DEPARTEMENT DE LA REUNION
COMMUNE DE SAINT-PIERRE

CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE ORDINAIRE DU MARDI 27 OCTOBRE 2026
EXTRAIT DES DELIBERATIONS

Nb. de Conseillers en exercice : 53

Au vote de l'affaire :

Nb. de présents : 46
Nb. de représentés : 5
Nb. d'absents : 2

L'an deux mille vingt-six, le vingt-sept octobre à 17h10, le Conseil Municipal de Saint-Pierre s'est assemblé en séance ordinaire à l'Hôtel de Ville, sur convocation légale, sous la présidence de Monsieur David LORION, Maire.

AFFAIRE N° 6/249 :
Présentation des actions entreprises à la suite des observations de la Chambre Régionale Des Comptes sur la gestion de la commune pour la période 2019 et suivants

ETAIENT PRESENTS :
MM. LORION David, LAKERMANCE Michèle, NARIA Olivier, NARINSAMY Nadège, OMARJEE Mohammad, FONTAINE Emilie, DAMOUR Kichena, DERFLA Lisa, RICHARDSON Jackson, AHO NIENNE Sandrine, SELLY Roger, VALY Nazir, LABENNE Jennifer, LAURENCE Dany, KICHENIN Nicole, MAROUDE GOPALLE Valdo, ABLANCOURT Nathalie, LAGARRIGUE Moïse, VAYABOURY Jean Patrick, FIROAGUER Patrick, TAN Willy, NASSIBOU Guilaine, AGATHE Chantal, VIRY Pascaline, GOVINDAMAL Frédéric, JUDITH Laurent, SAILLY Sabine, CALOGINE Ketty, NAYAGOM Ulrich, LAGARRIGUE Béatrice, AKHOONE Roxana, GOVINDASSAMY POULLE Lilian, MALIDI Mariaty, SUMAC Clément, ALBORA Stéphane, TAILAMEE Caroline, PALIOD Samantha, POTHIN Henri-Claude, BANDAMA ATIAMA Yvonne, SARPEDON Jean François, LEBON Jean Laurent, FONTAINE Gaëlle Michelle, K/BIDI Emeline, SINIEN Neïma Marie Gabrielle, DIJOUX Moze, ANDA SITA Jean Gaël.

REPRESENTE (S) :
MM. ARAYE Héléna (par Madame MALIDI Mariaty), TAYLLAMIN Patricia (par Monsieur OMARJEE Mohammad), RIANI Richard (par Monsieur TAN Willy), ADIGADOU Marina (par Monsieur LORION David), PAPI Lionel (par Monsieur ANDA Jean Gaël).

ABSENTS :
MM. VIENNE Frédéric, TECHER Fabrice Louis.

Le Maire constate que le quorum est atteint et que le conseil peut valablement délibérer

Le Conseil Municipal a nommé Madame Nadège NARINSAMY pour remplir les fonctions de secrétaire.

Le Maire certifie que la liste des délibérations a été affichée le 02 novembre 2026 et la convocation du Conseil Municipal faite le 20 octobre 2026.

SERVICE CONSEIL MUNICIPAL

COMMUNE DE SAINT-PIERRE

David LORION

Accusé de réception en préfecture
974-219740134-20261027-2026-6-249-DE
Date de télétransmission : 30/10/2026
Date de réception préfecture : 30/10/2026

Affaire n°6/249 : Présentation des actions entreprises à la suite des observations de la Chambre Régionale Des Comptes sur la gestion de la commune pour la période 2019 et suivants.

Direction Générale des Services

Le Maire rappelle à l'Assemblée que la Chambre Régionale des Comptes (C.R.C.) de La Réunion a exercé un contrôle relatif à la gestion de la commune de Saint-Pierre pour les exercices 2019 et suivants.

À la suite de la procédure contradictoire, le rapport définitif a été arrêté le 1er juillet 2025 et a été présenté au Conseil municipal du 22 octobre 2025.

Conformément aux dispositions de l'article L.243-9 du Code des Juridictions Financières, *« dans un délai d'un an à compter de la présentation du rapport d'observations définitives à l'assemblée délibérante, le Maire présente, dans un rapport devant cette même assemblée, les actions qu'il a entreprises à la suite des observations de la chambre régionale des comptes. Ce rapport est communiqué à la chambre régionale des comptes, qui fait une synthèse annuelle des rapports qui lui sont communiqués les actions qui ont été entreprises à la suite des observations de la Chambre régionale des comptes ».*

Le rapport comporte deux cahiers :

1. le cahier 1, consacré à la situation financière de la commune et la Maison France Services, formule quatre recommandations ;

2. le cahier 2, portant sur les politiques d'urbanisme et du logement, formule deux recommandations.

Les recommandations sont classées sous la rubrique « régularité » lorsqu'elles ont pour objet de rappeler la règle (lois et règlements) et sous la rubrique « performance » lorsqu'elles portent sur la qualité de la gestion, sans que l'application de la règle ne soit mise en cause. Leur mise en œuvre fait l'objet d'un suivi.

Dès lors, conformément à l'article susvisé, le présent rapport présente l'état d'avancement des mesures prises en compte au cours des douze derniers mois à la suite du rapport de la C.R.C.

Parmi les recommandations formulées par la C.R.C. au titre du cahier 1 « Situation financière de la commune et la Maison France Services », les mesures suivantes ont été engagées :

1. S'agissant de l'adoption d'« un plan pluriannuel d'investissement assorti d'autorisations de programmes et de crédits de paiement dès l'exercice 2026 » :

Le budget primitif de l'exercice 2026 a été adopté le 17 décembre 2025, antérieurement au renouvellement du Conseil municipal. Dans ce contexte, la collectivité a souhaité que l'élaboration du plan pluriannuel d'investissement repose sur les orientations et les priorités définies par la nouvelle équipe municipale. Ce document doit constituer la traduction financière et opérationnelle du projet de mandature, en assurant la cohérence entre les investissements retenus, leur calendrier de réalisation et les capacités financières de la commune. Les travaux d'élaboration seront engagés dans le courant de l'année 2027, à l'issue de la mise en place de la nouvelle organisation administrative, avec l'appui d'un cabinet extérieur. Cette démarche devra associer les services financiers et les directions responsables des opérations, sous la coordination de la direction générale, afin de disposer d'une appréciation partagée des besoins, des engagements existants et des conditions de réalisation des projets. La réorganisation administrative doit ainsi permettre de mieux identifier les responsabilités dans la préparation, la conduite et le suivi des investissements, et de renforcer l'articulation entre les choix opérationnels et leurs conséquences budgétaires.

