



Etablissement Public Foncier
de La Réunion

Rapport d'activité



2023

Avant Propos



L'année 2023 : année de transition et d'ambition

L'année de 2023 est une année de transition et d'ambition à plusieurs niveaux pour l'EPF Réunion.

Une transition, tout d'abord, de gouvernance dans le pilotage de l'établissement, qui se caractérise par l'arrivée de Mme Christine PARAMÉ comme nouvelle Directrice Générale en remplacement de M. Jean-Louis GRANDVAUX, ayant fait valoir ses droits à la retraite.

Une transition opérationnelle, puisqu'un nouveau Plan Pluriannuel d'Interventions Foncières (PPIF 2024-2028) a été voté par le Conseil d'Administration afin de prendre le relais du précédent PPIF 2019-2023. Le PPIF est prévu par les statuts et doit permettre de définir les orientations, les objectifs et les méthodes ainsi que les moyens à mobiliser pour en permettre leur réalisation.

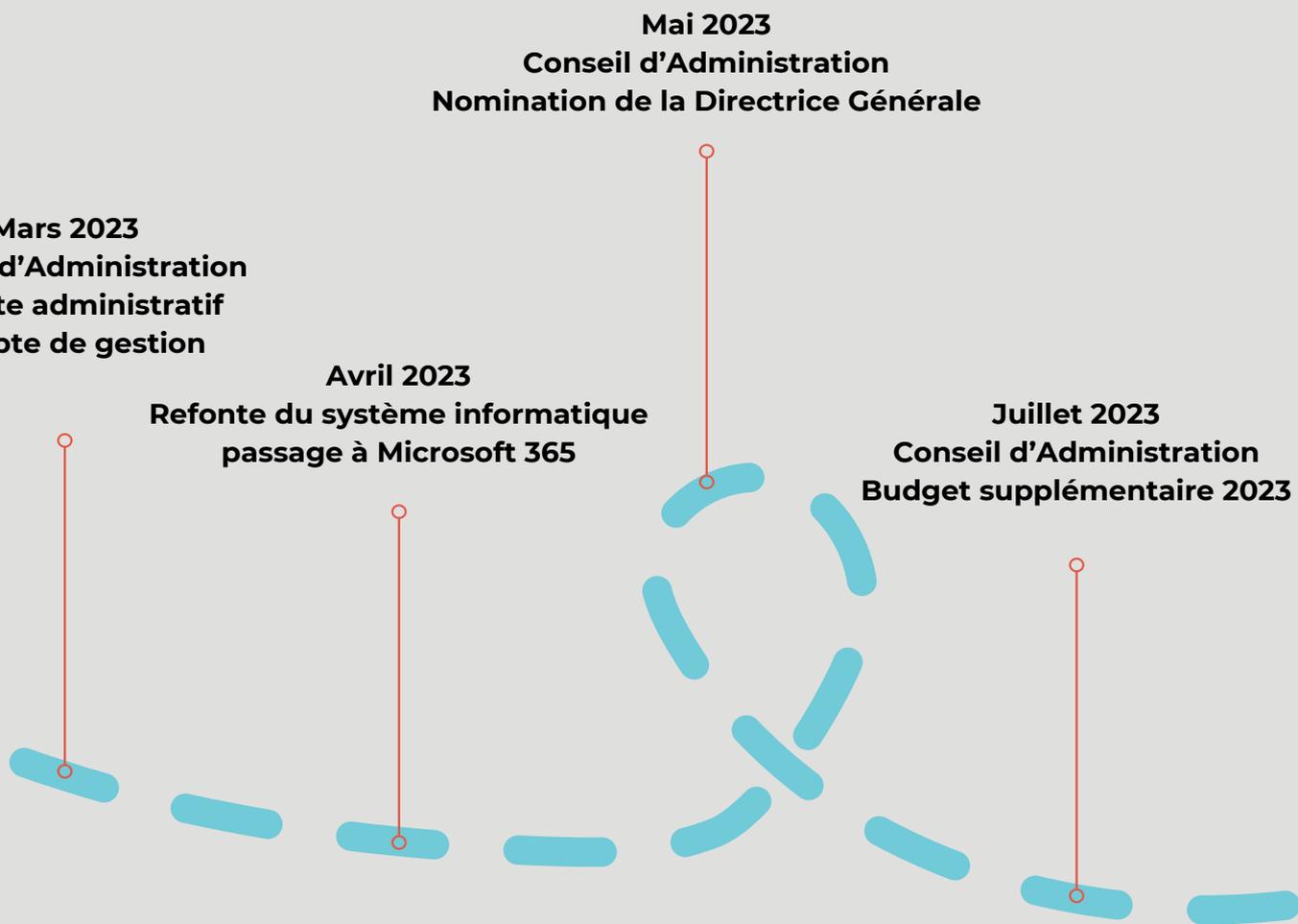
L'année 2023 est également une année d'ambition envers nos partenaires car le nouveau PPIF ouvre de nouvelles perspectives d'interventions par le biais de mesures d'accompagnement qui vont être déployées sur l'exercice 2024. Elles vont prendre forme à travers notamment des dispositifs innovants mais aussi par le biais de dispositifs qui ont été réajustés afin de répondre, encore plus, aux besoins des collectivités.

A partir du mois de septembre 2023, les premiers rendez-vous avec les maires et président.e.s des collectivités ont été programmés en vue de faire le point sur les mesures d'accompagnement de l'établissement et d'instaurer une plus grande proximité avec nos membres.

L'ambition se veut également financière car le PPIF 2024-2028 porte sur un engagement de plus de 27 M€ contre 8 M€ pour le précédent.

Les moments forts

L'année 2023 est celle de la clôture du PPIF 2019-2023 mais aussi celle du remplacement du directeur, suite à son départ à la retraite.





