

COMMUNAUTE INTERCOMMUNALE REUNION EST
Bras-Panon – Plaine des Palmistes – Saint-André
Saint-Benoît – Sainte-Rose - Salazie

**EXTRAIT DU PROCES VERBAL
DES DELIBERATIONS DU
CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

AFFAIRE 2025_C_133V2

**PROPOSITION D'EXEMPTION DE PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX -COMMUNE DE
SAINTE-ROSE ET DE LA PLAINE DES PALMISTES**

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ, LE DEUX OCTOBRE, le Conseil Communautaire de la Communauté Intercommunale Réunion Est, dûment convoqué, s'est réuni dans la Salle du Conseil Communautaire, la séance a été ouverte sous la présidence de **Monsieur Patrice SELLY**.

Le Président certifie que la convocation initiale du Conseil Communautaire avait été faite, le **26/09/2025**.

Le nombre des membres en exercice est **48**.

Nombre de membres :

Présents	Représentés	Absents	Total des votes
32	9	7	41

ETAIENT PRESENTS :

Monsieur Patrice SELLY, Monsieur Dominique PANAMBALOM, Monsieur Joé BEDIER, Monsieur Jeannick ATCHAPA, Monsieur Johnny PAYET, Madame Sidoleine PAPAYA, Monsieur Ridwane ISSA, Madame Isabelle PERMACAONDIN, Madame Monique MARIMOUTOU-TACOUN, Monsieur Georges PARVEDY, Monsieur Patrice BOULEVART, Madame Elodie PRAUD, Monsieur Mario MOREAU, Monsieur Jean-Marc PEQUIN, Monsieur Jean-Paul CONSTANT, Madame Alexa SOUPOU, Monsieur Jean Yannick RAMIN, Madame Stéphanie POÏNY TOPLAN, Monsieur Laurent PAPAYA, Madame Jimmye COUPOU, Monsieur Jean Marie VIRAPOULLE, Madame Marie Lise CHANE TO, Madame Viviane PAYET BEN HAMIDA, Monsieur Jean Claude FENELON, Monsieur Augustin CAZAL, Madame Sylvie PAYET, Madame Odile DAMOUR, Monsieur Jean Louis VITAL, Madame Valentine SERRANO, Monsieur Axel BOUCHER, Monsieur Patrick DALLEAU, Monsieur Bertrand PICARD

ETAIENT ABSENTS :

Madame Sabrina DIJOUX, Madame Primilla CEVAMY, Monsieur Moussa SAÏD, Monsieur Jean Stéphane SOUPRAMANIEN, Madame Michèle MARIAYE, Madame Sabrina RAMIN, Monsieur Daniel GONTHIER

ABSENTS AYANT DONNE PROCURATION :

Madame Sonia ALBUFFY donne procuration à Monsieur Johnny PAYET, Madame Anne CANAGUY donne procuration à Monsieur Bertrand PICARD, Monsieur Laurent RAMASSAMY donne procuration à Monsieur Jean-Paul CONSTANT, Madame Catherine Anne PAYET donne procuration à Madame Stéphanie POÏNY TOPLAN, Monsieur Gilles NAZE donne procuration à Madame Isabelle PERMACAONDIN, Monsieur Bruno ROBERT donne procuration à Madame Sylvie PAYET, Madame Sophie AUDIFAX-LEBON donne procuration à Monsieur Jean Louis VITAL, Madame Lorraine MERGY donne procuration à Monsieur Jeannick ATCHAPA, Madame Cindy SOUCANE donne procuration à Monsieur Dominique PANAMBALOM

SECRETAIRE DE SEANCE : Monsieur Patrice BOULEVART qui accepte, a été désigné pour remplir les fonctions de Secrétaire de séance.

Que la condition de quorum a été atteinte.

AFFAIRE - 2025_C_133V2

PROPOSITION D'EXEMPTION DE PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX -COMMUNE DE SAINTE-ROSE ET DE LA PLAINE DES PALMISTES

I – CONTEXTE

L'article 55 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (loi SRU) impose à certaines communes un objectif de 20 % ou 25 % de logements locatifs sociaux, afin de renforcer la mixité sociale et de rééquilibrer l'offre de logements sur le territoire national. Ce dispositif, en vigueur depuis plus de vingt ans, constitue l'un des piliers de la politique publique en faveur de l'habitat social.