L'ensemble de ces travaux a vocation à aboutir à l'adoption d'un plan pluriannuel d'investissement assorti d'autorisations de programme et de crédits de paiement à l'occasion du budget primitif de l'exercice 2028.

Accusé de réception en préfecture
974-219740164-20261027-2026-6-249-DE
Date de télétransmission : 30/10/2026
Date de réception préfecture : 30/10/2026

2. S'agissant de l'amélioration des « procédures de recouvrement des recettes de la restauration scolaire au moyen de procédures de gestion rigoureuses d'ici la fin de l'année 2025 » :

Le déploiement opérationnel du portail famille, dont la mise en place fut concomitante au contrôle de la Chambre, a nécessité une phase d'adaptation liée à la prise en main de l'outil et à la fiabilisation des données enregistrées. L'objectif étant de disposer d'informations complètes et actualisées sur les familles et leurs enfants, notamment sur leur situation au regard de l'inscription à la restauration scolaire. Le portail facilite, à cette fin, les échanges avec les familles, la mise à jour de leurs dossiers ainsi que leurs démarches d'inscription et de paiement en ligne.

La constitution de cette base d'informations conditionne la fiabilité de la facturation et le traitement des titres de recettes. Les demandes du service de gestion comptable ont ainsi conduit à un travail de vérification et de complément des données, associant le prestataire, la régie de la restauration scolaire, la direction de la vie éducative et les services financiers. Ces opérations, qui ont prolongé la phase de déploiement, se poursuivent afin de sécuriser l'identification des redevables et les informations nécessaires au recouvrement.

Cette démarche s'articule avec les dispositions tarifaires destinées à favoriser l'inscription des enfants et le paiement des factures. Par délibération du 16 décembre 2024, le Conseil municipal a instauré un tarif unique de 1 € par mois, soit 12 € par an et par enfant, facturé en fin d'année scolaire. Le règlement de la restauration scolaire a également été modifié et prévoit une tarification de 30 € en cas de non-inscription. La différence entre ces tarifs incite les familles à accomplir les démarches d'inscription, tandis que le montant limité de la participation demandée aux familles inscrites vise à faciliter le règlement des sommes dues.

Ces mesures concourent ainsi à un même objectif : l'inscription permet de compléter les informations relatives aux familles et à leurs enfants ; leur fiabilisation dans le portail permet d'établir une facturation correspondant à leur situation ; les échanges avec les familles, la tarification accessible et le paiement en ligne doivent ensuite favoriser le règlement des factures et prévenir de nouveaux impayés. Les services poursuivent donc l'émission des titres de recettes nécessaires au recouvrement des impayés, en s'appuyant sur les informations vérifiées et complétées dans les dossiers des familles.

3. Concernant l'amélioration des « procédures de recouvrement des recettes de la restauration scolaire au moyen de procédures de gestion rigoureuses d'ici la fin de l'année 2025 » :

Pour améliorer les procédures de recouvrement des recettes de restauration scolaire, la collectivité a renforcé le contrôle des rationnaires en organisant un rapprochement quotidien entre les présences constatées dans les restaurants scolaires et les inscriptions enregistrées dans le portail famille. À cette fin, les gérants des restaurants scolaires ont été équipés de tablettes et formés à leur utilisation. Ces équipements, reliés en temps réel au portail famille et à l'interface de la régie centralisée, permettent d'enregistrer la fréquentation effective et d'identifier les enfants accueillis sans inscription préalable.
Lorsqu'une absence d'inscription est constatée, les parents sont contactés et invités à régulariser la situation de leur enfant avant l'application de la tarification de 30 € prévue par le règlement de la restauration scolaire. Le contrôle de la fréquentation est ainsi associé à une démarche d'information et d'accompagnement des familles. Pour faciliter l'accomplissement des démarches, notamment lorsque l'accès aux outils numériques constitue une difficulté, les services ont été mobilisés directement dans les écoles. Ces interventions ont été accompagnées d'une campagne d'information et de relances téléphoniques auprès des familles concernées.

Cette procédure permet de relier le constat de la présence de l'enfant, la vérification de son inscription, les échanges avec sa famille et l'application du tarif correspondant à sa situation. Les informations recueillies et actualisées dans le portail ont ainsi vocation à constituer une base fiable pour l'établissement des factures et l'émission des titres de recettes.
Pour assurer la continuité de ce traitement jusqu'au recouvrement, le travail de fiabilisation a également porté sur l'interface entre le portail famille et le logiciel financier, en associant les services chargés des inscriptions, de la régie et des finances. Des adaptations ont été apportées avec le prestataire pour tenir compte des observations du service de gestion comptable et faciliter la prise en charge des titres. Le renforcement de cette coordination complète le contrôle effectué dans les restaurants scolaires en sécurisant la transmission et le traitement des informations nécessaires au recouvrement.

Accusé de réception en préfecture
974-219740164-20261027-2026-6-249-DE
Date de télétransmission : 30/10/2026
Date de réception préfecture : 30/10/2026

4. ***S'agissant du développement d'« actions pour favoriser « l'aller vers » pour toucher les publics les plus éloignés de l'accès aux services publics, d'ici la fin de 2026 » :***

La collectivité a fait de la proximité et de l'aller-vers un axe prioritaire de son action, afin d'adapter l'offre de services aux besoins des habitants et de réduire les obstacles géographiques, administratifs ou numériques qui peuvent en limiter l'accès. Cette orientation trouve une traduction dans la réorganisation administrative engagée depuis avril 2026, avec la mise en place d'une direction générale adjointe « Démocratie participative et vie des quartiers », au sein de laquelle s'inscrit la direction de la qualité des services publics et des parcours usagers.

