

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DE LA RÉUNION
COMMUNE DE LA POSSESSION
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
AFFAIRE N°16/FÉVRIER/2026

**NOMBRE DE CONSEILLERS
EN EXERCICE : 38**

SÉANCE DU 18 FÉVRIER 2026

NOTA :

Le Maire certifie que :

- La convocation a été adressée le :
12 février 2026 (L.2121-12 du CGCT)
- La synthèse des votes du Conseil
Municipal a été affichée et mise en ligne le :

25 FEV 2026

Le Maire,



Vanessa MIRANVILLE

ÉLUS PRESENTS :

Vanessa MIRANVILLE - Christophe DAMBREVILLE - Michèle MILHAU - Jean Marc VISNELDA - Marie Line TARTROU - Henri ANANELIVOUA - Denise FLACONEL - Christian JOLU - Marie Josée POLEYA - Éliette DABIEL TABLEAU - Sylvio DIJOUX - Florence HOAREAU - Charles DE LAUNAY - Édith LO-PAT - Jean Bernard MONIER - Fabiola LAGOURDE - Edmée DUFOUR - Gilles HUBERT - Camille BOMART - Marceau JULENON - François DELIRON - Laurent MARCELINA - Marie-Annick DOBARIA - Yannick POULOT

ÉLUS REPRESENTÉS :

Jocelyne DALELE procuration à Pascale VAR COURTOIS - Christopher CAMACHETTY procuration à Sylvio DIJOUX - Claude CELESTE procuration à Marie Josée POLEYA - Valérie MAREUX TRECASSE procuration à Marie Line TARTROU - Mireille GERBITH procuration à Fabiola LAGOURDE

ÉLUS ABSENTS :

Jacqueline LAURET - Houssamoudine AHMED - Odile ABRAL - Frédérique GRONDIN - Amandine TAVEL - Pascale VAR COURTOIS - Philippe ROBERT - Fabienne ILAHA - Armand VIENNE

Il a été procédé conformément à l'article L. 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales à la désignation d'un secrétaire de séance.

Mme Marie-Josée POLEYA a obtenu l'unanimité des voix, a été désignée pour remplir ces fonctions qu'elle a déclaré accepter.

Le Conseil Municipal étant en nombre suffisant (29 élus présents à l'ouverture de séance) pour délibérer valablement, le Maire a déclaré la séance ouverte.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Saint-Denis dans un délai de deux mois à compter de sa publication. Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale, cette démarche suspendant le délai de recours contentieux qui commencera à courir soit :

- À compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale ;
- Deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale pendant ce délai.

AFFAIRE N°16 : INSCRIPTION DE LA COMMUNE DE LA POSSESSION DANS LA DÉMARCHE D'EXPÉRIMENTATION DE L'ENCADREMENT DU NIVEAU DES LOYERS

Madame le Maire informe les membres du Conseil Municipal que la commune fait face à une tension immobilière persistante.

La très forte demande de logements sociaux et privés, la hausse continue des loyers dans le parc privé, et l'écart important entre les loyers du parc privé et ceux du parc social, accentuent les inégalités d'accès au logement.

L'absence d'un cadre régulateur permettant d'assurer la modération des loyers ou la qualité des logements proposés, fragilise les ménages modestes. 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 n° 2025-534 du 13 juin 2025, dite loi BELIM, 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.

Dans ce contexte de crise du logement, il est proposé que la ville candidate à l'expérimentation de l'encadrement du niveau des loyers, prévue par la loi du 13 juin 2025, dite loi Bélim qui concerne les communes classées en zone tendue.

La commune de La Possession en fait partie, avec des loyers privés qui atteignent en moyenne 12,30 €/m² sur la commune, pour 12,70 €/m² à l'échelle du Territoire de l'Ouest, alors que les revenus des ménages réunionnais restent globalement modestes.

La loi prévoit une expérimentation de cinq ans, ouverte aux communes volontaires, qui dispose de deux ans pour candidater. Les candidatures doivent être portées par les EPCI compétents en matière d'habitat, l'objectif étant de mieux encadrer les loyers à la relocation ou lors de nouvelles mises en location, en fixant un loyer de référence et des seuils encadrants, ce qui permettra de limiter les excès tout en maintenant un marché locatif dynamique.

Cette délibération vise à affirmer la volonté à agir pour un logement plus accessible, et à autoriser le Maire à engager les démarches nécessaires avec la communauté d'agglomération du Territoire de l'Ouest, qui portera formellement la candidature auprès de l'État.

