

DELIBERATION - 1^{ère} CONVOCATION

L'an deux mille vingt-trois

Le mardi douze décembre

Au Village by CA - Parc Technor - 20 rue Maxime Rivière à Sainte-Clotilde

Les Délégués au Conseil d'Administration de l'EPF Réunion se sont réunis sur convocation de son Président, faite conformément aux statuts le 1^{er} décembre 2023, afin de délibérer sur l'affaire suivante :

Membres en exercice : 56

Membres en présentiel et distanciel : 22 - Membres représentés : 9 - Membres votants : 31

Affaire 128/2023 : Programme Pluriannuel d'Interventions Foncières (PPIF) 2024-2028

Conformément à la loi, l'Etablissement Public Foncier de La Réunion a obligation d'élaborer un programme pluriannuel d'interventions qui :

- 1° Définit ses actions, leurs modalités et les moyens mis en œuvre :
- 2° Précise les conditions de cession du foncier propres à garantir un usage conforme aux missions de l'établissement.

Le programme pluriannuel d'interventions tient compte des priorités énoncées dans les documents d'urbanisme ainsi que des objectifs de réalisation de logements précisés par les programmes locaux de l'habitat.

Ce programme est transmis au Préfet de région.

Le bilan annuel des actions de l'établissement, de ses modalités d'intervention et des moyens mis en œuvre, définis dans le programme pluriannuel d'interventions, est transmis, chaque année, avant le 1^{er} juillet, au comité régional de l'habitat et de l'hébergement compétent pour la région dans laquelle l'établissement exerce son activité.

Ce projet de PPIF fait un bilan de l'activité de l'EPF sur la période 2019-2023, suivi des orientations, des moyens et modalités d'intervention pour la période 2024-2028.

Il est rappelé que les orientations du présent PPIF ont été soumises au débat lors du conseil d'administration du 31 octobre 2023.

L'intégralité du PPIF est joint en annexe du présent projet de rapport et d'

1. Rappels de contexte

Le PPIF permet :

- D'anticiper et accélérer la réalisation d'opérations d'aménagement ;
- De bénéficier d'une ingénierie technique, administrative et juridique de projets grâce à des équipes compétentes, souples et réactives ;
- De profiter du positionnement intermédiaire de l'EPF Réunion entre la collectivité et le propriétaire pour faciliter la négociation amiable ;
- De déléguer des procédures de préemption et d'expropriation ;
- De mobiliser un foncier avec une souplesse budgétaire (moyens financiers importants, avances de trésorerie, financements privilégiés, etc.) ;
- De participer à la mise en œuvre de solutions innovantes et expérimentales ;
- De tirer profit d'un portage foncier complet pour un terrain « prêt à l'emploi ».

Il est rappelé que l'Etablissement Public Foncier de La Réunion (EPF Réunion) a été créé en date du 16 Septembre 2002 par arrêté de Monsieur le Préfet de La Réunion suite aux délibérations concordantes du Conseil Régional, du Conseil Général, de trois communautés d'agglomération (CIREST, TCO et CIVIS) et de quatre communes. Les collectivités manquantes, la commune des Avirons et la CINOR (Saint-Denis, Sainte-Marie et Sainte-Suzanne) ont adhéré à l'EPF Réunion en 2009.

L'Etablissement Public Foncier de La Réunion a été créé en considération d'enjeux d'intérêt général en matière d'aménagement et de développement durables.

1.1 Loi Climat et Résilience

Publiée au journal officiel le 24 août 2021, la loi portant sur la lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets comporte des dispositions concernant les EPFL :

- les Etablissements Publics Fonciers, qu'ils soient d'Etat ou Locaux, ont à présent pour nouvelle mission la limitation de l'artificialisation des sols (article 213). En outre, dans le cadre de leurs compétences, ils peuvent contribuer aux politiques d'adaptation des territoires au recul du trait de côte (article 245) ;
- ils peuvent appuyer les collectivités territoriales et leurs groupements en matière d'observation foncière, notamment dans le cadre des observatoires de l'habitat et du foncier prévus au III de l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation. Les modalités de mise en œuvre et les missions de ces observatoires ont été complétées par la loi (article 205) ;

→ l'article 207 prévoit qu'au moins une fois tous les cinq ans, le rapport relatif à l'évaluation de la politique de limitation de l'artificialisation des sols. Il doit notamment faire état des moyens financiers mobilisés par l'Etat en faveur du recyclage foncier, de la réhabilitation du bâti en zone urbanisée et des grandes opérations publiques d'aménagement, en identifiant le soutien apporté aux opérations des collectivités territoriales. Il rend compte des moyens alloués aux Etablissements Publics Fonciers et aux sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural pour contribuer à la lutte contre l'artificialisation des sols, notamment par la renaturation des sols :

→ enfin, l'article 244 vient préciser que les biens acquis par un EPF lorsqu'il agit à la demande expresse de la collectivité titulaire du droit de préemption ne sont pas soumis au droit de préemption.

2. Le Bilan du PPIF

Le bilan du PPIF est retracé dans le document joint en annexe.

Les chiffres saillants sont les suivants :

Acquisitions

- 367 acquisitions 238,5 ha, pour une valeur de 196,17 millions euros

Préemptions

- 51,76 ha pour 56 M€ (250 dossiers)

Stocks

- 475 terrains acquis 358 ha de surface acquise 267 M€ en valeur

Proto-aménagement

- 36 actions de proto-aménagement correspondant à 26 155 m² de surface bâtie préparés à leur destination finale et 3 855 561 € investis.

3. Les Orientations du PPIF 2024-2028

Les orientations du PPIF sont retracées dans le document joint en annexe.

Les orientations, débattues en conseil d'administration, sont au nombre de quatre :

- Soutenir la production de logements aidés
- Accompagner les villes et villages de demain
- Permettre la résilience urbaine
- Préserver le patrimoine architectural

3.1 Soutenir la production de logements aidés

Poursuivre le soutien d'une offre de logements diversifiée et une plus grande mixité sociale, tout en favorisant leur réalisation dans les centralités, en recyclage du foncier.

Compte tenu de la pression constante sur le logement social à La Réunion et des orientations inscrites dans les PLH intercommunaux, l'Etat et l'ensemble des collectivités poursuivent leur effort pour réaliser 7 700 logements/an dont une proportion significative de logements sociaux. L'EPF Réunion continuera à accompagner les collectivités dans la réalisation de PAF ou PAFi (Plans d'Actions Foncières ou Plans d'Actions Foncières Intercommunales) qui devront être validés par leur assemblée délibérante afin de servir de référence à la veille foncière.

La proportion de logements aidés sur les terrains acquis par l'EPF au sein des opérations d'aménagement sera modifiée à hauteur de 50 % (au lieu de 60 %) mais avec une proportion imposée de LLTS (25 % des logements à produire en LLTS, qui reste le produit le plus adapté à la demande). En effet, 87 % de la demande en logement social correspond au produit LLTS.

Un soutien particulier pourra être apporté aux opérations présentant en majorité des petites unités de logements T 1 et T 2, pour faire face à la demande croissante de logements pour des personnes seules ou des couples et familles monoparentales. A proximité des campus universitaires, les opérations dédiées aux étudiants pourront faire l'objet d'une minoration de même type. Cette mesure sera attribuée sur dossier de validation des programmes d'opération. Enfin, il est à noter que ces mesures viennent conforter les objectifs du PLH intercommunaux. Cependant, elles ne peuvent, à elles seules, servir de levier suffisant pour servir d'accélérateur de réalisation de logements aidés. Aussi, le concours des intercommunalités reste primordial afin de soutenir une dynamique de construction de logements qui doit demeurer soutenue.

Expérimenter la mise en place de logements d'urgence sur du foncier en cours de portage

L'EPF Réunion souhaite expérimenter la création d'une offre de logements d'urgence, avec l'accord des collectivités accueillantes, sur du foncier en portage en centre urbain ou rural, proche des équipements, des transports en commun et des commerces. Un appel à projet sera lancé dès 2024 afin que les bailleurs proposent des modes opératoires compatibles avec la précarité temporelle du portage.

3.2 Accompagner les villes et villages de demain

Du foncier pour l'économique et le touristique, en ZAE et en inclusion dans le tissu urbain ou rural

L'EPF Réunion va continuer d'accompagner, à la demande des collectivités intercommunales et régionale et en cohérence avec les orientations du SAR et des SCOT, le développement d'activités économiques et touristiques, tout en favorisant leur inclusion dans le tissu existant. Ainsi, en fonction de l'envergure du projet des collectivités, il sera possible de porter un foncier situé en zone de mixité urbaine ou rurale. Le PPIF apporte à cette mesure un nouvel angle d'intervention, plus en accord avec les lois SRU et suivantes, encourageant ainsi, l'inclusion de toutes les fonctions vitales et compatibles entre elles dans le tissu existant.

Equiper les villes et les villages

L'EPF Réunion continuera d'intervenir, à la demande des collectivités et en cohérence avec les documents de planification, projets urbains, portraits de quartier, pour l'acquisition et le portage de terrains afin de réaliser des équipements structurants d'intérêt général nécessaires au développement du territoire.

L'établissement poursuivra également son intervention au côté des collectivités dans la réalisation des projets "ORT/ Petite Ville de Demain".

Des réserves foncières pour la ville de demain, avec une analyse fine du ZAN (Zéro Artificialisation Nette)

L'EPF Réunion, à la demande des collectivités, va continuer à porter du foncier pour le développement du territoire. Cependant, l'application de loi Climat et Résilience nécessite que l'établissement, en lien avec l'ensemble des membres du Conseil d'Administration, projette l'impact de cette règle, au regard des ambitions qui sont actuellement en étude dans les travaux du SAR en révision.

3. 3 Permettre la résilience urbaine

Accompagner la renaturation

La végétalisation des villes contribue en effet à rafraîchir les villes en luttant contre le phénomène d'îlots de chaleur urbains et à améliorer la résilience des zones urbaines face au changement climatique. Le renforcement de la présence de l'eau permet quant à lui d'amplifier l'effet de rafraîchissement des espaces végétalisés et une gestion intégrée de l'eau en ville contribue à la lutte contre les inondations, en grande partie dues à l'imperméabilisation des sols. Les solutions de renaturation des villes peuvent également contribuer à atténuer le dérèglement climatique, à restaurer la biodiversité, et à améliorer la santé et le cadre de vie des habitants via la régulation hydraulique, le stockage du carbone, ou la dépollution de l'air, du sol, ou de l'eau. Le développement de l'agriculture urbaine peut également participer à la production alimentaire locale tout en constituant souvent un levier d'inclusion sociale et de vivre ensemble. L'EPF Réunion sera en mesure, sur demande des collectivités, d'acquérir, de porter et de renaturer, après étude spécifique, des biens.

Participer à la transition écologique dans le cadre du Fonds vert

Le fonds d'accélération de la transition écologique dans les territoires dit « Fonds vert », aide les collectivités à renforcer leur performance environnementale, adapter leur territoire au changement climatique et améliorer leur cadre de vie. Dans ce cadre L'EPF Réunion sera en mesure, sur demande des collectivités, d'acquérir, de porter de biens en vue de prévenir le retrait du trait de côte, d'accélérer la renaturation urbaine et de revitaliser l'espace urbain par la reconquête des friches urbaines.

Accompagner les collectivités dans le cadre des fonds Barnier

Le fonds de prévention des risques naturels majeurs (FPRNM), dit fonds Barnier, permet de soutenir des mesures de prévention ou de protection des personnes et des biens exposés aux risques naturels majeurs.

L'EPF Réunion pourra intervenir pour le compte des communes avec l'Etat pour l'acquisition à l'amiable des biens, leur démolition et leur rétrocession à la Collectivité, laquelle devra s'engager à prendre une mesure réglementaire déclarant les terrains acquis inconstructibles dans un délai de trois ans.

3.4 Préserver le patrimoine architectural

Acquérir, porter et conserver le patrimoine de La Réunion

La Réunion possède un patrimoine architectural régional exceptionnel et parmi les plus riches des Outre-Mer, qui se décompose en deux grandes familles : - L'architecture monumentale (bâtiments publics et militaires, magasins dits de la Compagnie des Indes, édifices culturels ...). La Réunion compte plus d'une vingtaine d'édifices classés ou inscrits à l'inventaire des monuments historiques. - L'architecture domestique (cases créoles, ensembles urbains anciens, bâtiments de négoce, boutiques et autres échoppes) dans laquelle réside la richesse du patrimoine architectural réunionnais. L'habitat créole traditionnel reste encore présent dans tout le paysage urbain ou rural (grande case bourgeoise, case villa, petite case créole ...). Les constructions traditionnelles sont en bois et mélangent les techniques de charpenterie traditionnelle avec des éléments de décorations d'origine malgache ou indienne. Cette architecture vernaculaire, référencée dans les AVAP ou les PLU pourra recevoir le soutien de l'établissement après analyse de sa qualité architecturale. La transmission de ce patrimoine aux générations future demeure un enjeu majeur pour le territoire. L'EPF Réunion pourra, en sus de l'acquisition et du portage sur demande des collectivités, appliquer, si les services de l'Etat l'y autorisent, des mesures de conservation minimales des biens en stock pour le compte du repreneur et à la charge de ce dernier, afin de les rétrocéder dans les meilleures conditions de préservation.

4. Les moyens et modalités de portage

L'enveloppe financière du PPIF intègre l'ensemble des ressources dont l'établissement dispose déjà (trésorerie, fonds de roulement), auxquelles s'ajoutent les recettes qu'il entend collecter pendant le programme, et projette l'affectation prévisionnelle des dépenses au regard de son fonctionnement, des prévisions d'acquisitions foncières, et des dispositifs d'aides qu'il met en place pour soutenir les orientations décidées par le Conseil d'Administration.

4.1 Les prévisions de recettes

Trésorerie initiale estimée au 1^{er} janvier 2024

Compte tenu des cessions en cours et acquisitions et rétrocessions prévisibles d'ici le 31 décembre 2023 et de l'état de la trésorerie de l'EPF Réunion à ce jour, nous estimons que la trésorerie initiale au 1^{er} janvier 2024 pourrait s'élever à 28 M€.

Le Produit de la Taxe Spéciale d'Equipement

Le Conseil d'administration de l'EPF Réunion, en date du 10 décembre 2004, a instauré la Taxe Spéciale d'Equipement (TSE). L'instauration et la reconduction annuelle de cette taxe a permis de mettre en place, grâce à des montants significatifs, une politique foncière pour construire plus de logements sociaux, réaliser des zones d'activités, équiper les villes et constituer des réserves foncières.

Le Produit de cette taxe, pour la période 2024-2028, devrait s'élever à 67 millions d'euros (12,6 M€/an soit environ 14,50 €/habitant/an) si le montant de cette taxe (compensation de l'Etat incluse) est maintenu.

Les recettes de cession (capital lié à la revente des terrains)

Des conventions de portage, qui précisent les durées et les modalités de remboursement ont été signées pour l'intégralité des terrains d'ores et déjà acquis, entre les collectivités et l'EPF Réunion. Les collectivités et repreneurs désignés remboursent donc au fur et à mesure des échéances, constituées notamment au travers du prix hors frais de portage des terrains.

Sur le PPIF 2024-2028, les recettes de cession (montant des échéances) sur les conventions en cours devraient s'élever à 119 M€. A ce chiffre de 119 M€, il convient d'ajouter les annuités, ainsi que les remboursements en une fois, pour toutes les nouvelles acquisitions qui seront effectuées entre 2024 et 2028. Pour une hypothèse de 160 M€ d'acquisitions (32 millions d'euros/an), avec un différé moyen de paiement de 3 ans, et un portage en moyenne de 5 ans, les annuités (capital), pour la période 2024-2028, pourraient s'élever à environ 32 M€.

Le produit des recettes de cession pourrait s'élever au total à 151 M€ pour la période 2024-2028 du PPIF soit du 1^{er} janvier 2024 au 31 décembre 2028 pourrait s'élever à 251 M€ environ.

Les frais financiers de portage

Les frais financiers de portage ont été fixés par décision du CA de l'établissement en 2019 à 0,75 % du capital restant dû, mais une partie du stock de l'établissement, constitué avant 2019, produit encore des intérêts compris entre 0,95 % (Cambaie) et 2,50 % (stock avant 2015). Pour l'ensemble des terrains en portage à ce jour, plus les acquisitions à venir durant le prochain PPIF, la recette globale attendue est de l'ordre de 7,3 M€.

Les ressources inscrites au titre de la Loi SRU

Le montant de l'affectation à l'EPF Réunion des produits issus des prélèvements visés à l'article L. 302-7 du Code de la Construction et de l'Urbanisme pourrait s'élever à 3 M€ pour la durée du PPIF. Néanmoins, il a été proposé au Comité Interministériel des Outre-Mer que les prélèvements majorés par les communes carencées, lorsqu'elles ne respectent pas leurs obligations (notamment celles de la loi SRU, de l'habitat décent et d'encadrement des loyers), seront reversés au bénéfice du FRAFU en Outre-mer. Dans cette hypothèse, le montant des prélèvements au bénéfice de l'établissement pourrait être réduit de 1,7 M€, et convient donc de retenir un produit final de la SRU de 1,8 M€.

Il est rappelé que ces sommes sont intégralement affectées à la minoration de la charge foncière du logement social et en particulier du logement très social.

Le recours à l'emprunt

Afin de pouvoir augmenter nos capacités financières et, par conséquence, nos possibilités d'acquisitions foncières, il est tout à fait envisageable de recourir à des emprunts complémentaires. Le stock foncier de l'établissement ainsi que nos prévisions de recettes (TSE et cessions notamment) nous permettent d'envisager, sur la durée du PPIF, des emprunts pour des montants cumulés qui pourraient s'élever entre 30 et 100 M€ selon les besoins.

L'estimation des recettes pour la période du PPIF soit du 1^{er} janvier 2024 au 31 décembre 2028 pourrait s'élever à 251 M€ environ.

4.2 Les prévisions de dépenses

Les moyens affectés au fonctionnement

Compte tenu des besoins en foncier pour le développement et l'urbanisation de La Réunion, le niveau et les domaines d'activités de l'EPF Réunion ne peuvent être appelés qu'à progresser. En conséquence, des recrutements pourraient être nécessaires pour compléter l'équipe actuelle de 15 personnes et cela générerait des frais de structure en augmentation. Une équipe de 20 personnes à terme aurait pour conséquence une augmentation des charges de structure de l'ordre de 30 %. Le niveau des dépenses affectées au fonctionnement pourrait donc s'élever au maximum à 13 M€ pour la période du PPIF.

Une provision pour des mesures de bonifications foncières

L'effet levier des bonifications de l'EPF Réunion s'entend en complément de celles apportées par les autres collectivités. En effet, la réalisation des objectifs des Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) nécessite, vu l'augmentation du prix du foncier, celui des matériaux et de la main d'œuvre, une action concertée et équilibrée des intercommunalités et de notre établissement. Ainsi, l'EPF accentue son dispositif d'aides au profit du logement social, et en particulier sur les LLS/LLTS, les petits logements et les logements étudiants, en priorité en recyclage urbain mais aussi sur l'activité économique et touristique, la préservation du patrimoine bâti et la renaturation des espaces urbains reconquis. L'EPF Réunion propose d'abonder sur ces fonds propres ces mesures de minorations foncières sur des objectifs et des moyens à définir par le Conseil d'administration. A ce stade, le montant des provisions de l'EPF Réunion pour les bonifications de minorations foncières peut être estimé à 27 M€ pour la durée du PPIF 2024-2028, à concurrence de la capacité financière de l'établissement au moment de l'attribution (flux des recettes/dépenses).

Une provision financière en assistance aux collectivités

Nous constatons l'existence dans le stock de fonciers en difficulté. Ces parcelles, portées par l'EPF Réunion, n'ont pas été rétrocédées aux collectivités. L'établissement prévoit une analyse fine des possibilités de sortie de ce patrimoine, en proposant aux collectivités de les assister dans la résolution des freins obérant la réalisation de projets. Par ailleurs, nous pourrions, à la demande des collectivités, intervenir ponctuellement sur des territoires à enjeux afin d'accompagner les communes et intercommunalités dans la formalisation de leurs projets, afin de faciliter la reconversion des fonciers acquis par l'établissement. Priorité sera donnée aux communes ayant peu de moyens en ingénierie.

Le remboursement des emprunts

Compte tenu des besoins de l'établissement et du prévisionnel de trésorerie, le recours à l'emprunt ne serait requis qu'en cas d'augmentation significative des acquisitions.

4.2 Les prévisions de dépenses

Les opérations immobilières et foncières

Les opérations immobilières et foncières représentent naturellement le poste le plus important des dépenses de l'établissement. En extrapolant les acquisitions constatées sur les 3 dernières années, soit 32 M€/an, le montant des acquisitions foncières et immobilières pourrait se situer aux alentours de 160 M€. A ces acquisitions potentielles, pourraient s'ajouter des acquisitions foncières exceptionnelles nécessaires à l'émergence de grands projets portés par les collectivités (études de préfigurations en cours sur la Plaine de Gillot, la restructuration des zones à vocation économique, telles que « Henri Cornu » à Cambaie, ZI du Port ...). Par anticipation de ces nouveaux projets, l'EPF s'appuie sur une hypothèse haute d'acquisitions, sur la période 2024-2028, de 210 M€.

L'estimation des dépenses pour la période du PPIF soit du 1^{er} janvier 2024 au 31 décembre 2028 pourrait s'élever à 200 M€ en hypothèse basse et 250 M€ en hypothèse haute.

Les logements d'urgence temporaires sur les terrains en portage

A titre expérimental, l'EPF Réunion va proposer aux cinq EPCI, en accord avec les communes, d'accueillir des unités de logements d'urgence, sur des terrains acquis par l'EPF, à proximité d'équipements publics et des transports en commun. Cette occupation temporaire des parcelles en cours de portage sera dédiée en priorité aux familles en difficulté (femmes, enfants violentés et/ou familles en très grande précarité) résidant sur le territoire. Nous estimons que ce sont plus de 250 M€ de recettes, dont 28 M€ de trésorerie disponible au 1^{er} janvier 2024, que l'EPF Réunion devrait dégager d'ici 2028 pour des possibilités d'acquisitions foncières à hauteur comprises entre 160 M€ et 210 M€, recettes qui pourraient être augmentées au maximum de 30 M€ supplémentaires si nous avons recours à des emprunts.

Les modalités d'intervention de l'EPF Réunion ne diffèrent pas du PPIF précédent et sont détaillées dans le document intégral en annexe du présent rapport.

LE PRESIDENT SOUMET AU VOTE CETTE AFFAIRE :

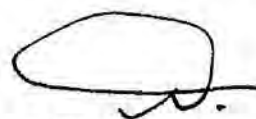
Nombre votants	Pour	Contre	Abstention (s)	Non-participation au vote (déport(s))
31	31	0	0	0

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DECIDE, A L'UNANIMITE DES MEMBRES PRESENTS ET REPRESENTES :

ARTICLE UNIQUE :

D'APPROUVER LE PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTIONS FONCIERES (PPIF) 2024-2028.

Le Président du Conseil d'Administration



Jacques TECHER

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LA REUNION



Programme
Pluriannuel
d'Interventions
Foncières

2024

2028

CONTENTS

01

Qui sommes-nous ?

02

Notre bilan d'activité

03

Les orientations du PPIF

04.

Les ressources et modalités
d'intervention

05.

Conclusion et
remerciements



Depuis la décentralisation des compétences en matière d'aménagement du territoire (planification, urbanisme opérationnel, habitat, activités économiques, agriculture, environnement...), les collectivités locales sont de plus en plus confrontées à la question du foncier. Dans un contexte où le foncier est de plus en plus contraint, il est devenu difficile pour de nombreuses communes et intercommunalités, quelle que soit leur taille, de disposer des moyens techniques et financiers nécessaires pour répondre à ces prérogatives. En outre, la rareté et le coût croissant du foncier disponible compliquent encore davantage l'action des collectivités dans leurs domaines de compétences.

Dans une opération de production de logements, les coûts fonciers constituent l'un des principaux postes de dépenses. Malheureusement, leur prix a augmenté ces dernières années, pesant ainsi lourdement sur les bilans d'aménagement et de promotion immobilière. Cette tendance a un impact significatif sur la production de logements, notamment dans les zones où la demande est forte.

Les bailleurs sociaux sont particulièrement touchés par cette tendance, car leurs marges de manœuvre pour équilibrer le bilan d'une opération immobilière sont limitées en raison du plafonnement des loyers. Par conséquent, maîtriser les coûts fonciers est devenu un facteur crucial pour garantir la viabilité économique du logement social.

Ainsi, l'ensemble de la chaîne d'acteurs, de l'aménagement à la construction, doit intégrer le coût du foncier dans son bilan d'opération. Une augmentation des prix fonciers se répercute sur les prix de sortie des logements, ce qui creuse l'écart entre le coût des logements et les revenus des ménages.

Dans ce contexte, il est important pour les collectivités territoriales de mettre en place des outils et des stratégies afin de limiter le poids du coût foncier dans le bilan financier des opérations d'aménagement et de construction.

L'EPF Réunion œuvre ainsi quotidiennement à participer à la baisse de la charge foncière, dans l'intérêt général et en soutien des politiques publiques d'aménagement développées sur son territoire.

Jacques TECHER, Président du conseil d'administration de l'EPF Réunion.

Le mot du président



L'EPF RÉUNION

01

Qui sommes-nous ?

Le PPIF : un outil indispensable

Conformément au code de l'urbanisme, l'établissement public foncier de La Réunion élabore un programme pluriannuel d'interventions qui :

1° Définit ses actions, leurs modalités et les moyens mis en œuvre ;

2° Précise les conditions de cession du foncier propres à garantir un usage conforme aux missions de l'établissement.

Le programme pluriannuel d'interventions tient compte des priorités énoncées dans les documents d'urbanisme ainsi que des objectifs de réalisation de logements précisés par les programmes locaux de l'habitat.

Ce projet de PPIF dresse un bilan de l'activité de l'EPF sur la période 2019-2023 suivi des orientations, des moyens et modalités d'intervention pour la période 2024-2028.



- Anticiper et accélérer la réalisation d'opérations d'aménagement ;
- Bénéficier d'une ingénierie technique, administrative et juridique de projets grâce à des équipes compétentes, souples et réactives ;
- Profiter du positionnement intermédiaire de l'EPF Réunion entre la collectivité et le propriétaire pour faciliter la négociation amiable ;
- Déléguer des procédures de préemption et d'expropriation ;
- Mobiliser un foncier avec une souplesse budgétaire (moyens financiers importants, avances de trésorerie, financements privilégiés, etc.) ;
- Participer à la mise en œuvre de solutions innovantes et expérimentales ;
- Tirer profit d'un portage foncier complet pour un terrain « prêt à l'emploi ».

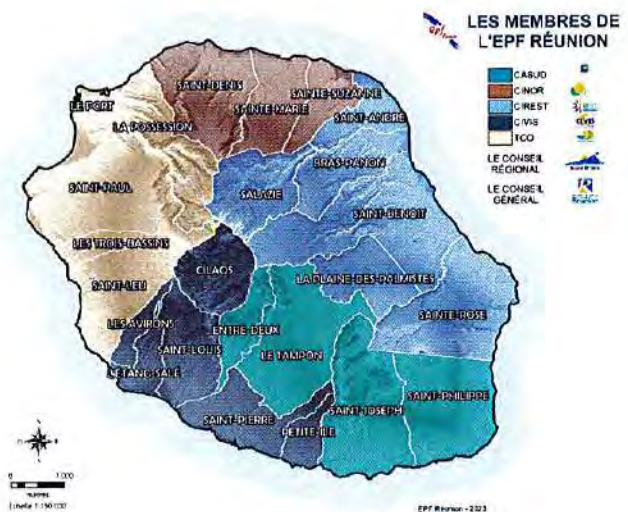


Qui sommes-nous ?

Notre histoire

L'Établissement Public Foncier de La Réunion (EPF Réunion) a été créé en date du 16 Septembre 2002 par arrêté de Monsieur le Préfet de La Réunion suite aux délibérations concordantes du Conseil Régional, du Conseil Général, de trois communautés d'agglomération (CIREST, TCO et CIVIS) et de quatre communes. Les collectivités manquantes, la commune des Avirons et la CINOR (St-Denis, Ste-Marie et Ste-Suzanne) ont adhéré à l'EPF Réunion en 2009.

L'Établissement Public Foncier de La Réunion a été créé en considération d'enjeux d'intérêt général en matière d'aménagement et de développement durables.



Nos missions

Nous avons mis en place des stratégies foncières pour promouvoir le développement durable, lutter contre l'étalement urbain et mobiliser des terres. Ces stratégies contribuent à la construction de logements, en particulier de logements sociaux, conformément aux priorités définies par les plans locaux d'habitat, à la croissance des activités économiques, à la protection contre les risques naturels et technologiques et, subsidiairement, à la préservation des espaces naturels et agricoles en coopération avec la Société d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER) et d'autres organismes chargés de la protection de ces espaces, dans le cadre de conventions.

