



Etablissement Public Foncier
de La Réunion

Rapport d'activité



2025



Avant Propos



L'année 2025 : le renforcement du soutien aux collectivités

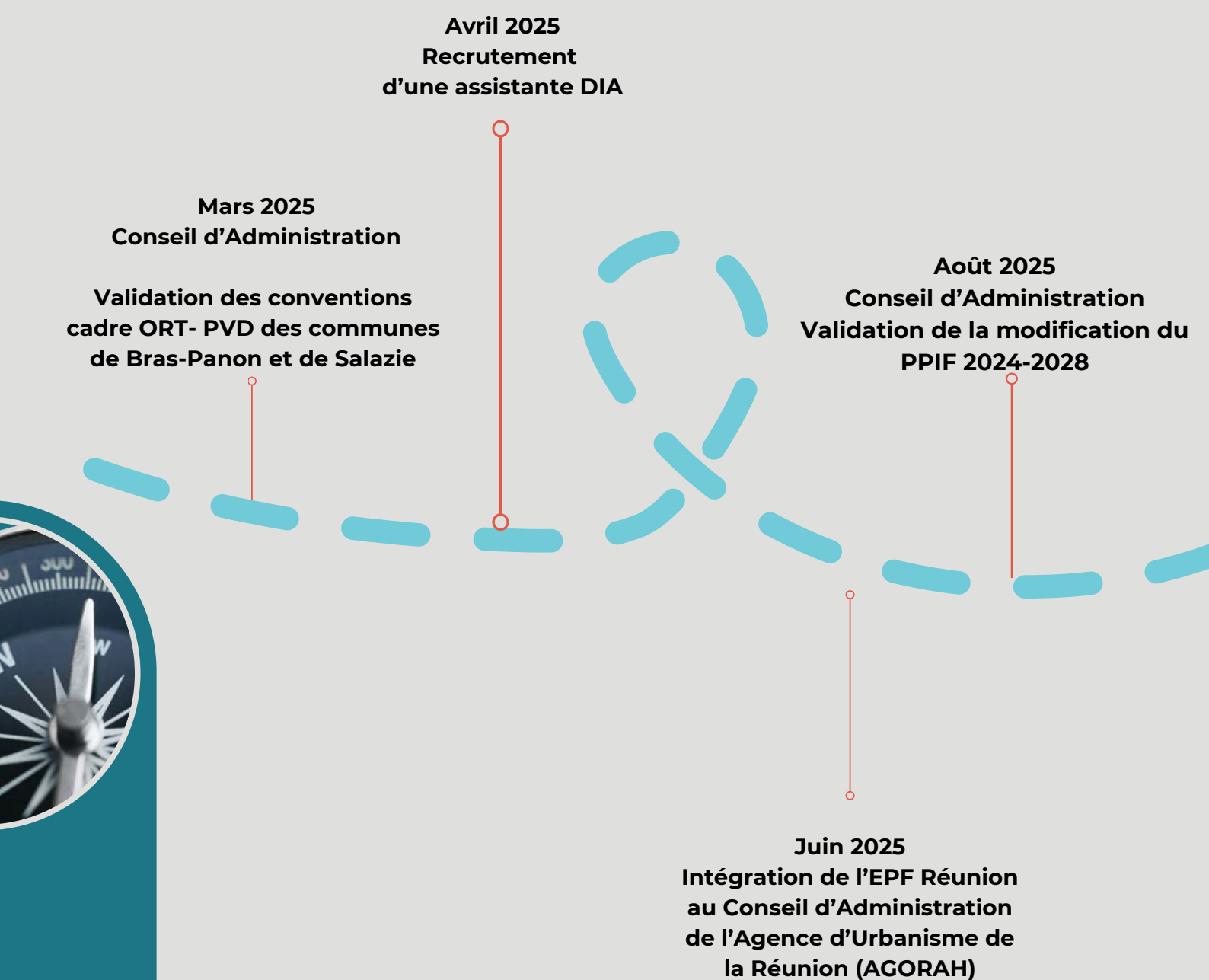
En 2025, l'Etablissement Public Foncier de la Réunion a poursuivi et renforcé sa mission d'accompagnement des collectivités et réaffirmé son engagement de faire du foncier un levier durable au service de l'intérêt général.

Tout au long de l'année, l'activité a été intense et marquée par les principales actions suivantes :

- La réalisation de 102 acquisitions représentant 33,2 ha pour 42 millions d'euros dont une part importante dédiée au logement aidé, dans le tissu urbain ou dans les opérations d'aménagement,
- La revente de 43 biens pour un montant de plus de 18 millions d'euros,
- La mise en œuvre de l'expérimentation des logements d'urgence, qui a permis à 3 communes de répondre à des situations d'urgence notamment après le passage du cyclone Garance,
- La révision du PPIF 2024-2028 et ce, suite aux conclusions de l'audit financier initié en 2024, qui a permis la mise en place d'une enveloppe de 57 millions d'euros dédiée à l'accompagnement des collectivités,
- La validation par le conseil d'administration du 5 décembre 2025 du renforcement du dispositif d'aides pour la période 2024-2028 avec 13 mesures opérationnelles dont 4 en faveur du logement aidé,
- La poursuite de la structuration organisationnelle de l'EPF avec le recrutement de trois assistants fonciers.

Pour développer sa stratégie et déployer toutes ses actions, l'EPF Réunion a su compter sur la dynamique et l'efficacité de ses agents, qui chacun dans leurs domaines, ont su se mobiliser pour permettre la réalisation du bilan qui vous est présenté.

Les moments forts



Décembre 2025

**Conseil d'Administration
Validation de la modification du
dispositif d'aides du PPIF modifié
2024-2028**

**Séminaire des élus et des référents
des collectivités
"Le droit de préemption"**



Novembre 2025

**Participation au colloque annuel du
logement social Outre-Mer à Paris
Intervention de la Directrice Générale
à la table ronde au Sénat
"Les cyclones : quand les crises
climatiques deviennent la norme"**

