

epf
Réunion

Programme Pluriannuel
d'Interventions Foncières
(PPIF) 2019-2023

PRÉAMBULE

Conformément à la loi, l'établissement public foncier de La Réunion a obligation d'élaborer un programme pluriannuel d'intervention 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'intervention tient compte des priorités énoncées dans les documents d'urbanisme ainsi que des objectifs de réalisation de logements précisés par les programmes locaux de l'habitat. Ce programme est transmis au Préfet de région.

Le bilan annuel des actions de l'établissement, de ses modalités d'intervention et des moyens mis en œuvre, définis dans le programme pluriannuel d'intervention, est transmis, chaque année, avant le 1^{er} juillet, au comité régional de l'habitat et de l'hébergement compétent pour la région dans laquelle l'établissement exerce son activité. Ce projet de PPIF fait un bilan de l'activité de l'EPF sur la période 2014-2018 suivi des orientations, des moyens et modalités d'intervention pour la période 2019-2023.



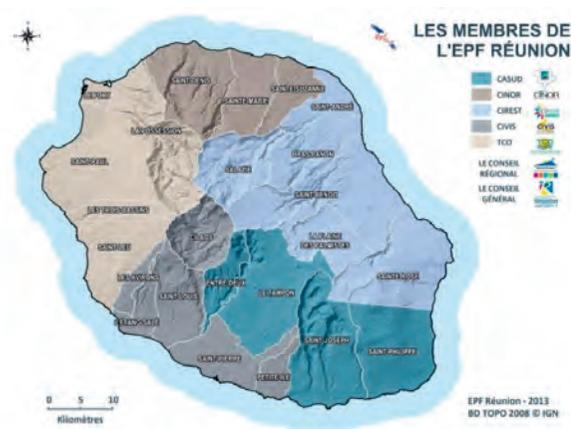


1 LE BILAN DE L'ACTIVITÉ DE L'EPF RÉUNION

LE BILAN DE L'ACTIVITÉ DE L'EPF RÉUNION

1 LA CRÉATION DE L'EPF ET SON OBJET

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 Aviron 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. »

Il met : en place des stratégies foncières afin de mobiliser du foncier et de favoriser le développement durable et la lutte contre l'étalement urbain. Ces stratégies contribuent à la réalisation de logements, notamment de logements sociaux, en tenant compte des priorités définies par les programmes locaux de l'habitat.

Dans le cadre de ses compétences, il peut : contribuer au développement des activités économiques, à la politique de protection contre les risques technologiques et naturels ainsi que, à titre subsidiaire, à la préservation des espaces naturels et agricoles en coopération avec la société d'aménagement foncier et d'établissement rural et les autres organismes chargés de la préservation de ces espaces, au travers de conventions.

Il est compétent pour : réaliser, pour son compte, pour le compte de leurs membres ou de toute personne publique, toute acquisition foncière ou immobilière en vue de la constitution de réserves foncières en application des articles L. 221-1 et L. 221-2 ou de la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement au sens de l'article L. 300-1. A l'intérieur des périmètres délimités en application de l'article L. 113-16, il peut procéder, en coopération avec la société d'aménagement foncier et d'établissement rural et après information des communes et des établissements publics de coopération intercommunale concernés, aux acquisitions foncières nécessaires à la protection d'espaces agricoles et naturels périurbains, le cas échéant en exerçant, à la demande et au nom du département, le droit de préemption prévu par 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, s'inscrit dans le cadre de conventions passées avec le représentant de l'Etat dans le département.

Les acquisitions et cessions foncières et immobilières réalisées par l'établissement pour son propre compte ou pour le compte d'une collectivité territoriale, d'un établissement public de coopération intercommunale ou d'un syndicat mixte sont soumises aux dispositions relatives à la transparence des opérations immobilières de ces collectivités ou établissements.

Il peut exercer, par délégation de ses titulaires, 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. Il peut agir dans le cadre des emplacements réservés prévus à l'article L. 151-41. Il gère les procédures de délaissement prévues aux articles L. 230-1 à L. 230-6 à la demande de leurs collectivités.

L'établissement peut appuyer 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 au sixième alinéa de l'article L 324-1, aucune opération de l'établissement public 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.

2 LE BILAN DE L'ACTIVITÉ DE L'EPF RÉUNION SUR LA PÉRIODE DU PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTIONS FONCIÈRES 2014-2018

Sur la base des objectifs du SAR, l'EPF Réunion a élaboré et adopté un programme pluriannuel d'interventions foncières (PPIF), pour la période 2014-2018 avec les orientations suivantes :

- 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. Pour 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.

A ce jour, nous constatons que ce sont **5300 logements** qui sont réalisés ou en cours de réalisation sur 105 ha de terrains de l'EPF Réunion. A noter que la densité moyenne est passée de 44 logements/ha pour la période 2009-2013 à 50 logements /ha sur la période 2014-2018.

Si nous extrapolons sur l'ensemble des terrains à destination logements ainsi que les réserves foncières à prédominance logements, nous comptabilisons, sur la base d'une densité moyenne constatée de 50 logements/ha, un potentiel de logements à venir de **9 810 logements** (pour environ 198 ha).

Chiffres auxquels il conviendra de rajouter les acquisitions foncières à venir sur la zone de Cambaie (**100 ha : entre 5000 et 10 000 logements envisagés sur une longue période**) plus une partie des terrains de la ZAC Renaissance 3 (expropriation en cours par l'EPF Réunion) **soit 90 ha et 1 900 logements.**

2-1 // LES ACQUISITIONS ET LES RÉTROCESSIONS À FIN 2018

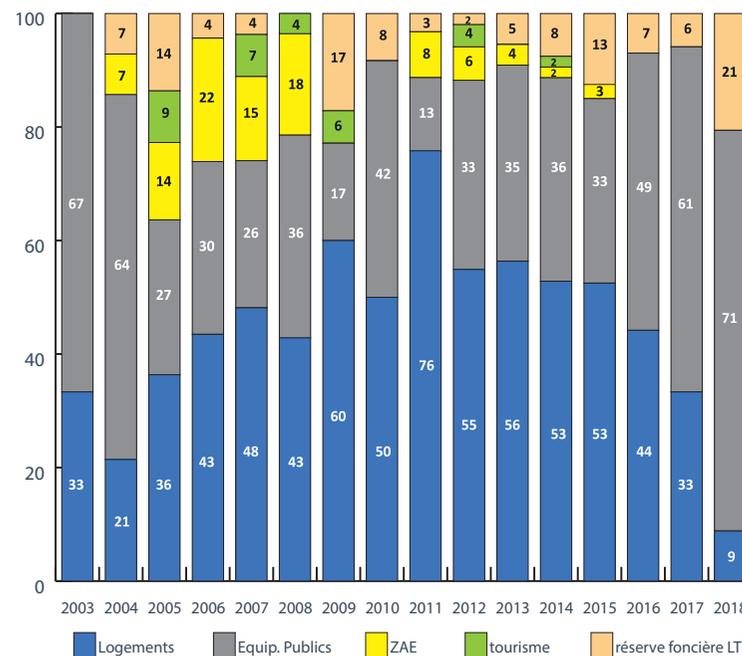
Entre le 1^{er} janvier 2014 et fin 2018, l'EPF Réunion a procédé à **235 acquisitions foncières** qui sont localisées à :

- 80 % dans les espaces urbains à densifier, identifiés dans le SAR et traduits dans les PLU pour favoriser le renouvellement urbain,
- 14 % dans les espaces d'urbanisation prioritaire, identifiés dans le SAR et traduits dans les PLU pour permettre la constitution de réserves foncières,
- 6 % dans des territoires ruraux habités et les espaces de continuité écologique identifiés dans le SAR et traduits dans les PLU.

Ces 235 acquisitions foncières représentent une surface cumulée de 170 ha et 120,6 M€ soit :

- 25 terrains (110 ha et 47,6 M€) qui ont été acquis pour des réserves foncières long terme et des opérations d'aménagement,
- 90 terrains (28 ha et 36, 8 M€) pour du logement,
- 3 terrains (8ha et 4,5 M€) pour de l'activité économique et touristique,
- 117 terrains (24ha et 31,7 €) pour des équipements publics, des aires de loisirs, des aménagements paysagers ...

