

EXTRAIT DU PROCES VERBAL  
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Séance du 8 décembre 2025

Nombre de membres en exercice : 64  
Nombre de présents : 42  
Nombre de représentés : 6  
Nombre d'absents : 16

**L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ, LE HUIT DÉCEMBRE** à 15 h 30,  
le Conseil Communautaire s'est réuni , après convocation légale, sous la  
présidence de **M. Emmanuel SERAPHIN, Président.**

**Secrétaire de séance :** Mme Laetitia LEBRETON

**ÉTAIENT PRÉSENT(E)S :**

**OBJET**  
**AFFAIRE N°2025\_147\_CC\_12**  
**Procédure d'encadrement des loyers -**  
**Autorisation donnée au Président pour**  
**engager la démarche**

Nombre de votants : 48

**NOTA :**

Le Président certifie que :

- la convocation a été faite le :  
2 décembre 2025

- date d'affichage et de publication de la liste  
des délibérations au plus tard le  
15/12/2025

Mme Huguette BELLO - M. Emmanuel SERAPHIN - Mme Denise DELAVANNE -  
M. Alexis POININ-COULIN - M. Salim NANA-IBRAHIM - Mme Pascaline  
CHEREAU-NEMAZINE - M. Jean-Philippe MARIE-LOUISE - Mme Virginie  
SALLE - M. Irchad OMARJEE - 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 - M. Michel CLEMENTE - Mme  
Roxanne PAUSE-DAMOUR - Madame Martine GAZE - M. Yann CRIGHTON -  
Mme Lucie PAULA - Mme Vanessa MIRANVILLE - M. Gilles HUBERT - Mme  
Jocelyne CAVANE-DALELE - Mme Marie-Josée MUSSARD-POLEYA - 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 - M. Fayzal AHMED-VALI - Mme Danila  
BEGUE - M. Pierre Henri GUINET - M. Philippe LUCAS - Mme Marie-Annick  
HAMILCARO - M. Daniel PAUSE - M. Houssamoudine AHMED - M. Christophe  
DAMBREVILLE - M. Jean MARCEAU

**ÉTAIENT ABSENT(E)S :**

M. Tristan FLORIAN - Mme Melissa PALAMA-CENTON - M. Guylain  
MOUTAMA-CHEDIAPIN - M. Alain BENARD - Mme Eglantine VICTORINE - M.  
Karl BELLON - M. Armand MOUNIATA - Mme Marie ALEXANDRE - Mme  
Brigitte DALLY - Mme Jacqueline SILOTIA - M. Rahfick BADAT - Mme Armande  
PERMALNAICK - M. Jacky CODARBOX - Mme Jocelyne JANNIN - M. Jean  
François NATIVEL - Mme Audrey FONTAINE

**ÉTAIENT REPRÉSENTÉ(E)S :**

Mme Mélissa COUSIN procuration à M. Irchad OMARJEE - Mme Suzelle  
BOUCHER procuration à M. Dominique VIRAMA-COUTAYE - Mme Amandine  
TAVEL procuration à M. Gilles HUBERT - Mme Jasmine BETON procuration à  
Mme Catherine GOSSARD - Mme Brigitte LAURESTANT procuration à Mme  
Danila BEGUE - M. Bruno DOMEN procuration à M. Philippe LUCAS

## CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 8 DÉCEMBRE 2025

### **AFFAIRE N°2025 147 CC 12 : PROCÉDURE D'ENCADREMENT DES LOYERS - AUTORISATION DONNÉE AU PRÉSIDENT POUR ENGAGER LA DÉMARCHÉ**

**Le Président de séance expose :**

#### **Contexte et enjeux**

Le Territoire de l'Ouest connaît depuis plusieurs années une tension immobilière persistante, marquée par une hausse continue des loyers dans le parc locatif privé. L'attractivité du littoral, la rareté du foncier disponible, la croissance démographique et la progression des locations saisonnières exercent une pression soutenue sur l'offre locative.

