



Etablissement Public Foncier
de La Réunion

Rapport d'activité



2024



Avant **Propos**



L'année 2024 : année de démarrage du PPIF 2024-2028

L'année 2024 a été une année intense, marquée par le début de la mise en œuvre du nouveau Programme Pluriannuel d'Interventions Foncières 2024-2028 et par le démarrage de plusieurs chantiers.

Le premier chantier a été la refonte du dispositif d'aides aux collectivités, qui a abouti dès avril 2024 à la validation par le conseil d'administration d'un nouveau cadre d'intervention renforcé de quatre nouvelles mesures d'accompagnement et de trois bonus supplémentaires, dédiés au logement social.

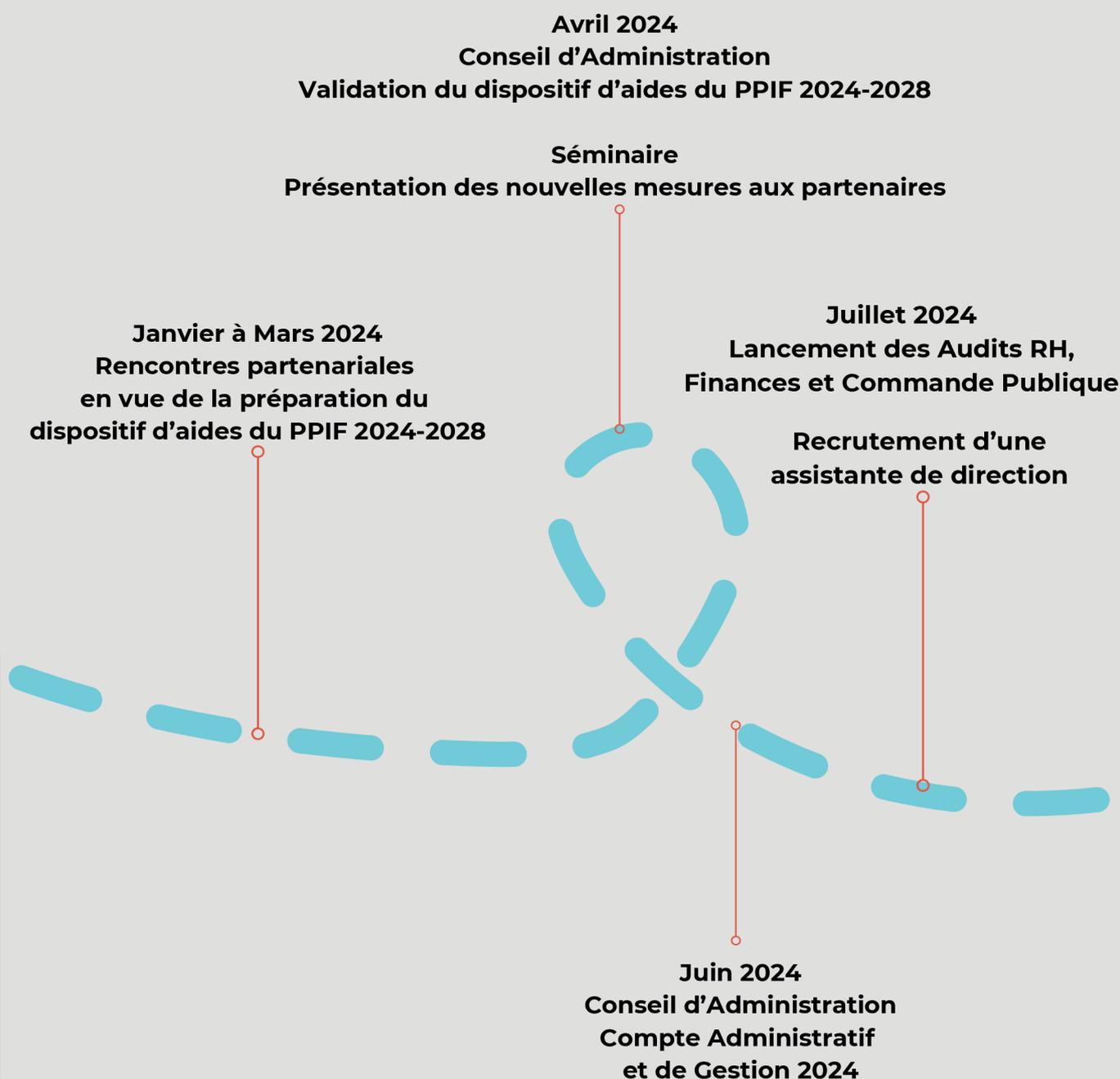
Le deuxième chantier s'est concrétisé par le lancement de trois audits relatifs aux finances, à la commande publique et aux ressources humaines. Cette démarche, dont les premiers rapports seront restitués au deuxième trimestre 2025, s'inscrit dans une volonté visant l'amélioration de la performance et des processus internes, dans le cadre d'une démarche qualité.

