint-Joseph -

LEBRETON Patrick représenté par HUET Henri Claude, LANDRY Christian représenté par MUSSARD Rose Andrée, HOAREAU Sylvain représenté par VIENNE Axel, K/BIDI Emeline représentée par JAVELLE Blanche Reine, LEICHNIG Stéphanie représentée par HUET Marie-Josée.

BENARD Clairette Fabienne représentée par LEBON Louis Jeannot.

- Commune de l'Entre-Deux -

GROSSET-PARIS Isabelle représentée par VALY Bachil.

ETAIENT ABSENTS

- Commune du Tampon -

GENCE Jack.

- Commune de Saint-Joseph -

HUET Mathieu, MUSSARD Harry, LEJOYEUX Marie Andrée, FULBERT GERARD Gilberte, LEVENEUR Inelda.

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° 42-20250905**LOI SOLIDARITE ET RENOUVELLEMENT URBAIN (SRU) : PROCEDURE D'EXEMPTION
AUX OBLIGATIONS SRU 2026-2028 – COMMUNE DE L'ENTRE-DEUX**

Le Président informe l'Assemblée que l'article 55 de la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbains) a été modifié par la loi du 27 janvier relative à l'Égalité et à la Citoyenneté, en redéfinissant les conditions d'application territoriale du dispositif dans le sens d'un recentrage sur les territoires sur lesquels la demande de logement social est avérée et sous tension.

Il indique que deux décrets du 5 mai 2017 (n° 2017-835 et 2017-840) et un décret du 6 août 2020 (n° 2020-1006), sont venus préciser les modalités d'application de la loi n° 2017-66 du 27 janvier précitée.

La loi relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique dite « 3DS » du 21 février 2022 est venue adapter le dispositif de l'article 55 de la loi SRU, en pérennisant un mécanisme de rattrapage soutenable pour les communes déficitaires en logements sociaux, tout en favorisant une adaptabilité aux territoires.

Le Président informe que la loi 3DS a par ailleurs adapté les 3 critères d'exemption existants (exemption du fait de l'inconstructibilité de plus de la moitié du territoire, exemption pour faible tension du marché locatif, exemption pour desserte insuffisante par les transports en commun). Cette dernière exemption est remplacée par une exemption pour isolement ou difficulté d'accès aux bassins de vie et d'emplois environnants.

Le décret n° 2023-107 du 17 février 2023 précise les notions d'isolement et de difficultés d'accès aux bassins de vie et d'emplois ainsi que les indicateurs permettant d'apprécier la faible attractivité en résultant. Ce décret ne s'applique que pour les communes se situant hors des agglomérations de plus de 30 000 habitants.

Le Président indique qu'hormis le fait que la commune de l'Entre-Deux ne soit pas située hors d'une agglomération de plus de 30 000 habitants, un certain nombre des critères sus mentionnés sont relevés sur la commune de l'Entre-Deux avec des taux pouvant rendre éligibles la commune aux mesures d'exemption.

Il indique qu'une commune ne peut être exemptée par décret que si elle a fait l'objet d'une proposition en ce sens de la part de l'EPCI à fiscalité propre dont elle est membre.

Il précise que la Commune de l'Entre-Deux n'est pas proposée par l'État à la procédure d'exemption notamment dans le courrier du 12 juin 2025 relatif à cette affaire.

Le Président rappelle que par délibération n° 20 du 10 décembre 2021 le Conseil communautaire avait délibéré pour demander à l'État d'étudier le cas particulier de la Commune de l'Entre-Deux en matière de production de logement social.

Faisant suite aux informations sur la loi 3DS, le Président expose que Monsieur le Maire de l'Entre-Deux demande à la CASUD de délibérer sur l'exemption de sa commune de ses obligations de mixité sociale pour la période 2026-2028.

Monsieur le Maire indique que la Commune de l'Entre-Deux est un territoire extrêmement contraint avec :

- 95,5% du territoire classés en zone agricole et naturelle,
- 77,5 % du territoire impactés par un PPR rouge (inconstructible), dont plus de 8 hectares, en zone urbaine,
- 82 % du territoire en zone Naturelle Espace Boisé Classé (inconstructible),
- 4 % du territoire en zone Agricole à protection forte (inconstructible),
- 54,9 % du territoire dans le « cœur » du Parc National,
- 60 hectares de la zone urbaine sont contraints par un périmètre de protection des sources (Autour de la Source des Songes, la Source Raisin), (Pas de réseau d'assainissement collectif, inconstructible),
- la présence de 1,8 hectare de zone économique, qui n'est prévue que pour la création d'une zone d'activités économiques de type artisanat, commerce, industrie,
- des zones urbaines prévues pour la production de logements (notamment de logements sociaux sur les quartiers de Bras-Long et du Serré), restreintes et devenues chères.

Ces informations sont à prendre en considération pour expliquer en partie la non atteinte des objectifs dans la maîtrise du foncier nécessaire afin de répondre aux exigences de la loi SRU.

Cependant, la commune est dans une dynamique de répondre à des besoins de logements sociaux notamment ceux émanant de la population de l'Entre-Deux. Une centaine de demande est repérée sur la commune. Son inscription dans le cadre de l'opération « Les petites villes de demain » renforcera le volet habitat du centre-bourg de l'Entre-Deux et la Commune contribuera à une production de logement social.

Par ailleurs Monsieur le Maire de l'Entre-Deux conteste le rattachement de sa commune à l'agglomération de Saint-Pierre et faisant passer à 25 % l'obligation de mixité sociale pour sa commune.

Cela rend encore plus difficile l'atteinte des objectifs de production qui étaient de 20 % dans la précédente période triennale.

Le Maire de l'Entre-Deux informe par ailleurs que l'identité urbaine de l'Entre-Deux en tant que « village créole » à conserver, limite aussi certaines perspectives de production de logements sociaux.

La Commune de l'Entre-Deux demande à l'État de revenir sur la décision prononçant la carence de la Commune de l'Entre-Deux au titre de l'article L302-9-1 du code de la construction et de l'habitat et sur la pénalité infligée.

Au regard de cette situation et compte tenu de la particularité de la Commune de l'Entre-Deux, il apparaît nécessaire :

- que l'État adapte ses critères pour la mise en œuvre des procédures d'exemption, cela d'autant plus sous l'angle de la différenciation de la loi 3DS,
- d'étudier la demande de la Commune de l'Entre-Deux.

Il est donc proposé à l'Assemblée :

- de proposer la Commune de l'Entre-Deux à l'exemption des obligations de loi SRU de 25 %,
- 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,

- propose la Commune de l'Entre-Deux à l'exemption des obligations de loi SRU de 25 %,
- 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 : 42

POUR EXTRAIT CONFORME,
La Secrétaire de séance,



Laurence MONDON

Le Président de la CASUD,



Jacquet HOARAU



Date de mise en ligne sur le site Internet de la CASUD : 18/09/2025