



© Shlmr

# RAPPORT D'ACTIVITÉS 2014-2017

Bilan des actions de l'établissement  
en 2017, de ses modalités d'intervention  
et des moyens mis en œuvre



© Sodegis



LE MOT DU  
PRÉSIDENT

# LE MOT DU PRÉSIDENT



Olivier RIVIERE

*Président du Conseil  
d'Administration*

L'EPF Réunion aborde la dernière année de son Programme Pluriannuel d'Interventions Foncières (PPIF) portant sur la période 2014-2018. C'est l'occasion de faire un bilan sur l'année 2017 et ainsi présenter les principales actions de l'Etablissement.

Le PPIF 2014-2018, prévoit un volume global d'acquisitions de 136 M€, soit 27M€ d'acquisitions annuelles, très majoritairement axées sur les opérations d'aménagement, de construction de logements aidés, de zones d'activités économiques et à caractère touristique.

Entre le 1<sup>er</sup> janvier 2014 et le 31 décembre 2017, l'EPF Réunion a procédé à 126 rétrocessions (soit 45 rétrocessions en 2017) et a procédé à 187 acquisitions foncières (soit 51 acquisitions en 2017) destinés pour l'essentiel à des équipements publics, des aires de loisirs, et des aménagements paysagers.

Par ailleurs, l'EPF Réunion continue de soutenir les projets structurants et innovants à rayonnement régional comme la ZAC Renaissance (90 ha), et l'éco-cité de Cambaie-Oméga (179 ha).

Cependant, nous constatons depuis déjà quelques années que les acquisitions foncières pour du logement ainsi que pour les réserves foncières sont en nette diminution. Les mesures incitatives mises en place par l'EPF Réunion destinées à favoriser la mise en œuvre d'une politique foncière (baisse significative des frais de portage, suppression des coûts d'intervention, prise en charge des diagnostics immobiliers, mise en place de bonifications foncières, élaboration des Plans d'Actions Foncières, etc..) demeurent insuffisamment sollicitées.

La mobilisation de l'ensemble des acteurs reste prioritaire afin que tous, nous restons fixés sur l'objectif commun, produire une offre de logement et d'hébergement adaptée aux besoins des Réunionnais.

L'EPF Réunion poursuivra ses actions de maîtrise foncière et l'accompagnement des Collectivités dans le développement de leur territoire.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'O. Riviere', written in a cursive style.



Conformément à la loi et sur la base des objectifs du SAR, l'établissement public foncier de La Réunion a élaboré et adopté un programme pluriannuel d'interventions foncières (PPIF), en date du 6 décembre 2013, 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 :

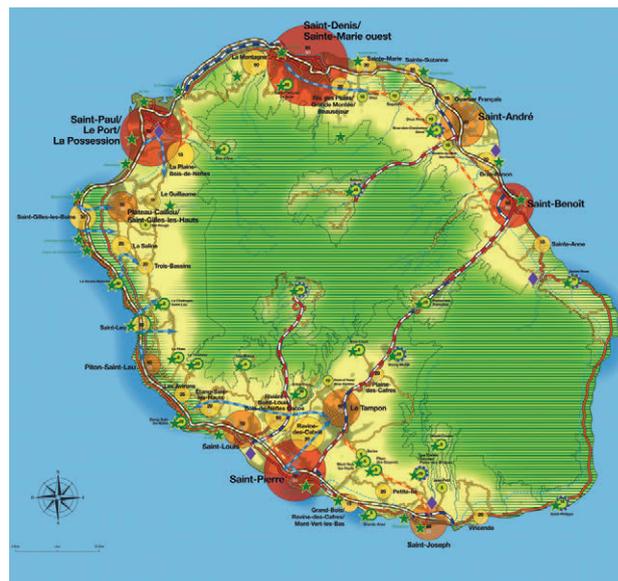
- > des opérations d'aménagement,
- > la construction de logements aidés,
- > la réalisation de zones d'activités économiques,
- > la réalisation d'opérations à caractère touristique,
- > et accessoirement : la construction d'équipements publics structurants.

A ce jour, nous constatons que ce sont 5 154 logements qui sont réalisés ou en cours de réalisation sur 92 ha de terrains de l'EPF Réunion.