Destinations des terrains acquis
(en % sur la base du nombre d'acquisitions)

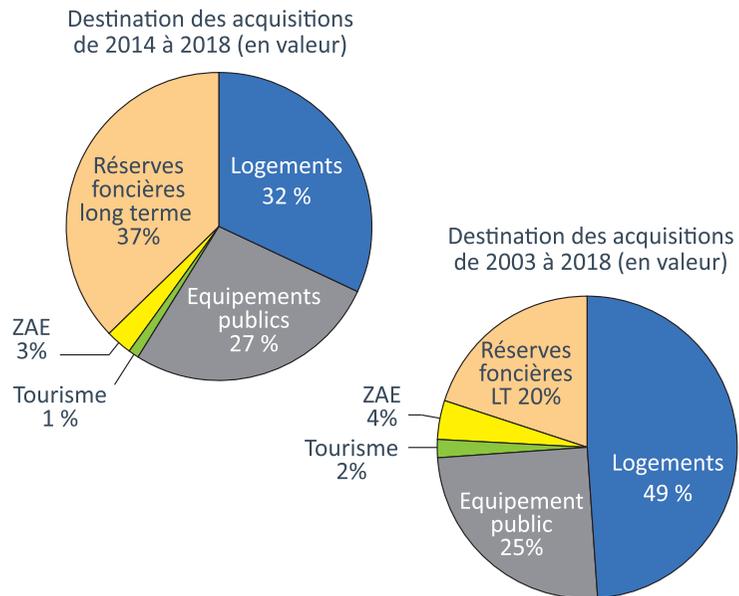


A noter qu'entre 2014 et 2018, les acquisitions foncières pour du logement sont en très forte diminution et l'essentiel de nos acquisitions a porté sur des terrains pour des équipements publics, des aires de loisirs, des aménagements paysagers et des réserves foncières.

Si cette situation perdurait dans le temps, cela pourrait avoir des conséquences sur les équilibres attendus en matière d'aménagement du territoire, la construction de logements à venir par les bailleurs sociaux et l'activité économique en général.

Toutefois des acquisitions de grandes réserves foncières sur le territoire Ouest et Nord pourraient aboutir en 2019 et 2020 pour réaliser des quartiers importants et des zones économiques de premier plan.

En matière de volume financier, les réserves foncières occupent dorénavant une place plus importante (37%), alors que les acquisitions foncières pour du logement sont en baisse (32%).

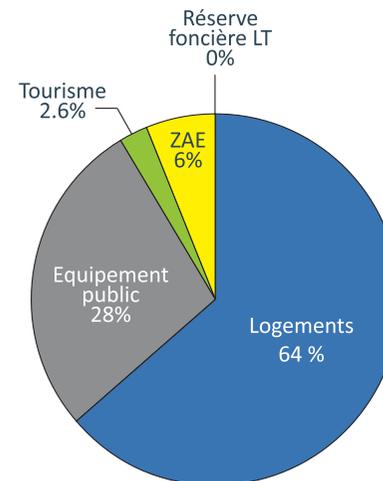


2-2 // LES REVENTES DE TERRAINS PAR L'EPF À DES COLLECTIVITÉS OU DES BAILLEURS SOCIAUX

Durant la même période, l'EPF Réunion a procédé à 126 rétrocessions pour une surface cumulée de 76,3 ha et une valeur de 45,5 M€.

- 70 terrains (34,5 ha, pour 27 M€) pour des opérations de construction de logements,
- 44 terrains (18,7 ha, pour 13,4 M€) pour des opérations de construction d'équipements publics,
- 3 terrains (1,1 ha, pour 1,5 M€) pour des opérations touristiques,
- 9 terrains (22 ha, pour 3,6 M€) pour des Zones d'activités économiques.

Destination des rétrocessions 2014-2018 (en valeur)



2-3 // LES RECETTES ET DÉPENSES DE L'EPF À FIN 2018

Pour mener ce programme : Nous estimons que ce sont plus de 167 M€ de recettes 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 43 M€ d'acquisitions annuelles).

Entre 2014 et jusqu'à fin 2018, les reventes de terrains et de biens immobiliers ont rapporté à l'établissement 94 M€ de recettes. Nous sommes donc au-delà de la prévision inscrite dans le PPIF 2014-2018 : 80,6 M€. Cela est la conséquence d'une croissance importante des acquisitions, notamment en 2014 et 2015, mais aussi des reventes aux collectivités et bailleurs sociaux pour réaliser à court et moyen terme des projets d'aménagement et de constructions.

A ce montant s'ajoutent :

- Les recettes de la Taxe Spéciale d'Équipement, dont le montant annuel de 12,6 M€ est inchangé depuis 2013, soit 64 M€ pour 2014-2018,
- la trésorerie qui était au 1^{er} janvier 2014 de 20 M€,
- les taxes issues de la loi SRU, soit 2,5M€ à fin 2018,
- les frais financiers de portage et de gestion soit 7M€.

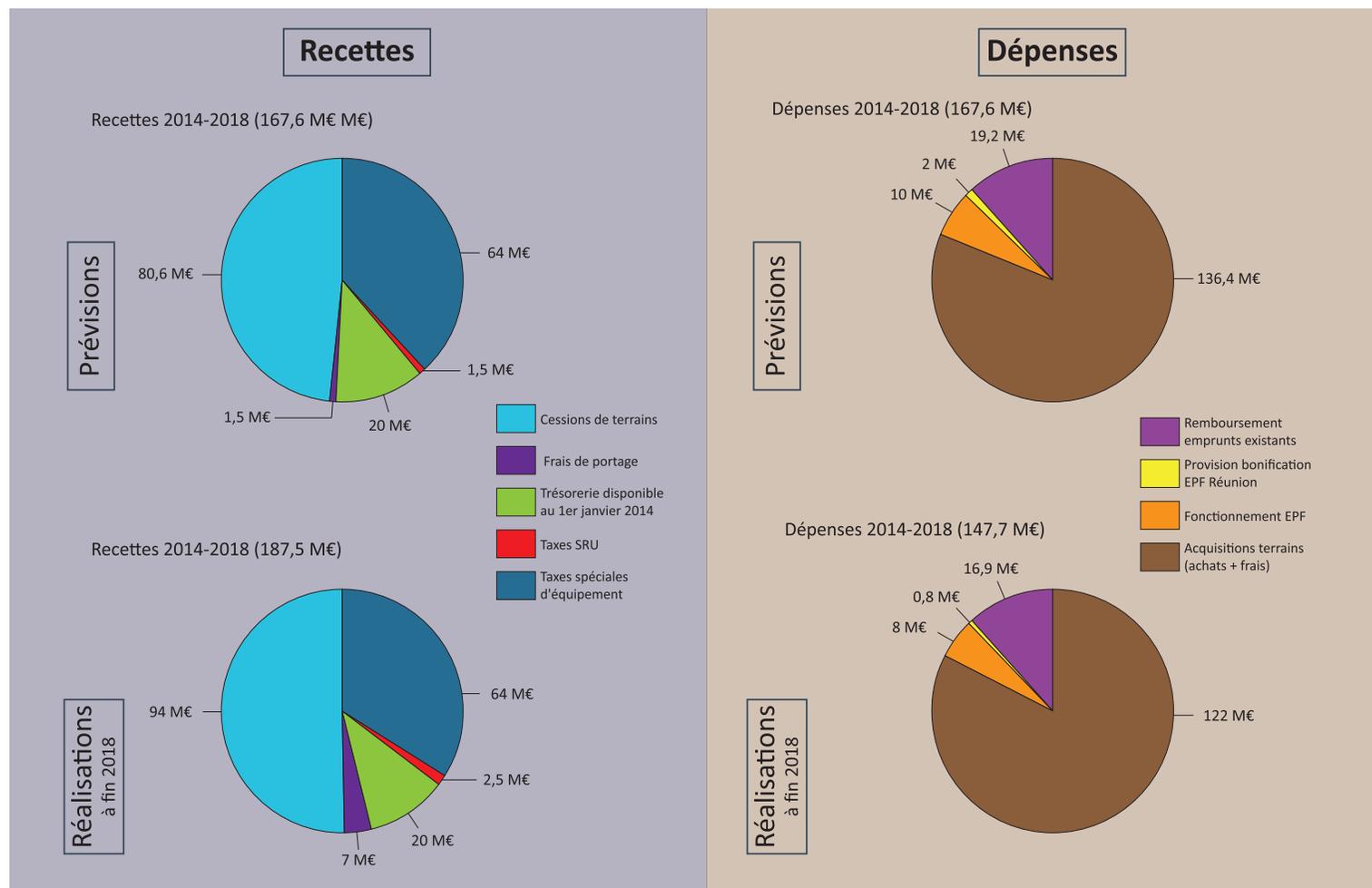
En conséquence, l'estimation prévisionnelle de recettes de 167,7 M€, qui figurait dans le PPIF a été dépassée fin 2018. C'est en effet un montant estimatif de recettes d'environ 187,5M€ que nous avons atteint fin 2018.

