



EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du mardi 2 juin 2026

Nombre de conseillers
en exercice : 39
Quorum : 20

A l'ouverture de la séance

Nombre de présents : 35
Nombre de représentés : 01

Mise en discussion du rapport

Nombre de présents : 35
Nombre de représentés : 01
Nombre de votants : 36

OBJET

Affaire n° 2026-110

PLAN PORTOIS DU LOGEMENT
« In famiy pou in kaz »

NOTA : le Maire certifie que :

- la convocation du conseil municipal a été faite et affichée le 26 mai 2026.
- la liste des délibérations a été affichée à la porte de la mairie et publiée le 3 juin 2026.

LE MAIRE



Olivier HOARAU

L'AN DEUX MILLE VINGT SIX, le mardi deux juin à dix-sept heures, le conseil municipal de la commune du Port, après convocation légale, s'est réuni à l'hôtel de ville, sous la présidence de M. Olivier HOARAU, Maire.

Secrétaire de séance : Mme Annick Le Toullec.

Étaient présents : M. Olivier Hoarau Maire, M. Franck Jacques Antoine 1^{er} adjoint, Mme Annick Le Toullec 2^{ème} adjointe, M. Wilfrid Cerveaux 3^{ème} adjoint, Mme Jasmine Béton 4^{ème} adjointe, M. Bernard Robert 5^{ème} adjoint, Mme Mémouna Patel 6^{ème} adjointe, M. Guy Pernic 7^{ème} adjoint, Mme Catherine Gossard 8^{ème} adjointe, M. Zakaria Ali 9^{ème} adjoint, Mme Danila Bègue 10^{ème} adjointe, M. Armand Mouniata 11^{ème} adjoint, M. Jacques Elie Benard, M. Henry Hippolyte, M. Jean-Max Nagés, Mme Yvette Latchimy, Mme Claudette Clain Maillot, M. Alain Iafar, M. Jean-Claude Adois, Mme Sophie Tsiavia, M. Mihidoiri Ali, Mme Romina Woadally, M. Naren Mayandi, Mme Véronique Bassonville, M. Didier Amachalla, Mme Isabelle Erudel, Mme Honorine Lavielle, Mme Barbara Saminadin, Mme Nancy Tatel, Mme Bibi-Fatima Anli, Mme Aurélie Testan, M. Morgan Jovien, Mme Samantha Nellee, M. Julien Bitaut, Mme Léanna Naboth.

Représenté (es) : M. Jean-Paul Burkic par Mme Isabelle Erudel.

Arrivée (s) en cours de séance : Néant.

Départ (s) en cours de séance : Néant.

Absents : M. Jean-Yves Langenier, M. Jean Patric Boitard et Mme Emmanuelle Thomas.

PLAN PORTOIS DU LOGEMENT
« In famiy pou in kaz »

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le rapport présenté en séance ;

PREND ACTE

Article unique : de l'engagement du Plan Portoïs du Logement, « In famiy pou in kaz » et des orientations guidant sa mise en œuvre pour la période 2026-2032.

POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME
LE MAIRE



Olivier HOARAU

PLAN PORTOIS DU LOGEMENT

« In famiy pou in kaz »

Le présent rapport a pour objet d'informer le conseil municipal quant aux nouvelles orientations de la municipalité en matière de logement pour la période 2026-2032, déclinées au travers du programme intitulé « Le Plan Portoï du Logement, In famiy pou in kaz ».

Préambule :

Cette nouvelle mandature est placée sous le sceau de la famille et de l'émancipation de ses composantes, par la solidarité, la cohésion fraternelle, l'éducation et l'épanouissement humain. Le déploiement de nos politiques publiques s'attachera rigoureusement à se conformer aux engagements formels pris avec la population.

En ce sens, le logement est une attente essentielle des Portoïses et des Portoïs.

Décohabitations, nouveaux foyers, primo accédants, logements sociaux, logements intermédiaires, logements étudiants, etc...

Quelle que soit la typologie de logements attendus, demandés, tant espérés, à créer ou à rénover, le besoin est réel et revêt une urgence caractérisée.