Cette nouvelle organisation doit permettre de mieux articuler la connaissance des besoins exprimés dans les quartiers, la présence territoriale des services et l'accompagnement des habitants dans leurs démarches. La direction de la qualité des services publics et des parcours usagers a ainsi vocation à proposer une offre de services adaptée aux réalités de chaque territoire, en associant accueil de proximité, accompagnement individualisé et interventions mobiles. Son action doit également favoriser la continuité du parcours de l'usager, depuis l'identification de son besoin et son orientation vers le service compétent jusqu'au suivi de la réponse apportée. Le rattachement de cette direction à la DGA chargée de la démocratie participative et de la vie des quartiers doit faciliter la prise en compte des remontées des habitants et leur traduction en adaptations concrètes du service public. Il donne ainsi un cadre de coordination aux dispositifs de proximité existants et à ceux dont le déploiement est engagé.

Le développement de l'offre France Services s'inscrit dans cette perspective. La Ville a renforcé les effectifs et engagé les moyens logistiques nécessaires à la mise en place, dans les prochaines semaines, de permanences mobiles dans chacun des quartiers. Ces permanences ont vocation à rapprocher l'accompagnement administratif des habitants, notamment de ceux qui rencontrent des difficultés pour se déplacer ou qui ne sollicitent pas spontanément les dispositifs existants. Cette présence mobile complète les possibilités d'accueil et d'accompagnement proposées à proximité des mairies annexes, où de nouvelles cyberbases ont été ouvertes en lien avec la CIVIS. Animées par des personnels dédiés, elles permettent aux habitants d'être accompagnés dans leurs démarches et de développer leur autonomie dans l'utilisation des outils numériques.

Cette démarche de proximité se décline également dans les actions conduites en matière d'emploi et de formation. Des rencontres sont organisées dans les quartiers, en lien avec le PLIE, pour faciliter l'accès des habitants, notamment des jeunes, aux dispositifs d'accompagnement. Le pôle jeunesse mobilise à cette fin ses partenaires associatifs et institutionnels, dont le RSMA, afin de présenter l'offre de formation au sein de plusieurs quartiers prioritaires de la politique de la ville. La présence des intervenants sur ces territoires facilite la prise de contact, l'identification des besoins et l'orientation vers les interlocuteurs appropriés.

Dans le domaine de la santé, le Contrat local de santé, signé en 2023 avec l'ARS et la Préfecture, organise également des actions régulières d'aller-vers. Celles-ci portent notamment sur la santé de la femme, de la mère et de l'enfant, la santé sexuelle et reproductive, ainsi que sur la nutrition, le diabète et l'activité physique. Elles sont conduites directement dans les quartiers, y compris les plus éloignés et ceux relevant de la politique de la ville, en prenant appui sur les lieux fréquentés par les habitants. Les actions mises en œuvre comprennent notamment des ateliers de nutrition, des échanges sur les addictions, des rencontres avec les parents dans les écoles, des interventions de sensibilisation lors d'événements scolaires et des séances de marche collective. Cette présence au plus près des lieux de vie vise à faciliter l'accès à la prévention et à réduire les inégalités territoriales et sociales de santé.

Parmi les recommandations formulées par la C.R.C. au titre du cahier 2 en matière de « politiques d'urbanisme et du logement », les mesures suivantes vont être mises en œuvre :

1. ***« En application de l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme, ajuster, dès maintenant, l'ouverture de nouveaux secteurs à urbaniser en fonction de l'évolution de la démographie de la commune et de ses besoins afin de contenir l'étalement urbain et préserver les espaces naturels et agricoles ».***

La commune partage les objectifs de maîtrise de l'étalement urbain et de préservation des espaces agricoles et naturels poursuivis par cette recommandation. Elle entend fonder l'ouverture de nouveaux secteurs à l'urbanisation sur une appréciation actualisée de l'évolution démographique et territoriale en

Accusé de réception en préfecture
974-219741016-20261027-202610-DE-1-1
Date de télétransmission : 30/10/2026
Date de réception préfecture : 30/10/2026

logements, en équipements et en activités économiques, en tenant compte du potentiel de renouvellement et de densification des espaces déjà urbanisés.

1. Une hypothèse démographique confrontée aux évolutions constatées

Le scénario retenu par l'Eco-PLU approuvé le 25 juin 2024 reposait sur une hypothèse de croissance annuelle moyenne de l'ordre de 1,3 % sur la période 2023-2035. Comme l'indique le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), il s'agissait d'une hypothèse de travail destinée à dimensionner le développement de la commune, et non d'un objectif démographique à atteindre. À partir d'une population de référence d'environ 84 000 habitants, cette hypothèse conduisait à une population d'environ 100 000 habitants à l'horizon 2035.

Les données désormais publiées par l'INSEE permettent d'actualiser cette analyse. La population municipale s'établissait à 84 077 habitants en 2021 et à 85 038 habitants en 2023. Sur la période 2017-2023, la croissance moyenne n'a été que de 0,2 % par an, résultante d'un solde naturel de + 0,8 % par an et d'un solde apparent des entrées et sorties de - 0,6 % par an. Compte tenu du caractère récent de l'approbation du PLU, ces données ne suffisent pas à elles seules à remettre en cause ses hypothèses. Elles fournissent toutefois un premier point de confrontation entre le scénario retenu et la réalité observée.

2. Des scénarii mesurant l'incidence des évolutions démographiques

À partir de la population de 84 077 habitants en 2021, plusieurs hypothèses de croissance peuvent être comparées afin d'apprécier leur incidence à l'horizon 2035. Ces valeurs constituent de simples scénarios mathématiques et ne sauraient être assimilées à des projections officielles de l'INSEE.

