

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LA REUNION



Programme  
Pluriannuel  
d'Interventions  
Foncières

2024

modifié le 26 août 2025

---

2028



# S U S T I N A B L E D E V E L O P M E N T

01

Qui sommes-nous ?

02

Notre bilan d'activité

03

Les orientations du PPIF

04

Les ressources et modalités  
d'intervention

05

Conclusion et  
remerciements



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

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

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

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

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

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

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

# Le mot du président

L'EPF  
RÉUNION

01

Qui sommes-nous ?

# Le PPIF : un outil indispensable

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

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

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

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

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



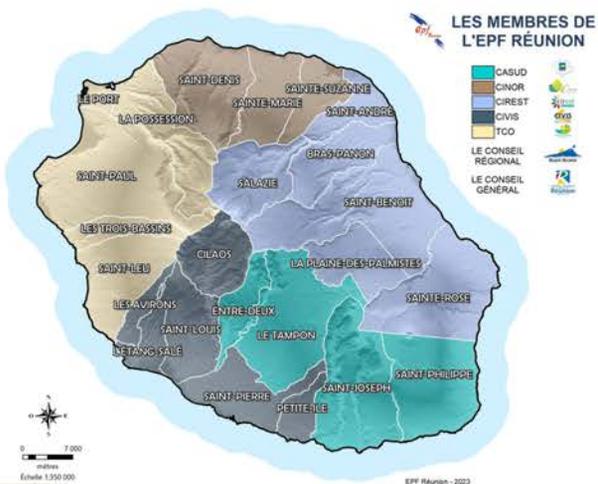
- Anticiper et accélérer la réalisation d'opérations d'aménagement ;
- Bénéficier d'une ingénierie technique, administrative et juridique de projets grâce à des équipes compétentes, souples et réactives ;
- Profiter du positionnement intermédiaire de l'EPF Réunion entre la collectivité et le propriétaire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



# Notre histoire

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

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



## Nos missions

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

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

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

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

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

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

## acquérir et porter



en accord et sur demande des collectivités



des biens à démolir    des terrains    des biens à requalifier



en vue de

leur aménagement **par un tiers public**



après rétrocession du bien



chargé de



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

# Loi climat et résilience, les changements

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

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

# Le Conseil d'Administration

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

## Principales décisions du CA

- **En 2019, 5 Conseils d'administration :**
  - Modification du taux de portage
  - Des frais portage sont dus par la collectivité ou son repreneur entre la date d'acquisition du bien par l'EPF Réunion et la date de règlement définitif du prix de vente. Le taux de frais de portage passe de 1 % à 0,75 %
  - Convention-cadre entre l'EPF Réunion et la CASUD pour l'année 2019
  - Convention-cadre entre l'EPF Réunion et la CIVIS pour la période 2019-2023
  - Mesures de bonification par l'EPF Réunion pour la période du PPIF 2019-2023
  - Acquisition des bureaux de l'EPF Réunion
  - Convention-cadre entre l'EPF Réunion et la CASUD pour L'année 2020
  - Participation financière de l'EPF Réunion à l'Agorah pour l'observatoire des transactions immobilières pour la période 2019 2023
  
- **En 2020, 5 Conseils d'administration :**
  - Convention-cadre entre l'EPF Réunion et la CIREST 2019-2023
  - Election du Président et des Vice-présidents
  - Election des Vice-présidents
  - Renouvellement des membres de la commission foncière
  - Convention tripartite entre l'Etat, la Commune de Saint Joseph et l'EPF Réunion dans le cadre du dispositif de soutien à la Commune des biens éligibles au Fonds Barnier
  
- **En 2021, 4 Conseils d'administration :**
  - Journée de formation et d'information, pour les membres du CA et de la commission foncière, sur « Les outils d'aménagement à La Réunion et leurs conséquences sur la politique foncière »
  - Renouvellement de la convention-cadre entre la CINOR et l'EPF Réunion pour la période 2021 2025
  - Convention-cadre entre l'EPF Réunion et la CASUD pour L'année 2021
  - Propositions sur les mesures d'accompagnement de l'EPF Réunion portant sur la période du PPIF 2019-2023.
  - L'objectif est de compléter et modifier les 8 mesures du programme d'actions déjà engagées
  - Convention tripartite entre l'Etat, la Commune de Salazie et l'EPF Réunion dans le cadre du dispositif de soutien à la Commune des biens éligibles au Fonds Barnier.
  - Convention de délégation du droit de préemption de l'Etat dans le cadre de la carence des Communes de Petite Ile et Entre Deux

- **En 2022, 3 Conseils d'administration :**

- Convention de mise à disposition des biens bâtis voués à la démolition avec le groupe d'intervention de la gendarmerie nationale (GIGN)
- Evolution des mesures d'accompagnement de l'EPF Réunion pour les terrains acquis sur la période 2019-2023
- Le Conseil d'administration du 01 décembre 2022 est venu compléter le dispositif initial par un second programme d'actions, composé de 3 nouvelles mesures, ainsi que de mesures complémentaires destinées à améliorer celles déjà existantes
- Organisation d'une Assemblée Générale de l'Association nationale des Etablissements Publics Fonciers Locaux (EPFL) et tenue d'un séminaire sur la Loi Climat et Résilience et mise en oeuvre du ZAN à La Réunion

- **En 2023, 4 Conseils d'administration**

- Convention-cadre entre l'EPF Réunion et la CASUD pour l'année 2023
- Nomination de la Directrice Générale de l'EPF Réunion

### CONSEIL RÉGIONAL



Karine  
NABENESA

Nadine  
GIRONCEL  
DAMOUR

Christian  
ANNETTE

Axel  
VIENNE

Patrick  
LEBRETON

Céline  
SITOUZE

Jean Bernard  
MARATCHIA

Fabrice  
HOARAU

### CONSEIL DÉPARTEMENTAL



Amandine  
HOAREAU

Jean-François  
PAYET

Adèle  
ODON

Dominique  
GONTHIER

Jean-François  
NATIVEL

Gilles  
HUBERT

Jean-Louis  
PAJANIAYE

Sophie  
ARZAL

### CASUD



Laurence  
MONDON

Augustine  
ROMANO

Bernard  
PICARDO

Henri Claude  
HUET

Blanche Reine  
JAVELLE

Harry  
MUSSARD

Marie Isabel  
GROSSET-PARIS

Olivier  
RIVIERE

### CINOR



Gilbert  
ANNETTE

Jean-François  
HOAREAU

Julie  
PONTALBA

Benjamin  
THOMAS

Richard  
NIRLO

André  
M'VOULAMA

Marcel  
PONY

Daniel  
ALAMÉLOU

**CIREST**



Catherine Anne  
PAYET

Jimmye  
COUPOU

Sidoleine  
PAPAYA

Sonia  
ALBUFFY

Bruno  
ROBERT

Jean Louis  
VITAL

Monique  
MARIMOUTOU  
TACOUN

Anne  
CANAGUY

**CIVIS**



Bruno  
COREE

Gilles  
CLAIN

Serge  
HOARAU

Stéphano  
DIJOUX

Mohammad  
OMARJEE

Jacques  
TECHER

Juliana  
M'DOIHOMA

Linda  
MANENT

**TCO**



Olivier  
HOARAU

Salim  
NANA-IBRAHIM

Julius  
METANIRE

Jasmine  
BETON

Daniel  
PAUSE

Rahfick  
BADAT

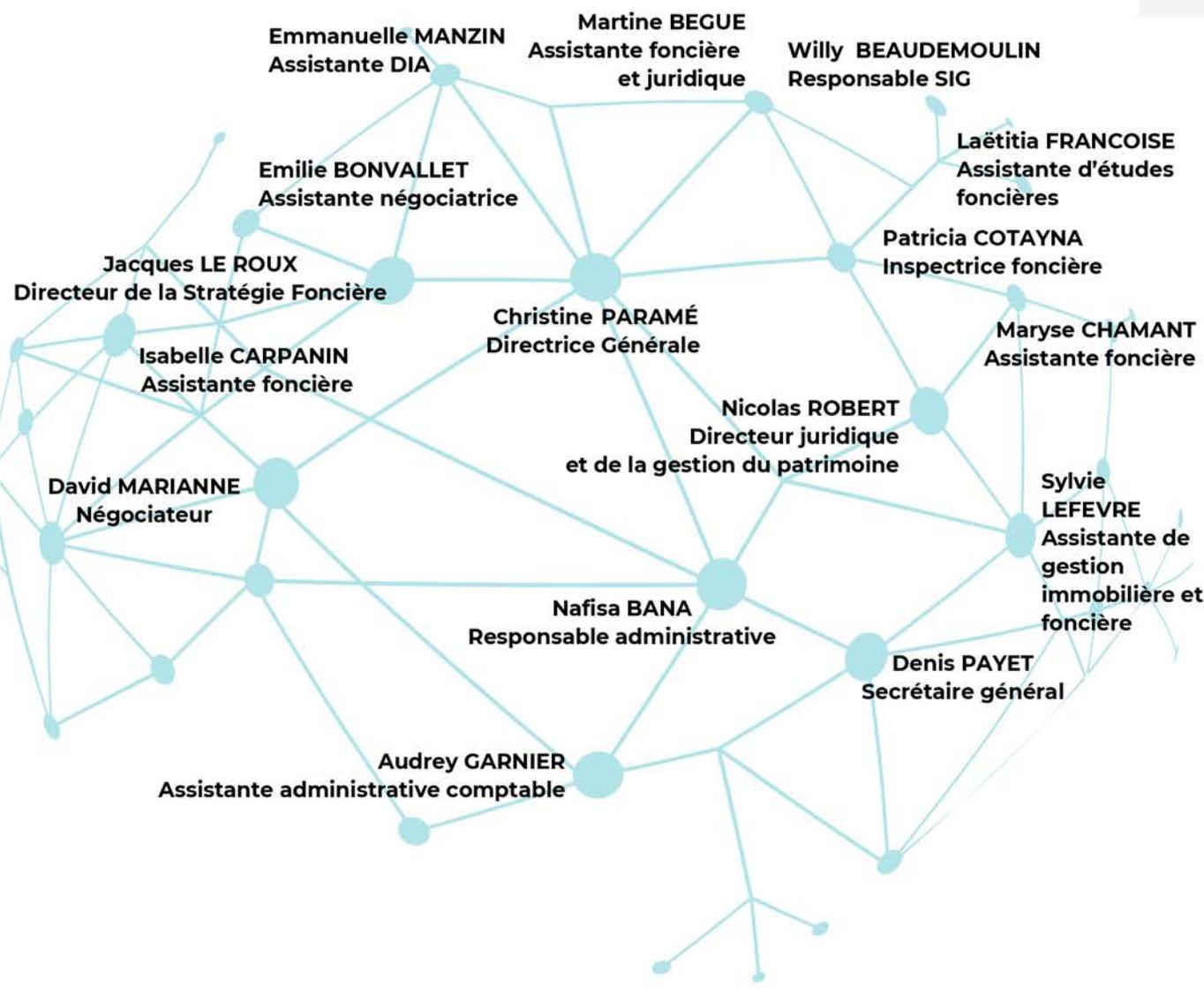
Pierre  
GUINET

Maxime  
FROMENTIN

# Notre équipe



## Organigramme fonctionnel





# BILAN PPIF

01

Qui sommes-nous ?