En matière de dépenses, ce sont 122 M€ d'acquisitions foncières qui ont été réalisées à fin 2018. Cela représente environ 90 % de l'objectif prévu au PPIF (136,4 M€) L'objectif initial de dépenses d'acquisitions foncières sur la période 2014-2018 de 136,4M€ intégrait les acquisitions sur la zone de Cambaie (plus de 100 ha). Nous avons provisionné, et voté en Conseil d'Administration, un montant maximal d'acquisitions de 50M€ pour la zone de Cambaie. Il en est de même pour la ZAC Renaissance III (90 ha) pour laquelle l'EPF est titulaire de la Déclaration d'Utilité Publique. Il s'avère que ces acquisitions ont pris du retard compte tenu des procédures en cours, des reports d'audience et des décisions judiciaires en attente.

En conséquence, nous sommes à 90% (122M€) de l'estimation prévisionnelle de dépenses de 136 M€ à fin 2018. Néanmoins, en date du 28 mai 2015, le CA a délibéré pour intervenir jusqu'à 50M€ d'acquisitions sur Cambaie. Ces acquisitions devaient intervenir dès 2016, mais fin 2018, seulement 11 M€ ont pu être achetés, compte-tenu des retards pris dans la fixation judiciaire des indemnités d'expropriation.

A cet égard, la décision en appel ne devrait intervenir qu'en février 2019. Or, si nous avons pu procéder en 2018 à l'ensemble des acquisitions foncières provisionnées sur ce secteur (39 M€ restant à acquérir), l'estimation prévisionnelle de dépenses de 136 M€ aurait été largement dépassée.

2-4 // LE BILAN DU PPIF 2014-2018 ET LES RÉSULTATS CUMULÉS 2014- 2018



2-5 // LA GOUVERNANCE

Le Conseil d'Administration, présidé par Monsieur Olivier RIVIERE, 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. Dix-neuf Conseils d'Administration se sont tenus depuis janvier 2014 et ont permis d'initier des actions fortes afin de poursuivre l'accompagnement de nos partenaires dans leur projet de développement et de maîtrise foncière.

Lors de ces conseils ont été validés :

Des mesures pour favoriser la mise en œuvre d'une politique foncière

- une baisse significative des frais de portage de l'EPF Réunion (de 2,5% à 1 %),
- la suppression des coûts d'intervention,
- la prise en charge par l'établissement des diagnostics immobiliers,
- une bonification de certains terrains par l'affectation des prélèvements SRU en accord avec les services de l'Etat,
- le renouvellement des conventions-cadre pour la période 2014-2018, avec la CIREST, la CINOR et la CIVIS,
- un travail fructueux avec la CASUD pour l'élaboration de la convention-cadre CASUD / EPFR à l'instar des autres EPCI,
- une maîtrise des acquisitions foncières sans augmentation du montant de la taxe spéciale d'équipement (12,6 M€),
- une poursuite de l'élaboration des Plans d'Actions Foncières (à l'échelle communale mais également intercommunale pour la CINOR) et la délégation du droit de préemption urbain sur 20 communes, mise à jour avec l'évolution et approbation des nouveaux PLU.

La participation de l'EPF Réunion à des projets d'envergure régionale

- la qualité de bénéficiaire dans la procédure de DUP de la ZAC Renaissance,
- l'acquisition des terrains de la zone de Cambaie-Oméga écocité

La poursuite d'un partenariat

- une journée de formation sur l'expropriation et une autre sur la gestion des biens pour nos membres et partenaires,
- l'adhésion à l'AGORAH et la mise en place d'un observatoire des transactions foncières et immobilières,
- la participation active, en tant qu'administrateur, à l'association nationale des EPF locaux,
- une collaboration constante avec toutes les collectivités et des contacts fréquents avec la SAFER, les bailleurs sociaux, les services de l'Etat (au niveau local et national), les études notariales...

2-6 // LA MÉTHODE DE TRAVAIL

La poursuite de l'élaboration et la mise à jour de Plans d'Actions Foncières (PAF) :

« 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'Actions Foncières 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 ».

Depuis 2014, l'EPF Réunion a réalisé 11 Plans d'Actions Foncières, dont 1 PAF intercommunal regroupant 3 communes, avec 5 mises à jour :

> **Avril 2014** : Plaine des Palmistes.

Mise à jour sur toute la Commune. Pas de priorisation des terrains.
145 terrains sont retenus pour une surface d'environ 45 ha.

> **Juin 2014** : Petite-Ile.

Mise à jour sur nos secteurs de délégation DPU (Centre-ville / Ravine du Pont / Manapany Les Hauts / Charrié / Piton des Goyaves).
67 terrains sont retenus, soit environ 11,3 ha.

> **Novembre 2014** : Saint-Benoît.

PAF Centre-ville / Beaufonds. 57 Parcelles sont retenues, soit 8,6 ha.

> **Novembre 2014** : Saint-Louis.

PAF sur les emplacements réservés de la Commune. Les 97 parcelles, soit 24,6 ha, identifiées sont réparties en deux catégories, logements aidés ou équipements publics.

> **Avril 2015** : La Possession.

Mise à jour du PAF pour le secteur du Centre-ville. 43 terrains sont sélectionnés pour une surface de 4 ha. Pas de priorisation des terrains.

> **Novembre 2016** : Bras Panon.

Mise à jour sur toute la Commune. Pas de priorisation des terrains.
59 terrains sont retenus pour une surface d'environ 37 ha.

PAF intercommunal pour la CINOR, le projet de PAF intercommunal a été finalisé et transmis à la CINOR :

> **Avril 2016** : Sainte-Suzanne. PAF Centre-ville / Bagatelle / Quartiers Français / Deux Rives : 119 terrains ont été sélectionnés, soit 33,5 ha.
Pas de priorisation des terrains.

> **Septembre 2016** : Saint-Denis. PAF Centre-ville / La Bretagne / Domenjod : 329 terrains ont été identifiés et classés en 3 groupes, soit 55 ha de terrains retenus => PAF validé (Décembre 2016).

> **Décembre 2016** : Sainte-Marie. PAF Rivière des Pluies / Grande Montée / Terrain Elisa : 74 parcelles retenues et classées en 2 groupes, soit 29,5 ha.

> **Septembre 2017** : Saint-Pierre.

Secteur de Bois d'Olives périmètre du NPNRU. Pas de priorisation des terrains. 109 terrains sont retenus pour une surface d'environ 10,7 ha.

> **Décembre 2017** : Trois Bassins.

Mise à jour sur toute la Commune. 90 terrains sont retenus pour une surface d'environ 29 ha. Pas de priorisation des terrains

> **Juin 2018** : Petite-Ile.

PAF Piton des Goyaves / Charrié / Ravine du Pont / Centre-ville / Grand Anse. 120 terrains sont retenus pour une surface d'environ 42 ha.
En attente de validation par la Commune.

> **Août 2018** : Saint-Joseph.

PAF Centre-ville (hyper-centre, le Ring). Travail en cours.

Fin 2018 : 2 PAF intercommunaux en projet, CIVIS et CIREST

L'utilisation des diverses procédures de maîtrise foncière

« L'EPF Réunion sollicitera les communes et les EPCI pour que lui soit délégué le droit de préemption sur des périmètres prioritaires d'intervention. L'EPF Réunion a la possibilité, à la demande des collectivités, de mettre en œuvre la procédure d'expropriation ».

Entre 2014 et 2018, **le droit de préemption urbain a été délégué à l'EPF Réunion par 20 communes pour une surface totalisant plus de 10 000 ha** (à rapprocher des 26 000 ha d'espace urbain de référence du SAR). Depuis 2014, l'EPF Réunion a signé 57 conventions avec 14 communes sur des périmètres prioritaires d'intervention totalisant 8 300 ha. Ce sont plus de 9 000 déclarations d'intention d'aliéner que nous avons eues à traiter durant ces cinq dernières années.