Si nous extrapolons sur l'ensemble des terrains à destina-

tion logements ainsi que les réserves foncières à prédominance logements, nous comptabilisons, sur la base d'une densité moyenne constatée de 48,8 logements/ha, un potentiel de logements à venir de 9 650 logements (pour environ 197,6 ha).

Chiffres auxquels il conviendra de rajouter les acquisitions foncières à venir sur la zone de Cambaie (180 ha : plus de 10 000 logements envisagés sur une longue période) plus une partie des terrains de la ZAC Renaissance III (expropriation en cours par l'EPF Réunion), soit 1 900 logements.





**LES ACQUISITIONS  
ET LES RETROCES-  
SIONS À FIN 2017**

**ENTRE LE 1<sup>ER</sup> JANVIER  
2014 ET LE 31 DÉCEMBRE  
2017, L'EPF RÉUNION A  
PROCÉDÉ À 187 ACQUISITIONS  
FONCIÈRES (SOIT  
51 ACQUISITIONS EN 2017)  
QUI SONT LOCALISÉES :**

**12%**

dans les espaces d'urbanisation prioritaire, identifiés dans le SAR et traduits dans les PLU pour permettre la constitution de réserves foncières.

**80%**

dans les espaces urbains à densifier, identifiés dans le SAR et traduits dans les PLU pour favoriser le renouvellement urbain

**8%**

dans des territoires ruraux habités identifiés dans le SAR et traduits dans les PLU.

A noter qu'en 2017, à la demande des collectivités, l'essentiel de nos acquisitions a porté sur des terrains pour des équipements publics, des aires de loisirs, des aménagements paysagers (31 acquisitions pour 4 ha). Les acquisitions foncières pour du logement sont en diminution (17 acquisitions pour 4,5 ha en 2017).

Il en est de même pour les réserves foncières (3 terrains pour 4 ha). On peut déplorer qu'aucune transaction foncière n'a été demandée pour de l'activité économique et touristique. 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.

**CES 187 ACQUISITIONS FONCIÈRES REPRÉSENTENT UNE SURFACE CUMULÉE DE 98 HA ET 99,5 M€. CES 187 ACQUISITIONS FONCIÈRES REPRÉSENTENT UNE SURFACE CUMULÉE DE 98 HA ET 99,5 M€, SOIT :**

- 14 terrains (47 ha et 36 M€) qui ont été acquis pour des réserves foncières long terme et des opérations d'aménagement,
- 86 terrains (26 ha et 34 M€) pour du logement,
- 3 terrains (8 ha et 4,5 M€) pour de l'activité économique et touristique,
- 84 terrains (17 ha et 25 M€) pour des équipements publics, des aires de loisirs, des aménagements paysagers...

# LES ACQUISITIONS DE TERRAINS PAR L'EPF REUNION

14  
TERRAINS

(47 ha et 36 M€) qui ont été acquis  
pour des réserves foncières long  
terme et des opérations  
d'aménagement



© Source : Source : Groupement Atelier LD - Leu Réunion - Expertise Urbaine - Biotope - Espelia

#### OPERATION « ZAC Océan à Saint-Leu »

Plus de 14,5 ha ont été acquis par l'EPF en 2014 pour la réalisation de cette ZAC.

© Source : cartographie EPF sur Fond © Google Maps / Projet TCO



#### OPERATION « Cambaie-Oméga »

Le Territoire de la Côte Ouest (TCO) et l'EPF Réunion ont convenu de s'associer pour engager une politique foncière visant à faciliter le projet d'aménagement Ecocité à Cambaie-Oméga. L'EPF s'est engagé à mener des acquisitions sur ce secteur à hauteur de 50 M€. Plus de 8 ha ont été acquis par l'EPF entre 2016 et 2017



© Source : cartographie EPF sur Fond © IGN 2011

#### OPERATION

#### « ZAC Renaissance III à Saint-Paul »

Plus de 18 ha ont été acquis par l'EPF en 2015 pour la réalisation de cette ZAC.