Hypothèse de croissance annuelle moyenne	Population de référence 2021	Population théorique en 2035
+ 0,2 % par an	84 077	**≈ 86 500**
+ 0,5 % par an	84 077	**≈ 90 200**
+ 1,3 % par an	84 077	**≈ 100 700**

Scénarios illustratifs de projection. Source : traitement DAPU à partir des données INSEE.

L'écart entre le scénario du PLU et le prolongement du rythme récent, de l'ordre de 14 000 habitants à l'horizon 2035, met en évidence l'intérêt d'un suivi régulier de la dynamique démographique et résidentielle, condition d'une adaptation progressive de la mise en œuvre du document d'urbanisme.

Accusé de réception en préfecture
974-219740164-20261027-2026-6-249-DE
Date de télétransmission : 30/10/2026
Date de réception préfecture : 30/10/2026

3. Une appréciation des besoins qui ne repose pas sur le seul critère démographique

L'hypothèse démographique n'a pas constitué le seul critère ayant guidé la localisation et le dimensionnement des secteurs à urbaniser. L'élaboration du PLU a également pris en compte les besoins du territoire en matière d'équipements structurants, d'activités économiques, d'infrastructures et de services nécessaires au développement et au rayonnement de la capitale du Sud.

Certains secteurs identifiés dans le PLU répondent ainsi à des besoins qui ne sont pas directement liés à l'accueil de nouveaux habitants et, pour certains d'entre eux, ne sont pas destinés à la production de logements. Leur justification ne peut donc être appréciée au seul regard de l'évolution démographique.

3.1 Des besoins en logements qui intègrent la notion de « point mort »

Le point mort démographique correspond au nombre de logements qu'il est nécessaire de produire sur un territoire pour maintenir sa population à son niveau initial, sans accueillir de population supplémentaire.

Il permet ainsi de distinguer les logements nécessaires au maintien de la population existante de ceux qui sont nécessaires à l'accueil de nouveaux habitants.

Le calcul du point mort prend principalement en compte :

- le desserrement des ménages, correspondant notamment à la diminution du nombre moyen de personnes par logement ;
- le renouvellement du parc de logements, lié notamment aux démolitions, changements de destination, transformations ou sorties du parc ;
- la variation du nombre de logements vacants et de résidences secondaires, qui peut mobiliser ou, au contraire, soustraire des logements au parc effectivement disponible pour la résidence principale.

Dans le cadre du PLU, les besoins en logements sont estimés à environ 11 500 logements entre 2023 et 2035, soit près de 965 logements par an. Sur cette base, environ 561 logements par an répondraient aux besoins liés à l'accueil de la population supplémentaire, tandis qu'environ 404 logements par an correspondraient au maintien de la population existante au titre du point mort.

Ces éléments montrent que la production de logements ne peut être mise en relation avec la seule évolution du nombre d'habitants. Une partie significative de la production répond à des mécanismes liés à l'évolution des ménages et du parc de logements, indépendamment de toute croissance démographique.

Ainsi, l'appréciation des besoins du territoire doit nécessairement croiser les données démographiques avec celles relatives aux ménages, au parc de logements et à ses évolutions.

4. Un dispositif de suivi pour confronter les hypothèses aux évolutions constatées

Compte tenu du recul encore limité depuis l'entrée en vigueur du PLU, la commune entend inscrire l'analyse des hypothèses ayant fondé son élaboration dans un suivi régulier, reposant sur la création d'un observatoire. Celui-ci aura vocation à croiser les évolutions démographiques, les besoins du territoire et les dynamiques de construction et de consommation foncière, afin d'apprécier l'adéquation des capacités d'urbanisation aux besoins effectivement constatés et d'éclairer les décisions d'ouverture de nouveaux secteurs à l'urbanisation. Compte tenu du recul encore limité depuis l'entrée en vigueur du PLU, la commune entend créer un observatoire afin de confronter, dans la durée, les hypothèses retenues lors de son élaboration aux évolutions effectivement constatées sur le territoire.

Cette démarche s'appuiera sur la nouvelle direction de la stratégie organisationnelle et de la modernisation (DSO), appelée à piloter la mission « observatoire et ingénierie cartographique ». En lien avec les services concernés, celle-ci contribuera à structurer et à actualiser les données nécessaires à ce suivi.

L'observatoire portera notamment sur :

- l'évolution de la population communale, du nombre et de la taille des ménages, ainsi que des soldes naturel et migratoire ;
- la production de logements, en distinguant les logements autorisés, commencés et achevés, ainsi que leur localisation au regard du zonage du PLU ;
- la production et la part de logements sociaux ;

Accusé de réception en préfecture
974-219740164-20261027-2026-6-249-DE
Date de télétransmission : 30/10/2026
Date de réception préfecture : 30/10/2026

- l'évolution du parc de logements vacants et de résidences secondaires ;
- les capacités résiduelles de production de logements dans les zones urbaines et à urbaniser ;
- l'évolution de la consommation foncière, notamment celle des espaces naturels, agricoles et forestiers.

L'analyse croisée de ces indicateurs, intégrant les différentes composantes du point mort, permettra d'apprécier l'adéquation entre les besoins des ménages, la production effective de logements et les capacités d'urbanisation prévues par le PLU. Fondée sur des données régulièrement actualisées et recueillies sur une période suffisamment représentative, elle éclairera les éventuels ajustements du dimensionnement ou de la localisation des secteurs à urbaniser. Ces décisions pourront ainsi reposer sur une analyse multicritère et objectivée, dépassant le seul taux de croissance démographique.

Les résultats de ce suivi pourront également alimenter l'analyse des résultats de l'application du PLU prévue par l'article L. 153-27 du code de l'urbanisme, qui doit intervenir au plus tard six ans après la délibération portant approbation du document.

