

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

Séance du 29 septembre 2025

Nombre de membres en exercice : **64** **L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ, LE VINGT NEUF SEPTEMBRE** à
14 h 00, le Conseil Communautaire s'est réuni , après convocation légale,
sous la présidence de **M. Emmanuel SERAPHIN, Président.**
Nombre de présents : 50
Nombre de représentés : 4 **Secrétaire de séance :** Mme Laetitia LEBRETON
Nombre d'absents : 10

ÉTAIENT PRÉSENT(E)S :

OBJET
AFFAIRE N°2025_088_CC_4
Obligations SRU 2026-2028 : proposition
d'exemption de la commune de Trois-
Bassins

M. Emmanuel SERAPHIN - Mme Mélissa COUSIN - Mme Denise DELAVANNE -
Mme Suzelle BOUCHER - M. Salim NANA-IBRAHIM - Mme Pascaline
CHEREAU-NEMAZINE - 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
Roxanne PAUSE-DAMOUR - Madame Martine GAZE - M. Yann CRIGHTON - M.
Alain BENARD - Mme Lucie PAULA - M. Karl BELLON - Mme Vanessa
MIRANVILLE - M. Gilles HUBERT - Mme Jocelyne CAVANE-DALELE - M.
Armand VIENNE - M. Philippe ROBERT - Mme Florence HOAREAU - M. Olivier
HOARAU - Mme Annick LE TOULLEC - M. Henry HIPPOLYTE - Mme Catherine
GOSSARD - M. Jean-Claude ADOIS - Mme Jasmine BETON - M. Armand
MOUNIATA - Mme Brigitte LAURESTANT - M. Fayzal AHMED-VALI - Mme
Danila BEGUE - M. Bruno DOMEN - M. Pierre Henri GUINET - M. Philippe
LUCAS - Mme Armande PERMALNAICK - M. Jacky CODARBOX - Mme Marie-
Annick HAMILCARO - M. Daniel PAUSE - M. Houssamoudine AHMED - Mme
Audrey FONTAINE - M. Christophe DAMBREVILLE - M. Jean MARCEAU

Nombre de votants : 54

NOTA :

Le Président certifie que :

- la convocation a été faite le :
23 septembre 2025

- date d'affichage et de publication de la liste
des délibérations au plus tard le
06/10/2025

ÉTAIENT ABSENT(E)S :

M. Tristan FLORIAN - M. Guylain MOUTAMA-CHEDIAPIN - Mme Eglantine
VICTORINE - Mme Marie-Josée MUSSARD-POLEYA - Mme Amandine TAVEL -
Mme Marie ALEXANDRE - Mme Jacqueline SILOTIA - M. Rahfick BADAT - Mme
Jocelyne JANNIN - M. Jean François NATIVEL

ÉTAIENT REPRÉSENTÉ(E)S :

Mme Huguette BELLO procuration à M. Emmanuel SERAPHIN - M. Alexis
POININ-COULIN procuration à M. Yann CRIGHTON - M. Michel CLEMENTE
procuration à Mme Mélissa COUSIN - Mme Brigitte DALLY procuration à M. Bruno
DOMEN

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 29 SEPTEMBRE 2025

AFFAIRE N°2025_088_CC_4 : OBLIGATIONS SRU 2026-2028 : PROPOSITION D'EXEMPTION DE LA COMMUNE DE TROIS-BASSINS

Le Président de séance expose :

1. Contexte

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 (NOTRé), 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 suivants :

- 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 3 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).

2. Historique

En 2017, par délibération n° 2017_059_CC du 9 octobre 2017, le Territoire de l'Ouest 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 Territoire de l'Ouest avec un avis favorable du Préfet.

En 2019, par délibération n° 2019_066_CC_10 du 26 août 2019, le Territoire de l'Ouest 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.

En 2023, par délibération n° 023_036_CC_2 du 22 mai 2023, le Territoire de l'Ouest avait sollicité auprès du Préfet l'exemption de la commune de Trois-Bassins de ses obligations SRU pour la période 2023-2025, 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 13 juillet 2023 a ainsi exempté la commune de Trois-Bassins pour la période 2023-2025.

3. Exemption pour la période 2026-2028

Par courrier du Préfet en date du 12 juin 2025, le Territoire de l'Ouest est de nouveau amené à proposer la liste des communes de son territoire exemptées de leurs obligations SRU ainsi que le ou les motifs d'exemption associés à chacune d'elles. Cette proposition doit prendre la forme d'une délibération du conseil communautaire.

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

La délibération doit contenir l'ensemble des éléments ayant motivé les propositions d'exemption.

S'agissant de l'exemption pour faible attractivité (3), 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.

3.1. 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.

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.

3.2. Etape 2 – Analyse de l'isolement et de l'attractivité de la commune de Trois-Bassins

Il convient d'appliquer le critère d'isolement ou de difficultés d'accès à la commune de Trois-Bassins dans une logique de différenciation prenant en compte la réalité du contexte territorial.

- **Au regard des temps de transport nécessaires pour atteindre le pôle de centralité :**

Le Schéma d'Aménagement Régional (2011), ainsi que le Schéma de Cohérence Territoriale du Territoire de l'Ouest (2016-2026), identifie à l'échelle de la micro région 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 Territoire de l'Ouest.

La commune de Trois Bassins, est localisée à 10 km à vol d'oiseau au plus proche du Cœur d'Agglomération. Cependant, si on regarde le trajet via l'infrastructure routière la plus « rapide » existante, la distance, au plus court est d'environ 15 km et au plus loin d'environ 30 km. On note également 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 toujours 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 circulaire.

