

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

Séance du 22 mai 2023

Nombre de membres en exercice : **64**
Nombre de présents : **39**
Nombre de représentés : **14**
Nombre d'absents : **11**

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS, LE VINGT DEUX MAI à 14 h 00,
le Conseil Communautaire s'est réuni au siège du TCO, en salle du Conseil
Communautaire, après convocation légale, sous la présidence de **M.**
Emmanuel SERAPHIN, Président.

Secrétaire de séance : M. Irchad OMARJEE

OBJET

AFFAIRE N°2023_036_CC_2
Obligations SRU 2023-2025 : proposition
d'exemption de la commune de Trois-
Bassins

ÉTAIENT PRÉSENT(E)S :

M. Emmanuel SERAPHIN - Mme Mélissa COUSIN - Mme Denise DELAVANNE -
M. Alexis POININ-COULIN - M. Salim NANA-IBRAHIM - M. Jean-Philippe
MARIE-LOUISE - Mme Virginie SALLE - M. Irchad OMARJEE - Mme Melissa
PALAMA-CENTON - M. Julius METANIRE - Mme Marie-Bernadette
MOUNIAMA-CUVELIER - M. Jean-Noel JEAN-BAPTISTE - Mme Laetitia
LEBRETON - Mme Mireille MOREL-COIANIZ - M. Dominique VIRAMA-
COUTAYE - Mme Marie-Anick FLORIAN - Mme Helene ROUGEAU - M. Yann
CRIGHTON - M. Alain BENARD - Mme Lucie PAULA - Mme Eglantine
VICTORINE - M. Karl BELLON - M. Gilles HUBERT - Mme Jocelyne CAVANE-
DALELE - M. Maxime FROMENTIN - M. Philippe ROBERT - M. Olivier
HOARAU - Mme Annick LE TOULLEC - M. Jean-Claude ADOIS - M. Armand
MOUNIATA - Mme Brigitte LAURESTANT - M. Bruno DOMEN - Mme Marie
ALEXANDRE - Mme Brigitte DALLY - M. Philippe LUCAS - M. Jacky
CODARBOX - Mme Marie-Annick HAMILCARO - M. Daniel PAUSE - M. Jean-
Bernard MONIER

Nombre de votants : 53

NOTA :

Le Président certifie que :

- la convocation a été faite le :
16 mai 2023

- date d'affichage et de publication de la liste
des délibérations au plus tard le
30/05/2023

ÉTAIENT ABSENT(E)S :

M. Tristan FLORIAN - Mme Pascaline CHEREAU-NEMAZINE - M. Guylain
MOUTAMA-CHEDIAPIN - Mme Roxanne PAUSE-DAMOUR - Mme Vanessa
MIRANVILLE - Mme Florence HOAREAU - M. Henry HIPPOLYTE - Mme Danila
BEGUE - Mme Jacqueline SILOTIA - Mme Armande PERMALNAICK - M. Jean
François NATIVEL

ÉTAIENT REPRÉSENTÉ(E)S :

Mme Huguette BELLO procuration à M. Emmanuel SERAPHIN - Mme Suzelle
BOUCHER procuration à Mme Helene ROUGEAU - M. Michel CLEMENTE
procuration à Mme Mélissa COUSIN - M. Perceval GAILLARD procuration à Mme
Denise DELAVANNE - Mme Isabelle CADET procuration à Mme Lucie PAULA -
Mme Marie-Josée MUSSARD-POLEYA procuration à Mme Jocelyne CAVANE-
DALELE - Mme Amandine TAVEL procuration à M. Gilles HUBERT - Mme
Catherine GOSSARD procuration à Mme Danila BEGUE - Mme Jasmine BETON
procuration à M. Armand MOUNIATA - M. Fayzal AHMED-VALI procuration à
Mme Annick LE TOULLEC - M. Pierre Henri GUINET procuration à M. Bruno
DOMEN - M. Rahfick BADAT procuration à Mme Marie ALEXANDRE - Mme
Jocelyne JANNIN procuration à M. Daniel PAUSE - M. Josian ACADINE
procuration à M. Maxime FROMENTIN

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 22 MAI 2023

AFFAIRE N°2023_036_CC_2 : OBLIGATIONS SRU 2023-2025 : PROPOSITION D'EXEMPTION DE LA COMMUNE DE TROIS-BASSINS

Le Président de séance expose :

Contexte :

L'article 55 de la loi SRU :

Adoptée le 13 décembre 2000, la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) vise à recréer un équilibre social dans chaque territoire et à répondre à la pénurie de logements sociaux. Son article 55 oblige certaines communes à disposer d'un nombre minimum de logements sociaux, proportionnel à leur parc résidentiel.