Recrutement d'une assistante foncière

Vers 2026



**Départ à la retraite
de Mme Maryse CHAMANT,
assistante foncière**

**Recrutement
d'un assistant foncier**

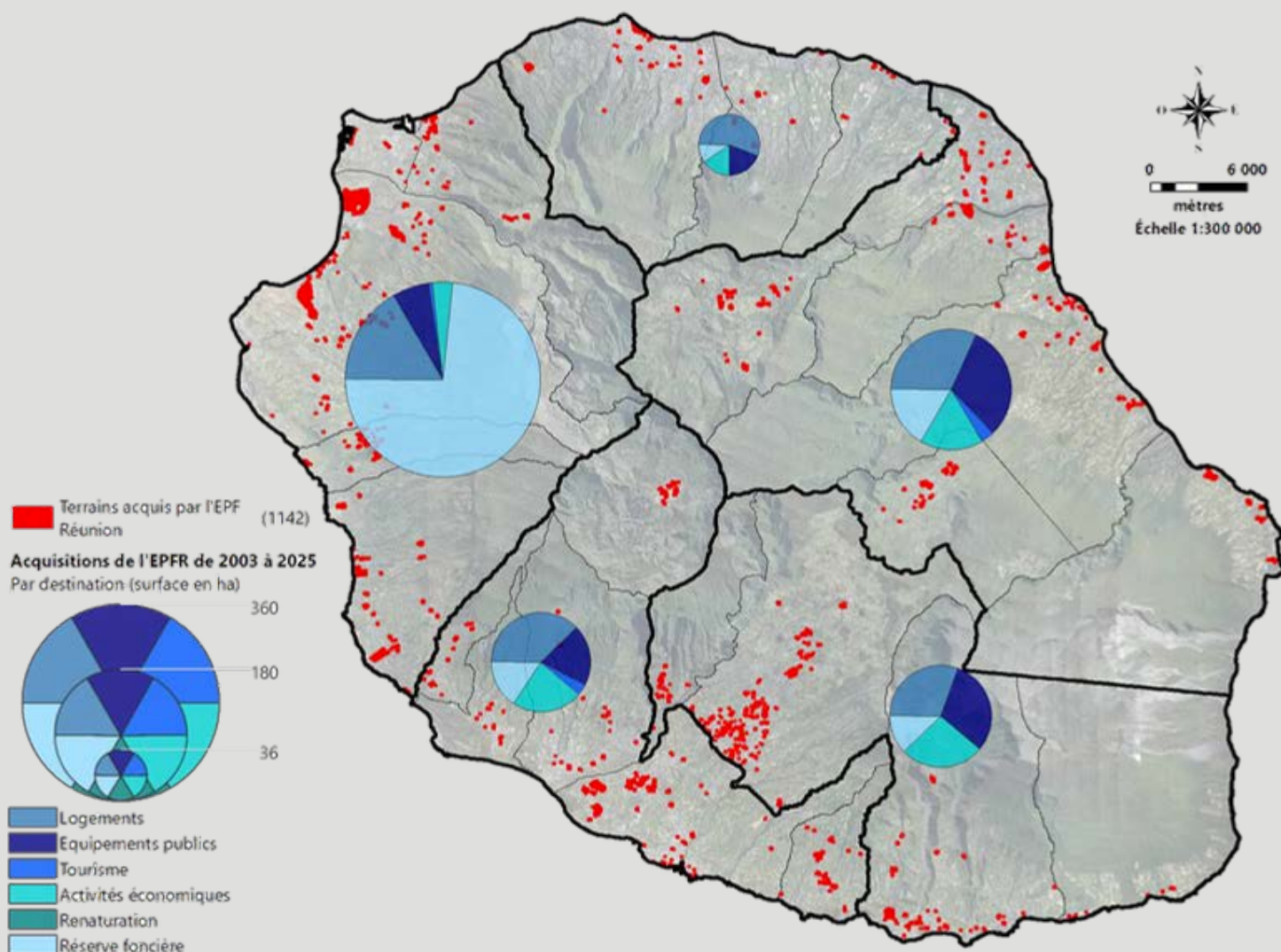
**Septembre 2025
Participation au congrès
des HLM à Paris**

**Journée
du personnel organisée
par le CSE**

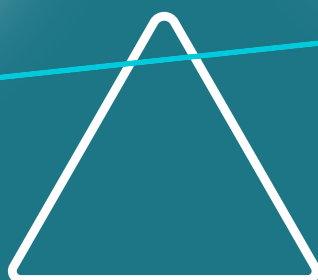
Acquisitions réalisées

Entre le 1er janvier et le 31 décembre 2025, l'EPF Réunion a procédé à 102 acquisitions, pour une surface de 33,2 hectares et une valeur globale de 42 479 175 €.

Depuis la création de l'établissement en 2003, l'EPF Réunion a acquis 1 142 terrains pour une surface de 768,7 hectares et une valeur de 533 539 644 €.



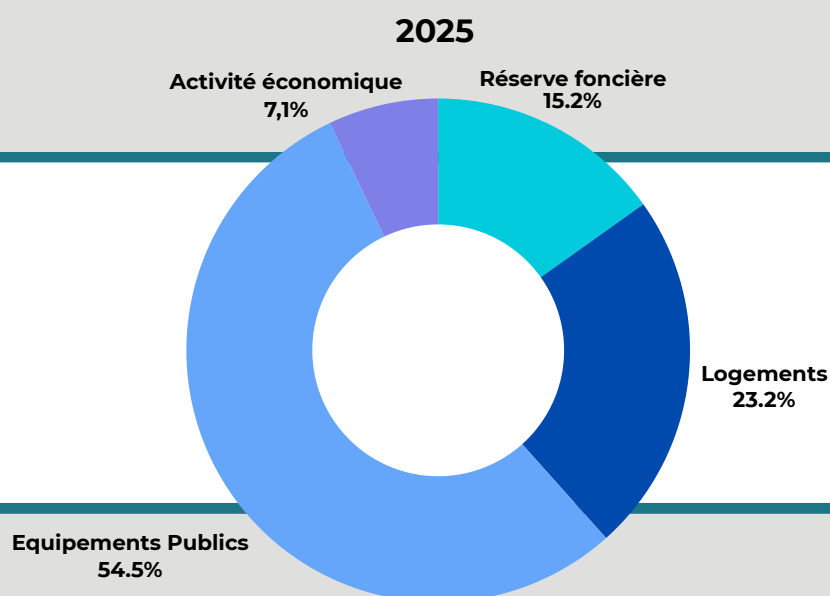
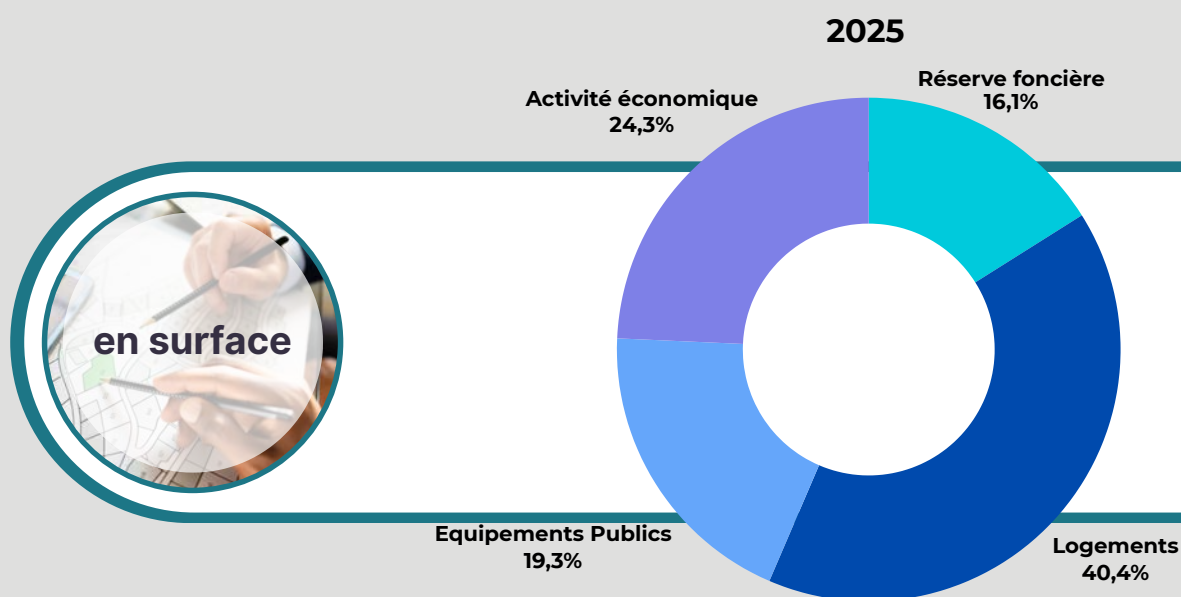
Acquisitions **réalisées**