Nous sommes compétents pour acquérir des biens fonciers ou immobiliers pour notre propre compte, celui de nos membres, ou pour toute entité publique, en vue de constituer des réserves foncières conformément aux articles L.221-1 et L.221-2 du code de l'urbanisme, ou pour la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement conformément à l'article L.300-1. Dans les zones délimitées conformément à l'article L.113-16, nous sommes en mesure de procéder, en coopération avec la SAFER et après information des communes et des établissements publics de coopération intercommunale concernés, à l'acquisition de terres nécessaires à la protection des espaces naturels et agricoles périurbains, éventuellement en exerçant, à la demande et au nom du département, le droit de préemption prévu à l'article L.215-1 ou, en dehors des zones de préemption des espaces naturels sensibles, le droit de préemption prévu par le 9° de l'article L.143-2 du code rural et de la pêche maritime.

L'exercice du droit de préemption, en application du deuxième alinéa de l'article L.210-1, est effectué dans le cadre de conventions conclues avec le représentant de l'État dans le département.

Nous pouvons, par délégation de nos titulaires, exercer les droits de préemption et de priorité définis par le présent code dans les cas et conditions qu'il prévoit et agir par voie d'expropriation. Nous pouvons agir dans le cadre des emplacements réservés prévus à l'article L.151-41. Nous gérons les procédures d'abandon prévues aux articles L.230-1 à L.230-6 à la demande de leurs collectivités.

Nous sommes en mesure d'aider les collectivités territoriales et leurs groupements en matière d'observation foncière, notamment dans le cadre du dispositif d'observation foncière mentionné à l'article L.302-1 du code de la construction et de l'habitation.

Sauf convention prévue à l'article L.324-1, aucune opération de notre établissement ne peut être réalisée sans l'avis favorable de la commune sur le territoire de laquelle l'opération est prévue. Cet avis est réputé donné dans un délai de deux mois à compter de la saisine de la commune.

acquérir et porter



en accord et sur demande des collectivités



des biens à démolir des terrains des biens à requalifier



en vue de

leur aménagement **par un tiers public**



après rétrocession du bien



chargé de



la construction de logements aidés
d'opérations d'aménagement
d'équipements publics
de zones d'activités ou de tourisme

Loi climat et résilience, les changements

Publiée au journal officiel le 24 août 2021, la loi portant sur la lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets comporte des dispositions concernant les EPFL :

- les Etablissements Publics Fonciers, qu'ils soient d'Etat ou Locaux, ont à présent pour nouvelle mission : la limitation de l'artificialisation des sols (article 213). En outre, dans le cadre de leurs compétences, ils peuvent contribuer aux politiques d'adaptation des territoires au recul du trait de côte (article 245) ;
- ils peuvent appuyer les collectivités territoriales et leurs groupements en matière d'observation foncière, notamment dans le cadre des observatoires de l'habitat et du foncier prévus au III de l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation. Les modalités de mise en oeuvre et les missions de ces observatoires ont été complétées par la loi (article 205) ;
- l'article 207 prévoit qu'au moins une fois tous les cinq ans, le Gouvernement rende public un rapport relatif à l'évaluation de la politique de limitation de l'artificialisation des sols. Il doit notamment faire état des moyens financiers mobilisés par l'Etat en faveur du recyclage foncier, de la réhabilitation du bâti en zone urbanisée et des grandes opérations publiques d'aménagement, en identifiant le soutien apporté aux opérations des collectivités territoriales. Il rend compte des moyens alloués aux établissements publics fonciers et aux sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural pour contribuer à la lutte contre l'artificialisation des sols, notamment par la renaturation des sols ;
- enfin l'article 244 vient préciser que les biens acquis par un EPF lorsqu'il agit à la demande expresse de la collectivité titulaire du droit de préemption ne sont pas soumis au droit de préemption.

Le Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration, présidé par Monsieur Jacques TECHER, est composé de 56 membres. Les membres sont des représentants élus des 5 EPCI (TCO, CIVIS, CIREST, CINOR, CASUD), du Conseil Régional et du Conseil Départemental.

● Principales décisions du CA

En 2019, 5 Conseils d'administration :

Modification du taux de portage

Des frais portage sont dus par la Commune ou son repreneur entre la date d'acquisition du bien par l'EPF Réunion et la date de règlement définitif du prix de vente. Le taux de frais de portage passe de 1 % à 0,75 %.

Convention-cadre entre l'EPF Réunion et la CASUD pour l'année 2019

Convention-cadre entre l'EPF Réunion et la CIVIS pour la période 2019-2023

Mesures de bonification par l'EPF Réunion pour la période du PPIF 2019-2023

Acquisition des bureaux de l'EPF Réunion

Convention-cadre entre l'EPF Réunion et la CASUD pour L'année 2020

Participation financière de l'EPF Réunion à l'Agorah pour l'observatoire des transactions immobilières pour la période 2019 2023

En 2020, 5 Conseils d'administration :

Convention-cadre entre l'EPF Réunion et la CIREST 2019-2023

Election du Président et des Vice-présidents

Election des Vice-présidents

Renouvellement des membres de la commission foncière

Convention tripartite entre l'Etat, la Commune de Saint Joseph et l'EPF Réunion dans le cadre du dispositif de soutien à la Commune des biens éligibles au Fonds Barnier.

En 2021, 4 Conseils d'administration :

Journée de formation et d'information, pour les membres du CA et de la commission foncière, sur « Les outils d'aménagement à La Réunion et leurs conséquences sur la politique foncière ».

Renouvellement de la convention-cadre entre la CINOR et l'EPF Réunion pour la période 2021 2025

Convention-cadre entre l'EPF Réunion et la CASUD pour L'année 2021

Propositions sur les mesures d'accompagnement de l'EPF Réunion portant sur la période du PPIF 2019-2023.

L'objectif est de compléter et modifier les 8 mesures du programme d'actions déjà engagées.

Convention tripartite entre l'Etat, la Commune de Salazie et l'EPF Réunion dans le cadre du dispositif de soutien à la Commune des biens éligibles au Fonds Barnier.

Convention de délégation du droit de préemption de l'Etat dans le cadre de la carence des Communes de Petite Ile et Entre Deux

En 2022, 3 Conseils d'administration :

Convention de mise à disposition des biens bâtis voués à la démolition avec le groupe d'intervention de la gendarmerie nationale (GIGN)

Evolution des mesures d'accompagnement de l'EPF Réunion pour les terrains acquis sur la période 2019-2023.

Le Conseil d'administration du 01 décembre 2022 est venu compléter le dispositif initial par un second programme d'actions, composé de 3 nouvelles mesures, ainsi que de mesures complémentaires destinées à améliorer celles déjà existantes.

Organisation d'une Assemblée Générale de l'Association nationale des Etablissements Publics Fonciers Locaux (EPFL) et tenue d'un séminaire sur la Loi Climat et Résilience et mise en oeuvre du ZAN à La Réunion

En 2023, 4 Conseils d'administration

Convention-cadre entre l'EPF Réunion et la CASUD pour l'année 2023

Nomination de la Directrice Générale de l'EPF Réunion

CONSEIL RÉGIONAL



Karine NABENESA

Nadine GIRONCEL DAMOUR

Christian ANNETTE

Axel VIENNE

Patrick LEBRETON

Céline SITOUBE

Jean Bernard MARATCHIA

Fabrice HOAREAU

CONSEIL DÉPARTEMENTAL



Amandine HOAREAU

Jean-François PAYET

Adèle ODON

Dominique GONTHIER

Jean-François NATIVEL

Gilles HUBERT

Jean-Louis PAJANIAYE

Sophie ARZAL

CASUD



Laurence MONDON

Augustine ROMANO

Bernard PICARDO

Henri Claude HUET

Blanche Reine JAVELLE

Harry MUSSARD

Marie Isabel GROSSET-PARIS

Olivier RIVIERE

CINOR



Gilbert ANNETTE

Jean-François HOAREAU

Julie PONTALBA

Benjamin THOMAS

Richard NIRLO

André M'VOULAMA

Marcel PONY

Daniel ALAMÉLOU

CIREST



Catherine Anne
PAYET

Jimmye
COUPOU

Sidoleine
PAPAYA

Sonia
ALBUFFY

Bruno
ROBERT

Jean Louis
VITAL

Monique
MARIMOUTOU
TACOUN

Anne
CANAGUY

CIVIS



Bruno
COREE

Gilles
CLAIN

Serge
HOARAU

Michel
FONTAINE

Mohammad
OMARJEE

Jacques
TECHER

Juliana
M'DOIHOMA

Linda
MANENT

TCO



Olivier
HOARAU

Salim
NANA-IBRAHIM

Julius
METANIRE

Jasmine
BETON

Daniel
PAUSE

Rahfick
BADAT

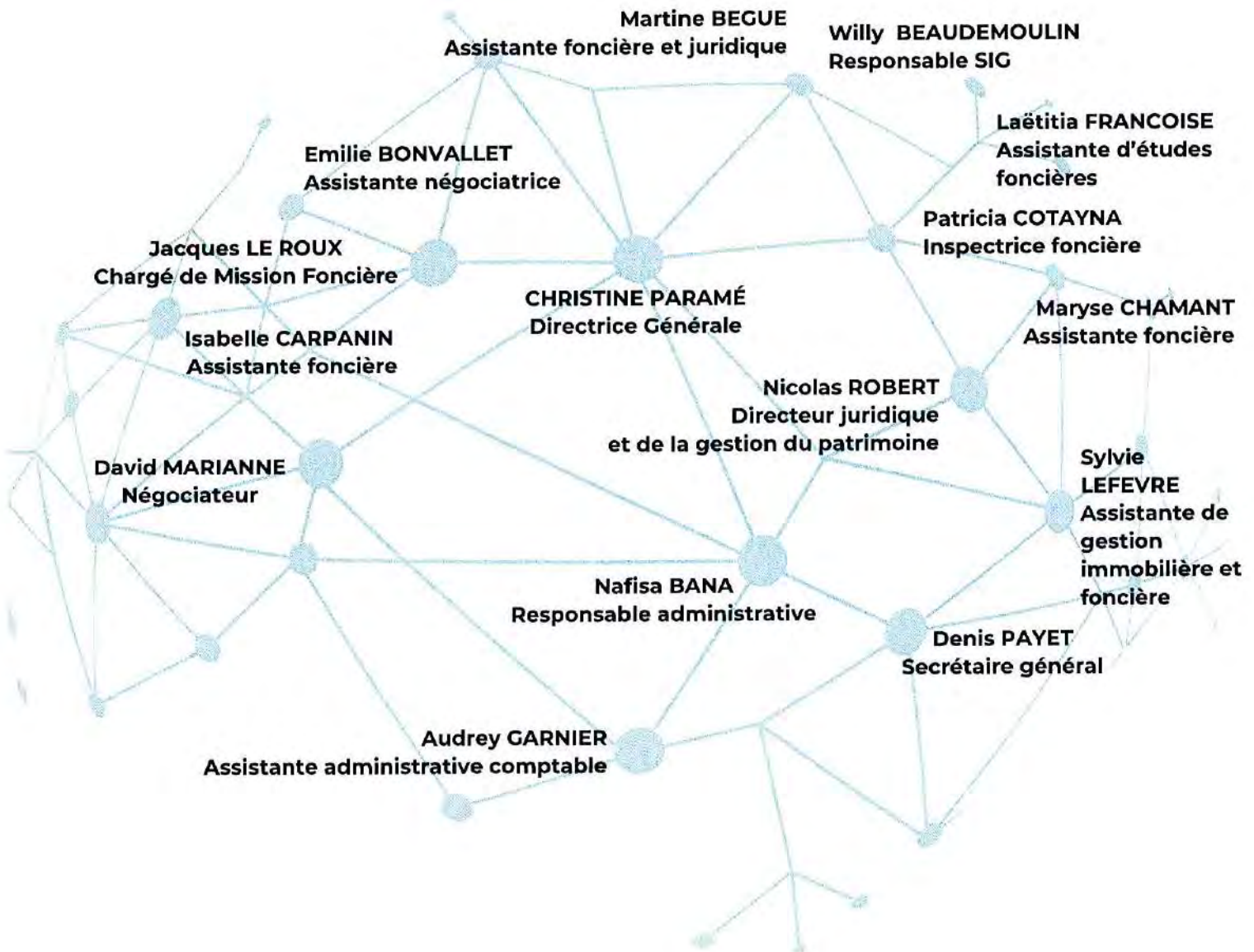
Pierre
GUINET

Maxime
FROMENTIN

Notre équipe



Organigramme fonctionnel



BILAN PPIF

01

Qui sommes-nous ?

02

Notre bilan d'activité

Rappel des objectifs du SAR

Le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) a pour objectif d'exercer au mieux les compétences spécifiques du Conseil régional en matière de développement économique et d'aménagement du territoire et de les coordonner avec celles qui sont reconnues avec les autres collectivités publiques : le SAR doit traduire la vision stratégique qu'a le Conseil régional de son avenir et définir sa mise en œuvre à l'échelle régionale à moyen terme (horizon 2030).

A La Réunion, un premier SAR a été approuvé en 1995 qui a fait l'objet d'une révision approuvée le 22 novembre 2011 par décret en conseil d'Etat.

Le SAR est élaboré à l'initiative et sous l'autorité de la Région, l'Etat a été associé à son élaboration et contrôle de son application. Selon le principe de la hiérarchie des normes, les documents de rang dits inférieurs que sont les SCOT et les PLU ou POS (il n'existe pas de carte communale à La Réunion) doivent être compatibles avec le SAR, la mise en compatibilité doit avoir lieu dans le délai de 3 ans après son approbation soit avant le 22 novembre 2014.

L'enjeu du SAR 2011 : concilier essor démographique (1 million d'habitants d'ici 2030) , besoins en logements, en équipements urbains, en emplois tout en préservant le capital territorial naturel et agricole.



Le SAR approuvé affiche **4 objectifs principaux** :

- 1. Répondre aux besoins d'une population croissante et protéger les espaces agricoles et naturels** : améliorer l'accès aux logements et aux services grâce à une armature urbaine hiérarchisée (le SAR prévoit une répartition des 180 000 logements à construire par bassin de vie), favoriser les transports collectifs, réaffirmer le principe d'économie d'espaces (prescription relative aux densités variables selon les pôles urbains : de 10 à 50 logts / Ha minimum, extension limitée et contenue dans une « zone préférentielle d'urbanisation »), protéger les espaces agricoles et naturels ...
- 2. Renforcer la cohésion de la société réunionnaise** dans un contexte de plus en plus urbain : priorité au logement social (le SAR impose 40% de logements aidés) développement urbain repensé organisé en bassin de vie, prise en compte des paysages naturels en protégeant ces espaces et en imposant des coupures d'urbanisation ...
- 3. Renforcer le dynamisme économique** dans un territoire solidaire : rapprocher l'emploi et l'habitat en créant des zones d'activité dans chaque bassin de vie, constitution de pôles d'activité pour les pôles principaux, promotion de la filière économique des énergies renouvelables, objectif de reconquête des terres agricoles ...
- 4. Sécuriser le fonctionnement du territoire** en anticipant les changements climatiques : promouvoir la densification pour gérer mieux les réseaux d'eau, préserver la ressource en matériaux, valoriser les projets à grande échelle des énergies de base (biomasse, géothermie ...)

Observatoire du marché de l'immobilier

Les prix du foncier en augmentation à la CINOR et en diminution à la CIREST en 2020¹

L'EPF Réunion a noué un partenariat avec l'AGORAH, par délibérations en date du 5 avril 2017 et du 12 décembre 2019 afin de disposer d'un observatoire de l'immobilier.

Entre 2019 et 2020, le prix des terrains a augmenté de 15 % à la CINOR, principalement en raison des ventes enregistrées à Sainte-Marie dans les secteurs de Plaine de Beauséjour (523 €/m²) et du Piémont de Sainte-Marie (431 €/m²). Les aménités environnementales offertes dans la région de la Côte Ouest attirent les candidats à l'acquisition de terrains, mais la rareté des terrains dans l'intercommunalité, combinée à une forte demande, entraîne une augmentation des prix. En 2020, les ventes les plus chères ont été enregistrées à Saint-Gilles-Bains (678 €/m²), dans le secteur ZAC Saint-Laurent/Sainte-Thérèse (489 €/m²) et à la Rivière des Galets (434 €/m²).

Cependant, à la CIREST, le prix médian des terrains à bâtir a chuté brutalement en 2020 en raison des ventes effectuées à La Plaine-des-Palmistes (102 €/m²) et à Salazie dans l'îlet Mare à Vieille Place (79 €/m²). Ces ventes ont représenté 44 % des ventes totales de l'année à la CIREST.

Pour les terrains à bâtir, la décroissance des prix par niveau d'altitude s'observe sur toutes les intercommunalités. Les terrains les plus chers sont vendus sur les littoraux de la CINOR et du TCO, plus précisément dans le centre-ville de Saint-Denis, aux Deux Canons- Finette, à Beauséjour, à la Rivière des Galets, au quartier ZAC Saint-Laurent, à Sainte-Thérèse, à l'Étang Saint-Leu et dans la ville de Saint-Leu.

Le profil des acheteurs

En général, les transactions immobilières sont effectuées par des particuliers sur le marché des maisons et des terrains constructibles. Toutefois, pour les ventes de terrains constructibles, les organismes de logement social et les promoteurs interviennent à hauteur de 30 % des ventes.

Conséquences pour l'EPF Réunion

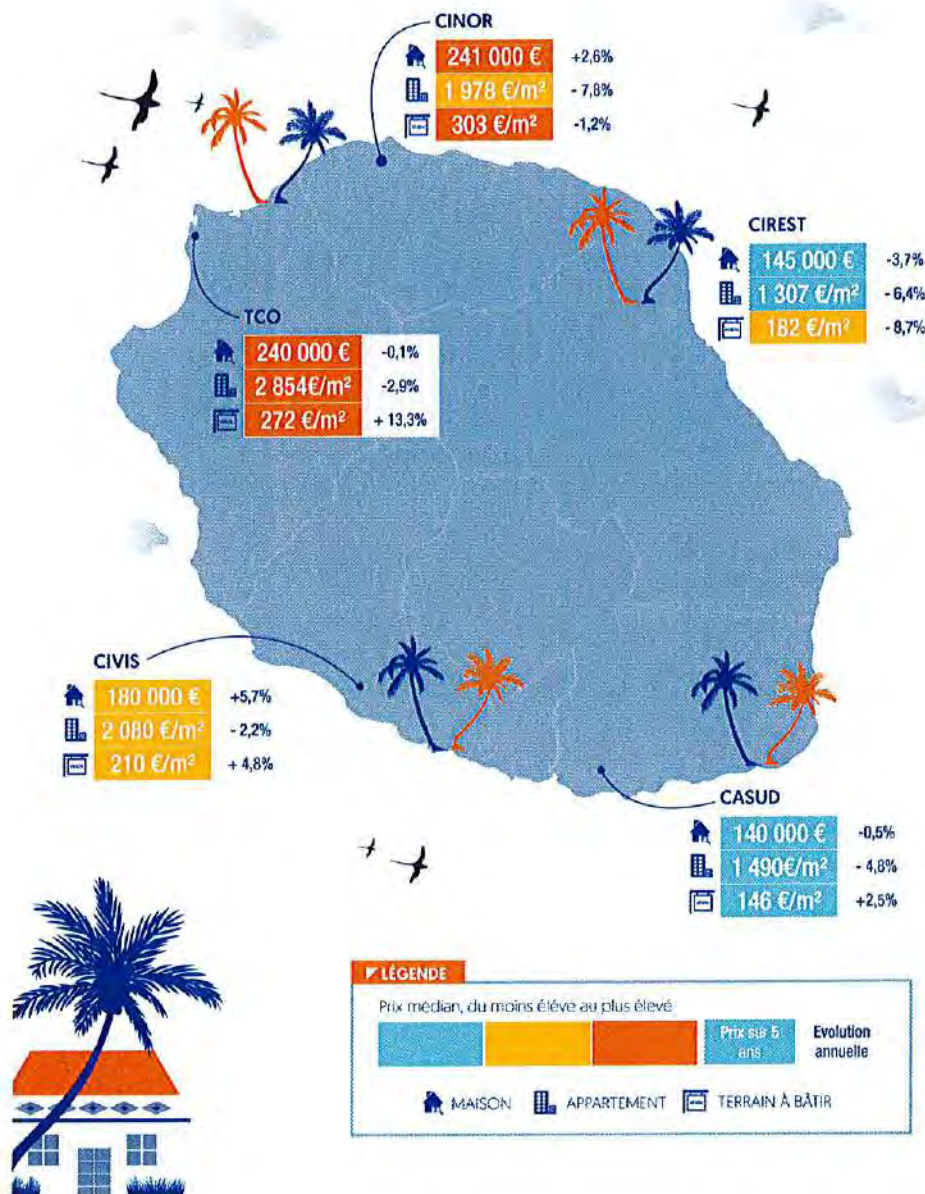
L'EPF Réunion doit poursuivre les acquisitions permettant aux opérateurs et les collectivités de réaliser des projets d'intérêt général nécessaires au logement mais aussi aux superstructures accompagnant l'évolution du territoire.

Une étude approfondie du marché de l'immobilier à La Réunion avec en perspective l'ensemble des impacts de la loi Climat et Résilience venant impacter des contraintes déjà fortes.

¹ Observatoire des transactions immobilières et foncières, AGORAH, 2022

Observatoire du marché de l'immobilier ¹

PRIX DE L'IMMOBILIER & DU FONCIER, À LA RÉUNION sur la période 2014 - 2018



¹ Observatoire des transactions immobilières et foncières, AGORAH, 2022, p 15

Le parc locatif social²

Le parc locatif social de La Réunion compte 81 725 logements, abritant près de 24 % des ménages de l'île au 1er janvier 2023.

En moyenne, la tension globale s'établit à 5,8. Ainsi, pour chaque attribution, il y a près de 6 demandeurs pour un logement attribué. Cette situation s'est nettement aggravée au cours des trois dernières années, principalement en raison de l'augmentation du nombre de demandes, de la baisse du taux de rotation et du nombre de logements livrés.

Les écarts entre les EPCI permettent de mettre en lumière des situations de tension très contrastées, bien que la situation se soit nettement détériorée pour presque toutes les zones, sauf pour la CINOR, qui reste au même niveau qu'en 2021.

- Le TCO présente le niveau de tension le plus élevé, avec un indicateur de 8,6
- Le CIREST et la CINOR sont en dessous de la moyenne départementale (4,7)
- La tension augmente considérablement dans le Sud, en particulier à la CIVIS, qui est maintenant nettement au-dessus de la moyenne départementale avec 7 demandes en attente par logement attribué.

Les bailleurs sociaux prévoient une forte reprise des livraisons en 2023, avec près de 2 600 logements neufs attendus en raison du report d'un grand nombre d'opérations, puis une baisse drastique en 2024, avec environ 1 700 logements.

Cependant, ces chiffres sont soumis à de forts aléas. Ainsi, en 2022, de nombreux appels d'offres ont été déclarés infructueux en raison de prix proposés incompatibles avec les budgets prévisionnels de travaux.

En moyenne, les surcoûts sont d'environ 19 %. Par conséquent, moins de 50 % des opérations prévues ont effectivement été lancées. Il convient également de noter qu'une partie importante de la production des deux prochaines années se fera en dehors des opérations d'aménagement, alors qu'il est bien connu qu'elles constituent un élément facilitateur de la production de logements sociaux en permettant de limiter le coût de la charge foncière.

Dans ce contexte, l'intervention de l'EPF Réunion reste importante, pour accompagner la réalisation de logements aidés nécessaires à la demande sur l'ensemble du territoire.

² Le parc, la demande et les attributions de logements locatifs sociaux à La Réunion, ARMOS 2023

Les acquisitions en bref

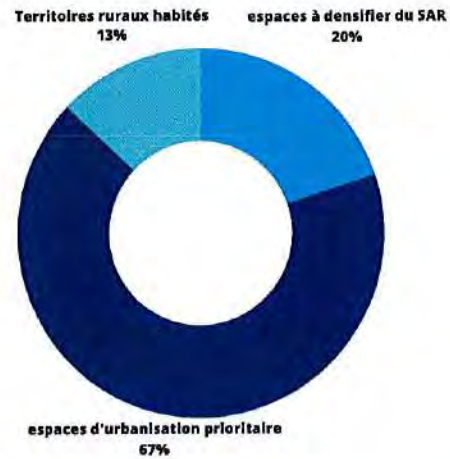
Entre le 1er janvier 2019 et fin de l'année 2023, l'EPF Réunion a procédé à 367 acquisitions foncières qui respectent les grands principes du SAR et des SCOT en vigueur.

BILAN PPIF 2019-2023

Logement



RPA "Terrain Tennis", Saint-Joseph



Tourisme



Villa Verguin, Saint-Paul

Réserve foncière



Cambaie, Saint-Paul

Equipement public



Maison des veillées, Petite-Ile

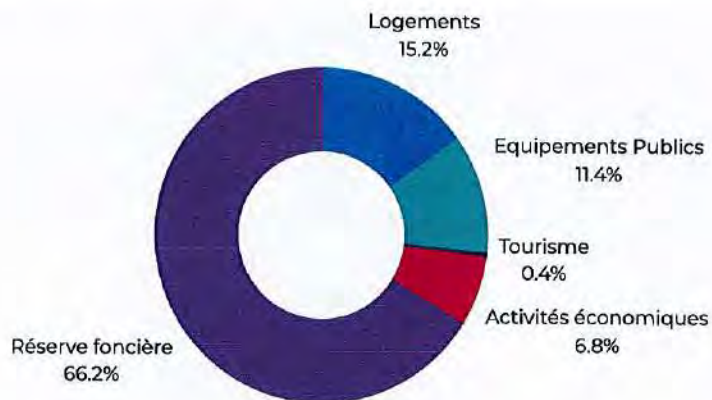
Zone d'activités économiques



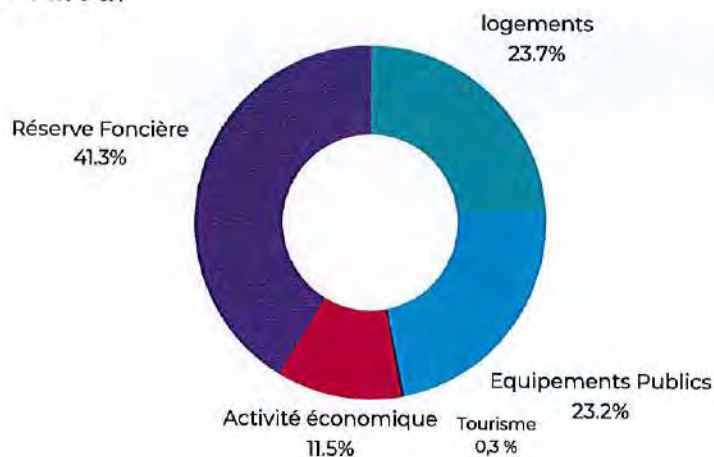
Les Grègues, Saint-Joseph

Les acquisitions en surface et valeur

En surface



En valeur



L'EPF Réunion a acquis :

- 36,5 ha en vue de réaliser ± 1900 logements aidés
- 157 ha (74 dossiers) en vue de réaliser 13 opérations d'aménagement
- 15,72 ha en vue de réaliser 7 zones d'activités économiques
- 1 ha en vue de réaliser 2 équipements touristiques
- 27,85 ha (179 acquisitions) en vue de réaliser 151 équipements publics structurants

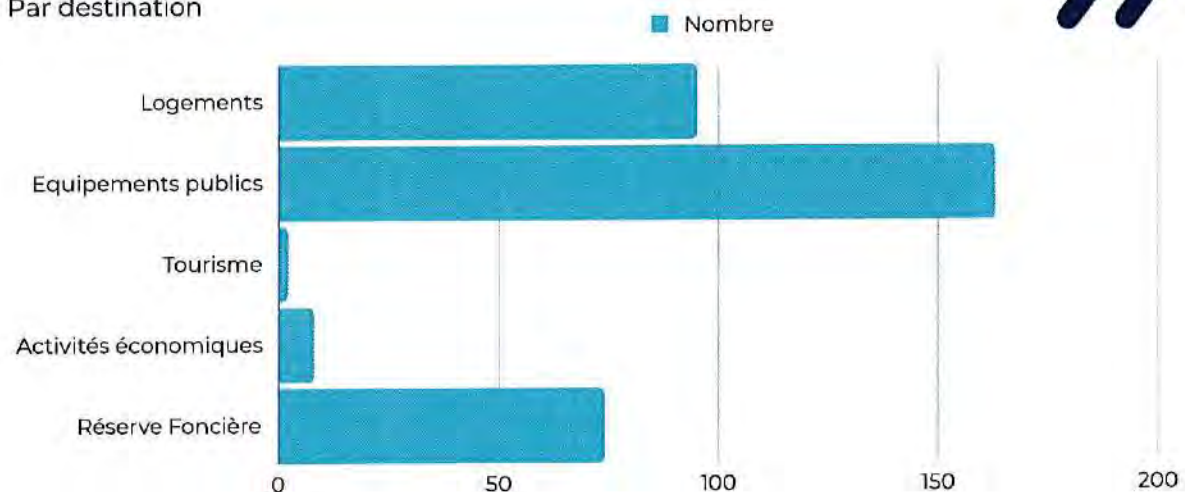
- 21 acquisitions ont été réalisées dans le cadre du partenariat avec l'Etat pour la gestion des terrains concernés par le Fonds Barnier, pour lesquels l'EPF acquiert les fonciers, procède à la démolition des bâtis et remet à la Commune les terrains nus une fois aménagés.