Décembre 2023
Approbation du PPIF
2024-2028
Vote du budget primitif 2024
Séminaire des élus
et des partenaires

Octobre 2023
Intervention
de l'EPF Réunion
au sénat
"Livre blanc du logement social"
AG des EPFL

Août 2023
Prise de fonction de la
Directrice Générale

Novembre 2023
Vote des orientations
du PPIF

Septembre 2023
Début des rencontres avec les maires,
président.e.s des collectivités

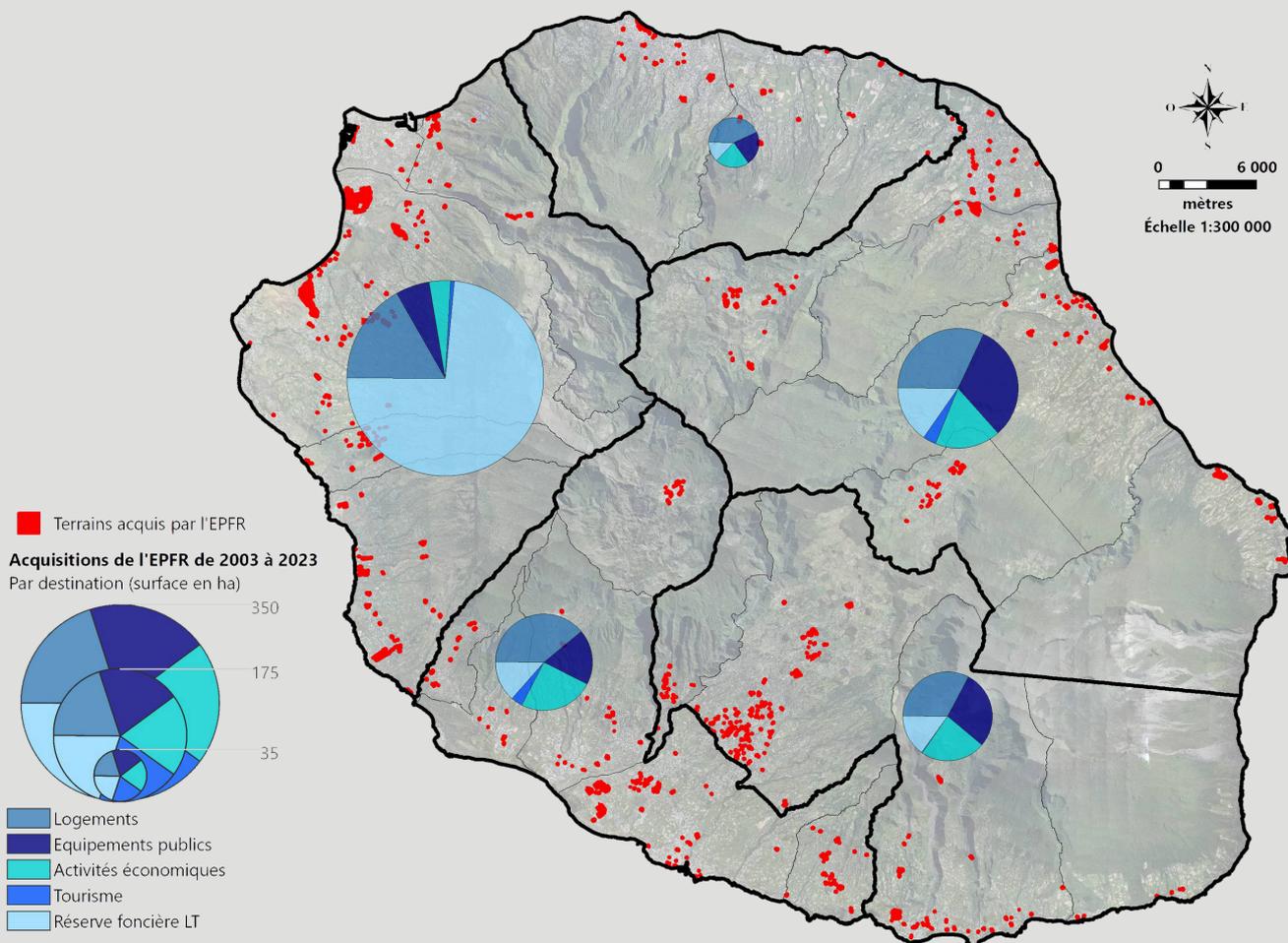
Vers la préparation
des nouvelles mesures
d'accompagnement
en faveur des collectivités



Acquisitions réalisées

Entre le 1er janvier et le 31 décembre 2023, l'EPF Réunion a procédé à 87 acquisitions, pour une surface de 27 hectares et une valeur globale de 31 410 632,49 €.

Depuis la création de l'établissement en 2003, l'EPF Réunion a acquis 968 terrains pour une surface de 707,09 hectares et une valeur de 456 294 956,73 €.



