

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTIONS FONCIÈRES PPIF 2014-2018



Établissement Public Foncier de La Réunion



SOMMAIRE

PARTIE1. Le bilan de l'activité de l'EPF Réunion	3
A. La création de l'EPF et son objet	4
B. Objectifs du Programme Pluriannuel d'Interventions Foncières 2009-2013	5
C. Le bilan de l'activité de l'EPF Réunion	6
PARTIE2. Les orientations du Programme Pluriannuel d'Interventions Foncières 2014-2018	15
A. Quelles perspectives ?	16
B. Production de logement sociaux et Contrats d'Objectifs Fonciers (COF)	17
C. Les orientations pour l'EPF Réunion à l'horizon 2018	17
PARTIE3. Programme Pluriannuel d'Interventions Foncières 2014-2018 : moyens et modalités d'interventions... ..	19
A. L'enveloppe financière du programme	20
a. Les prévisions de recettes	20
b. Les prévisions de dépenses	20
B. Quelle méthode de travail ?	23
a. Un préalable : la poursuite de l'élaboration et la mise à jour de Plans d'Actions Foncières (PAF)	23
b. L'utilisation des diverses procédures de maîtrise foncière	23
c. Le renouvellement des conventions-cadre de minoration foncière	23
d. Les conventions de portage	24
e. Une équipe	25
Quelques exemples de réalisations sur les terrains acquis par l'EPF Réunion	27



L'EPF Réunion poursuit son développement

Depuis sa création en 2002, l'EPF Réunion a acquis 316 terrains (soit 301 ha acquis pour un montant total de 127 M€). Entre 2009 et 2013, 199 terrains ont été acquis (soit 137 ha acquis pour un montant total de 101 M€). Depuis 10 ans, l'EPF Réunion s'impose donc comme un acteur incontournable de la politique foncière au service de l'aménagement de La Réunion.

En effet, l'EPF Réunion permet aux acteurs publics de maîtriser une partie significative du foncier de l'île pour planifier et réaliser l'implantation cohérente des activités : habitat, équipements publics, renouvellement urbain, développement économique et touristique... Il joue également un rôle de conseil et d'assistance aux collectivités.

Fort de ses bons résultats, l'EPF Réunion s'attachera désormais à atteindre les objectifs du Programme Pluriannuel d'Interventions Foncières (PPIF) 2014-2018.

Robert Nativel, Président



////////////////////

PARTIE 1. LE BILAN DE L'ACTIVITÉ DE L'EPF RÉUNION



A. La création de l'EPF et son objet

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 (St-Denis, Ste-Marie et Ste-Suzanne) ont adhéré à l'EPF Réunion en 2009.

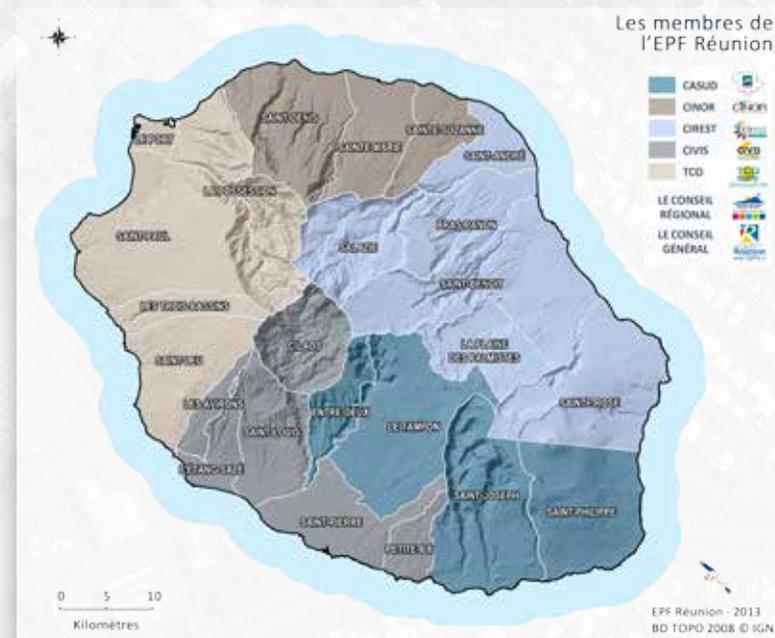
L'EPF Réunion est compétent pour réaliser toutes acquisitions foncières et immobilières, pour le compte de ses membres ou de toute personne publique, en vue de la constitution de réserves foncières ou de la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement.

► Les actions ou opérations ont pour objets :

- de mettre en œuvre un projet urbain,
- de mettre en œuvre une politique locale de l'habitat,
- d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques,
- de favoriser le développement des loisirs et du tourisme,
- de réaliser des équipements collectifs,
- de lutter contre l'insalubrité,
- de permettre le renouvellement urbain,
- de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

A la demande des collectivités locales, l'EPF Réunion peut être délégataire du droit de préemption sur toute ou partie de la commune et mettre en œuvre la procédure d'expropriation.

Aucune opération de l'EPF ne peut être réalisée sans l'avis favorable de la commune concernée.



B. Objectifs du Programme Pluriannuel d'Interventions Foncières 2009-2013

Sur la base de la poursuite des trois principes du SAR de 1995, le Programme Pluriannuel d'Interventions Foncières (PPIF) 2009-2013 a affiché les orientations suivantes pour la constitution de réserves foncières :

► Des domaines d'intervention prioritaires :

- la réalisation d'opérations d'aménagement,
- la construction de logements aidés,
- la réalisation de zones d'activités économiques,
- la réalisation de zones d'activités touristiques,
- la construction d'équipements publics structurants.

► Des zones d'intervention prioritaires :

- Maîtrise foncière en priorité dans l'espace urbain référencé au SAR de 1995 pour densifier des pôles urbains attractifs : pôles urbains, villes relais, bourgs et villages de caractère,
 - Intervention sur le périmètre des 26 000 ha que recouvrent les zones urbaines référencées au SAR pour la constitution de réserves foncières de court terme, d'opération d'aménagement, d'équipements publics, d'implantations d'activités économiques et touristiques.
- Limitation de l'étalement en favorisant l'émergence de centralités,
- Intervention sur les futures zones stratégiques urbaines.
 - ZAD, zones identifiées dans le SAR et les SCOT (portage moyen et long terme) pour la constitution de réserves foncières, d'opération d'aménagement, d'équipements publics, d'implantations d'activités économiques et touristiques.

Pour mener à bien cette politique d'acquisition foncière, l'EPF Réunion estimait en 2009 que ce sont plus de 99,6 M€ de recettes que l'on devrait dégager d'ici 2013 pour des possibilités d'acquisitions foncières à hauteur d'environ 87 M€ ; recettes qui pourraient être augmentées de 20 à 40 M€ supplémentaires si nous avons recours à l'emprunt.

En fonction des capacités financières d'acquisition de l'EPF Réunion (90 M€ environ), on estimait, en 2009, que l'établissement pourrait acquérir des terrains pour une surface totale comprise entre 160 à 200 hectares tout en précisant que ces fourchettes étaient à prendre avec beaucoup de précautions car l'écart entre le prix d'un terrain urbain dans un bourg et dans un grand centre urbain peut être de 1 à 20 ! De même, en fonction de la localisation des futures extensions urbaines, de leurs niveaux d'équipements, de la date à laquelle la négociation foncière pouvait aboutir ... la valeur des terrains aurait pu énormément varier.



Espace urbain (en gris) inscrit au SAR de 1995



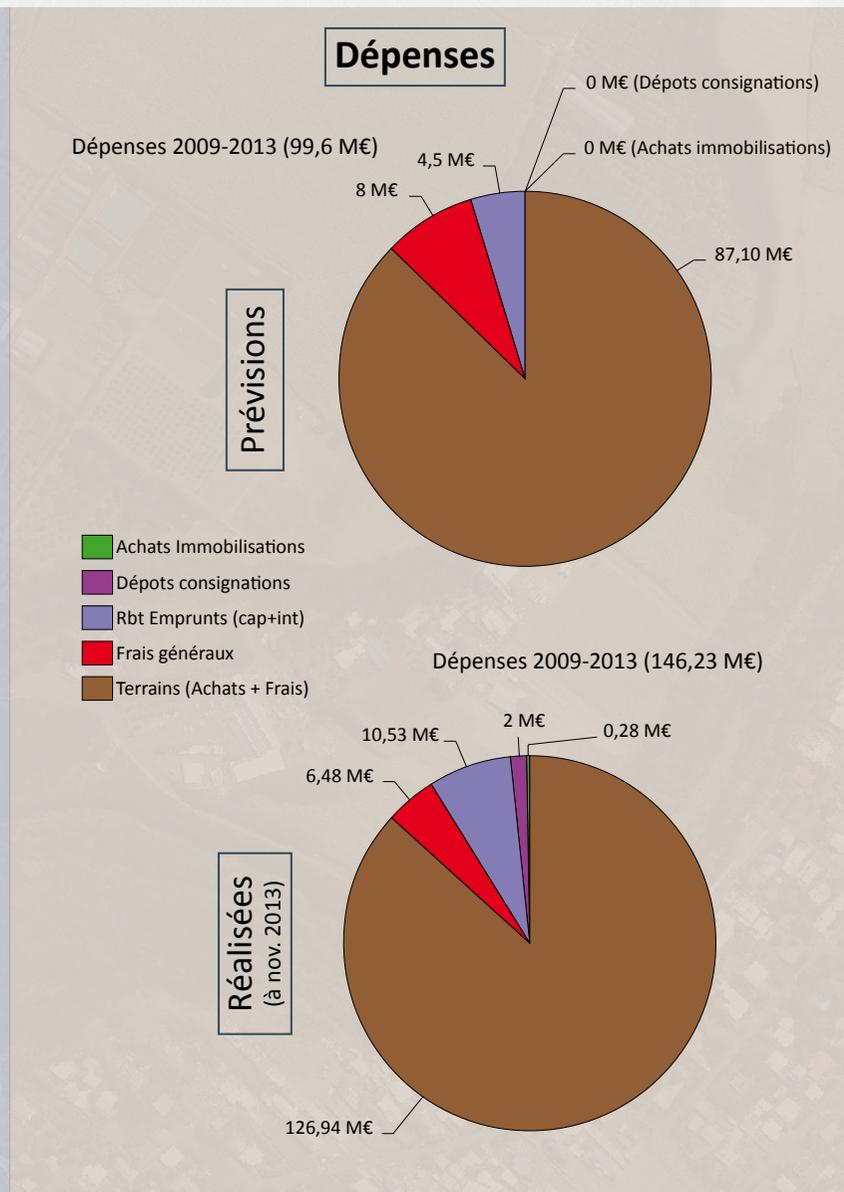
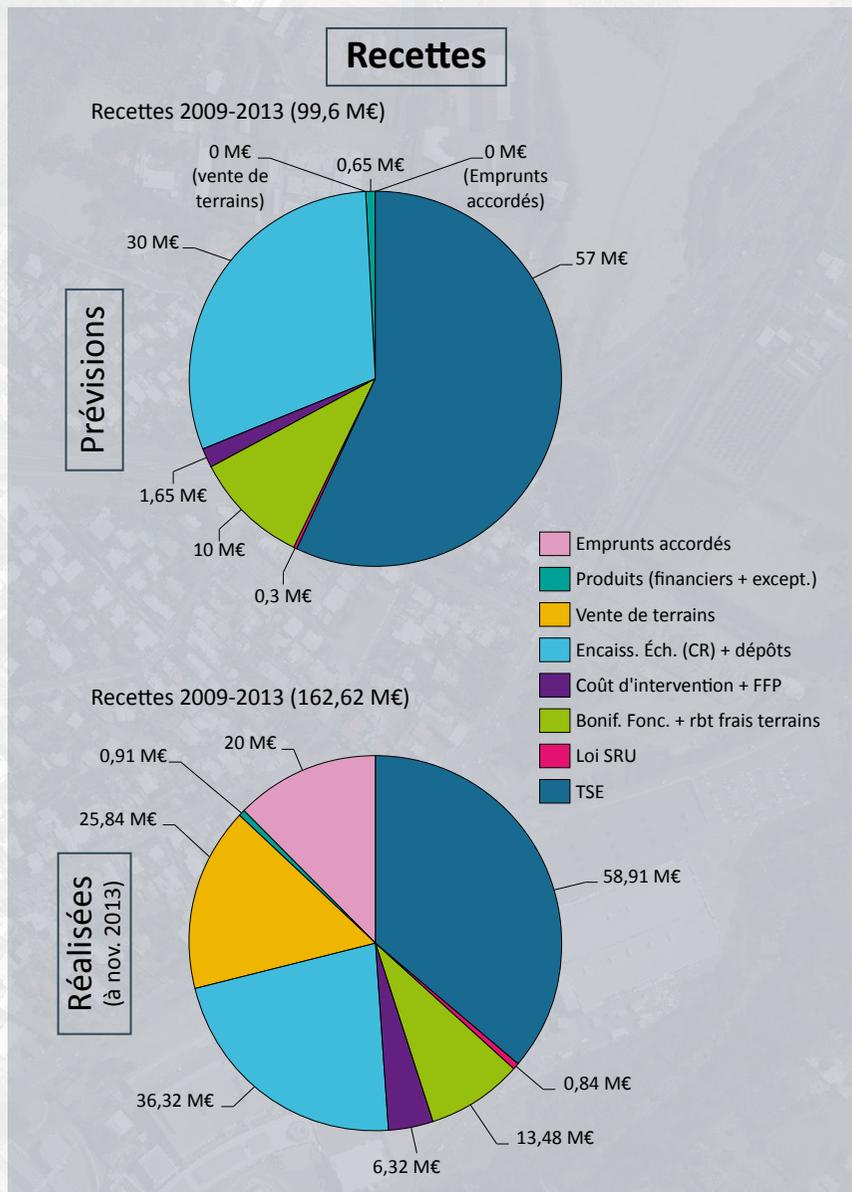
C. Le bilan de l'activité de l'EPF Réunion