L'EPF Réunion, à la demande de la Commune de Saint-Paul et de la SEDRE, a mis en œuvre la procédure d'expropriation pour les acquisitions nécessaires au projet d'aménagement de la ZAC Renaissance III. La Déclaration d'Utilité Publique a été prise par le Préfet le 6 décembre 2016. A fin 2018 ce sont déjà 61 ha, sur les 90 ha du périmètre de la DUP, qui ont été déjà acquis par l'EPF Réunion pour environ 3 M€.

Le renouvellement des conventions-cadre de minoration foncière

« 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 construction de logements aidés et dans l'ensemble des périmètres d'aménagement ».

La convention-cadre de minoration foncière au titre de la période 2014-2018 a été renouvelée par la CIVIS pour un montant de 2,5 M€, par la CIREST à hauteur de 3 M€, par la CINOR à hauteur de 1 M€/an et par la CASUD pour un montant initial de 0,2M€.

Le TCO n'a pas souhaité renouveler cette mesure. Chaque collectivité a défini ses priorités en fonction de son Programme local de l'Habitat (EPCI et Communes) ou du Plan de relance du logement social (Conseil Départemental). Les modalités contenues dans les conventions-cadre diffèrent selon leurs orientations, notamment sur les pourcentages et typologies de logements sociaux, les durées de portage et les modalités de versement à l'établissement.

Le produit de la taxe SRU a été réorienté vers la subvention « SRU » de l'EPF Réunion, en faveur de la production court terme de logements locatifs sociaux et étendu depuis 2016 au PLS, pour les Communes « SRU » en rattrapage, desquelles sont toutefois exclues, les acquisitions réalisées dans les quartiers identifiés au Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) et dans les Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV), au sens de la loi « égalité et citoyenneté », ainsi que les communes exemptées du dispositif SRU.

L'EPF Réunion apporte une minoration foncière sous forme de **subvention d'un montant maximum de 20 % du montant total du prix des terrains** (hors frais) acquis par l'établissement, **dans la limite d'un montant de 200 000 euros par opération**, dès lors que le bailleur social désigné par la Commune, a pris l'engagement de racheter ces terrains dans un délai maximum de 3 ans, en vue de réaliser une opération de logements comprenant une proportion d'au moins 60 % de logements aidés dont 40 % de logements locatifs sociaux et/ou de PLS, calculée sur la surface habitable de l'opération.

En pratique, ces mesures de minorations 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.*

Les conventions de portage et la gestion des biens

Depuis 2014, ce sont :

- **221 conventions de portage qui ont été signées entre l'EPF Réunion et les collectivités,**
- **72 biens bâtis dont l'EPF Réunion a assuré la gestion.**

Cela a donné lieu à des opérations de sécurisation, des mises aux normes (pour des locations ou mises à disposition), des opérations de confortement ou réhabilitation légère...

- **77 bâtiments sur des terrains en portage dont l'EPF Réunion a fait procéder à des démolitions.** De plus, 35 opérations de désamiantage ont été menées sous la supervision des équipes de l'établissement.

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 les mandats confiés par les collectivités, donnent la possibilité à l'EPF Réunion, d'intervenir le plus en amont possible,

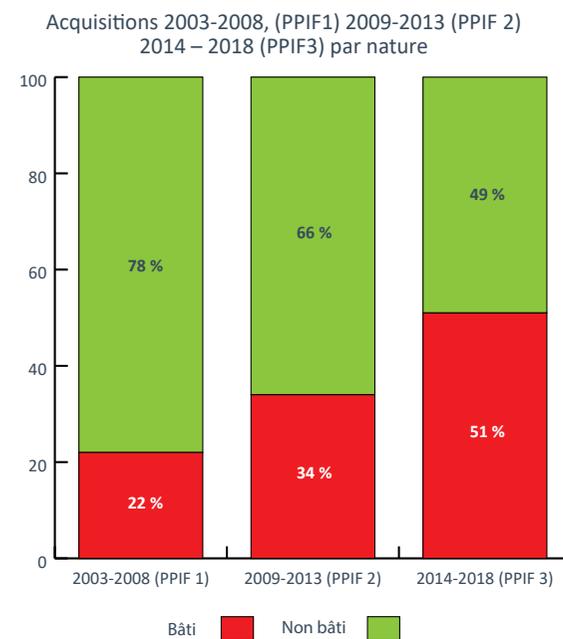
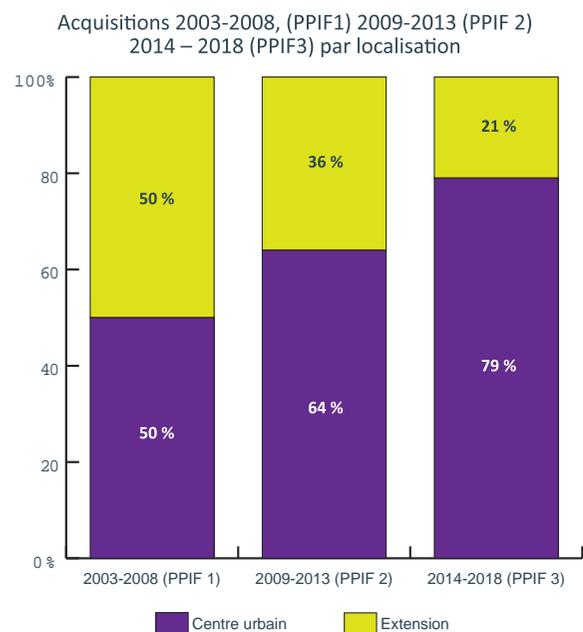
notamment sur les zones AU du territoire où le prix du foncier reste à des valeurs inférieures à celui des zones U déjà aménagées, permettant, après quelques années de portage, de satisfaire aux besoins en équipement publics et en logements sans avoir à en payer le prix fort. Dans les zones U du territoire, 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 356 terrains sur les deux 1^{ers} PPIF (2003-2008 et 2009-2013) et 570 terrains en intégrant le 3^{ème} PPIF 2014-2018 soit une augmentation de plus de 60% sur la 3^{ème} période) sans jamais déroger, et souvent en deçà de la valeur vénale fixée par France Domaine.

Depuis la création de l'EPF, le prix médian des acquisitions, de toutes natures et de toutes destinations confondues, reste à un niveau relativement bas, de l'ordre de 101 €/m². Cependant, ces prix tendent à évoluer au fil du temps pour atteindre 142 €/m² sur le PPIF 2014-2018.

Ce phénomène s'explique en grande partie par le fait que l'EPF est de plus en plus amené, conformément aux objectifs clairement affirmés, à intervenir en centre urbain (79% pour le PPIF 2014-2018 contre 64% pour le PPIF 2009-2013), plus dense, comportant des terrains de petite taille et de fait plus chers (Centre de Saint-Denis, Saint-Pierre et Saint-Paul notamment), mais aussi par la raréfaction des terrains à bâtir.

De plus, le foncier bâti (donc en général plus cher) représente désormais 51% des acquisitions sur la période du dernier PPIF contre 34% sur le PPIF 2009-2013.



Dans le même temps, selon l'Observatoire des Transactions Immobilières et Foncières 2012-2016 (Agorah), le prix médian des terrains à bâtir a connu une augmentation de 19,6% sur cette période de 5 ans et les flux ont diminué de 12%.

La tendance du marché des TAB est indéniablement à l'accroissement des prix. Chaque intercommunalité subit une croissance forte depuis 2012, hormis la CIREST, sur laquelle le marché semble être plus détendu. C'est sur la CINOR que les prix sont les plus élevés avec un palier stable atteint en 2014 à 315 €/m². Le TCO et la CIVIS suivent les mêmes tendances, avec une forte augmentation des prix depuis 2014 pour se fixer à 274 €/m² sur le 1^{er} et 240 €/m² pour le 2^{ème}. Les prix du foncier sur la CIREST décroissent pour atteindre ceux de la CASUD en progression continue depuis 2012, pour atteindre les 160 €/m².

Les prix au m² se situent entre 180 et 280 €/m² sur les mi-pentes, et deviennent décroissants à mesure que l'on s'éloigne du littoral pour aller dans les hauts. Plusieurs secteurs en particulier ont des valeurs supérieures à la médiane : le centre-ville de Saint-Denis et le secteur Est de la commune, le littoral de Saint-Paul, de Saint-Leu et de Saint-Pierre.

En conclusion, selon l'Observatoire des Transactions Immobilières et Foncières de l'Agorah, il convient de constater que le prix médian des transactions 2012-2016 pour les terrains à bâtir sur l'île est de 202 €/m². Par comparaison, le prix médian des acquisitions de même nature réalisées par l'EPF Réunion sur la période du PPIF 2014 -2018 est de 142 €/m².