La structuration de l'organisation rendue nécessaire par les orientations du PPIF 2024-2025, a démarré dès juillet 2024 par un renforcement de l'équipe administrative.

Enfin, 2024 aura été l'année de plein exercice de la nouvelle directrice générale et celle de son premier bilan d'activité, dont les éléments vous sont présentés ci-après.

Les moments forts

L'année 2024 est celle du démarrage du PPIF 2024-2028 et de l'élaboration du nouveau dispositif des subventions. Elle est aussi marquée par l'arrivée de deux nouveaux agents et par le lancement de trois audits en interne, qui annoncent les prémices d'une démarche qualité.





Décembre 2024
Séminaire droit de
préemption urbain,
abandon manifeste,
biens sans maître

Vers 2025



Novembre 2024
Participation au Forum National du Foncier
Intervention de l'EPF Réunion
au titre du Fonds Barriér

Septembre 2024
Conseil d'Administration
Préemption en vue du futur
SDIS Saint-Denis Est

Nomination d'un Directeur
de la Stratégie Foncière
(promotion interne)

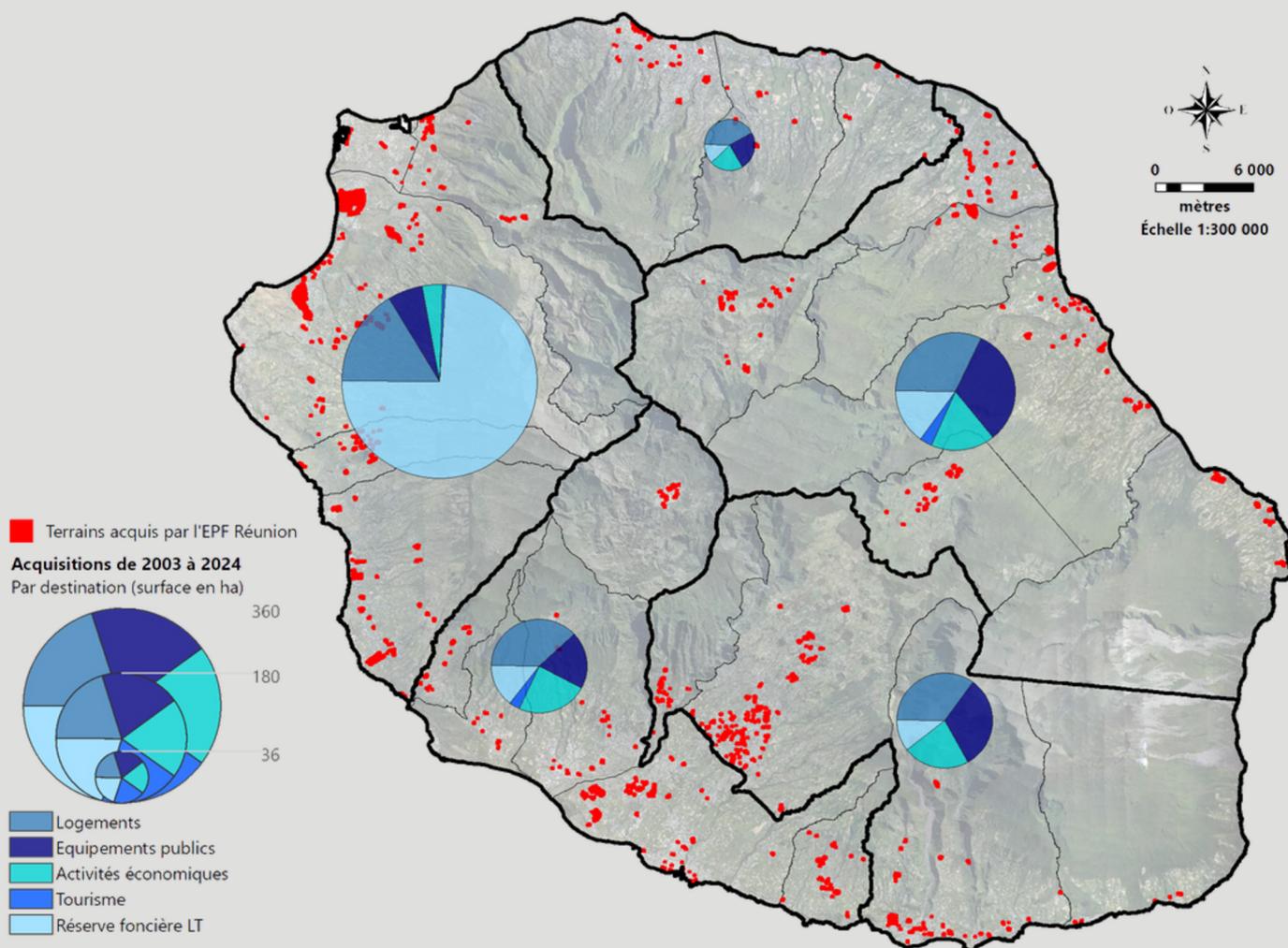
Recrutement d'un responsable
qualité et contrôle de gestion

Octobre 2024
Conseil Administration
Vote du montant de la TSE 2025

Acquisitions réalisées

Entre le 1er janvier et le 31 décembre 2024, l'EPF Réunion a procédé à 72 acquisitions, pour une surface de 28,4 hectares et une valeur globale de 34 765 512,91 €.

Depuis la création de l'établissement en 2003, l'EPF Réunion a acquis 1 040 terrains pour une surface de 735,5 hectares et une valeur de 491 060 469,64 €.