Entre 2009 et 2013, le Conseil d'Administration de l'établissement s'est réuni 21 fois sous les Présidences successives de R. LAURET et de R. NATIVEL. De plus, des Commissions Foncières se sont tenues avant chaque Conseil d'Administration pour se prononcer sur le programme d'interventions foncières de l'établissement et sur chaque acquisition foncière.

Le Conseil d'Administration a travaillé sur de nombreux chantiers dont les plus significatifs sont :

- 1) La définition d'un Programme Pluriannuel d'Interventions Foncières 2009-2013,
- 2) Les modalités d'intervention et de fonctionnement de l'établissement, les comptes administratifs et de gestion, le vote de la TSE,
- 3) Le renouvellement des mesures de minoration foncière avec le Conseil Général, la CIREST, le TCO, la CIVIS, la CINOR, l'EPF Réunion,
- 4) L'examen des propositions d'acquisitions foncières, (211 dossiers sur 21 CA (jusqu'en juillet 2013),
- 5) L'élaboration et la mise en œuvre des Plans d'Action Foncière,
- 6) La création d'un site Internet et la diffusion régulière de plaquettes d'information,
- 7) La participation au CA de l'association nationale des EPF locaux et les projets de loi en cours d'élaboration : « Pour un urbanisme de projets », les lois Duflot, le droit de préemption urbain ...,
- 8) La délégation par 17 communes du droit de préemption urbain sur 7 300 ha,
- 9) L'acquisition éventuelle de bureaux pour l'EPF Réunion,
- 10) L'organisation d'une formation et d'une manifestation à l'occasion des 10 ans de l'EPF Réunion,
- 11) La mise en œuvre du code des marchés publics,
- 12) La participation à la création de l'association nationale des EPF locaux,
- 13) L'assistance des collectivités en vue de la création de Zones d'Aménagement Différé,
- 14) La baisse des frais de portage de 2, 5% à 1, 5% appliqués à un capital dégressif, la suppression des frais d'intervention de l'établissement

► **Le bilan du PPIF 2009-2013 et les résultats cumulés 2009-2013**



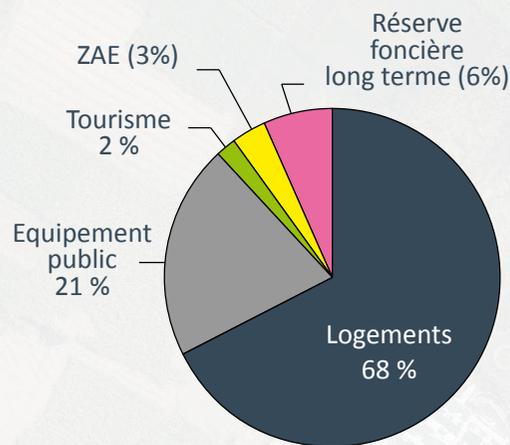
► **Bilan d'activités de l'EPF Réunion sur la période 2009-2013**

Entre le 1er Janvier 2009 et novembre 2013, soit la quasi-totalité de la durée du PPIF, ce sont 240 terrains représentant une surface cumulée de 160 ha et un montant total de 130 M€ que l'EPF aura acquis.

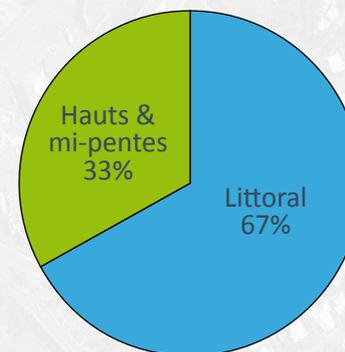
On peut donc conclure que nous sommes déjà au-delà des prévisions du PPIF 2009-2013 dans la mesure où il était prévu des acquisitions à hauteur d'environ 87 M€. Toutefois, nous avons envisagé de recourir à un emprunt de 20 à 40 M€. Cela a été le cas puisque en 2009 l'EPF a souscrit auprès de la CDC un emprunt de 20 M€.

Sur cette période nous constatons un plus grand nombre d'acquisitions de terrains constructibles à court terme en centre urbain sur des communes littorales où les prix sont plus élevés, de nombreuses acquisitions de terrains bâtis, une baisse relative du nombre d'acquisitions de réserves foncières pour le long terme mais aussi une hausse des prix du foncier constructible. De plus, l'activité de l'EPF Réunion s'est orientée davantage, à la demande de ses membres, sur des acquisitions foncières pour la construction de logements sociaux en centre urbain.

Destination des acquisitions (en valeur)



Localisation des acquisitions (en valeur)

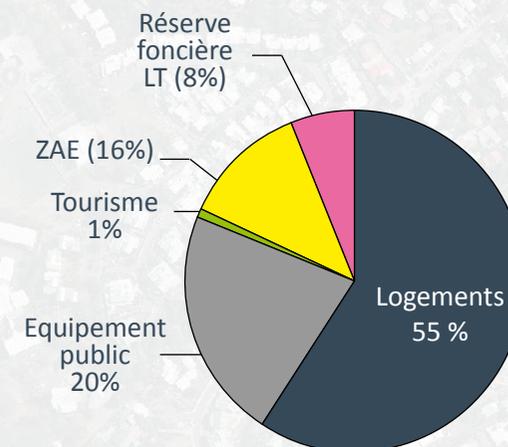


L'essentiel des acquisitions s'est fait en centre urbain et de fait principalement sur la frange littorale

Nous avons estimé, en 2009, que l'établissement pourrait acquérir des terrains pour une surface totale comprise entre 160 à 200 hectares.

Ce sont plus de 240 terrains pour 160 ha et plus de 130 M€ qui auront été acquis sur cette période.

Localisation des acquisitions (en surface)

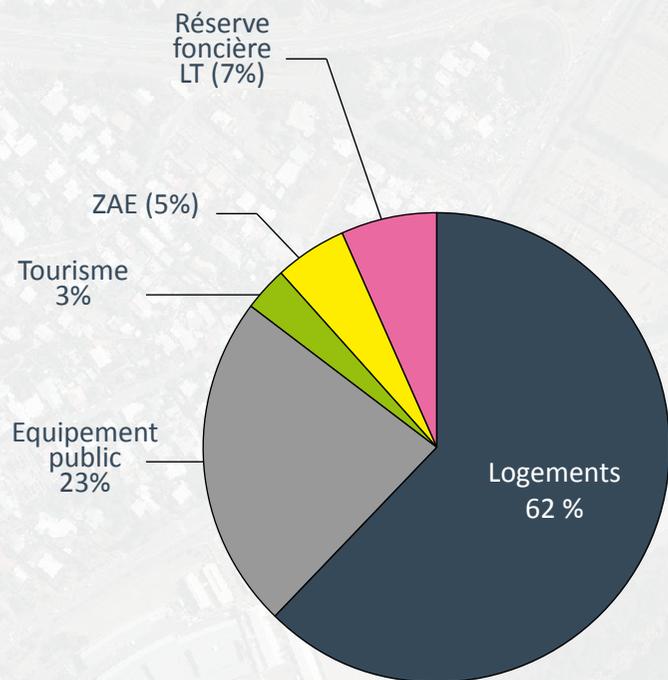


La période 2009-2013 a permis de dégager davantage de surfaces réservées aux zones d'activités économiques, le logement gardant toujours une place prépondérante.

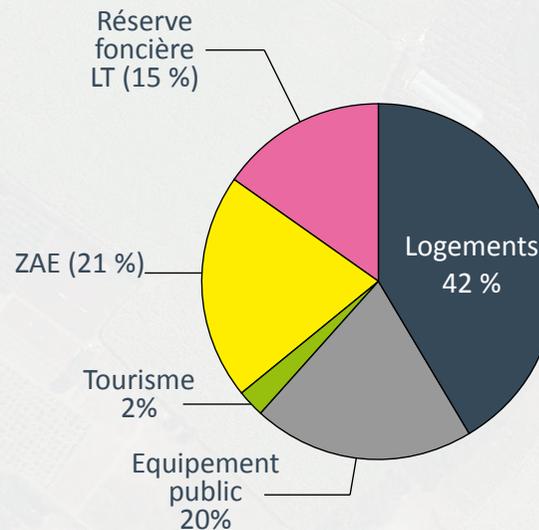
► **Bilan d'activités de l'EPF Réunion depuis sa création (2002-2013)**

Depuis la création de l'EPF Réunion, ce sont 347 terrains (dont 56 % pour le logement) représentant une surface cumulée de 323 ha et un montant total de 156 M€ (quasiment 2/3 pour le logement) que l'EPF aura acquis.