La Ville du Port a choisi d'y répondre fermement et volontairement, par une politique différenciée du logement. C'est toute la démarche globale d'écologie urbaine intégrée, pour garantir à chaque foyer une qualité de vie exceptionnelle.

Aujourd'hui, le PADD et le Plan Local d'Urbanisme du Port que nous entendons relire, reprendre et enrichir, doivent donner un sens accru à cette orientation.

L'innovation de ce concept d'écologie urbaine, a trait à la prise en compte du fait que des espaces naturels en pleins cœur urbain, assurent de façon transversale, des fonctions multiples. Elles sont révélées par des pratiques anthropiques, sociétales et culturelles, et mettent en jeu des biens communs immuables et notamment :

- La qualité environnementale et des paysages ;
- L'esthétisme d'un urbanisme raisonné ;
- L'équilibre harmonieux entre développement économique et épanouissement humain ;
- L'esprit d'excellence de l'éducation ;
- L'apaisement de la vie sociale...

Elles mettent également en exergue des défis essentiels liés à nos grandes transitions planétaires :

- Démographiques
- Ecologiques
- Economiques
- Institutionnels
- Et culturels

Aussi, par nos choix et à partir de ces transitions, nous sommes garants pour les Portoïs de l'élévation sociale qu'ils sont en droit d'attendre de la puissance publique.

Pour nous, l'écologie urbaine est un projet de société lisible, cohérent et profitable à tous.

En ce sens, nous sommes les héritiers d'une tradition politique propre au Port :

Veiller à ce que tous les actes de notre collectivité, visant l'avenir de la communauté Portoise, garantissent durablement l'intérêt de chaque individu qui la compose.

ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

Un parc existant de logements majoritairement social et ancien

Au 1^{er} janvier 2025, la commune du Port comptait 12 373 habitations principales dont 57 % de logements locatifs sociaux (7 075 logements), majoritairement en collectifs, répartis entre six bailleurs principaux, SHLMR, SIDR, SEMADER, SEDRE, SODIAC et Ville (avec son parc de 487 LTS).

Ce score place Le Port en 1^{ère} position départementale s'agissant de sa proportion de logements locatif sociaux, loin devant la ville de Saint-Denis, en 2^{ème} position, avec ses 37% de ces logements. Il convient de noter également que le territoire portois concentre **8% du parc locatif social de La Réunion pour une population qui ne représente que 4% de la population réunionnaise.**

94,8 % sont des constructions dites « en dur » et la part des logements de fortune est inférieure à 1 %. Néanmoins, 55,3 % des logements du Port ont été construits avant 1990 et ont donc près de 40 ans. Majoritairement ancien, le parc social a besoin d'un programme volontariste de réhabilitation porté par les propriétaires bailleurs, notamment pour la part des logements située en dehors des secteurs en renouvellement urbain (ANRU et PNRU).

68,3 % des logements locatifs sociaux sont en situation de sous ou sur occupation

S'agissant de la demande exprimée, 3 000 familles (portoises et non portoises) sont en demande d'un logement social au Port ; et 30 % d'entre elles sont déjà locataires dans le parc social (demande de mutation). Ces données sont à mettre en corrélation avec le taux d'occupation réel des logements. En effet, au 1^{er} janvier 2025, 47,6 % des logements du territoire sont en situation de sous-occupation et 20,7 % en situation de suroccupation.

Des objectifs de rééquilibrage et de diversification de l'offre

La politique du logement communale s'inscrit dans des orientations nationales et intercommunales. Il convient de rappeler que l'Etat s'appuie sur les objectifs intercommunaux du Programme Local de l'Habitat (PLH) pour valider les programmations de construction et de réhabilitation des logements aidés et les financer au travers de la Ligne Budgétaire Unique (LBU).

Pour la période 2020-2026, l'objectif principal du PLH pour la ville du Port est de ramener la part du logement social de 57 à 50 % du parc. La production de logement social est ainsi ciblée sur les relogements en résorption de l'habitat insalubre et les publics spécifiques, seniors et jeunes actifs / étudiants. L'objectif quantitatif est de construire 1200 logements dont 480 libres et intermédiaires, 360 locatifs sociaux et 360 en accession aidée. Cet objectif sera atteint à hauteur de 80 % à fin 2026.