Acquisitions **réalisées**

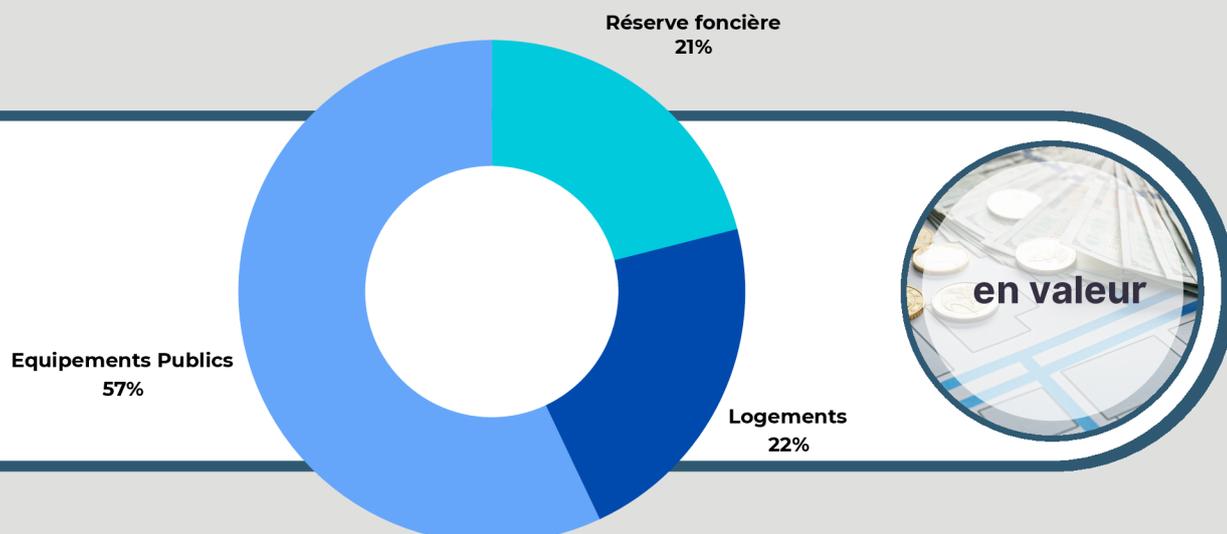
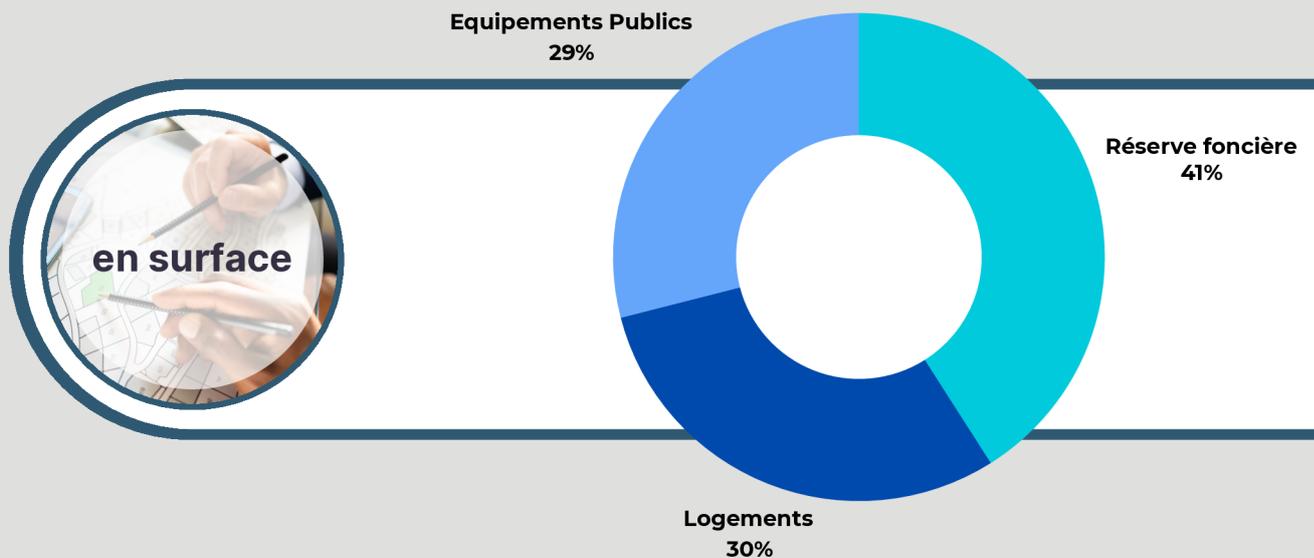


Destinations des acquisitions



En surface, la destination des biens acquis est à 71% liée à la constitution de réserves foncières et à la réalisation de logements aidés.