Acquisitions **réalisées**

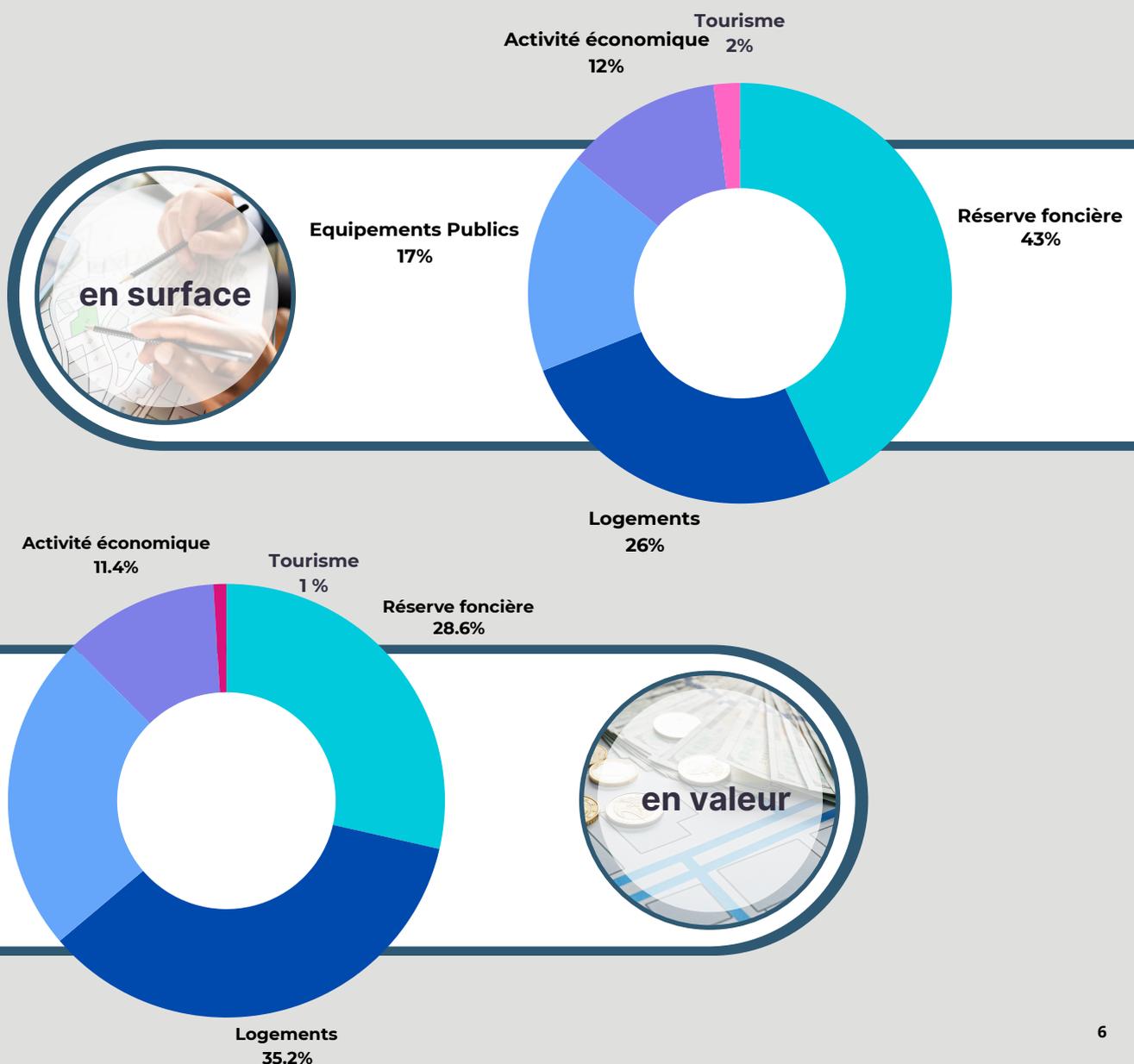


Destinations des acquisitions



En surface, la destination des biens acquis est à 69 % liée à la constitution de réserve foncière et à la réalisation de logements aidés.

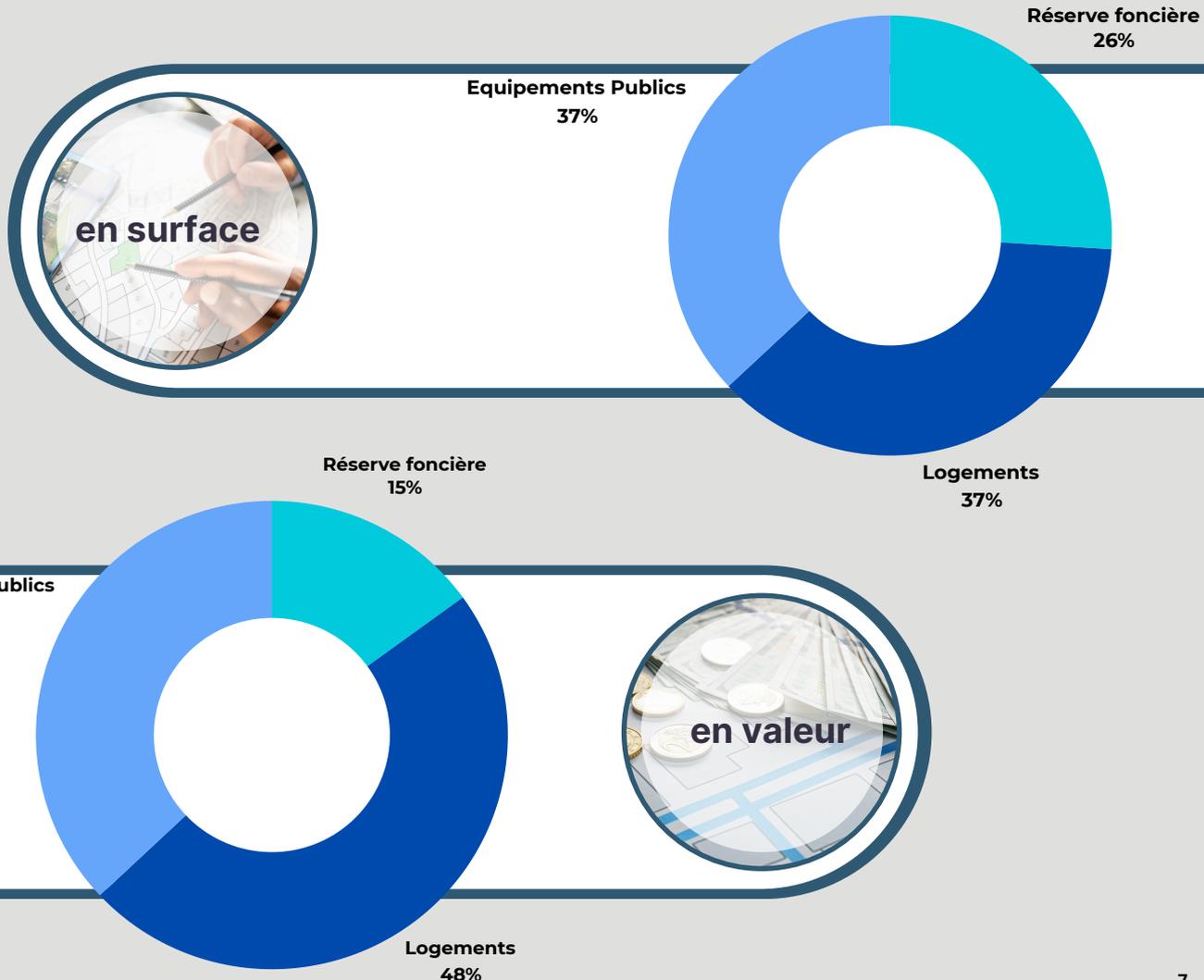
Avec la signature récente de projets ORT (Opérations de Revitalisation des Territoires), ACV (Action Cœur de Ville), le nombre d'acquisitions en faveur des équipements publics devrait être amené à augmenter.