02

Notre bilan d'activité

---

## Rappel des objectifs du SAR

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

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

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

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

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



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

# Observatoire du marché de l'immobilier

## Les prix du foncier en augmentation à la CINOR et en diminution à la CIREST en 2020<sup>1</sup>

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

Entre 2019 et 2020, le prix des terrains a augmenté de 15 % à la CINOR, principalement en raison des ventes enregistrées à Sainte-Marie dans les secteurs de Plaine de Beauséjour (523 €/m<sup>2</sup>) et du Piémont de Sainte-Marie (431 €/m<sup>2</sup>). Les aménités environnementales offertes dans la région de la Côte Ouest attirent les candidats à l'acquisition de terrains, mais la rareté des terrains dans l'intercommunalité, combinée à une forte demande, entraîne une augmentation des prix. En 2020, les ventes les plus chères ont été enregistrées à Saint-Gilles-Bains (678 €/m<sup>2</sup>), dans le secteur ZAC Saint-Laurent/Sainte-Thérèse (489 €/m<sup>2</sup>) et à la Rivière des Galets (434 €/m<sup>2</sup>).

Cependant, à la CIREST, le prix médian des terrains à bâtir a chuté brutalement en 2020 en raison des ventes effectuées à La Plaine-des-Palmistes (102 €/m<sup>2</sup>) et à Salazie dans l'îlet Mare à Vieille Place (79 €/m<sup>2</sup>). Ces ventes ont représenté 44 % des ventes totales de l'année à la CIREST.

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

## Le profil des acheteurs

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

## Conséquences pour l'EPF Réunion

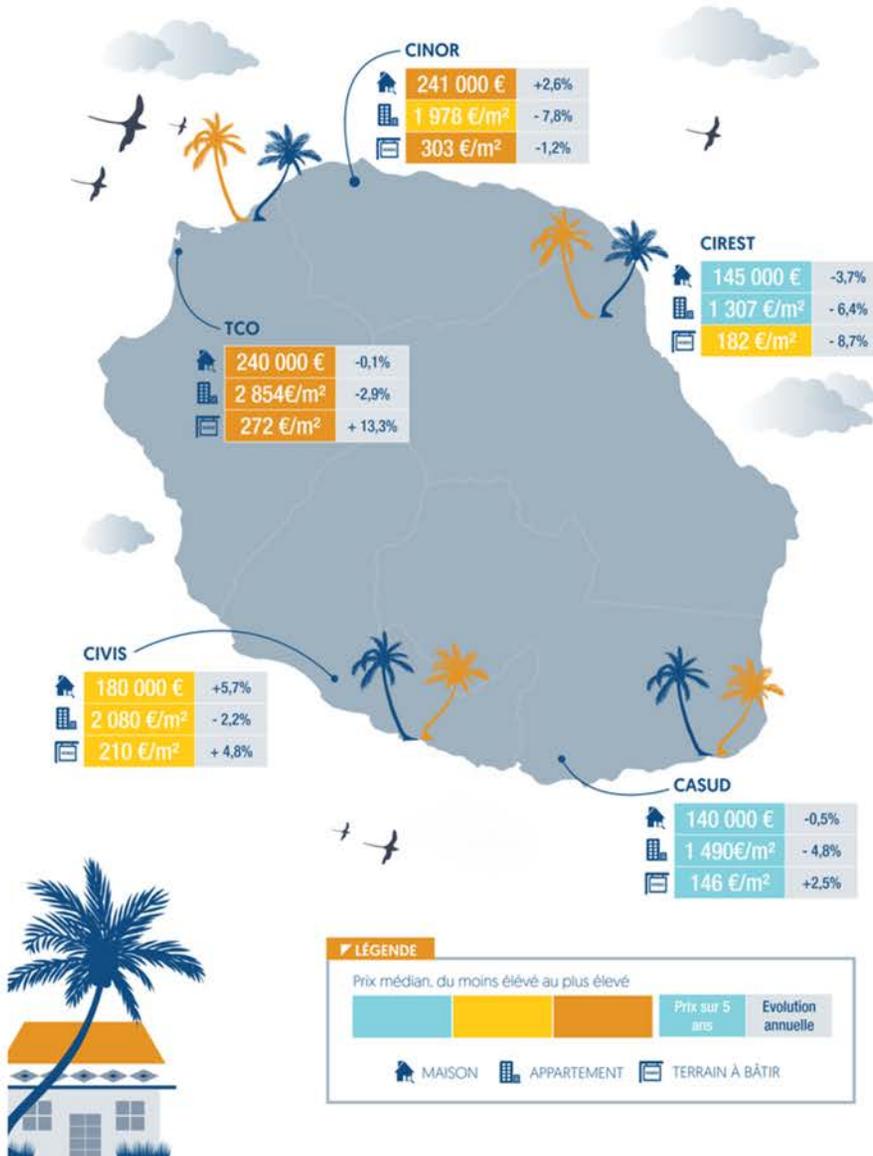
L'EPF Réunion doit poursuivre les acquisitions permettant aux opérateurs et les collectivités de réaliser des projets d'intérêt général nécessaires au logement mais aussi aux superstructures accompagnant l'évolution du territoire.

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

<sup>1</sup> Observatoire des transactions immobilières et foncières, AGORAH, 2022

# Observatoire du marché de l'immobilier <sup>1</sup>

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



<sup>1</sup> Observatoire des transactions immobilières et foncières, AGORAH, 2022, p 15