Consciente des difficultés rencontrées par certaines collectivités pour atteindre ces objectifs, la loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et de simplification de l'action publique locale (dite loi « 3DS ») a adapté et pérennisé le dispositif SRU. Elle a notamment assoupli les régimes d'exemptions, instauré les conventions de mixité sociale, déconcentré la décision d'exemption au niveau préfectoral.

La loi 3DS a adapté les trois régimes d'exemption existants :

- **Faible tension du marché locatif social** : lorsque l'offre excède ou équilibre la demande, rendant l'atteinte des objectifs SRU non pertinente au regard du contexte local.
- **Isolement ou difficulté d'accès aux bassins de vie et d'emplois** : pour les communes situées hors des agglomérations de plus de 30 000 habitants et dont la localisation géographique ou l'accessibilité réduit fortement l'attractivité résidentielle.
- **Inconstructibilité** : critère élargi pour intégrer, outre les zones à risques ou classées, les zones de recul du trait de côte et les périmètres de protection immédiats des points de captage, caractérisant l'impossibilité d'édifier des logements.

Comme évoqué, la décision d'exemption est désormais déconcentrée. Elle relève d'un arrêté préfectoral pris au début de chaque période triennale. Le décret du 17 mars 2023 précise les critères et modalités d'application de ces régimes, renforçant ainsi leur lisibilité et leur adaptation aux réalités locales.

Pour la période triennale 2023-2025, la CIREST avait proposé au Préfet de La Réunion l'exemption de la commune de Sainte-Rose. La commune de Salazie avait obtenu l'exemption au titre de l'inconstructibilité. La commune de la Plaine-des-Palmistes, quant à elle, avait opté pour une convention de mixité sociale afin d'organiser de manière progressive et adaptée sa production de logements sociaux.

II- PROPOSITION POUR LA PÉRIODE 2026-2028

La CIREST doit formuler au Préfet de La Réunion sa proposition d'exemption avant la date fixée par la procédure réglementaire.

Après analyse des données disponibles et échanges avec les services de l'État, la CIREST propose **l'exemption pour la commune de Sainte-Rose et de la Plaine**

des Palmistes, compte tenu de ses contraintes structurelles : **faible tension du marché locatif social, éloignement des principaux bassins d'emplois, rareté du foncier constructible en dehors de zones protégées, et coûts élevés liés aux opérations d'aménagement.**

Ces demandes s'inscrivent dans une logique de planification concertée avec les partenaires institutionnels, afin d'optimiser la mobilisation des financements disponibles et de garantir un développement territorial équilibré.

La CIREST proposera l'exemption de la commune de Sainte-Rose et de la Plaine des Palmistes pour la période triennale 2026-2028, selon un argumentaire qu'elle bâtira en concertation avec les deux communes.

- **VU** le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- **VU** le Code de la construction et de l'habitation ;
- **VU** la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains,
- **VU** la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et la citoyenneté ;
- **VU** la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) ;
- **VU** la loi n° 2022-217 du 21 février 2022 dite « loi 3DS » ;
- **VU** le décret du 17 mars 2023 relatif aux critères d'exemption au titre de l'article 55 de la loi SRU ;
- **VU** les statuts de la communauté d'agglomération ;

Considérant,

- le courrier du Préfet en date du 12 juin 2025 relatif à la Loi Solidarité et renouvellement urbains (SRU) concernant la procédure d'exemption aux obligations SRU pour la période triennale 2026-2028.

Le Conseil Communautaire décide, à l'unanimité des suffrages exprimés, avec 41 « Pour »,

- **D'APPROUVER** les termes du présent rapport,
- **D'AUTORISER** le Président à proposer, à M. le Préfet de la Réunion, l'exemption de la commune de Sainte-Rose et de la Plaine des Palmistes de l'obligation fixée à l'article 55 de la Loi relative à la solidarité et au renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, modifiée par la loi 3 DS du 21 février 2022, pour la période triennale 2026-2028.
- **D'AUTORISER** le Président ou son représentant à signer tout document relatif à cette décision et à prendre les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Fait à Saint Benoît,

Le ou la secrétaire de séance
Monsieur Patrice BOULEVART

**Pour extrait conforme ,
Le président de la CIREST**

Patrice SELLY