Rétrocessions réalisées

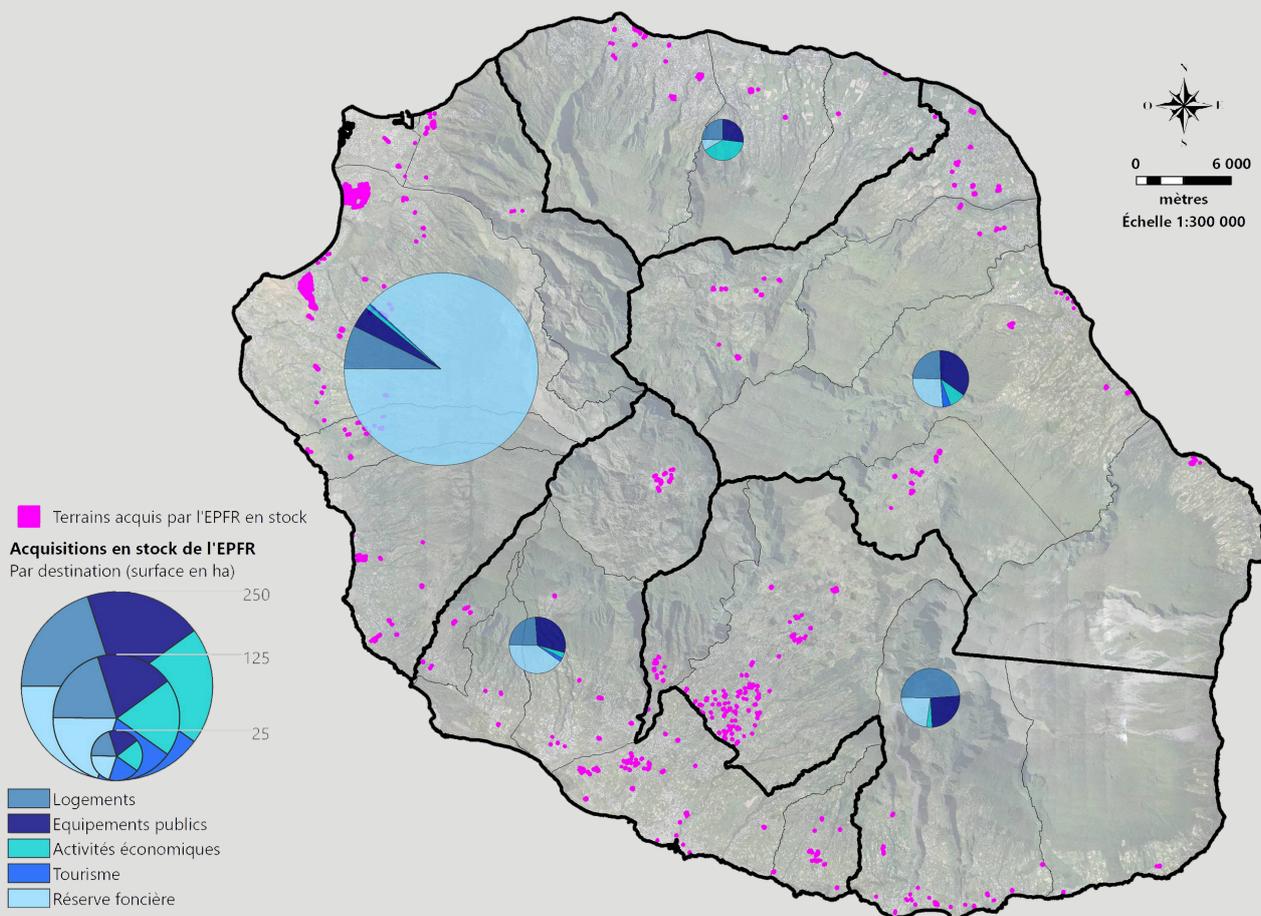
L'EPF Réunion a procédé à 53 rétrocessions, pour une surface de 13,76 hectares et une valeur globale de 19 893 535,00 €. Depuis la création de l'établissement en 2003, l'EPF Réunion a rétrocédé 525 terrains pour une surface de 351,13 hectares et une valeur de 194 511 073,41€.

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



Stock à la fin 2023

Le stock actuel de l'EPF était constitué fin 2023 par 471 terrains représentant une surface cumulée de 366 ha (dont 257 ha sur le TO) et un montant total de 267 M€.



Ventilation du stock

L'EPF Réunion a acquis 968 terrains pour 707,09 ha.

En 2023, l'établissement maintient dans son stock 471 terrains pour une surface totale de 366,8 ha et une valeur de 267 754 792,62€.

En surface, ces terrains sont destinés en majorité à de la réserve foncière (69,8%), à du logement (14,4%) et à de l'équipement public (11,4%).