#### MAIS AUSSI DU FONCIER POUR :

- Projet de ZAC La Ville Est Port, Commune du Port
- Projet de ZAC Chemin Summer n°2 à Saint-Paul
- PRU du Centre-ville de Saint-Paul
- Densification et restructuration du centre-bourg de St-Philippe
- Structuration de l'entrée de bourg de Grand-Coude à Saint-Joseph
- Projet « Opération Bel Ombre » à Saint-André
- Structuration du Front de mer de Saint-Pierre
- Réserve foncière sur le secteur des Casernes à St-Pierre (environ 2,2 ha)
- Opération de rénovation urbaine - projet PRU-NEL à St-Denis



© Source : SEMADER, aménageur de la ZAC Cœur de Ville pour le compte de la Ville de La Possession



**OPÉRATION « Cœur de Ville à La Possession »**

Sur les 6,6 ha de fonciers maîtrisés par l'EPF, environ 2,9 ha ont été acquis en 2015. Cette opération a pour objectif notamment de développer les activités de commerces et de services et de favoriser l'implantation des habitations au Cœur de Ville.

© Source : Bertin, Labigüe Architecte



**OPÉRATION « Les Fourragères au Tévelave »**

Située sur la route du Tévelave, ce foncier de 5 508 m<sup>2</sup> acquis en mai 2017 sera repris par la SODEGIS pour la réalisation d'une opération de 21 LLTS. Cette acquisition a fait l'objet d'une bonification de la part de la CIVIS à hauteur 20% et d'une bonification SRU/EPF Réunion, qui s'élève également à 20%.

© Source : SODEGIS



**OPÉRATION « Les Platanes » à Piton des Goyaves à Petite-Ile**

Ce foncier de 5 130 m<sup>2</sup> a été acquis fin 2017. Un PC a été accordé en mai 2016 pour la réalisation de 28 LLTS (opérateur : SODEGIS). Cette acquisition a bénéficié d'une bonification EPCI (CIVIS) de 20% et d'une bonification SRU/EPF Réunion de 20%.

**MAIS AUSSI DU FONCIER POUR :**

- Opération Californie au Tampon -
- Opération « Kakis à l'Entre-Deux » (35 LLTS)
- Opération « Bois bleu » (anciennement le Tulipier) rue Delattre de Tassigny à Saint-Denis (27 LLTS)
- Opération « Le Navarre » 35 LLTS et commerce à St-Paul – SEDRE
- Opération de 19 logements à Saint-Philippe (parcelle AT 257) – SODEGIS
- Opération « Résidence des Artistes » à Ste-Marie (34 Villas individuelles L.A.S) SEDRE
- Opération de logements « Les Portes de Bagatelle à Sainte-Suzanne, 40 LLTS (lot 5 concernant l'EPF)
- Opération de logements « Dakota » au Tampon (26 LLTS)
- Opération de logements sur le secteur de la Ligne 1000 et Structuration du 1er village à la Plaine-des-Palmistes
- Opération de logements « Macabit » à la Saline Les Bains
- Densification du centre-ville et de la Plaine-des-Cafres au Tampon, avec opération de logements aidés
- Opération « Le Zéphir » sur la Providence à St-Denis (38 LLTS dont 13 sur le terrain acquis par l'EPF)
- RHI du Plate à St-Leu
- Opération de logements en centre-ville de St-Pierre, densification
- Densification du centre-ville
- Opération de 20 LLTS pour personnes âgées - La Trinité St-Denis - SHLMR

**86**  
TERRAINS

(26 ha et 34 M€)  
pour du logement,

# LES ACQUISITIONS DE TERRAINS PAR L'EPF REUNION

3  
TERRAINS

(8 ha et 4,5 M€) pour de l'activité  
économique et touristique,



#### **ZA de la Saline - Bourg Entrée Nord (Hermitage)**

L'EPF a fait l'acquisition en 2014 de plus de 1,6 ha pour la création d'une zone artisanale sur le bourg de l'Hermitage, à environ 3 kms de la route des Tamarins. Les démarches sont en cours au niveau du TCO et un appel à projet sera bientôt lancé.