C'est une démarche à la fois sociale, préventive et stratégique, en cohérence avec le Plan Local de l'Habitat (PLH) du Territoire de l'Ouest, et avec l'appui technique de l'Observatoire des Loyers Locaux de La Réunion.

Le dépôt de candidature au dispositif repose sur plusieurs critères légaux : un écart notable entre les loyers des parcs locatifs privés et sociaux, un niveau médian de loyers élevé, une dynamique de construction limitée et des perspectives de production réduites dans le PLH.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Saint-Denis dans un délai de deux mois à compter de sa publication. Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale, cette démarche suspendant le délai de recours contentieux qui commencera à courir soit :

- À compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale ;
- Deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale pendant ce délai.

En conséquence :

Vu la loi n°2025-534 du 13 juin 2025, dite loi "Bélim", expérimentant l'encadrement des loyers et améliorant l'habitat dans les outre-mer, qui étend le dispositif prévu par la loi ELAN aux collectivités territoriales ultramarines volontaires ;

Vu la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite loi ELAN, et notamment son article 140, qui autorise à titre expérimental la mise en place d'un dispositif d'encadrement du niveau des loyers dans les zones tendues, pour une durée initiale de cinq ans ;

Vu les dispositions du code général des collectivités territoriales et notamment les articles L.2121-29, L.1111-2 et L.1111-3 ;

Vu les dispositions du code de la construction et de l'habitation et notamment ses articles :

- L.302-1 et suivants relatifs à la politique du logement et à la mixité sociale ;
- L.632-1 à L.632-3 relatifs à la fixation du loyer des logements dans les zones tendues ;
- R.632-1 à R.632-5 fixant les modalités d'application de l'encadrement des loyers ;

Vu le décret n°2023-822 du 25 août 2023 modifiant le décret n°2013-392 du 10 mai 2013 relatif aux zones tendues,

Vu le décret n° 2019-802 du 26 juillet 2019 précisant les modalités d'application de l'article 140 de la loi ELAN relatif à l'encadrement des loyers ;

Vu le classement de la commune de La Possession en zone tendue,

Vu le Plan Local de l'Habitat (PLH) de la communauté d'agglomération du Territoire de l'Ouest, **Vu** le compte rendu de la réunion du 3 juillet 2025 organisée par la Direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DEAL) et l'Agence pour l'observation de la Réunion, l'Aménagement et l'Habitat (AGORAH),

Vu le dossier de presse de la conférence du 27 août 2025 relatif aux résultats de l'Observatoire des Loyers Locaux (OLL) de La Réunion,

Considérant que l'accès au logement constitue un droit fondamental, et que de nombreux ménages possessionnais rencontrent des difficultés d'accès au logement dans un marché locatif fortement tendu ;

Considérant que les données 2024 de l'OLL font apparaître un loyer médian de 10,90 €/m² à La Réunion, et jusqu'à 12,70 €/m² sur le territoire de l'Ouest ;

Considérant que la commune de La Possession présente des critères de tension forts,

Considérant que le dispositif d'encadrement du niveau des loyers permet de définir un plafond légal de loyer à ne pas dépasser,

Considérant que l'Observatoire Local des Loyers de La Réunion est agréé depuis août 2024 et fournit les données fiables et homogènes requises pour le dispositif,

Considérant que la commune souhaite agir pour limiter les hausses excessives de loyers, préserver le pouvoir d'achat des ménages et favoriser l'accès au logement.

La commission Vie Citoyenne réunie le 06 février 2026 a émis un avis favorable.

- À compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale ;
- Deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale pendant ce délai.

Le Conseil municipal,

À l'UNANIMITÉ des suffrages exprimés

- **Affirme sa volonté de participer à l'expérimentation de l'encadrement des loyers, conformément aux dispositions de la loi n° 2025-534 du 13 juin 2025 ;**
- **Autorise à engager les négociations avec le Territoire de l'Ouest afin que ce dernier assure le portage officiel du dossier de candidature intercommunal au nom de la commune de La Possession ;**
- **Autorise le Maire à organiser une présentation publique de la démarche, en concertation avec la DEAL, l'AGORAH et l'ADIL, afin d'informer les habitants et les acteurs locaux ;**
- **Autorise le Maire ou l'élu délégué à signer tous les actes relatifs à cette affaire.**

Fait et clos les jour, mois et an que dessus et ont signé après lecture les membres présents.

La secrétaire de séance



Marie-Josée POLEYA

Le Maire



Vanessa MIRANVILLE

- À compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale ;
- Deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale pendant ce délai.