La destination des biens acquis

Les acquisitions réalisées représentent une surface totale de 2 384 804 m² (238,5ha), pour une valeur de 196,17 millions euros en vue de réaliser :

- des opérations d'aménagement,
- des logements aidés,
- des zones d'activités économiques,
- des opérations à caractère touristique,
- des équipements publics.

Par destination



Les acquisitions réalisées sont en grande partie destinées à la création d'équipements publics de logements aidés ainsi que la constitution de réserves foncières, qui demeurent le cœur de cible de l'action de l'EPF.

Il est à noter que les mesures en faveur de l'activité économique et touristique ne connaissent pas le même élan, et il s'agira tant dans les perspectives que dans les mesures mises en place dans le présent PPIF, d'évaluer ces résultats.

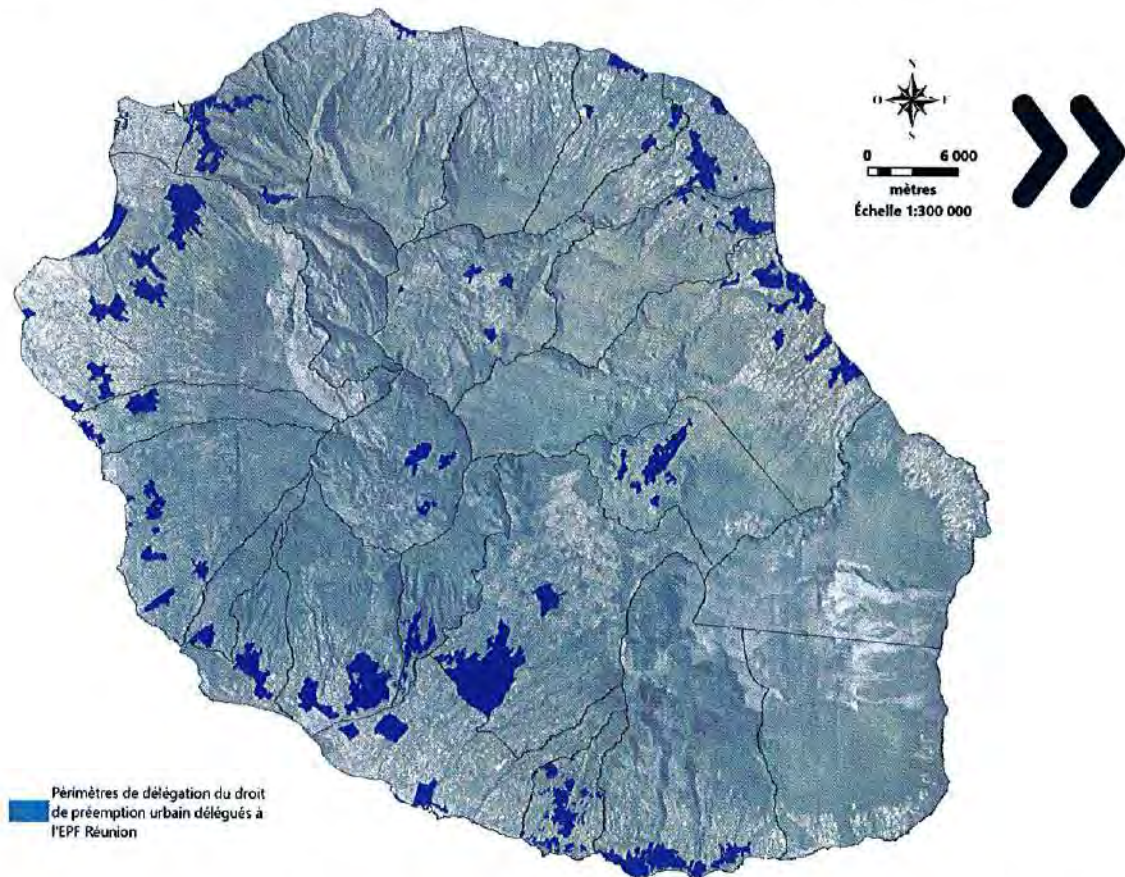
Il est à remarquer que le PPIF 2019-2023 reste un outil très performant dans l'aide aux collectivités, afin qu'elles atteignent les objectifs qu'elles ont fixés dans leurs documents de planification.

Les préemptions en bref

L'EPF Réunion acquiert l'essentiel de ses terrains par voie amiable (72% du nombre d'actes depuis sa création), mais au titre du code de l'urbanisme, l'établissement peut également se voir déléguer certaines prérogatives de puissance publique, telles que le droit de préemption urbain (DPU), le droit de priorité des communes à l'occasion des ventes de terrains de l'Etat et l'expropriation.

Ainsi, la quasi-totalité des communes de l'île ont délégué leur droit de préemption urbain à l'EPF Réunion sur des parties de leur territoire, sur lesquels les collectivités ont sollicité le concours financier et l'ingénierie foncière de l'établissement pour renforcer leurs capacités d'intervention sur ces secteurs qu'elles ont défini comme stratégiques, en vue de contribuer à réaliser leurs projets de logements, d'équipements publics structurants, ou pour renforcer l'activité économique.

A ce jour, 21 communes nous ont délégué 11 998 hectares de zones urbaines ou à urbaniser.



Sur ces périmètres, l'établissement reçoit des communes les Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA), les instruit et répond aux notaires, que ce soit à l'occasion des renoncations ou des décisions de préemption.

Les préemptions en chiffres

Durant le PPIF 2019-2023, l'EPF Réunion a instruit pas moins de 13 028 déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA) qui portaient sur des ventes cumulant 998 hectares et 3,46 Milliards d'€.

Parallèlement, l'établissement a été amené à exercer son droit de préemption à la demande des communes à 250 occasions, pour un montant de 56,6 M€, pour une surface de 51ha, mais ces préemptions n'aboutissent pas toutes à une acquisition par l'EPF Réunion, la moitié environ de ces préemptions (126 sur 250) ayant été exercées à un prix inférieur à celui notifié par le vendeur.

Entre 2019 et 2023, l'EPF Réunion a ainsi pu acquérir 129 terrains par voie de préemption (104 préemptions au prix figurant sur la DIA et 25 offres acceptées après préemptions à un prix inférieur), pour 14,5 hectares et 29,15 M€.

Sur la période de	2019	à	2023	
L'EPFR a reçu	13 028	DIAs pour	1002ha69a49ca	3 458 666 375.97 €
l'EPFR a préempté	250	fois pour	51ha76a60ca	56 059 960.00 €
dont préempt au prix	121	PAP pour	13ha28a07ca	24 506 781.00 €
dont préempt rév. prix	126	PRP pour	32ha81a85ca	31 330 058.00 €
dont DPRI	3	DPRI pour	0ha24a48ca	223 121.00 €
"=> acquis EPFR	129	actes signés pour	14ha46a81ca	



Exemple sur la commune du Tampon où la SODEGIS a réalisé 24 logements aidés (LLTS) avec cette opération nommée "Californie".

à l'acquisition



à la livraison

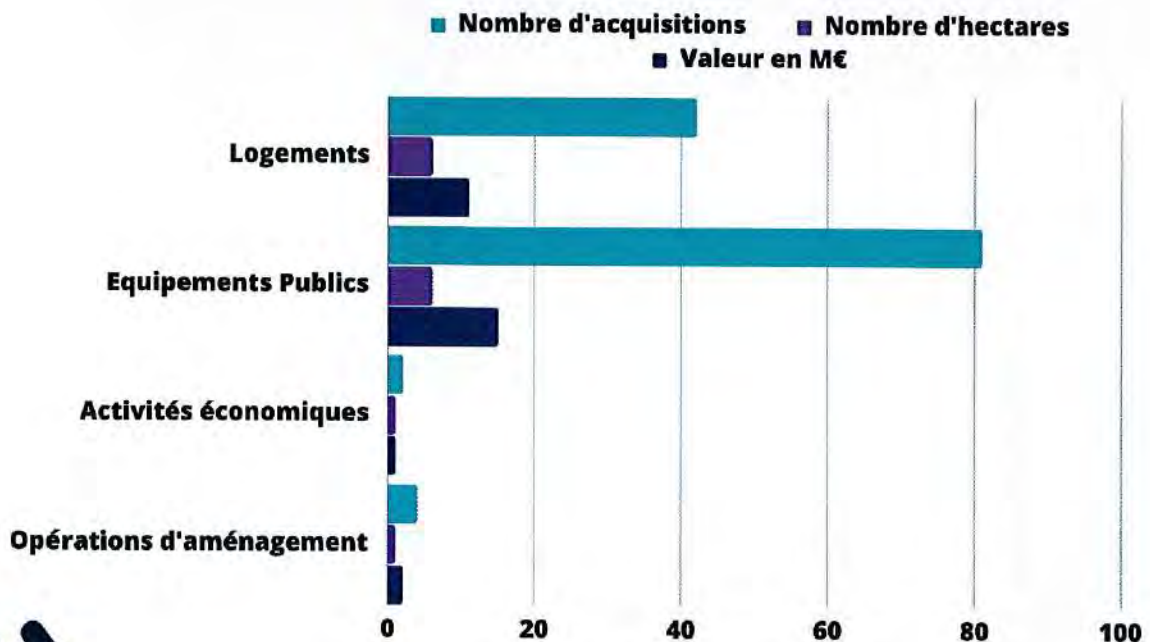


Les préemptions par destination

L'EPF a réalisé 250 préemptions réparties comme suit :

- 21,21 ha pour 10,05 M€ (31 dossiers) en zone d'urbanisation future (zones AU des PLU)
- 25,13 ha pour 46 M€ (219 dossiers) en zone urbaine (zones U des PLU)
- Répartition de la destination des 129 acquisitions réalisées par voie de préemption :

- Pour le Logement : 42 acquisitions pour 6,43 ha et 12 M€
- Equipements publics structurants : 81 dossiers pour 6,02 ha et 14,7 M€
- Activités économiques : 2 acquisitions pour 0,79 ha et 0,84M€
- Opérations d'aménagement : 4 acquisitions pour 0,94ha et 1,62 M€



Les dépenses d'acquisitions, les recettes

Les objectifs prévisionnels du PPIF 2019-2023 étaient de 151 M€ consacrés aux acquisitions (sans emprunt). Nous constatons des chiffres de réalisation s'élevant à 196 M€ soit 129 % du prévisionnel.

Les recettes prévisionnelles ont été estimées à 69 M€ (produits de cessions), le taux de réalisation du PPIF 2019-2023 affiche 119,7 M€ d'échéances de parties de terrains facturées soit 173 % du prévisionnel.

Ces chiffres démontrent le dynamisme de la structure en même temps qu'ils mettent en exergue la difficulté de calibrer les montants prévisionnels. En effet, si l'on ramène le nombre et la qualité des dossiers au nombre d'agents, il devient évident que l'établissement gère efficacement ses missions.



Saint-Leu : équipement public

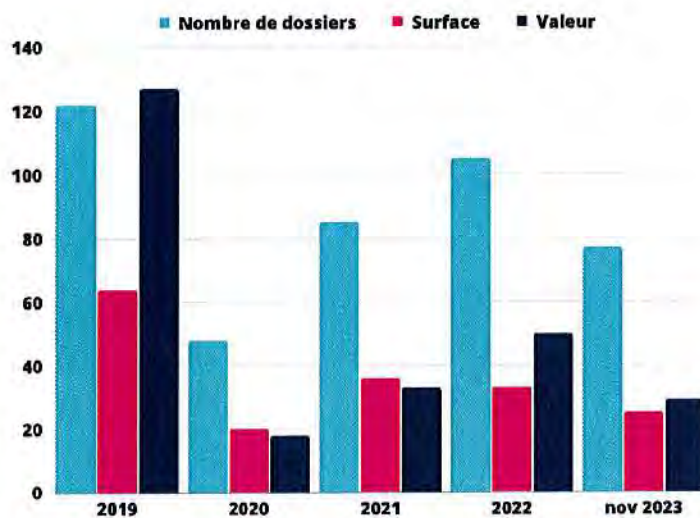


Saint-Pierre : ZAE



Saint-Paul : logements aidés

Dépenses



Recettes des échéances facturées

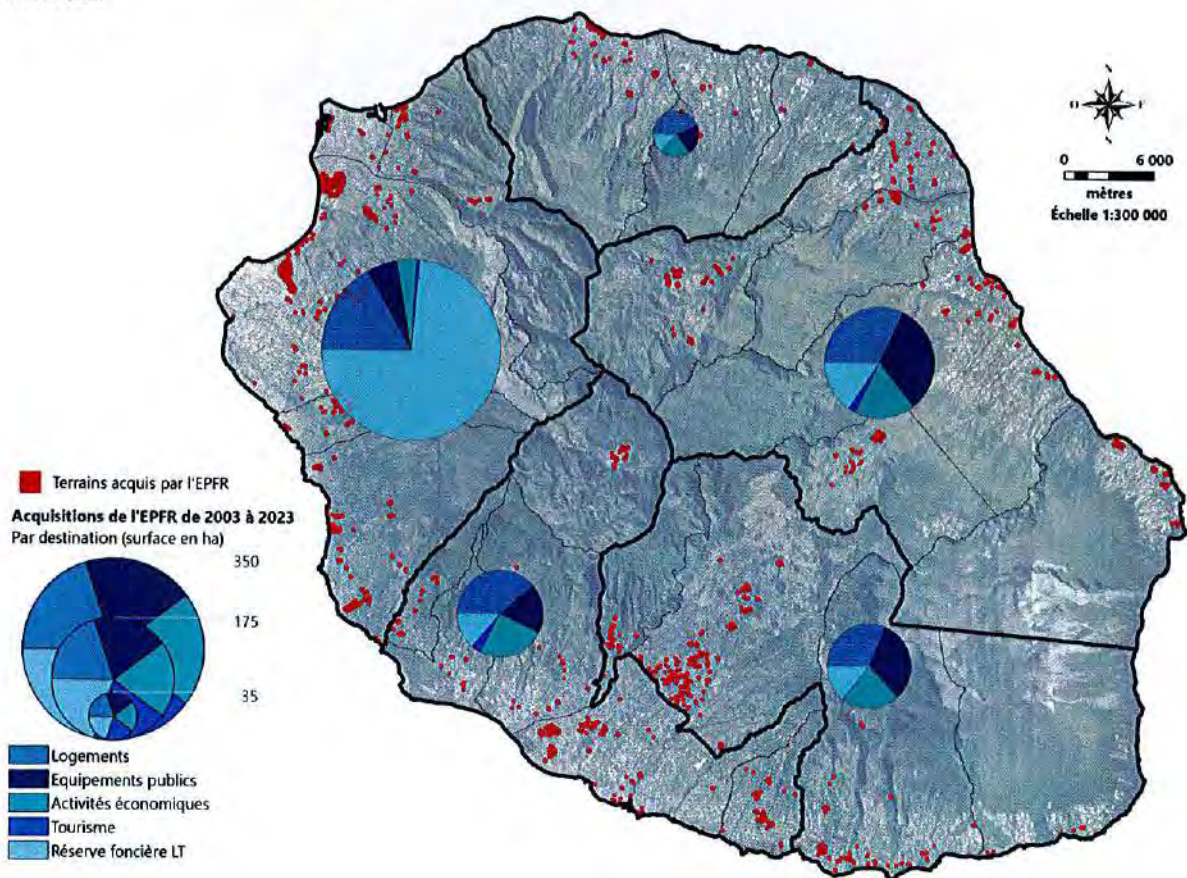


Ventilation spatiale des acquisitions

Entre 2003 et 2023, l'EPF a fait aboutir 933 dossiers d'acquisitions pour le compte des cinq intercommunalités. La répartition spatiale des surfaces et des moyens financiers qui y sont consacrés font apparaître une sollicitation de l'EPF inégale selon les intercommunalités, même si l'ensemble du territoire est couvert par l'intervention de l'établissement.

Acquisitions par l'EPF depuis sa création

En surface



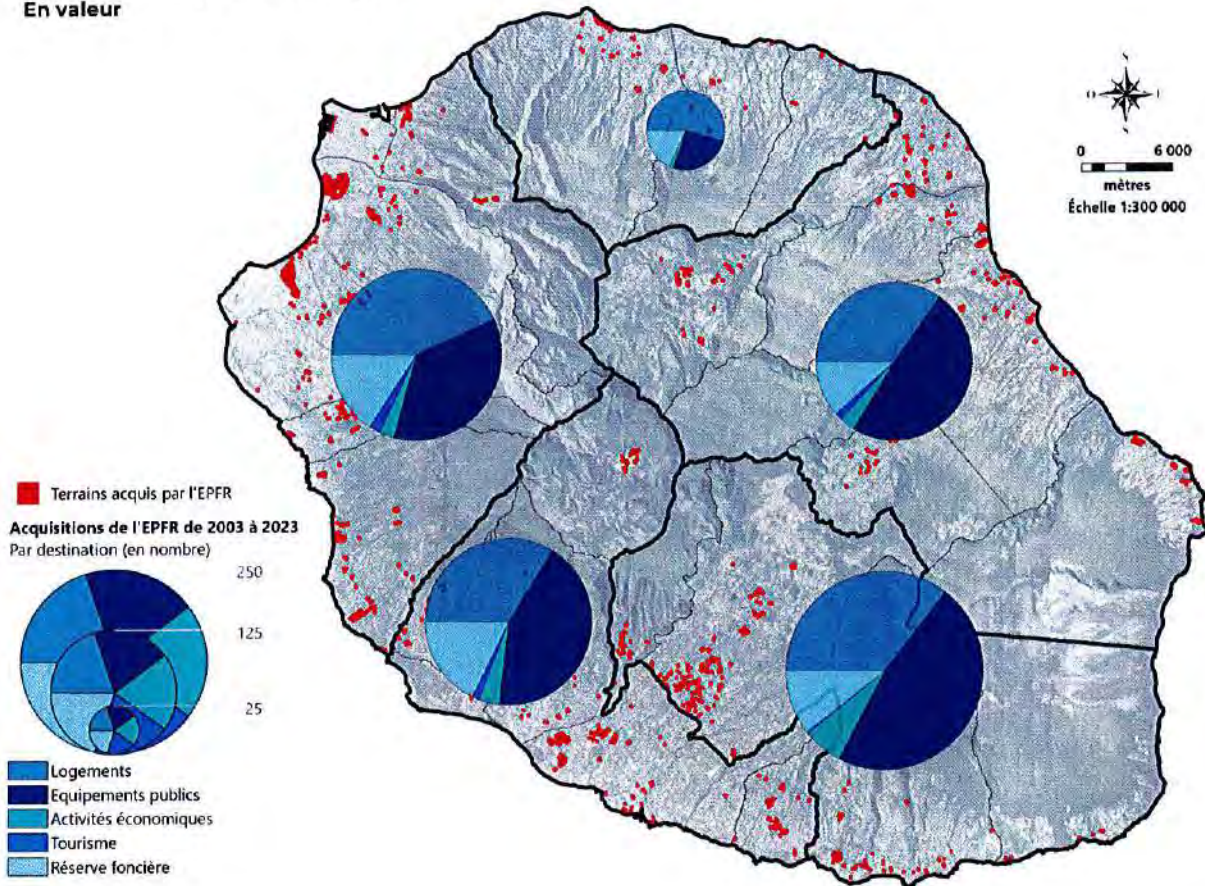
	CASUD	CINOR	CIREST	CIVIS	TCO
Logements	28,06 ha	13,31 ha	46,35 ha	37,47 ha	57,74 ha
Equip. Publics	28,36 ha	6,40 ha	46,50 ha	17,76 ha	19,32 ha
Activités économiques	19,97 ha	6,58 ha	25,34 ha	24,28 ha	12,08 ha
Tourisme	0,16 ha	0,00 ha	3,62 ha	3,72 ha	2,03 ha
Réserve foncière	13,09 ha	4,06 ha	22,44 ha	13,40 ha	252,41 ha
Total général	89,63 ha	30,35 ha	144,25 ha	96,63 ha	343,57 ha



Ventilation spatiale des acquisitions

Acquisitions par l'EPF depuis sa création

En valeur



	CASUD	CINOR	CIREST	CIVIS	TCO
Logements	100	30	66	70	96
Equip. Publics	132	14	92	89	79
Activités économiques	18	1	6	8	6
Tourisme	1		3	3	5
Réserve foncière	30	10	22	37	35
Total général	281	55	189	207	221

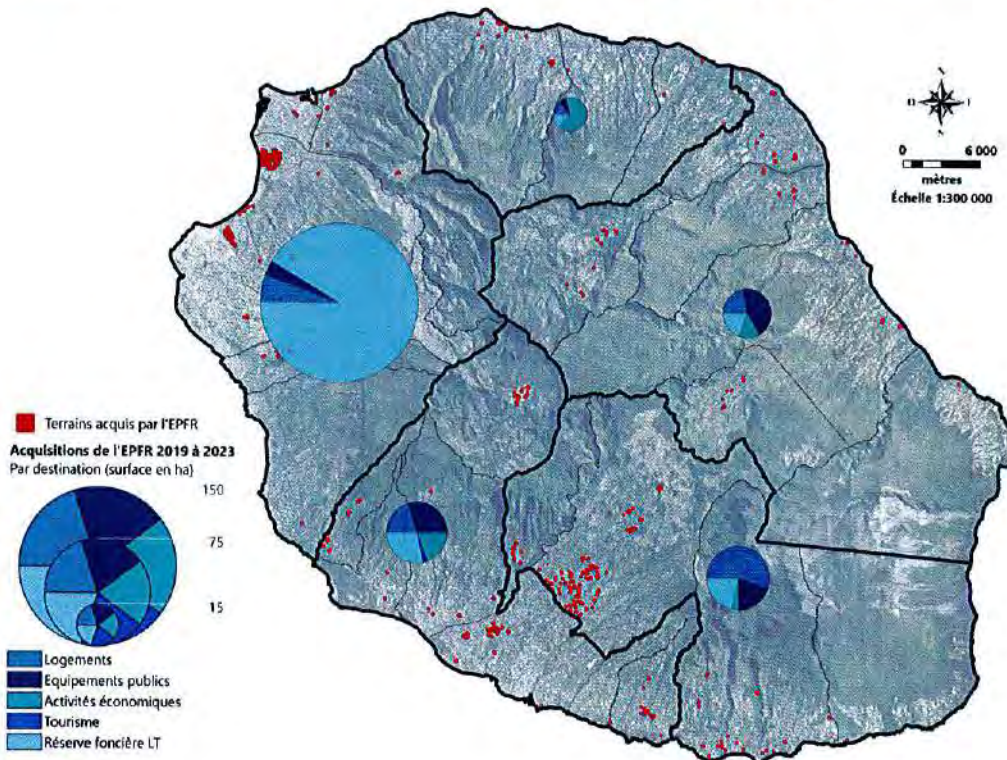
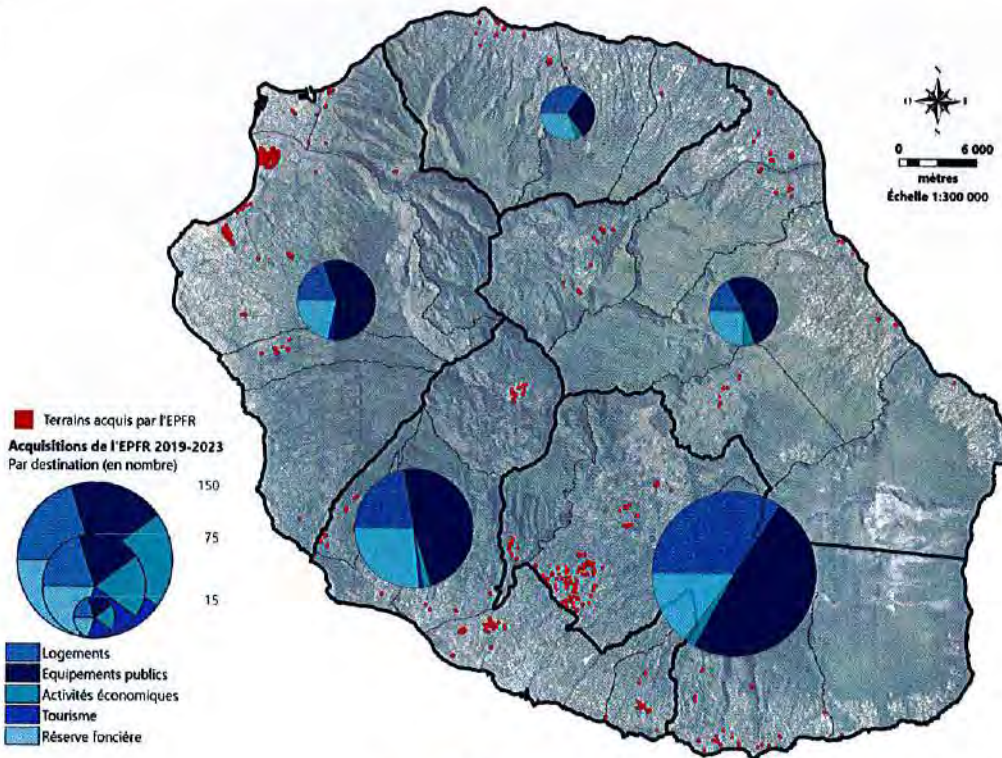
L'EPF Réunion a réalisé en surface et en moyens financiers des acquisitions plus importantes sur la moitié sud ouest de La Réunion.

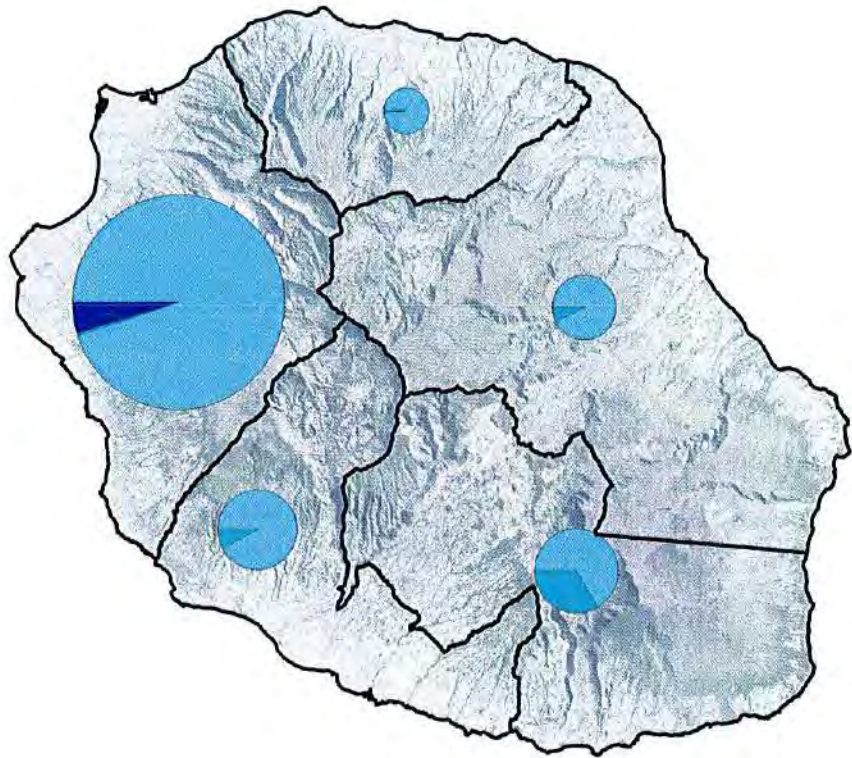
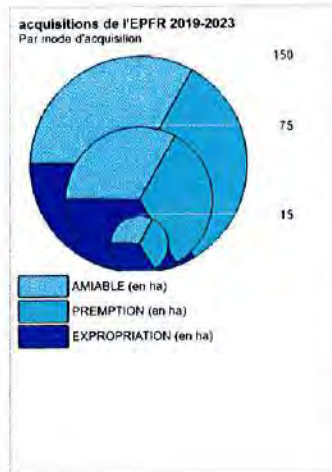
Même si l'opération de Cambaie est exceptionnelle, il est à noter que le sud reste très fortement accompagné, notamment le Tampon et Saint-Pierre.

Acquisitions par l'EPF pendant la période du PPIF

En nombre

BILAN PPIF 2019-2023





Il convient de préciser que l'EPF Réunion privilégie les modes d'acquisition les moins coercitifs, à savoir, l'acquisition amiable et la préemption. En effet, dans les deux cas, le propriétaire est vendeur de son bien.

Cependant, l'établissement reste compétent en matière d'expropriation, et sur demande des collectivités a été amené à les réaliser en leur nom et pour leur compte.