#### **OPERATION « Extension de la ZA de la Pointe des Châteaux »**

Ce foncier d'environ 5,8 ha a été acquis en 2015 pour le compte du TCO. Il est situé entre la route des Tamarins et la RN 1A, dans le prolongement nord-est de la zone existante, à proximité de l'échangeur Colimaçons de la route des Tamarins. L'objectif du TCO est de proposer des locaux supplémentaires destinés à des activités artisanales ainsi qu'à des entreprises



#### **Equipement touristique et de loisir à Saint-Gilles**

Il s'agit d'un bien bâti dégradé acquis en décembre 2014 sur 1 278 m<sup>2</sup> de foncier. Cette parcelle est située à proximité du port de Saint-Gilles les bains et de la station balnéaire des Roches Noires.



84  
TERRAINS

(17 ha et 25 M€) pour des équipements publics, des aires de loisirs, des aménagements paysagers



**Foncier « SAFER – route de Montgaillard » à Saint-Denis**

Environ 1,4 ha ont été acquis en 2014 et 2015 pour la réalisation d'équipements publics. Ce bien sera rétrocédé ultérieurement à la Commune.



**Pôle Loisir nature de Dos d'Ane**

Porté par le TCO, ce complexe sportif et de loisirs à vocation intercommunale est en cours de réalisation sur environ 1 ha acquis par l'EPF. Un complément de 364 m<sup>2</sup> a été acquis en 2015.



**ZAC Beauséjour à Sainte-Marie**

La réalisation d'un lycée est programmée sur les 3,4 ha de foncier acquis par l'EPF. En 2015, un échange de 234 m<sup>2</sup> a eu lieu pour permettre la réalisation d'un équipement de téléphonie. En illustration, la construction de la cuisine centrale.

**MAIS AUSSI DU FONCIER POUR :**

- Equipement scolaire sur la route du Télélave aux Avirons
- Réalisation du SDIS / Structuration Gol Les Hauts à Saint-Louis
- Pôle d'échange de la Saline (Saint-Paul)
- Opération "Les écoles" rue Pothier à Saint-Paul
- Structuration de Manapany Les Hauts à Petite-Ile
- Structuration du Centre-ville, du 12ème, du 13ème, du 14ème, du 19ème et du 23ème km au Tampon
- Extension du groupe scolaire au PK 17 au Tampon
- Structuration du bourg au Télélave
- Equipement en lien avec le futur TCSP à St-Pierre
- Réserve foncière NPNRU 2 sur Bois d'Olivés
- Equipements culturels en lien avec le Séchoir à St-Leu
- Parking marché forain et extension du service urbanisme à la Possession
- Implantation d'un CCAS en centre bourg de Salazie
- Structuration du Bourg de Bras Des Calumets à la Plaine-des-Palmistes
- Equipement public sur le 2ème village à la Plaine-des-Palmistes
- Maison de quartier de Bois-Rouge à Sainte-Marie

# LES REVENTES DE TERRAINS PAR L'EPF A DES COLLECTIVITES OU BAILLEURS SOCIAUX

70  
TERRAINS

(34.5 ha, pour 27 M€)  
pour des opérations de construc-  
tion de logements,



## **Opération "Le Navarre" à Saint-Paul**

Opération en cours. RHI multisites (secteur de l'Etang). 38 Logements Locatifs Très Sociaux (LLTS) + 1 commerce sur 2 081 m<sup>2</sup> - SEDRE.  
Architecte : Atelier Grouard Architectes



## **Opération « Les Fougères » à Saint-André**

Projet mené par la SODIAC - Architecte : Georges TORCATIS. Réalisation de 52 LLTS par la SODIAC sur environ 1 ha. Rétrocédé par l'EPF en 2015



## **Résidence pour personnes âgées (RPA) « Montfleury » à Saint-Benoît**

Réalisation en cours par la SEMAC de 48 logement sur environ 1 800 m<sup>2</sup> de terrains rétrocédés par l'EPF entre 2014 et 2015.