La loi du 27 janvier 2017, dans la lignée des lois de Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d'Affirmation des Métropoles (MAPTAM), pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), et loi portant sur la nouvelle organisation territoriale de la République (NOTRe), renforce progressivement le rôle de l'EPCI en tant que chef de file de l'élaboration des politiques locales de l'habitat.

La loi relative à l'égalité et à la citoyenneté recentre l'application du dispositif SRU sur les territoires à enjeux dans lesquels les besoins sont avérés et quantifiés.

La loi du 21 février 2022, relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique dite « 3DS » 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. C'est dans cette perspective que la loi 3DS a introduit un nouveau contrat de mixité sociale « CMS ». La loi dite « 3DS » a, par ailleurs, adapté les trois critères d'exemption existants.

- 1) L'exemption du fait de l'inconstructibilité de plus de la moitié du territoire urbanisé d'une commune visée au II I bis de l'article L. 302-5 du Code de Construction et d'Habitation fait désormais l'objet d'une procédure autonome, déconcentrée au niveau préfectoral par la prise d'un arrêté automatique dès lors que les conditions d'exemption sont réunies. Seule la commune de Salazie remplit cette condition et un arrêté d'exemption lui a été notifié courant février.
- 2) L'exemption pour faible tension du marché locatif social est désormais ouverte à tous les territoires soumis à SRU et non plus seulement aux agglomérations de plus de 30 000 habitants. Il est à noter que le décret listant les communes concernées n'est pas paru.
- 3) L'exemption pour desserte insuffisante par les transports en commun est remplacée par une exemption pour isolement ou difficulté d'accès aux bassins de vie et d'emplois environnants rendant la commune faiblement attractive, pour les communes hors des agglomérations de plus de 30 000 habitants.

Le décret du 17 février 2023, publié au Journal officiel du 18 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. Ces indicateurs sont les suivants :

- Le taux d'évolution de la population sur une période de cinq ans calculé à partir de la

- population municipale ;
- Le taux de tension sur le logement locatif social ;
- Le taux de vacance structurelle (entendu comme le nombre de logements du parc privé vacants depuis deux ans ou plus dans une commune, rapporté au nombre de logements du parc privé dans la commune) ;
- Le dynamisme de la construction (apprécié en fonction de la moyenne des logements autorisés pour 1.000 habitants de la commune au cours, au minimum, des trois dernières années) ;
- L'indice de concentration de l'emploi (entendu comme le nombre total d'emplois proposés sur un territoire par rapport au nombre d'actifs occupés qui y résident).

Rappel :

En 2017, par délibération n° 2017_059_CC du 9 octobre 2017, le TCO avait été amené à examiner la possibilité d'exempter ses communes dans les conditions et au regard des critères prévus par la loi et ses décrets d'application. Le décret publié le 28 décembre 2017 a ainsi exempté la commune de Trois-Bassins pour la période 2018-2019, sur proposition du Conseil Communautaire du TCO avec un avis favorable du Préfet.

En 2019, par délibération n° 2019_066_CC_10 du 26 août 2019, le TCO avait sollicité auprès du Préfet l'exemption de la commune de Trois-Bassins de ses obligations SRU pour la période 2020-2022, considérant que sa situation en termes d'éloignement vis-à-vis des bassins d'emplois, de problématiques foncières et de déficit structurel n'a pas évolué depuis 2017. Le décret du 30 décembre 2019 a ainsi exempté la commune de Trois-Bassins pour la période 2020-2022.

Exemption 2023-2025 :

Par courrier du Préfet en date du 17 mars 2023, le TCO est amené à proposer la liste des communes de son territoire exemptées de leurs obligations SRU ainsi que le ou les motifs d'exemption associées à chacune d'elles. Cette proposition doit prendre la forme d'une délibération du conseil communautaire.

La délibération doit contenir l'ensemble des éléments ayant motivé les propositions d'exemption. S'agissant de l'exemption pour faible attractivité, une analyse détaillée sur 3 ans, doit être transmise au préfet de département, contenant notamment :

- la liste des pôles de centralité identifiés et les éléments justifiant une telle identification ;
- une analyse temps de transport entre la commune proposée à l'exemption et les pôles de centralité identifiés, démontrant son isolement ou ses difficultés d'accès; une analyse de l'attractivité en s'appuyant sur les indicateurs.

Cette liste sera ensuite définitivement actée par décret, pris après avis successifs du Préfet et de la commission nationale SRU.