5. Des leviers de maîtrise de l'urbanisation déjà prévus par le PLU

Le PLU prévoit lui-même une hiérarchisation de la mobilisation des capacités d'urbanisation, permettant de ne pas considérer l'ensemble des secteurs à urbaniser comme immédiatement mobilisables.

La production de logements et le développement urbain peuvent ainsi s'appuyer prioritairement sur la mobilisation des tissus urbains existants et des zones AU ouvertes, avant d'envisager l'ouverture des secteurs classés en AU0, dont la mobilisation suppose une procédure préalable d'évolution du document d'urbanisme.

Avec plus de 94 hectares classés en AU0, la commune dispose ainsi d'un levier permettant de différer la mobilisation de certaines capacités foncières en fonction des besoins effectivement constatés et de l'évolution du territoire.

Ce dispositif permet de mettre en relation, dans le temps, les besoins identifiés et les capacités d'urbanisation disponibles, tout en contribuant aux objectifs de sobriété foncière, de maîtrise de l'étalement urbain et de préservation des espaces agricoles et naturels.

Les zones AU0 constituent ainsi une capacité foncière qui n'a pas vocation à être mobilisée automatiquement, mais dont l'ouverture peut être appréciée au regard de l'évolution des besoins, des capacités résiduelles existantes et des conditions de desserte et d'équipement des secteurs concernés.

6. Les actions déjà engagées par la commune

Au-delà des mécanismes déjà prévus par le PLU, la commune a engagé plusieurs actions destinées à améliorer la connaissance des dynamiques territoriales et à disposer d'éléments objectifs pour apprécier, dans le temps, l'adéquation entre les besoins constatés et les capacités d'urbanisation.

Accusé de réception en préfecture
974-219740164-20261027-2026-6-249-DE
Date de télétransmission : 30/10/2026
Date de réception préfecture : 30/10/2026

6.1 Une première analyse de la dynamique de construction depuis l'approbation du PLU

Le service urbanisme a réalisé une première analyse des autorisations délivrées entre l'approbation du PLU, le 25 juin 2024, et le mois d'août 2026.

Sur cette période, 968 permis de construire ont été autorisés, dont 928 en zone urbaine, soit 95,9 % du total, contre seulement 4 permis en zone à urbaniser. Aucune zone AU0 n'a, à ce stade, été ouverte à l'urbanisation par voie de modification ou de révision du PLU.

Les projets à vocation d'habitation représentent 86 % des autorisations et totalisent 2 541 logements. Ils sont majoritairement localisés dans les secteurs offrant les capacités de densification les plus importantes.

Ces premiers résultats montrent que, depuis l'approbation du PLU, la dynamique de construction s'inscrit très majoritairement au sein des espaces déjà urbanisés, notamment par densification et comblement des dents creuses, sans mobilisation des secteurs AU0.

Cette première analyse constitue un premier état de référence qui devra être complété et actualisé dans le cadre du dispositif de suivi.

6.2 Une étude engagée sur les zones AU et les OAP

La commune a également engagé une démarche visant à disposer d'une analyse approfondie de l'ensemble des zones à urbaniser et des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU.

Une consultation a été lancée à cette fin, organisée autour de quatre phases :

- analyse des zones AU et des OAP ;
- propositions d'optimisation et, le cas échéant, de redéfinition ;
- définition du programme et des modalités de mise en œuvre opérationnelle ;
- déclinaison des mesures environnementales en faveur de la transition écologique et de la sobriété foncière.

La première phase aura notamment pour objet de réinterroger chaque zone et chaque OAP au regard des densités prévues, des formes urbaines, de la desserte par les réseaux, de la gestion des eaux pluviales et des incidences sur les équipements publics, sans remettre en cause les orientations du PADD.

S'agissant plus particulièrement des zones AU0, l'étude permettra de réexaminer leur niveau de priorité et leur échéancier potentiel d'ouverture au regard des besoins identifiés, des capacités résiduelles disponibles et des conditions de leur urbanisation.

La direction de la commande publique a réceptionné les candidatures et procédera prochainement à l'analyse des offres.

6.3 Une amélioration de la connaissance du parc de logements et de ses usages

Par délibération du 1er septembre 2026 (affaire n° 05/198), le Conseil municipal a sollicité l'inscription de la commune au portail national d'enregistrement des meublés de tourisme.

Cette démarche permettra d'améliorer la connaissance des logements utilisés à des fins d'hébergement touristique et de mieux appréhender les éventuelles évolutions entre usage résidentiel et usage touristique.

Elle viendra ainsi compléter les données nécessaires à l'appréciation de l'évolution du parc de logements, notamment dans le cadre du suivi de la vacance, des résidences secondaires et, plus largement, des conditions de mobilisation du parc existant.

Accusé de réception en préfecture
974-219740164-20261027-2026-6-249-DE
Date de télétransmission : 30/10/2026
Date de réception préfecture : 30/10/2026

7 Une démarche de suivi et d'évaluation dans la durée

La commune prend pleinement en compte la nécessité de confronter régulièrement les hypothèses retenues dans le PLU aux évolutions effectivement constatées sur le territoire. Cette démarche s'inscrit dans une logique d'observation continue, permettant de disposer progressivement d'une connaissance objectivée des dynamiques démographiques, résidentielles, foncières et de construction.

Le suivi mis en place permettra ainsi d'apprécier conjointement l'évolution de la population et des ménages, les besoins en logements, les différentes composantes du point mort, la production effective de logements, les capacités résiduelles d'urbanisation ainsi que les besoins en équipements et en activités.

La combinaison de ces différents indicateurs, de l'analyse des résultats de l'application du PLU et de l'étude engagée sur les zones AU et les OAP permettra de disposer, dans la durée, d'une vision globale et actualisée de l'adéquation entre les besoins du territoire et les capacités d'urbanisation prévues par le document.

Cette démarche permettra, sur la base de données consolidées et d'une analyse multicritères, d'éclairer les décisions de la collectivité et, le cas échéant, de faire évoluer la programmation ou les modalités de mobilisation des capacités d'urbanisation, dans le respect des objectifs de développement du territoire, de sobriété foncière et de préservation des espaces agricoles et naturels.