## **MAIS AUSSI DU FONCIER POUR :**

- Opération « Cap Ouest » à La Possession (40 LLTS)
- Opération « Les Lianes » à Saint-Joseph (30 LLTS)
- Opération "Général Lambert" en entrée de ville (RPA) à St-Joseph (30 logement + logement de gardien)
- RPA de 31 logements entrée de ville de St-Joseph (BT 17)
- Opération « RHI Petit Saint-Pierre » à Saint-Benoît (19 LLTS)
- Opération « La Boussole » à Saint-Benoît (48 LLTS)
- OPAH Centre-Ville de St-Benoît (projet non arrêté)
- Densification de St-François à St-Benoît
- Opération « Terrain Fasy » à St-Benoît, 40 logements (étude en cours)
- Structuration de Bourbier à St-Benoît
- RHI de l'Abondance à St-Benoît (19 logements), en travaux
- Opération de 80 logements prévus sur plus de 3,4 ha, chemin La Caisse à Ste-Rose
- RHI Mare à Citrons à Salazie (à l'étude)
- Opération « Madina » au Plate à Saint-Leu (25 LLTS)
- Opération « Amata » à Saint-Louis (46 LLTS et 12 LLTS)
- Opération « Fanfan » à Trois-Bassins (24 LLTS)
- Opération "Cœur de Hameau" (lot 5 des Portes de Bagatelle à Ste-Suzanne, 40 LLTS)
- Opération de logements "Bois Bleu" sur Deux-Canons à St-Denis (27 LLTS)
- Opération "Clair de Lune" Rue Lacroix à Ste-Clotilde (51 LLTS)
- Opération "Californie" en centre-ville du Tampon (24 LLTS)
- RHI du Plate à St-Leu
- Opération "Indigo" (Aménagement Bois De Néfles 3ème tranche à St-Leu), 140 logements
- Opération "Baryton" à St-Leu (42 logements)
- Résidence sociale du Piton à St-Leu (30 LLTS pour personnes âgées)
- Densification de Bois d'Olives à St-Pierre (RPA de 35 LLTS)
- Projet de ZAC Pierrefonds-village à St-Pierre
- PRU du Centre-ville de St-Paul, opération "Bernardin de Quimper" (38 LLTS prévus)
- Opération "Les Jamroses" (11 LLTS sur la Plaine) - SEDRE
- Opération "Ombéline" sur St-Gilles Les Hauts, 36 logements et des commerces
- Opération "Les Kakis" (32 LLTS sur Bras-Long à l'Entre-Deux)
- Densification hauts du centre-ville du Tampon / opération Dakota (26 LLTS)
- Opération de logements sur rue Théo Marianne 2e village à la Plaine-des-Palmistes (étude en cours)
- RHI Petit Bazar à St-André (projet non-arrêté / études à lancer)



© SODEGIS

**44**  
**TERRAINS**

**(18.7 ha, pour 13,4 M€)  
pour des opérations de construction d'équipements publics,**



© Source : Architectes : 2APMR / AP Architecture

**Ecole HQE Mario Hoarau (Bois de Nèfles / Piton St-Leu)**

Equipement public réalisé sur 8 620 m<sup>2</sup>, inauguré en octobre 2016.



© Source : Architectes : co-architectes

**Médiathèque du Sud Sauvage, Saint-Joseph**

Equipement réalisé sur 2 343 m<sup>2</sup> de foncier acquis par l'EPF. L'inauguration a eu lieu en décembre 2017.



© Source : Architecte : Alain CHAN FAT

**Centre Technique Municipal de Sainte-Suzanne / Commune de Sainte-Suzanne**

Réalisation d'un Centre Technique Municipal au sein de la ZAC Commune Bègue à Ste-Suzanne. Equipement réalisé sur environ 5 550 m<sup>2</sup> par la Commune.