Destinations des acquisitions



Conformément aux orientations du PPIF, les terrains acquis en 2025 sont destinés en majorité à la constitution de réserves foncières pour la production de logements (40% des surfaces pour le logement auquel il convient d'ajouter 16% de réserves foncières orientées sur le logement à plus long terme), qui restent le cœur de cible de la stratégie foncière de l'établissement.



Rétrocessions réalisées

L'EPF Réunion a procédé à 43 rétrocessions, pour une surface de 24,6 hectares et une valeur globale de 18 672 165,90 €. Depuis la création de l'établissement en 2003, l'EPF Réunion a rétrocédé 608 terrains pour une surface de 418,7 hectares et une valeur de 228 016 214 €.

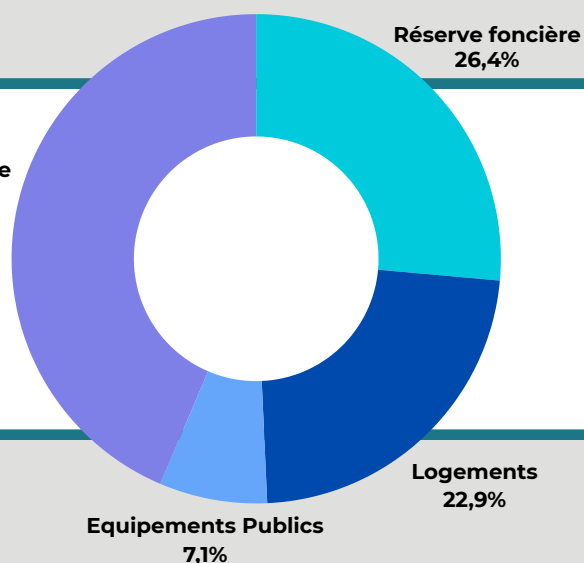
Les terrains rétrocédés depuis 2003 sont destinés en majorité à la constitution de grandes réserves foncières, à la production de logements, et à la réalisation d'équipements publics.