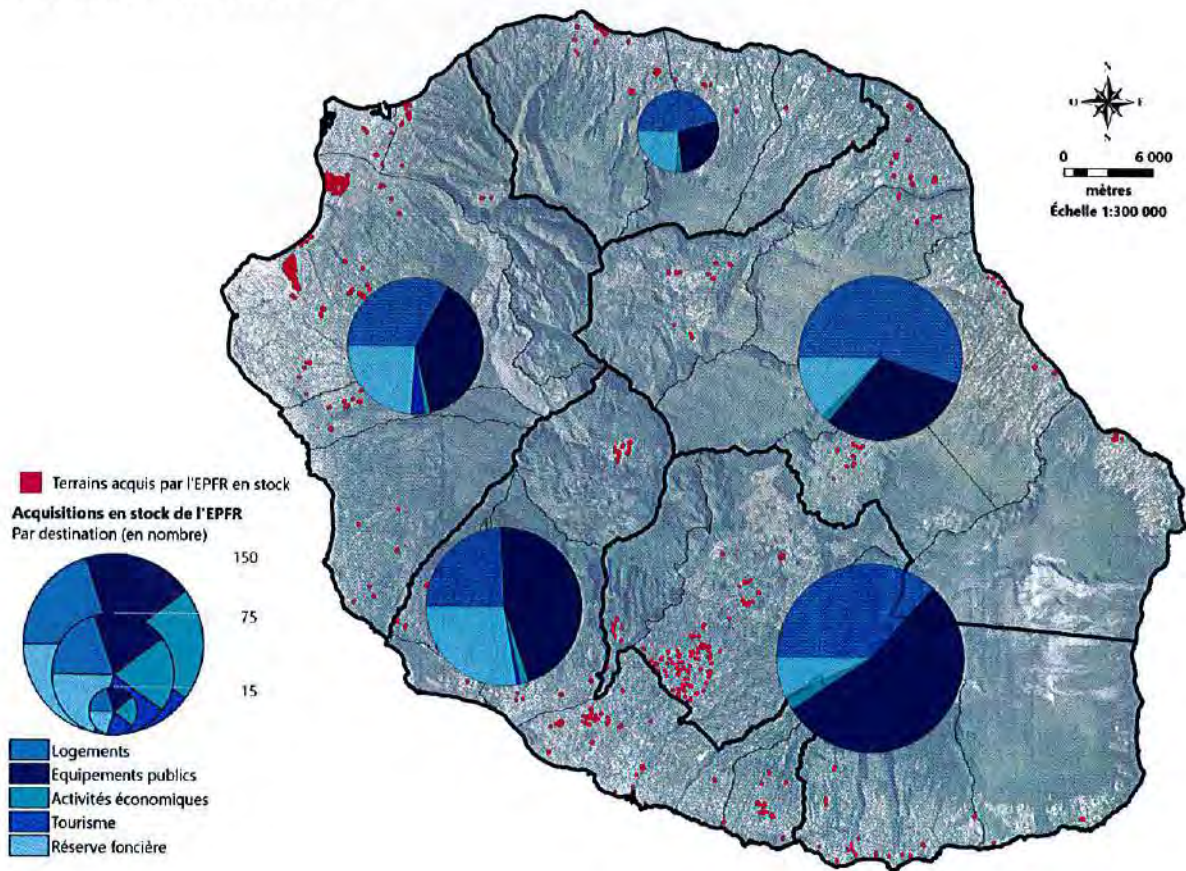
Ainsi, 120 ha ont été maîtrisés sur la plaine de Cambaie, en vue de réaliser une opération d'aménagement d'envergure : l'Ecocité.

Etat des stocks

Le stock au 3ème trimestre 2023 s'évalue à :

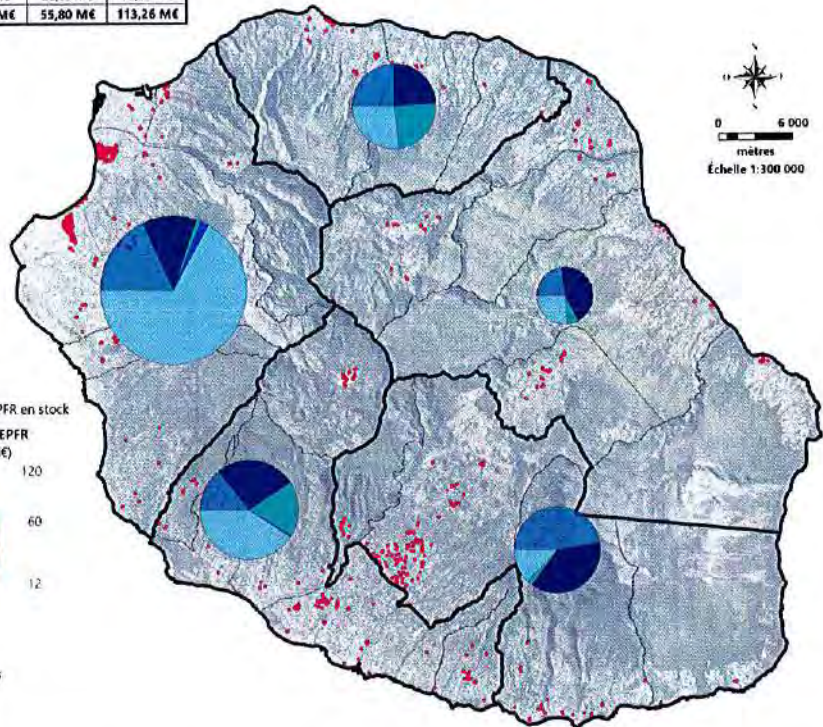
- 475 terrains acquis
- 358 ha de surface acquise
- 267 M€ en valeur

Acquisitions en stock l'EPF

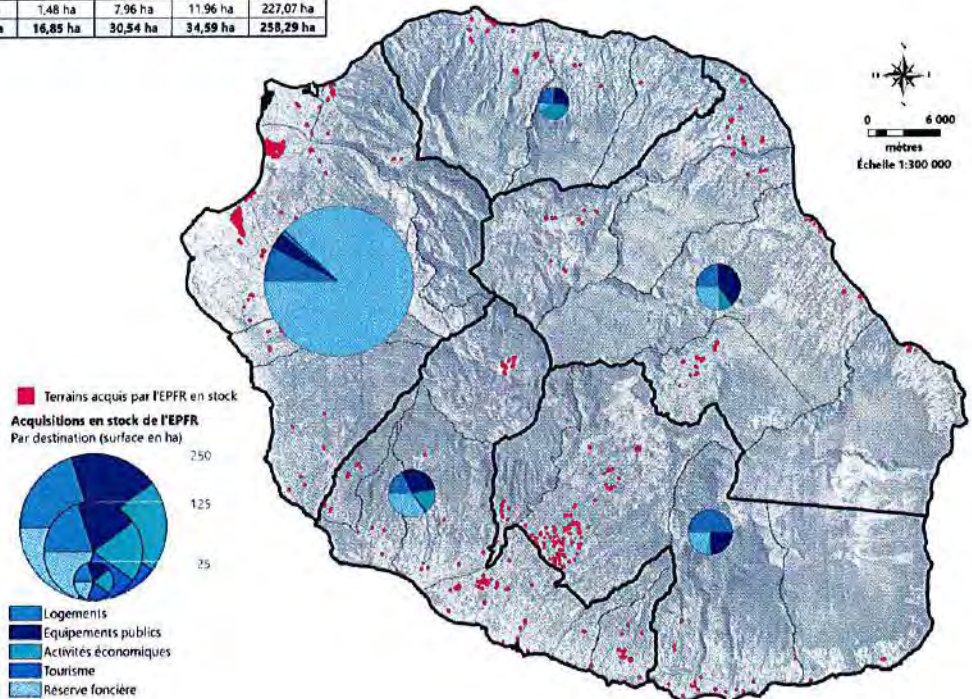


	CASUD	CINOR	CIREST	CIVIS	TCO
Logements	59	17	10	29	30
Equip. Publics	87	10	39	54	35
Activités économiques	4	1	2	2	1
Tourisme	0	0	0	1	3
Réserve foncière LT	11	9	16	33	22
Total	161	37	67	119	91

	CASUD	CINOR	CIREST	CIVIS	TCO
Logements	21,24 M€	10,68 M€	4,90 M€	8,02 M€	20,50 M€
Equip. Publics	16,49 M€	10,17 M€	9,28 M€	14,76 M€	13,76 M€
Activités économiques	1,08 M€	10,20 M€	1,37 M€	9,98 M€	-0,98 M€
Tourisme	0,00 M€	0,00 M€	0,00 M€	0,35 M€	2,20 M€
Réserve foncière LT	5,68 M€	11,37 M€	5,56 M€	22,69 M€	75,83 M€
Total	44,49 M€	42,42 M€	21,12 M€	55,80 M€	113,26 M€



	CASUD	CINOR	CIREST	CIVIS	TCO
Logements	16,47 ha	4,36 ha	7,48 ha	6,25 ha	19,26 ha
Equip. Publics	7,50 ha	4,44 ha	12,39 ha	10,24 ha	9,49 ha
Activités économiques	1,00 ha	6,58 ha	2,71 ha	5,43 ha	1,63 ha
Tourisme	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,71 ha	0,84 ha
Réserve foncière LT	7,30 ha	1,48 ha	7,96 ha	11,96 ha	227,07 ha
Total	32,27 ha	16,85 ha	30,54 ha	34,59 ha	258,29 ha



02.e Les projets d'envergure

Durant ce PPIF 2019-2023, l'EPF Réunion a réalisé en particulier plusieurs acquisitions de grande envergure pour des projets majeurs du territoire, sur des zones d'urbanisation future :

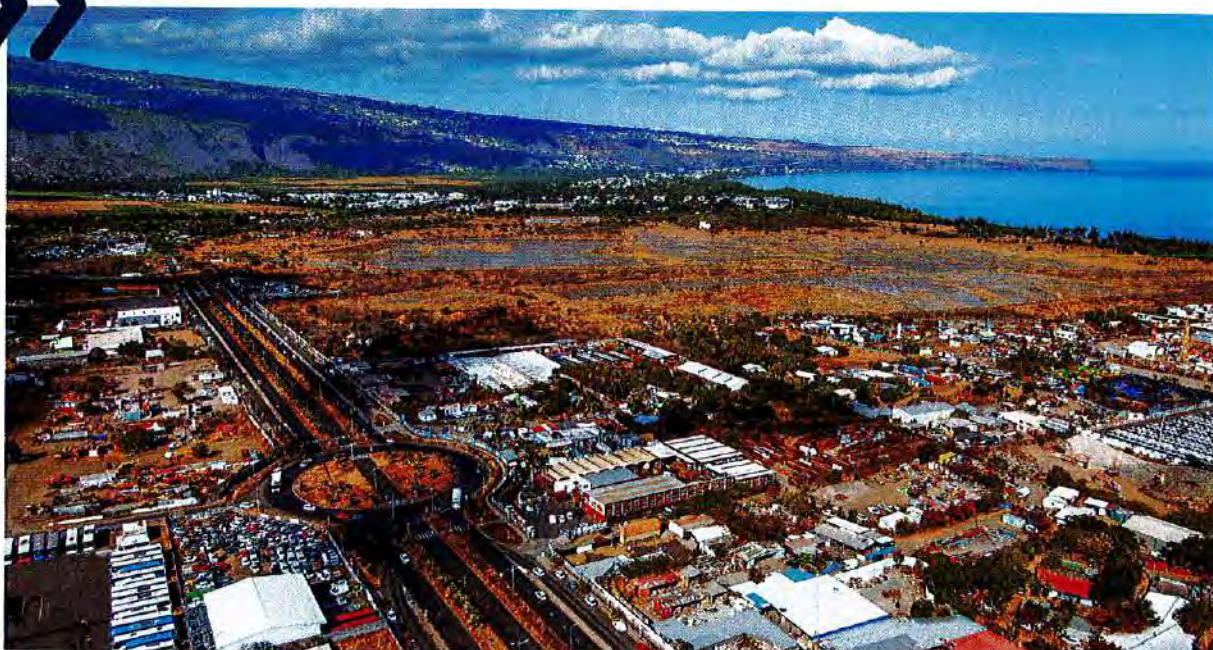
o **Cambaie à Saint-Paul** : pour la réalisation de l'opération Ecocité pour le compte et en partenariat avec le TCO, 3 tranches d'acquisitions pour 112 ha et 37 millions d'euros venant en complément des acquisitions déjà réalisées sur le PPIF précédent, pour un total de 120 ha et 43 millions d'euros.

o **Opération Renaissance III** (Savane des Tamarins) sur Saint-Paul Plateau-Caillou : finalisation de l'expropriation engagée en 2015, pour laquelle l'EPF Réunion est bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique (DUP) pour le compte de la SEDRE, aménageur désigné par la Commune de Saint-Paul.

Durant ce PPIF 2019-2023, l'EPF Réunion a acquis 6 terrains pour 25 ha et 10,1 millions d'euros, soit au total sur cette opération, depuis 2015, 9 terrains pour 86,7 ha et 13,25 M€ ; ces terrains sont destinés à accueillir environ 2000 logements, 24000 m² de surface de bureaux et tertiaires, et plusieurs équipements publics structurants.

o **Technor** : Sur la Bretagne à Saint-Denis, l'EPF a acquis pour le compte de la CINOR 6,6 ha pour une valeur de 10,2 M€, en vue de la réalisation de la tranche 2 de la zone d'activités économiques de TECHNOR.

o **Pierrefonds** à Saint-Pierre, l'EPF a acquis 6,75 ha pour 11,32 M€, pour le compte de la CIVIS, en compléments des 33 hectares déjà maîtrisés dans le secteur précédemment. Une partie de ces terrains est destinée à accueillir une opération de rayonnement régional portée par la CCIR, intégrant la relocalisation de ses centres de formations, ainsi que des structures d'accompagnement des entreprises.



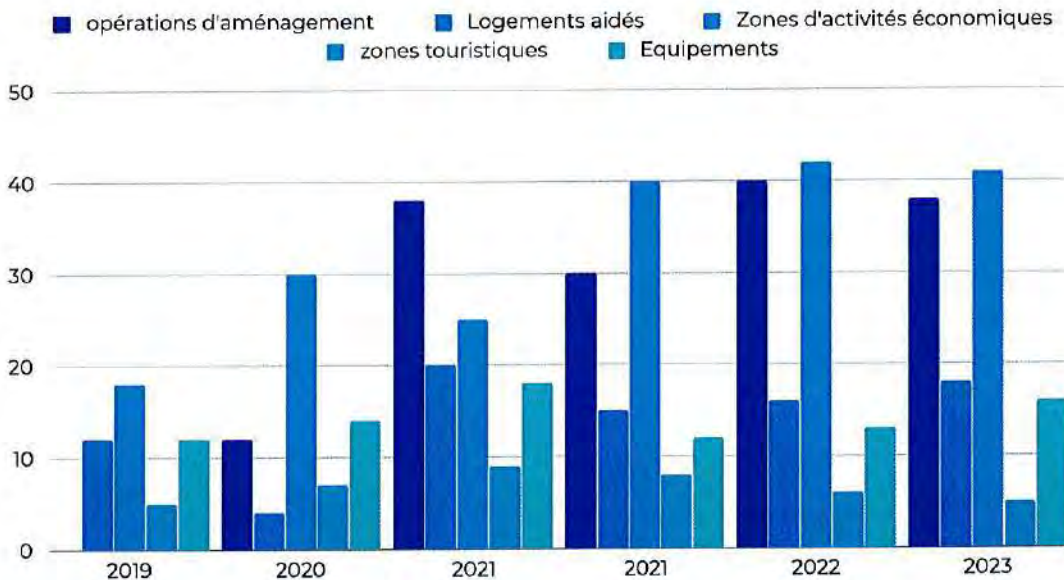
Plaine de Cambaie - crédit photo : TCO

Destination des biens rétrocedés

Les rétrocessions réalisées (192) représentent une surface de 98,5 ha pour une valeur de 66,8 M€ décomposés comme suit :

- 46,21 ha rétrocedés en vue de réaliser 18 opérations d'aménagement,
- 20,39 ha rétrocedés en vue de réaliser ±1100 logements aidés,
- 5,75 ha rétrocedés en vue de réaliser 1 zone d'activités économiques,
- 0 ha rétrocedé en vue de réaliser des équipements touristiques,
- 25,56 ha rétrocedés (105 rétrocessions) en vue de réaliser 91 équipements publics structurants

Par destination



Saint-Denis, rés. Léon Diex (33 PSLA)



Le Tampon, opération "BOULANGER" (20 LLS + 12 LLTS)

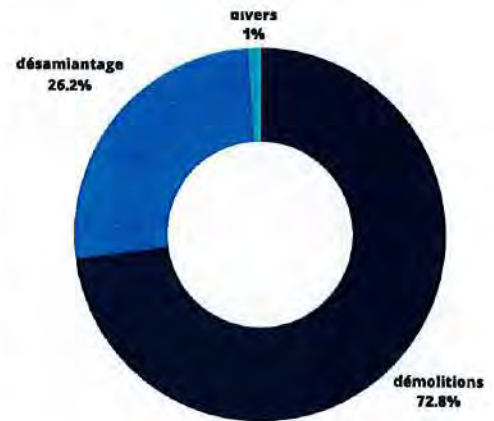
Les opérations de proto-aménagement

Entre le 1er janvier 2019 et fin de l'année 2023, l'EPF Réunion a procédé à 136 actions de proto-aménagement correspondant à 26 155 m² de surface bâtie préparés à leur destination finale et 3 855 561 € investis.

BILAN PPIF 2019-2023

	PROTO-AMENAGEMENT					Total dossiers PROTO-AMENAG	Dont total désamiantage	Superficie démolie en m ²	Total général dépenses
	Diagnostics techniques	EDF	Dépollution (désamiantage, déplombage)	appels d'offres	Démolitions				
2019	15 308,31	6 291,64	193 514,65	179,68	270 432,73	20	13	4 078	485 727,01
2020	10 685,46	5 778,29	121 132,67	0,00	244 145,62	16	8	2 570	381 742,04
2021	12 497,24	6 324,07	150 554,64	0,00	430 017,46	25	11	3 911	599 393,41
2022	22 049,40	5 723,12	200 074,02	1 681,56	659 332,56	29	11	6 133	888 860,66
2023	41 859,75	13 523,12	368 980,30	2 612,92	1 072 862,00	46	13	9 463	1 499 838,10
Total	102 400,14	37 640,24	1 034 256,28	4 474,16	2 676 790,40	136	55	26 155	3 855 561,22

	Total dossiers PEC PPIF 2019/2023	Total PEC EPF Réunion	total non PEC	Observations
2019	9	199 532,81	286 194,20	
2020	14	306 825,12	74 916,92	
2021	22	540 126,73	59 266,68	
2022	24	608 066,87	280 793,79	1 Co-maitrise et 4 Fonds barrière Salazie
2023	29	846 220,97	316 129,32	2 acquis avt 2019 + 15 Fonds Barrière St Joseph
Total	98	2 500 772,50	899 781,97	



Les recettes de l'EPF Réunion

L'estimation des recettes pour la période du PPIF soit du 1er janvier 2019 au 31 décembre 2023 pourrait s'élever à 182 M€ sans emprunt.

● Les recettes de cessions

Entre 2019 et jusqu'à fin 2023, le montant des échéances perçues par l'établissement (parties de prix et frais financiers facturés) s'est élevé à 119 M€.

Nous sommes donc au-delà de la prévision inscrite dans le PPIF 2019-2023, à savoir 69 M€. Cela est la conséquence d'une croissance importante des acquisitions, notamment en 2019, 2021 et 2022, mais aussi des reventes aux collectivités et bailleurs sociaux pour réaliser à court et moyen terme des projets d'aménagement et de constructions.

● Les produits de la Taxe Spéciale d'Équipement

Le montant annuel de 12,6 M€ est inchangé depuis 2013, soit 64 M€ pour 2019-2023.

Depuis 2021, les établissements publics fonciers qui percevaient une TSE bénéficient de dotations compensatrices de pertes de TSE dues à la suppression de la taxe d'habitation (TH) sur les résidences principales. Cependant, le volume des recettes reçues demeure stable en valeur.

TSE	2019	2020	2021	2022	2023
56 089 092	12 874 079	12 891 502	8 844 630	12 849 079	8 629 802
Compensation TSE	2019	2020	2021	2022	2023
7 940 396	0	0	3 970 198	0	3 970 198
64 029 488	12 874 079	12 891 502	12 814 828	12 849 079	12 600 000

Utilisation de la TSE

La **TSE** est une taxe spécifique dédiée à l'action foncière qui **vient en complément des 4 taxes directes locales** (Taxe d'Habitation, Taxe Foncière Bâtie, Taxe Foncière Non Bâtie, Contribution Foncière des Entreprises). Elle est collectée par la perception publique auprès des populations des collectivités membres puis reversée directement et intégralement à l'EPFL, selon l'article 1607 du Code Général des Impôts.

Son principe est accepté par délibération de ses membres dans leurs organes délibérants et son produit est voté annuellement en assemblée générale de l'EPFL, dans la limite légale d'un plafond fixé à 20 euros par habitant et par an. (Population x 20,00 € = produit de la TSE réparti sur tous les assujettis en fonction des 4 taxes)

L'EPF Réunion possède une capacité financière grâce à la Taxe Spéciale d'Equipeement, ce qui lui permet de financer en grande partie les acquisitions foncières.

Le taux de prélèvement est proposé par le Conseil d'Administration et **voté par le Conseil d'Administration** de l'EPF Réunion chaque année, au dernier trimestre.

Il vise un juste équilibre entre la pratique d'une fiscalité la plus basse possible et le fait de disposer de moyens financiers suffisants pour accompagner les collectivités dans la maîtrise foncière de leurs projets.

Ainsi, 1 € de TSE votée = 2€ d'acquisitions en moyenne.

PPIF	Année	montant voté	Montant réellement perçu	Dont dotation compensatrice	Cumul voté pour chaque PPIF	Cumul total	Valeur cumulée des acquisitions	1€ TSE perçue = x € d'acquisitions
2003-2008	2003	0,00 €			14 100 000,00 €	0,00 €	315 803,00 €	
	2004	0,00 €				0,00 €	2 561 634,46 €	
	2005	3 000 000,00 €				3 000 000,00 €	6 183 836,15 €	2,06 €
	2006	3 000 000,00 €				6 000 000,00 €	10 618 541,15 €	1,77 €
	2007	3 300 000,00 €				9 300 000,00 €	19 817 041,46 €	2,13 €
	2008	4 800 000,00 €				14 100 000,00 €	26 032 261,46 €	1,85 €
2009-2013	2009	9 000 000,00 €			58 300 000,00 €	23 100 000,00 €	53 996 884,14 €	2,34 €
	2010	12 000 000,00 €				35 100 000,00 €	68 795 212,36 €	1,96 €
	2011	12 200 000,00 €				47 300 000,00 €	96 691 065,29 €	2,04 €
	2012	12 500 000,00 €				59 800 000,00 €	121 479 977,29 €	2,03 €
	2013	12 600 000,00 €				72 400 000,00 €	141 844 598,29 €	1,96 €
2014-2018	2014	12 600 000,00 €			63 000 000,00 €	85 000 000,00 €	176 634 853,29 €	2,08 €
	2015	12 600 000,00 €				97 600 000,00 €	203 916 600,27 €	2,09 €
	2016	12 600 000,00 €				110 200 000,00 €	220 639 845,23 €	2,00 €
	2017	12 600 000,00 €				122 800 000,00 €	241 769 714,82 €	1,97 €
	2018	12 600 000,00 €				135 400 000,00 €	257 619 936,95 €	1,90 €
2019-2023	2019	12 600 000,00 €	12 874 079,00 €		63 000 000,00 €	148 000 000,00 €	324 960 750,62 €	2,20 €
	2020	12 600 000,00 €	12 891 502,00 €			160 600 000,00 €	342 567 043,58 €	2,13 €
	2021	12 600 000,00 €	12 814 828,00 €	3 970 198,00 €		173 200 000,00 €	375 362 465,30 €	2,17 €
	2022	12 600 000,00 €	12 849 079,00 €			185 800 000,00 €	424 884 324,24 €	2,29 €
	2023	12 600 000,00 €	12 600 000,00 €	3 970 198,00 €		198 400 000,00 €	453 788 164,73 €	2,29 €

Les dépenses de l'EPF Réunion

L'estimation des dépenses pour la période du PPIF soit du 1er janvier 2019 au 31 décembre 2023 pourrait s'élever à 182 M€ environ.

● Les moyens affectés au fonctionnement

Compte tenu des besoins en foncier pour le développement et l'urbanisation de La Réunion, le niveau et les domaines d'activités de l'EPF Réunion ne peuvent être appelés qu'à progresser. En conséquence, des recrutements pourraient être nécessaires pour compléter l'équipe actuelle de 12 personnes et cela générerait des frais de structure en augmentation.

Une équipe de 20 personnes à terme aurait pour conséquence une augmentation des charges de structure de l'ordre de 60 %. Le niveau des dépenses affectées au fonctionnement pourrait donc s'élever au maximum à 18 M€ pour la période du PPIF.

Cependant, malgré une activité dynamique, la croissance des ressources humaines a été maîtrisée puisque l'effectif attendu qui était de 20 se stabilise fin 2023 à 16, ce qui a permis de contenir les dépenses affectées au fonctionnement à 10 M€ au lieu de 18 M€ pour la période du PPIF 2019-2023.

Dépenses	2019	2020	2021	2022	2023
9 903 713,68	1 877 386,42	1 836 703,52	2 147 426,46	2 299 973,50	1 742 223,78

● Une provision pour des mesures de bonifications foncières par l'EPF Réunion

La CINOR, la CIREST, la CASUD et la CIVIS ont mis en place avec l'EPF Réunion des mesures de bonifications foncières afin de minorer le prix des terrains pour la construction de logements sociaux. De plus, le produit de la taxe SRU a été réorienté en faveur de la production court terme de logements locatifs sociaux. Le logement social, mais aussi l'activité économique, constituent toujours des domaines d'intervention prioritaires pour l'EPF Réunion. Il était envisagé, pendant le PPIF 2019-2023, d'abonder sur nos fonds propres les mesures de minorations foncières à hauteur de 10 M€ pour la durée du PPIF. L'objectif a été atteint, puisque 8 mesures opérationnelles ont été votées une première fois le 17 octobre 2019. Le Conseil d'administration du 01 décembre 2022 est venu compléter le dispositif initial par un second programme d'actions, composé de 3 nouvelles mesures, ainsi que de mesures complémentaires destinées à améliorer celles déjà existantes. L'ensemble de ces mesures a permis de consommer la quasi totalité de l'enveloppe des 10 M€ sur la période du PPIF 2019-2023. (9,73 M€ arrêtés au 31/10/2023, soit 97 % de l'enveloppe).

Les dépenses de l'EPF Réunion

● Le remboursement des emprunts

Il était prévu de faire appel à l'emprunt sur la période 2019-2023, à savoir 42 M€ d'emprunt pour 3 M€ de remboursement d'intérêts et de capital. Cela n'a pas été le cas, car L'EPF Réunion a pu financer l'ensemble de ses actions en utilisant ses fonds propres et en puisant dans sa trésorerie.

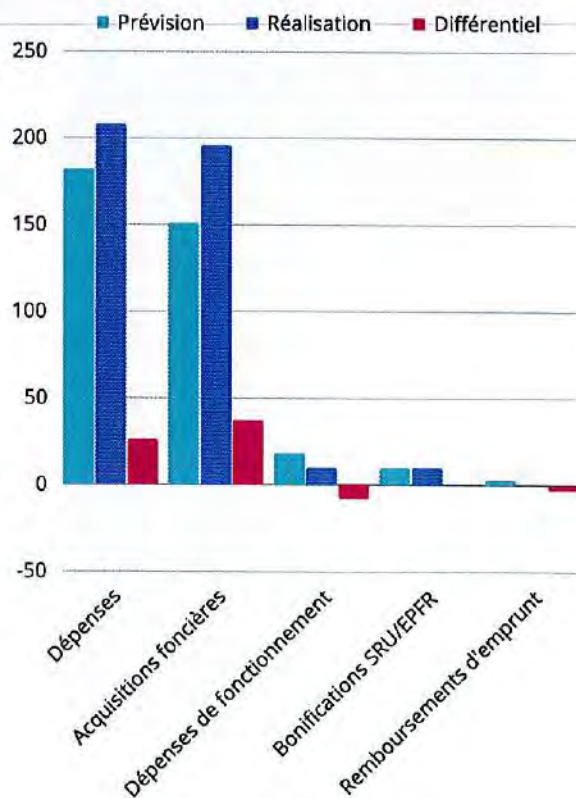
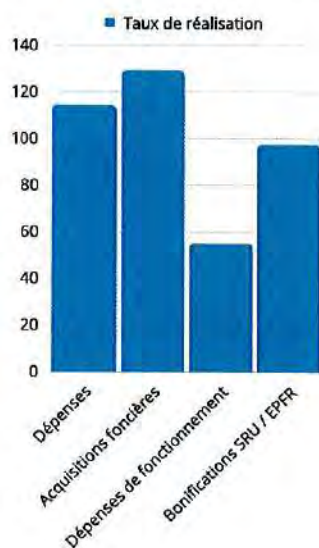
● Les opérations immobilières et foncières

Les opérations immobilières et foncières représentent naturellement le poste le plus important.

Le montant des acquisitions foncières et immobilières était estimé 151 M€ sur la période. Cet objectif a été largement atteint puisque fin 2023, nous comptabilisons 196 M€ d'acquisitions.