DES EXEMPLES DE RÉALISATION SUR LES TERRAINS
ACQUIS PAR L'EPF RÉUNION

52 LLTS à Saint-André – Opération les Fougères



38 LLTS + 1 commerce à St-Paul Opération « Le Navarre »



48 logements à St-Benoît - RPA « Montfleury »



20 LLTS, dont 10 sous forme de RPA et 1 mini crèche à St-Philippe



40 LLS - Opération "Cap Ouest" / La Possession



Médiathèque du Sud sauvage / St-Joseph



Centre Technique Municipal – ZAC Commune Bègue / Ste-Suzanne



58 logements aidés à St-Louis – Opération « Amata »



Ecole HQE « Mario Hoarau » Bois de Nèfles – Piton St-Leu



18 LLTS à St-Denis – Opération « Le Palmyre »







**LES ORIENTATIONS
DU PROGRAMME
PLURIANNUEL
D'INTERVENTIONS
FONCIÈRES 2019-2023**

LES ORIENTATIONS DU PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTIONS FONCIÈRES 2019-2023

1 QUELLES PERSPECTIVES ?

L'Insee et la DEAL se sont associés pour réaliser une **étude de prospective sur les besoins en logements à La Réunion à l'horizon 2035**, par intercommunalité. De 2013 à 2035, 168 900 logements seraient à construire à La Réunion : ces besoins sont liés pour les deux tiers à l'augmentation attendue du nombre de ménages, soit si les tendances se poursuivaient entre 2013 et 2035 :

- **Sur le territoire de la CINOR, 43 500 logements** seraient à construire selon le scénario central, soit 1 980 logements en moyenne par an.
- **Sur le territoire de la CASUD, 22 700 logements** seraient à construire selon le scénario central, soit une moyenne de 1 030 logements par an.

- **Sur le territoire de la CIREST 22 700 logements** seraient à construire pour couvrir les besoins actuels et futurs de la population selon le scénario central, soit une moyenne de 1 030 logements par an.
- **Sur le territoire de la CIVIS 40 200 logements** seraient à construire d'ici 2035 pour couvrir les besoins actuels et futurs, soit 1 830 logements en moyenne par an.
- **Sur le territoire du TCO 39 700 logements** seraient à construire pour répondre aux besoins actuels et futurs de la population selon le scénario central, soit une moyenne de 1 810 logements par an.

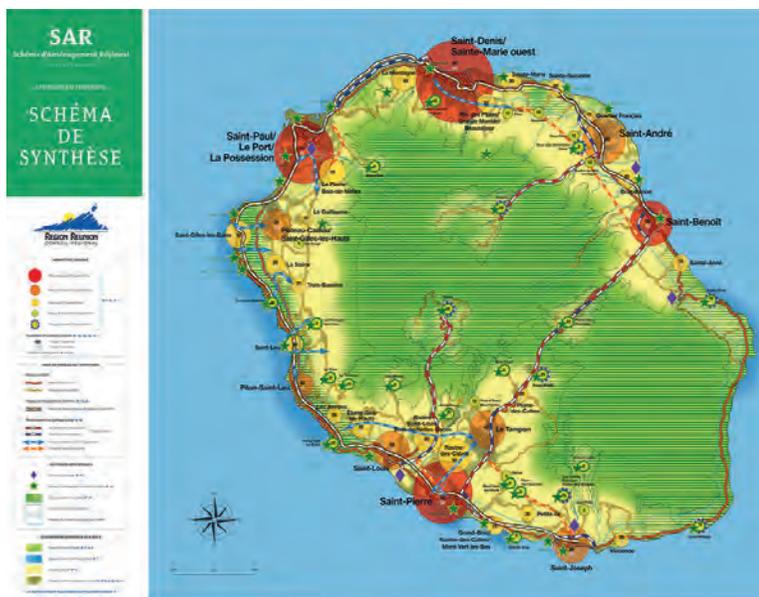
2 LA PRISE EN COMPTE DES GRANDS PRINCIPES DU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT RÉGIONAL

L'approbation du SAR Réunion est intervenue par décret interministériel en 2011, 4 objectifs ont été validés :

- Répondre aux besoins d'une population croissante et protéger les espaces agricoles et naturels.
- Renforcer la cohésion de la société Réunionnaise dans un contexte de plus en plus urbain.
- Renforcer le dynamisme économique dans un territoire solidaire.
- Sécuriser le fonctionnement du territoire en anticipant les changements climatiques.

4 objectifs qui renvoient à la prise en compte d'impératifs et notamment pour ce qui nous concerne :

- La réduction de la consommation d'espaces par le cantonnement de l'espace urbain et la gestion raisonnée du capital que représente le foncier qui passe par une organisation hiérarchisée du territoire.
- La construction d'un modèle urbain adaptée aux attentes des Réunionnais.
- La réponse aux besoins en logement en particulier de logement social...
- L'augmentation des facteurs de développement économique.
- La préservation des espaces naturels et agricoles et des ressources naturelles...



Par délibérations en 2013 et 2014, le Conseil Régional, a approuvé l'engagement d'une procédure de modification du Schéma d'Aménagement Régional

3 LA PRISE EN COMPTE DES OBJECTIFS DE RÉALISATION DE LOGEMENTS PRÉCISÉS PAR LES PROGRAMMES LOCAUX DE L'HABITAT POUR UNE PÉRIODE DE CINQ ANS

Les cinq communautés d'agglomération élaborent actuellement leurs Plans locaux de l'Habitat pour les cinq ou six ans à venir. Toutefois, il convient de préciser que si les prévisions de l'étude DEAL/INSEE tombent sur un volume de logements à construire par an de 7 700, tout comme les EPCI à travers leur PLH, l'Etat et les collectivités ne «se sont pas accordés sur ce nombre». Tout d'abord, à l'échelle des EPCI, les objectifs ne sont pas les mêmes; ensuite, les PLH et l'étude ne sont pas sur la même échelle de temps (6 ans pour les 1ers, + de 20 ans pour la 2nde).

Concernant la CINOR l'objectif sur la période est de produire 10 370 logements sur 230 Ha, soit 39/an, selon l'application des densités prescrites par le SCoT. L'objectif du PLH est de produire annuellement 1 730 logements dont 920 logements aidés. Cette offre nouvelle devra être limitée sur les quartiers déjà fortement dotés. Dans son axe 1, **le document d'orientation** du PLH prévoit de renforcer la politique foncière intercommunale détaillée dans le programme d'actions :

Action 1 : Mettre en place une véritable politique foncière intercommunale (élargir le travail du PAFI, poursuivre le soutien financier de projets en ciblant les secteurs tendus, étudier l'opportunité d'aménagement de certains secteurs via des orientations d'aménagements).

Action 2 : Maîtriser le développement du logement social (fixer les règles pour limiter le développement de locatifs sociaux sur les quartiers bien dotés).

Action 11 : Observer et animer la politique de l'habitat

Au travers notamment de la mise en place d'un observatoire du foncier et de l'immobilier.

Concernant la CIREST, PLH 2019-2024 l'objectif affiché à ce jour est de produire environ 800 logements/an selon 4 orientations

Orientation 1 : Créer les conditions du développement d'une offre d'habitat de qualité

- Les modalités de l'action foncière sont à inscrire dans un partenariat
- Comment accompagner et encadrer la croissance résidentielle du territoire dans une logique de développement durable ?
- Diversifier l'offre de logements.
- Favoriser l'innovation dans les opérations d'habitat.

Orientation 2 : Retrouver une attractivité au parc existant dégradé

- Accompagner le renouvellement urbain
- Améliorer le parc privé
- Améliorer le parc locatif social

Orientation 3 : Répondre aux besoins spécifiques de certaines populations

- L'adaptation du logement des personnes âgées et handicapées
- Le logement des jeunes
- Le logement des ménages en précarité ou en rupture

Orientation 4 : Mettre en oeuvre la politique locale de l'habitat

- Gestion des quartiers, peuplement et innovation sociale
- Mettre en oeuvre les actions PLH
- Observer, restituer, ajuster

Concernant la CIVIS l'objectif de construction pour la période s'élève à 1 700 logements/an, sur les 3 200 logements prévus à l'échelle du grand Sud, dont 40 % (680 logements) à la production de logements sociaux. Cinq orientations- cadres ont été déclinées en actions et moyens pour les 6 prochaines années :

- Améliorer et élargir l'offre abordable à destination d'une majorité de ménages de la CIVIS par une politique de développement, de réhabilitation et de diversification des logements aidés.
- Faire face aux besoins résidentiels par une politique foncière au service de l'habitat par une relance de la construction de logements.
- Résorber l'habitat indigne et réhabiliter le parc privé par la mise en oeuvre du PILHI, orientation prioritaire de la politique de l'habitat.
- Accompagner la transition démographique de la CIVIS par la prise en compte des ménages les plus fragiles.
- Animer et piloter la politique locale de l'habitat à l'échelle du bassin de vie par la structuration de la compétence intercommunale de l'habitat.