## Le parc locatif social<sup>2</sup>

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

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

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

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

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

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

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

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

---

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

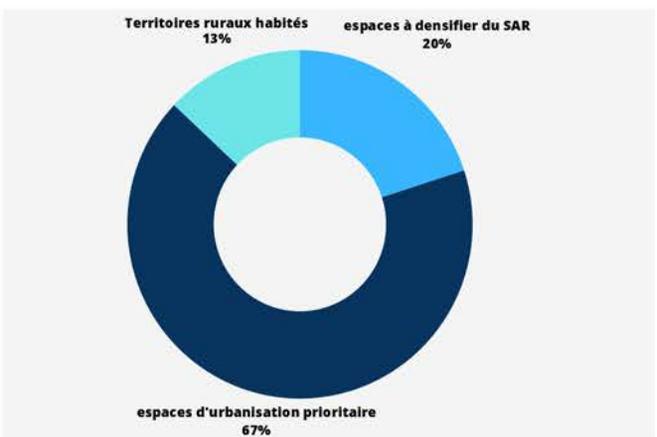
# Les acquisitions en bref

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

## Logement



RPA "Terrain Tennis", Saint-Joseph



## Tourisme



Villa Verguin, Saint-Paul

## Réserve foncière



Cambaie, Saint-Paul

## Equipement public



Maison des veillées, Petite-Ile

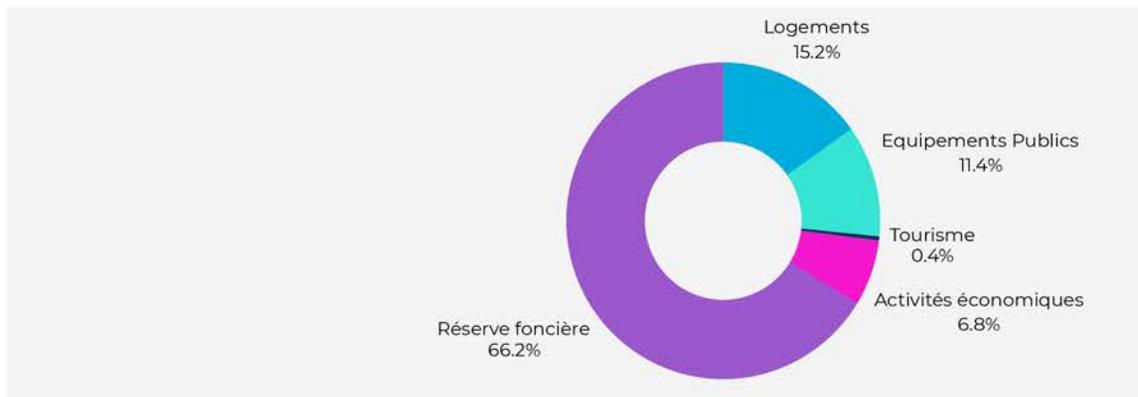
## Zone d'activités économiques



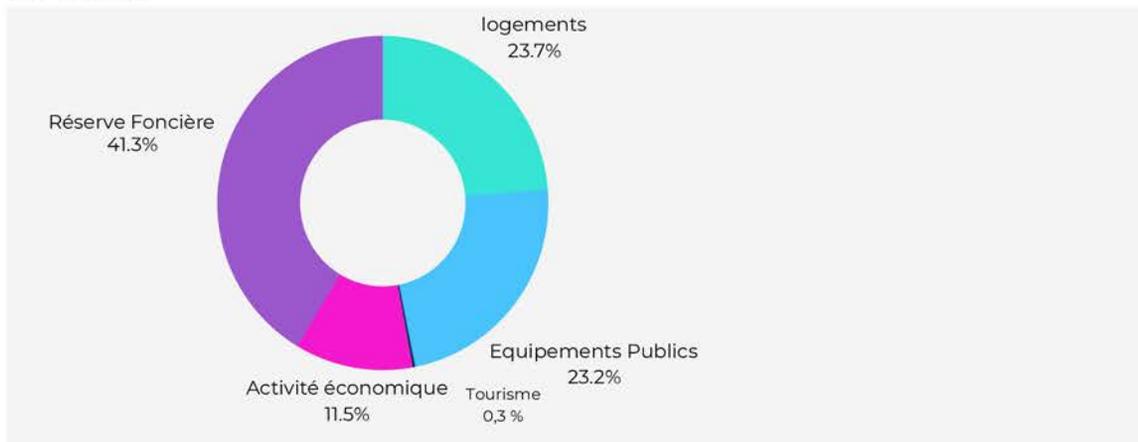
Les Grègues, Saint-Joseph

# Les acquisitions en surface et valeur

## En surface



## En valeur



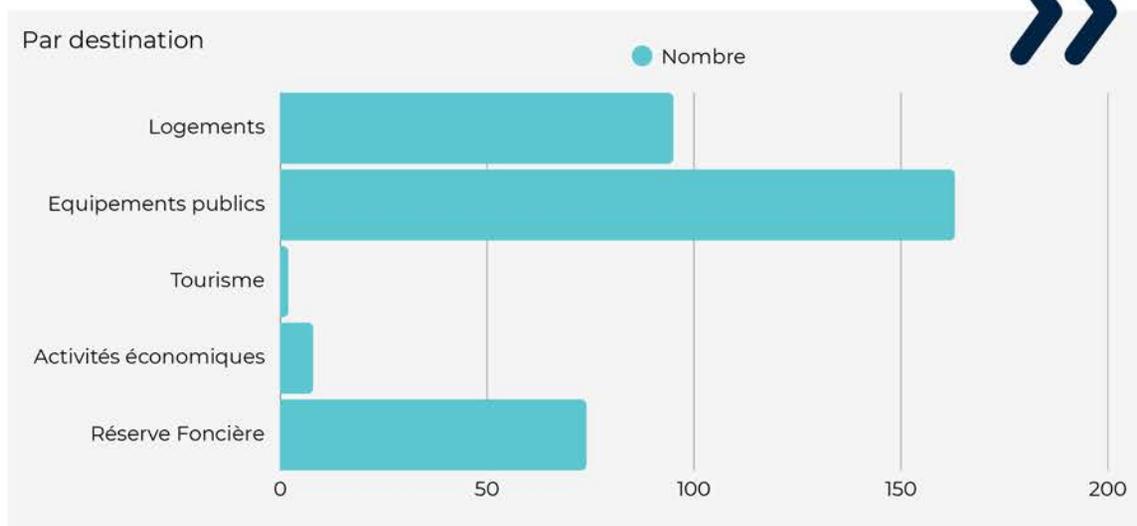
L'EPF Réunion a acquis :

- 36,5 ha en vue de réaliser ± 1900 logements aidés
- 157 ha (74 dossiers) en vue de réaliser 13 opérations d'aménagement
- 15,72 ha en vue de réaliser 7 zones d'activités économiques
- 1 ha en vue de réaliser 2 équipements touristiques
- 27,85 ha (179 acquisitions) en vue de réaliser 151 équipements publics structurants
- 21 acquisitions ont été réalisées dans le cadre du partenariat avec l'Etat pour la gestion des terrains concernés par le Fonds Barrière, pour lesquels l'EPF acquiert les fonciers, procède à la démolition des bâtis et remet à la Commune les terrains nus une fois aménagés

## La destination des biens acquis

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

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



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

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

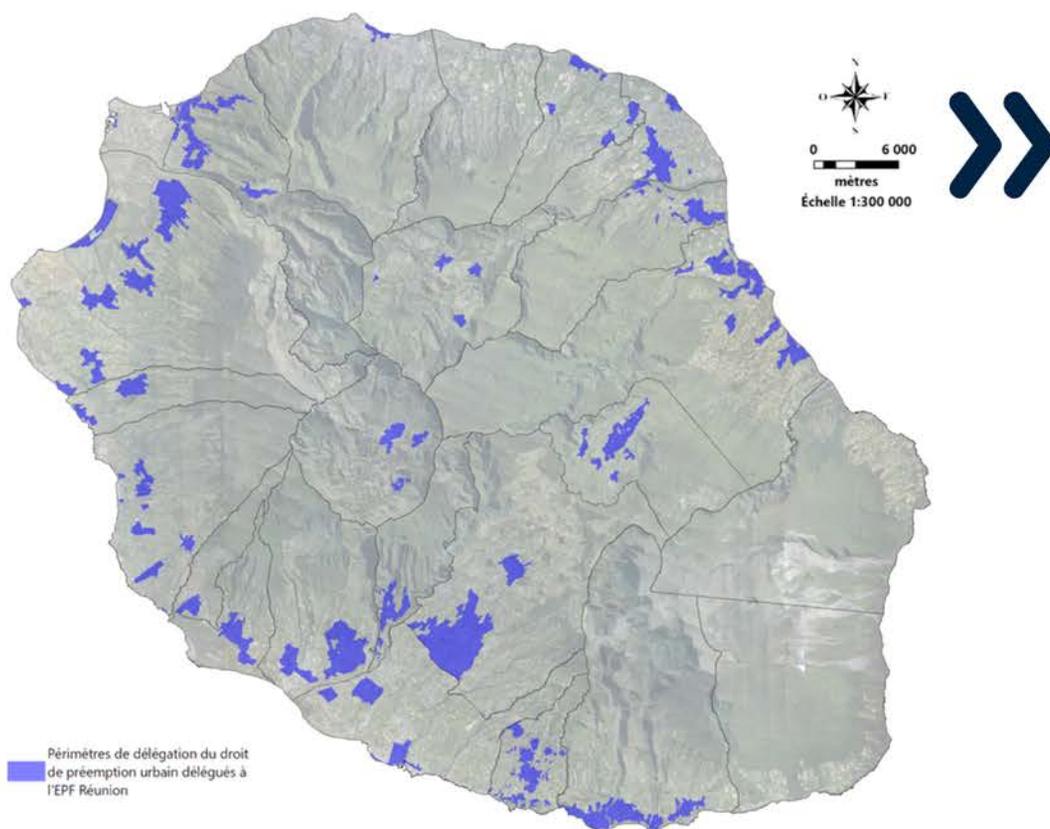
Il est à remarquer que le PPIF 2019-2023 reste un outil très performant dans l'aide aux collectivités, afin qu'elles atteignent les objectifs qu'elles ont fixés dans leurs documents de planification.

## Les préemptions en bref

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

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

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



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

## Les préemptions en chiffres

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

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

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

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



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

à l'acquisition



à la livraison



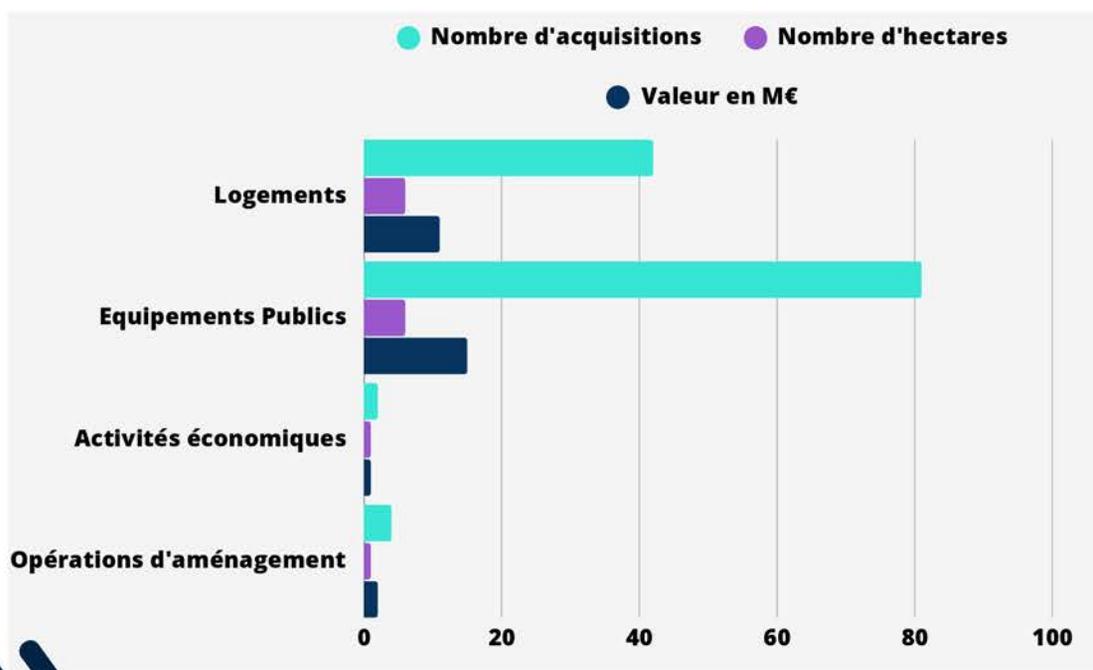
## Les préemptions par destination

L'EPF a réalisé 250 préemptions réparties comme suit :

- 21,21 ha pour 10,05 M€ (31 dossiers) en zone d'urbanisation future (zones AU des PLU)
- 25,13 ha pour 46 M€ (219 dossiers) en zone urbaine (zones U des PLU)

Répartition de la destination des 129 acquisitions réalisées par voie de préemption :