Acquisitions foncières	2019	2020	2021	2022	2023
	67 340 813,67	17 606 292,96	32 795 421,72	49 521 858,94	28 903 840,49

En conséquence, l'estimation prévisionnelle de dépenses de 182 M€, qui figurait dans le PPIF a été dépassée en raison notamment des acquisitions foncières qui ont très largement dépassé les prévisions (196 M€, de réalisé contre 151 M€ de prévu). Le taux de réalisation des dépenses est ainsi de 129 %.



Rappel des objectifs du PPIF 2019 - 2023

S'appuyant sur les principaux documents d'urbanisme en vigueur, principalement le SAR et les SCoT, le PPIF précédent prévoyait :

- **Une priorité aux acquisitions foncières dans les 26 000 ha d'espace urbain de référence**, identifiés dans le SAR et traduits dans les PLU, pour favoriser le renouvellement urbain,
- Des acquisitions dans les **3 525 hectares d'urbanisation prioritaire, identifiés dans le SAR et traduits dans les PLU**, pour permettre la constitution de réserves foncières, permettant de réaliser :

- des opérations d'aménagement,
- des logements aidés,
- des zones d'activités économiques,
- des opérations à caractère touristique,
- des équipements publics structurants.



Rappel des orientations du PPIF 2019-2023

Des terrains pour une offre de logements diversifiés et une plus grande mixité sociale

Au vu des prévisions de l'Insee et des premières orientations inscrites dans les PLH intercommunaux, l'Etat et l'ensemble des collectivités se sont accordés sur la nécessité de construire en priorité environ 7 700 logements/an dont une proportion significative de logements sociaux.

L'EPF Réunion, à la demande des collectivités, en étroite relation avec les bailleurs sociaux, a proposé d'orienter prioritairement ses recherches et ses acquisitions foncières pour répondre à une offre de logements diversifiés dans les quartiers prioritaires identifiés, dans les documents de planification, les PLH intercommunaux et les PAF. La proportion de logements aidés sur les terrains acquis par l'EPF demandée aux collectivités a été maintenue à 60 %. Afin de favoriser la plus grande mixité sociale dans les zones identifiées QPV et NPNRU, cette proportion est passée de 60 % à 25 %.

De grandes réserves foncières pour la ville de demain et des pôles d'activités régionales

L'EPF Réunion, à la demande des collectivités, a annoncé poursuivre la maîtrise sur les quatre pôles d'activités régionales ainsi que les terrains couvrant l'Ecocité. Pour les terrains dans les opérations labélisées Ecocité par le gouvernement ou les pôles d'activités à vocation régionale identifiés dans le SAR, la durée de portage par l'EPF Réunion, fixée en concertation avec la Commune ou l'EPCI, a été fixée à 20 ans maximum.

Du foncier pour l'économique et le touristique

L'EPF Réunion intervient, à la demande des collectivités et en cohérence avec les orientations du Schéma d'Aménagement Régional, pour l'acquisition d'espaces d'activités afin de favoriser le développement d'activités économiques et touristiques.

Des terrains pour une meilleure structuration urbaine

L'EPF Réunion propose d'intervenir, à la demande des collectivités et en cohérence avec les documents de planification, projets urbains, portraits de quartier, pour l'acquisition et le portage de terrains afin de réaliser des équipements structurants.



ORIENTATIONS

2024-2028

01

Qui sommes-nous ?

02

Notre bilan d'activité

03

Nos orientations

Soutenir la production de logements

Poursuivre le soutien d'une offre de logements diversifiée et une plus grande mixité sociale, tout en favorisant leur réalisation dans les centralités, en recyclage du foncier.

Compte tenu de la pression constante sur le logement social à La Réunion et des orientations inscrites dans les PLH intercommunaux, l'Etat et l'ensemble des collectivités poursuivent leur effort pour réaliser 7 700 logements/an dont une proportion significative de logements sociaux.

L'EPF Réunion continuera à accompagner les collectivités dans la réalisation de PAF ou PAFi (Plan d'Actions Foncières ou Plans d'Actions Foncières Intercommunales) qui devront être validés par leur assemblée délibérante afin de servir de référence à la veille foncière.

La proportion de logements aidés sur les terrains acquis par l'EPF au sein des opérations d'aménagement sera **modifiée à hauteur de 50 % (au lieu de 60 %) mais avec une proportion imposée de LLTS** (25 % des logements à produire en LLTS, qui reste le produit le plus adapté à la demande).

En effet, **87 % de la demande en logement social correspond au produit LLTS.**

Un soutien particulier pourra être apporté aux opérations présentant en **majorité des petites unités de logements T 1 et T 2**, pour faire face à la demande croissante de logements pour des personnes seules ou des couples et familles monoparentales.

A proximité des campus universitaires, les **opérations dédiées aux étudiants** pourront faire l'objet d'une minoration de même type.

Cette mesure sera attribuée sur dossier de validation des programmes d'opération.



Enfin, il est à noter que ces mesures viennent conforter les objectifs du PLH intercommunaux. Cependant, elles ne peuvent, à elles seules, servir de levier suffisant pour servir d'accélérateur de réalisation de logements aidés. Aussi, **le concours des intercommunalités reste primordial afin de soutenir une dynamique de construction de logements** qui doit demeurer soutenue.

Expérimenter la mise en place de logements d'urgence sur du foncier en cours de portage

L'EPF Réunion souhaite expérimenter la création d'une offre de logements d'urgence, avec l'accord des collectivités accueillantes, sur du foncier en portage en centre urbain ou rural, proche des équipements, des transports en commun et des commerces.

Un appel à projet sera lancé dès 2024 afin que les bailleurs proposent des modes opératoires compatibles avec la précarité temporelle du portage.

Accompagner les villes et villages de demain

Du foncier pour l'économique et le touristique, en ZAE et en inclusion dans le tissu urbain ou rural

L'EPF Réunion va continuer d'accompagner, à la demande des collectivités intercommunales et régionale et en cohérence avec les orientations du SAR et des SCOT, le **développement d'activités économiques et touristiques, tout en favorisant leur inclusion dans le tissu existant**. Ainsi, en fonction de l'envergure du projet des collectivités, il sera possible de porter un foncier situé en zone de mixité urbaine ou rurale. Le PPIF apporte à cette mesure un nouvel angle d'intervention, plus en accord avec les lois SRU et suivantes, encourageant ainsi, l'inclusion de toutes les fonctions vitales et compatibles entre elles dans le tissu existant.

Equiper les villes et les villages

L'EPF Réunion continuera d'intervenir, à la demande des collectivités et en cohérence avec les documents de planification, projets urbains, portraits de quartier, pour l'acquisition et le portage de terrains afin de **réaliser des équipements structurants d'intérêt général nécessaires au développement du territoire**.

L'établissement poursuivra également son intervention au côté des collectivités dans la réalisation des projets ORT/ Petite Ville de Demain/ACV/NPNRU.

Des réserves foncières pour la ville de demain, avec une analyse fine du ZAN (Zéro Artificialisation Nette)

L'EPF Réunion, à la demande des collectivités, va continuer à porter du **foncier afin de constituer des réserves** nécessaires aux différentes fonctions des villes et villages. Cependant, l'application de la loi Climat et Résilience nécessite que l'établissement, en lien avec l'ensemble des membres du Conseil d'Administration, projette l'impact de cette règle, au regard des ambitions qui sont actuellement en étude dans les travaux du SAR en révision.



Permettre la résilience urbaine

Accompagner la renaturation

La végétalisation des villes contribue en effet à rafraîchir les villes en luttant contre le phénomène d'îlots de chaleur urbains et à **améliorer la résilience des zones urbaines** face au changement climatique. Le renforcement de la présence de l'eau permet quant à lui d'amplifier l'effet de rafraîchissement des espaces végétalisés et une gestion intégrée de l'eau en ville contribue à la lutte contre les inondations, en grande partie dues à l'imperméabilisation des sols. Les solutions de renaturation des villes peuvent également contribuer à atténuer le dérèglement climatique, à restaurer la biodiversité, et à améliorer la santé et le cadre de vie des habitants via la régulation hydraulique, le stockage du carbone, ou la dépollution de l'air, du sol, ou de l'eau. Le développement de l'agriculture urbaine peut également participer à la production alimentaire locale tout en constituant souvent un levier d'inclusion sociale et de vivre ensemble.

L'EPF Réunion sera en mesure, sur demande des collectivités, d'acquérir, de porter et de renaturer, après étude spécifique des biens.

Participer à la transition écologique dans le cadre du Fonds vert

Le fonds d'accélération de la transition écologique dans les territoires dit « Fonds vert », aide les collectivités à renforcer leur performance environnementale, **adapter leur territoire au changement climatique et améliorer leur cadre de vie**. Dans ce cadre L'EPF Réunion sera en mesure, sur demande des collectivités, d'acquérir, de porter des biens en vue de prévenir le retrait du trait de côte, d'accélérer la renaturation urbaine et de revitaliser l'espace urbain par la reconquête des friches urbaines.

Accompagner les collectivités dans le cadre des Fonds Barnier

Le fonds de prévention des risques naturels majeurs (FPRNM), dit fonds Barnier, permet de **soutenir des mesures de prévention ou de protection des personnes et des biens** exposés aux risques naturels majeurs. L'EPF Réunion pourra intervenir pour le compte des communes concernées et en partenariat avec l'Etat pour l'acquisition à l'amiable des biens, leur démolition et leur rétrocession à la Collectivité, laquelle devra s'engager à prendre une mesure réglementaire déclarant les terrains acquis inconstructibles dans un délai de trois ans.



Préserver le patrimoine architectural

Acquérir, porter et conserver le patrimoine de La Réunion

La Réunion possède un patrimoine architectural régional exceptionnel et parmi les plus riches des Outre-Mer, qui se décompose en deux grandes familles :

– **L'architecture monumentale** (bâtiments publics et militaires, magasins dits de la Compagnie des Indes, édifices culturels...). La Réunion compte plus d'une vingtaine d'édifices classés ou inscrits à l'inventaire des monuments historiques.

– **L'architecture domestique** (cases créoles, ensembles urbains anciens, bâtiments de négoce, boutiques et autres échoppes) dans laquelle réside la richesse du patrimoine architectural réunionnais. L'habitat créole traditionnel reste encore présent dans tout le paysage urbain ou rural (grande case bourgeoise, case villa, petite case créole ...). Les constructions traditionnelles sont en bois et mélangent les techniques de charpenterie traditionnelle avec des éléments de décorations d'origine malgache ou indienne.

Cette architecture vernaculaire, référencée dans les AVAP ou les PLU, pourra recevoir le soutien de l'établissement après analyse de sa qualité architecturale.

La transmission de ce patrimoine aux générations futures demeure un enjeu majeur pour le territoire.

L'EPF Réunion pourra, en sus de l'acquisition et du portage sur demande des collectivités, appliquer, si les services de l'Etat l'y autorisent, des mesures de conservation minimales des biens en stock pour le compte du repreneur et à la charge de ce dernier, afin de les rétrocéder dans les meilleures conditions de préservation.



RESSOURCES ET MODALITÉS

01

Qui sommes-nous ?

02

Notre bilan d'activité

03

Nos orientations

04

Nos ressources,
nos modalités
d'intervention

Les prévisions de recettes

L'enveloppe financière du PPIF intègre l'ensemble des ressources dont l'établissement dispose déjà (trésorerie, fonds de roulement), auxquelles s'ajoutent les recettes qu'il entend collecter pendant le programme, et projette l'affectation prévisionnelle des dépenses au regard de son fonctionnement, des prévisions d'acquisitions foncières, et des dispositifs d'aides qu'il met en place pour soutenir les orientations décidées par le Conseil d'Administration.

Les prévisions de recettes

Trésorerie initiale estimée au 1er janvier 2024

Compte tenu des cessions en cours et acquisitions et rétrocessions prévisibles d'ici le 31 décembre 2023 et de l'état de la trésorerie de l'EPF Réunion à ce jour, nous estimons que la trésorerie initiale au 1er janvier 2024 pourrait s'élever à 28 M€.



Le Produit de la Taxe Spéciale d'Équipement

Le Conseil d'administration de l'EPF Réunion, en date du 10 décembre 2004, a instauré la Taxe Spéciale d'Équipement (TSE). L'instauration et la reconduction annuelle de cette taxe a permis de mettre en place, grâce à des montants significatifs, une politique foncière pour construire plus de logements sociaux, réaliser des zones d'activités, équiper les villes et constituer des réserves foncières.

Le Produit de cette taxe, pour la période 2024-2028, devrait s'élever à **63 millions d'euros** (12,6 M€/an soit environ 14,50 €/habitant/an) si le montant de cette taxe (compensation de l'Etat incluse) est maintenu.

Les recettes de cession (capital lié à la revente des terrains)

Des conventions de portage, qui précisent les durées et les modalités de remboursement ont été signées pour l'intégralité des terrains d'ores et déjà acquis, entre les collectivités et l'EPF Réunion.

Les collectivités et repreneurs désignés remboursent donc au fur et à mesure des échéances, constituées notamment au travers du prix hors frais de portage des terrains.

Sur le prochain PPIF 2024-2028, **les recettes de cession** (montant des échéances) sur les conventions en cours) devraient s'élever à **119 M€**.

A ce chiffre de 119 M€, il convient d'ajouter les annuités, ainsi que les remboursements en une fois, pour toutes les nouvelles acquisitions qui seront effectuées entre 2024 et 2028.

Pour une **hypothèse de 160 M€ d'acquisitions** (32 millions d'euros/an), avec un différé moyen de paiement de 3 ans et un portage en moyenne de 5 ans, **les annuités** (capital), pour la période 2024-2028, pourraient s'élever à environ **32 M€**.

Le produit des recettes de cession pourrait s'élever au total à 151 M€ pour la période 2024-2028 du PPIF. Le total des recettes de l'Etablissement pourrait s'élever à 251 M€ environ.

Les prévisions de recettes

Les frais financiers de portage

Les frais financiers de portage ont été fixés par décision du CA de l'établissement en 2019 à **0,75 % du capital restant dû**, mais une partie du stock de l'établissement, constitué avant 2019, produit encore des intérêts compris entre 0,95 % (Cambaie) et 2,50 % (stock avant 2015).

Pour l'ensemble des terrains en portage à ce jour, plus les acquisitions à venir durant le prochain PPIF, **la recette globale attendue est de l'ordre de 7,3 M€.**

Les ressources inscrites au titre de la Loi SRU

Le montant de l'affectation à l'EPF Réunion des produits issus des prélèvements visés à l'article L. 302-7 du Code de la Construction et de l'Urbanisme pourrait s'élever à 3,5 M€ pour la durée du PPIF.

Néanmoins, il a été proposé au Comité Interministériel des Outre-Mer que les prélèvements majorés par les communes carencées, lorsqu'elles ne respectent pas leurs obligations (notamment celles de la loi SRU, de l'habitat décent et d'encadrement des loyers), seront reversés au bénéfice du FRAFU en Outre-mer.

Dans cette hypothèse, le montant des prélèvements au bénéfice de l'établissement pourrait être réduit de 1,7 M€ ; Il convient donc de retenir un **produit final de la SRU de 1,8 M€.**

Il est rappelé que ces sommes sont intégralement affectées à la minoration de la charge foncière du logement social et en particulier du logement très social.

Le recours à l'emprunt

Afin de pouvoir augmenter nos capacités financières et, par conséquent, nos possibilités d'acquisitions foncières, il est tout à fait envisageable de recourir à des emprunts complémentaires. Le stock foncier de l'établissement ainsi que nos prévisions de recettes (TSE et cessions notamment) nous permettent d'envisager, sur la durée du PPIF, des emprunts pour des montants cumulés qui pourraient s'élever entre 30 et 100 M€ selon les besoins.

L'estimation des recettes pour la période du PPIF soit du 1er Janvier 2024 au 31 décembre 2028 pourrait s'élever à 251 M€ environ.



Les prévisions de dépenses

Les moyens affectés au fonctionnement

Compte tenu des besoins en foncier pour le développement et l'urbanisation de La Réunion, le niveau et les domaines d'activités de l'EPF Réunion ne peuvent être appelés qu'à progresser. En conséquence, des recrutements pourraient être nécessaires pour compléter l'équipe actuelle de 15 personnes et cela générerait des frais de structure en augmentation.

Une équipe de 20 personnes à terme aurait pour conséquence une augmentation des charges de structure de l'ordre de 30 %. Le niveau des dépenses affectées au fonctionnement pourrait donc s'élever au maximum à 13 M€ pour la période du PPIF.

Une provision pour des mesures de bonifications foncières

L'effet levier des bonifications de l'EPF Réunion s'entend en complément de celles apportées par les autres collectivités. En effet, la réalisation des objectifs des Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) nécessitent, vu l'augmentation du prix du foncier, celui des matériaux et de la main d'oeuvre, une action concertée et équilibrée des intercommunalités et de notre établissement.

Ainsi, l'EPF accentue son dispositif d'aides au profit du logement social, et en particulier sur les LLS/LLTS, les petits logements et les logements étudiants, en priorité en recyclage urbain mais aussi sur l'activité économique et touristique, la préservation du patrimoine bâti et la renaturation des espaces urbains reconquis.

L'EPF Réunion propose d'abonder sur ces fonds propres ces mesures de minorations foncières sur des objectifs et des moyens à définir par le Conseil d'administration.

A ce stade, le montant des provisions de l'EPF Réunion pour les **bonifications de minorations** foncières peut être estimé à **27 M€** pour la durée du PPIF 2024-2028, à concurrence de la capacité financière de l'établissement au moment de l'attribution (flux des recettes/dépenses).

Une provision financière en assistance aux collectivités



Nous constatons l'existence dans le **stock de fonciers en difficulté**. Ces parcelles, portées par l'EPF Réunion, n'ont pas été rétrocédées aux collectivités. L'établissement prévoit une analyse fine des possibilités de sortie de ce patrimoine, en proposant aux collectivités de les assister dans la résolution des freins obérant la réalisation de projets.

Par ailleurs, nous pourrions, à la demande des collectivités, intervenir ponctuellement sur des territoires à enjeux afin d'accompagner les communes et intercommunalités dans la formalisation de leurs projets, afin de faciliter la reconversion des fonciers acquis par l'établissement. Priorité sera donnée aux communes ayant peu de moyens en ingénierie.

Les prévisions de dépenses

Le remboursement des emprunts

Compte tenu des besoins de l'établissement et du prévisionnel de trésorerie, le recours à l'emprunt ne serait requis qu'en cas d'augmentation significative des acquisitions.

Les opérations immobilières et foncières

Les opérations immobilières et foncières représentent naturellement le poste le plus important des dépenses de l'établissement.

En extrapolant les acquisitions constatées sur les 3 dernières années, soit 32 M€/an, le montant des acquisitions foncières et immobilières pourrait se situer aux alentours de 160 M€.

A ces acquisitions potentielles, pourraient s'ajouter des acquisitions foncières exceptionnelles nécessaires à l'émergence de grands projets portés par les collectivités (études de préfigurations en cours sur la Plaine de Gillot, la restructuration des zones à vocation économique, telles que « Henri Cornu » à Cambaie, ZI du Port ...)

Par anticipation de ces nouveaux projets, l'EPF s'appuie sur une hypothèse haute d'acquisitions, sur la période 2024-2028, de 210 M€.

L'estimation des dépenses pour la période du PPIF soit du 1er janvier 2024 au 31 décembre 2028 pourrait s'élever à 200 M€ en hypothèse basse et 250 M€ en hypothèse haute.

Les logements d'urgence temporaires sur les terrains en portage

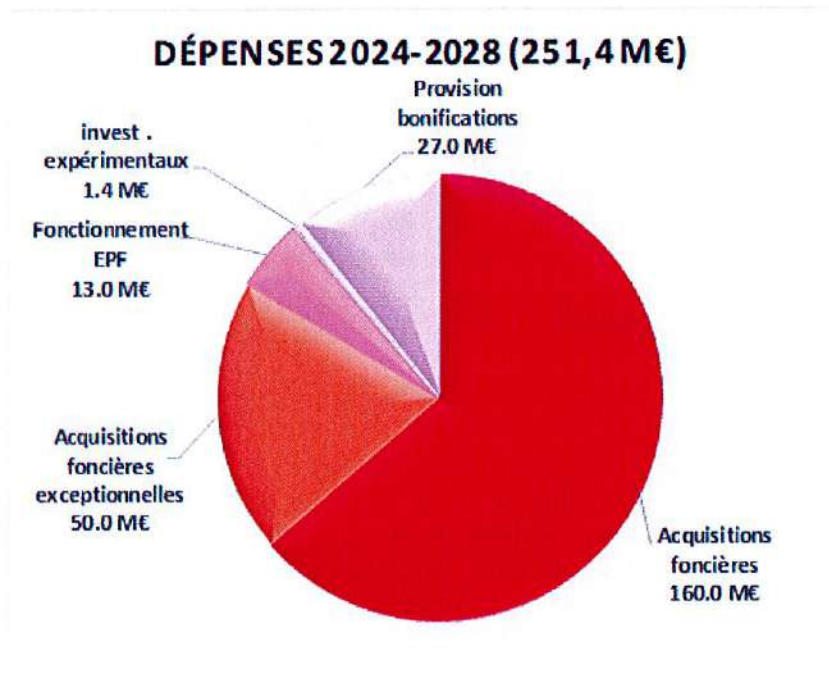
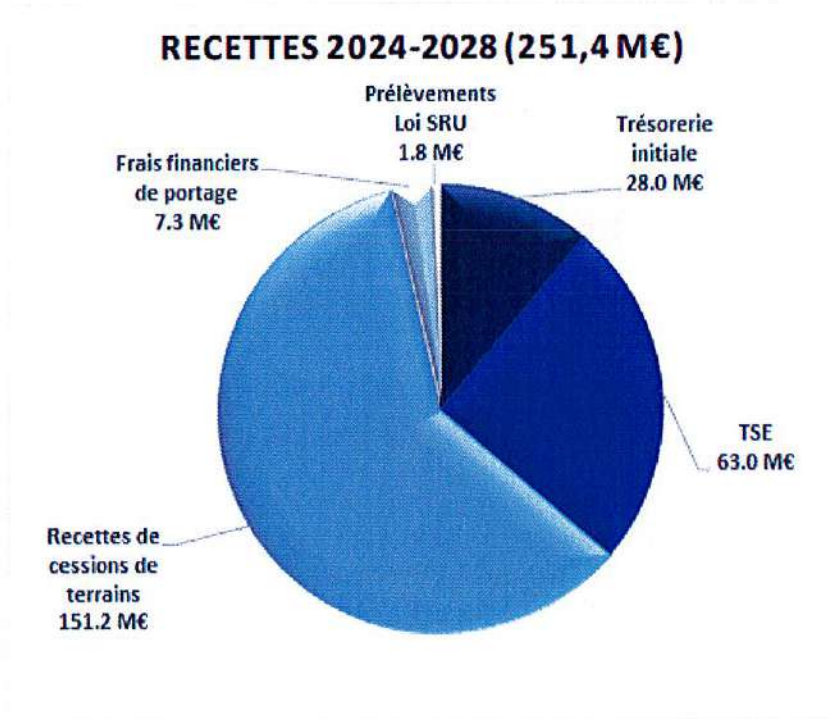
A titre expérimental, l'EPF Réunion va proposer aux cinq EPCI, en accord avec les communes, d'accueillir des unités de logements d'urgence, sur des terrains acquis par l'EPF, à proximité d'équipements publics et des transports en commun. Cette occupation temporaire des parcelles en cours de portage sera dédiée en priorité aux familles en difficulté (femmes, enfants violentés et/ou familles en très grande précarité) résidant sur le territoire.



Nous estimons que ce sont plus de 250 M€ de recettes, dont 28 M€ de trésorerie disponible au 1er Janvier 2024, que l'EPF Réunion devrait dégager d'ici 2028 pour des possibilités d'acquisitions foncières à hauteur comprises entre 160 M€ et 210 M€, recettes qui pourraient être augmentées au maximum de 30 M€ supplémentaires si nous avons recours à des emprunts.

Equilibre des recettes et des dépenses

Moyens et modalités d'intervention



Modalités d'intervention

Élaboration et mise à jour de PAF (Plan d'Actions Foncières) et PAFi (Plan d'Actions Foncières intercommunales).

Toute politique foncière doit être déterminée par une politique de planification, au travers des documents d'urbanisme tels que le SAR, les SCOT et les PLU. Le SAR étant en révision en 2023, la loi Climat et Résilience en cours d'intégration dans les SCOT, les PAF et PAFi devront être conduits avec pour objectif de **mettre en lumière une véritable stratégie foncière validée par les assemblées délibérantes** des collectivités comme celle de l'EPF Réunion.

Utilisation des outils de maîtrise foncière

Sur les zones prioritaires d'intervention identifiées dans les documents de planification, les PLH et traduits éventuellement dans les **PAF communaux ou intercommunaux**, l'EPF Réunion pourra engager, à la demande de ses membres, des négociations à l'amiable.

Par ailleurs, afin de pouvoir mettre en œuvre une politique foncière volontariste, l'EPF Réunion pourra, à la demande des collectivités, être délégataire du droit de préemption sur une partie du territoire.

L'EPF Réunion poursuivra, à la demande de ses membres, les négociations à l'amiable, le cas échéant, la mise en œuvre du Droit de Préemption Urbain et exceptionnellement, la procédure d'expropriation pour des terrains identifiés comme prioritaires.

Les conventions-cadre



Pour une meilleure mise en œuvre des Programmes Locaux de l'Habitat en cours d'élaboration, l'ensemble des Communautés d'agglomération envisagent de renouveler avec l'EPF Réunion les conventions de minoration foncière pour la période concernée.

Par ces conventions, les partenaires se sont engagés à verser chacun un pourcentage du prix des terrains dès lors que la collectivité a pris l'engagement de réaliser une partie significative de logements aidés sur le terrain, ce qui permet à l'EPF Réunion de diminuer le prix de revente du même pourcentage.

De plus, la subvention de minoration foncière « SRU » de l'EPF Réunion, en faveur de la production court terme de logements locatifs complète ce dispositif.

Ces subventions de minoration foncière contribuent à un meilleur équilibre des opérations, à rendre réalisables certains programmes qui ne l'auraient pas été sans ces mesures et à constituer des réserves foncières pour le logement sur le moyen terme.

Depuis leur mise en place, ces subventions de minoration foncière (Conseil Départemental, EPCI, taxes SRU) auront concerné 200 dossiers environ pour des subventions cumulées de 20,4 M€.

Modalités d'intervention

L'EPF Réunion, selon la volonté des collectivités et de son Conseil d'administration, renouvellera les conventions de minoration foncière.

De plus, l'EPF Réunion pourrait sur ses fonds propres, selon des objectifs et des modalités à définir par le conseil d'administration, mettre en place ou abonder des mesures de minoration foncière spécifiques.

Enfin l'EPF encouragera la mise en place des plans d'actions foncières communaux et intercommunaux et accompagnera les collectivités dans leur réalisation, et ce, jusqu'à leur approbation en assemblée délibérante.



Ressources et modalités d'intervention

Modalités d'intervention

Les conventions de portage






Chaque programme d'acquisition doit être précédé de la signature d'une convention entre l'EPF Réunion et la collectivité bénéficiaire. Cette convention précise la ou les demandes d'acquisitions, l'engagement de rachat du ou des biens acquis par l'EPF Réunion, les modalités de ce rachat, l'engagement de respecter la destination prévue à la convention.

L'EPF est compétent pour : réaliser, pour son compte, pour le compte de ses membres ou de toute personne publique, toute acquisition foncière ou immobilière en vue de la constitution de réserves foncières ou de la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement.

Sauf convention prévue au sixième alinéa de l'article L 324-1³, aucune opération de l'Établissement Public Foncier ne peut être réalisée sans l'avis favorable de la Commune sur le territoire de laquelle l'opération est prévue.

Les acquisitions foncières de l'EPF Réunion sont réalisées au vu de l'avis du services des Domaines. La durée de portage est fixée en concertation avec la Commune ou l'EPCI, elle ne peut excéder 15 ans, sauf exceptionnellement 20 ans pour les terrains dans les opérations labélisée Ecocité par le gouvernement ou les pôles d'activités à vocation régionale identifiés dans le SAR.

La Commune peut demander à l'EPF Réunion que la cession se réalise, dans les mêmes conditions, même après plusieurs années de portage, au profit d'un tiers, dénommé le repreneur, aux conditions suivantes :

-  Le tiers désigné doit obligatoirement être un EPCI, une autre personne publique, une société d'économie mixte, un bailleur social
-  La désignation du tiers doit intervenir conformément aux lois et règlements en la matière dans le cadre de : concession d'aménagement, vente avec cahier des charges ou clauses formalisant l'engagement de réaliser l'opération inscrite dans la convention opérationnelle.
-  La désignation du tiers doit faire l'objet d'une délibération de la commune et recevoir l'accord du conseil d'administration de l'EPF Réunion.
-  Le tiers désigné doit être cosignataire de la convention opérationnelle.
-  Le tiers désigné doit réaliser lui-même les actions ou opérations d'aménagement concernées.