Equipements Publics 11.4%
Tourisme 0.8%

Logements 14.4%

Réserve foncière 69.8%

Activité économique 1.9%
Réserve foncière 19.5%

Equipements Publics 47.1%

Logements 30.4%

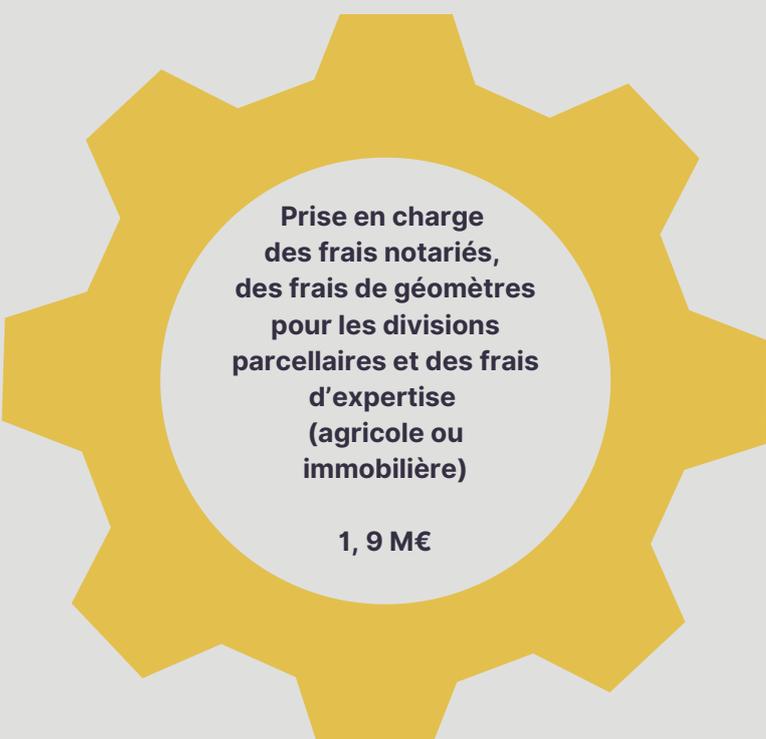


Minoration du foncier

Dans le cadre de la mise en œuvre de son programme pluriannuel d'interventions foncières (PPIF 2019-2023) l'EPF Réunion a réaffirmé sa volonté de prioriser ses interventions pour les acquisitions de terrains en faveur du logement aidé ainsi que des activités économiques et touristiques.

A cette fin, l'établissement a provisionné sur ses fonds propres une somme de 10 Millions d'euros pour toute la durée du PPIF 2019-2023 et a validé un programme d'actions qui se traduit par des mesures opérationnelles dont le bilan suit au 31 décembre 2023.

Le taux de réalisation est ainsi de 97 %.



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

1,9 M€



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

2,6 M€



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

4,8 M€

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

2,4 M€

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

0,63 M€

**Bonification de 20%
en faveur du logement aidé
dans les grandes
opérations d'aménagement
(plafonnée à
500 000€/ opération)**

0,5 M€

**Bonification spéciale
en faveur du logement
aidé /déficit
d'opération**

0,17 M€

Minoration à hauteur de
500000€/opération,
sous conditions, pour les
zones d'activités
économiques et
touristiques

0 €

Mesure en faveur
des terrains
revendus à un
Office Foncier
Solidaire

0 €

Préservation
du patrimoine bâti

0 €

Focus logements



Pour rappel, l'EPF Réunion a acquis en 2023 :

- 18 terrains destinés au logement aidé pour une surface de 12ha 85a 64ca et une valeur de 9 198 991.00 €
- 8 terrains en réserve foncière à vocation logement pour 2ha 48a 23ca et une valeur de 2 277 011.00 €.

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

- 364 terrains destinés au logement pour une surface de 183ha 98a 64ca et une valeur de 166,392 M€,
- 43 terrains en réserve foncière à vocation logement pour 234ha 64a 10ca et une valeur de 84,471 M€.

Sur la base d'une densité constatée de 54 logements par hectare, sur les opérations déjà livrées, ces fonciers ont permis ou devraient permettre la réalisation d'environ 21 500 logements.

Demeurent en stock, à ce jour :

- 181 terrains pour une surface d'environ 285 hectares, essentiellement sur le Territoire de l'Ouest (dont ±200 ha sur les opérations de Cambaie-Ecocité et ZAC Renaissance III), devraient permettre à court, moyen et long terme, la réalisation d'environ 11 500 logements, avec le constat que 66% des logements programmés étaient des LLS et LLTS, soit une perspective de production d'environ 7 500 logements locatifs sociaux, à réaliser sur les terrains restant en portage.

Focus logements



L'EPF Réunion a acquis 26 terrains destinés aux logements aidés en 2023.



Focus

logements



Rappel du contexte réglementaire : L'article 55 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain, codifié à l'article L302-5 du Code de la construction et de l'habitation, a fixé aux communes urbaines un objectif de mixité sociale pour l'habitat d'au moins 20 % de logements locatifs sociaux par rapport à leur parc de résidences principales.

Le dispositif a connu plusieurs évolutions en vingt ans. La loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de la construction de logements sociaux a notamment porté cet objectif de réalisation de logements sociaux, dans la plupart des communes urbaines, à 25 % du nombre de leurs résidences principales, avec des dérogations possibles.

Elle a également fixé l'échéance à 2025, pour l'atteinte de cet objectif.

Pour y parvenir, un certain nombre de mesures ont été mises en place :

- Un prélèvement (duquel peuvent être déduites certaines dépenses), sous certaines conditions, sur les communes « déficitaires et carencées » en termes de logements locatifs sociaux (art. L302-7 du CCH),
- Le montant du prélèvement correspond à 20 % du potentiel fiscal multiplié par le nombre de logements locatifs sociaux manquants,
- Un objectif triennal de réalisation de logements locatifs sociaux (LLS) correspondant est fixé aux communes,
- Le décret n° 2023-601 du 13 juillet 2023 a fixé la liste des communes exemptées de l'application des dispositions des articles L. 302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation, en application du III du même article, au titre de la période triennale 2023 à 2025.

Focus

logements



Communes concernées et prélèvements nets opérés pour l'année 2023.