#### MAIS AUSSI DU FONCIER POUR :

- Extension de l'université du Tampon
- Requalification et extension de l'hôtel de ville du Port
- Projet de ZAC Montaignac à l'Etang-Salé
- Centre d'activités socio-éducatif de Hell-Bourg, structuration de l'Ilet à Vidot et équipement administratif à Salazie
- Extension de l'école maternelle de la Poussinière à Saint-Benoît
- Aménagement du front de mer de la Possession
- Ecole du Dassy au Tampon
- Structuration de la Rivière à Saint-Louis
- Réalisation d'une halte routière en entrée de bourg à l'Entre-Deux
- Structuration de la Rivière St-Louis
- Equipements publics du 23ème Km au Tampon
- OPAH Centre-Ville de St-Benoît
- Complexe sportif au premier village à la Plaine-des-Palmistes
- Equipements liés aux transports, et à l'aménagement urbain à Bras-Panon
- PRU du centre-ville de Saint-Paul
- OPAH Centre-Ville de St-Benoît
- Pôle Environnement de Beaufonds à St-Benoît
- Aménagement du champ de foire de Hell-Bourg à Salazie
- Centre administratif de Bois de Pomme à Salazie
- Aménagement touristique des berges de la Rivière du Mat à Bras-Panon
- Maison pour veillées funéraires à Petite-Ile
- Groupe scolaire des Jacques à St-Joseph
- Structuration du Front de mer (Parking Albany) à St-Pierre
- Equipements en liaison avec le stade Jean Sabiani - l'Etang à St-Paul
- Opération "Les écoles" rue Pothier à St-Paul

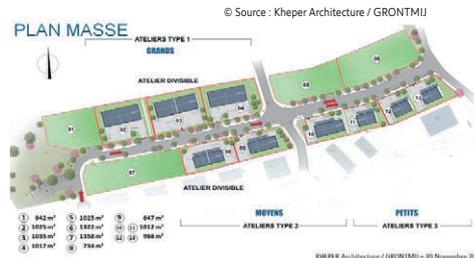
# LES REVENTES DE TERRAINS PAR L'EPF A DES COLLECTIVITES OU BAILLEURS SOCIAUX



(1 ha et 1,5 M€)  
pour des opérations  
touristiques



(22 ha et 3,6 M€)  
pour des zones d'activités  
économiques



## Extension de la zone d'activités de Bras-Monvert à Trois-Bassins

Foncier de plus de 1,8 ha rétrocédé dans sa totalité en 2014 pour la réalisation de l'extension de la ZA de Bras-Monvert. 11 nouveaux ateliers artisanaux sont prévus sur cet espace pour compléter les 14 existants.



## Future zone d'activités de Beauvallon à Saint-Benoît

Plus de 13 ha ont été acquis par l'EPF pour le compte de la Commune. A ce jour, environ 1,7 ha ont été rétrocédé à la Commune. Des études sont en cours.



© SHLMR



**ZAC Pierrefonds Aérodrome à Saint-Pierre**  
Le foncier acquis par l'EPF représente environ 19 ha. La quasi-totalité de ce foncier été rétro-cédé en 2014. Les travaux sont en cours.

**MAIS AUSSI DU FONCIER POUR :**

- Entrée de bourg des Makes (structuration du bourg, développement économique et touristique)
- Opération « Cœur de ville / Domaine du Bois de Senteurs » à La Possession
- Projet d'Office du tourisme au Tampon



**LES RECETTES  
ET DEPENSES DE  
L'EPF A FIN 2017**

# LES RECETTES ET DEPENSES DE L'EPF A FIN 2017

*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 2017, les reventes de terrains ont rapporté à l'établissement 73 M€ de recettes. L'EPF Réunion devrait percevoir 28 M€ supplémentaires d'ici fin 2018. C'est donc un total prévisionnel d'environ 101 M€ de reventes de terrains et biens immobiliers que l'établissement devrait percevoir d'ici fin 2018. Si cette perspective se concrétise d'ici 2018 (101 M€), nous serons 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 termes 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 63 M€ pour 2014-2018,
- la trésorerie disponible au 1er janvier 2014 soit 20 M€,
- les taxes issues de la loi SRU, soit 2 588 000 € à ce jour.

**EN CONSÉQUENCE, L'ESTIMATION PRÉVISIONNELLE DE RECETTES DE 167,7 M€, QUI FIGURAIT DANS LE PPIF, DEVAIT ÊTRE ATTEINTE VOIRE DÉPASSÉE EN 2018.**

En matière de dépenses, ce sont 99,5 M€ d'acquisitions foncières qui ont été réalisées à fin 2017. Cela représente environ 70 % de l'objectif prévu au PPIF (136,4 M€). L'objectif initial de dépenses d'acquisitions foncières sur la période 2014-2018 de 136,4 M€ 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 50 M€ 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 prennent du retard compte tenu des procédures en cours, des reports d'audience et des décisions judiciaires en attente.