en surface

Activité économique
43,6%

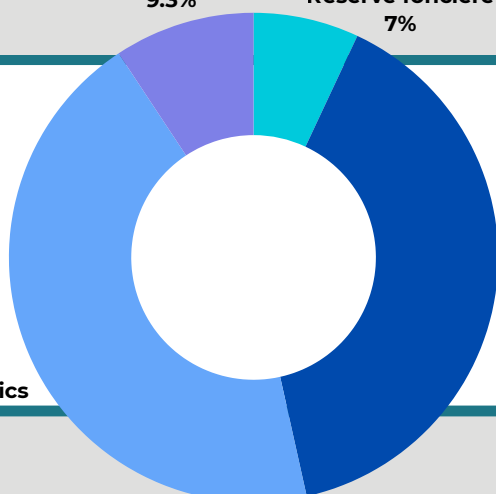
2025



2025

Activité économique
9,3%

Réserve foncière
7%

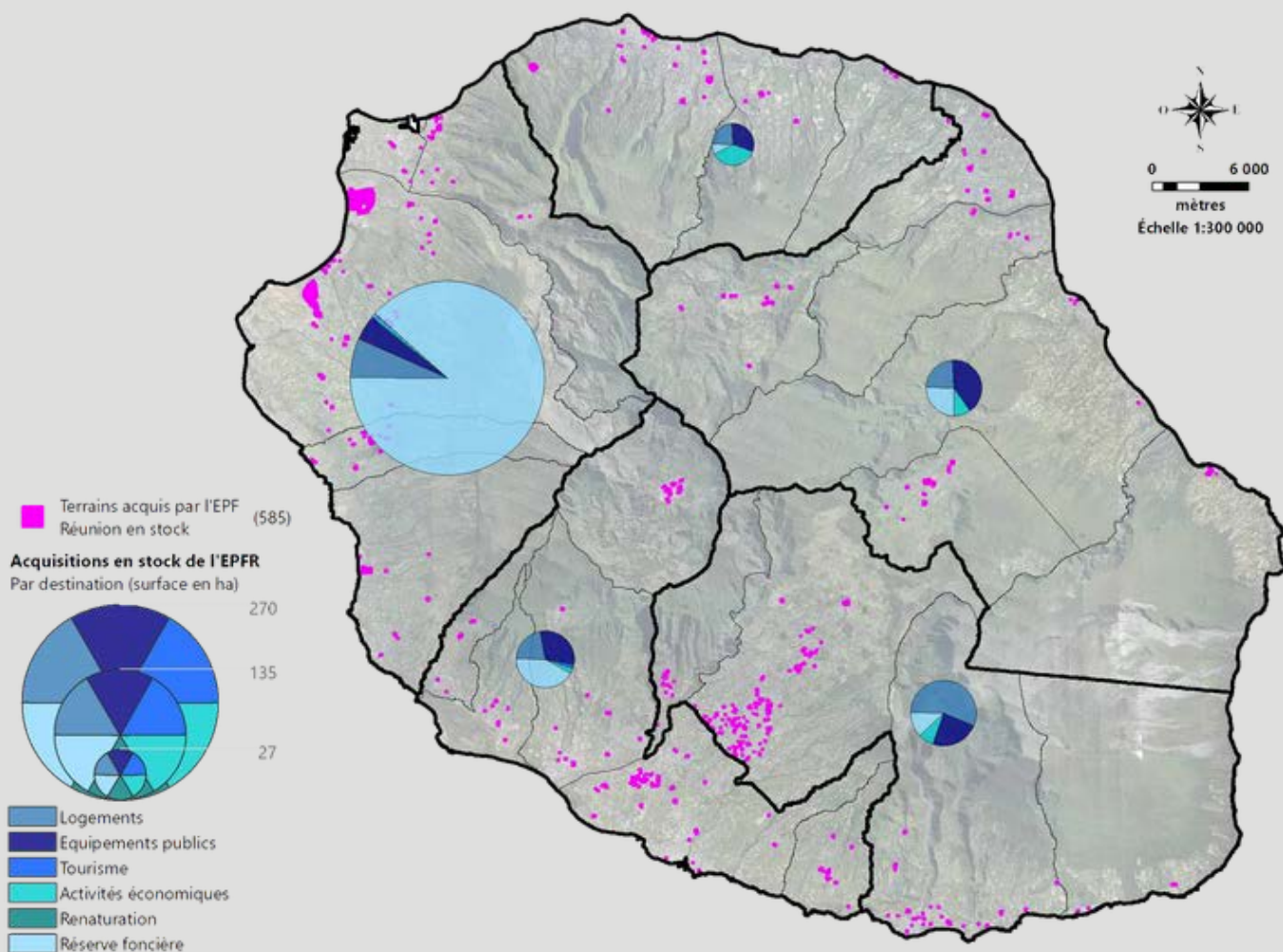


en valeur

Logements
39,5%

Stock à la fin 2025

Le stock actuel de l'EPF était constitué fin 2025 par 585 terrains représentant une surface cumulée de 348,5 ha (dont 209,8 ha sur le TO) et un montant total de 306,1 M€.

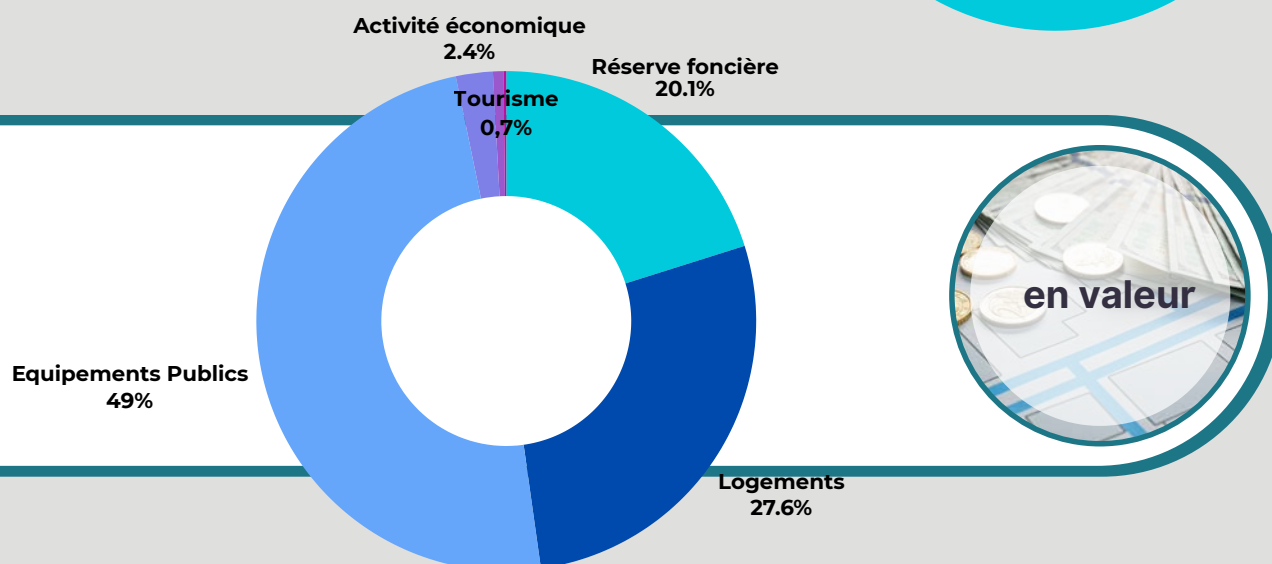
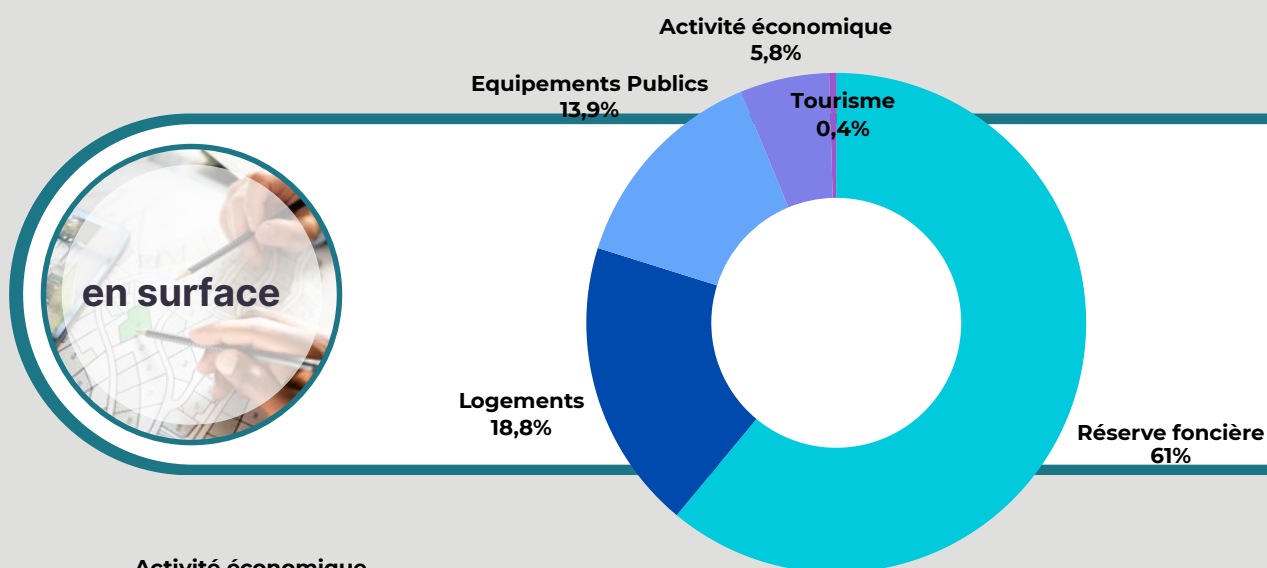


Ventilation du stock

L'EPF Réunion a acquis 1 142 terrains pour 768,7 ha.

En 2025, l'établissement maintient dans son stock 585 terrains pour une surface totale de 348,5 ha et une valeur de 306 154 769,35 €.

En surface, ces terrains sont destinés en majorité à de la réserve foncière (61%), à du logement (18,8%) et à de l'équipement public (13,9%).



Minoration du foncier

Par décision du 5 décembre 2025, le Conseil d'Administration de l'EPF Réunion a modifié son dispositif d'aides du PPIF 2024-2028 afin de renforcer son accompagnement en faveur des collectivités .