³ L'exercice du droit de préemption, en application du deuxième alinéa de l'article L. 210-1, s'inscrit dans le cadre de conventions passées avec le représentant de l'Etat dans le département



Modalités d'intervention

Après le rachat des biens par la Commune à l'EPF Réunion

La Commune, avant toute revente à un tiers autre que ceux mentionnés ci-dessus d'un terrain préalablement porté par l'EPF Réunion, devra justifier auprès du conseil d'administration de l'Etablissement des points suivants :

- Prix de vente de l'immeuble à la Commune ou à son repreneur
- Le coût de revient pour la Commune ou son repreneur est constitué par le prix de vente de l'immeuble par l'EPF Réunion à la Commune ou à son repreneur, prévu ci-dessus, déduction faite des subventions éventuellement perçues par l'EPF Réunion augmenté des frais de portage, des frais d'acquisition, de gestion de l'EPF Réunion et diminué, le cas échéant, des produits de gestion du bien ainsi que de la bonification de l'EPF Réunion.
- Règlement intégral du prix de revente doit intervenir au plus tard au jour de la revente de l'immeuble à la Commune ou son repreneur.

Les modalités de règlement du prix de revente et des frais financiers de portage présentent des avantages pour la collectivité et les bailleurs sociaux :

- Taux de portage en vigueur appliqué à un capital dégressif,
- Échelonnement des règlements sur toute la durée du portage avec une possibilité de différé de une à quatre années.

La gestion des biens pendant la durée de portage

Les terrains sont de manière générale gérés par l'EPF Réunion et peuvent exceptionnellement être mis à disposition de la collectivité ou d'un tiers pendant la durée de portage, sous la forme d'une mise à disposition à titre gratuit pour les besoins de la Commune et sous la forme de convention précaire à des tiers. Les terrains non bâtis sont sous gestion communale ou du repreneur.

Une opération expérimentale d'accueil de logements d'urgence sur le foncier en cours de portage pourra être menée selon des conditions définies par l'établissement et sans préjudice de la vocation finale du bien.

Le patrimoine architectural acquis par l'EPF Réunion pourra faire l'objet de travaux de conservation minimale, à la charge de la collectivité. Le gardiennage de ces sites pourra être assuré par l'EPF suite à l'élaboration d'une convention, et après acceptation du prix ainsi que de la prise en charge par la collectivité demanderesse.



POUR CONCLURE

01

Qui sommes-nous ?

02

Notre bilan d'activité

03

Nos orientations

04

Nos ressources,
nos modalités d'intervention

05

Conclusion
et remerciements

CONCLUSION

Acquisitions 367 acquisitions
238,5 ha, pour une valeur de
196,168 227 millions euros

Préemptions 51,76 ha pour 56 M€ (250 dossiers)

Stocks 475 terrains acquis
358 ha de surface acquise
267 M€ en valeur

**Proto-
aménagement** 136 actions de proto-
aménagement correspondant à
26 155 m2 de surface bâtie
préparés à leur destination finale
et 3 855 561 € investis.

**4 grandes
orientations** Soutenir la production de logements
Accompagner les villes et villages de
demain
Permettre la résilience urbaine en
s'inscrivant dans l'objectif ZAN
Préserver le patrimoine architectural

Investissements 251,4 Millions à investir dans le
développement du territoire

REMERCIEMENTS

Je tiens à remercier l'ensemble du personnel de l'EPF Réunion qui a largement contribué à la réalisation de ce document. Ce furent de longues heures de travail.

Un tel document étant issu d'analyses internes, et réalisé en totalité par le personnel a nécessité un investissement en temps qu'il convient de souligner.

Je tiens également à remercier Jean-Louis GRANDVAUX, au nom de l'établissement, pour l'ensemble du travail réalisé, que dis-je, pour l'héritage qu'il a laissé.

Ce PPIF retrace le dynamisme d'une équipe, et son engagement pour l'intérêt général.

Christine PARAMÉ
Directrice Générale

COORDONNÉES

EPF REUNION
7 Rue André Lardy, Bât. A "Le Moulin"
97438 Sainte-Marie
02 62 28 95 35

www.epf.re

Conception, maquette, édition : Christine Paramé



Notes

Programme Pluriannuel d'Interventions Foncières



Envoyé en préfecture le 19/12/2023

Reçu en préfecture le 19/12/2023

Publié le

ID : 974-444704977-20231219-2023_288-DE



epf

Réunion

Conseil d'Administration du

12 décembre 2023 à 10 heures

DELIBERATION - 1^{ère} CONVOCATION

L'an deux mille vingt-trois

Le mardi douze décembre

Au Village by CA - Parc Technor - 20 rue Maxime Rivière à Sainte-Clotilde

Les Délégués au Conseil d'Administration de l'EPF Réunion se sont réunis sur **convocation** de son Président, faite conformément aux statuts le **1^{er} décembre 2023**, afin de délibérer sur l'affaire suivante :

Membres en exercice : 56

Membres en présentiel et distanciel : 23 - Membres représentés : 8 - Membres votants : 31

Affaire 129/2023 : Budget primitif 2024

Le budget prévisionnel de FONCTIONNEMENT s'élève à 285 856 500 € et se compose :

- en DEPENSES DE FONCTIONNEMENT à raison de :

30 426 000 €	Charges à caractère général	011
2 521 700 €	Charges du personnel, frais assimilés	012
2 300 000 €	Atténuations de produits	014
305 500 €	Autres charges de gestion courante	65
2 515 000 €	Charges exceptionnelles	67
2 550 000 €	Dotations aux provisions et dépréciations	68
2 000 €	Impôts sur le bénéfice (sur produits financiers)	69
3 000 000 €	Dépenses imprévues	022
2 861 900 €	Virement à la section d'investissement	023
239 374 400 €	Opérations d'ordre transfert entre sections	042

- en RECETTES DE FONCTIONNEMENT à raison de :

11 000 €	Atténuation de charges	013
68 450 000 €	Vente produits fabriqués, prestations	70
9 850 000 €	Produits issus de la fiscalité	73
4 623 000 €	Autres produits de gestion courante	75
20 000 €	Produits financiers	76
302 500 €	Produits exceptionnels	77
600 000 €	Reprises sur provisions et dépréciations	78
202 000 000 €	Opérations d'ordre transfert entre sections	042

Le budget prévisionnel d'INVESTISSEMENT s'élève à 301 296 300 € et se décompose :

- en DEPENSES D'INVESTISSEMENT à raison de :

20 000 €	Immobilisations incorporelles	20
289 000 €	Immobilisations corporelles	21
60 003 000 €	Emprunts et dettes assimilés	16
3 178 900 €	Autres immobilisations financières	27
3 000 000 €	Dépenses imprévues	020
705 400 €	Opérations pour le compte de tiers	45
202 000 000 €	Opérations ordre transfert entre sections	040
32 100 000 €	Opérations patrimoniales emprunts et dettes assimilés	041

- en RECETTES D'INVESTISSEMENT à raison de :

4 000 €	Dépôts et cautionnement reçu	165
24 006 000 €	Autres immobilisations financières	27
2 950 000 €	Opérations pour le compte de tiers	45
2 861 900 €	Virement de la section de fonctionnement	021
239 374 400 €	Opérations ordre transfert entre sections	040
32 100 000 €	Opérations patrimoniales	041

LE PRESIDENT SOUMET AU VOTE CETTE AFFAIRE :

Nombre votants	Pour	Contre	Abstention (s)	Non-participation au vote (déport(s))
31	31	0	0	0

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DECIDE, A L'UNANIMITE DES MEMBRES PRESENTS ET REPRESENTES :

ARTICLE 1

D'APPROUVER LE BUDGET PRIMITIF 2024, PAR CHAPITRE POUR LE FONCTIONNEMENT :

- DEPENSES DE FONCTIONNEMENT :
CHAPITRES 011, 012, 014, 65, 67, 68, 69, 022, 023, 042
- RECETTES DE FONCTIONNEMENT :
CHAPITRES 013, 70, 73, 75, 76, 77, 78, 042

ARTICLE 2

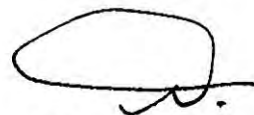
D'APPROUVER LE BUDGET PRIMITIF 2024, PAR CHAPITRE POUR L'INVESTISSEMENT :

- DEPENSES D'INVESTISSEMENT :
CHAPITRES 20, 21, 16, 27, 020, 45, 040, 041
- RECETTES D'INVESTISSEMENT :
CHAPITRES 165, 27, 45, 021, 040, 041

Le budget 2024 s'équilibre donc en recettes et en dépenses comme suit :

	Dépenses	Recettes
Fonctionnement	285 856 500,00 €	285 856 500,00 €
Investissement	301 296 300,00 €	301 296 300,00 €
Total	587 152 800,00 €	587 152 800,00 €

Le Président du Conseil d'Administration



Jacques TECHER

REPUBLIQUE FRANÇAISE

Numéro SIRET 44470497700024	COLLECTIVITE DE RATTACHEMENT Comptabilité M4 EPFR
--	--

POSTE COMPTABLE DE : PAIERIE DEPARTEMENTALE

SERVICE PUBLIC LOCAL

M. 4 (1)

Budget primitif

BUDGET : PRINCIPAL (2)

ANNEE 2024

(1) Compléter en fonction du service public local et du plan de comptes utilisé : M. 4, M. 41, M. 42, M. 43, M. 44 ou M. 49.

(2) Indiquer le budget concerné : budget principal ou libellé du budget annexe.

Sommaire

I - Informations générales

Modalités de vote du budget 3

II - Présentation générale du budget

A1 - Vue d'ensemble - Sections 4

A2 - Vue d'ensemble - Section d'exploitation - Chapitres 5

A3 - Vue d'ensemble - Section d'investissement - Chapitres 7

B1 - Balance générale du budget - Dépenses 9

B2 - Balance générale du budget - Recettes 10

III - Vote du budget

A1 - Section d'exploitation - Détail des dépenses 12

A2 - Section d'exploitation - Détail des recettes 14

B1 - Section d'investissement - Détail des dépenses 16

B2 - Section d'investissement - Détail des recettes 17

B3 - Opérations d'équipement - Détail des chapitres et articles 18

IV - Annexes

A - Eléments du bilan

A1.1 - Etat de la dette - Détail des crédits de trésorerie Sans Objet

A1.2 - Etat de la dette - Répartition par nature de dette Sans Objet

A1.3 - Etat de la dette - Répartition des emprunts par structure de taux Sans Objet

A1.4 - Etat de la dette - Typologie de la répartition de l'encours Sans Objet

A1.5 - Etat de la dette - Détail des opérations de couverture Sans Objet

A1.6 - Etat de la dette - Autres dettes Sans Objet

A2 - Méthodes utilisées pour les amortissements Sans Objet

A3.1 - Etat des provisions et des dépréciations Sans Objet

A3.2 - Etalement des provisions Sans Objet

A4.1 - Equilibre des opérations financières - Dépenses Sans Objet

A4.2 - Equilibre des opérations financières - Recettes Sans Objet

A5.1.1 - Etat de ventilation des dépenses et recettes des services d'eau et d'assainissement - Exploitation (1) Sans Objet

A5.1.2 - Etat de ventilation des dépenses et recettes des services d'eau et d'assainissement - Investissement (1) Sans Objet

A5.2.1 - Etat de ventilation des dép. et rec. des services d'assainissement collectif et non collectif - Exploitation (1) Sans Objet

A5.2.2 - Etat de ventilation des dép. et rec. des services d'assainissement collectif et non collectif - Investissement (1) Sans Objet

A6 - Etat des charges transférées Sans Objet

A7 - Détail des opérations pour compte de tiers Sans Objet

B - Engagements hors bilan

B1.1 - Etat des emprunts garantis par la régie Sans Objet

B1.2 - Calcul du ratio d'endettement relatif aux garanties d'emprunt Sans Objet

B1.3 - Subventions versées dans le cadre du vote du budget Sans Objet

B1.4 - Etat des contrats de crédit-bail Sans Objet

B1.5 - Etat des contrats de partenariat public-privé Sans Objet

B1.6 - Etat des autres engagements donnés Sans Objet

B1.7 - Etat des engagements reçus Sans Objet

B2.1 - Etat des autorisations de programme et des crédits de paiement afférents Sans Objet

B2.2 - Etat des autorisations d'engagement et des crédits de paiement afférents Sans Objet

C - Autres éléments d'informations

C1.1 - Etat du personnel Sans Objet

C1.2 - Etat du personnel de la collectivité ou de l'établissement de rattachement employé par la régie Sans Objet

C2 - Liste des organismes dans lesquels a été pris un engagement financier (2) Sans Objet

C3 - Liste des services individualisés dans un budget annexe (3) Sans Objet

D - Arrêté et signatures

D - Arrêté et signatures 19

(1) Ces états ne sont obligatoires que pour les régies rattachées à des communes et groupements de communes de moins de 3 000 habitants ayant décidé d'établir un budget unique pour leurs services de distribution d'eau potable et d'assainissement dans les conditions fixées par l'article L. 2224-6 du CGCT. Ils n'existent qu'en M. 49.

(2) Ces états ne sont obligatoires que pour les régies rattachées à des communes de 3 500 habitants et plus (art. L. 2313-1 du CGCT), à des groupements comprenant au moins une commune de 3 500 habitants et plus (art. L. 5211-36 du CGCT, art L. 5711-1 CGCT) et à leurs établissements publics.

(3) Uniquement pour les services dotés de l'autonomie financière et de la personnalité morale.

Préciser, pour chaque annexe, si l'état est sans objet le cas échéant.

I – INFORMATIONS GENERALES

MODALITES DE VOTE DU BUDGET

I – L'assemblée délibérante a voté le présent budget par nature :

- au niveau (1) du chapitre pour la section de fonctionnement ;
- au niveau (1) du chapitre pour la section d'investissement.
 - sans (2) les chapitres « opérations d'équipement » de l'état III B 3.

La liste des articles spécialisés sur lesquels l'ordonnateur ne peut procéder à des virements d'article à article est la suivante :

II – En l'absence de mention au paragraphe I ci-dessus, le budget est réputé voté par chapitre, et, en section d'investissement, sans chapitre de dépense « opération d'équipement ».

III – Les provisions sont (3) budgétaires .

IV – La comparaison avec le budget précédent (cf. colonne « Pour mémoire ») s'effectue par rapport à la colonne du budget (4) cumulé de l'exercice précédent.

V – Le présent budget a été voté (5) avec reprise des résultats de l'exercice N-1 après le vote du compte administratif N-1.

(1) A compléter par « du chapitre » ou « de l'article ».

(2) Indiquer « avec » ou « sans » les chapitres opérations d'équipement.

(3) A compléter par un seul des deux choix suivants :

- semi-budgétaires (pas d'inscription en recette de la section d'investissement),
- budgétaires (délibération n° du).

(4) Indiquer « primitif de l'exercice précédent » ou « cumulé de l'exercice précédent ».

(5) A compléter par un seul des trois choix suivants :

- sans reprise des résultats de l'exercice N-1,
- avec reprise des résultats de l'exercice N-1 après le vote du compte administratif,
- avec reprise anticipée des résultats de l'exercice N-1.

II – PRESENTATION GENERALE DU BUDGET**VUE D'ENSEMBLE****A1****EXPLOITATION**

		DEPENSES DE LA SECTION D'EXPLOITATION	RECETTES DE LA SECTION D'EXPLOITATION
VOTE	CREDITS DE FONCTIONNEMENT VOTES AU TITRE DU PRESENT BUDGET (1)	285 856 500,00	285 856 500,00
+		+	+
REPORTS	RESTES A REALISER (R.A.R) DE L'EXERCICE PRECEDENT (2)	0,00	0,00
	002 RESULTAT D'EXPLOITATION REPORTE (2)	(si déficit) 0,00	(si excédent) 0,00
=		=	=
TOTAL DE LA SECTION D'EXPLOITATION (3)		285 856 500,00	285 856 500,00

INVESTISSEMENT

		DEPENSES DE LA SECTION D'INVESTISSEMENT	RECETTES DE LA SECTION D'INVESTISSEMENT
VOTE	CREDITS D'INVESTISSEMENT (1) VOTES AU TITRE DU PRESENT BUDGET (y compris les comptes 1064 et 1068)	301 296 300,00	301 296 300,00
+		+	+
REPORTS	RESTES A REALISER (R.A.R) DE L'EXERCICE PRECEDENT (2)	0,00	0,00
	001 SOLDE D'EXECUTION DE LA SECTION D'INVESTISSEMENT REPORTE (2)	(si solde négatif) 0,00	(si solde positif) 0,00
=		=	=
TOTAL DE LA SECTION D'INVESTISSEMENT (3)		301 296 300,00	301 296 300,00

TOTAL

TOTAL DU BUDGET (3)	587 152 800,00	587 152 800,00
----------------------------	----------------	----------------

(1) Au budget primitif, les crédits votés correspondent aux crédits votés lors de cette étape budgétaire. De même, pour les décisions modificatives et le budget supplémentaire, les crédits votés correspondent aux crédits votés lors de l'étape budgétaire sans sommation avec ceux antérieurement votés lors du même exercice.

(2) A servir uniquement en cas de reprise des résultats de l'exercice précédent, soit après le vote du compte administratif, soit en cas de reprise anticipée des résultats. Pour la section d'exploitation, les RAR sont constitués par l'ensemble des dépenses engagées et n'ayant pas donné lieu à service fait au 31 décembre de l'exercice précédent. En recettes, il s'agit des recettes certaines n'ayant pas donné lieu à l'émission d'un titre au 31/12 de l'exercice précédent.

Pour la section d'investissement, les RAR correspondent aux dépenses engagées non mandatées au 31/12 de l'exercice précédent telles qu'elles ressortent de la comptabilité des engagements et aux recettes certaines n'ayant pas donné lieu à l'émission d'un titre au 31/12 de l'exercice précédent.

(3) Total de la section d'exploitation = RAR + résultat reporté + crédits d'exploitation votés.

Total de la section d'investissement = RAR + solde d'exécution reporté + crédits d'investissement votés.

Total du budget = Total de la section d'exploitation + Total de la section d'investissement.

II – PRESENTATION GENERALE DU BUDGET

SECTION D'EXPLOITATION – CHAPITRES

II
A2

DEPENSES D'EXPLOITATION

Chap.	Libellé	Pour mémoire budget précédent (1)	Restes à réaliser N-1 (2)	Propositions nouvelles	VOTE (3)	TOTAL (= RAR + vote)
011	Charges à caractère général	51 068 570,07	0,00	30 426 000,00	30 426 000,00	30 426 000,00
012	Charges de personnel, frais assimilés	2 392 700,00	0,00	2 521 700,00	2 521 700,00	2 521 700,00
014	Atténuations de produits	1 000 000,00	0,00	2 300 000,00	2 300 000,00	2 300 000,00
65	Autres charges de gestion courante	307 000,00	0,00	305 500,00	305 500,00	305 500,00
Total des dépenses de gestion des services		54 768 270,07	0,00	35 553 200,00	35 553 200,00	35 553 200,00
66	Charges financières	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
67	Charges exceptionnelles	2 510 000,00	0,00	2 515 000,00	2 515 000,00	2 515 000,00
68	Dotations aux provisions et dépréciat* (4)	2 500 000,00		2 550 000,00	2 550 000,00	2 550 000,00
69	Impôts sur les bénéfiques et assimilés (5)	5 500,00	0,00	2 000,00	2 000,00	2 000,00
022	Dépenses imprévues	0,00		3 000 000,00	3 000 000,00	3 000 000,00
Total des dépenses réelles d'exploitation		59 783 770,07	0,00	43 620 200,00	43 620 200,00	43 620 200,00
023	Virement à la section d'investissement (6)	7 894 190,00		2 861 900,00	2 861 900,00	2 861 900,00
042	Opérat* ordre transfert entre sections (6)	232 273 110,00		239 374 400,00	239 374 400,00	239 374 400,00
043	Opérat* ordre intérieur de la section (6)	0,00		0,00	0,00	0,00
Total des dépenses d'ordre d'exploitation		240 167 300,00		242 236 300,00	242 236 300,00	242 236 300,00
TOTAL		299 951 070,07	0,00	285 856 500,00	285 856 500,00	285 856 500,00

+

D 002 RESULTAT REPORTE OU ANTICIPE (2)	0,00
---	-------------

=

TOTAL DES DEPENSES D'EXPLOITATION CUMULEES	285 856 500,00
---	-----------------------

RECETTES D'EXPLOITATION

Chap.	Libellé	Pour mémoire budget précédent (1)	Restes à réaliser N-1 (2)	Propositions nouvelles	VOTE (3)	TOTAL (= RAR + vote)
013	Atténuations de charges	204 000,00	0,00	11 000,00	11 000,00	11 000,00
70	Ventes produits fabriqués, prestations	16 648 000,00	0,00	68 450 000,00	68 450 000,00	68 450 000,00
73	Produits issus de la fiscalité (7)	10 000 000,00	0,00	9 850 000,00	9 850 000,00	9 850 000,00
74	Subventions d'exploitation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
75	Autres produits de gestion courante	4 003 000,00	0,00	4 623 000,00	4 623 000,00	4 623 000,00
Total des recettes de gestion des services		30 855 000,00	0,00	82 934 000,00	82 934 000,00	82 934 000,00
76	Produits financiers	20 000,00	0,00	20 000,00	20 000,00	20 000,00
77	Produits exceptionnels	272 500,00	0,00	302 500,00	302 500,00	302 500,00
78	Reprises sur provisions et dépréciations (4)	500 000,00		600 000,00	600 000,00	600 000,00
Total des recettes réelles d'exploitation		31 647 500,00	0,00	83 856 500,00	83 856 500,00	83 856 500,00
042	Opérat* ordre transfert entre sections (6)	250 000 000,00		202 000 000,00	202 000 000,00	202 000 000,00
043	Opérat* ordre intérieur de la section (6)	0,00		0,00	0,00	0,00
Total des recettes d'ordre d'exploitation		250 000 000,00		202 000 000,00	202 000 000,00	202 000 000,00
TOTAL		281 647 500,00	0,00	285 856 500,00	285 856 500,00	285 856 500,00

+

R 002 RESULTAT REPORTE OU ANTICIPE (2)	0,00
---	-------------

=

TOTAL DES RECETTES D'EXPLOITATION CUMULEES	285 856 500,00
---	-----------------------

Pour information :

AUTOFINANCEMENT PREVISIONNEL DÉGAGÉ AU PROFIT DE LA SECTION D'INVESTISSEMENT (8)	40 236 300,00
---	----------------------

Il s'agit, pour un budget voté en équilibre, des ressources propres correspondant à l'excédent des recettes réelles de fonctionnement sur les dépenses réelles de fonctionnement. Il sert à financer le remboursement du capital de la dette et les nouveaux investissements de la régie.

(1) Cf. Modalités de vote I.

(2) Inscire en cas de reprise des résultats de l'exercice précédent (après vote du compte administratif ou si reprise anticipée des résultats).

(3) Le vote de l'organe délibérant porte uniquement sur les propositions nouvelles.

(4) Si la régie applique le régime des provisions semi-budgétaires, ainsi que pour la dotation aux dépréciations des stocks de fournitures et de marchandises, des créances et des valeurs mobilières de placement, aux dépréciations des comptes de tiers et aux dépréciations des comptes financiers.

(5) Ce chapitre n'existe pas en M. 49.

(6) $DE\ 023 = RI\ 021$; $DI\ 040 = RE\ 042$; $RI\ 040 = DE\ 042$; $DI\ 041 = RI\ 041$; $DE\ 043 = RE\ 043$.

(7) Ce chapitre existe uniquement en M. 41, M. 43 et M. 44.

(8) Solde de l'opération $DE\ 023 + DE\ 042 - RE\ 042$ ou solde de l'opération $RI\ 021 + RI\ 040 - DI\ 040$.

II – PRESENTATION GENERALE DU BUDGET

SECTION D'INVESTISSEMENT – CHAPITRES

II
A3

DEPENSES D'INVESTISSEMENT

Chap.	Libellé	Pour mémoire budget précédent (1)	Restes à réaliser N-1 (2)	Propositions nouvelles	VOTE (3)	TOTAL (= RAR + vote)
20	Immobilisations incorporelles	40 000,00	0,00	20 000,00	20 000,00	20 000,00
21	Immobilisations corporelles	190 000,00	0,00	289 000,00	289 000,00	289 000,00
22	Immobilisations reçues en affectation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Immobilisations en cours	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Total des opérations d'équipement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Total des dépenses d'équipement	230 000,00	0,00	309 000,00	309 000,00	309 000,00
10	Dotations, fonds divers et réserves	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
13	Subventions d'investissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
16	Emprunts et dettes assimilées	9 003 000,00	0,00	60 003 000,00	60 003 000,00	60 003 000,00
18	Compte de liaison : affectat° (BA,régie) (5)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
26	Participat° et créances rattachées	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
27	Autres immobilisations financières	8 406 000,00	0,00	3 178 900,00	3 178 900,00	3 178 900,00
020	Dépenses imprévues	0,00		3 000 000,00	3 000 000,00	3 000 000,00
	Total des dépenses financières	17 409 000,00	0,00	66 181 900,00	66 181 900,00	66 181 900,00
45...	Total des opérations pour compte de tiers (6)	0,00	0,00	705 400,00	705 400,00	705 400,00
	Total des dépenses réelles d'investissement	17 639 000,00	0,00	67 196 300,00	67 196 300,00	67 196 300,00
040	Opérat° ordre transfert entre sections (4)	250 000 000,00		202 000 000,00	202 000 000,00	202 000 000,00
041	Opérations patrimoniales (4)	84 100 000,00		32 100 000,00	32 100 000,00	32 100 000,00
	Total des dépenses d'ordre d'investissement	334 100 000,00		234 100 000,00	234 100 000,00	234 100 000,00
	TOTAL	351 739 000,00	0,00	301 296 300,00	301 296 300,00	301 296 300,00

+

D 001 SOLDE D'EXECUTION NEGATIF REPORTE OU ANTICIPE (1)	0,00
--	-------------

=


TOTAL DES DEPENSES D'INVESTISSEMENT CUMULEES	301 296 300,00
---	-----------------------

RECETTES D'INVESTISSEMENT

Chap.	Libellé	Pour mémoire budget précédent (1)	Restes à réaliser N-1 (2)	Propositions nouvelles	VOTE (3)	TOTAL (= RAR + vote)
13	Subventions d'investissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
16	Emprunts et dettes assimilées (hors 165)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
20	Immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Immobilisations corporelles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
22	Immobilisations reçues en affectation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Immobilisations en cours	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Total des recettes d'équipement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Dotations, fonds divers et réserves	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
106	Réserves (7)	26 494 966,27	0,00	0,00	0,00	0,00
165	Dépôts et cautionnements reçus	6 000,00	0,00	4 000,00	4 000,00	4 000,00
18	Compte de liaison : affectat° (BA,régie) (5)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
26	Participat° et créances rattachées	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
27	Autres immobilisations financières	25 876 000,00	0,00	24 006 000,00	24 006 000,00	24 006 000,00
	Total des recettes financières	52 376 966,27	0,00	24 010 000,00	24 010 000,00	24 010 000,00
45...	Total des opérations pour le compte de tiers (6)	2 317 000,00	0,00	2 950 000,00	2 950 000,00	2 950 000,00
	Total des recettes réelles d'investissement	54 693 966,27	0,00	26 960 000,00	26 960 000,00	26 960 000,00
021	Virement de la section d'exploitation (4)	7 894 190,00		2 861 900,00	2 861 900,00	2 861 900,00

EPFR - PRINCIPAL - BP - 2024

Envoyé en préfecture le 19/12/2023
Reçu en préfecture le 19/12/2023
Publié le
ID : 974-444704977-20231219-2023_289-DE



040	Opérat° ordre transfert entre sections (4)	232 273 110,00		239 374 400,00		
041	Opérations patrimoniales (4)	84 100 000,00		32 100 000,00	32 100 000,00	32 100 000,00
Total des recettes d'ordre d'investissement		324 267 300,00		274 336 300,00	274 336 300,00	274 336 300,00
TOTAL		378 961 266,27	0,00	301 296 300,00	301 296 300,00	301 296 300,00

+	
R 001 SOLDE D'EXECUTION POSITIF REPORTE OU ANTICIPE (2)	0,00
=	
TOTAL DES RECETTES D'INVESTISSEMENT CUMULEES	301 296 300,00

Pour information :

Il s'agit, pour un budget voté en équilibre, des ressources propres correspondant à l'excédent des recettes réelles de fonctionnement sur les dépenses réelles de fonctionnement. Il sert à financer le remboursement du capital de la dette et les nouveaux investissements de la régie.

AUTOFINANCEMENT PREVISIONNEL DÉGAGÉ PAR LA SECTION DE FONCTIONNEMENT (8)	40 236 300,00
---	----------------------

- (1) cf. Modalités de vote I.
- (2) Inscrire en cas de reprise des résultats de l'exercice précédent (après vote du compte administratif ou si reprise anticipée des résultats).
- (3) Le vote de l'organe délibérant porte uniquement sur les propositions nouvelles.
- (4) DE 023 = RI 021 ; DI 040 = RE 042 ; RI 040 = DE 042 ; DI 041 = RI 041 ; DE 043 = RE 043.
- (5) A servir uniquement, en dépense, lorsque la régie effectue une dotation initiale en espèces au profit d'un service public non personnalisé qu'elle crée et, en recettes, lorsque le service non personnalisé reçoit une dotation en espèces de la part de sa collectivité de rattachement.
- (6) Seul le total des opérations réelles pour compte de tiers figure sur cet état (voir le détail Annexe IV-A7).
- (7) Le compte 106 n'est pas un chapitre mais un article du chapitre 10.
- (8) Solde de l'opération DE 023 + DE 042 – RE 042 ou solde de l'opération RI 021 + RI 040 – DI 040.