**EN CONSÉQUENCE, ET COMPTE TENU QUE LES ACQUISITIONS FONCIÈRES SUR CAMBAIE DEVRAIENT INTERVENIR POSTÉRIEUREMENT À 2018 ET DONC APRÈS L'ÉCHÉANCE DE CE PPIF, L'ESTIMATION PRÉVISIONNELLE DE DÉPENSES DE 136 M€ NE DEVAIT PAS ÊTRE ATTEINTE EN 2018.**



**LA GOUVERNANCE**

# 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 Sept Conseils d'Administration se sont tenus depuis janvier 2014 qui 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 A DES PROJETS D'ENVERGURE REGIONALE

- 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...



# LA MÉTHODE DE TRAVAIL

# LA MÉTHODE DE TRAVAIL

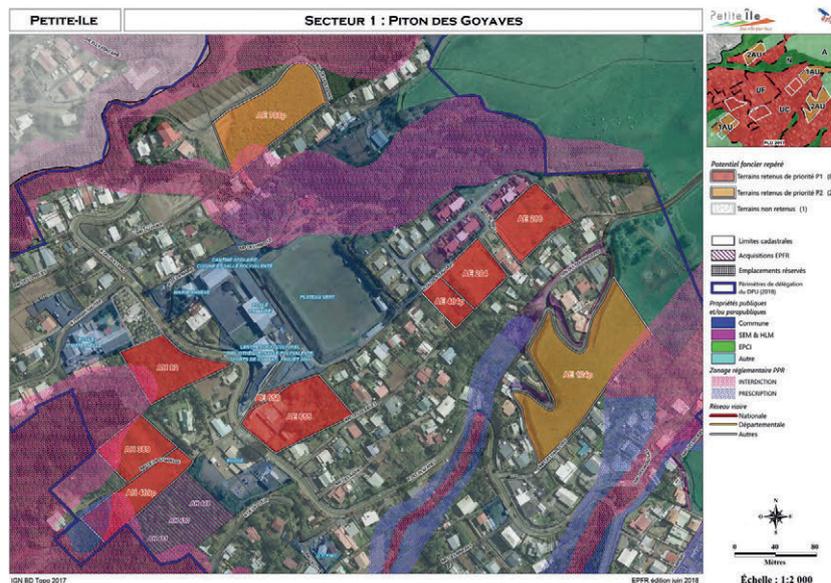
## 1 LA POURSUITE DE L'ÉLABORATION ET LA MISE À JOUR DE PLANS D' ACTIONS FONCIÈRES (PAF) :

« 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'Action Foncière aura donné lieu à une validation par un conseil municipal, la minoration foncière de l'EPF Réunion sera portée à 15 % sur le prix du foncier ».

**Entre 2014-2017, l'EPF Réunion a réalisé 9 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.

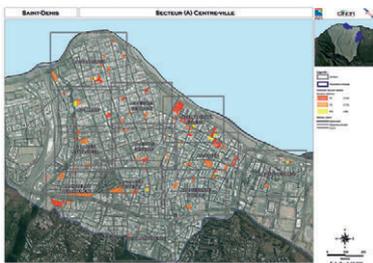
**PAF INTERCOMMUNAL POUR LA CINOR, LE PROJET A DÉBUTÉ FIN 2015 :**

■ **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.

# LA MÉTHODE DE TRAVAIL

## • *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. => Validation en cours.

## • *Septembre 2017 : Saint-Pierre*

Secteur de Bois d'Olivés, 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.

## 2 ▸ 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 ».

A ce jour, **le droit de préemption urbain a été délégué à l'EPF Réunion par 20 communes pour une surface totalisant plus de 10 116 ha** (à rapprocher des 26 000 ha d'espace urbain de référence du SAR). Depuis 2014, l'EPF Réunion a signé 60 conventions avec 14 communes sur des périmètres prioritaires d'intervention totalisant 8 540 ha. Ce sont 7 233 déclarations d'intention d'aliéner que nous avons eues à traiter durant ces quatre 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'amé-

nagement de la ZAC Renaissance III. La Déclaration d'Utilité Publique a été prise par le Préfet le 6 décembre 2016.