Il est à retenir que :

- **8 communes satisfont aux obligations de la loi.**
- **16 communes sont en déficit de logements sociaux, dont :**
 - **5 communes**
 - **LES TROIS-BASSINS,**
 - **SAINTE-ROSE,**
 - **CILAOS,**
 - **SALAZIE,**
 - **La PLAINE DES PALMISTES,**
 - **sont exemptées au titre du décret n° 2023-601 du 13 juillet 2023 fixant la liste des communes exemptées de l'application des dispositions des articles L. 302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation, en application du III du même article, au titre de la période triennale 2023 à 2025.**
- **2 communes sont en situation de carence, en application des dispositions de l'article L.302-9-1 du code de la construction et de l'habitation :**
 - **Sur la base du bilan triennal portant sur le respect de l'objectif de production de logements sociaux sur la période 2020-2022, la Commune de l'ENTRE-DEUX a fait l'objet d'un constat de carence par arrêté du préfet de La Réunion n° 3742 du 30 décembre 2020, et le droit de préemption transféré à l'Etat a été délégué à l'EPF Réunion par arrêté Préfectoral n° 2133 du 22 octobre 2021.**
 - **Par arrêté du préfet de La Réunion n°3741 en date 30 décembre 2020, la Commune de PETITE-ILE a fait l'objet d'un constat de carence, et le droit de préemption transféré à l'Etat a été délégué à l'EPF Réunion par arrêté Préfectoral n° 2163 du 27 octobre 2021.**

Le montant total des prélèvements SRU nets arrêtés en 2023 et versé à l'EPF Réunion au vu du bilan au 1er janvier 2022, sur 6 communes qui n'étaient pas exemptées au titre du décret 2023-601 du 31 juillet 2023, et ne pouvaient justifier de dépenses déductibles suffisantes, s'est élevé à 672 967,67 €.

Depuis 2015, date de mise en place des dispositifs d'affectation des prélèvement SRU, l'EPF Réunion a perçu 5 659 076,10 €.



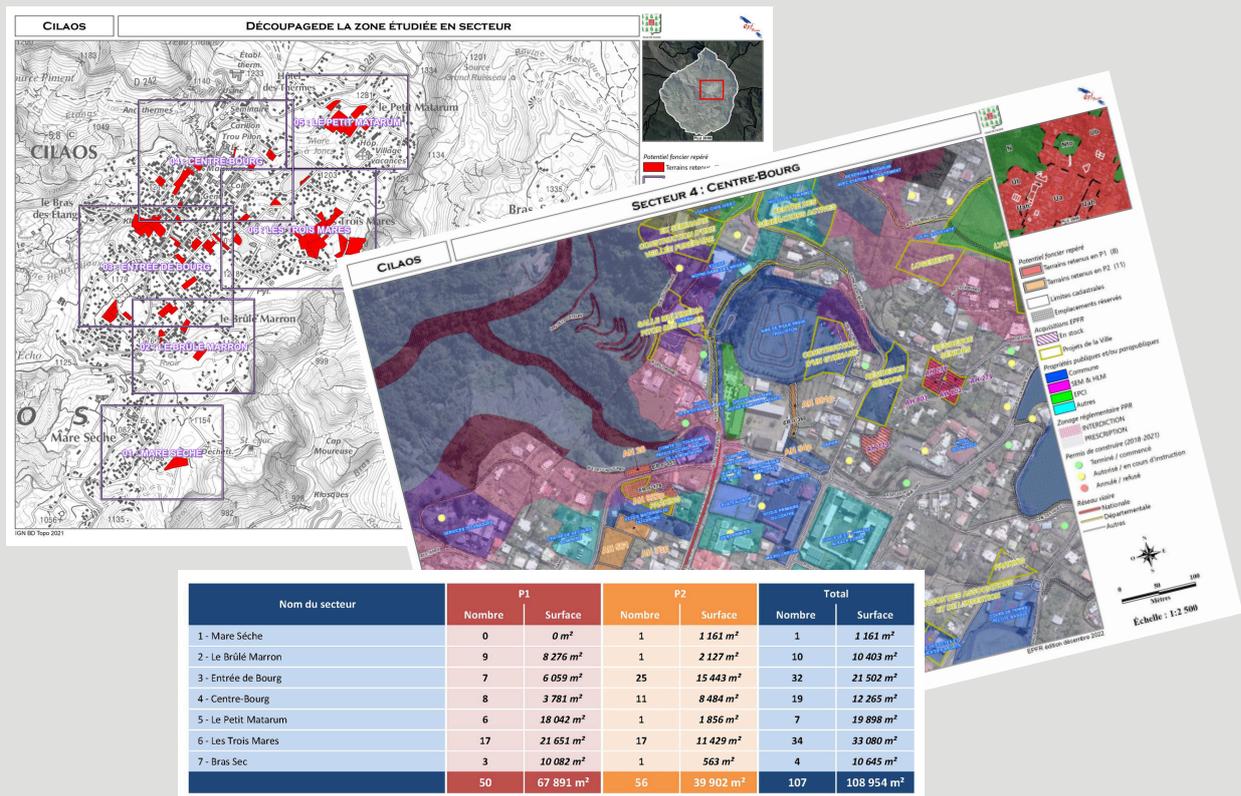
Plans d'actions foncières

Toute politique foncière doit être déterminée par une politique de planification, au travers des documents d'urbanisme tels que le SAR, les SCOT et les PLU, que nous traduisons dans les Plans d'Actions Foncières (PAF).

Dans le but d'identifier et de solliciter la mobilisation des fonciers vacants ou sous utilisés dans les espaces urbains, l'EPF Réunion a réalisé 28 Plans d'Actions Foncières (PAF) sur 22 communes. Durant ces dernières années, plusieurs PAF communaux ont été mis à jour comme celui de Cilaos ou Saint-Joseph.

Fin 2023, l'EPF Réunion a été mandaté par la commune de l'Entre-Deux pour établir un PAF logements & équipements sur la majorité de son territoire. L'EPF Réunion a également initié 3 PAF intercommunaux (PAFi) sur la CINOR, la CIVIS, et sur la CIREST.

En 2023, le PAFi CIVIS a été actualisé, et le PAFi CIREST à vocation économique initié en 2022 a été présenté à plusieurs instances en vue de décision. L'objectif étant de finaliser ces trois plans d'actions foncières sur l'année 2024.