II – PRESENTATION GENERALE DU BUDGET**BALANCE GENERALE DU BUDGET****B1****1 – DEPENSES (du présent budget + restes à réaliser)**

	EXPLOITATION	Opérations réelles (1)	Opérations d'ordre (2)	TOTAL
011	Charges à caractère général	30 426 000,00		30 426 000,00
012	Charges de personnel, frais assimilés	2 521 700,00		2 521 700,00
014	Atténuations de produits	2 300 000,00		2 300 000,00
60	Achats et variation des stocks (3)		239 000 000,00	239 000 000,00
65	Autres charges de gestion courante	305 500,00		305 500,00
66	Charges financières	0,00	0,00	0,00
67	Charges exceptionnelles	2 515 000,00	100 000,00	2 615 000,00
68	Dot. Amortist, dépréciat°, provisions	2 550 000,00	274 400,00	2 824 400,00
69	Impôts sur les bénéfices et assimilés (4)	2 000,00		2 000,00
71	Production stockée (ou déstockage) (3)		0,00	0,00
022	Dépenses imprévues	3 000 000,00		3 000 000,00
023	Virement à la section d'investissement		2 861 900,00	2 861 900,00
	Dépenses d'exploitation – Total	43 620 200,00	242 236 300,00	285 856 500,00

+

D 002 RESULTAT REPORTE OU ANTICIPE	0,00
---	-------------

=

TOTAL DES DEPENSES D'EXPLOITATION CUMULEES	285 856 500,00
---	-----------------------

	INVESTISSEMENT	Opérations réelles (1)	Opérations d'ordre (2)	TOTAL
10	Dotations, fonds divers et réserves	0,00	0,00	0,00
13	Subventions d'investissement	0,00	0,00	0,00
14	Prov. Réglementées, amort. dérogatoires		0,00	0,00
15	Provisions pour risques et charges (5)		0,00	0,00
16	Emprunts et dettes assimilées (sauf 1688 non budgétaire)	60 003 000,00	100 000,00	60 103 000,00
18	Compte de liaison : affectat° (BA,régie)	0,00		0,00
	Total des opérations d'équipement	0,00		0,00
20	Immobilisations incorporelles (6)	20 000,00	0,00	20 000,00
21	Immobilisations corporelles (6)	289 000,00	0,00	289 000,00
22	Immobilisations reçues en affectation (6)	0,00	0,00	0,00
23	Immobilisations en cours (6)	0,00	0,00	0,00
26	Participations et créances rattachées	0,00	0,00	0,00
27	Autres immobilisations financières	3 178 900,00	32 000 000,00	35 178 900,00
28	Amortissement des immobilisations (reprises)		0,00	0,00
29	Dépréciation des immobilisations		0,00	0,00
39	Dépréciat° des stocks et en-cours		0,00	0,00
45...	Opérations pour compte de tiers (7)	705 400,00	0,00	705 400,00
481	Charges à répartir plusieurs exercices		0,00	0,00
3...	Stocks	0,00	202 000 000,00	202 000 000,00
020	Dépenses imprévues	3 000 000,00		3 000 000,00
	Dépenses d'investissement – Total	67 196 300,00	234 100 000,00	301 296 300,00

+

D 001 SOLDE D'EXECUTION NEGATIF REPORTE OU ANTICIPE	0,00
--	-------------

=

TOTAL DES DEPENSES D'INVESTISSEMENT CUMULEES	301 296 300,00
---	-----------------------

(1) Y compris les opérations relatives au rattachement des charges et des produits et les opérations d'ordre semi-budgétaires.

(2) Voir liste des opérations d'ordre.

(3) Permet de retracer les variations de stocks (sauf stocks de marchandises et de fournitures).

(4) Ce chapitre n'existe pas en M. 49.

(5) Si la régie applique le régime des provisions budgétaires.

(6) Hors chapitres « opérations d'équipement ».

(7) Seul le total des opérations pour compte de tiers figure sur cet état (voir le détail Annexe IV A7).

II – PRESENTATION GENERALE DU BUDGET**BALANCE GENERALE DU BUDGET****B2****2 – RECETTES (du présent budget + restes à réaliser)**

	EXPLOITATION	Opérations réelles (1)	Opérations d'ordre (2)	TOTAL
013	Atténuations de charges	11 000,00		11 000,00
60	Achats et variation des stocks (3)		202 000 000,00	202 000 000,00
70	Ventes produits fabriqués, prestations	68 450 000,00		68 450 000,00
71	Production stockée (ou déstockage) (3)		0,00	0,00
72	Production immobilisée		0,00	0,00
73	Produits issus de la fiscalité (6)	9 850 000,00		9 850 000,00
74	Subventions d'exploitation	0,00		0,00
75	Autres produits de gestion courante	4 623 000,00		4 623 000,00
76	Produits financiers	20 000,00	0,00	20 000,00
77	Produits exceptionnels	302 500,00	0,00	302 500,00
78	Reprise amort., dépréciat° et provisions	600 000,00	0,00	600 000,00
79	Transferts de charges		0,00	0,00
	Recettes d'exploitation – Total	83 856 500,00	202 000 000,00	285 856 500,00

+

R 002 RESULTAT REPORTE OU ANTICIPE	0,00
---	-------------

=

TOTAL DES RECETTES D'EXPLOITATION CUMULEES	285 856 500,00
---	-----------------------

	INVESTISSEMENT	Opérations réelles (1)	Opérations d'ordre (2)	TOTAL
10	Dotations, fonds divers et réserves (sauf 106)	0,00	0,00	0,00
13	Subventions d'investissement	0,00	0,00	0,00
14	Prov. Réglementées, amort. dérogatoires		0,00	0,00
15	Provisions pour risques et charges (4)		0,00	0,00
16	Emprunts et dettes assimilées (sauf 1688 non budgétaire)	4 000,00	32 000 000,00	32 004 000,00
18	Comptes liaison : affectat° BA, régies	0,00	0,00	0,00
20	Immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00
21	Immobilisations corporelles	0,00	100 000,00	100 000,00
22	Immobilisations reçues en affectation	0,00	0,00	0,00
23	Immobilisations en cours	0,00	0,00	0,00
26	Participations et créances rattachées	0,00	0,00	0,00
27	Autres immobilisations financières	24 006 000,00	100 000,00	24 106 000,00
28	Amortissement des immobilisations		274 400,00	274 400,00
29	Dépréciation des immobilisations (4)		0,00	0,00
39	Dépréciat° des stocks et en-cours (4)		0,00	0,00
45...	Opérations pour compte de tiers (5)	2 950 000,00	0,00	2 950 000,00
481	Charges à répartir plusieurs exercices		0,00	0,00
491	Dépréciations des comptes de clients		0,00	0,00
3...	Stocks	0,00	239 000 000,00	239 000 000,00
021	Virement de la section d'exploitation		2 861 900,00	2 861 900,00
	Recettes d'investissement – Total	26 960 000,00	274 336 300,00	301 296 300,00

+

R 001 SOLDE D'EXECUTION POSITIF REPORTE OU ANTICIPE	0,00
--	-------------

+

AFFECTATION AUX COMPTES 106	0,00
------------------------------------	-------------

=

TOTAL DES RECETTES D'INVESTISSEMENT CUMULEES	301 296 300,00
---	-----------------------

- (1) Y compris les opérations relatives au rattachement des charges et des produits et les opérations d'ordre semi-budgétaires.
- (2) Voir liste des opérations d'ordre.
- (3) Permet de retracer les variations de stocks (sauf stocks de marchandises et de fournitures).
- (4) Si la régie applique le régime des provisions budgétaires.
- (5) Seul le total des opérations pour compte de tiers figure sur cet état (voir le détail Annexe IV A7).
- (6) Ce chapitre existe uniquement en M. 41, en M. 43 et en M. 44.

III – VOTE DU BUDGET

SECTION D'EXPLOITATION – DETAIL DES DEPENSES

A1

Chap / art (1)	Libellé (1)	Pour mémoire budget précédent (2)	Propositions nouvelles (3)	Vote (4)
011	Charges à caractère général (5) (6)	51 068 570,07	30 426 000,00	30 426 000,00
601	Achats stockés - Matières premières	33 130 000,00	0,00	0,00
6012	Portage	17 468 570,07	30 000 000,00	30 000 000,00
6061	Fournitures non stockables (eau, énergie)	6 000,00	6 000,00	6 000,00
6063	Fournitures entretien et petit équipt	8 000,00	8 000,00	8 000,00
6064	Fournitures administratives	15 000,00	17 000,00	17 000,00
6066	Carburants	18 000,00	19 000,00	19 000,00
6135	Locations mobilières	3 000,00	3 000,00	3 000,00
614	Charges locatives et de copropriété	30 000,00	30 000,00	30 000,00
61528	Entretien,réparation autres biens immob.	15 000,00	10 000,00	10 000,00
61551	Entretien matériel roulant	20 000,00	20 000,00	20 000,00
61558	Entretien autres biens mobiliers	1 000,00	1 000,00	1 000,00
6156	Maintenance	30 000,00	35 000,00	35 000,00
6161	Multirisques	15 000,00	15 000,00	15 000,00
618	Divers	12 000,00	15 000,00	15 000,00
6226	Honoraires	28 000,00	28 000,00	28 000,00
6227	Frais d'actes et de contentieux	1 500,00	1 500,00	1 500,00
6231	Annonces et insertions	3 000,00	5 000,00	5 000,00
6236	Catalogues et imprimés	3 000,00	3 000,00	3 000,00
6251	Voyages et déplacements	80 000,00	50 000,00	50 000,00
6255	Frais de déménagement	2 000,00	2 000,00	2 000,00
6256	Missions	20 000,00	10 000,00	10 000,00
6257	Réceptions	10 000,00	10 000,00	10 000,00
6261	Frais d'affranchissement	11 000,00	8 000,00	8 000,00
6262	Frais de télécommunications	17 000,00	15 000,00	15 000,00
627	Services bancaires et assimilés	500,00	500,00	500,00
6283	Frais de nettoyage des locaux	20 000,00	20 000,00	20 000,00
6288	Autres	60 000,00	50 000,00	50 000,00
63512	Taxes foncières	20 000,00	20 000,00	20 000,00
63514	Taxe sur les véhicules de société	0,00	10 000,00	10 000,00
6358	Autres droits	11 000,00	4 000,00	4 000,00
637	Autres impôts, taxes (autres organismes)	10 000,00	10 000,00	10 000,00
012	Charges de personnel, frais assimilés	2 392 700,00	2 521 700,00	2 521 700,00
6211	Personnel intérimaire	10 000,00	10 000,00	10 000,00
6331	Versement de mobilité	20 000,00	24 000,00	24 000,00
6332	Cotisations versées au F.N.A.L.	700,00	700,00	700,00
6333	Particip. employeurs format ^o pro. cont.	20 000,00	0,00	0,00
6411	Salaires, appointements, commissions	1 500 000,00	1 600 000,00	1 600 000,00
6413	Primes et gratifications	130 000,00	135 000,00	135 000,00
64148	Autres indemnités et avantages divers	20 000,00	0,00	0,00
6451	Cotisations à l'U.R.S.S.A.F.	350 000,00	350 000,00	350 000,00
6452	Cotisations aux mutuelles	60 000,00	70 000,00	70 000,00
6453	Cotisations aux caisses de retraites	140 000,00	180 000,00	180 000,00
6454	Cotisations au Pôle emploi	40 000,00	50 000,00	50 000,00
6475	Médecine du travail, pharmacie	2 000,00	2 000,00	2 000,00
6478	Autres charges sociales diverses	100 000,00	100 000,00	100 000,00
014	Atténuations de produits (7)	1 000 000,00	2 300 000,00	2 300 000,00
7091	RRR sur ventes produits finis	1 000 000,00	2 300 000,00	2 300 000,00
65	Autres charges de gestion courante	307 000,00	305 500,00	305 500,00
6512	Droits d'utilisat ^o - informatique nuage	30 000,00	30 000,00	30 000,00
6518	Autres	0,00	500,00	500,00
6532	Frais de mission élus	5 000,00	3 000,00	3 000,00
6542	Créances éteintes	2 000,00	2 000,00	2 000,00
658	Charges diverses de gestion courante	270 000,00	270 000,00	270 000,00
TOTAL = DEPENSES DE GESTION DES SERVICES (a) = (011 + 012 + 014 + 65)		54 768 270,07	35 553 200,00	35 553 200,00
66	Charges financières (b) (8)	0,00	0,00	0,00
67	Charges exceptionnelles (c)	2 510 000,00	2 515 000,00	2 515 000,00
6718	Autres charges exceptionnelles gestion	10 000,00	5 000,00	5 000,00
673	Titres annulés sur exercices antérieurs	500 000,00	500 000,00	500 000,00
6743	Subventions exceptionnelles fonctionnt	2 000 000,00	2 000 000,00	2 000 000,00
678	Autres charges exceptionnelles	0,00	10 000,00	10 000,00
68	Dotations aux provisions et dépréciat^o (d) (9)	2 500 000,00	2 550 000,00	2 550 000,00
6815	Dot. prov. pour risques exploitat ^o	2 500 000,00	2 500 000,00	2 500 000,00
6817	Dot. dépréc. actifs circulants	0,00	50 000,00	50 000,00
69	Impôts sur les bénéfices et assimilés (e) (10)	5 500,00	2 000,00	2 000,00
6951	Impôts sur les bénéfices	5 500,00	2 000,00	2 000,00

Chap / art (1)	Libellé (1)	Pour mémoire budget précédent (2)	nouvelles (3)	
022	Dépenses imprévues (f)	0,00	3 000 000,00	3 000 000,00
TOTAL DES DEPENSES REELLES = a + b + c + d + e + f		59 783 770,07	43 620 200,00	43 620 200,00
023	Virement à la section d'investissement	7 894 190,00	2 861 900,00	2 861 900,00
042	Opérat° ordre transfert entre sections (11) (12)	232 273 110,00	239 374 400,00	239 374 400,00
6031	Variation stocks mat. premières	232 000 000,00	239 000 000,00	239 000 000,00
675	Valeur comptable éléments d'actif cédés	0,00	100 000,00	100 000,00
6811	Dot. amort. Immos incorp. et corporelles	273 110,00	274 400,00	274 400,00
TOTAL DES PRELEVEMENTS AU PROFIT DE LA SECTION D'INVESTISSEMENT		240 167 300,00	242 236 300,00	242 236 300,00
043	Opérat° ordre intérieur de la section	0,00	0,00	0,00
TOTAL DES DEPENSES D'ORDRE		240 167 300,00	242 236 300,00	242 236 300,00
TOTAL DES DEPENSES D'EXPLOITATION DE L'EXERCICE (= Total des opérations réelles et d'ordre)		299 951 070,07	285 856 500,00	285 856 500,00

+

RESTES A REALISER N-1 (13)	0,00
-----------------------------------	-------------

+

D 002 RESULTAT REPORTE OU ANTICIPE (13)	0,00
--	-------------

=

TOTAL DES DEPENSES D'EXPLOITATION CUMULEES	285 856 500,00
---	-----------------------

Détail du calcul des ICNE au compte 66112 (8)

Montant des ICNE de l'exercice	0,00
- Montant des ICNE de l'exercice N-1	0,00
= Différence ICNE N – ICNE N-1	0,00

(1) Détailler les chapitres budgétaires par article conformément au plan de comptes appliqué par la commune ou l'établissement.

(2) Cf. Modalités de vote I.

(3) Hors restes à réaliser.

(4) Le vote de l'organe délibérant porte uniquement sur les propositions nouvelles.

(5) Le compte 621 est retracé au sein du chapitre 012.

(6) Le compte 634 est uniquement ouvert en M. 41.

(7) Le compte 739 est uniquement ouvert en M. 43 et en M. 44.

(8) Si le mandatement des ICNE de l'exercice est inférieur au montant de l'exercice N-1, le montant du compte 66112 sera négatif.

(9) Si la régie applique le régime des provisions semi-budgétaires, ainsi que pour la dotation aux dépréciations des stocks de fournitures et de marchandises, des créances et des valeurs mobilières de placement, aux dépréciations des comptes de tiers et aux dépréciations des comptes financiers.

(10) Ce chapitre n'existe pas en M. 49.

(11) Cf. définitions du chapitre des opérations d'ordre, DE 042 = RI 040.

(12) Le compte 6815 peut figurer dans le détail du chapitre 042 si la régie applique le régime des provisions budgétaires.

(13) Inscrire en cas de reprise des résultats de l'exercice précédent (après vote du compte administratif ou si reprise anticipée des résultats).

III – VOTE DU BUDGET

SECTION D'EXPLOITATION – DETAIL DES RECETTES

A2

Chap / art(1)	Libellé (1)	Pour mémoire budget précédent (2)	Propositions nouvelles (3)	Vote (4)
013	Atténuations de charges (5)	204 000,00	11 000,00	11 000,00
6019	Produits en atténuation de charges	200 000,00	0,00	0,00
64198	Autres remboursements	1 000,00	1 000,00	1 000,00
6459	Rembours charges SS et prévoyance	3 000,00	10 000,00	10 000,00
70	Ventes produits fabriqués, prestations	16 648 000,00	68 450 000,00	68 450 000,00
701	Ventes produits finis et intermédiaires	15 000 000,00	67 000 000,00	67 000 000,00
706	Prestations de services	1 530 000,00	1 350 000,00	1 350 000,00
7087	Remboursement de frais	18 000,00	0,00	0,00
70878	Remb. frais par des tiers	100 000,00	100 000,00	100 000,00
73	Produits issus de la fiscalité (6)	10 000 000,00	9 850 000,00	9 850 000,00
731	Taxe spéciale d'équipement	9 000 000,00	9 000 000,00	9 000 000,00
732	Produit prélèvement art. L.302-7 du CCH	1 000 000,00	850 000,00	850 000,00
74	Subventions d'exploitation	0,00	0,00	0,00
75	Autres produits de gestion courante	4 003 000,00	4 623 000,00	4 623 000,00
755	Comp. tx équip. liée supp. tx habitat*	4 000 000,00	4 000 000,00	4 000 000,00
756	Comp. tx équip. réduc. impos. CFE / TFPB	0,00	620 000,00	620 000,00
7588	Autres	3 000,00	3 000,00	3 000,00
TOTAL = RECETTES DE GESTION DES SERVICES (a) = 013 + 70 + 73 + 74 + 75		30 855 000,00	82 934 000,00	82 934 000,00
76	Produits financiers (b)	20 000,00	20 000,00	20 000,00
7688	Autres	20 000,00	20 000,00	20 000,00
77	Produits exceptionnels (c)	272 500,00	302 500,00	302 500,00
7711	Dédits et pénalités perçus	1 500,00	1 500,00	1 500,00
773	Mandats annulés (exercices antérieurs)	270 000,00	200 000,00	200 000,00
775	Produits cessions d'éléments d'actif	0,00	100 000,00	100 000,00
778	Autres produits exceptionnels	1 000,00	1 000,00	1 000,00
78	Reprises sur provisions et dépréciations (d) (7)	500 000,00	600 000,00	600 000,00
7815	Rep. prov. charges d'exploitat*	500 000,00	600 000,00	600 000,00
TOTAL DES RECETTES REELLES = a + b + c + d		31 647 500,00	83 856 500,00	83 856 500,00
042	Opérat° ordre transfert entre sections (8) (9)	250 000 000,00	202 000 000,00	202 000 000,00
6031	Variation stocks mat. premières	250 000 000,00	202 000 000,00	202 000 000,00
043	Opérat° ordre intérieur de la section (8)	0,00	0,00	0,00
TOTAL DES RECETTES D'ORDRE		250 000 000,00	202 000 000,00	202 000 000,00
TOTAL DES RECETTES D'EXPLOITATION DE L'EXERCICE (= Total des opérations réelles et d'ordre)		281 647 500,00	285 856 500,00	285 856 500,00

+

RESTES A REALISER N-1 (10)	0,00
-----------------------------------	-------------

+

R 002 RESULTAT REPORTE OU ANTICIPE (10)	0,00
--	-------------

=

TOTAL DES RECETTES D'EXPLOITATION CUMULEES	285 856 500,00
---	-----------------------

Détail du calcul des ICNE au compte 7622

Montant des ICNE de l'exercice	0,00
- Montant des ICNE de l'exercice N-1	0,00
= Différence ICNE N – ICNE N-1	0,00

(1) Détailler les chapitres budgétaires par article conformément au plan de comptes appliqué par la régie.

(2) Cf. Modalités de vote I.

(3) Hors restes à réaliser.

(4) Le vote de l'assemblée porte uniquement sur les propositions nouvelles.

(5) Le compte 699 n'existe pas en M. 49.

(6) Ce chapitre existe uniquement en M. 41, M. 43 et M. 44.

(7) Si la régie applique le régime des provisions semi-budgétaires, ainsi que pour la dotation aux dépréciations des stocks de fournitures et de marchandises, des créances et des valeurs mobilières de placement, aux dépréciations des comptes de tiers et aux dépréciations des comptes financiers.

(8) Cf. définitions du chapitre des opérations d'ordre, RE 042 = DI 040, RE 043 = DE 043.

(9) Le compte 7815 peut figurer dans le détail du chapitre 042 si la régie applique le régime des provisions budgétaires.

(10) Inscrire en cas de reprise des résultats de l'exercice précédent (après vote du compte administratif ou si reprise anticipée des résultats).



III – VOTE DU BUDGET

SECTION D'INVESTISSEMENT – DETAIL DES DEPENSES

B1

Chap / art (1)	Libellé (1)	Pour mémoire budget précédent (2)	Propositions nouvelles (3)	Vote (4)
20	Immobilisations incorporelles (hors opérations)	40 000,00	20 000,00	20 000,00
2051	Concessions et droits assimilés	40 000,00	20 000,00	20 000,00
21	Immobilisations corporelles (hors opérations)	190 000,00	289 000,00	289 000,00
2154	Matériel industriel	3 000,00	3 000,00	3 000,00
2181	Installat° générales, agencements	20 000,00	40 000,00	40 000,00
2182	Matériel de transport	100 000,00	210 000,00	210 000,00
2183	Matériel de bureau et informatique	52 000,00	30 000,00	30 000,00
2184	Mobilier	15 000,00	6 000,00	6 000,00
22	Immobilisations reçues en affectation (hors opérations)	0,00	0,00	0,00
23	Immobilisations en cours (hors opérations)	0,00	0,00	0,00
Total des dépenses d'équipement		230 000,00	309 000,00	309 000,00
10	Dotations, fonds divers et réserves	0,00	0,00	0,00
13	Subventions d'investissement	0,00	0,00	0,00
16	Emprunts et dettes assimilées	9 003 000,00	60 003 000,00	60 003 000,00
165	Dépôts et cautionnements reçus	3 000,00	3 000,00	3 000,00
1687	Autres dettes	9 000 000,00	60 000 000,00	60 000 000,00
18	Compte de liaison : affectat° (BA,régie)	0,00	0,00	0,00
26	Participat° et créances rattachées	0,00	0,00	0,00
27	Autres immobilisations financières	8 406 000,00	3 178 900,00	3 178 900,00
274	Prêts	6 000,00	6 000,00	6 000,00
275	Dépôts et cautionnements versés	6 000 000,00	2 072 900,00	2 072 900,00
2763	Créances sur collectivités et établ. pub	2 400 000,00	1 100 000,00	1 100 000,00
020	Dépenses imprévues	0,00	3 000 000,00	3 000 000,00
Total des dépenses financières		17 409 000,00	66 181 900,00	66 181 900,00
458101	Env globale 4581 (6)	0,00	705 400,00	705 400,00
Total des dépenses d'opérations pour compte de tiers		0,00	705 400,00	705 400,00
TOTAL DEPENSES REELLES		17 639 000,00	67 196 300,00	67 196 300,00
040	Opérat° ordre transfert entre sections (7) (8)	250 000 000,00	202 000 000,00	202 000 000,00
	<i>Reprises sur autofinancement antérieur</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
	Charges transférées	250 000 000,00	202 000 000,00	202 000 000,00
312	Portage	250 000 000,00	202 000 000,00	202 000 000,00
041	Opérations patrimoniales (9)	84 100 000,00	32 100 000,00	32 100 000,00
1687	Autres dettes	100 000,00	100 000,00	100 000,00
2763	Créances sur collectivités et établ. pub	84 000 000,00	32 000 000,00	32 000 000,00
TOTAL DEPENSES D'ORDRE		334 100 000,00	234 100 000,00	234 100 000,00
TOTAL DES DEPENSES D'INVESTISSEMENT DE L'EXERCICE (= Total des dépenses réelles et d'ordre)		351 739 000,00	301 296 300,00	301 296 300,00

+

RESTES A REALISER N-1 (10) 0,00

+

D 001 SOLDE D'EXECUTION NEGATIF REPORTE OU ANTICIPE (10) 0,00

=

TOTAL DES DEPENSES D'INVESTISSEMENT CUMULEES 301 296 300,00

(1) Détailler les chapitres budgétaires par article conformément au plan de comptes appliqué par la régie.

(2) Cf. Modalités de vote I.

(3) Hors restes à réaliser.

(4) Le vote de l'organe délibérant porte uniquement sur les propositions nouvelles.

(5) Voir état III B3 pour le détail des opérations d'équipement.

(6) Voir annexe IV A7 pour le détail des opérations pour compte de tiers.

(7) Cf. définitions du chapitre des opérations d'ordre, DI 040 = RE 042.

(8) Le compte 15...2 peut figurer dans le détail du chapitre 042 si la régie applique le régime des provisions budgétaires.

(9) Cf. définitions du chapitre des opérations d'ordre, DI 041 = RI 041.

(10) Inscrire en cas de reprise des résultats de l'exercice précédent (après vote du compte administratif ou si reprise anticipée des résultats).

III – VOTE DU BUDGET**SECTION D'INVESTISSEMENT – DETAIL DES RECETTES****III****B2**

Chap / art (1)	Libellé (1)	Pour mémoire budget précédent (2)	Propositions nouvelles (3)	Vote (4)
13	Subventions d'investissement	0,00	0,00	0,00
16	Emprunts et dettes assimilées (hors 165)	0,00	0,00	0,00
20	Immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00
21	Immobilisations corporelles	0,00	0,00	0,00
22	Immobilisations reçues en affectation	0,00	0,00	0,00
23	Immobilisations en cours	0,00	0,00	0,00
Total des recettes d'équipement		0,00	0,00	0,00
10	Dotations, fonds divers et réserves	26 494 966,27	0,00	0,00
1068	Autres réserves	26 494 966,27	0,00	0,00
165	Dépôts et cautionnements recus	6 000,00	4 000,00	4 000,00
18	Compte de liaison : affectat° (BA,régie)	0,00	0,00	0,00
26	Participat° et créances rattachées	0,00	0,00	0,00
27	Autres immobilisations financières	25 876 000,00	24 006 000,00	24 006 000,00
274	Prêts	6 000,00	6 000,00	6 000,00
275	Dépôts et cautionnements versés	2 870 000,00	1 000 000,00	1 000 000,00
2763	Créances sur collectivités et établ. pub	23 000 000,00	23 000 000,00	23 000 000,00
Total des recettes financières		52 376 966,27	24 010 000,00	24 010 000,00
458201	Env globale 4582 (5)	2 317 000,00	2 950 000,00	2 950 000,00
Total des recettes d'opérations pour compte de tiers		2 317 000,00	2 950 000,00	2 950 000,00
TOTAL RECETTES REELLES		54 693 966,27	26 960 000,00	26 960 000,00
021	Virement de la section d'exploitation	7 894 190,00	2 861 900,00	2 861 900,00
040	Opérat° ordre transfert entre sections (6) (7)	232 273 110,00	239 374 400,00	239 374 400,00
2182	Matériel de transport	0,00	100 000,00	100 000,00
28131	Bâtiments	125 000,00	125 000,00	125 000,00
28154	Matériel industriel	110,00	400,00	400,00
28181	Installations générales, agencements	62 000,00	65 000,00	65 000,00
28182	Matériel de transport	44 000,00	60 000,00	60 000,00
28183	Matériel de bureau et informatique	40 000,00	22 000,00	22 000,00
28184	Mobilier	2 000,00	2 000,00	2 000,00
312	Portage	232 000 000,00	239 000 000,00	239 000 000,00
TOTAL DES PRELEVEMENTS PROVENANT DE LA SECTION D'EXPLOITATION		240 167 300,00	242 236 300,00	242 236 300,00
041	Opérations patrimoniales (8)	84 100 000,00	32 100 000,00	32 100 000,00
1687	Autres dettes	84 000 000,00	32 000 000,00	32 000 000,00
2763	Créances sur collectivités et établ. pub	100 000,00	100 000,00	100 000,00
TOTAL RECETTES D'ORDRE		324 267 300,00	274 336 300,00	274 336 300,00
TOTAL DES RECETTES D'INVESTISSEMENT DE L'EXERCICE (= Total des recettes réelles et d'ordre)		378 961 266,27	301 296 300,00	301 296 300,00

+

RESTES A REALISER N-1 (9)	0,00
----------------------------------	-------------

+

R 001 SOLDE D'EXECUTION POSITIF REPORTE OU ANTICIPE (9)	0,00
--	-------------

=

TOTAL DES RECETTES D'INVESTISSEMENT CUMULEES	301 296 300,00
---	-----------------------

(1) Détailler les chapitres budgétaires par article conformément au plan de comptes appliqué par la régie.