UN NOUVEAU PLAN PORTOIS POUR LE LOGEMENT

Au regard de tout ce qui précède, la municipalité souhaite engager **un PLAN PORTOIS DU LOGEMENT**.

Cette ambition est inédite, tant elle aspire à être à la hauteur des attentes de la population. Et en partenariat avec l'ensemble des acteurs locaux : Services de l'État, Banque des Territoires, ANRU, Collectivités locales, bailleurs, promoteurs immobiliers, locataires, propriétaires sociaux, elle s'inscrit dans le projet de loi du Gouvernement qui viserait initialement à :

- Prendre en compte des logements intermédiaires dans les quotas de logements sociaux pour les communes s'engageant dans un contrat de mixité sociale,
- Accorder aux maires le pouvoir d'attribution des logements sociaux neufs pour mieux répondre aux besoins identifiés sur le terrain,
- Réduire les délais de recours de quatre mois,
- Encourager la densification douce de certaines zones sous le contrôle des maires,
- Permettre aux bailleurs sociaux de doubler leur production de logements intermédiaires,
- Renforcer la mobilité résidentielle en tenant compte de l'évolution des revenus et du patrimoine,
- Renforcer l'accès à la propriété pour les locataires de logements sociaux.

Le Plan Portoï du Logement s'inspirera également de l'action intercommunale et de son PLH portés par le TO, et auxquels nous participons activement.

Par ailleurs, des problématiques sont régulièrement portées par les locataires (dégradations des logements et des parties communes, lenteur dans la prise de décisions et d'actions, déficit de relations bailleurs / locataires, conflits de voisinage, mauvaise gestion des parties communes et des abords des groupes d'habitation, dépôts sauvages, voitures ventouses et VHU, etc.). Elles figurent au premier plan de nos préoccupations, car il s'agit du quotidien d'un cadre vie qui est un des piliers de notre cohésion fraternelle.

De l'ensemble de ces éléments de contexte ;

Trois grandes orientations d'action sont identifiées pour la période 2026-2032 :

1. Améliorer la qualité du parc existant de logements et de ses abords, pour un habitat digne :

- 1.1. Poursuivre la mise en œuvre du programme de renouvellement urbain Ariste Bolon / SIDR Haute
- 1.2. Engager les négociations avec l'Agence Nationale du Renouvellement Urbain (ANRU), l'Etat et les bailleurs pour un 3^{ème} programme de renouvellement urbain et contribuer à l'élaboration de celui-ci pour que ce soit un projet portoï et réunionnais.
- 1.3. Créer et animer une conférence portoïse des bailleurs afin de suivre et de partager les objectifs des projets de réhabilitation des groupes d'habitations hors secteurs ANRU et PNRU (objectif : 1600 logements rénovés d'ici à 2032).

2. Créer des espaces et des instances de dialogue et de cogestion des groupes d'habitations associant les locataires

- 2.1. Créer une commission du logement par résidence pour associer étroitement les locataires à la gestion des immeubles
- 2.2. Mettre en place des dispositifs de réaffectation des logements non occupés
- 2.3. Mettre en place des dispositifs d'accompagnement à la mobilité résidentielle afin d'améliorer l'adéquation taille du logement / taille de la famille.

3. Poursuivre la programmation de logements dans une logique de diversification de l'offre résidentielle

- 3.1. Accompagner la mise en chantier de 1400 logements neufs dont 50 % de « kaz atèr » notamment au travers de l'opération d'aménagement Kartié Mascareignes et Portes de l'Océan
- 3.2. Créer deux villages seniors
- 3.3. Accompagner les primo occupants (200 € par foyer en logement social) et les primo accédants (poursuivre le programme de cession de parcelles et maisons communales)

Il est demandé au conseil municipal de prendre acte de l'engagement du Plan Portoï du Logement, « In famiy pou in kaz » et des orientations guidant sa mise en œuvre pour la période 2026-2032.