



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

AFFAIRE N° 43-20250905

**LOI SOLIDARITE ET RENOUVELLEMENT URBAIN (SRU) : PROCEDURE
D'EXEMPTION AUX OBLIGATIONS SRU 2026/2028 –
COMMUNE DE SAINT-PHILIPPE**

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° 43-20250905**LOI SOLIDARITE ET RENOUVELLEMENT URBAIN (SRU) : PROCEDURE D'EXEMPTION
AUX OBLIGATIONS SRU 2026/2028 – COMMUNE DE SAINT-PHILIPPE**

Le Président informe le conseil que l'article 55 de la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbains), modifié par la loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et par la loi Égalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 renforcent les obligations de production de logement social.

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 et en modifiant les conditions d'exemption.

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.

Ces indicateurs sont les suivants :

- le taux d'évolution de la population municipale sur une période de cinq ans,
- le taux de tension sur le logement social,
- le taux de vacances sur le parc privé depuis 2 ans,
- le dynamisme de la construction apprécié en fonction de la moyenne de logements autorisés pour 1000 habitants de la commune au cours des trois dernières années,
- l'indice de concentration de l'emploi (nombre d'emplois proposés/nombre d'actif occupés).

Par courrier en date du 12 juin 2025, Monsieur le Préfet indique qu'à la CASUD, seule la Commune de Saint-Philippe est située hors d'une agglomération de plus de 30 000 habitants et est susceptible d'être exemptée dans le cadre de ce dernier critère d'exemption. Il informe 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.

Le Président expose que Monsieur le Maire de la Commune de Saint-Philippe demande à la CASUD de délibérer sur l'exemption de sa commune de ses obligations de mixité sociale pour la période 2026/2028.

Il rappelle les motivations complémentaires au décret n° 2023-107 du 17 février 2023 pour sa commune :

- tout d'abord la faible attractivité de sa commune pour des demandeurs de logements sociaux extérieurs à la commune compte tenu de l'éloignement des centres d'activités économiques ;
- ensuite le projet de PLU montre un territoire relativement contraint (parc des hauts, SMVM, des zones à risque au niveau du Tremblet, de Takamaka) limitant les possibilités d'urbanisation.

Les TRH (territoires ruraux habités) offrent 3 ha 09 d'extension. Ils ne peuvent permettre que des petites opérations de logements sociaux qui restent potentiellement déséquilibrées.

Les possibilités d'extension dans la ZPU (zones préférentielles d'urbanisation) sont de 8 ha au total. Elles doivent prendre en considération en plus du logement la construction d'équipements publics tels une école prévue dans une zone à déclasser dans le barycentre de la centralité Baril/Basse Vallée.

Par ailleurs, la commune fait l'objet d'une révision de son PPRI. Le porter à connaissance issu d'une première étude de la DEAL et du BRGM semble relever une augmentation du risque et condamner du foncier à l'inconstructibilité.

Enfin, les possibilités de densification dans les dents creuses restent particulièrement limitées en l'absence de maîtrise foncière par la collectivité et l'impossibilité par la commune de préempter sous le régime actuel du RNU.

Avec une production de l'ordre de 20 logements à l'hectare, il reste difficile d'atteindre les objectifs de 20 % de production de logements sociaux sur la Commune de Saint-Philippe.

Le Maire indique qu'une demande endogène de logements sociaux est bien présente sur sa commune et elle de l'ordre de 150 logements.

Aussi, à la vue de ce contexte et de cette situation, le Maire de Saint-Philippe demande à être exempté de ses obligations de 20 % de production de logement social et qu'un ajustement de ce taux soit envisagé avec l'État.

Toutefois, malgré cette demande d'exemption à ces obligations SRU 2026-2028, la Commune de Saint-Philippe reste pleinement investie dans la construction de logements sur son territoire.

Ainsi, il est à noter que le lundi 18 août 2025, la SIDR et la Commune de Saint-Philippe ont célébré ensemble la pose de la première pierre du futur

lotissement « Marguerite Fontaine » et « Armand Métro ». Cette opération se compose de :

- 44 logements très sociaux (LLTS) en semi-collectif (opération Marguerite Fontaine) ;
- 16 logements sociaux (LLS) en individuel (opération Armand Métro).

Il s'agit d'un projet ambitieux de 60 logements sociaux destinés à répondre aux besoins croissants des familles de la commune. Situé entre la Ravine Arzule et la rue de la Pompe, ce programme s'inscrit dans la continuité de la résidence voisine gérée par la SIDR, et vise à offrir un cadre de vie de qualité à ses futurs habitants.

Par ailleurs, un deuxième programme de construction de logements sociaux est prévu aux abords de l'église du cœur de ville. Cette opération conduite par La Sodegis permettra de proposer plus de 34 logements supplémentaires (14 T2, 16 T3, 3 T4 et 1 T5) sur des fonciers cédés conjointement par l'EPFR et la commune, en vertu d'une délibération du conseil municipal en date du 05 décembre 2024, affaire n° 27. Un permis devrait être déposé courant le mois de septembre 2025.

La Commune de Saint-Philippe œuvre donc durablement et de façon proactive pour la consolidation de son parc de logement social. Elle entend offrir des possibilités de logement digne pour sa population. Elle collabore étroitement avec l'EPFR pour de nouvelles prospections foncières en vue de la planification de futures opérations, malgré les contraintes d'urbanisme qui la freinent.

Le Président rappelle que la Commune de Saint-Philippe a été exonérée de ses obligations SRU sur la précédente période triennale 2023/2025.

En pièces annexes sont disponibles les différents tableaux relatifs aux indicateurs sus mentionnés et soutenant la mise à l'étude de la demande d'exemption.

Il est donc proposé à l'Assemblée :

- de proposer la Commune de Saint-Philippe à l'exemption des obligations de la loi SRU pour la période 2026-2028,
- 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 Saint-Philippe à l'exemption des obligations de la loi SRU pour la période 2026/2028,
- 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