(2) Cf. Modalités de vote I.

(3) Hors restes à réaliser.

(4) Le vote de l'organe délibérant porte uniquement sur les propositions nouvelles.

(5) Voir annexe IV A7 pour le détail des opérations pour compte de tiers.

(6) Cf. définitions du chapitre des opérations d'ordre, RI 040 = DE 042.

(7) Le compte 15...2 peut figurer dans le détail du chapitre 042 si la régie applique le régime des provisions budgétaires.

(8) Cf. définitions du chapitre des opérations d'ordre, DI 041 = RI 041.

(9) Inscrire en cas de reprise des résultats de l'exercice précédent (après vote du compte administratif ou si reprise anticipée des résultats).

III – VOTE DU BUDGET

DETAIL DES CHAPITRES D'OPERATION D'EQUIPEMENT

B3

Cet état ne contient pas d'information.

IV - ANNEXES
ARRETE ET SIGNATURES

IV
D

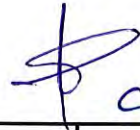
Nombre de membres en exercice : 56
Nombre de membres présents ^{représentés} : 31
Nombre de suffrages exprimés : 31

VOTES :
Pour : 31
Contre : 1
Abstentions : 1

Date de convocation : 01/12/2023

Présenté par (1), le président
A Sainte-Marie le 12/12/2023
(1), (CA)

Délibéré par l'assemblée (2), réunie en session
A Sainte-Marie, le 12/12/2023
Les membres de l'assemblée délibérante (2),(3),


C. PARAME

La Directrice Générale, Christine PARAME

Certifié exécutoire par (1), compte tenu de la transmission en préfecture, le 13/12/2023, et de la publication le

A Sainte-Marie, le

(1) Indiquer le « président du conseil d'administration » ou l'exécutif de la collectivité de rattachement : maire, président du conseil général,...

(2) L'assemblée délibérante étant : du conseil d'administration.

(3) L'ajout des signataires est désormais facultatif.

 Linda Nanent
 Charlotte TECHER
 Jean Louis PASANIAYE
 Jean Louis PASANIAYE
 Amandine HAREAU
 Jean Louis PASANIAYE
 Jean Louis PASANIAYE
 Amandine HAREAU
 Jean Louis PASANIAYE
 Jean Louis PASANIAYE
 Jean Louis PASANIAYE
 Jean Louis PASANIAYE
 Jean Louis PASANIAYE
 Jean Louis PASANIAYE
 Jean Louis PASANIAYE
 Jean Louis PASANIAYE
 Jean Louis PASANIAYE
 Jean Louis PASANIAYE
 Jean Louis PASANIAYE
 Jean Louis PASANIAYE
 Jean Louis PASANIAYE
LE PRESIDENT
J. TECHER

Conseil d'Administration du 12 décembre 2023 à 10 heures

DELIBERATION - 1^{ère} CONVOCATION

L'an deux mille vingt-trois

Le mardi douze décembre

Au Village by CA - Parc Technor - 20 rue Maxime Rivière à Sainte-Clotilde

Les Délégués au Conseil d'Administration de l'EPF Réunion se sont réunis sur **convocation** de son Président, faite conformément aux statuts le **1^{er} décembre 2023**, afin de délibérer sur l'affaire suivante :

Membres en exercice : 56

Membres en présentiel et distanciel : 23 - Membres représentés : 8 - Membres votants : 31

Délibération annulant et remplaçant la délibération n° 79/2023 en date du
10 mai 2023 soumise au Contrôle de légalité le 8 juin 2023

**Affaire 130/2023 : Dossier « NPNRU2 Bois d'Olives »
Terrains cadastrés HY 352. 386. 1745. 1746 - Saint-Pierre
Convention d'acquisition foncière n° 16 22 16**

Ce dossier a déjà été présenté en Conseil d'Administration en date du 10 mai 2023 et a obtenu un avis favorable.

Il s'agit de terrains sis sur le territoire de la commune de **Saint-Pierre**, au lieu-dit « Bois d'Olives », cadastrés **HY 352, 386, 1745, 1746**, d'une surface cadastrale de **7 808 m²**.

La **COMMUNE** a sollicité l'intervention de l'EPF Réunion pour l'acquisition et le portage des terrains pour la constitution d'une réserve foncière long terme.

Le prix de vente est de **840 000 € (HUIT CENT QUARANTE MILLE EUROS)** ; et ce au vu de l'estimation domaniale n° 2023-97416-69061 du 20 septembre 2023.

La convention d'acquisition foncière n° **16 22 16** entre la **COMMUNE** et l'**EPF REUNION** prévoit les modalités de portage et de rétrocession desdits biens à la **COMMUNE**, dans les conditions suivantes :

- Durée de portage foncier : **15 an(s)**
- Différé de règlement : **4 an(s)**
- Nombre d'échéance(s) : **12**
- Taux annuel : **0.75 %**

Monsieur Daniel ALAMELOU, Rapporteur, fait état d'un avis favorable de la commission foncière du 12 décembre 2023.

Monsieur Jean-François HOAREAU soumet au vote le projet d'acquisition ID : 974-444704977-20231219-2023_290-DE

Nombre votants	Pour	Contre	Abstention(s)	Non-participation au vote (déport(s))
31	25	0	0	6 Membres CIVIS : - TECHER Jacques, Président - MANEN Linda - TECHER Claudie - HOAREAU Serge (représenté par J.B. MARATCHIA - FONTAINE Michel (représenté par le Président) - OMARJEE Mohammad (représenté par S. NANA IBRAHIM)

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DECIDE, A L'UNANIMITE DES MEMBRES PRESENTS ET REPRESENTES :

ARTICLE 1 :

- D'ANNULER ET DE REMPLACER LA DELIBERATION N° 79/2023 DU 10 MAI 2023 PAR LA PRESENTE DELIBERATION,

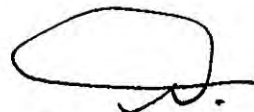
ARTICLE 2 :

- D'APPROUVER L'ACQUISITION DES TERRAINS CADASTRES HY 352, 386, 1745, 1746, SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE SAINT-PIERRE, AUX CONDITIONS SUS ENONCEES,

ARTICLE 3 :

- D'AUTORISER LA DIRECTRICE GENERALE A SIGNER LA CONVENTION, L'ACTE, ET TOUTES PIECES AFFERENTES A CETTE AFFAIRE.

Le Président du Conseil d'Administration



Jacques TECHER

Conseil d'Administration du S²LO
12 décembre 2023 à 10 heures

DELIBERATION - 1^{ère} CONVOCATION

L'an deux mille vingt-trois

Le mardi douze décembre

Au Village by CA - Parc Technor - 20 rue Maxime Rivière à Sainte-Clotilde

Les Délégués au Conseil d'Administration de l'EPF Réunion se sont réunis sur **convocation** de son Président, faite conformément aux statuts le **1^{er} décembre 2023**, afin de délibérer sur l'affaire suivante :

Membres en exercice : 56

Membres en présentiel et distanciel : 23 - Membres représentés : 8 - Membres votants : 31

**ANNULATION des délibérations n° 56/2020 du 5 novembre 2020 soumise au
 Contrôle de légalité le 17 novembre 2020 & n° 10/2023 du 16 mars 2023
 soumise au Contrôle de légalité le 7 avril 2023, et ANNULATION de la convention
 n° 16 20 03 et de l'avenant n° 1 correspondants**

**Affaire 131/2023 : Dossier « Structuration du centre-ville »
 Terrains cadastrés DW 130-131-132- Saint-Pierre
 Convention d'acquisition foncière n° 16 20 03**

Par courrier en date du 1^{er} décembre 2023, la Commune de Saint-Pierre a informé l'EPF Réunion que l'acquisition de ce bien ne présente plus d'intérêt pour la collectivité et qu'elle souhaite donc l'annulation de l'intervention de notre établissement.

Monsieur Daniel ALAMELOU, Rapporteur, fait état d'un avis favorable de la commission foncière du 12 décembre 2023.

Monsieur Jean-François HOAREAU soumet au vote cette affaire :

Nombre votants	Pour	Contre	Abstention(s)	Non-participation au vote (déport(s))
31	25	0	0	6 Membres CIVIS : - TECHER Jacques, Président - MANEN Linda - TECHER Claudie - HOAREAU Serge (représenté par J.B. MARATCHIA) - FONTAINE Michel (représenté par le Président) - OMARJEE Mohammad (représenté par S. NANA IBRAHIM)

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DECIDE, A L'UNANIMITE DES MEMBRES PRESENTS ET REPRESENTES :

Envoyé en préfecture le 19/12/2023
Reçu en préfecture le 19/12/2023
Publié le
ID : 974-444704977-20231219-2023_290-DE

ARTICLE 1 :

- D'ANNULER LES DELIBERATIONS N° 56/2020 DU 5 NOVEMBRE 2020 & N° 10/2023 DU 16 MARS 2023.

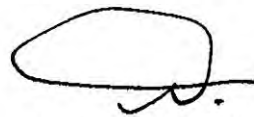
ARTICLE 2 :

- D'ANNULER LA CONVENTION OPERATIONNELLE N° 16 20 03 RECUE AU CONTROLE DE LEGALITE LE 8 JANVIER 2021.

ARTICLE 3 :

- D'ANNULER L'AVENANT N° 1 A LA CONVENTION OPERATIONNELLE N° 16 20 03 RECU AU CONTROLE DE LEGALITE LE 5 JUILLET 2023.

Le Président du Conseil d'Administration



Jacques TECHER

Conseil d'Administration du 12 décembre 2023 à 10 heures

DELIBERATION – 1^{ère} CONVOCATION

L'an deux mille vingt-trois
 Le mardi douze décembre
 Au Village by CA - Parc Technor – 20 rue Maxime Rivière à Sainte-Clotilde

Les Délégués au Conseil d'Administration de l'EPF Réunion se sont réunis sur **convocation** de son Président, faite conformément aux statuts le 1^{er} décembre 2023, afin de délibérer sur l'affaire suivante :

Membres en exercice : 56
 Membres en présentiel et distanciel : 23 - Membres représentés : 8 - Membres votants : 31

Affaire 132/2023 : Démolition
 Terrain cadastré AH 901 - Cilaos
 Avenant n° 1 à la convention d'acquisition foncière n° 24 22 04

L'EPF Réunion réalise le portage de ce bien depuis le 10 novembre 2022.

Par courriel du 2 novembre 2023, la commune de Cilaos a demandé à l'EPF Réunion de procéder à la démolition du bâti existant dans le cadre de l'opération de logements aidés à venir.

Cette disposition qui n'avait pas été prévue à la convention initiale nécessite une modification des modalités de portage pour permettre à l'EPF Réunion d'intervenir.

Monsieur Daniel ALAMELOU, Rapporteur, fait état d'un avis favorable de la commission foncière du 12 décembre 2023.

Monsieur Jean-François HOAREAU soumet au vote cette affaire :

Nombre votants	Pour	Contre	Abstention (s)	Non-participation au vote (déport(s))
31	25	0	0	6 Membres CIVIS : - Président - MANEN Linda - TECHER Claudie - HOAREAU Serge (représenté par J.B. MARATCHIA - FONTAINE Michel (représenté par Président) - OMARJEE Mohammad (représenté par S. NANA IBRAHIM)

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DECIDE, A L'UNANIMITE DES REPRESENTES :

ARTICLE 1 :

- D'APPROUVER LA MODIFICATION DES CONDITIONS DE PORTAGE.

ARTICLE 2 :

- D'AUTORISER LA DIRECTRICE GENERALE A SIGNER L'AVENANT N° 1 ET TOUTES PIECES AFFERENTES A CETTE AFFAIRE.

Le Président du Conseil d'Administration



Jacques TECHER

Conseil d'Administration du 12 décembre 2023 à 10 heures

DELIBERATION – 1^{ère} CONVOCATION

L'an deux mille vingt-trois

Le mardi douze décembre

Au Village by CA - Parc Technor – 20 rue Maxime Rivière à Sainte-Clotilde

Les Délégués au Conseil d'Administration de l'EPF Réunion se sont réunis sur **convocation** de son Président, faite conformément aux statuts le **1^{er} décembre 2023**, afin de délibérer sur l'affaire suivante :

Membres en exercice : 56

Membres en présentiel et distanciel : 23 - Membres représentés : 8 - Membres votants : 31

**Affaire 133/2023 : Modification des conditions de portage
Terrain cadastré AR 1164 – Entre-Deux
Avenant n° 1 à la convention d'acquisition foncière n° 03 19 03-DPE**

Dans le cadre de la carence de la commune de l'Entre-Deux, l'EPF Réunion a réalisé l'acquisition de ce foncier pour le compte de l'Etat le 17 décembre 2019.

Par courrier du 23 novembre 2023, la DEAL a sollicité une prorogation de la durée de portage de 2 ans et ce dans l'attente de la désignation du bailleur social qui interviendra à la fin de l'appel à projets en cours.

L'avenant n° 1 à la convention d'acquisition foncière n° **03 19 03-DPE** entre l'ETAT et l'EPF REUNION prévoit les modalités de portage et de rétrocession dudit bien à l'ETAT, dans les conditions suivantes :

- Durée de portage foncier : **6 ans**
- Différé de règlement : **4 an(s)**
- Nombre d'échéance(s) : **3**

Monsieur Daniel ALAMELOU, Rapporteur, fait état d'un avis favorable de la commission foncière du 12 décembre 2023.

Le Président soumet au vote cette affaire :

Nombre votants	Pour	Contre	Abstention (s)	Non-participation au vote (déport(s))
31	27	0	0	4 Membres CASUD : - MONDON Laurence - PICARDO Bernard - JAVELLE Blanche-Reine - THIEN-AH-KOON Patrice

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DECIDE, A L'UNANIMITE DES MEMBRES PRESENTS ET REPRESENTES :

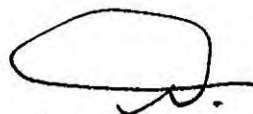
ARTICLE 1 :

- D'APPROUVER LA MODIFICATION DES CONDITIONS DE PORTAGE.

ARTICLE 2 :

- D'AUTORISER LA DIRECTRICE GENERALE A SIGNER L'AVENANT N° 1 ET TOUTES PIECES AFFERENTES A CETTE AFFAIRE.

Le Président du Conseil d'Administration



Jacques TECHER

Conseil d'Administration du 12 décembre 2023 à 10 heures

DELIBERATION – 1^{ère} CONVOCATION

L'an deux mille vingt-trois

Le mardi douze décembre

Au Village by CA - Parc Technor - 20 rue Maxime Rivière à Sainte-Clotilde

Les Délégués au Conseil d'Administration de l'EPF Réunion se sont réunis sur **convocation** de son Président, faite conformément aux statuts le 1^{er} décembre 2023, afin de délibérer sur l'affaire suivante :

Membres en exercice : 56

Membres en présentiel et distanciel : 23 - Membres représentés : 8 - Membres votants : 31

Affaire 134/2023 : Dossier « Structuration du centre-ville »

Terrain cadastré BX 72 - Le Tampon

Convention d'acquisition foncière n° 22 23 14

Il s'agit d'un terrain sis sur le territoire de la commune du **Tampon**, au lieu-dit « Centre-ville », cadastré BX 72, d'une surface cadastrale de 892 m².

La **COMMUNE** a sollicité l'intervention de l'EPF Réunion pour l'acquisition et le portage du terrain en vue de la réalisation d'un **équipement public**.

Le prix de vente est de 420 000 € (**QUATRE CENT VINGT MILLE EUROS**), et ce au vu de l'estimation domaniale n° 2023-97422-59341 du 19 octobre 2023.

La convention d'acquisition foncière n° 22 23 14 entre la **COMMUNE** et l'EPF REUNION prévoit les modalités de portage et de rétrocession dudit bien à la **COMMUNE**, dans les conditions suivantes :

- Durée de portage foncier : 3 ans
- Différé de règlement : 1 an
- Nombre d'échéance(s) : 3
- Taux annuel : 0.75 %

Monsieur Daniel ALAMELOU, Rapporteur, fait état d'un avis favorable de la commission foncière du 12 décembre 2023.

Le Président soumet au vote cette affaire :

Nombre votants	Pour	Contre	Abstention (s)	Non-participation au vote (déport(s))
31	27	0	0	4 Membres CASUD : - MONDON Laurence - PICARDO Bernard - JAVELLE Blanche-Reine - THIEN-AH-KOON Patrice

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DECIDE, A L'UNANIMITE DES MEMBRES PRESENTS ET REPRESENTES :

ARTICLE 1 :

- D'APPROUVER L'ACQUISITION DU TERRAIN CADASTRE BX 72, SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DU TAMPON, AUX CONDITIONS SUS ENONCEES,

ARTICLE 2 :

- D'AUTORISER LA DIRECTRICE GENERALE A SIGNER LA CONVENTION, L'ACTE, ET TOUTES PIECES AFFERENTES A CETTE AFFAIRE.

Le Président du Conseil d'Administration



Jacques TECHER

Conseil d'Administration du

12 décembre 2023 à 10 heures

DELIBERATION - 1^{ère} CONVOCATION

L'an deux mille vingt-trois

Le mardi douze décembre

Au Village by CA - Parc Technor - 20 rue Maxime Rivière à Sainte-Clotilde

Les Délégués au Conseil d'Administration de l'EPF Réunion se sont réunis sur **convocation** de son Président, faite conformément aux statuts le **1^{er} décembre 2023**, afin de délibérer sur l'affaire suivante :

Membres en exercice : 56

Membres en présentiel et distanciel : 23 - Membres représentés : 8 - Membres votants : 31

Affaire 135/2023 : Dossier « Groupe scolaire, emplacement réservé n° 20 »

Terrain cadastré HO 1096 - Saint-Pierre

Convention d'acquisition foncière n° 16 23 06

Il s'agit d'un terrain sis sur le territoire de la commune de Saint-Pierre, au lieu-dit Ravine des Cabris, cadastré HO 1096, d'une superficie arpentée de 7 173 m².

La **COMMUNE** a sollicité l'intervention de l'EPF Réunion pour l'acquisition et le portage du terrain en vue de la réalisation d'un **équipement public**.

Le prix de vente est de 1 600 000 € (UN MILLION SIX CENT MILLE EUROS), et ce au vu de l'estimation domaniale n° 2023-97416-78473 du 9 novembre 2023.

La convention d'acquisition foncière n° 16 23 06 entre la **COMMUNE** et l'EPF REUNION prévoit les modalités de portage et de rétrocession dudit bien à la **COMMUNE**, dans les conditions suivantes :

- Durée de portage foncier : 10 ans
- Différé de règlement : 4 ans
- Nombre d'échéance(s) : 7
- Taux annuel : 0.75 %

Monsieur Daniel ALAMELOU, Rapporteur, fait état d'un avis favorable de la commission foncière du 12 décembre 2023.

Monsieur Jean-François HOAREAU soumet au vote cette affaire :

Nombre votants	Pour	Contre	Abstention (s)	Non-participation au vote (déport(s))
31	25	0	0	6 <u>Membres CIVIS :</u> - TECHER Jacques, Président - MANEN Linda - TECHER Claudie - HOAREAU Serge (représenté par J.B. MARATCHIA) - FONTAINE Michel (représenté par le Président) - OMARJEE Mohammad (représenté par S. NANA IBRAHIM)

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DECIDE, A L'UNANIMITE DES MEMBRES PRESENTS ET REPRESENTES :

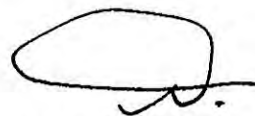
ARTICLE 1 :

- D'APPROUVER L'ACQUISITION DU TERRAIN CADASTRE HO 1096, SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE SAINT-PIERRE, AUX CONDITIONS SUS ENONCEES,

ARTICLE 2 :

- D'AUTORISER LA DIRECTRICE GENERALE A SIGNER LA CONVENTION, L'ACTE, ET TOUTES PIECES AFFERENTES A CETTE AFFAIRE.

Le Président du Conseil d'Administration



Jacques TECHER

Conseil d'Administration du 12 décembre 2023 à 10 heures

DELIBERATION – 1^{ère} CONVOCATION

L'an deux mille vingt-trois

Le mardi douze décembre

Au Village by CA - Parc Technor - 20 rue Maxime Rivière à Sainte-Clotilde

Les Délégués au Conseil d'Administration de l'EPF Réunion se sont réunis sur **convocation** de son Président, faite conformément aux statuts le 1^{er} décembre 2023, afin de délibérer sur l'affaire suivante :

Membres en exercice : 56

Membres en présentiel et distanciel : 23 - Membres représentés : 8 - Membres votants : 31

Affaire 136/2023 : Dossier « Projet d'une caserne du SDIS »

Terrain cadastré AL 392 partie - Salazie

Convention d'acquisition foncière n° 21 23 01

Il s'agit d'un terrain sis sur le territoire de la commune de Salazie, au lieu-dit « Mare à Citrons », cadastré AL 392 partie, d'une emprise d'environ 3 000 m².

La **COMMUNE** a sollicité l'intervention de l'EPF Réunion pour l'acquisition et le portage du terrain en vue de la réalisation d'un **équipement public**.

Le prix de vente est de 435 000 € (QUATRE CENT TRENTE-CINQ MILLE EUROS), et ce au vu de l'estimation domaniale n° 2023-97421-35981 du 28 août 2023.

La convention d'acquisition foncière n° 21 23 01 entre la **COMMUNE** et l'**EPF REUNION** prévoit les modalités de portage et de rétrocession dudit bien à la **COMMUNE**, dans les conditions suivantes :

- Durée de portage foncier : 7 ans
- Différé de règlement : 1 an
- Nombre d'échéance(s) : 7
- Taux annuel : 0.75 %

Monsieur Daniel ALAMELOU, Rapporteur, fait état d'un avis favorable de la commission foncière du 12 décembre 2023.

Le Président soumet au vote cette affaire :

Nombre votants	Pour	Contre	Abstention (s)	Non-participation au vote (déport(s))
31	26	0	0	5 Membres CIREST : - CANAGUY Anne - ROBERT Bruno - VITAL Jean-Louis - MARIMOUTOU-TACOUN Monique - ALBUFFY Sonia (représentée par A. CANAGUY)

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DECIDE, A L'UNANIMITE DES MEMBRES PRESENTS ET REPRESENTES :


ARTICLE 1 :

- D'APPROUVER L'ACQUISITION DU TERRAIN CADASTRE AL 392 PARTIE, SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE SALAZIE, AUX CONDITIONS SUS ENONCEES,

ARTICLE 2 :

- D'AUTORISER LA DIRECTRICE GENERALE A SIGNER LA CONVENTION, L'ACTE, ET TOUTES PIECES AFFERENTES A CETTE AFFAIRE.

Le Président du Conseil d'Administration



Jacques TECHER

Conseil d'Administration du 12 décembre 2023 à 10 heures

DELIBERATION – 1^{ère} CONVOCATION

L'an deux mille vingt-trois

Le mardi douze décembre

Au Village by CA - Parc Technor – 20 rue Maxime Rivière à Sainte-Clotilde

Les Délégués au Conseil d'Administration de l'EPF Réunion se sont réunis sur **convocation** de son Président, faite conformément aux statuts le 1^{er} décembre 2023, afin de délibérer sur l'affaire suivante :

Membres en exercice : 56

Membres en présentiel et distanciel : 23 - Membres représentés : 8 - Membres votants : 31

**Affaire 137/2023 : Dossier «Aménagement aire de retournement et voirie communale»
Terrains cadastrés AE 248, 251, 419, 619 – Plaine des Palmistes
Convention d'acquisition foncière n° 06 23 08**

Il s'agit de terrains sis sur le territoire de la commune de La Plaine des Palmistes, au lieu-dit « Premier Village », cadastrés **AE 248, 251, 419, 619**, d'une surface cadastrale de **3 525 m²**.

La **COMMUNE** a sollicité l'intervention de l'EPF Réunion pour l'acquisition et le portage des terrains en vue de la réalisation d'un **équipement public**.

Le prix de vente est de **111 000 € (CENT ONZE MILLE EUROS)** ; l'avis domanial n'étant pas adressé comme le prévoit l'arrêté du 5 décembre 2016 au visa de l'article L 1311-10 du Code Général des Collectivités Territoriales.

La convention d'acquisition foncière n° **06 23 08** entre la **COMMUNE** et l'EPF REUNION prévoit les modalités de portage et de rétrocession desdits biens à la **COMMUNE**, dans les conditions suivantes :

- Durée de portage foncier : **5 ans**
- Différé de règlement : **1 an**
- Nombre d'échéance(s) : **5**
- Taux annuel : **0.75 %**

Monsieur Daniel ALAMELOU, Rapporteur, fait état d'un avis favorable de la commission foncière du 12 décembre 2023.

Le Président soumet au vote cette affaire :

Nombre votants	Pour	Contre	Abstention (s)	Non-participation au vote (déport(s))
31	26	0	0	5 <u>Membres CIREST :</u> - CANAGUY Anne - ROBERT Bruno - VITAL Jean-Louis - MARIMOUTOU-TACOUN Monique - ALBUFFY Sonia (représentée par A. CANAGUY)

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DECIDE, A L'UNANIMITE DES MEMBRES PRESENTS ET REPRESENTES :

ARTICLE 1 :

- D'APPROUVER L'ACQUISITION DES TERRAIN CADASTRES AE 248, 251, 419, 619, SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE LA PLAINE DES PALMISTES, AUX CONDITIONS SUS ENONCEES,

ARTICLE 2 :

- D'AUTORISER LA DIRECTRICE GENERALE A SIGNER LA CONVENTION, L'ACTE, ET TOUTES PIECES AFFERENTES A CETTE AFFAIRE.

Le Président du Conseil d'Administration



Jacques TECHER

Conseil d'Administration du
12 décembre 2023 à 10 heures

DELIBERATION - 1^{ère} CONVOCATION

L'an deux mille vingt-trois

Le mardi douze décembre

Au Village by CA - Parc Technor - 20 rue Maxime Rivière à Sainte-Clotilde

Les Délégués au Conseil d'Administration de l'EPF Réunion se sont réunis sur **convocation** de son Président, faite conformément aux statuts le **1^{er} décembre 2023**, afin de délibérer sur l'affaire suivante :

Membres en exercice : 56

Membres en présentiel et distanciel : 23 - Membres représentés : 8 - Membres votants : 31

Affaire 138/2023 : Dossier « La Chapelle »

Terrains cadastrés AM 327, 763 - Saint-André

Convention d'acquisition foncière n° 09 23 02

Il s'agit de terrains, sur lesquels est édifié un immeuble à l'état d'abandon à démolir, sis sur le territoire de la commune de Saint-André, au lieu-dit « Petit Bazar », cadastrés **AM 327, 763**, d'une surface cadastrale de **1 472 m²**.

La **COMMUNE** a sollicité l'intervention de l'EPF Réunion pour l'acquisition et le portage des terrains en vue de la réalisation d'un **équipement public**.

Le prix de vente est de **272 320 € HT (DEUX CENT SOIXANTE-DOUZE MILLE TROIS CENT VINGT EUROS)**, et ce au vu de l'estimation domaniale n° 2023-97409-70629 du 11 octobre 2023.

La convention d'acquisition foncière n° **09 23 02** entre la **COMMUNE** et l'EPF REUNION prévoit les modalités de portage et de rétrocession desdits biens à la **COMMUNE**, dans les conditions suivantes :

- Durée de portage foncier : **4 ans**
- Différé de règlement : **3 ans**
- Nombre d'échéance(s) : **2**
- Taux annuel : **0.75 %**

Monsieur Daniel ALAMELOU, Rapporteur, fait état d'un avis favorable de la commission foncière du 12 décembre 2023.

Le Président soumet au vote cette affaire :

Nombre votants	Pour	Contre	Abstention (s)	Non-participation au vote (déport(s))
31	26	0	0	5 <u>Membres CIREST :</u> - CANAGUY Anne - ROBERT Bruno - VITAL Jean-Louis - MARIMOUTOU-TACOUN Monique - ALBUFFY Sonia (représentée par A. CANAGUY)

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DECIDE, A L'UNANIMITE DES MEMBRES PRESENTS ET REPRESENTES :

ARTICLE 1 :

- D'APPROUVER L'ACQUISITION DES TERRAIN CADASTRES AM 327, 763, SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE SAINT-ANDRE, AUX CONDITIONS SUS ENONCEES,

ARTICLE 2 :

- D'AUTORISER LA DIRECTRICE GENERALE A SIGNER LA CONVENTION, L'ACTE, ET TOUTES PIECES AFFERENTES A CETTE AFFAIRE.

Le Président du Conseil d'Administration



Jacques TECHER