Cette situation accentue les inégalités d'accès au logement et fragilise les ménages modestes, contraints de s'éloigner des pôles d'emploi ou d'accepter des logements inadaptés à leurs besoins.

Or, ce rôle s'exerce en l'absence d'un cadre régulateur permettant d'assurer la modération des loyers ou la qualité des logements proposés. Dans ce contexte, le marché locatif privé tend à devenir un facteur d'exclusion plutôt qu'un levier de mixité et de cohésion territoriale.

#### **La loi du 13 juin 2025 : un outil d'équilibre et de régulation**

La loi n° 2025-534 du 13 juin 2025, ouvre aux collectivités ultramarines la possibilité d'expérimenter l'encadrement des loyers. Cette mesure permet, sur un périmètre défini, de fixer par arrêté préfectoral un barème de loyers de référence fondé sur les données de l'Observatoire Local des Loyers (OLL) de La Réunion, porté par l'ADIL et l'AGORAH.

Ce dispositif vise à contenir les loyers excessifs tout en préservant l'équilibre entre l'intérêt des propriétaires et la capacité financière des locataires. Il constitue un instrument de régulation souple, respectueux des dynamiques locales, permettant de mieux encadrer les pratiques locatives dans les zones les plus tendues.

#### **Une démarche cohérente et porteuse d'équilibre territorial**

L'engagement du Territoire de l'Ouest dans cette démarche s'inscrit dans la continuité du Programme Local de l'Habitat (PLH), qui vise à garantir un développement équilibré du territoire, à renforcer la mixité sociale et à favoriser l'accès de tous à un logement digne et abordable.

L'encadrement des loyers vient compléter les actions déjà engagées par la collectivité : mobilisation du parc vacant, rénovation de l'habitat ancien, interventions de la régie habitat ou encore production de logements à loyers maîtrisés. Il participe ainsi d'une régulation plus juste du marché, au bénéfice des ménages et de la cohésion territoriale.

Le dépôt de candidature au dispositif repose sur plusieurs critères légaux : un écart notable entre les loyers du parc privé et ceux du parc social, un niveau de construction limitée et des perspectives de production réduites dans le PLH.

Les données issues de l'Observatoire Local des Loyers et des services du Territoire de l'Ouest confirment la réunion de ces conditions sur plusieurs communes du territoire, offrant une base solide à la candidature, en lien avec les services de l'État et les acteurs locaux du logement.

L'expérimentation de l'encadrement des loyers représente une réelle opportunité pour le Territoire de l'Ouest d'agir sur les déséquilibres du marché locatif. Elle permet de protéger les ménages les plus vulnérables, d'assurer une meilleure transparence dans les relations locatives et de favoriser une répartition plus équilibrée de l'offre de logements.

À cet égard, le Conseil municipal de Saint-Paul, réuni le 13 novembre 2025, a délibéré favorablement sur son souhait de participer à cette expérimentation, témoignant de l'intérêt local pour un engagement coordonné au sein du Territoire de l'Ouest.

Au-delà de sa portée technique, cette démarche traduit une volonté politique claire : celle d'un territoire engagé pour la justice sociale, la solidarité et l'équilibre de l'habitat. Elle illustre la capacité du Territoire de l'Ouest à mobiliser les outils nationaux pour adapter localement les réponses aux besoins de sa population, dans un esprit d'innovation et de responsabilité partagée.

A reçu un avis favorable en Conférence Des Maires du 27/11/2025.

A reçu un avis favorable en Commission Aménagement et Logement du 06/11/2025.

**LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE,**  
**Ouï l'exposé du Président de séance,**

**APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ ET À L'UNANIMITÉ (PAR 0 ABSTENTION(S), 0 SANS PARTICIPATION, 0 CONTRE) DÉCIDE DE :**

- AUTORISER à engager le territoire dans la mesure d'encadrement des loyers ;**
- AUTORISER à constituer la candidature de l'EPCI au dispositif d'encadrement des loyers.**

---

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