Etape 1 – périmètre de l'exemption

Les communes de la Possession et du Port ayant atteint les taux de logements sociaux SRU, elles ne sont pas concernées par cette procédure d'exemption.

L'exemption pour faible tension du marché locatif social n'est pas applicable pour les communes de Saint Paul et de Saint Leu. Pour l'année 2022, elles ont une tension du marché locatif social respectivement de 12 et 16,8 (ratio entre le nombre de demandes de logement locatif social et le nombre d'emménagements annuels, hors mutations internes au sein du parc locatif social).

Seule la commune de Trois-Bassins est située hors d'une agglomération de plus de 30 000 habitants et est donc susceptible d'être exemptée.

Etape 2 – Analyse de l'isolement de la commune

Ainsi il convient de procéder à la mise en œuvre du critère d'isolement ou de difficulté d'accès appliqué à la commune de Trois Bassins dans une logique de diffusion de la réalité du contexte territorial par une analyse détaillée.

1/ Au regard des temps de transport nécessaire pour atteindre le pôle de centralité

Le Schéma d'Aménagement Régional (2011), ainsi que le Schéma de Cohérence Territoriale du TCO (2016-2026), identifie à l'échelle de la microrégion Ouest, le Cœur d'Agglomération comme pôle de centralité de rang 1, au sein de l'armature urbaine.

Cette centralité est composée par l'intégralité de la commune de Le Port, le centre-ville de la commune de Saint Paul ainsi que les bas de la commune de la Possession, comptant plus de 74 000 habitants (Source : IRIS INSEE 2019) et concentre les $\frac{3}{4}$ des activités économiques du TCO.

La commune de Trois Bassins, bien que localisée à 10 km à vol d'oiseau au plus proche, l'accès au Cœur d'Agglomération est physiquement par l'infrastructure routière la plus « rapide » existante au plus court d'environ 15 km et un dénivelé de 750 m.

Si la livraison de la Route Des Tamarins (RDT) en juin 2009 a permis une meilleure fluidité du trafic routier pendant quelques années, elle est à date saturée aux heures de pointe, notamment sur le tronçon Eperon – Plateau Caillou - Cambaie. Ce segment routier est identifié comme segment critique par le SCOT du point de vue de l'impact environnemental lié à l'engorgement circulatoire.

Selon une étude de l'IEDOM, le nombre de voitures, camions et bus a augmenté de 91 % entre 2000 et 2019. Elle met en perspective une photographie de la situation au 1er janvier 2021, et l'évolution possible : « Au 1er janvier 2021, La Réunion compte environ 475 000 véhicules particuliers, véhicules utilitaires, poids lourds, autobus et autocars. Bien qu'encore en retrait par rapport à la métropole (81,3 %), la proportion de ménages réunionnais possédant au moins une voiture passe de 63,9 % en 2001 à 72,7 % en 2018. Un quart des foyers possède deux voitures ou plus. Le parc automobile a ainsi presque doublé entre 2000 et 2021. Les projections de population de l'Insee, ainsi que les hypothèses de taux d'équipement des ménages, permettent d'estimer le parc automobile réunionnais à 580 000 véhicules en 2035, soit 110 000 véhicules de plus en 15 ans ».

Le faible niveau d'infrastructures en matière de Transports Collectifs en Site Propre (TCSP), couloirs bus et priorisation des bus aux carrefours à feux sur le Bassin Ouest, ne favorise pas le déplacement des transports collectifs (exclusivement des bus) qui se retrouvent inévitablement coincés dans la spirale des embouteillages.

Le temps de trajet avec pôle de centralité le plus proche (Mairie Trois-Bassins / Mairie de Saint-Paul) est de 50 min en moyenne (en voiture) pour une arrivée à 8H (Source Google Maps), 58 min en Transport en commun (source Car Jaune).

Dans ce contexte, le temps de trajet effectif, entre le centre-ville de la commune de Trois Bassins oscille de 1h à 1h30 voire plus en cas d'accident sur la RN1, malgré la mise en place depuis 2019 d'une ligne directe de bus vers la gare routière de Saint Paul (gare la plus proche au sein du pôle de centralité). Avec l'augmentation du nombre de véhicules, la situation ne pourra s'améliorer qu'à la mise en service d'un TCSP déployé selon les orientations du SCOT.

Ces temps de transport de 1h à 1h30 (notamment pour accéder au bassin d'emploi que constitue le maillage des zones d'activités du Cœur d'Agglomération) pour parcourir 15 à 20 km sont des conditions peu acceptables dans une mobilité domicile travail.

Au regard de ces éléments, il est considéré que l'accès au pôle de centralité depuis la commune de Trois Bassins renvoie à des difficultés d'accès structurelles et fonctionnelles.