2. *« En application du contrat de mixité sociale, mettre en œuvre les mesures nécessaires pour atteindre les objectifs de rattrapage en termes de production de logements sociaux d'ici 2030. » :*

La mise en œuvre de cette recommandation appelle une programmation de la production de logements sociaux articulant les besoins des ménages, les objectifs de mixité sociale et les moyens nécessaires à leur réalisation. Dans cette perspective, la commune s'inscrit dans une démarche d'élaboration d'un contrat de mixité sociale (CMS), destiné à structurer son intervention et à coordonner la mobilisation des partenaires de l'habitat. Ce cadre doit permettre de traduire les objectifs de production en engagements opérationnels, d'organiser la mobilisation des leviers fonciers, urbains et financiers et d'anticiper les contraintes susceptibles d'affecter la réalisation des opérations.

Cette démarche s'appuie également sur les enseignements de deux travaux consacrés aux enjeux de l'habitat réunionnais et ultramarin. Le rapport du Conseil économique, social et environnemental régional, L'habitat réunionnais à l'horizon 2050, un projet de société, adopté le 31 octobre 2023, souligne la nécessité d'une approche intégrée de l'habitat, associant planification, densification et qualité du cadre de vie. Le rapport d'information de l'Assemblée nationale sur l'évaluation de la politique du logement social dans les Outre-mer, présenté le 10 juin 2026 par M. François Jolivet et Mme Karine Lebon au nom du Comité d'évaluation et de contrôle des politiques publiques, met en évidence les contraintes financières et opérationnelles qui freinent la production. Ces analyses éclairent les conditions de mise en œuvre de la politique communale : inscrire les opérations dans une stratégie d'aménagement cohérente, anticiper leurs besoins de financement et renforcer la coordination des acteurs pour assurer leur aboutissement.

1- Un diagnostic partagé : corriger le retournement de la triennale 2023-2025

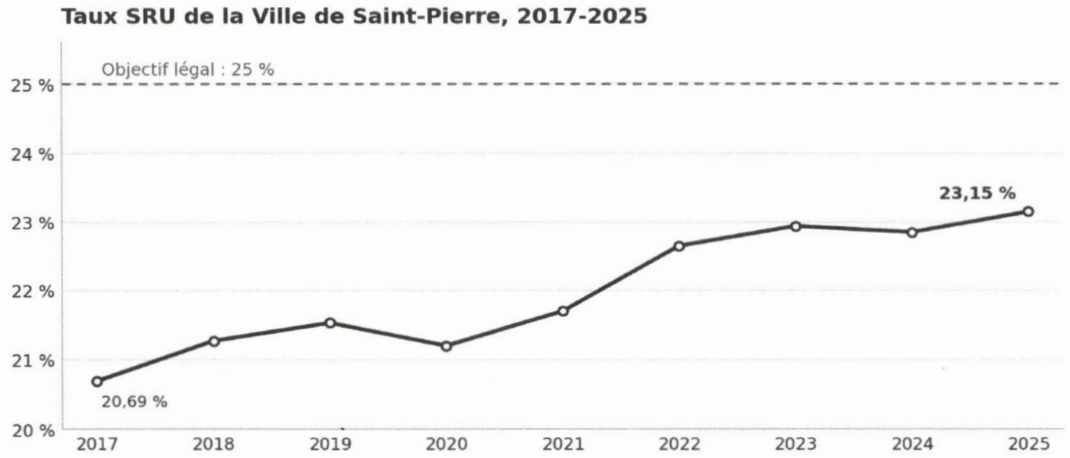
Après deux périodes de dépassement des objectifs de production de logements sociaux, le bilan de la période 2023-2025 fait apparaître un taux de réalisation de 53,4 %, correspondant à 222 logements réalisés pour un objectif de 416. Cette évolution s'accompagne d'une diminution de la proportion de logements très sociaux dans la production.

Accusé de réception en préfecture
974-219740164-20261027-2026-6-249-DE
Date de télétransmission : 30/10/2026
Date de réception préfecture : 30/10/2026

Bilans triennaux SRU	2017-2019	2020-2022	2023-2025
Objectif de rattrapage	314	592	**416**
Logements réalisés	1 376	1 070	**222**
Taux d'atteinte	438 %	181 %	**53,4 %**
Part de LLTS (très social)	62 %	52 %	**24 %**
Part de PLS	29 %	24 %	**63 %**

Sources : bilans triennaux SRU, Préfecture de La Réunion / DEAL.

La progression du taux de logement social sur longue période confirme ce diagnostic. De 20,69 % en 2017, il atteint 23,15 % au 1er janvier 2025. Mais, au rythme moyen observé, le franchissement du seuil de 25 % ne serait acquis qu'à l'horizon 2030-2031. Deux exercices, 2020 et 2024, illustrent la fragilité de ce rattrapage. Le ratio y recule alors même que le parc social continue de croître, la progression des résidences principales excédant celle des logements sociaux.



Évolution du taux SRU de la Ville de Saint-Pierre, 2017-2025 (au 1er janvier). Source : DEAL, inventaires annuels.

C'est précisément ce double enjeu, à la fois quantitatif et qualitatif, que le nouveau Contrat de Mixité Sociale (CMS) devra contribuer à corriger. La démarche engagée par la commune vise ainsi à rechercher un **équilibre entre le volume de logements sociaux à produire et leur adéquation aux besoins des ménages**, en veillant à ce que la programmation réponde à la diversité des situations identifiées sur le territoire. Le CMS constituera à ce titre un cadre de référence permettant d'articuler les objectifs de production, la nature des logements, leur localisation et les caractéristiques des ménages à prendre en compte, afin de garantir une réponse plus équilibrée et mieux adaptée aux besoins locaux.