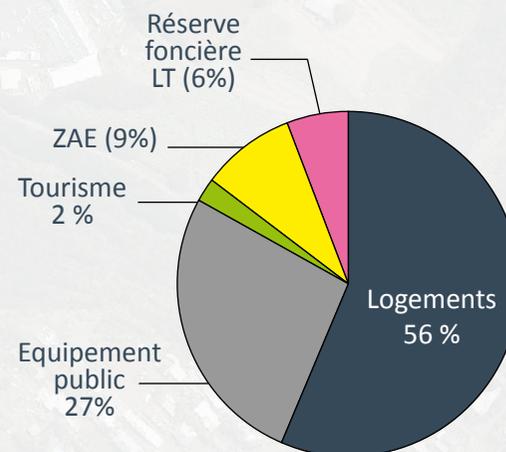
Destination des acquisitions (en valeur)



Destination des acquisitions (en surface)



Destination des acquisitions (en nombre)



► Les résultats des mesures de minoration foncière

Le Conseil Général, la CIREST, le TCO, la CIVIS, la CINOR ont signé avec l'EPF Réunion des conventions dont une des dispositions-phare concerne l'aide à l'acquisition de foncier destinée à la construction de logements aidés.

Ils se sont engagés à verser chacun 20 % du prix des terrains dès lors que la commune a pris l'engagement de réaliser au moins 60 % de logements aidés sur le terrain, ce qui nous permet de diminuer le prix de revente du même pourcentage.

De plus, l'EPF Réunion a décidé de compléter ces dispositions par une mesure d'accompagnement pour minorer de 10 % le prix des terrains acquis dans un but de construction de logements aidés sur le moyen-long terme (5 ans et plus).

En pratique, ces mesures de minoration foncières contribuent :

- A participer à l'équilibre des opérations et ainsi diminuer la participation des communes.
- A rendre réalisables certains programmes qui ne l'auraient pas été sans ces mesures. En diminuant la charge foncière par logement, à modifier la typologie des opérations pour intégrer plus de logement très social.
- A encourager les communes à constituer des réserves foncières pour le logement sur le moyen et long terme.

A noter à cet égard que sur les acquisitions opérées par l'EPF Réunion qui ont bénéficié d'une minoration, la charge foncière initiale moyenne par logement, tous secteurs confondus, a ainsi été ramenée de 13 500 €/logement à environ 9 650 €/logement.

Ces mesures de minoration foncière, d'un montant total de 15,6 M€, instaurées par le Conseil Général, la CIREST, le TCO, la CIVIS, la CINOR et l'EPF Réunion ont permis d'acquérir 135 terrains pour plus de 112 hectares afin de construire des logements sociaux.

Ce sont aujourd'hui 2 352 logements sociaux qui sortent de terre grâce à ces mesures de minoration foncière et nous estimons à court terme que ce sont plus de 5 000 logements sociaux qui seront réalisés sur nos terrains. Sur ces opérations de logements aidés, nous constatons une densité moyenne de 43,6 logements/ha.

► **Contrats d'Objectifs Fonciers, Plans d'Actions Foncières et Droit de Prémption Urbain**

Il a été contractualisé, en Juillet 2008, entre les communes et l'État, un engagement intitulé « Contrat d'Objectifs Fonciers en Faveur du Logement Social » (COF). Ce contrat avait pour objectif de constituer un dispositif incitatif pour les communes mettant en œuvre une véritable action foncière en faveur du logement aidé. Au regard de cette action foncière mise en œuvre par la commune, l'État s'engage de son côté à prioriser les demandes de financement de la commune destinées à la réalisation de logements aidés.

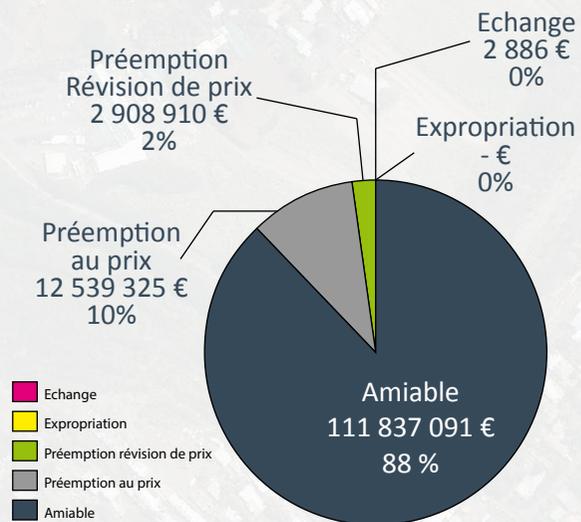
Durant le PPIF 2009-2013, il avait été acté que l'EPF Réunion réalise et actualise, avec l'appui des collectivités, des Plans d'Actions Foncières qui devaient permettre de définir :

- Les zones prioritaires d'intervention de l'établissement (notamment pour la mise en œuvre des COF),
- Des parties de communes sur lesquelles l'établissement pourra exercer des prérogatives de puissances publiques (Droit de préemption urbain, procédure d'expropriation),
- Les projets de Zones d'Aménagement Différé sur lesquels l'EPF Réunion pourrait être délégataire du droit de préemption.

L'EPF Réunion a réalisé, à la demande de 21 collectivités, des plans d'action foncière. Plus de 4 600 terrains ont été identifiés. Ce sont 99 terrains, repérés dans les PAF, qui ont fait l'objet d'une maîtrise par l'établissement, soit environ 30 % de l'ensemble de nos acquisitions.

A ce jour, 7 300 hectares de droit de préemption (72 périmètres) sur 17 communes ont été délégués à l'EPF Réunion. Ce sont plus de 4 000 Déclarations d'Intention d'Aliéner que nous avons traitées depuis 2009 qui ont permis 140 préemptions et en définitive 38 préemptions au prix et 11 préemptions en révision de prix qui ont donné lieu à une acquisition par l'EPF Réunion pour un total général de 14 ha et plus de 15 M€. Par ailleurs, l'EPF Réunion a assisté la Commune du Port pour la création d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) sur laquelle l'EPF est titulaire du droit de préemption.

Valeur d'acquisition par mode d'intervention



► Le bilan des rétrocessions

L'EPF de La Réunion a réalisé ses premières acquisitions dès 2003. La durée moyenne de portage, pour le compte des collectivités, de nos acquisitions est en moyenne de 5 ans. Les premières rétrocessions sont intervenues en 2005 et sont allés crescendo jusqu'à ce jour.

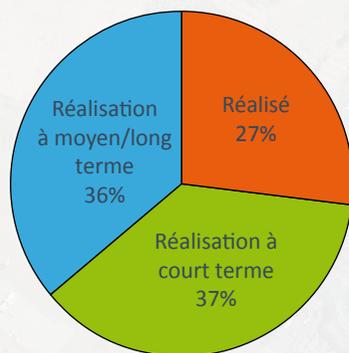
Ce sont 131 terrains représentant 99 projets, pour une surface totalisant 126 ha et un montant de plus de 44 M€, qui ont déjà été rétrocédés pour environ 60 % à des collectivités et le solde à des bailleurs sociaux.

En terme d'avancement des projets sur les terrains rétrocédés, 64 % sont déjà réalisés ou en cours de réalisation et 36 % devraient être menés à bien à moyen long terme.

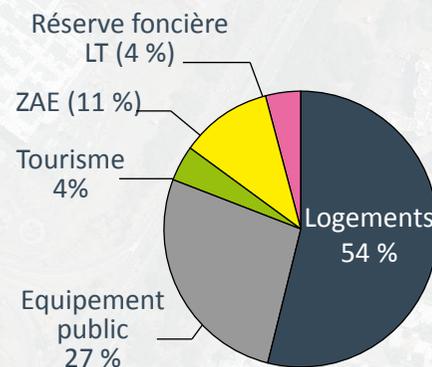
Le degré d'avancement des réalisations est toutefois assez contrasté :

- Très fort pour les opérations de construction de logement (45 opérations en cours sur 50),
- Faible pour les constructions d'équipement public (21 opérations en cours sur 32). Les raisons invoquées pour le retard en termes de réalisation sont : la poursuite des négociations pour acheter des parcelles contiguës, des évolutions sur les Plans de Prévention des Risques, des difficultés pour boucler le montage financier, l'arrêt du projet ...

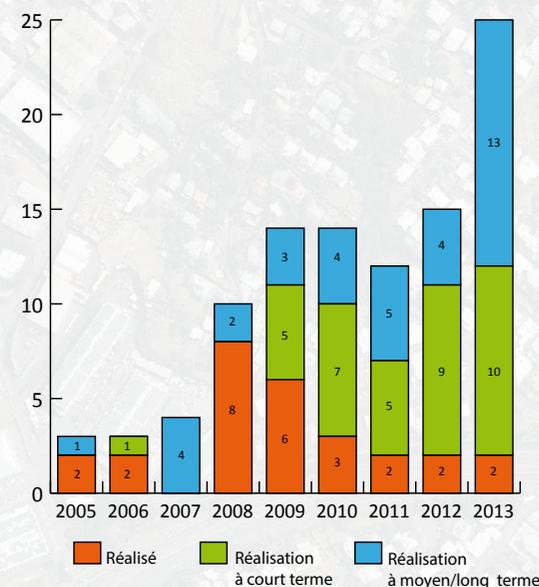
Avancement des projets



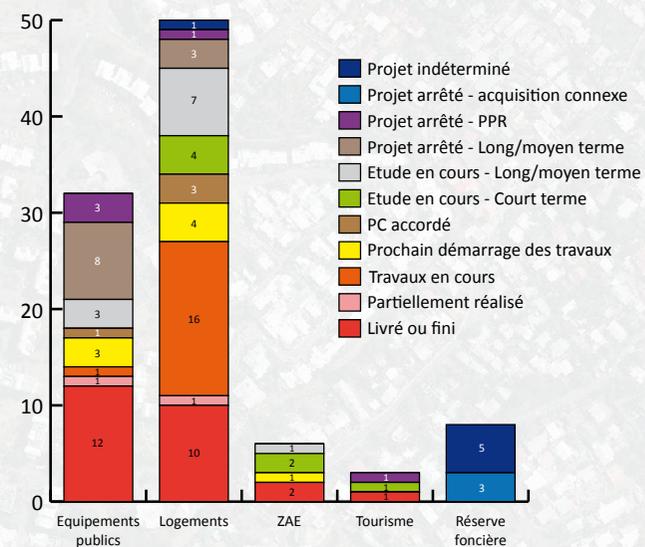
Destination des projets



Avancement des projets par année



Avancement des projets par destination



► Des acquisitions à des prix maîtrisés

La présence d'un établissement public foncier sur un territoire, permet aux collectivités de faire l'acquisition à un prix maîtrisé, du foncier nécessaire à la réalisation de leur projet d'intérêt général. En effet, la mise en place des plans d'actions foncières et le mandat confié par les collectivités, donne la possibilité à l'EPF Réunion, d'intervenir le plus en amont possible, notamment sur les zones AU du territoire où le prix du foncier reste à des valeurs très basses, permettant dans un futur plus ou moins proche et après quelques années de portage, d'anticiper les besoins en équipement publics et en logements sans avoir à en payer le prix fort. Dans les zones U du territoire, l'intervention de l'EPF Réunion sur des secteurs déterminés, par la voie amiable mais aussi par la mise en place de la délégation du droit de préemption, a pour effet de créer des références de prix sur ces secteurs et de limiter la spéculation foncière.

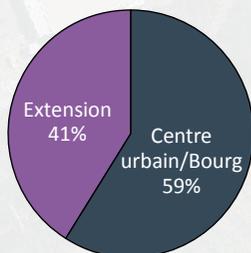
L'EPF Réunion a acquis 347 terrains sans ne jamais déroger, et souvent en deçà de la valeur vénale fixée par France Domaine. Ces terrains sont classés en zone constructible ou en urbanisation future, dans les documents d'urbanisme.

Le prix moyen pour les terrains accueillant des équipements publics s'élève à 115,70 €/m² et le prix moyen des réserves foncières à 64,19 €/m².