2/ Appréciation de la faible attractivité de la commune de Trois-Bassins :

La faible attractivité est analysée par le prisme des 5 indicateurs suivant :

- **Le Taux d'évolution de la population**

La population municipale de Trois-Bassins est passée de 7 127 en 2018 à 6 953 en 2023 soit une baisse d'environ -2,4% sur 5 ans.

Trois Bassins Population municipale (Source INSEE) :

Année 2014	7 226
Année 2015	7 339
Année 2016	7 268
Année 2017	7 198
Année 2018	7 127
Année 2019	7 111
Année 2020	7 139
Année 2021	7 076
Année 2022	7 015
Année 2023	6 953

La population de la commune de Trois Bassins a diminué de 3,7% en 10 ans.

- **Le taux de tension sur le logement locatif social (Source SNE)**

La tension correspond au nombre de demandes de logements sociaux sur le nombre d'attribution, hors mutation.

Commune	Taux de tension 2019	Taux de tension 2021	Taux de tension 2022	Indicateur de tension de la commune
Les Trois-Bassins	7,17	24,50	7,38	13,02

Le taux de tension sur le logement locatif social en 2021 est anormalement élevé suite à la crise sanitaire. Sur l'ensemble du TCO, le nombre de demandeurs de logement locatif social a fortement augmenté passant de 8601 à 9588 en 2021 impactant de fait le taux de tension.

- **Le dynamisme de la construction (Source Sitadel/INSEE)**

Le dynamisme de la construction représente la moyenne des logements autorisés pour 1.000 habitants de la commune au cours, au minimum, des trois dernières années.

Commune/EPCI	Nombre de logements autorisés en 2019	Nombre de logements autorisés en 2020	Nombre de logements autorisés en 2021	Nombre de logement autorisés pour 1000 habitants en moyenne sur 3 ans
Les Trois-Bassins	175	298	139	29
TCO	1736	1595	2262	9

- **L'indice de concentration de l'emploi (Source INSEE)**

A Trois-Bassins, le taux de concentration de l'emploi s'établit à 53 % pour l'année 2019 (INSEE), celui du TCO étant à 99 %. Pour un taux supérieur à 100 %, on considère que le pôle est attractif.

Au regard de ce critère la commune de Trois Bassins n'est pas c un taux de concentration de l'emploi presque 2 fois inférieur à celui du TCO et bien en deçà du seuil des 100 %.

- Le Taux de vacance structurelle (Source AGORAH/Etude logement vacant) :

Le taux de vacance structurelle correspond au nombre de logements du parc privé vacants depuis deux ans ou plus dans une commune, rapporté au nombre de logements du parc privé dans la commune.

	Taux de vacance structurelle dans le parc privé
Les Trois-Bassins	5,0%

Le taux de vacance structurelle de Trois-Bassins est supérieur au taux de vacance structurelle national qui est de 3,54%.

Considérant les indicateurs observés, avec une perte de population, une faible concentration de l'emploi et un taux de vacance du parc privé supérieur à la moyenne nationale, la commune de Trois Bassins, peut être appréciée comme ayant une faible attractivité.

Considérant que la situation de la commune de Trois-Bassins n'a pas évolué depuis 2019, notamment en termes d'éloignement vis-à-vis du pôle de centralité qu'est le Cœur d'Agglomération du TCO, de problématiques foncières et de déficit structurel, et au regard de l'ensemble de ces indicateurs et des données afférentes, il est proposé de solliciter à nouveau l'exemption de la commune de Trois-Bassins pour la période 2023-2025.

A reçu un avis favorable en Commission Aménagement et Logement du 04/05/2023.

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE,
Où l'exposé du Président de séance,

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ ET À L'UNANIMITÉ DÉCIDE DE :

- **ÉMETTRE UN AVIS** sur l'exemption SRU de la commune de Trois-Bassins au regard des critères d'analyse préalablement fixés par le décret d'application du 17 février 2023 ;

- **AUTORISER** le Président à solliciter, auprès du Préfet, l'exemption de la commune de Trois-Bassins de ses obligations SRU pour la période 2023-2025, au regard des critères d'analyse préalablement fixés par le décret d'application du 17 février 2023.

Envoyé en préfecture le 24/05/2023

Reçu en préfecture le 24/05/2023

Publié le



ID : 974-249740101-20230524-2023_036_CC_2-DE

Pour extrait conforme au registre des délibérations de la Communauté d'agglomération LCC

Fait à Le Port, le
Le Président de séance
Emmanuel SERAPHIN
Président