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



# Les dépenses d'acquisitions, les recettes

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

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

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



Saint-Leu : équipement public

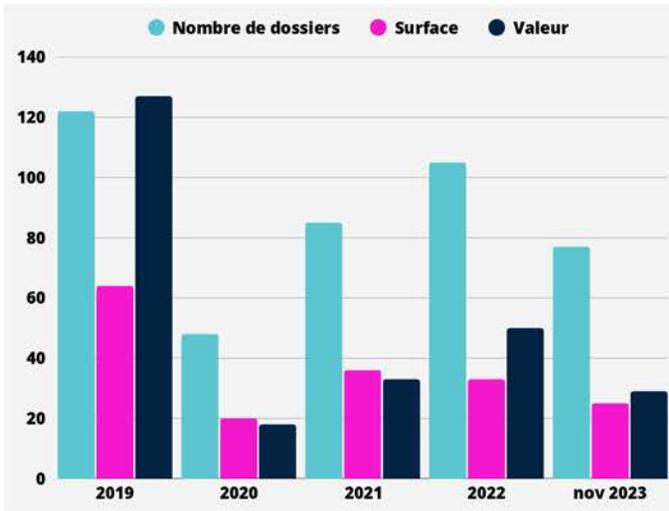


Saint-Pierre : ZAE

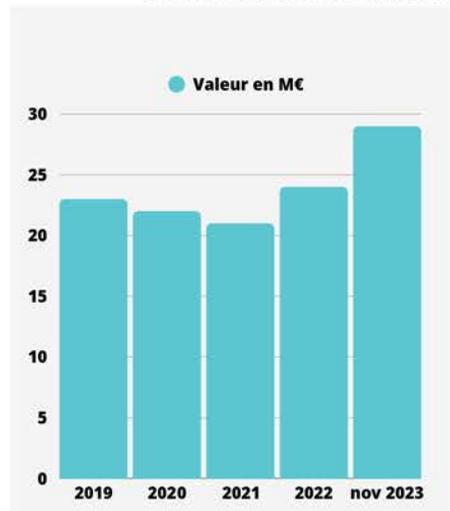


Saint-Paul : logements aidés

## Dépenses



## Recettes des échéances facturées

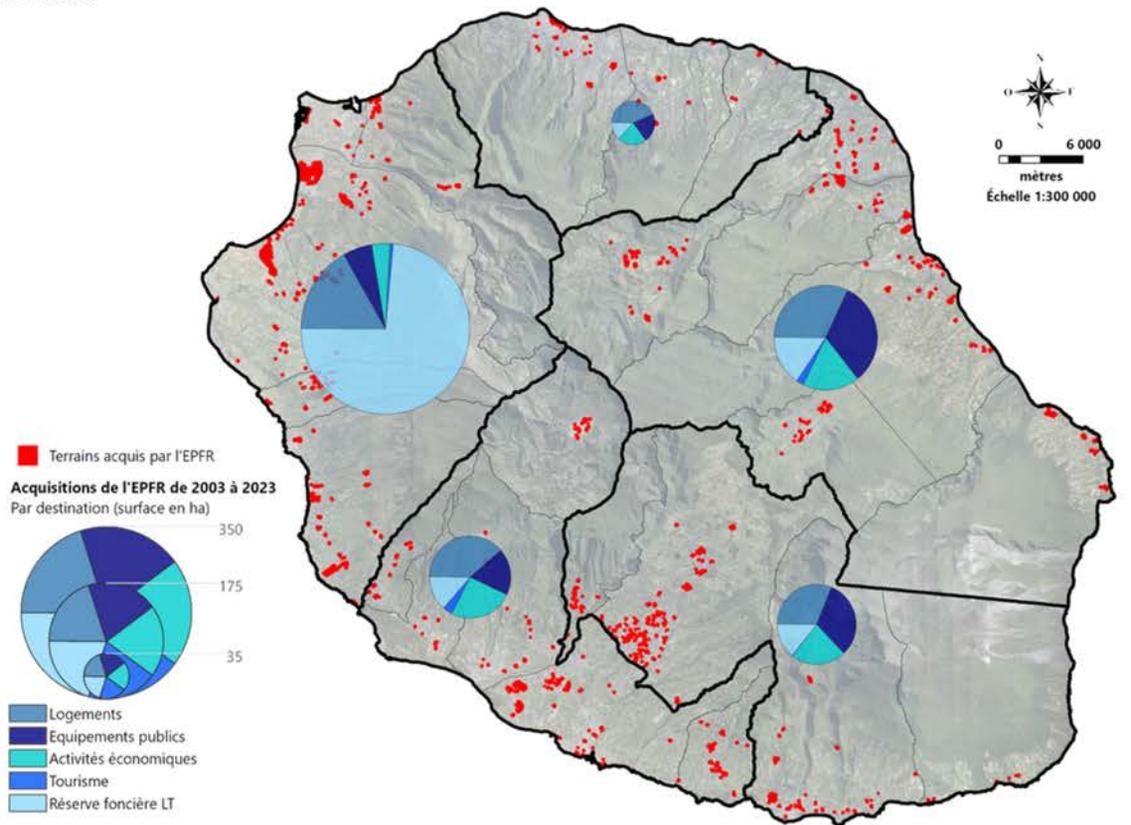


# Ventilation spatiale des acquisitions

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

## Acquisitions par l'EPF depuis sa création

En surface



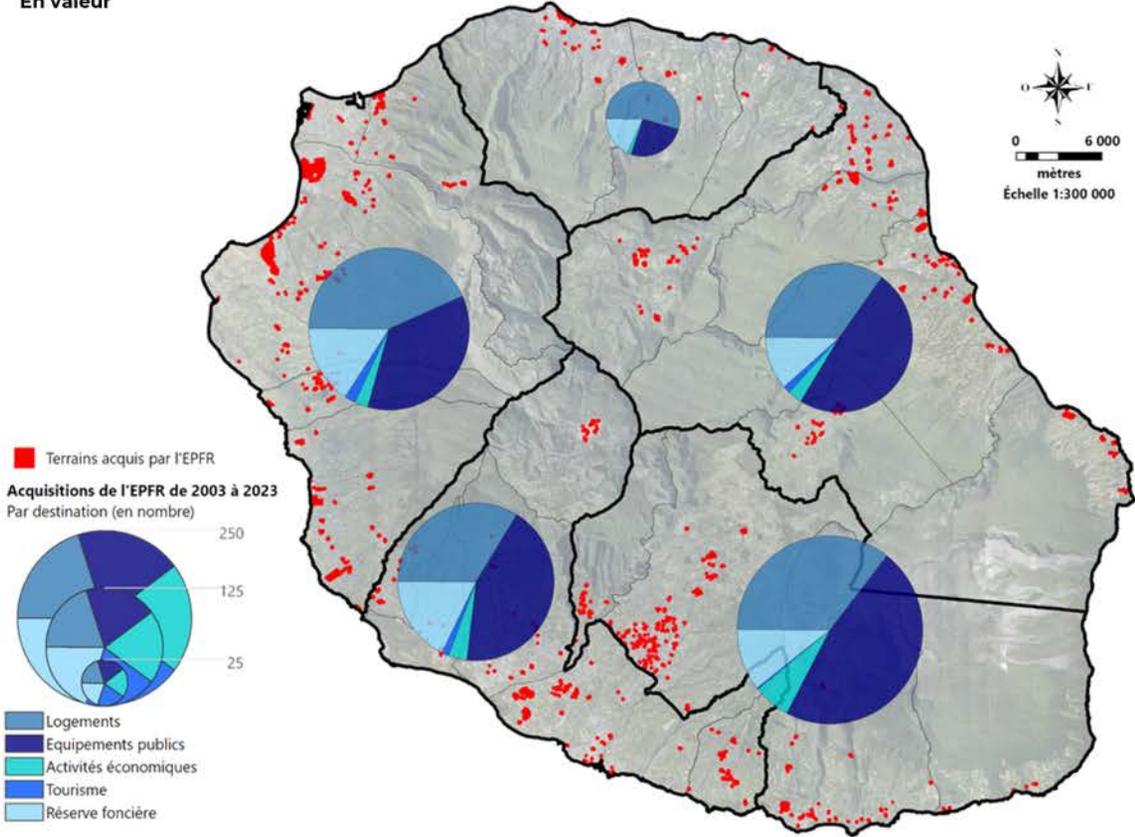
	CASUD	CINOR	CIREST	CIVIS	TCO
<b>Logements</b>	28,06 ha	13,31 ha	46,35 ha	37,47 ha	57,74 ha
<b>Equip. Publics</b>	28,36 ha	6,40 ha	46,50 ha	17,76 ha	19,32 ha
<b>Activités économiques</b>	19,97 ha	6,58 ha	25,34 ha	24,28 ha	12,08 ha
<b>Tourisme</b>	0,16 ha	0,00 ha	3,62 ha	3,72 ha	2,03 ha
<b>Réserve foncière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