Pour poursuivre sa stratégie en matière d'aménagement du territoire, de contribution aux objectifs de renouvellement urbain et revitalisation des territoires, de préservation du patrimoine bâti, d'un meilleur équilibre des opérations de logement pour contribuer à une maîtrise des loyers, d'une mixité en faveur de l'habitat, il a été proposé de modifier les mesures existantes et d'ajouter de nouvelles, soit 13 mesures opérationnelles + 5 bonus.

A cette fin, l'établissement a provisionné sur ses fonds propres une somme de 57 Millions d'euros pour toute la durée du PPIF 2024-2028, soit environ six fois plus que pour le dispositif du PPIF 2019-2023 (10M€).



Prise en charge
des frais notariés,
des frais de géomètres
pour les divisions
parcellaires et des frais
d'expertise
(agricole ou immobilière)

626 K€

Réalisation du
proto-aménagement
sur les biens acquis
par l'EPF Réunion

1 164 K€

**Minoration par l'EPF en
faveur des logements
social selon conditions
pour l'ensemble des
communes**

1 043 K€



**Minoration par la CIVIS,
la CASUD, TO et la
CINOR en faveur des
logements aidés selon
conditions et plafond de
subventions**

527 K€

**Mesure en faveur des
équipements et de
l'implantation d'activités
dans les quartiers
identifiés ORT, NPNRU,
ACV, RHI et Petites Villes
de demain**

102 K€

**Bonification pour les biens
qui ne peuvent recevoir de
logements aidés /déficit
d'opération**

125 K€

**Minoration pour les
zones d'activités
économiques et
touristiques**

0 K€

**Mesure en faveur
des terrains
revendus à un
Office Foncier
Solidaire**

0 €

**Préservation
du patrimoine bâti**

0 €

Focus logements



Pour rappel, l'EPF Réunion a acquis en 2025 :

- **23 terrains destinés au logement aidé pour une surface de 13ha34a85ca**
 - **et une valeur de 10 295 837 €,**
- **2 terrains en réserve foncière à vocation logement pour 0ha27a05ca**
 - **et une valeur de 552 140 €.**

Depuis la création de l'EPF Réunion, l'établissement a acquis :

- **402 terrains destinés au logement pour une surface de 206ha41a81ca**
 - **et une valeur de 186 424 601 M€,**
- **51 terrains en réserve foncière à vocation logement pour 246ha97a47ca**
 - **et une valeur de 90 644 839 M€.**

Sur la base d'une densité constatée de 53 logements par hectare sur les opérations déjà livrées, ces fonciers devraient permettre la réalisation d'environ 23 000 logements, dont environ 12 000 réalisés ou déjà programmés.

Demeurent en stock, à ce jour :

- **207 terrains pour une surface d'environ 311 hectares, essentiellement sur le Territoire de l'Ouest (dont ±217 ha sur les opérations de Cambaie-Ecocité et ZAC Renaissance III), devraient permettre à court, moyen et long terme, la réalisation d'environ 11 000 logements, avec le constat que 66% des logements programmés sont des LLS et LLTS, soit une perspective de production d'environ 7 300 logements locatifs sociaux, à réaliser sur les terrains restant en portage.**

Focus logements



L'EPF Réunion a acquis 27 terrains destinés aux logements aidés en 2025.



Focus logements d'urgence

Dans son programme Pluriannuel d'Interventions Foncières (PPIF) pour la période 2024-2028, l'EPF Réunion a affiché l'ambition d'expérimenter la création d'une offre de logements d'urgence, avec l'accord des collectivités accueillantes, sur du foncier en portage proche des équipements, des transports en commun et des commerces.



À cette fin, et par délibération de son Conseil d'Administration du 2 avril 2024, il a été décidé que l'EPF Réunion peut procéder à la réhabilitation légère des bâtis en portage ainsi qu'à leur mise aux normes et/ou mettre à disposition sur les terrains nus en portage des constructions modulaires, proposant en cela une solution nomade à la demande de logements d'urgence.

Les travaux de réhabilitation et de mise aux normes des bâtis existants seront pris en charge par l'EPF Réunion dans la limite de 15 000 euros par logement, pour une occupation de 2 années minimum, augmentés de 5 000 euros par année de mise à disposition supplémentaire dans la limite globale d'un montant de 25 000 euros par logement.

Les logements d'urgence temporaires ainsi créés sont sous gestion des Communes ou des EPCI ou des organismes désignés par ces derniers (CCAS, Association ...).

Sur la Commune de Saint-Denis, deux bâtis ont fait l'objet de réhabilitations en 2024, et ont été livrés en 2025 juste après le cyclone Garance, pour accueillir des familles nécessitant un logement d'urgence, et ce dans l'attente de la réalisation du projet de logements porté par un bailleur social à compter de 2027.

Sur la Commune de Saint-Philippe, un immeuble comportant à l'origine quatre appartements et des locaux commerciaux a également pu être mis à disposition de la ville et du CCAS pour accueillir une opération de logements d'urgence.

La Commune du Tampon, utilise également des biens de l'établissement pendant le portage pour la mise en œuvre de logement d'urgence, mais leur réhabilitation s'opère directement par la Commune.

Focus

le dispositif Fonds Barnier



Sur les secteurs impactés par des risques naturels majeurs, tels que des glissements de terrain (Salazie), des risques d'éboulements (La Passerelle Langevin) ou encore des constructions impactées par les cyclones successifs (Belal en 2024, Garance en 2025), l'Etat a conclu à un risque réel pour un certain nombre d'habitations soumises à un risque grave et soudain et a proposé, en accord avec les communes, l'acquisition des biens immobiliers par l'EPF Réunion et le versement direct par l'Etat des Fonds de Prévention des Risques Naturels Majeurs (FPRNM) au profit de l'établissement, qui peut procéder aux acquisitions, aux opérations de dépollution/démolition, et à la rétrocession du terrain à l'Euro symbolique à la Commune en vue de le rendre inconstructible dans un délais de trois ans.

En 2025, l'EPF a été sollicité par l'État et les communes de Cilaos, Salazie, Saint-Denis, Saint-Leu et La Possession, suite notamment au passage des cyclones Belal et Garance. Notons que 6 nouveaux terrains ont été acquis en 2025 par l'EPF Réunion.

Depuis la mise en place du dispositif, l'établissement a :

- Acquis 27 terrains pour 3,34 hectares, et une valeur de plus de 4,14 M€, dont :
 - 15 biens pour la commune de Saint-Joseph pour 2,04 M€,
 - 11 biens pour la commune de Salazie pour 1,97 M€,
 - 1 bien pour la commune de Saint-Denis pour 0,13 M€.
- Procédé à 21 démolitions de bâtis impactés par les risques, en vue de permettre le retour de ces terrains bâtis à l'état naturel.
- Rétrocédé aux communes concernées, 21 terrains pour une surface de 2,19 hectares et une valeur de 3 113 897.00 €.