Préemptions et **expropriations**



Le droit de préemption urbain a été délégué à l'EPF par 22 communes pour une surface totalisant plus de 11 000 ha (à rapprocher des 26 000 ha d'espace urbain de référence du SAR).

Sur ces périmètres, l'EPF Réunion a traité en 2023, 2 429 déclarations d'intentions d'aliéner (DIA) représentant une surface de 166ha 73a 61ca et une valeur cumulée de ± 716 M€ €. Sur la durée du PPIF 2019-2023, ce ne sont pas moins de 13 367 DIA pour ±1 029 hectares notifiés pour une valeur cumulée de 3 567 M€ qui ont été réceptionnées.

En 2023, l'EPF Réunion a exercé le droit de préemption qui lui a été délégué, 46 fois pour 14ha16a11ca et une valeur de 10,26 M€ ce qui a permis l'acquisition de 14 biens pour une surface de 19 301 m², en précisant que nombre de préemptions opérées en 2023, ne seront concrétisées qu'en 2024, en raison des délais de réflexion des vendeurs et des délais de signature et de paiement du prix de vente.

Au total pendant l'année 2023, l'EPF Réunion a acquis 20 terrains pour 2ha20a09ca et une valeur de 4 326 619.00 €.

Par ailleurs l'EPF Réunion peut mettre en œuvre la procédure d'expropriation. Ainsi, à la demande de la Commune de Saint-Paul et de la SEDRE, l'établissement a mis en œuvre la procédure d'expropriation pour les acquisitions nécessaires au projet d'aménagement de la ZAC Renaissance III. Fin 2023, ce sont 90 ha du périmètre de la DUP, qui ont été déjà acquis par l'EPF Réunion pour environ 13 M€.

A l'acquisition



Parcelle requalifiée



Le proto aménagement

L'année 2023 a été rythmée par l'achèvement de 49 chantiers de démolitions pour 1 196 K€. Les études et les phases préparatoires de 21 chantiers pour l'année à venir ont été lancées.

Parmi les opérations emblématiques du territoire, nous pouvons évoquer l'achèvement en 2023 du chantier de démolition réalisé dans le cadre des Fonds Barnier qui a amené l'EPF Réunion à démolir 15 habitations en pieds de falaise sous la menace grave et imminente d'un éboulis, au Village de La Passerelle à Saint-Joseph. Cette opération a été menée conjointement avec l'Etat et la Commune et a permis la mise en sécurité des 15 familles concernées.

Au total, près de 9 ha de foncier ont été libérés et peuvent désormais accueillir de nouveaux projets.



La gestion **transitoire**



Ressources et dépenses



Le PPIF 2019-2023 de l'EPF Réunion estimait que les recettes pour la période 2019-2023 pourraient s'élever à 182 M€ environ sans emprunt et entre 232 et 282 M€ avec emprunt, en majorité constituées de la Taxe Spéciale d'Équipement (TSE) et du produit des échéances de partie de prix de revente des terrains en portage et des frais financiers associés.

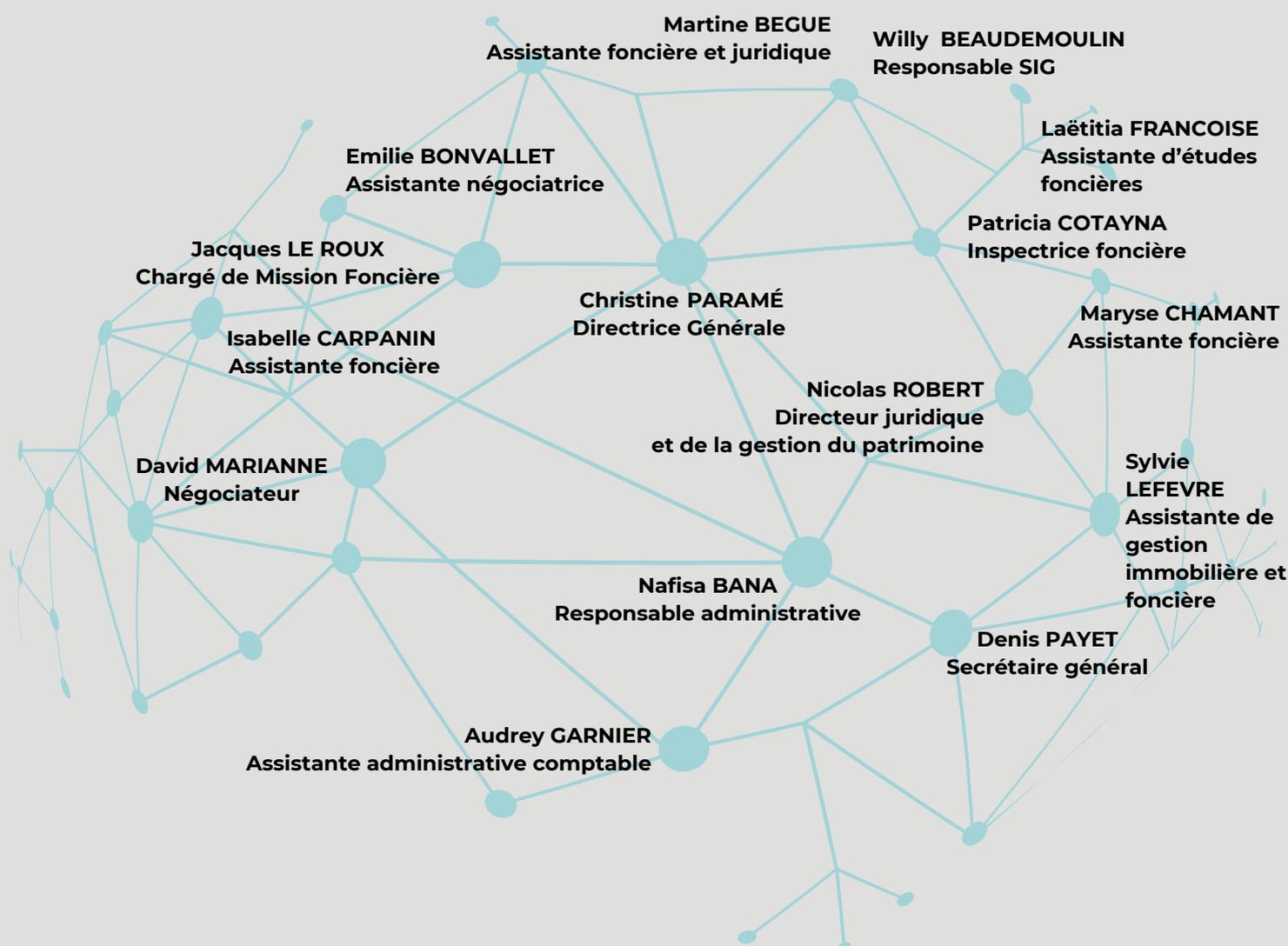
Rappelons que la TSE est une taxe spécifique dédiée à l'action foncière qui vient en complément des 4 taxes directes locales (Taxe d'Habitation, Taxe Foncière Bâtie, Taxe Foncière Non Bâtie, Contribution Foncière des Entreprises). Elle est collectée par la perception publique auprès des populations des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