# Ventilation spatiale des acquisitions

## Acquisitions par l'EPF depuis sa création

En valeur



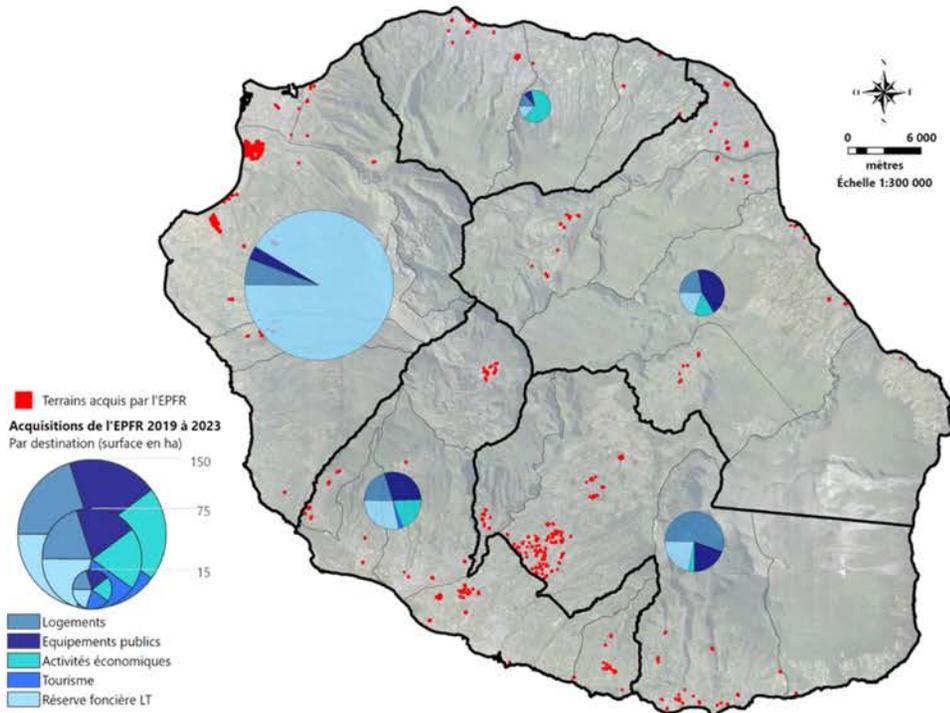
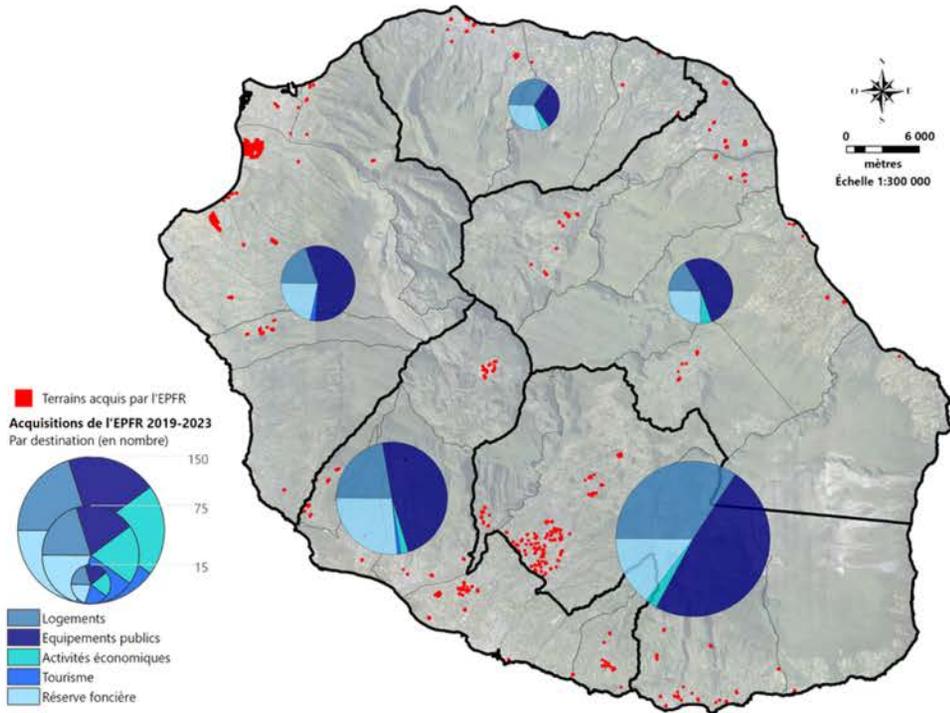
	CASUD	CINOR	CIREST	CIVIS	TCO
Logements	100	30	66	70	96
Equip. Publics	132	14	92	89	79
Activités économiques	18	1	6	8	6
Tourisme	1		3	3	5
Réserve foncière	30	10	22	37	35
<b>Total général</b>	<b>281</b>	<b>55</b>	<b>189</b>	<b>207</b>	<b>221</b>

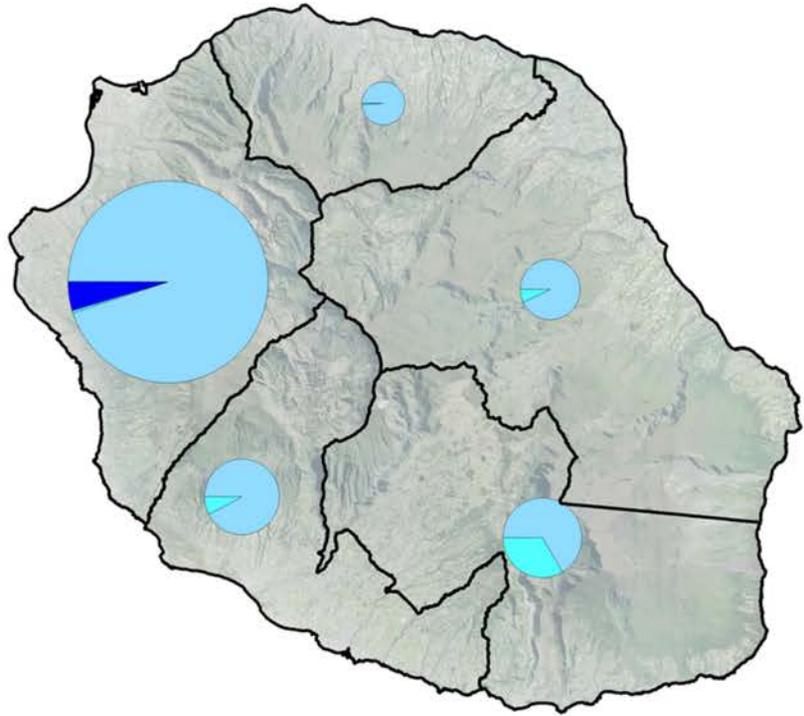
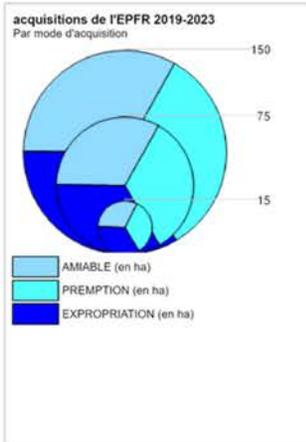
L'EPF Réunion a réalisé en surface et en moyens financiers des acquisitions plus importantes sur la moitié sud ouest de La Réunion.

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

# Acquisitions par l'EPF pendant la période du PPIF

En nombre





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

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

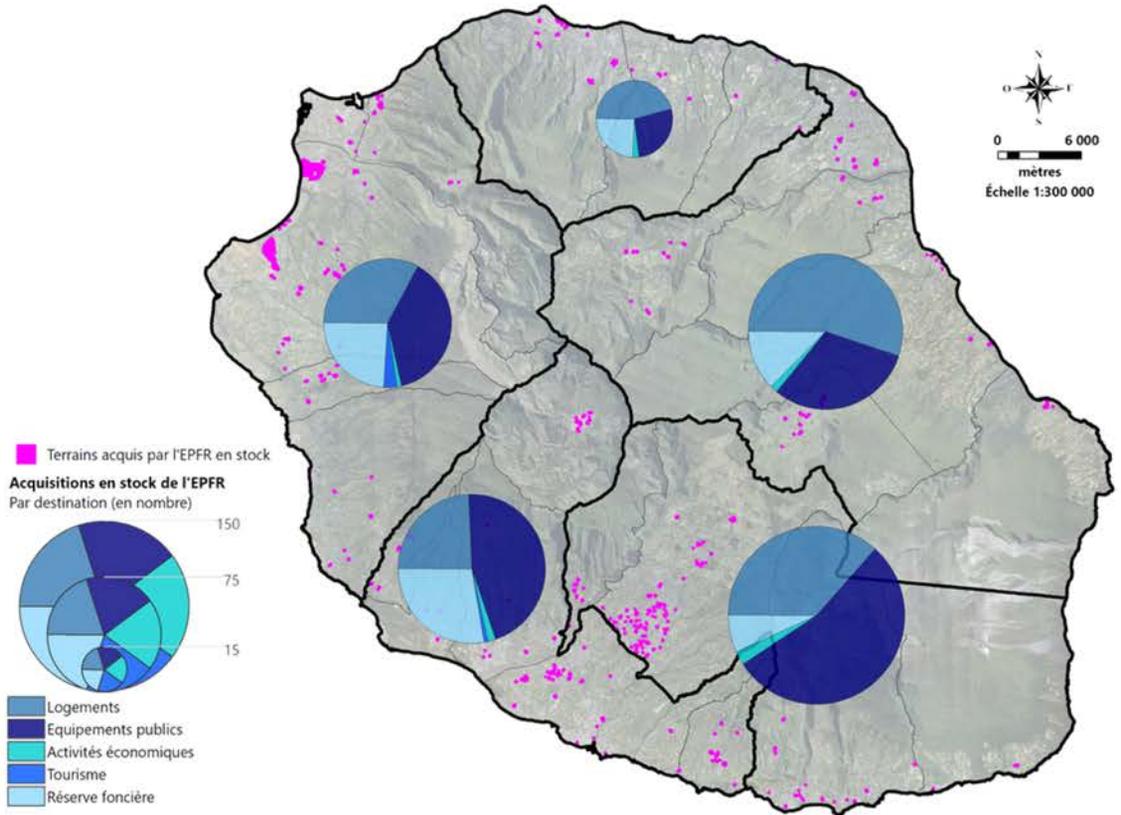
Ainsi, 120 ha ont été maîtrisés sur la plaine de Cambaie, en vue de réaliser une opération d'aménagement d'envergure : l'Ecocité.