Plans d'actions foncières



Dans le but d'identifier et de solliciter la mobilisation des fonciers vacants ou sous utilisés dans les espaces urbains, L'EPF Réunion a réalisé depuis sa création 58 Plans d'Actions Foncières sur 22 communes (toutes mises à jour confondues). Durant ces dernières années plusieurs PAF ont été mis à jour.

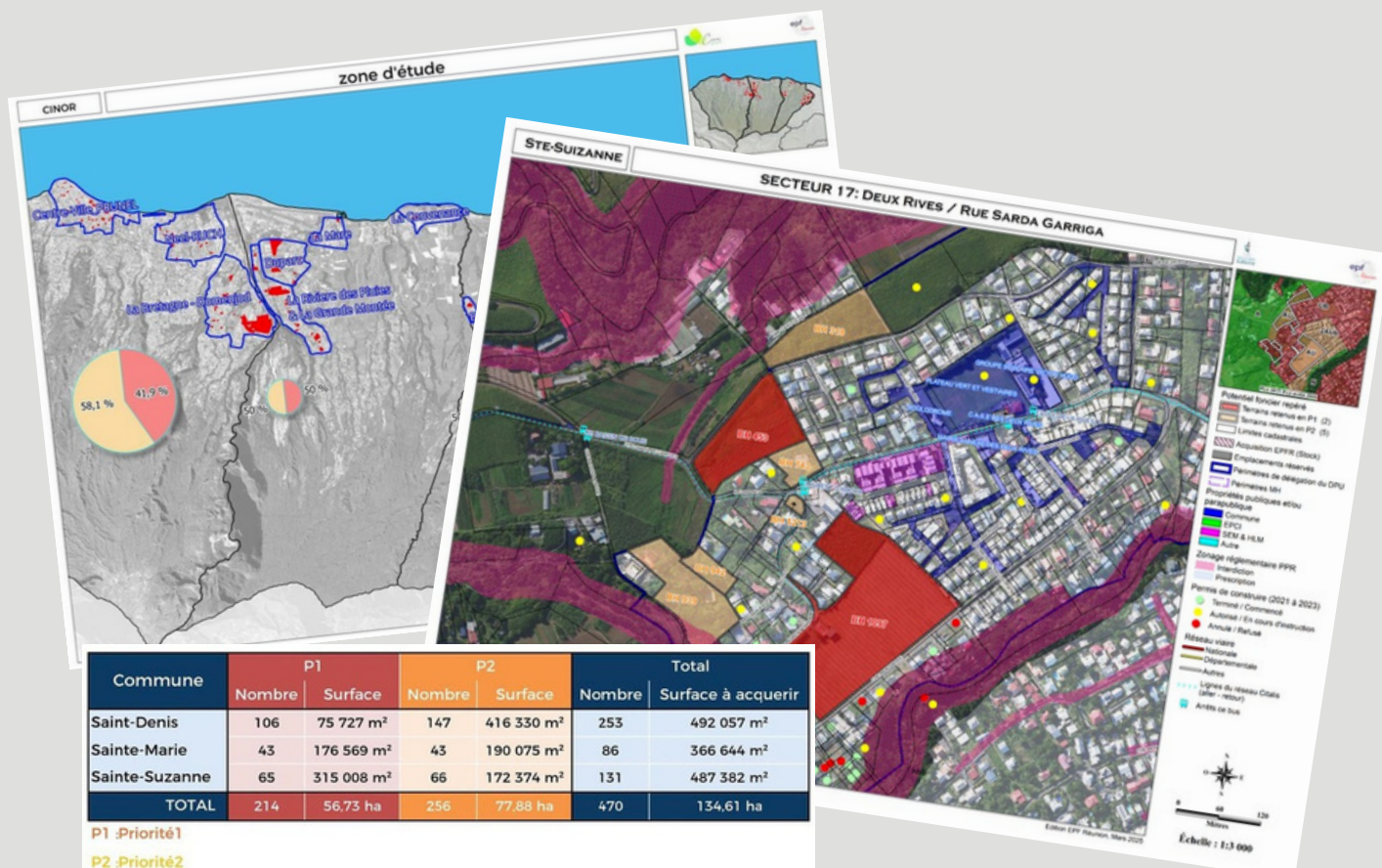
L'EPF Réunion a également élaboré 3 PAF intercommunaux (dénommés PAFi) orientés « logement » sur la CINOR et la CIVIS, et orienté « activités économiques » sur la CIREST.

En 2025, l'EPF a poursuivi l'actualisation du PAFi CINOR.

Il s'agissait notamment de localiser de nouveaux potentiels fonciers pour du logement et des équipements publics sur la majorité de leurs territoires.

Ainsi, sur ces 3 communes du Nord, ce référentiel a permis d'identifier 470 terrains pour une surface de 134,6 Ha.

L'EPF a également fait une mise à jour du PAF pour la commune de Petite-Ile. Ce sont 78 terrains qui ont été retenus pour une superficie de 19,5 Ha.



Expropriations et Préemptions

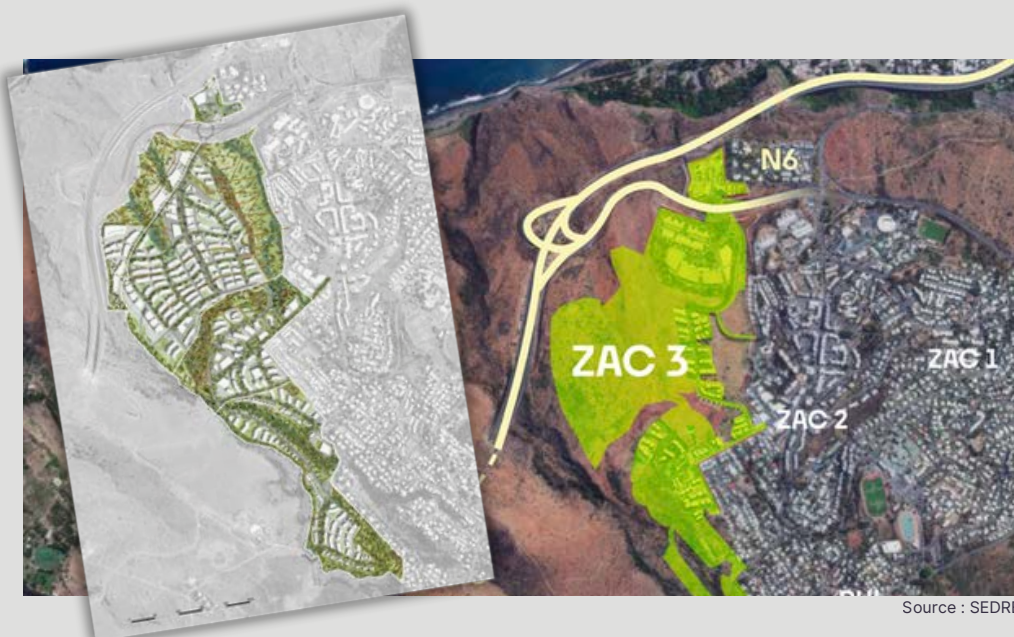


Le droit de préemption urbain a été délégué à l'EPF par 20 communes pour une surface totalisant plus de 13 000 ha (à rapprocher des 26 000 ha d'espace urbain de référence du SAR).