Le prix moyen des acquisitions réalisées par l'EPF Réunion depuis l'origine est de 109,99 €/m². Ce montant est à rapprocher de la moyenne des prix de vente dans le marché foncier constaté dans les périmètres de délégation du droit de préemption urbain, laquelle s'élève à 314 €/m² (bâties et non-bâties confondues).

Enfin, la délégation du droit de préemption à l'EPF Réunion par les collectivités contribue aussi à une certaine maîtrise des prix. En effet, les 7 300 hectares de droit de préemption délégués à l'EPF Réunion sur 17 communes nous ont permis de traiter plus de 4000 Déclarations d'Intention d'Aliéner et d'acquérir, par voie de préemption, soit 38 terrains au prix de la DIA, et 11 terrains en révision de prix, à un prix inférieur en moyenne de 24% au montant inscrit dans la DIA.

Localisation des acquisitions (en nombre)

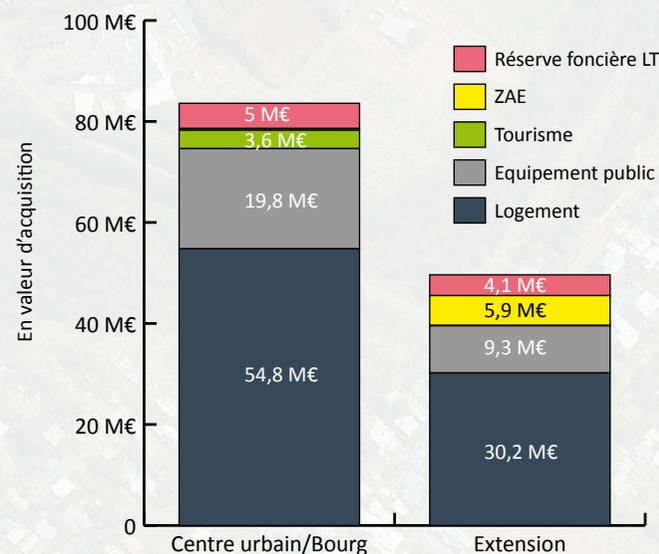


Pour la réalisation des 184 opérations de logements, en cours ou à venir, le montant moyen des acquisitions s'élève à 128,29 € par m² ce qui est un montant relativement bas en regard, d'une part, de la densité moyenne de 43,6 logements / hectare des opérations de constructions de logement constatés sur les terrains de l'EPF Réunion et d'autre part d'une localisation des terrains à près de 60% en centre urbain.

De plus, pour les opérations de logements sociaux, le partenariat étroit de l'EPF Réunion avec l'ensemble des bailleurs sociaux et les SPL favorise des acquisitions au juste prix pour équilibrer au mieux les opérations de construction.

Selon la SODEGIS (cf. son Plan d'Action Foncier 2012-2018, § « Niveau de prix élevé des terrains à bâtir ») « De 2000 à 2006, les prix ont, en moyenne, plus que doublés (de 69 à 143€/m²) ; Depuis 2009, les prix sont plus stables, bien que le niveau de prix reste élevé, dans l'Ouest notamment. La moyenne réunionnaise du prix du foncier constructible en 2011 a atteint les 210 €/m² avec un écart important : le prix moyen oscille entre 142€/m² sur la CASUD et 321€/m² sur la CINOR. »

Localisation des terrains en fonction de la destination





////////////////////

PARTIE 2. LES ORIENTATIONS DU PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTIONS FONCIÈRES 2014-2018



A. Quelles perspectives ?

Selon l'INSEE, en 2020, 347 400 ménages vivront à La Réunion, soit 78 800 de plus qu'en 2007. **La construction de 6 000 logements par an d'ici 2020 sera nécessaire, uniquement pour héberger ces nouveaux ménages.**

De plus, comme le précisait l'ARMOS, en juin 2013, et un grand nombre de partenaires : « Malgré une politique soutenue depuis de nombreuses années, le besoin en logement de La Réunion reste important du fait :

■ Des facteurs démographiques :

- La croissance démographique réunionnaise qui reste très forte (1,5% par an) due notamment à la jeunesse de sa population (50% a moins de 30 ans) ;
- La réduction rapide de la taille moyenne des ménages qui est de 2,47 personnes en moyenne en 2012;
- L'augmentation du nombre de ménages plus rapide en proportion que celle de la population ;

■ Une situation constante de mal-logement marquée par 70 % des ménages qui sont éligibles au logement social, mais :

- 22 000 ménages en attente d'un logement social ;
- 25 % des logements en situation de surpeuplement (contre 10% en métropole) ;
- Près de 10% de logements insalubres.
- Un parc social vieillissant en décalage par rapport aux normes techniques et de confort actuels

Compte tenu de ces éléments, la Réunion a un besoin impérieux de 9 000 nouveaux logements par an (soit l'équivalent de 700 000 logements par an à l'échelle du territoire métropolitain) dont 5 000 logements sociaux et 3 000 logements intermédiaires ».

Le Schéma d'Aménagement Régional de 2011 précise que : « Les prévisions de logements à construire, qui font apparaître un besoin de 180 000 logements nouveaux d'ici 2030, constituent un défi tel qu'il ne peut être relevé sans une stratégie volontariste tenant compte des spécificités du territoire. Tout en précisant qu'au moins 50% des 180 000 logements à construire d'ici 2030 devront donc être implantés dans les espaces urbains à densifier (**26 000 ha répertoriés**) afin de privilégier le renouvellement urbain.

Le SAR fait sienne la nécessité de faire émerger à La Réunion quatre bassins de vie qui doivent constituer des entités cohérentes en termes d'emploi, d'habitat

et de services, définies par leurs contours démographiques, géographiques et physiques. Le SAR propose une répartition des 180 000 logements à construire selon cette logique de bassins de vie, qui répond aux caractéristiques suivantes:

- Augmenter la population résidente dans l'Est en lien avec la constitution d'une polarité économique dans ce bassin de vie, et en atteignant l'effet de seuil corrélatif à l'implantation de fonctions urbaines de premier rang.
- Requalifier l'offre résidentielle dans le Nord pour une meilleure adéquation emploi /logements.
- Accompagner l'attractivité du Sud et de l'Ouest qui verront leur interaction renforcée du fait de la route des Tamarins.

Les espaces nécessaires au développement des activités économiques sont évalués à **900 hectares**. En tenant compte des espaces à vocation économique prévus par les documents d'urbanisme locaux, du potentiel de densification des zones d'activités existantes et de la nécessité de constituer une réserve foncière à vocation économique ,le besoin d'extensions urbaines à vocation économique s'élève ainsi à 500 ha.

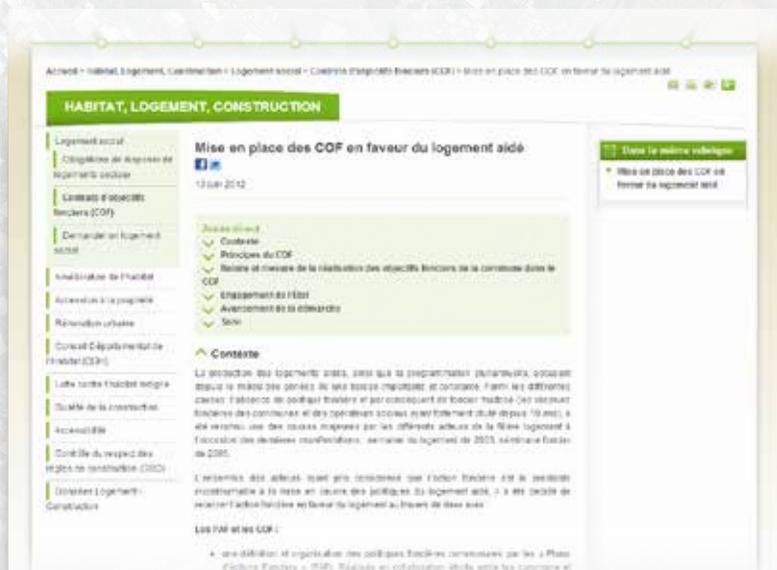
Enfin, les espaces d'urbanisation prioritaire identifiés dans le SAR représentent 3 525 hectares (foncier à vocation d'activités compris). Compte tenu de leurs caractéristiques, notamment de localisations parfois disparates, leur capacité d'accueil est estimée à au moins 20% des 180 000 logements à construire à horizon 2030 ».

En définitive, la maîtrise foncière afin d'accueillir, à l'horizon 2030, 180 000 logements (dont 60 % pour du logement social) ainsi que les équipements publics d'accompagnement nécessaires et tout type d'entreprise économique ou touristique sera orientée en priorité sur les 26 000 ha d'espaces urbains existants mais aussi sur les 3 525 ha d'espaces d'urbanisation prioritaire identifiés dans le SAR.

B. Production de logement sociaux et Contrats d'Objectifs Fonciers (COF)

L'ensemble des acteurs ayant pris conscience que, plus que jamais, l'action foncière est le préalable incontournable à la mise en œuvre des politiques du logement social, il a été contractualisé, en 2008, entre les communes et l'État un engagement intitulé « Contrat d'Objectifs Fonciers en Faveur du Logement Social » (COF). Le contrat a pour objectif de constituer un dispositif incitatif pour les communes mettant en œuvre une véritable action foncière en faveur du logement aidé. Au regard de cette action foncière mise en œuvre par la commune, l'État s'engage de son côté à prioriser les demandes de financement de la commune destinées à la réalisation de logements aidés.

Une nouvelle génération de Contrats d'Objectifs Fonciers devrait voir le jour dans les mois à venir. L'EPF Réunion tout naturellement s'inscrit dans les orientations de chaque COF dès lors qu'ils auront donné lieu à une contractualisation entre l'Etat et les collectivités.



Rubrique COF sur le site internet de la DEAL Réunion
<http://www.reunion.developpement-durable.gouv.fr/>

C. Les orientations pour l'EPF Réunion à l'horizon 2018

La priorité toujours au logement social...

L'Etat et l'ensemble des collectivités s'accordent sur la nécessité de construire en priorité de nombreux logements sociaux sur l'ensemble des communes de La Réunion afin de répondre à l'augmentation rapide du nombre de ménages, aux besoins de décohabitation, et aux capacités financières des ménages réunionnais.

L'EPF Réunion, à la demande des collectivités, en étroite relation avec les bailleurs sociaux et les sociétés publiques locales d'aménagement, orientera prioritairement ses recherches et ses acquisitions foncières pour la constitution de réserves afin de construire des logements aidés. Les futurs COF, les PLH et les PAF serviront de support pour la mise en œuvre de cette politique.

L'EPF Réunion apportera sa contribution à la mise en œuvre des COF, en priorisant l'acquisition de foncier pour construire des logements aidés, en réalisant en partenariat avec les collectivités des Plans d'Actions Foncières, en accompagnant les collectivités afin qu'elles mobilisent tous les outils à leurs dispositions, en renouvelant les conventions avec les EPCI et les autres collectivités

...Mais aussi au foncier pour l'économique et le touristique...

Pour accompagner la croissance et le développement des entreprises, une maîtrise publique de terrains est indispensable face à la pénurie actuelle. La constitution des bassins de vie impose de renforcer le tissu économique correspondant à l'armature urbaine et de faire émerger des pôles d'activités économiques à vocation régionale.

Pour cela, il a été acté dans le SAR que les espaces nécessaires au développement des activités économiques sont évalués à 900 hectares. En tenant compte des espaces à vocation économique prévus par les documents d'urbanisme locaux, du potentiel de densification des zones d'activités existantes et de la nécessité de constituer une réserve foncière à vocation économique, le besoin d'extensions urbaines à vocation économique s'élève ainsi à 500 ha.