## 3 ▸ 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 (CG).

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 donc 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 Renouveau Urbain (NPNRU) et dans les Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV), au sens de la loi « égalité et citoyenneté » ainsi que les Communes déficitaires exemptées.

L'EPF Réunion apporte une minoration foncière sous forme de **subvention**

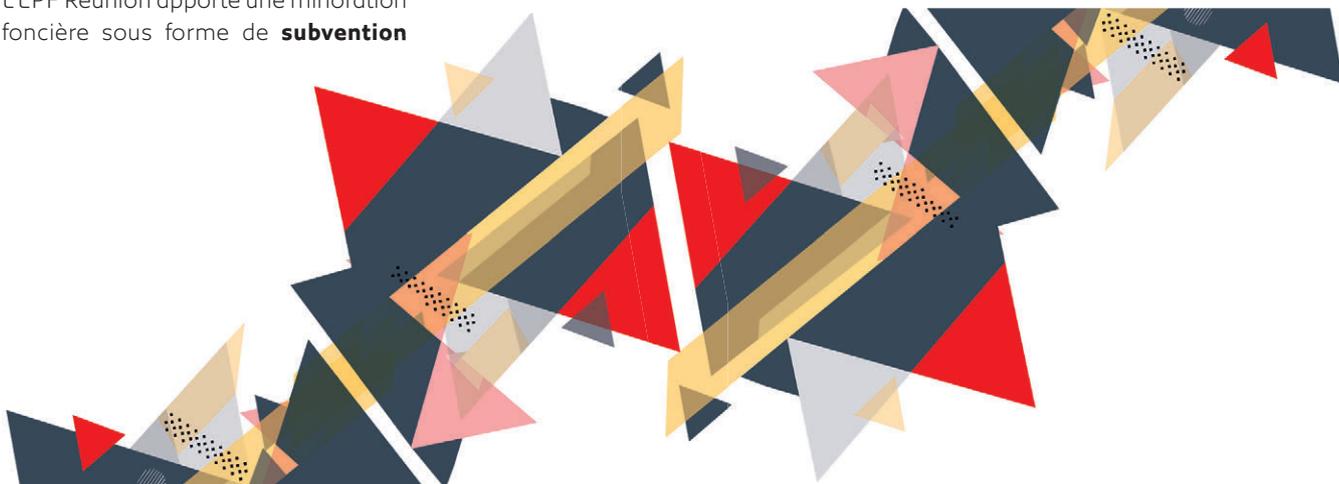
**d'un montant maximum de 20 % du montant total du prix des terrains** (hors frais) acquis par l'établissement, **dans la limite d'un montant de 200 000 euros par opération**, dès lors que le bailleur social désigné par la Commune, a pris l'engagement de racheter ces terrains dans un délai maximum de 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.

*Ce dispositif aura concerné 30 dossiers entre 2014 et 2017, qui permettront la réalisation de plus de 950 logements pour une subvention de 1 097 857,90 €. Le montant disponible pour mettre en œuvre cette mesure est d'environ 1 455 000 €.*

## 4 LES CONVENTIONS DE PORTAGE ET LA GESTION DES BIENS

Depuis 2014 ce sont :

- 187 conventions de portage qui ont été signées entre l'EPF Réunion et les collectivités,
- 49 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 ...
- 63 bâtiments sur des terrains en portage dont l'EPF Réunion a fait procéder à des démolitions. De plus, 29 opérations de désamiantage ont été menées sous la supervision des équipes de l'établissement.





epf  
Réunion

# LA MAÎTRISE FONCIÈRE AU SERVICE DU DÉVELOPPEMENT DE VOS TERRITOIRES

La confiance que nos membres et nos partenaires nous accordent permet à l'EPF de la Réunion de disposer d'un périmètre d'intervention couvrant ainsi 100 % du territoire (24 communes réunies au sein de 5 EPCI).