# Etat des stocks

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

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

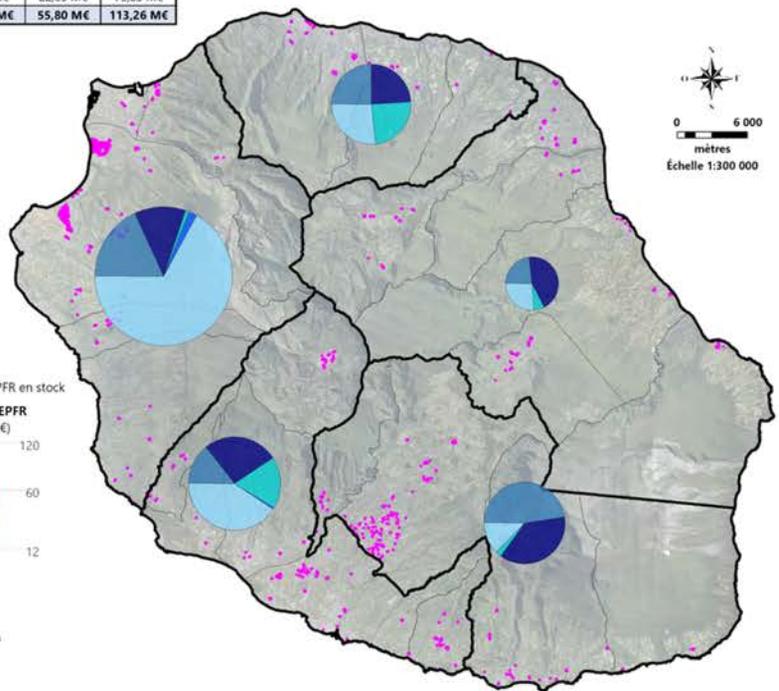
## Acquisitions en stock l'EPF



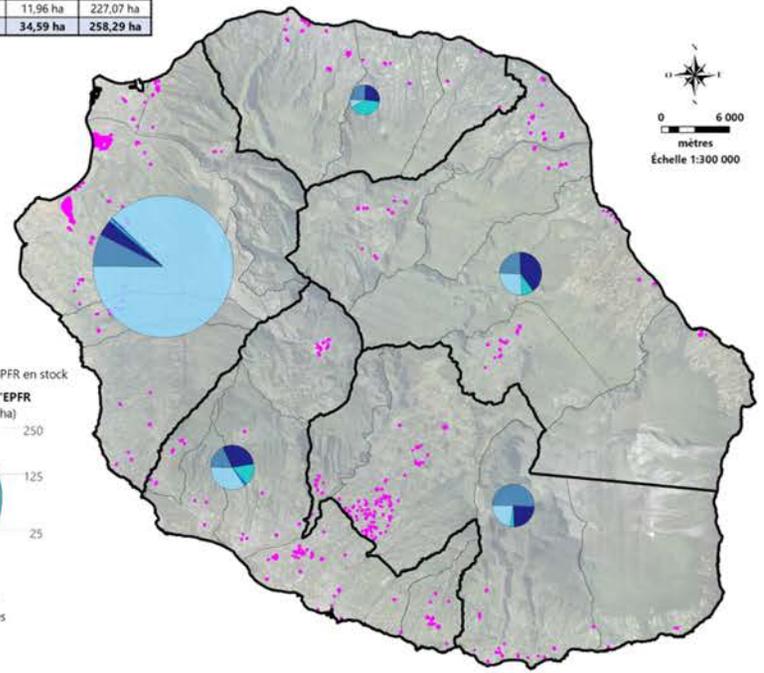
	CASUD	CINOR	CIREST	CIVIS	TCO
<b>Logements</b>	59	17	10	29	30
<b>Equip. Publics</b>	87	10	39	54	35
<b>Activités économiques</b>	4	1	2	2	1
<b>Tourisme</b>	0	0	0	1	3
<b>Réserve foncière LT</b>	11	9	16	33	22
<b>Total</b>	<b>161</b>	<b>37</b>	<b>67</b>	<b>119</b>	<b>91</b>



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



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



## Les projets d'envergure

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

- **Cambaie à Saint-Paul** : pour la réalisation de l'opération Ecocité pour le compte et en partenariat avec le TCO, 3 tranches d'acquisitions pour 112 ha et 37 millions d'euros venant en complément des acquisitions déjà réalisées sur le PPIF précédent, pour un total de 120 ha et 43 millions d'euros.
- **Opération Renaissance III** (Savane des Tamarins) sur Saint-Paul Plateau-Caillou : finalisation de l'expropriation engagée en 2015, pour laquelle l'EPF Réunion est bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique (DUP) pour le compte de la SEDRE, aménageur désigné par la Commune de Saint-Paul.

Durant ce PPIF 2019-2023, l'EPF Réunion a acquis 6 terrains pour 25 ha et 10,1 millions d'euros, soit au total sur cette opération, depuis 2015, 9 terrains pour 86,7 ha et 13,25 M€ ; ces terrains sont destinés à accueillir environ 2000 logements, 24000 m<sup>2</sup> de surface de bureaux et tertiaires, et plusieurs équipements publics structurants.

- **Technor** : Sur la Bretagne à Saint-Denis, l'EPF a acquis pour le compte de la CINOR 6,6 ha pour une valeur de 10,2 M€, en vue de la réalisation de la tranche 2 de la zone d'activités économiques de TECHNOR.
- **Pierrefonds** à Saint-Pierre, l'EPF a acquis 6,75 ha pour 11,32 M€, pour le compte de la CIVIS, en complément des 33 hectares déjà maîtrisés dans le secteur précédemment. Une partie de ces terrains est destinée à accueillir une opération de rayonnement régional portée par la CCIR, intégrant la relocalisation de ses centres de formations, ainsi que des structures d'accompagnement des entreprises.



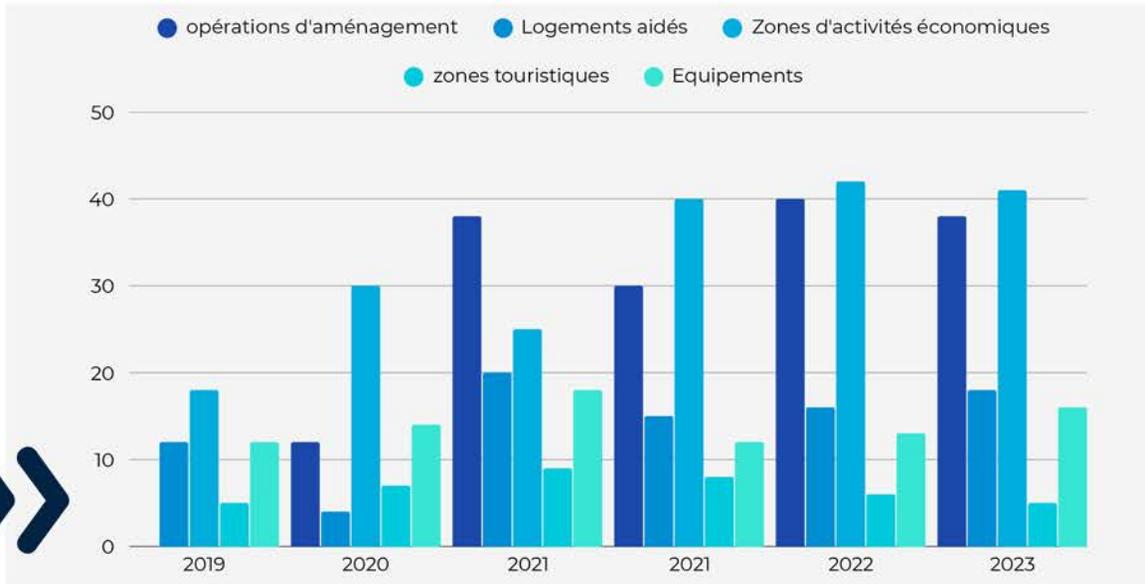
Plaine de Cambaie - crédit photo : TCO

# Destination des biens rétrocedés

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

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

Par destination



Saint-Denis, rés. Léon Dierx (33 PSLA)



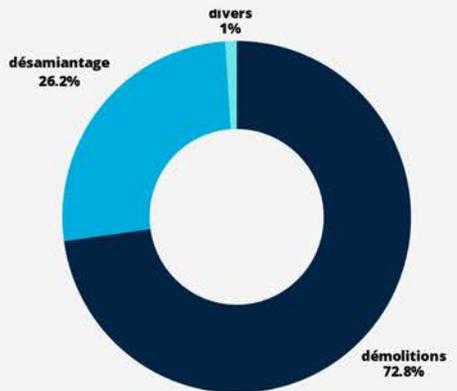
Le Tampon, opération "BOULANGER" (20 LLS + 12 LLTS)

# Les opérations de proto-aménagement

Entre le 1er janvier 2019 et fin de l'année 2023, l'EPF Réunion a procédé à 136 actions de proto-aménagement correspondant à 26 155 m<sup>2</sup> de surface bâtie préparés à leur destination finale et 3 855 561 € investis.

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

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



# Les recettes de l'EPF Réunion

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

- **Les recettes de cessions**

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

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

- **Les produits de la Taxe Spéciale d'Équipement**

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

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

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

# Utilisation de la Taxe Spéciale d'Equipement

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

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

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

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

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

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

PPIF	Année	montant voté	Montant réellement perçu	Dont dotation compensatrice	Cumul voté pour chaque PPIF	Cumul total	Valeur cumulée des acquisitions	1€ TSE perçue = x € d'acquisitions
2003-2008	2003	0.00 €			14 100 000.00 €	0.00 €	315 803.00 €	
	2004	0.00 €				0.00 €	2 561 634.46 €	
	2005	3 000 000.00 €				3 000 000.00 €	6 183 836.15 €	2.06 €
	2006	3 000 000.00 €				6 000 000.00 €	10 618 541.15 €	1.77 €
	2007	3 300 000.00 €				9 300 000.00 €	19 817 041.46 €	2.13 €
	2008	4 800 000.00 €				14 100 000.00 €	26 032 261.46 €	1.85 €
2009-2013	2009	9 000 000.00 €			58 300 000.00 €	23 100 000.00 €	53 996 884.14 €	2.34 €
	2010	12 000 000.00 €				35 100 000.00 €	68 795 212.36 €	1.96 €
	2011	12 200 000.00 €				47 300 000.00 €	96 691 065.29 €	2.04 €
	2012	12 500 000.00 €				59 800 000.00 €	121 479 977.29 €	2.03 €
	2013	12 600 000.00 €				72 400 000.00 €	141 844 598.29 €	1.96 €
2014-2018	2014	12 600 000.00 €			63 000 000.00 €	85 000 000.00 €	176 634 853.29 €	2.08 €
	2015	12 600 000.00 €				97 600 000.00 €	203 916 600.27 €	2.09 €
	2016	12 600 000.00 €				110 200 000.00 €	220 639 845.23 €	2.00 €
	2017	12 600 000.00 €				122 800 000.00 €	241 769 714.82 €	2.17 €
	2018	12 600 000.00 €				135 400 000.00 €	257 619 936.95 €	1.90 €
2019-2023	2019	12 600 000.00 €	12 874 079.00 €		63 000 000.00 €	148 000 000.00 €	324 960 750.62 €	2.20 €
	2020	12 600 000.00 €	12 891 502.00 €			160 600 000.00 €	342 567 043.58 €	2.13 €
	2021	12 600 000.00 €	12 814 828.00 €	3 970 198.00 €		173 200 000.00 €	375 362 465.30 €	2.17 €
	2022	12 600 000.00 €	12 849 079.00 €			185 800 000.00 €	424 884 324.24 €	2.29 €
	2023	12 600 000.00 €	12 600 000.00 €	3 970 198.00 €		198 400 000.00 €	453 788 164.73 €	2.29 €