Concernant le TCO l'objectif de production est de 10 800 logements (résidences principales) pour le prochain PLH, soit un rythme d'environ 1 800 logements/an.

Six orientations sont à ce jour affichées pour le prochain PLH :

- Orientation n°1 - Placer l'humain au cœur du projet (habitat de qualité, cadre de vie, équilibre...).
- Orientation n°2 - Rendre possible l'équilibre territorial recherché (prescrit) par le Scot (équilibres environnementaux économiques, sociaux, nouvelles centralités, offre résidentielle...).
- Orientation n°3 – Rechercher un meilleur équilibre social, renforcer la mixité au sein des quartiers (démographie, logements sociaux dans les quartiers peu dotés, logements conventionnés, besoins et publics spécifiques...)
- Orientation n°4 - Se doter d'une véritable stratégie foncière intercommunale (stratégie partagée, suivi des DIA, DPU, minoration foncière sur secteurs stratégiques, habitats indignes, logements vacants...)
- Orientation n°5 - Renforcer la gouvernance du PLH (suivi et pilotage, observatoire habitat et foncier...).
- Orientation n°6 - Anticiper le PLH4.

Concernant la CASUD l'objectif de production est de 1 750 logements/an à l'horizon 2030 avec une montée en puissance de 1 500 logements en moyenne sur la période 2017-2022 à 1 900 logements en 2022. Au-delà de la dimension quantitative, la CASUD souhaite donner des orientations relatives à la nature de l'offre à produire pour à la fois répondre aux besoins des ménages actuels et futurs, tout en prônant une démarche d'aménagement durable du territoire. Cela se traduit par des principes de territorialisation et de densification de l'offre nouvelle à produire :

- Des modes d'urbanisation qui s'inscrivent dans les orientations données par le SAR (densification, priorité à l'enveloppe urbaine existante...).

- Des objectifs de diversification pour une meilleure réponse aux attentes des ménages (diversification des produits logement...).

4 orientations stratégiques :

- Mettre en place des outils de gouvernance et d'animation du PLH dans un souci de complémentarité.
- Augmenter le niveau de production dans des conditions de développement soutenables pour le territoire.
- Développer une offre adaptée aux besoins des ménages.
- Relancer l'intervention sur le parc existant.

4 LES OBJECTIFS DU PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTIONS FONCIÈRES 2019-2023

Conformément à la loi, l'établissement public foncier de la Réunion a obligation d'élaborer un programme pluriannuel d'intervention 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'intervention tient compte des priorités énoncées dans les documents d'urbanisme ainsi que des objectifs de réalisation de logements précisés par les programmes locaux de l'habitat.

Ce programme est transmis au Préfet de région.

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

5 LES ORIENTATIONS POUR L'EPF RÉUNION À L'HORIZON 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 s'accordent sur la nécessité de construire en priorité environ 7 700 logements/an durant les années à venir dont une proportion significative de logements sociaux.

Le SAR affiche comme prioritaire une organisation hiérarchisée du territoire et la réduction de la consommation d'espaces par le cantonnement de l'espace urbain et la gestion raisonnée du capital que représente le foncier.

De même, à ce jour, les PLH intercommunaux en cours d'élaboration affichent leurs volonté de prioriser et hiérarchiser certains quartiers et secteurs mais aussi de prôner une plus grande mixité sociale en diversifiant l'offre de logements et proposant une répartition plus équilibrée des logements sociaux sur le territoire.

L'EPF Réunion, à la demande des collectivités, en étroite relation avec les bailleurs sociaux, orientera 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. Pour étayer les décisions du Conseil d'administration, la commission foncière de l'EPF Réunion sera sollicitée pour émettre des avis argumentés sur la compatibilité des acquisitions envisagées avec les orientations du SAR, des PLH et des PAF. La proportion de logements aidés sur les terrains acquis par l'EPF demandée aux collectivités sera maintenue à 60 %. Afin de favoriser la plus grande mixité sociale dans les zones identifiées QPV et NPNRU, la proportion passera de 60 % à 25 %.

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

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. Quatre pôles ont été identifiés dans le SAR. Durant le précédent PPIF, l'EPF a déjà fait l'acquisition de nombreux terrains sur 3 de ces pôles : la zone de Beauvallon dans l'Est (13 ha), la zone de Pierrefonds dans le Sud (32 ha), la zone de Cambaie dans l'Ouest (8 ha), qui de plus a été labélisé Ecocité.

L'EPF Réunion, à la demande des collectivités, poursuivra la maîtrise sur ces 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, pourra être de 20 ans maximum.

■ Du 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.

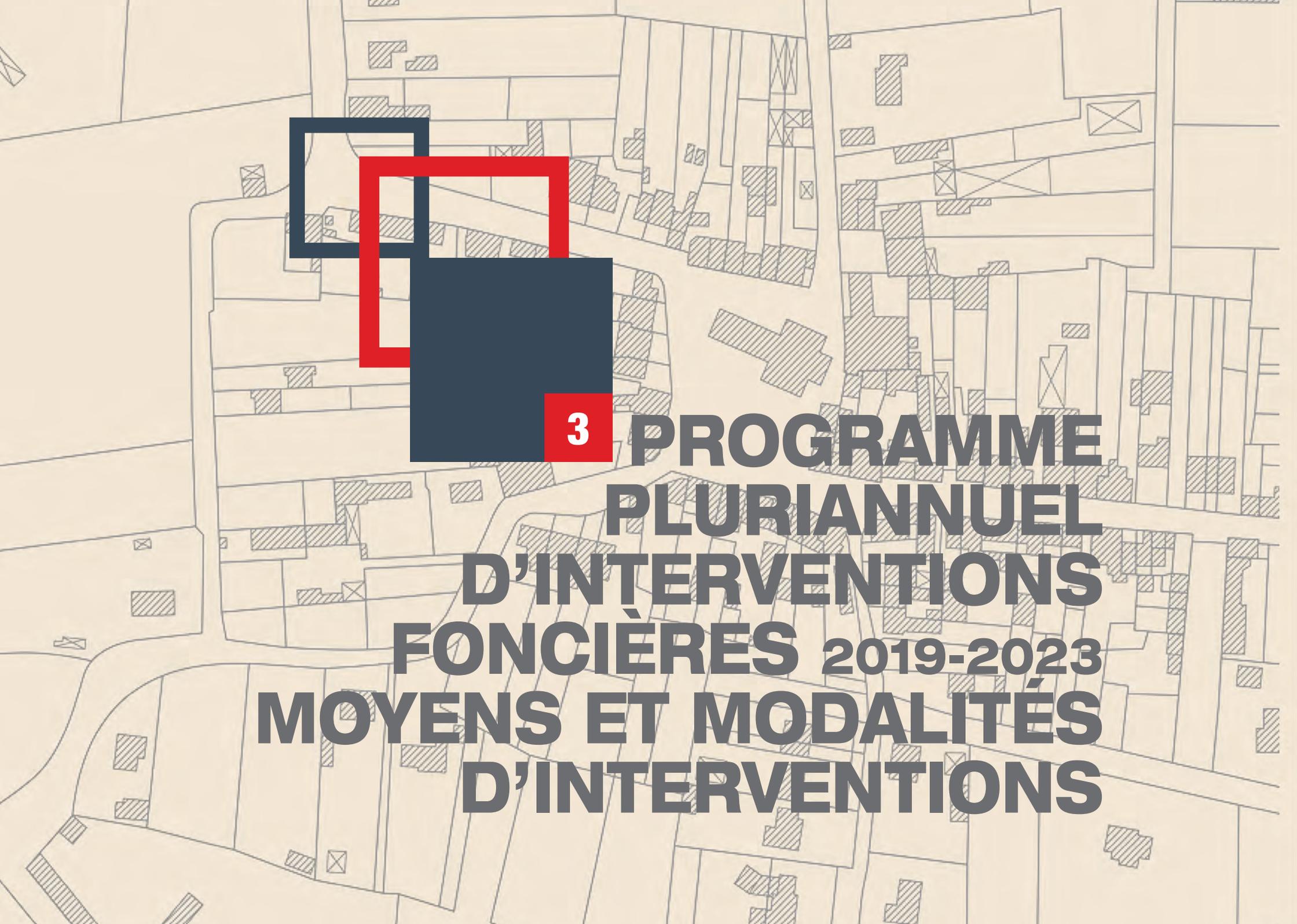
L'EPF Réunion interviendra, à la demande des collectivités et en cohérence avec les orientations du Schéma d'Aménagement Régional, pour l'acquisition d'espaces d'activités afin de favoriser le développement d'activités économiques et touristiques.