Sur ces périmètres, l'EPF Réunion a traité en 2025, 2 700 déclarations d'intentions d'aliéner (DIA) représentant une surface de 178ha75a52ca et une valeur cumulée de ±720 M€ . Sur les 5 dernières années, ce ne sont pas moins de 13 554 DIA pour ±948 hectares notifiés pour une valeur cumulée de 3 613 M€ qui ont été réceptionnées.

En 2025, l'EPF Réunion a exercé le droit de préemption par délégation, 67 fois pour 11ha87a05ca et une valeur de 24.78 M€ ce qui a permis l'acquisition de 39 biens pour une surface de 33 961 m², en précisant que nombre de préemptions opérées en 2025, ne seront concrétisées qu'en 2026, en raison des délais de réflexion des vendeurs et des délais de signature et de paiement du prix de vente.

Par ailleurs, l'EPF Réunion peut mettre en œuvre la procédure d'expropriation. Ainsi, à la demande de la Commune de Saint-Paul et de la SEDRE, l'établissement a mis en œuvre la procédure d'expropriation pour les acquisitions nécessaires au projet d'aménagement de la ZAC Renaissance III. Les acquisitions foncières sur ce site sont désormais achevées, ce qui a permis à la SEDRE d'engager une première tranche de travaux, au 1er semestre 2024, sur environ 33,7 ha.



Le proto aménagement



L'année 2025 a été rythmée par l'achèvement de 22 chantiers de démolitions représentant une surface bâtie de 3 173 m² pour une valeur globale de 887 K€ (dont 459 K€ réalisés sur l'exercice 2024).

13 chantiers de désamiantages/déplombages ont été réalisés pour un montant de 474 K€.

Au total, c'est une somme de 1 156 K€ qui a été mobilisée en 2025 par l'EPF Réunion pour la prise en charge des opérations de proto-aménagement.



La gestion **transitoire**



Ressources et dépenses

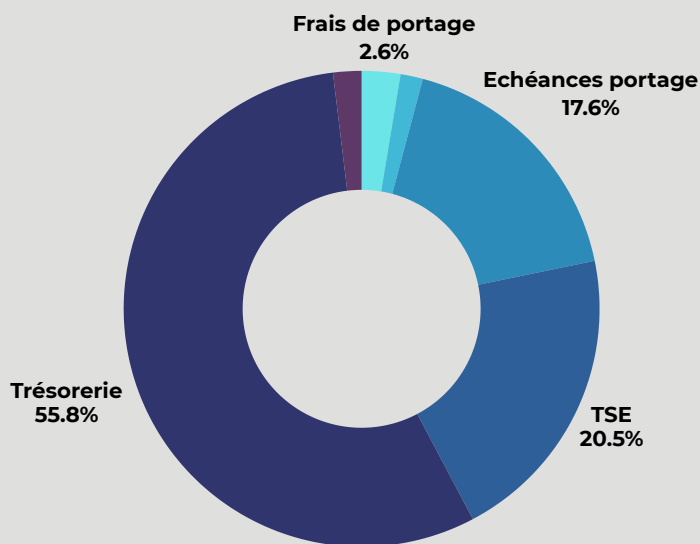


Les principales ressources financières de l'Etablissement sont constituées par la Taxe Spéciale d'Équipement et les recettes issues des reventes.

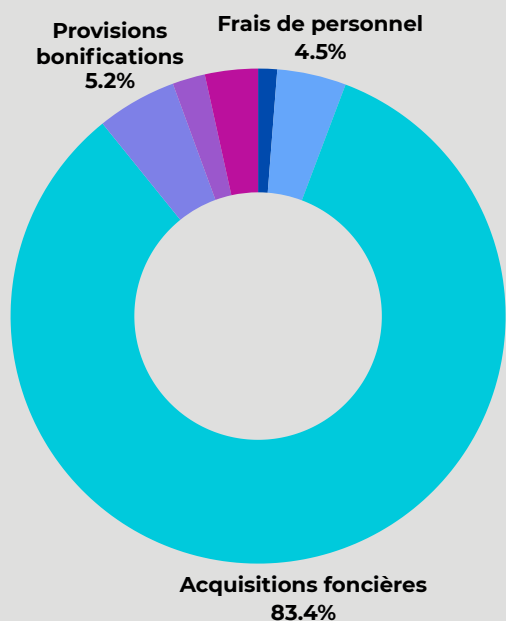
Le conseil d'administration de l'EPF Réunion a voté pour l'année 2025, un produit de la Taxe Spéciale d'Équipement (TSE) de 12,6 M€.

En 2025, les principales dépenses de l'Etablissement concernent 102 acquisitions foncières pour un montant de 42 M€ et une enveloppe de 2,6 M€ de bonifications.