# Les dépenses de l'EPF Réunion

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

- **Les moyens affectés au fonctionnement**

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

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

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

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

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

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

# Les dépenses de l'EPF Réunion

## • Le remboursement des emprunts

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

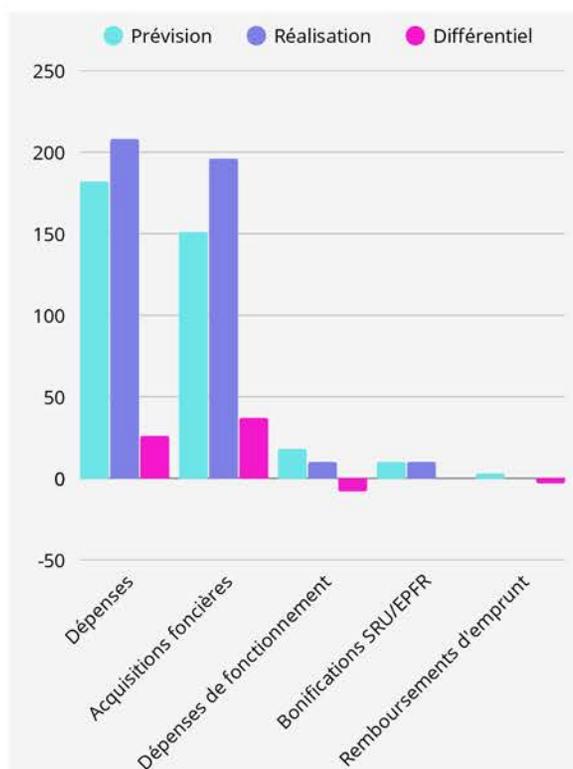
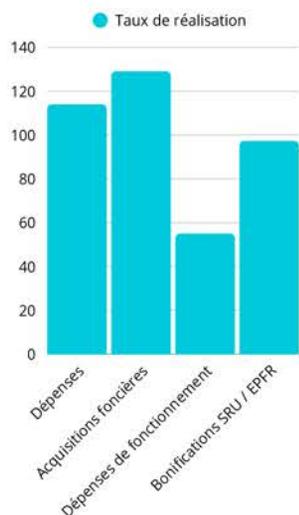
## • Les opérations immobilières et foncières

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

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

Acquisitions foncières	2019	2020	2021	2022	2023
196 168 227,78	67 340 813,67	17 606 292,96	32 795 421,72	49 521 858,94	28 903 840,49

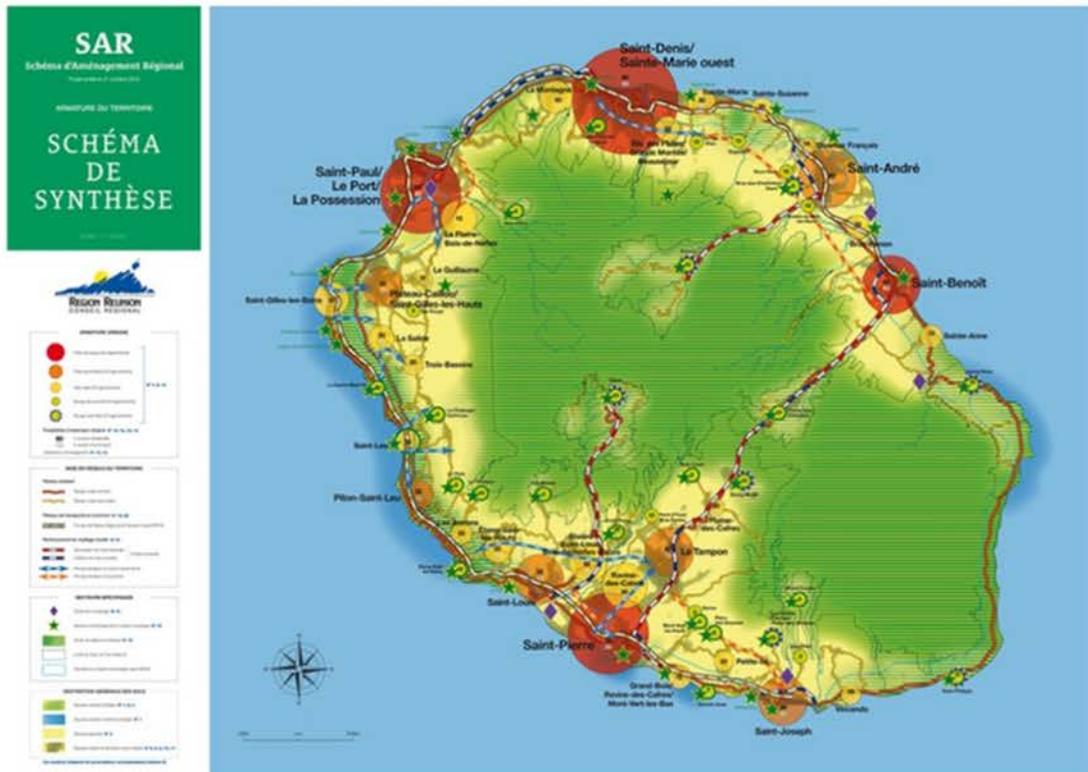
En conséquence, l'estimation prévisionnelle de dépenses de 182 M€, qui figurait dans le PPIF a été dépassée en raison notamment des acquisitions foncières qui ont très largement dépassé les prévisions (196 M€, de réalisé contre 151 M€ de prévu). Le taux de réalisation des dépenses est ainsi de 129 %.



# Rappel des objectifs du PPIF 2019 - 2023

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

- **Une priorité aux acquisitions foncières dans les 26 000 ha d'espace urbain de référence**, identifiés dans le SAR et traduits dans les PLU, pour favoriser le renouvellement urbain,
- Des acquisitions dans les **3 525 hectares d'urbanisation prioritaire, identifiés dans le SAR et traduits dans les PLU**, pour permettre la constitution de réserves foncières, permettant de réaliser :
  - des opérations d'aménagement
  - des logements aidés
  - des zones d'activités économiques
  - des opérations à caractère touristique
  - des équipements publics structurants



# Rappel des orientations du PPIF 2019-2023

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

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

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

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

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

## **Du foncier pour l'économique et le touristique**

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

## **Des terrains pour une meilleure structuration urbaine**

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





# ORIENTATIONS

# 2024-2028

01

Qui sommes-nous ?

02

Notre bilan d'activité

03

Nos orientations

# Soutenir la production de logements

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

# Accompagner les villes et villages de demain

## Accompagner les opérations d'aménagement

En sus des opérations d'aménagement complexes, l'EPF Réunion souhaite accompagner la dynamique de toutes les opérations réalisées en régie, confiées à des tiers publics ou parapublics et comportant des projets d'intérêt général.

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

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

## Equiper les villes et les villages

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

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

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

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

# Permettre la résilience urbaine

## Accompagner la renaturation

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

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

## Participer à la transition écologique dans le cadre du Fonds vert

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

## Accompagner les collectivités dans le cadre des Fonds Barnier

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



# Préserver le patrimoine architectural

## Acquérir, porter et conserver le patrimoine de La Réunion

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

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

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

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

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

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





# RESSOURCES ET MODALITES

01

Qui sommes-nous ?

02

Notre bilan d'activité

03

Nos orientations

**04**

Nos ressources,  
nos modalités  
d'intervention

# Les prévisions de recettes

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

## Trésorerie initiale estimée au 1er janvier 2024

Compte tenu des cessions en cours et acquisitions et rétrocessions réalisées au 31 décembre 2023 et de l'état de la trésorerie de l'EPF Réunion au 1er janvier 2024 était de 29 M€. Cette trésorerie a atteint 40 M€ en 2025.



## Le Produit de la Taxe Spéciale d'Équipement

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

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

**Au regard de la trésorerie constatée mi-2025 qui s'élève à ±40M€, il apparaît nécessaire de se questionner sur la diminution voire le gel de la TSE en 2026, 2027 et 2028.**

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

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

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

Sur le présent PPIF 2024-2028, **les recettes de cession** (montant des échéances) sur les conventions en cours) devraient s'élever à **128M€**.

A ce chiffre de 128M€, il convient d'ajouter les annuités, ainsi que les remboursements en une fois, pour toutes les nouvelles acquisitions qui seront effectuées entre 2024 et 2028.

Pour une **hypothèse de 167 M€ d'acquisitions** (33,3 millions d'euros/an), avec un différé moyen de paiement de 3 ans et un portage en moyenne de 5 ans, **les annuités** (capital), pour la période 2024-2028, pourraient s'élever à environ **27M€**.

**Le produit des recettes de cession pourrait s'élever au total à 155 M€ pour la période 2024-2028 du PPIF. Le total des recettes de l'Etablissement pourrait s'élever à 258 M€ environ.**

## Les frais financiers de portage

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

## Les ressources inscrites au titre de la Loi SRU

La loi SRU impose aux communes de plus de 3 500 habitants un quota de 20 à 25 % de logements sociaux. Si elles ne respectent pas cet objectif, elles sont soumises à des pénalités financières, calculées selon leur potentiel fiscal et le déficit de logements sociaux. Ces pénalités sont ensuite reversées aux établissements publics fonciers, aux intercommunalités ou, à défaut, au Fonds national des aides à la pierre, pour financer la production de logements sociaux.

Le montant de l'affectation à l'EPF Réunion des produits issus des prélèvements visés à l'article L. 302-7 du Code de la Construction et de l'Urbanisme pourrait s'élever à 4,5M€ pour la durée du PPIF.

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

Depuis 2015, l'EPF a déjà perçu 7,5M€ de pénalités SRU et en a réaffecté 6,2M€ sous forme de bonifications foncières au bénéfice des opérations portées par les bailleurs sociaux pour une programmation de plus de 2300 logements dont 77% sont des logements locatifs sociaux.

## Le recours à l'emprunt

Afin de pouvoir augmenter nos capacités financières et, par conséquent, nos possibilités d'acquisitions foncières, il est tout à fait envisageable de recourir à des emprunts complémentaires.

**L'estimation des recettes pour la période du PPIF soit du 1er Janvier 2024 au 31 décembre 2028 pourrait s'élever à 258M€ environ.**



# Les prévisions de dépenses

## Les moyens affectés au fonctionnement

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

Une équipe de 25 personnes à terme sera nécessaire au bon fonctionnement de la structure. Cela a pour conséquence une augmentation des charges de structure de l'ordre de 30 %. Le niveau des dépenses affectées au fonctionnement pourrait donc s'élever au maximum à 16,3M€ pour la période du PPIF.