■ Des terrains pour une meilleure structuration urbaine

La volonté est partagée et unanime pour renforcer la mixité au sein des quartiers, prioriser les enveloppes urbaines actuelles, structurer les bourgs et les villes mais aussi créer quelques nouvelles centralités urbaines sur des quartiers. Cela nécessitera, sur la base de projets urbains de poursuivre les efforts en matière d'équipements publics pour rendre ces espaces attractifs.

L'EPF Réunion interviendra, 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.

Nos orientations pourront être précisées par quartiers prioritaires identifiés, dans les documents de planification, les PLH intercommunaux et les PAF. Elles 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.



3 PROGRAMME
PLURIANNUEL
D'INTERVENTIONS
FONCIÈRES 2019-2023
MOYENS ET MODALITÉS
D'INTERVENTIONS

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTIONS FONCIÈRES 2019- 2023 : MOYENS ET MODALITÉS D'INTERVENTIONS

1 L'ENVELOPPE FINANCIÈRE DU PROGRAMME

1-1 // LES PRÉVISIONS DE RECETTES

Trésorerie initiale au 1^{er} janvier 2019

Compte tenu des cessions en cours et prévisibles d'ici le 31 décembre 2018 et de l'état de la trésorerie de l'EPF Réunion à ce jour nous estimons que **la trésorerie initiale au 1^{er} janvier 2019 pourrait s'élever à 40 M€ en précisant toutefois que nous avons provisionné 39 M€ maximum pour des acquisitions foncières, qui devraient intervenir début 2019 en fonction d'une décision judiciaire sur la zone de Cambaie.**

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 (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 2019-2023, devrait s'élever à 63 M€ (soit 14,80 €/habitant et 12,6 M€/an)** 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 devraient s'élever à 65 M€. A ce chiffre, il convient de rajouter les annuités, ainsi que les cessions avant moins de cinq ans, qui devraient être payées pour toutes les nouvelles acquisitions qui seront effectuées entre 2019 et 2023. Pour une hypothèse de 164 M€, avec un différé moyen de paiement de 4 ans, et un portage en moyenne de 6 ans, les annuités, pour la période 2019-2023, pourraient s'élever à environ **4 M€**. **Le produit des recettes de cession pourrait s'élever à 69 M€ pour la période 2019-2023.**

Les frais financiers de portage

Les frais financiers de portage s'élèvent actuellement à 1 % du capital restant dû. Compte tenu du volume d'activités de l'établissement il est envisagé de réduire, encore pendant la durée de ce PPIF, nos frais financiers de portage : de 1% à 0,75%. Pour l'ensemble des terrains en portage à ce jour, plus les acquisitions à venir durant le prochain PPIF, cela pourrait générer une recette globale de l'ordre de **7,5 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 **2,5 M€** pour la durée du PPIF.

Le recours à l'emprunt

Afin de pouvoir augmenter nos capacités financières et, par conséquent, nos possibilités d'acquisitions foncières, il est tout à fait envisageable de recourir à des emprunts complémentaires. Le stock foncier de l'établissement ainsi que nos prévisions de recettes (TSE et cessions notamment) nous permettent d'envisager, sur la durée du PPIF, **des emprunts pour des montants cumulés qui pourraient s'élever entre 50 et 100 M€ selon les besoins.**

L'estimation des recettes pour la période du PPIF soit du 1^{er} Janvier 2019 au 31 Décembre 2023 pourrait s'élever à 182 M€ environ sans emprunt et entre 232 et 282 M€ avec emprunt.

1-2 // LES PRÉVISIONS DE DÉPENSES

Les moyens affectés au fonctionnement :

Compte tenu des besoins en foncier pour le développement et l'urbanisation de la Réunion, le niveau et les domaines d'activités de l'EPF Réunion ne peuvent être appelés qu'à progresser. En conséquence, des recrutements pourraient être nécessaires pour compléter l'équipe actuelle de 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.**

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 bonification foncières afin de minorer les 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. Comme il a été affirmé ci-dessus, le logement social, mais

aussi l'activité économique, constituent toujours des domaines d'intervention prioritaires pour l'EPF Réunion qui pourrait envisager, pendant ce PPIF, d'abonder sur ces fonds propres les mesures de minorations foncières sur des objectifs à définir par le Conseil d'administration. **A ce stade, le montant des provisions de l'EPF Réunion pour les bonifications de minorations foncières durant la durée du PPIF peut être estimé à 2 M€/an soit 10 M€ pour la durée du PPIF.**

Le remboursement des emprunts

Les emprunts de 42 M€ consentis par la CDC généreront sur la période 2019-2023 environ 3 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 2019-2023, 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

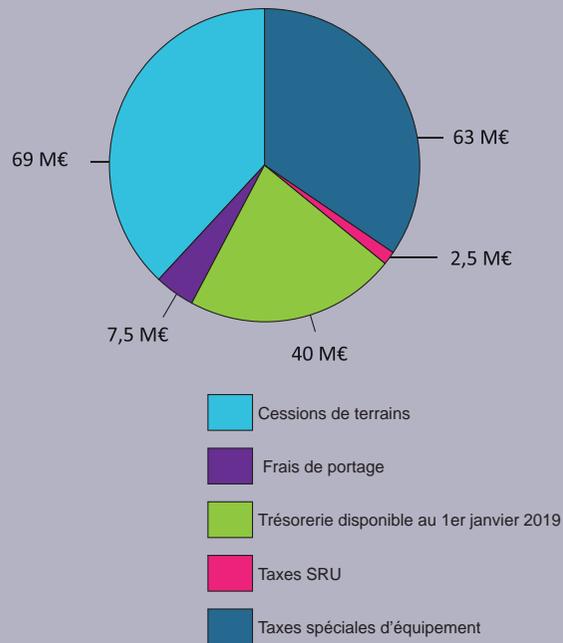
Les opérations immobilières et foncières représentent naturellement le poste le plus important. **Le montant des acquisitions foncières et immobilières pourrait se situer :**

- > **hypothèse basse sans emprunt : 151 M€,**
- > **hypothèse haute avec un emprunt chaque année de 20M€, sur la période 2019-2023, et des remboursements sans différé : 229 M€.**

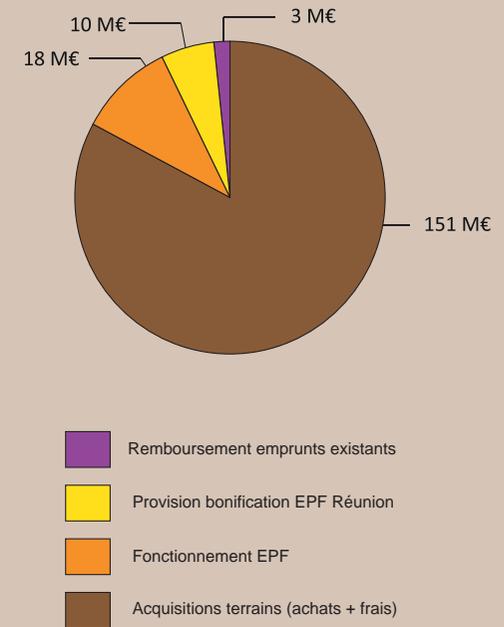
L'estimation des dépenses pour la période du PPIF soit du 1^{er} Janvier 2019 au 31 Décembre 2023 pourrait s'élever à 182 M€ environ sans emprunt et jusqu'à 262 M€ environ avec des emprunts maximum d'un montant cumulé de 100 M€. Les orientations financières du PPIF 2019-2023 : Nous estimons que ce sont plus de 182 M€ de recettes, dont 40 M€ de trésorerie disponible au 1^{er} Janvier 2019, que l'EPF Réunion devrait dégager d'ici 2023 pour des possibilités d'acquisitions foncières à hauteur d'environ 151 M€ (soit environ 30 M€ d'acquisitions annuelles). Recettes qui pourraient être augmentées au maximum de 100 M€ supplémentaires si nous avons recours à des emprunts (soit plus de 45 M€ d'acquisitions annuelles).