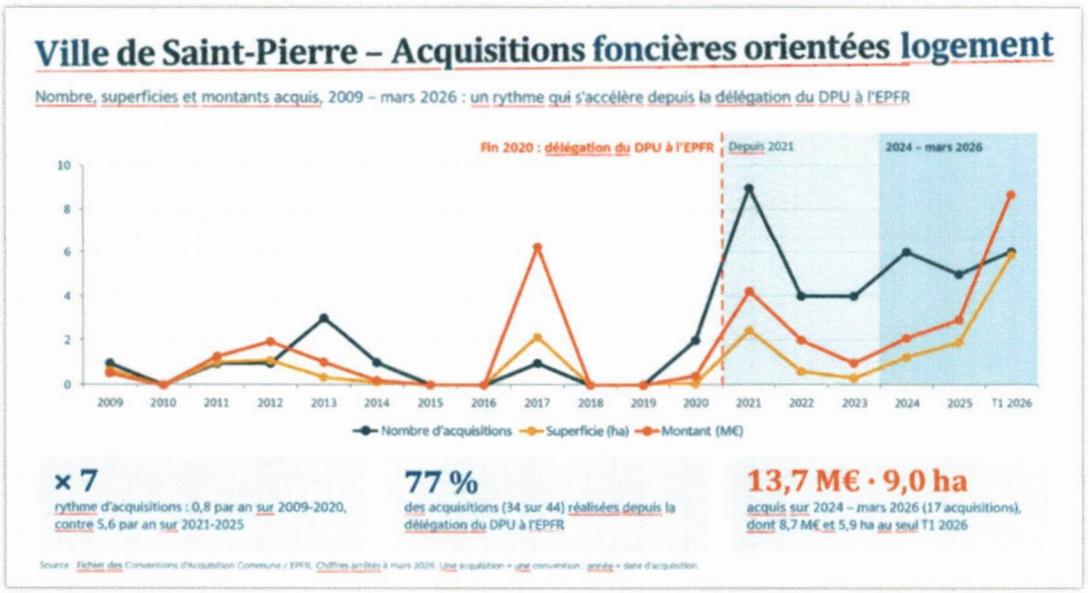
2- Ce qui a été conduit par la collectivité depuis 2024

En amont de la conclusion du nouveau Contrat de Mixité Sociale, la commune a d'ores et déjà engagé une démarche volontaire visant à réunir les conditions nécessaires à sa mise en œuvre effective. Depuis 2024, la collectivité a ainsi anticipé les objectifs du futur contrat en mobilisant ses capacités d'intervention et en faisant progresser plusieurs actions structurantes en matière d'habitat. Ces démarches constituent le socle opérationnel sur lequel pourra s'appuyer le nouveau CMS et témoignent de la volonté de la commune de ne pas attendre sa formalisation pour agir.

Accusé de réception en préfecture
974-219740164-20261027-2026-6-249-DE
Date de télétransmission : 30/10/2026
Date de réception préfecture : 30/10/2026

2.1Une politique foncière consolidée avec l'EPF Réunion

La commune a poursuivi la constitution d'un portefeuille foncier en partenariat avec l'Établissement public foncier de La Réunion (EPF Réunion), en intensifiant cette démarche depuis 2024 afin de sécuriser, en amont des opérations, les emprises nécessaires à la production de logements sociaux. La délégation du droit de préemption urbain à l'EPF Réunion a permis d'accélérer le rythme des acquisitions, passé de moins d'une acquisition par an en moyenne sur la période 2009-2020 à cinq à six acquisitions annuelles sur la période 2021-2025. Depuis cette délégation, 34 des 44 acquisitions recensées ont été réalisées, soit 77 % du total. Sur la période allant de 2024 à mars 2026, dix-sept acquisitions ont ainsi été menées à bien, représentant un montant de 13,7 millions d'euros et une superficie de 9 hectares, dont 8,7 millions d'euros et 5,9 hectares au titre du premier trimestre 2026.



Cette dynamique se prolonge par l'élargissement, en cours, des périmètres de délégation du droit de préemption à l'EPF Réunion à d'autres secteurs à fort potentiel de renouvellement urbain.

2.2 Des zones d'aménagements initiées concrètement

Deux zones d'aménagement concerté à vocation résidentielle, appelées à constituer le socle de la production future, font l'objet de démarches concrètes.

- **ZAC Mairie Annexe, à Bois d'Olives.** La Ville prépare une mission d'assistance visant à définir les conditions de mise en œuvre de l'opération et à préparer la conclusion d'un contrat de concession. Le démarrage de cette mission est envisagé au premier trimestre 2027.
- **ZAC Pierrefonds Village.** La Ville a confié au CEREMA une mission d'accompagnement pour la reprise du projet. Cette mission doit s'achever au cours du dernier trimestre 2026 et déterminera la suite à donner.

2.3 Garanties de prêts à 100 % des bailleurs pour la production de logements sociaux (3 opérations garanties en 2026 pour SEMADER, SHLMR, SODEGIS)

Accusé de réception en préfecture
974-219740164-20261027-2026-6-249-DE
Date de télétransmission : 30/10/2026
Date de réception préfecture : 30/10/2026

2.4 L'élaboration du CMS 2026 - 2028

Le contrat de mixité sociale 2026-2028, instrument central de mise en œuvre est en cours de formalisation.