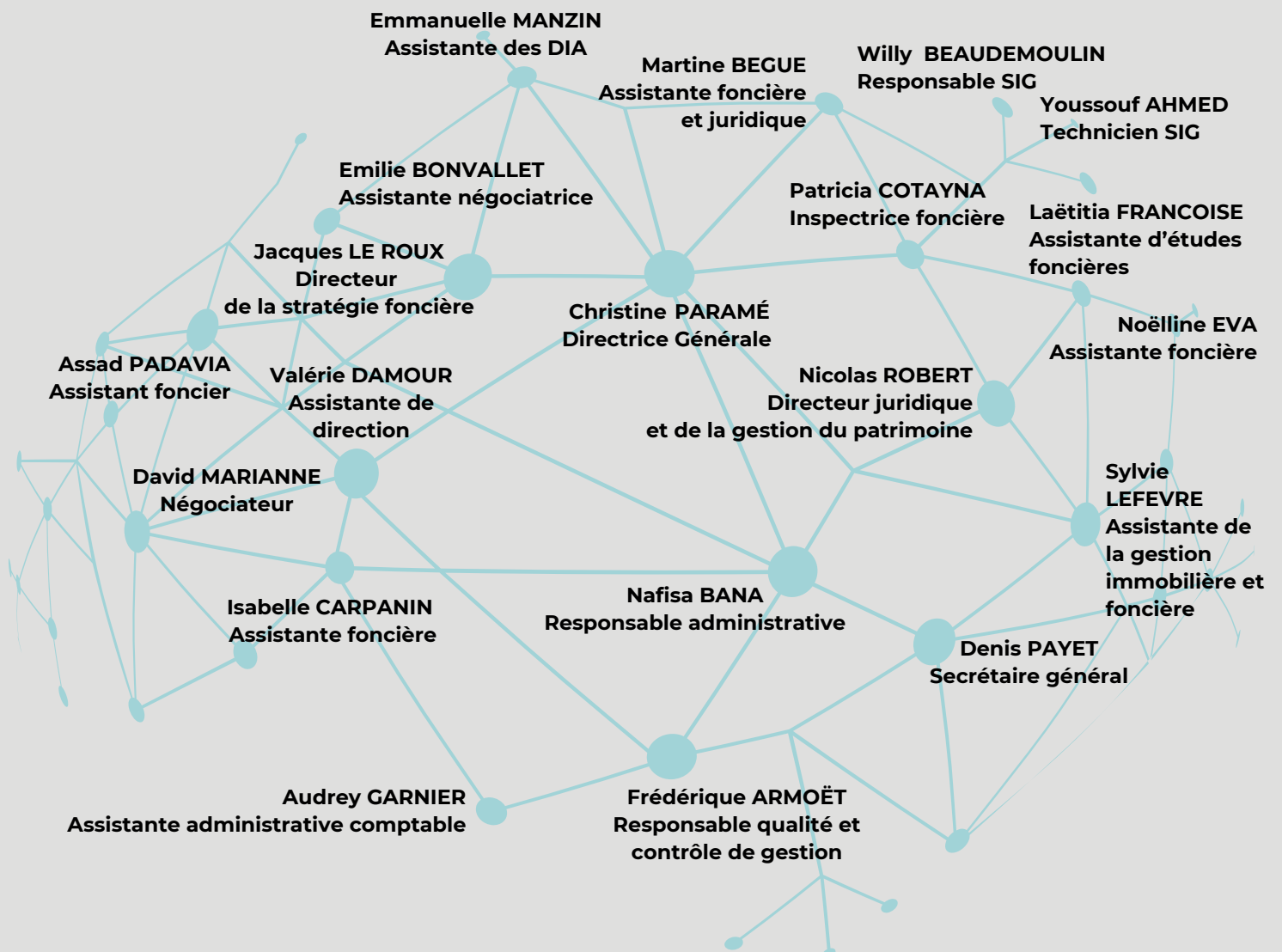
Les recettes



Les dépenses



Ressources humaines



Ressources humaines



Mouvement de personnel

En 2025, trois nouvelles recrues ont rejoint l'équipe de l'EPF Réunion pour renforcer le pôle foncier :

- Emmanuelle MANZIN recrutée en qualité d'assistante des DIA,
- Noëline EVA recrutée au poste d'assistante foncière (remplacement d'un départ à la retraite)
- Assad PADAVIA recruté en qualité d'assistant foncier.

En décembre 2025, Maryse CHAMANT, qui a exercé en qualité d'assistante foncière à l'EPF Réunion durant 7 années, a quitté l'établissement pour profiter de sa retraite.

A fin 2025, l'EPF Réunion compte 19 agents et 1 Directrice Générale.

Formation

En 2025, l'ensemble des agents de l'EPF a bénéficié d'une formation, soit 50% de plus que 2024.

Une vingtaine de sessions de formation dont 1 organisée en intra et 60% portant sur des thématiques "technique/métier", a été financée par l'établissement pour permettre la montée en compétence de ses salariés.

La journée du personnel

Le 5 septembre 2025, une journée a été organisée par le Comité Social Économique de l'EPF Réunion, à laquelle a participé l'ensemble du personnel ainsi que la directrice générale. Une journée conviviale centrée sur la découverte ou la redécouverte de l'histoire de notre île, territoire sur lequel nous intervenons.

Ressources humaines

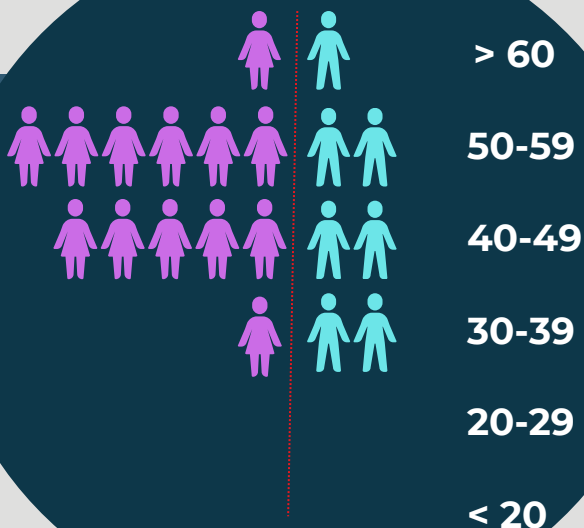
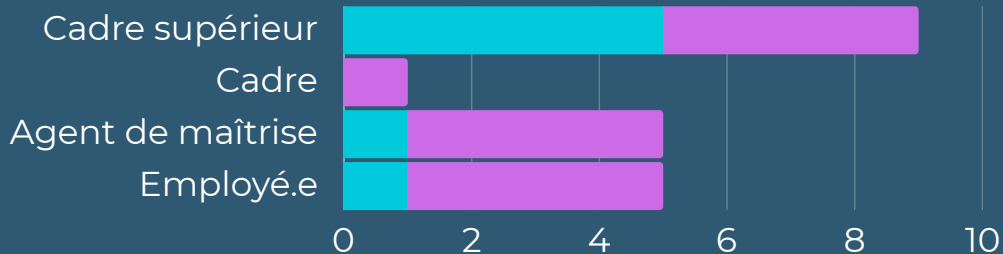
(au 31 décembre 2025)



en valeur
absolue

par
catégorie

● Hommes ● Femmes



pyramide
des âges

Les perspectives 2026



En 2026 à l'issue des échéances électorales de mars et du renouvellement de la gouvernance de l'EPF, l'accompagnement de nos nouveaux élus dans la prise de leur fonction et celui des collectivités dans la mise en œuvre du nouveau dispositif d'aides constituera le premier objectif de l'établissement.

Pour ce faire, la mise en place d'un séminaire et d'une tournée des communes pour un accompagnement de proximité seront engagés.



Il s'agira également pour l'EPF de poursuivre sa stratégie de structuration et d'organisation.

Quelques Photos



LE TAMPON

OPÉRATION DE
LOGEMENTS
AIDÉS



SAINT-PIERRE

FRICHE URBAINE
(PROJET DE RENATURATION)

LES AVIRONS

AIRE DE LOISIR



LE PORT

OPÉRATION
D'AMÉNAGEMENT
(PERSPECTIVE PROJET)



SAINT-LEU

DÉMOLITION



SÉMINAIRES