Afin de mieux structurer le développement de l'établissement, et consécutivement à l'audit RH mené, une refonte complète du règlement du personnel ainsi que de la grille salariale est prévue, ceci afin d'intégrer les évolutions règlementaires et objectiver l'évolution de la carrière des agents. Les 3 autres audits (finances, commande publique et informatique) entraîneront également des modifications de fond du fonctionnement de l'établissement. La direction de l'établissement sera amenée, suite aux conclusions de ces audits, à proposer de nouveaux process et de nouvelles procédures de fonctionnement.



## Une provision pour des mesures de bonifications foncières

L'effet levier des bonifications de l'EPF Réunion s'entend en complément de celles apportées par les autres collectivités.

Au vu de la non programmation des opérations exceptionnelles et de la trésorerie disponible en 2025, et pour faire suite aux conclusions de l'audit financier, nous proposons d'augmenter significativement ce poste de dépenses, afin d'accentuer l'effet levier à destination du développement de l'action publique d'intérêt général à La Réunion.

A ce stade, le montant des provisions de l'EPF Réunion pour les **bonifications** foncières peut être estimé à **57M€** pour la durée du PPIF 2024-2028, à concurrence de la capacité financière de l'établissement au moment de l'attribution (flux des recettes/dépenses).

## Une provision financière en assistance aux collectivités

Nous constatons l'existence dans le **stock de fonciers en difficulté**. L'établissement prévoit une analyse fine des possibilités de sortie de ce patrimoine, en proposant aux collectivités de les assister dans la résolution des freins obérant la réalisation de projets.

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

# Les prévisions de dépenses

## Le remboursement des emprunts

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

## Les opérations immobilières et foncières

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

En extrapolant les acquisitions constatées sur les 3 dernières années, le montant des acquisitions foncières et immobilières pourrait se situer aux alentours de 166,8M€, soit  $\pm 33,3\text{M€/an}$

A ces acquisitions potentielles, nous avons prévu des acquisitions foncières exceptionnelles à l'amiable ou par voie de préemption nécessaires à l'émergence de grands projets portés par les collectivités (études de préfigurations en cours sur la Plaine de Gillot, la restructuration des zones à vocation économique, telles que « Henri Cornu » à Cambaie, ZI du Port ...), nous avons affecté 50 M€ à ces dépenses, qui en majorité ne pourront être programmée au cours de ce PPIF. Il convient donc d'en affecter 33,8 M€ à des bonifications foncières principalement.

Par anticipation de ces nouveaux projets, l'EPF s'appuie sur une hypothèse haute d'acquisitions, sur la période 2024-2028, de 183 M€. Dans ces acquisitions, l'EPF prévoit d'acquérir un bien en vue de créer un nouveau siège social, au vu de l'augmentation du nombre d'agents et du souhait de porter une nouvelle politique publique.

L'estimation des dépenses pour la période du PPIF soit du 1er janvier 2024 au 31 décembre 2028 pourrait s'élever à 230 M€ en hypothèse basse et 255,7 M€ en hypothèse haute.

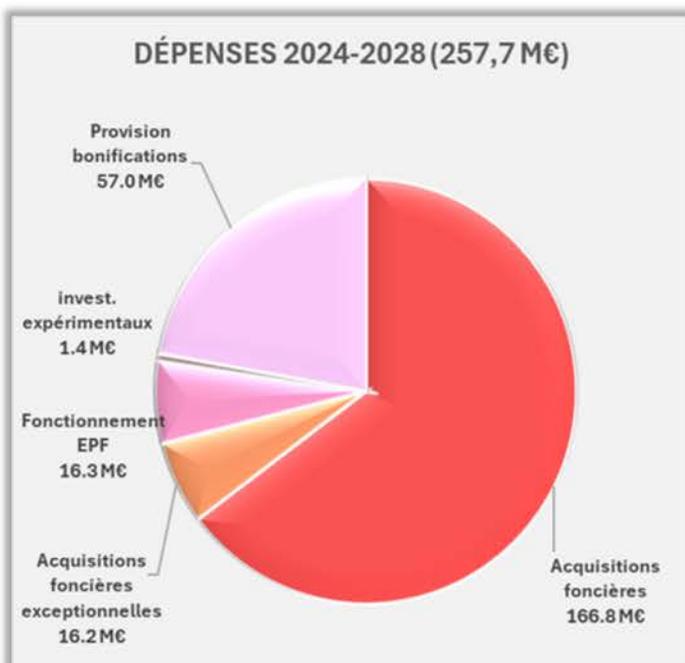
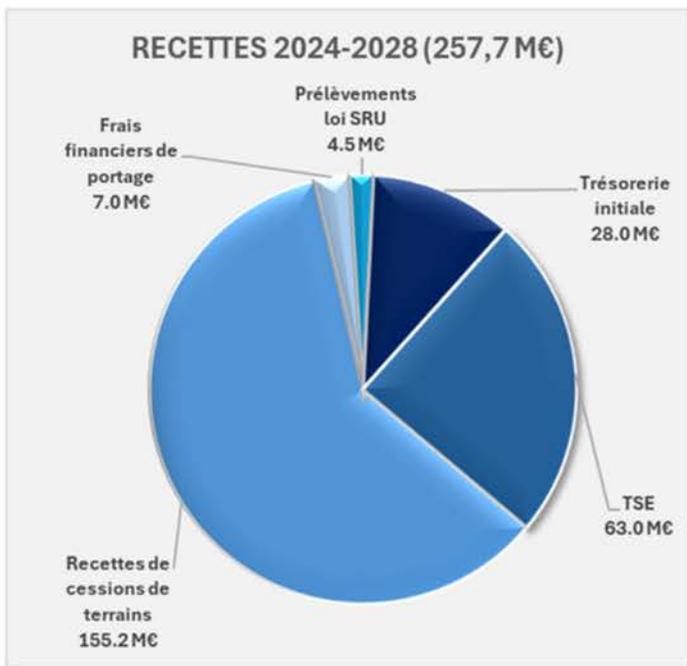


## Les logements d'urgence temporaires sur les terrains en portage

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

**Nous estimons que ce sont plus de 257,7 M€ de recettes, dont 28 M€ de trésorerie disponible au 1er Janvier 2024, que l'EPF Réunion devrait dégager d'ici 2028 pour des possibilités d'acquisitions foncières à hauteur comprises entre 167 M€ et 183 M€, recettes qui pourraient être augmentées au maximum de 30 M€ supplémentaires si nous avons recours à des emprunts.**

# Equilibre des recettes et des dépenses



# Modalités d'intervention

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

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

## Utilisation des outils de maîtrise foncière

Sur les zones prioritaires d'intervention identifiées dans les documents de planification, les PLH et traduits éventuellement dans les **PAF communaux ou intercommunaux**, l'EPF Réunion pourra engager, à la demande de ses membres, des négociations à l'amiable. Par ailleurs, afin de pouvoir mettre en œuvre une politique foncière volontariste, l'EPF Réunion pourra, à la demande des collectivités, être délégataire du droit de préemption sur une partie du territoire.

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



## Les conventions-cadre

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

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

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

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

**Depuis leur mise en place, ces subventions de minoration foncière (Conseil Départemental, EPCI, taxes SRU) auront concerné 265 dossiers environ pour des subventions cumulées de 25 M€.**

# Modalités d'intervention

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

De plus, l'EPF Réunion pourra sur ses fonds propres, selon des objectifs et des modalités à définir par le conseil d'administration, mettre en place ou abonder des mesures de minoration foncière spécifiques. Au vu des capacités financières de l'établissement, il pourrait être envisagé d'appliquer une augmentation des bonifications à l'ensemble du stock et de supprimer le plafonnement de la subvention par opération, en vigueur à ce jour et un préfinancement à hauteur de 50 %.

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



# Modalités d'intervention

## Les conventions de portage

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

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

Sauf convention prévue au sixième alinéa de l'article L 324-1<sup>3</sup>, aucune opération de l'Établissement Public Foncier ne peut être réalisée sans l'avis favorable de la sur le territoire de laquelle l'opération est prévue.

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

La collectivité peut réaliser les actions ou opérations d'aménagement concernées en régie ou quasi-régie notamment avec une SPL.

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

-  Le tiers désigné doit obligatoirement être un EPCI, une autre personne publique, une société d'économie mixte, un bailleur social
-  La désignation du tiers doit intervenir conformément aux lois et règlements en la matière dans le cadre de : concession d'aménagement, vente avec cahier des charges ou clauses formalisant l'engagement de réaliser l'opération inscrite dans la convention opérationnelle
-  La désignation du tiers doit faire l'objet d'une délibération de la collectivité 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.



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

# Modalités d'intervention

## Prix de vente de l'immeuble à la collectivité ou à son repreneur

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

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

-  Taux de portage en vigueur appliqué à un capital dégressif
-  Échelonnement des règlements sur toute la durée du portage avec une possibilité de différé de un à quatre ans et jusqu'à cinq ans dans les périmètres ORT des collectivités labellisées Petites Villes de Demain (PVD).

## La gestion des biens pendant la durée de portage

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

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

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

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

Avant de revendre un terrain acquis auprès de l'EPF Réunion à un tiers non prévu à la convention, la collectivité doit obtenir l'accord du Conseil d'administration de l'EPF. Elle doit par ailleurs justifier par délibération que la destination du bien respecte la convention initiale et motiver de l'intérêt général de la cession.



# POUR CONCLURE

01

Qui sommes-nous ?

02

Notre bilan d'activité

03

Nos orientations

04

Nos ressources,  
nos modalités d'intervention

05

Conclusion  
et remerciements

# CONCLUSION

## Acquisitions

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

## Préemptions

51,76 ha pour 56 M€ (250 dossiers)

## Stocks

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

## Proto- aménagement

136 actions de proto-  
aménagement correspondant à  
26 155 m<sup>2</sup> de surface bâtie  
préparés à leur destination finale  
et 3 855 561 € investis.

## 4 grandes orientations

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

## Investissements

257,7 Millions à investir dans le  
développement du territoire

# REMERCIEMENTS

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

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

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

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

Christine PARAMÉ  
Directrice Générale

## COORDONNÉES

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

[www.epf.re](http://www.epf.re)

---

*Conception, maquette, édition : Christine Paramé*



epf

Réunion