- La première réunion de lancement s'est tenue le 12 août 2026 dans les locaux de la DEAL, à son antenne Sud, réunissant les services de l'État, la commune et l'intercommunalité. Elle a arrêté la méthode de travail, le calendrier de concertation et la trajectoire d'objectifs, en vue d'une signature au cours de l'exercice. Cette séance marque l'ouverture formelle du processus contractuel appelé à sécuriser le rattrapage.
- La commune a par ailleurs organisé des revues de projet avec la plupart des bailleurs sociaux (SEDRE, SEMADER, SHLMR, SIDR, SEMAC et SODEGIS). Elles ont permis de dresser la liste des opérations en cours de développement et d'identifier, avec chaque bailleur, les éléments qui ralentissent leur financement ou le démarrage des travaux, afin de rechercher ensemble des solutions. Elles ont également été l'occasion d'informer les bailleurs de la volonté de la commune d'intervenir plus en amont dans la commande de projets, pour que ceux-ci répondent mieux à la demande et aux attentes de l'État, sur les plans quantitatif et qualitatif. Elles ont enfin fait émerger, avec chacun d'eux, des pistes de nouvelles opérations.
- **Les délibérations et signatures sont prévues pour la fin de l'année**

3. Les orientations stratégiques du CMS à l'étude

Les orientations exposées ci-après sont présentées à la Chambre à titre d'information. Elles correspondent aux axes actuellement à l'étude, qui seront soumis à la validation du conseil municipal dans le cadre du contrat appelé à être délibéré, et n'ont donc pas, à ce stade, de caractère définitif.

Objectif quantitatif. L'objectif de la période serait fixé à 526 logements sociaux (en cas de signature d'un CMS), soit 80 % du déficit de 657 logements constaté au 1er janvier 2025 au regard de la cible de 25 %, et sous réserve de sa notification par arrêté préfectoral dès sa signature.

Objectif qualitatif. La production devrait intégrer au moins 30 % de logements très sociaux et au plus 30 % de PLS

Cette trajectoire s'inscrit dans l'horizon fixé par la chambre. La commune structure son effort sur deux triennales successives, la période 2026-2028 devant préparer l'atteinte de l'objectif à l'échéance de 2030, relayée le cas échéant par un contrat 2029-2031. Le contrat appelé à être soumis à délibération mobiliserait à cette fin cinq axes complémentaires :

- **Recentrer la production sur le très social**, en petites typologies.
- **Sécuriser le foncier** : plan d'action foncière intercommunal, délégation du droit de préemption à l'EPF Réunion, minoration foncière, secteurs de mixité et emplacements réservés au PLU.
- **Activer les procédures opérationnelles** : clause de mixité de l'Eco-PLU, ORT et Action Cœur de Ville, OPAH-RU du centre-ville, ZAC Mairie Annexe et ZAC Pierrefonds.
- **Diversifier la production** : acquisition-amélioration, conventionnement du parc privé, mobilisation du parc vacant, accession abordable (PSLA, bail réel solidaire).
- **Piloter par l'observation et cibler les publics prioritaires** : observatoires du foncier et de l'habitat, cotation de la demande, objectif d'au moins 25 % d'attributions aux publics prioritaires.

Le vivier d'opérations déjà identifiées à la programmation pluriannuelle des logements sociaux couvre l'objectif de 526 logements. La contrainte principale n'est donc pas quantitative : elle réside dans la sécurisation, opération par opération, des calendriers de livraison et dans le rehaussement délibéré de la part de logements très sociaux familiaux. Le déséquilibre qualitatif des produits actuellement proposés demeure un point de vigilance, qui appelle des négociations croisées entre les acteurs.

L'enjeu déterminant : la garantie de l'État sur le financement des 526 logements

L'objectif de 526 logements est fixé par l'État. Sa réalisation suppose aussi, que celui-ci en garantisse les moyens. La commune qui souscrit à un engagement de production exigeant, s'attend en contrepartie, à bénéficier en priorité des crédits de la ligne budgétaire unique nécessaires à sa programmation. Cette

Accusé de réception en préfecture
974-219740164-20261027-2026-6-249-DE
Date de télétransmission : 30/10/2026
Date de réception préfecture : 30/10/2026

réciprocité constitue l'un des enjeux centraux du contrat. Sans garantie de financement, l'objectif triennal ne pourrait être tenu.

Cette demande prend une acuité particulière dans le contexte budgétaire actuel. Le rapport d'information de l'Assemblée nationale du 10 juin 2026 alerte sur la contraction des crédits de la ligne budgétaire unique, principal levier de financement du logement social ultramarin, dont la commune devra tenir compte dans le calibrage et l'échelonnement de sa programmation. Le calibrage annuel des dotations devra tenir compte, en priorité, des obligations de rattrapage pesant sur la commune au titre de l'article 55 de la loi SRU. La mise en œuvre de la recommandation n° 2 repose ainsi sur un équilibre : à l'engagement contractuel de la collectivité, mesurable et suivi, doit répondre l'engagement financier de l'État sur les 526 logements de la triennale.

Ceci exposé,

VU :

- Le Code Général des Collectivités Territoriales,
- Le Code des Juridictions Financières et notamment son article L.243-9,
- Le rapport d'observations définitives de la Chambre Régionale des Comptes de La Réunion du 1er juillet 2025,

CONSIDERANT :

- Que la Chambre Régionale des Comptes de La Réunion a procédé au contrôle de la gestion de la commune pour les exercices 2019 et suivants,
- Qu'à l'issue de ce contrôle, la Chambre Régionale des Comptes a transmis le 5 septembre 2025 à la commune un rapport d'observations définitives, comportant quatre recommandations au titre du cahier n°1 et deux recommandations au titre du cahier n°2,
- Que ce rapport a été communiqué à l'assemblée délibérante et a donné lieu à un débat le 22 octobre 2025,
- Que le Maire doit présenter les actions qui ont été entreprises à la suite des observations de la Chambre Régionale des Comptes dans un délai d'un an à compter de la présentation du rapport d'observations définitives à l'assemblée délibérante.

Sur proposition du Maire, le Conseil Municipal après en avoir délibéré à l'unanimité, DECIDE :

- **DE PRENDRE ACTE de la présentation des actions entreprises par la commune de Saint-Pierre à la suite des observations définitives de la Chambre régionale des comptes sur la gestion de la commune pour la période 2019 et suivants.**

P/EXTRAIT CONFORME,
LE MAIRE

CONSEIL MUNICIPAL

COMMUNE DE SAINT-PIERRE REUNION

David LORION

Accusé de réception en préfecture
974-219740164-20261027-2026-6-249-DE
Date de télétransmission : 30/10/2026
Date de réception préfecture : 30/10/2026