Le CA de l'EPF Réunion a voté fin 2022 pour l'année 2023, un produit de la Taxe Spéciale d'Équipement (TSE) de 12,6 M€.

Depuis la mise en place de l'EPF, l'établissement a ainsi perçu 198 M€ de Taxe Spéciale d'Équipement (TSE) et a pu acquérir grâce à cette taxe 458 M€ de terrains.

On peut en déduire que 1 € de TSE permet d'acquérir plus de 2 € de terrains pour l'année 2023, les échéances de parties de prix de revente des terrains en portage et les frais financiers associés ont rapporté à l'établissement environ 27,8 M€ de recettes.

Ressources humaines





Ressources humaines

Recrutements 2023

En 2023, deux personnes ont été recrutées et deux ont quitté l'établissement.

En premier lieu, Jean-Louis GRANDVAUX, directeur, a fait valoir ses droits à la retraite le 31 juillet 2023, et a été remplacé par Christine PARAMÉ.

Karen MITON a été recrutée en tant que secrétaire polyvalente, et a quitté l'établissement à la fin de sa période d'essai.

Taux d'absentéisme

Le taux d'absentéisme est inférieur à la moyenne nationale : 2,50 %. Ce taux se réfère à deux accidents survenus en dehors du cadre de travail.

Balance Hommes - Femmes

Si les femmes sont en valeur absolue majoritaires à L'EPF Réunion, force est de constater que seules 3 d'entre elles, dont la DG, occupent un poste de cadre supérieur dans l'établissement.

A contrario, aucun homme n'occupe un poste de cadre, ou d'agent d'exécution.

L'évolution des ressources devra permettre de faire évoluer ces indicateurs à l'avenir afin de respecter la réglementation d'équilibrage entre les hommes et les femmes dans le monde du travail, et ce, à toutes les strates.

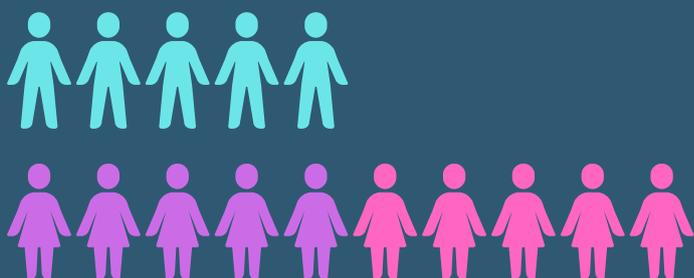
Pyramide des âges

La pyramide des âges montre une difficulté à venir dans la continuité de service, eu égard notamment à sa base qui prend naissance dans la tranche 40-49 ans, et à des départs à la retraite prévus dans 2 voire 3 ans, qui ne sont à ce jour pas totalement préparés par l'établissement.

Des recrutements devront être opérés en tuitage des départs annoncés.

Ressources humaines

(au 31 décembre 2023)



Les perspectives 2024



L'année 2024 : année de démarrage du nouveau PPIF

L'année 2023 est celle de la clôture du PPIF 2019-2023 mais aussi celle du remplacement du directeur, suite à son départ à la retraite. Le nouveau PPIF a mobilisé l'ensemble de l'équipe de septembre à décembre 2023.

Les principaux chiffres du PPIF montrent une dynamique d'acquisitions et de cessions très élevée eu égard au nombre de personnels de l'établissement. A cela, il convient d'ajouter l'accompagnement en ingénierie offert aux collectivités qui n'a pas été quantifié et qui n'est par conséquent pas retracé dans ce rapport.

PPIF 2019 - 2023

Acquisitions	367 acquisitions 238,5 ha, pour une valeur de 196,168 227 millions euros	Stocks	475 terrains acquis 358 ha de surface acquise 267 M€ en valeur
Préemptions	51,76 ha pour 56 M€ (250 dossiers)	Proto- aménagement	136 actions de proto- aménagement correspondant à 26 155 m2 de surface bâtie préparés à leur destination finale et 3 855 561 € investis.

En 2024, c'est le nouveau livret de subventions qui constitue l'objectif du 1er trimestre, et sa vulgarisation.

Un autre chantier attend l'EPF : celui de se structurer davantage, au vu de la montée en charge qui l'attend mais aussi dans la perspective des départs à la retraite imminents de 3 personnels.

Enfin, en 2024, les premières pierres à l'édifice d'une démarche qualité (études) seront mises en place.

Quelques Photos



LE TAMPON

OPÉRATION DE
LOGEMENTS
AIDÉS



SAINT-JOSEPH

RÉSIDENCE POUR
PERSONNES
ÂGÉES



PETITE-ILE

SALLE FUNÉRAIRE



LA PLAINE DES PALMISTES

MÉDIATHÈQUE



SAINT-PAUL

PRÉSERVATION
D'UN MONUMENT
HISTORIQUE



SAINT-DENIS

RÉSERVE FONCIÈRE
(OPÉRATION
D'AMÉNAGEMENT)



epf

Réunion