Le diagnostic du Plan de Mobilité de l'ouest en cours d'élaboration démontre une traversée du Territoire de l'Ouest toujours très congestionnée dans le sens Sud>Nord le matin, et dans le sens Nord>Sud le soir avec des temps de traversées :

- Nord/Sud : entre 30 et 60 min en heures de pointe du matin et 45 à 90 min en heures de pointe du soir ;
- Sud/Nord : entre 45 et 90 min en heures de pointe du matin et 30 à 70 min en heures de pointe du soir.

On suppose aussi un étalement des heures de pointe entre 2020 et 2023, due, d'une part, à l'augmentation des véhicules sur la route et, d'autre part, aux évolutions des horaires de travail plus flexibles et enfin, par une sur-adaptation des usagers de la route pour éviter les embouteillages.

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 bus et priorisation des bus aux carrefours à feux sur le Bassin d'emploi du Cœur d'agglomération (Mairie Trois-Bassins / Mairies de Saint-Paul / Le Port / La Possession) qui se retrouvent inévitablement coincés dans la spirale des embouteillages.

Le temps de trajet avec les centralités du bassin d'emplois du Cœur d'agglomération (Mairie Trois-Bassins / Mairies de Saint-Paul / Le Port / La Possession) varie entre 35 et 50 minutes en moyenne (en voiture) pour une arrivée à 8h, et entre 1h00 et 1h30 en Transport en commun (TC) (Sources Google Maps).

Par ailleurs, ces temps de trajet depuis le centre-ville de la commune de Trois Bassins peuvent considérablement augmenter en fonction des événements particuliers pouvant impacter la RN1/RN1A, notamment en cas d'accident.

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 (au 1^{er} janvier 2024, 518 474 véhicules particuliers, véhicules utilitaires, poids lourds, autobus et autocars...), la situation ne pourra s'améliorer qu'à la mise en service d'un TCSP complet déployé selon les orientations du SCOT.

Ces temps de transport de 1h à 1h30 pour parcourir 15 à 20 km entre Trois-Bassins et le bassin d'emploi du Cœur d'agglomération et son maillage de zones d'activités sont des conditions peu acceptables pour 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.

- **Au regard des indicateurs d'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 a connu une baisse de -0,4 % entre 2020 et 2025 (contre une augmentation de 3 % à l'échelle de l'intercommunalité). Elle renoue en 2025 avec une croissance démographique, après presque dix années de baisses successives.

Trois Bassins Population municipale (Source INSEE) :

Année 2020	7 139
Année 2021	7 076
Année 2022	7 015
Année 2023	6 953
Année 2024	6 899
Année 2025	7 113

- **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.

Hors mutations	Nb demandeurs		Nb attributions			
	au 31/12/2023	au 31/12/2024	2023	2024	2023	2024
Territoire de l'Ouest	8215	9366	939	790	8,74	11,86
Les Trois-Bassins	275	290	15	28	18,33	10,35

La progression de la demande est significative à l'échelle du Territoire de l'Ouest entre 2023 et 2024. Elle progresse aussi à Trois-Bassins, mais la livraison d'une opération a permis une augmentation significative des attributions en 2024. Compte-tenu des volumes concernés sur la commune, les variations de l'indicateur sont fortes d'une année sur l'autre.

Il est à noter que, malgré l'exemption actuelle, la commune développe son parc de logement social. Son taux SRU est ainsi passé de 6,97 % au 1^{er} janvier 2021 à 10,93 % au 1^{er} janvier 2024.

- **Le dynamisme de la construction (Source Sitadel2-CGDD/SDES)**

Le dynamisme de la construction représente la moyenne des logements autorisés pour 1000 habitants de la commune au cours, au minimum, des trois dernières années.

	Nombre de logements autorisés en 2022	Nombre de logements autorisés en 2023	Nombre de logements autorisés en 2024	Nombre de logements autorisés pour 1000 habitants en moyenne sur 3 ans
Les Trois-Bassins	84	80	50	10,03

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

A Trois-Bassins, le taux de concentration de l'emploi s'établit à 55% pour l'année 2022 (INSEE), celui du TCO étant à 97,3%. 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 considérée comme attractive avec un taux de concentration de l'emploi presque 2 fois inférieur.

- **Le Taux de vacance structurelle (Source : Lovac 2024 - MTECT) :**

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	6,0%
Territoire de l'Ouest	3,9%

Le taux de vacance structurelle de Trois-Bassins est supérieur au taux de vacance structurelle du Territoire de l'Ouest qui est de 3,9%.

Considérant les indicateurs observés, avec reprise démographique en 2025 après quatre années de baisse successives, une faible concentration de l'emploi et un taux de vacance du parc privé supérieur au Territoire de l'Ouest, la commune de Trois Bassins, peut être appréciée comme ayant une attractivité encore en décalage.

Considérant que la situation de la commune de Trois-Bassins, notamment en termes d'éloignement vis-à-vis du pôle de centralité qu'est le Cœur d'Agglomération du Territoire de l'Ouest, 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 2026-2028.

A reçu un avis favorable en Conférence Des Maires du 18/09/2025.

A reçu un avis favorable en Commission Aménagement et Logement du 04/09/2025.

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

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ ET À LA MAJORITÉ (PAR 2 ABSTENTION(S), 0 SANS PARTICIPATION, 0 CONTRE) DÉCIDE DE :

- **ÉMETTRE UN AVIS FAVORABLE** 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 2026-2028, au regard des critères d'analyse préalablement fixés par le décret d'application du 17 février 2023.

Pour extrait conforme au registre des délibérations de la Communauté d'Agglomération TCO

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