L'armature économique distingue trois catégories de zones d'activités :

- Les pôles d'activités de vocation régionale.



- Les zones d'activités à l'échelle des bassins de vie situées en continuité des pôles secondaires.
- Les zones d'activités de proximité ou artisanales dans les villes-relais et les bourgs.

L'EPF Réunion interviendra, 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.

Les orientations du PPIF 2014-2018

Sur la base des objectifs du SAR et en cohérence avec ses prescriptions, le Programme Pluriannuel d'Interventions Foncières affiche les orientations suivantes pour la constitution de réserves foncières (période 2014-2018) :

- 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.

Afin que les membres de l'EPF Réunion, ou leurs mandataires, puissent réaliser à court, moyen et long terme (15 ans maximum) en priorité :

- des opérations d'aménagement
- la construction de logements aidés
- la réalisation de zones d'activités économiques
- la réalisation d'opérations à caractère touristique
- et accessoirement : la construction d'équipements publics structurants

Ces orientations pourront être précisées par bassins de vie, en compatibilité avec le SAR, selon les orientations validées par les collectivités, dans les SCOT et PLU. Ainsi nos orientations foncières s'inscrivent bien en complémentarité avec les orientations inscrites dans le Programme Pluriannuel d'Activité de la SAFER Réunion ainsi que celles du Conservatoire du littoral.

////////////////////

PARTIE 3. PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTIONS FONCIÈRES 2014-2018 : MOYENS ET MODALITÉS D'INTERVENTIONS



A. L'enveloppe financière du programme

a. Les prévisions de recettes

- **Trésorerie initiale au 1er janvier 2014** : Compte tenu des cessions en cours et prévisibles d'ici le 31 décembre 2013 et de l'état de la trésorerie de l'EPF Réunion à ce jour nous estimons que la trésorerie initiale au 1er janvier 2014 pourrait s'élever à 20 M€
- **Le Produit de la Taxe Spéciale d'Équipement** : Le Conseil d'Administration de l'Établissement Public Foncier de la Réunion, en date du 10 décembre 2004, a instauré la Taxe Spéciale d'Équipement (T.S.E.). L'instauration 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 2014-2018, devrait s'élever à 64 M€ minimum** si le montant/habitant est maintenu.
- **Les recettes de cession** : 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. A ce jour les recettes de cession incluant les frais de portage devraient s'élever à 60 M€ entre le 1er Janvier 2014 et le 31 Décembre 2018. A ce chiffre, il convient de rajouter les annuités qui devraient être versées pour toutes les nouvelles acquisitions qui seront effectuées entre 2014 et 2018. Pour une hypothèse de 150 M€, avec un différé moyen de paiement de 3 ans, et un portage en moyenne de 5 ans, les annuités, pour la période 2014-2018, devraient s'élever à 20,6 M€. Le produit des recettes de cession pourrait s'élever à 80,6 M€ pour la période 2014-2018.
- **Les produits de gestion** : Les frais d'ingénierie foncière à 1 %, facturés à la collectivité dès la signature de l'acte d'acquisition pour l'EPF Réunion, généreraient, pour la durée du PPIF, une recette globale de 1,5 M€. **Les produits de gestion pour la durée du PPIF pourraient s'élever à 1,5 M€.**
- **Les ressources inscrites au titre de la Loi SRU** : Le montant de l'affectation à l'EPF Réunion des produits issus du prélèvement visé à l'article L.302 7 du Code de la Construction et de l'Urbanisme pourrait s'élever à 1,5 M€ pour la durée du PPIF.

- **Le recours à l'emprunt : La Caisse des Dépôts et Consignations a déjà consenti** à l'EPF Réunion **des prêts** d'un montant cumulé de **42 M€** afin de financer l'acquisition des terrains, pour le compte des membres de l'établissement, en vue de la réalisation d'opérations de logements comportant un ratio minimum de 25 % de la SHON totale du programme immobilier en logements sociaux. 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 50 et 100 M€ selon les besoins.**

L'estimation des recettes pour la période du PPIF soit du 1er Janvier 2014 au 31 Décembre 2018 pourrait s'élever à **167 M€** environ sans emprunt et jusqu'à **267 M€** environ avec des emprunts maximum d'un montant cumulé de 100 M€

b. 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 11 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 10 M€ pour la période du PPIF.**
- **Une provision pour des bonifications foncières par l'EPF Réunion** : Afin de mettre en œuvre une politique de réserves foncières, l'EPF Réunion a mis en place, en 2005 sur ses fonds propres, en complément des mesures instaurées par le Conseil Général, le TCO, la CIVIS et la CIREST, une mesure d'accompagnement sur le moyen et long terme (5 ans et plus) afin de minorer de 10 % le prix du foncier pour la construction de logements aidés. Toutefois, le Conseil Général ayant décidé momentanément de suspendre cette mesure de minoration foncière, l'EPF Réunion se doit de ré-

orienter sa mesure de bonification foncière. Il convient d'une part de faire face à nos engagements lors du PPIF 2009-2013 et de provisionner les sommes nécessaires pour le PPIF 2014-2018. **Le montant cumulé de nos provisions pour les bonifications accordées par l'EPF Réunion s'élèvera à 2 M€.**

- **Le remboursement des emprunts** : Les emprunts de **42M€** consentis par la CDC génèreront sur la période 2014-2018 environ **19,2 M€ de remboursement d'intérêts et de capital** (sur la base du taux du livret A en vigueur à ce jour). **Un emprunt de 20 M€ supplémentaire chaque année**, durant la période 2014-2018, au taux effectif global de 1,85 % et pour une durée de remboursement de 10 ans, engendrerait des remboursements du capital et des intérêts sur la période d'environ **22,1 M€.**
- **Les opérations immobilières et foncières** : Les opérations immobilières et foncières représentent naturellement le poste le plus important. **Le montant des acquisitions foncières et immobilières pourrait se situer :**
 - **hypothèse basse sans emprunt : 136 M€**
 - **hypothèse haute avec un emprunt chaque année de 20M€, sur la période 2014-2018, et des remboursements sans différé: 214 M€**

L'estimation des dépenses pour la période du PPIF soit du 1er Janvier 2014 au 31 Décembre 2018 pourrait s'élever à 167 M€ environ sans emprunt et jusqu'à 267 M€ environ avec des emprunts maximum d'un montant cumulé de 100 M€

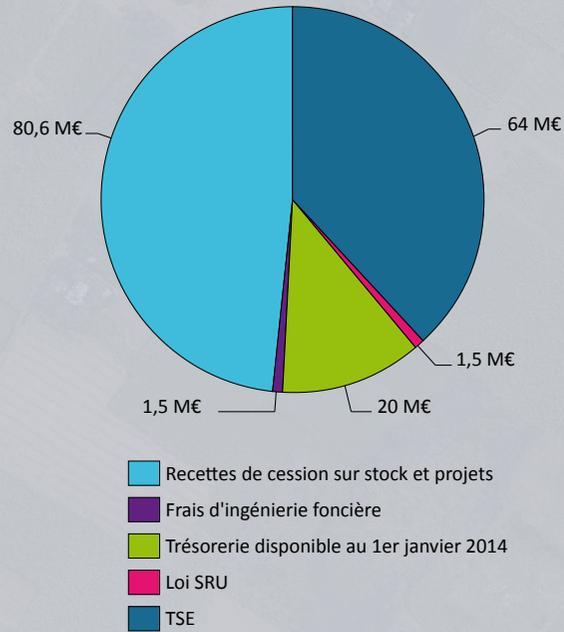
Les orientations financières du PPIF 2014-2018

Nous estimons que ce sont plus de 167 M€ de recettes, dont 20 M€ de trésorerie disponible au 1er Janvier 2014, que l'EPF Réunion devrait dégager d'ici 2018 pour des possibilités d'acquisitions foncières à hauteur d'environ 136 M€ (soit 27 M€ d'acquisitions annuelles). Recettes qui pourraient être augmentées au maximum de 100 M€ supplémentaires si nous avons recours à des emprunts (soit 43M€ d'acquisitions annuelles)

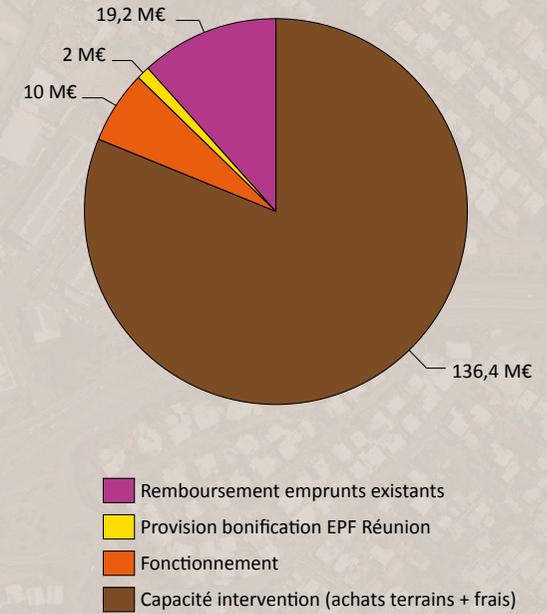


► **Recettes / Dépenses 2014-2018**

Recettes 2014-2018 (167,60 M€)



Dépenses 2014-2018 (167,60 M€)



B. Quelle méthode de travail ?

a. Un préalable : la poursuite de l'élaboration et la mise à jour de Plans d'Actions Foncières (PAF)

Toute politique foncière doit être déterminée par une politique d'aménagement. Le Schéma d'Aménagement Régional et sa traduction prochaine dans les Schémas de Cohérence Territorial (SCOT), et les Programmes Locaux de l'Urbanisme permettent déjà d'avoir une vision précise des orientations d'aménagement pour La Réunion de 2030. De plus, les différents Programmes Locaux de l'Habitat, permettront de préciser les besoins en matière d'habitat et les localisations privilégiées pour accueillir la croissance attendue.

Depuis plusieurs années, l'EPF Réunion réalise à la demande des collectivités des Plans d'Action Foncière (PAF) qui sont devenus au fil du temps des outils d'expertise, de connaissance et surtout d'aide à la définition d'une stratégie foncière sur le moyen terme pour les communes et les EPCI.

Durant le PPIF 2014-2018, l'EPF Réunion réalisera et actualisera, avec l'appui des collectivités, les Plans d'Actions Foncières. Afin de favoriser une stratégie foncière sur le moyen terme, dès lors qu'un Plan d'Action Foncière aura donné lieu à une validation par un conseil municipal la minoration foncière de l'EPF Réunion sera portée à 15% sur le prix du foncier.



b. L'utilisation des diverses procédures de maîtrise foncière

Sur les zones prioritaires d'intervention identifiées dans les PAF et validées par les collectivités, l'EPF Réunion pourra engager des négociations à l'amiable.

Par ailleurs, afin de pouvoir mettre en œuvre une politique foncière volontariste, les collectivités ont la possibilité de déléguer le droit de préemption sur une partie de la commune. En 2008 c'était près de 2 600 hectares de droit de préemption (36 périmètres) sur 12 communes, qui avait été délégué à l'EPF Réunion. A ce jour, près de 7 300 hectares de droit de préemption (72 périmètres) sur 17 communes ont été délégués à l'EPF Réunion.

Enfin l'EPF Réunion a la possibilité, à la demande des collectivités, de mettre en œuvre la procédure d'expropriation.