1-3 // PRÉVISIONS DE RECETTES ET DÉPENSES 2019-2023

Recettes 2019-2023 (182 M€) (sans emprunt)



Dépenses 2019-2023 (182 M€) (sans emprunt)



2 QUELLE MÉTHODE DE TRAVAIL ?

2-1 // 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 dans les Schémas de Cohérence Territoriale (SCOT), et les Programmes Locaux de l'Urbanisme (PLU) 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, en cours d'élaboration 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 (Communes et/ou Intercommunalités) des Plans d'Actions Foncières (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 2019-2023, l'EPF Réunion réalisera et actualisera, avec l'appui des collectivités, les Plans d'Actions Foncières communaux et intercommunaux.

2-2 // L'UTILISATION DES DIVERSES PROCÉDURES 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.

Pour mémoire, entre 2014 et 2018, le droit de préemption urbain a été délégué à l'EPF Réunion par 20 communes pour une surface dépassant 10 000 ha. Enfin l'EPF Réunion a la possibilité, à la demande des collectivités, de mettre en œuvre la procédure d'expropriation. Cela a été le cas pour la ZAC Renaissance III (90 ha) durant le précédent PPIF.

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.

2-3 // LES CONVENTIONS-CADRE DE MINORATION FONCIÈRE

Pour une meilleure mise en œuvre des Programmes Locaux de l'Habitat en cours d'élaboration, la plupart 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 commune 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 sa mise en place, ces subventions de minoration foncière (Conseil Départemental, EPCI, taxes SRU) auront concerné 163 dossiers pour des subventions cumulées de 16,8 M€.

L'EPF Réunion, selon la volonté des collectivités et de son Conseil d'administration, renouvèlera les conventions de minoration foncière. En tant que de besoin, des adaptations pourront être faites sur la subvention de minoration foncière « SRU ».
De plus, l'EPF Réunion pourrait sur ses fonds propres, selon des objectifs et des modalités à définir par le Conseil d'administration, mettre en place ou abonder des mesures de minoration foncière spécifiques.
Enfin l'EPF encouragera la mise en place des plans d'actions foncières communaux et intercommunaux.

2-4 // 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 leurs 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, aucune opération de l'établissement public ne peut être réalisée sans l'avis favorable de la Commune sur le territoire de laquelle l'opération est prévue.

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

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

- Le tiers désigné doit obligatoirement être un EPCI, une autre personne publique, une société d'économie mixte, un bailleur social.
- La désignation du tiers doit intervenir conformément aux lois et règlements en la matière dans le cadre de : concession d'aménagement 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'Etablissement 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 coût de revient pour la Commune ou son repreneur est constitué par le prix de vente de l'immeuble par l'EPF Réunion à la Commune ou à son repreneur, prévu ci-dessus, déduction faite des subventions éventuellement perçues par l'EPF Réunion augmenté des frais de portage, des frais d'acquisition, de gestion de l'EPF Réunion et diminué, le cas échéant, des produits de gestion du bien ainsi que de la bonification de l'EPF Réunion.

- Règlement intégral du prix de revente doit intervenir au plus tard au jour de la revente de l'immeuble à la Commune ou son repreneur.

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

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

La gestion des biens pendant la durée de portage

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

2-5 // UNE ÉQUIPE

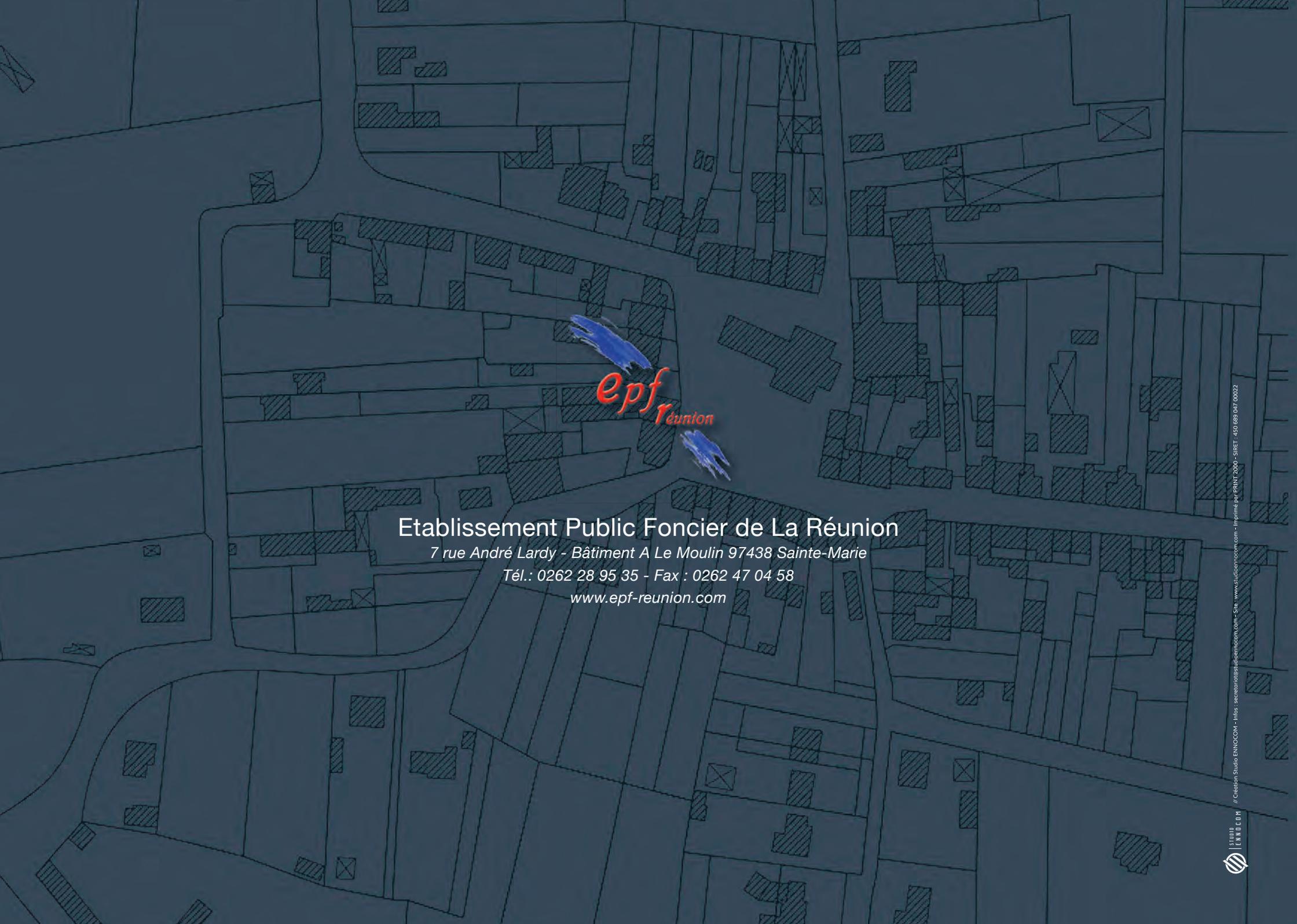
Le développement des activités de l'EPF Réunion devra s'appuyer sur une évolution des moyens humains, tant au niveau opérationnel qu'administratif, échelonnée durant la période 2019-2023. L'augmentation de l'activité entre 151 M€ et 229 M€ sur la période 2019-2023 pourrait nécessiter d'augmenter l'équipe, au vu d'une analyse comparative avec les autres EPF, dans une fourchette comprise entre 15 et 20 personnes (12 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 dans des nouveaux bureaux interviendra prochainement.

Programme Pluriannuel d'Interventions Foncières 2019-2023

approuvé en Conseil d'Administration de l'EPF Réunion en date du 28 Décembre 2019

Edition EPF Réunion février 2019 - Directeur de la publication : Jean-Louis GRANDVAUX



epf
Réunion

Etablissement Public Foncier de La Réunion

7 rue André Lardy - Bâtiment A Le Moulin 97438 Sainte-Marie

Tél.: 0262 28 95 35 - Fax : 0262 47 04 58

www.epf-reunion.com