L'EPF Réunion sollicitera les Communes et les EPCI, pour que lui soit délégué le droit de préemption sur des périmètres prioritaires d'intervention.

c. Le renouvellement des conventions-cadre de minoration foncière

Dans le cadre de l'élaboration du programme pluriannuel d'interventions foncières 2014-2018, l'EPF Réunion et les collectivités envisagent de renouveler les conventions de minoration foncière pour la période concernée.

Par ces conventions, les partenaires se sont engagés à verser chacun 20 % du prix des terrains dès lors que la commune a pris l'engagement de réaliser au moins 60 % de logements aidés sur le terrain, ce qui permet à l'EPF Réunion de diminuer le prix de revente du même pourcentage.

Les axes prioritaires d'intervention pour les communautés d'agglomération sont :

- Contribution de l'EPF Réunion à la définition et à la mise en œuvre des Contrats d'Objectifs Fonciers (COF), mise en œuvre des Plans d'Actions Foncières (PAF).





- Acquisitions et portage de terrains pour le compte des communes membres pour mettre en œuvre la politique locale de l'habitat comportant une proportion d'au moins 60 % de logements aidés ou, exceptionnellement, permettant la réalisation d'une opération de diversité de l'habitat, dès lors que cette opération est inscrite dans un projet global de renouvellement urbain.
- Acquisitions et portage de terrains pour le compte de ses membres en vue de la réalisation de Zones d'Activités Economiques et touristiques, ainsi que la réalisation d'équipements publics à vocation intercommunale.

D'ores et déjà, la CINOR s'est engagée jusqu'à fin 2015, la CIREST et la CIVIS ont décidé de renouveler ces conventions pour la période 2014-2018. L'engagement financier avec le TCO va faire l'objet d'arbitrage au sein de celui-ci.

De son côté, l'EPF Réunion s'engage à mobiliser a minima un montant équivalent à la participation des communautés d'agglomération, pour l'acquisition de terrains destinés au logement aidé, à concurrence du complément nécessaire des subventions perçues pour les Communautés d'agglomération ou d'autres partenaires, ainsi que pour les terrains destinés à la réalisation de zones d'activités économiques et touristiques ou d'équipements publics, à vocation intercommunale.

De plus, l'EPF Réunion a mis en place, en 2005 sur ses fonds propres, en complément des mesures instaurées par le Conseil Général, le TCO, la CIVIS et la CIREST, une mesure d'accompagnement sur le moyen et long terme (5 ans et plus) afin de minorer de 10 % le prix du foncier pour la construction de logements aidés.

Le Conseil Général ayant décidé momentanément de suspendre cette mesure de minoration foncière, l'EPF Réunion réoriente sa mesure de bonification foncière, sur le moyen et long terme (5 ans et plus), vers la constitution de réserves foncières (terrains classés exclusivement en zone AU) à fin de construction de logements aidés (avec ratio de 60% minimum) et dans l'ensemble des périmètres d'aménagement (ZAC et RHI exclusivement) quel que soit le zonage des PLU.

Cette minoration de 10 % sur le prix du foncier sera financée sur la durée du PPIF par le montant de l'affectation à l'EPF Réunion des produits issus du prélèvement visé à l'article L.302 7 du Code de la Construction et de l'Urbanisme et sera plafonnée à 400 000€/ périmètre d'aménagement et 100 000€/ terrain.

Enfin, afin de favoriser une stratégie foncière sur le moyen terme, dès lors qu'un Plan d'Action Foncière aura donné lieu à une validation par un conseil municipal la minoration foncière sera portée à 15% sur le prix du foncier.

L'EPF Réunion a été autorisé par son Conseil d'Administration pour renouveler, avec les collectivités, les conventions cadre de minoration foncière.

De plus, l'EPF Réunion réorientera sa mesure de bonification foncière sur le moyen et le long terme vers la constitution de réserves foncières à des fins de constructions de logements aidés et dans l'ensemble des périmètres d'aménagement.

Enfin l'EPF encouragera la validation des plans d'actions foncières.

d. 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.

Aucune opération ne peut être réalisée par l'EPF Réunion sans l'avis favorable de la commune concernée. L'EPF Réunion ne peut faire l'acquisition d'un terrain et le porter que pour des personnes publiques. En effet, l'article L324-1 du Code de l'urbanisme précise que les établissements publics fonciers locaux sont compétents pour réaliser, pour le compte de leurs membres ou de toute personne publique, toutes acquisitions foncières et immobilières en vue de la constitution de réserves foncières ou de la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement. Les acquisitions foncières de l'EPF Réunion sont réalisées au vu de l'avis du service des Domaines. La durée de portage est fixée en concertation avec la commune ou l'EPCI. Elle ne doit pas être supérieure à 15 ans.

Pendant la durée de portage, la Commune ou l'EPCI peut demander à l'EPF Réunion que la cession se réalise, dans les mêmes conditions, au profit d'un tiers 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 type ZAC RHI, 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.

Après le rachat des biens par la commune à l'EPF Réunion, la Commune avant toute revente à un tiers autres que ceux mentionnés ci-dessus, d'un terrain préalablement porté par l'EPF Réunion devra justifier auprès du Conseil d'administration de l'Établissement des points suivants :

- Une destination du bien conforme à celle mentionnée dans la convention
- Une délibération du Conseil Municipal précisant l'intérêt général de la cession à un tiers par la réalisation d'un cahier des charges (objectif à atteindre et sanctions) auquel le tiers devra se soumettre et approuvant le choix du tiers retenu conformément aux lois et règlements en la matière.

Prix de vente de l'immeuble à la Commune ou à son repreneur : le prix de revente est constitué par le prix d'achat du bien avec la déduction des subventions et des loyers éventuellement perçus au titre de ce bien :

- 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 de 1,5 % appliqué à un capital dégressif,
- échelonnement des règlements sur toute la durée du portage avec une possibilité de différé de une à quatre années.

- 1% de coût d'intervention sur la base du prix d'acquisition (plafonné à 35 000 € H.T.)

La gestion des biens pendant la durée de portage : Les terrains bâtis 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.

e. Une équipe

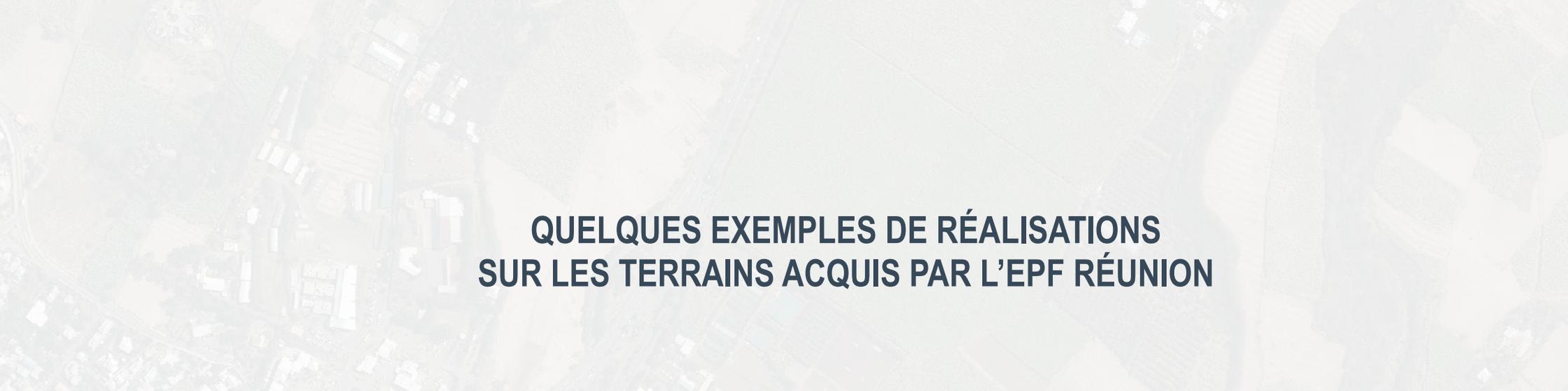
Le développement des activités de l'EPF Réunion devra s'appuyer sur une évolution des moyens humains, tant au niveau opérationnel qu'administratif, échelonnée durant la période 2014-2018.

L'augmentation de l'activité entre 167 M€ et 267 M€ sur la période 2014-2018 pourrait nécessiter d'augmenter l'équipe, au vu d'une analyse comparative avec les autres EPF, dans une fourchette comprise entre 15 et 20 personnes (11 agents à l'heure actuelle).

Cette éventuelle évolution devra s'accompagner d'une démarche d'optimisation des moyens et des méthodes de travail en interne et avec les partenaires de l'EPF Réunion. Un déménagement ou un agrandissement des locaux semble indispensable. Le principe d'une acquisition de bureaux pour l'EPF Réunion a été acté par le Conseil d'Administration.







QUELQUES EXEMPLES DE RÉALISATIONS SUR LES TERRAINS ACQUIS PAR L'EPF RÉUNION



Opération Beauclaire / RHI de Mille Roches - Saint-André - Mille Roches

Situation régionale



Situation communale



Situation locale



Situation au POS/PLU en vigueur



Situé au lieu-dit Mille Roches, ce terrain nu de **5 811m²** a été **acheté** en mars **2009** par l'EPF Réunion pour le compte de la Commune de Saint-André.

Il a été **revendu** à la SEMAC, opérateur désigné par la Commune, en décembre **2011**.

L'opération comporte **70 logements**, 40 LLTS et 30 LLS.

Cette acquisition a bénéficié d'une bonification de 20% accordée par le la CIREST et de 20% accordée par la Coneil Général.

A l'acquisition



Après aménagement



Architecte : Charles-André DIJOUX

Opération « Bellevue » - Bras-Panon - Bellevue

Situation régionale



Situation communale



Situation locale



Situation au POS/PLU en vigueur



Ce terrain, plat et libre de toute occupation, d'une superficie de **9 682 m²**, a été **acquis** par l'EPF Réunion en mai **2008** à la demande de la Commune de Bras-Panon.

Il a été **revendu** à la SHLMR, opérateur désigné par la Commune, en septembre **2010**.

Le projet comporte **40 logements** : 27 LLTS en collectif, 10 LLTS en individuel et 3 PTZ. La livraison est prévue en début d'année 2014.

Cette acquisition a fait l'objet d'une bonification foncière de 20% accordée par la CIREST et de 20% accordée par le Conseil Général.

A l'acquisition



Après l'aménagement



Architecte : Atelier d'architecture GAZUT

Pole Environnement de Beaufonds - Saint-Benoît - Beaufond

Situation régionale



Situation communale



Situation locale



Situation au POS/PLU en vigueur



A la demande de la Commune de Saint-Benoît, **4,8 hectares** environ ont été acquis par l'EPF Réunion en décembre **2006**

2,5 hectares ont été **rétrocédés** à la Commune de façon anticipée en janvier **2007**.

Cette rétrocession a permis la réalisation d'une **station d'épuration**.

Cette nouvelle STEP de Saint-Benoît a été inaugurée le 16 décembre 2011.

Elle est prévue pour une capacité de traitement de 30 000 équivalent habitant (EHab). Sa dimension permet de répondre aux besoins de la commune jusqu'en 2020 approximativement.

A l'acquisition



En travaux



Après travaux



Opération « Le Plateau » - Salazie - Mare à Vieille Place

Situation régionale



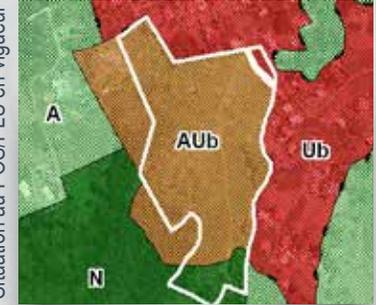
Situation communale



Situation locale



Situation au POS/PLU en vigueur



Situé dans le bourg de Mare à Vieille Place, ce terrain d'environ **5,1 hectares**, nu et plat sur les 4/5ème de la superficie, a été **acheté** en décembre **2005** par l'EPF Réunion pour le compte de la Commune de Salazie.

Il a été **revendu** en avril **2012** à la SHLMR, opérateur désigné par la Commune.

Placé dans le cadre de la RHI Mare à Vieille Place, cette opération nom-

mée «Le Plateau», comportera à terme **60 logements** dont 34 LLTS et 26 LES.

Le terrassement du terrain est actuellement en cours.

Cette acquisition a bénéficié d'une bonification foncière de 20% accordée par la CIREST et de 10% accordée par l'EPF Réunion.

Architecte : Atelier d'architecture GAZUT.

A l'acquisition



Travaux en cours



Aperçu du projet



Source : SHLMR / Architecte : Atelier d'architecture GAZUT

Opération de logements sur Piton Bellevue - Sainte-Rose - Piton Bellevue

Situation régionale



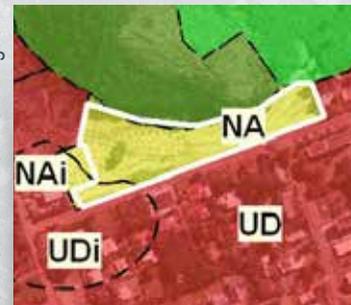
Situation communale



Situation locale



Situation au POS/PLU en vigueur



Ce terrain non bâti d'environ **1,3 hectare** situé à Piton Bellevue, a été **acquis** par l'EPF Réunion en juin **2005** pour le compte de la Commune de Sainte-Rose.

Il a été **revendu** à la Commune en avril **2009** pour la construction de logements aidés. La SEDRE est l'opérateur social désigné par la Commune.

Le projet comporte **54 logements**. Un tiers du terrain a été utilisé pour

la construction de 24 LLTS (Maison relais). Les deux tiers restants vont servir à la réalisation de l'opération «Les Pentes du Piton» (30 LLTS).

Cette acquisition a fait l'objet d'une bonification de 20% accordée par la CIREST et de 20% accordée par le Conseil Général.

A l'acquisition



Partie réalisée



Aperçu du projet «Les Pentes du Piton»



Extension de la zone d'activité des Grègues - Saint-Joseph - Les Grègues

Situation régionale



Situation communale



Situation locale



Situation au POS/PLU en vigueur



A la demande de la Commune de Saint-Joseph, l'EPF Réunion a maîtrisé, entre **2005 et 2007**, plus de 55% de l'extension de la zone d'activités des Grègues (environ **12,7 hectares**).

5 hectares ont été rétrocédés à la SODIAC en novembre **2013**, le différentiel ayant servi à la réalisation de la contournante de Saint-Joseph.

Le projet prévoit :

- Environ 10 hectares à vocation **commerciale, services et équipe-**

ments en partie basse pour un positionnement en façade sur la future contournante.

- Environ 7 hectares pour l'accueil des **activités économiques, artisanales, industrielles, logistiques, technologiques**, sous forme de lots à bâtir en arrière-plan, sur la partie haute de la ZAC.

La ZAC est actuellement concernée par des travaux liés à la contournante (servant notamment à la desserte de la zone) et à la STEP de Saint-Joseph pour un raccordement de l'opération au réseau.

A l'acquisition



Plan masse 2011



Vue d'ambiance secteur nord



Opération « Jules Vienne » - Petite-Ile - Manapany Les Bas

Situation régionale



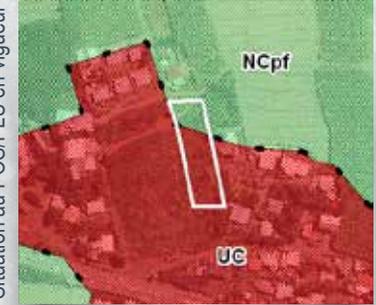
Situation communale



Situation locale



Situation au POS/PLU en vigueur



Ce terrain nu de **1 870 m²**, localisé à Manapany Les Bas, a été **acheté** en octobre **2009** par l'EPF Réunion à la demande de la Commune de Petite-Ile.

Il a été **retrocédé** à la SODEGIS, opérateur désigné par la Commune, en mars **2011**.

Cette unité foncière a permis de compléter le foncier communal existant nécessaire à la réalisation de l'opération d'ensemble.

Ce projet comporte **37 logements**, dont 30 LLTS, 5 LES et 2 PTZ. Les LES et PTZ ont été réalisés par la SICA HR.

Il est à noter que 7 logements ont été réalisés sur la partie acquise par l'EPF Réunion.

Cette acquisition a fait l'objet d'une bonification de 20% accordée par la CIVIS et de 20% accordée par le Conseil Général.

A l'acquisition



Travaux en cours (juil. 2013)



Avant livraison (janv. 2014)



Architecte : J.P. Ravaux

ZAC Pierrefonds Aérodrome - Saint-Pierre - Pierrefonds

Situation régionale



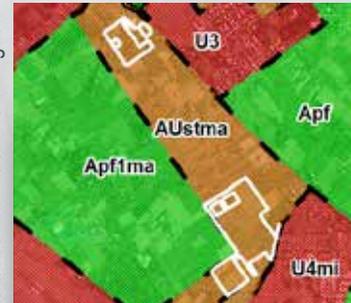
Situation communale



Situation locale



Situation au POS/PLU en vigueur



Situé non loin de la zone aéroportuaire de Pierrefonds, L'EPF Réunion a **acquis**, à la demande de la CIVIS, presque **19 hectares** de foncier non bâti sur le périmètre de la ZAC Pierrefonds Aérodrome, soit environ 22% du secteur.

La rétrocession du bien est prévu pour **2014**, au profit de la SPLA «Grand Sud», concessionnaire de la ZAC.

Le projet global vise à mettre en place une **zone d'activité économique structurante** venant en complémentarité des zones d'activités de proximité inscrites dans les pôles urbains des différents bassins de vie.

A l'acquisition



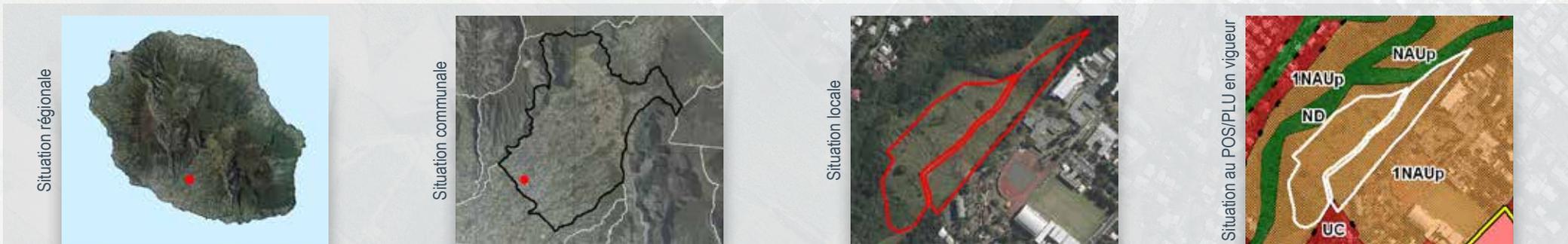
Aperçu du projet de ZAC



Contexte de la ZAC



Extension de l'Université du Tampon - Le Tampon - La Chatoire



Ce terrain d'environ **11,1 hectares**, placé en limite adjacente ouest du campus universitaire, a été **acheté** en avril **2010** par l'EPF Réunion pour le compte de la Commune du Tampon.

Plus de 3,3 hectares ont été **revendus** en avril **2011** à la Commune dans le cadre de l'extension de l'Université. La rétrocession du solde est prévue en avril 2015 afin de mettre en oeuvre, à moyen terme, la réalisation d'équipements publics en lien avec le campus universitaire.

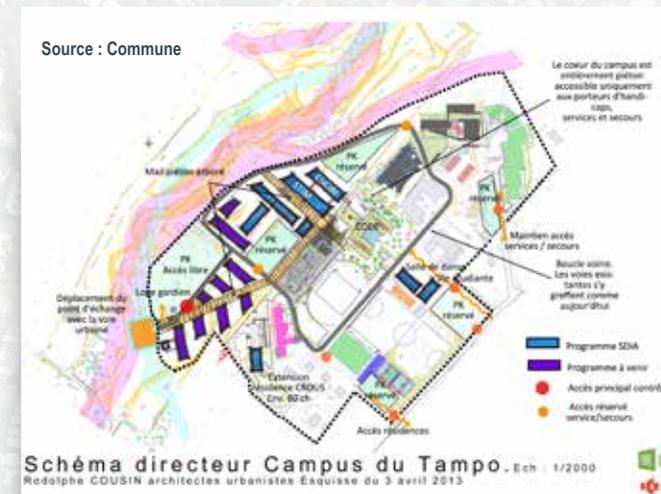
A l'acquisition



Configuration du foncier



Aperçu du projet en cours de finalisation

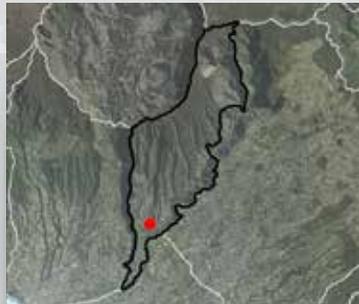


Structuration de bourg - L'Entre-Deux - La Mare

Situation régionale



Situation communale



Situation locale



Situation au POS/PLU en vigueur



Ce terrain nu de **1 442 m²** a été **acquis** par l'EPF Réunion en décembre **2011** pour le compte de la Commune de l'Entre-Deux.

Il a été **retrocédé** à la SODEGIS, opérateur désigné par la Commune, en novembre **2013**.

Placé à proximité d'équipements structurants (mairie, piscine municipale, collège, bibliothèque), le projet prévoit la réalisation de **18 LLTS**.

A l'acquisition



Préparation du terrain



Aperçu du projet



Source : SODEGIS / Architecte : L'atelier architectes

Opération « Camomille - Citronnelles » - Saint-Louis - La Chapelle

Situation régionale



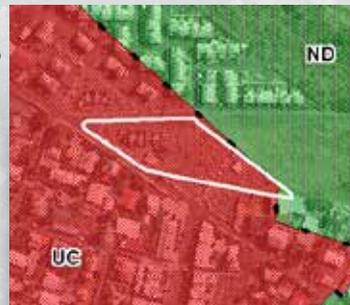
Situation communale



Situation locale



Situation au POS/PLU en vigueur



Cette unité foncière de **4 229 m²**, située à l'angle de la rue Léonus Bernard et le chemin du Piton Saint-Louis, a été **acquise** en juillet **2007** par l'EPF Réunion pour le compte de la Commune de Saint-Louis.

Elle a été **revendue** à la SEMADER, opérateur désigné par la Commune, en octobre **2008**.

Cette acquisition est venue en complément d'un terrain déjà maîtrisé par la SEM, permettant ainsi la réalisation de l'opération Camomille-Citronnelles

comptant au total **40 LLS**.

La partie acquise par l'EPF Réunion accueille **32 LLS**

La remise des clés aux familles a eu lieu en février 2013.

Cette acquisition a fait l'objet d'une bonification de 20% accordée par la CIVIS et de 20% accordée par le Conseil Général.

A l'acquisition



En travaux



Après l'aménagement



Architecte : AG. Nabee Architecture

Collège « Aimé Césaire » - L'Etang-Salé - Les Sables

Situation régionale



Situation communale



Situation locale



Situation au POS/PLU en vigueur



Ce terrain non bâti de **plus de 1,3 hectare**, a été acquis par l'EPF Réunion en juin 2004 pour le compte de la Commune de l'Etang-Salé.

Il a été **revendu** en octobre **2006** à la Commune de l'Etang-Salé.

Le projet de construction d'un **collège intercommunal des Avirons/ Etang-Salé** a démarré en 2007 pour un achèvement en 2008.

Ce collège a une capacité d'accueil de 700 élèves (configuration initiale). Ce chiffre peut s'élever à 900 élèves avec une extension future. Cette construction a permis de réduire le volume d'élèves du collège Adrien Cadet aux Avirons et permettra d'absorber la montée prévisionnelle d'effectifs sur la commune de l'Etang-Salé.

Travaux en cours



Après l'aménagement



Architecte : Dominique JAN

Micro-crèche « Caramiel » - Les Aviron - Centre-ville

Situation régionale



Situation communale



Situation locale



Situation au POS/PLU en vigueur



Ce terrain bâti de **571m²** a été **acquis** par l'EPF Réunion en août **2013** à la demande de la Commune des Aviron.

Ce bien est occupé par une micro-crèche qui peut accueillir 10 enfants en permanence. La structure est gérée par la Commune des Aviron.

A l'acquisition



RHI des Attes - Saint-Leu - Les Attes

Situation régionale



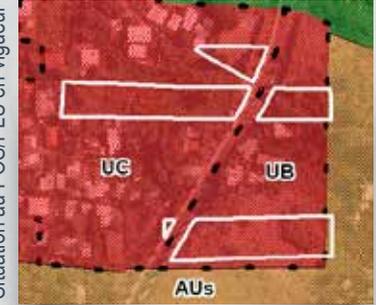
Situation communale



Situation locale



Situation au POS/PLU en vigueur



Les terrains concernés représentent une première tranche de la maîtrise foncière de la RHI des Attes qui totalise environ 5,80 hectares.

Les terrains **acquis** par l'EPF Réunion à la demande de la Commune de Saint-Leu, durant les années **2007, 2008 et 2009** représentent au total **8 607 m²**.

Ils ont été **retrocédés** à la SIDR, opérateur désigné par la Commune, en décembre **2010**.

Cette plaque foncière a permis de réaliser une première tranche de travaux incluant :

- 16 LGTS : Opération "Les Attes" ;
- 59 LLTS : Opération "Les Vavangues" ;
- une aire de jeux et un aménagement paysager

Cette acquisition a fait l'objet d'une bonification de 20% accordée par le TCO.

A l'acquisition



En travaux



Après l'aménagement



Architecte : Henri Lucas

Opération « Beauchamp » - Les Trois-Bassins - Grande Ravine

Situation régionale



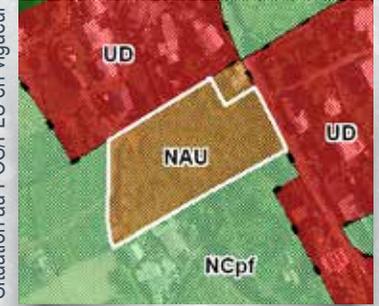
Situation communale



Situation locale



Situation au POS/PLU en vigueur



Ce terrain de **8 200 m²**, situé sous la RD3, a été **acheté** en novembre **2003** par l'EPF Réunion pour le compte de la Commune de Trois-Bassins.

Il a été rétrocédé en octobre 2009 à la SIDR, opérateur désigné par la Commune, pour la réalisation de logements aidés.

La réalisation prévoit 33 LLTS répartis sur 5 bâtiments.

Cette acquisition a bénéficié d'une bonification foncière de 20% accordée par le TCO.

A l'acquisition



Préparation du terrain



Aperçu du projet



Structuration de Bourg du Guillaume - Saint-Paul - Le Guillaume

Situation régionale



Situation communale



Situation locale



Situation au POS/PLU en vigueur



Situé au Guillaume, ce terrain non bâti de **6 352 m²** a été **acquis** par l'EPF Réunion, à la demande de la Commune de Saint-Paul, en décembre **2005**.

Il a été **revendu** en septembre **2010** à la SHLMR, opérateur désigné par la Commune, pour voir aboutir à terme un **projet global** sur environ **18 hectares**.

Le projet général englobe **84 logements** (64 LLTS et 20 PTZ).

Cette acquisition a fait l'objet d'une bonification de 20% accordée par le TCO et de 20% accordée par le Conseil Général.

A l'acquisition



En travaux



Fin des travaux (janv. 2014)



Architecte : NEO Architectes

ZAC « La Ville Est Port » - Le Port - Centre-ville

Situation régionale



Situation communale



Situation locale



Situation au POS/PLU en vigueur



26 parcelles, essentiellement nues mais comportant des locaux et plusieurs maisons SATEC inoccupées, ont été **acquises** en juillet **2010** par l'EPF Réunion pour le compte de la Commune du Port. Cette plaque foncière représentant environ **1,3 hectare**, appartenait aux services de l'Etat.

Les bâtiments ont été démolis dans leur totalité en 2011 par la SIDR. La SEDRE est le concessionnaire désigné en 2013 par la Commune pour la réalisation de la ZAC (dossier de création approuvé en conseil municipal

en mai 2012.

Le projet global de la ZAC, qui sera réalisé sur plus de 5,4 hectares, englobe des logements, des structures hôtelières, de loisirs, de recherche et muséales.

Sur la partie acquise par l'EPF Réunion, il est prévu d'y implanter 235 logements et un hôtel. La **rétrocession** du terrain à la Commune du Port est programmée pour **juillet 2018**.

A l'acquisition



Travaux de démolition



Aperçu du projet



Opération « Bec Rose » - La Possession - Ravine Lafleur

Situation régionale



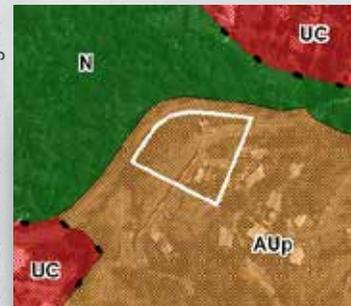
Situation communale



Situation locale



Situation au POS/PLU en vigueur



Ce terrain non bâti de **3 676 m²**, situé à Ravine Lafleur a été **acquis** par l'EPF Réunion en juillet **2010** à la demande de la Commune de la Possession.

Le terrain a été **retrocédé** à la SEMADER, opérateur désigné par la Commune, en avril **2012**.

Sur cet espace, **20 logements** sont en cours de finalisation. Le projet comprend un ensemble locatif-collectif de 17 logements, 2 logements en

en acquisition simple et un logement en acquisition PTZ. Sur la totalité de la RHI, il est prévu de réaliser à terme un total de 174 logements.

Cette acquisition a fait l'objet d'une bonification de 20% accordée par le TCO et de 20% accordée par le Conseil Général.

A l'acquisition



Travaux en cours (janv. 2014)



Architecte : Pierre Bertin Lebeigle

Ilot Océan - Saint-Denis - Centre-ville

Situation régionale



Situation communale



Situation locale



Situation au POS/PLU en vigueur



Cet ensemble foncier d'environ **1,7 hectare**, a été **acquis** par l'EPF Réunion en novembre **2009**, à la demande de la Commune de Saint-Denis. Sur cet espace, figuraient initialement des bâtiments à démolir.

En **2011**, l'EPF a **retrocédé 6 612 m²** à la SHLMR, opérateur désigné par la Commune.

A terme, **150 logements sociaux** sont prévus sur cet espace (lots A2 et A3) :

• Ilot A2 : situé rue Pasteur :

Projet de 99 logements (74 LLS - 25 LLTS) et commerces en RDC (1066m²), 1 local commun résidentiel et des jardins en coeur d'îlot. 132 places de parking. Travaux en cours - livraison prévue octobre 2015. Architecte: Nicolas Grouard.

• Ilot A3 : situé à l'angle des rues Pasteur et Michel Ha Sam.

Projet de 51 LLS et commerces en RDC (412 m²), 1 local commun résidentiel, un jardin à l'intérieur de l'opération. 63 places de parking - PC obtenu - OS nov. 2013 - livraison 1er semestre 2015 - Architecte : Patricia Marais Tessier.

Utilisation sous forme de parking après l'acquisition



En travaux



Aperçu du projet îlot A2



ZAC de Beauséjour - Sainte-Marie - Beauséjour

Situation régionale



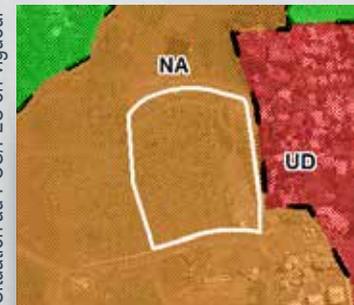
Situation communale



Situation locale



Situation au POS/PLU en vigueur



Ce terrain plat non bâti d'environ **3,4 hectares** situé au coeur de la ZAC de Beauséjour, a été **acquis** par l'EPF Réunion en décembre **2009** pour le compte de la Commune de Sainte-Marie.

Une partie représentant 2 535 m² a été **revendue** à la Commune en juillet **2013** pour la construction d'une cuisine centrale.

Le reste du terrain constitue une réserve foncière pour la réalisation d'un équipement public.

A l'acquisition



Cuisine centrale en cours de réalisation



Opérations « Cordouan », « Kereon » & « Mangoustan » - Sainte-Suzanne - Entrée de Ville

Situation régionale



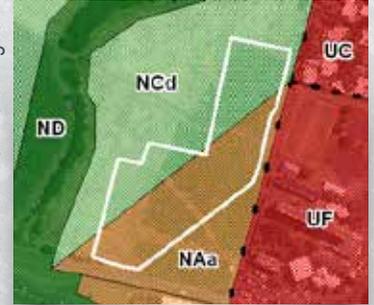
Situation communale



Situation locale



Situation au POS/PLU en vigueur



Ce terrain non bâti d'environ **2 hectares**, situé en entrée de ville de Sainte-Suzanne, a été **acquis** par l'EPF Réunion en septembre **2010** pour le compte de la Commune de Sainte-Suzanne.

Il a été **retrocédé** à la SEMAC, opérateur désigné par la Commune, en novembre **2012** pour la réalisation de trois opérations.

Cette acquisition a fait l'objet d'une bonification de 20% accordée par la CINOR et de 20% accordée par le Conseil Général.

Le projet prévoit **132 logements, des commerces et un équipement scolaire** :

- Opération "Cordouan" : 76 LLTS ;
- Opération "Kereon" : 14 LLTS ;
- Opération "Mangoustan" 42 PLS ;
- 400 m² de commerce en RDC ;
- Un groupe scolaire.

A l'acquisition



Travaux en cours (janv. 2014)



Architecte : M.I. de l'Eperon



Programme Pluriannuel d'Interventions Foncières 2014 - 2018
approuvé en Conseil d'Administration de l'EPF Réunion en date du 23 décembre 2013

Édition EPF Réunion janvier 2014 - Directeur de la publication : Jean-Louis GRANDVAUX



Etablissement Public Foncier de La Réunion

7 rue André Lardy - Bâtiment A Le Moulin

97438 Sainte-Marie

☎ 0262 28 95 35 - 📠 0262 47 04 58

www.epf-reunion.com