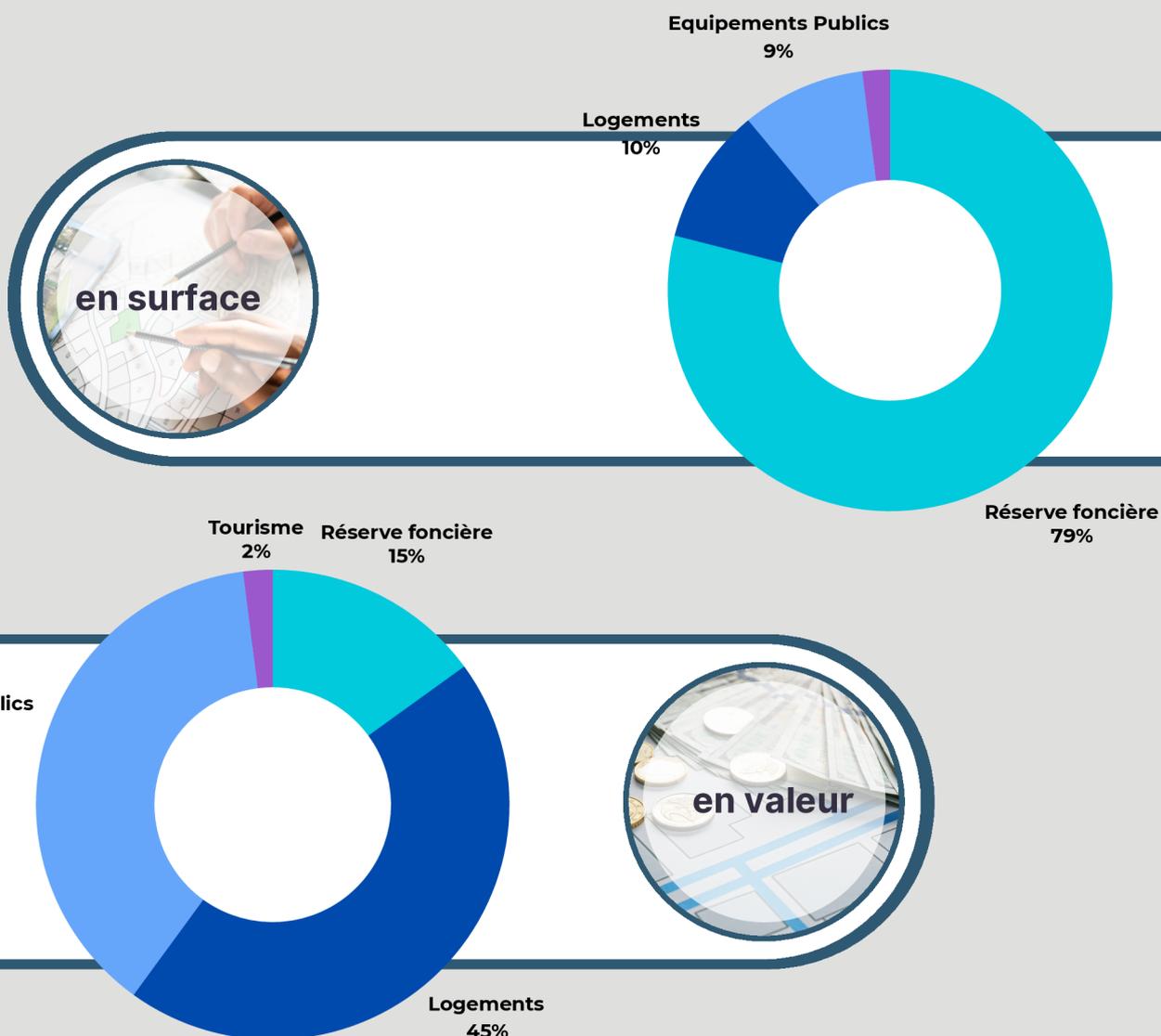
Avec la signature récente de projets ORT (Opérations de Revitalisation des Territoires), ACV (Action Cœur de Ville), le nombre d'acquisitions en faveur des équipements publics devrait être amené à augmenter.



Rétrocessions réalisées

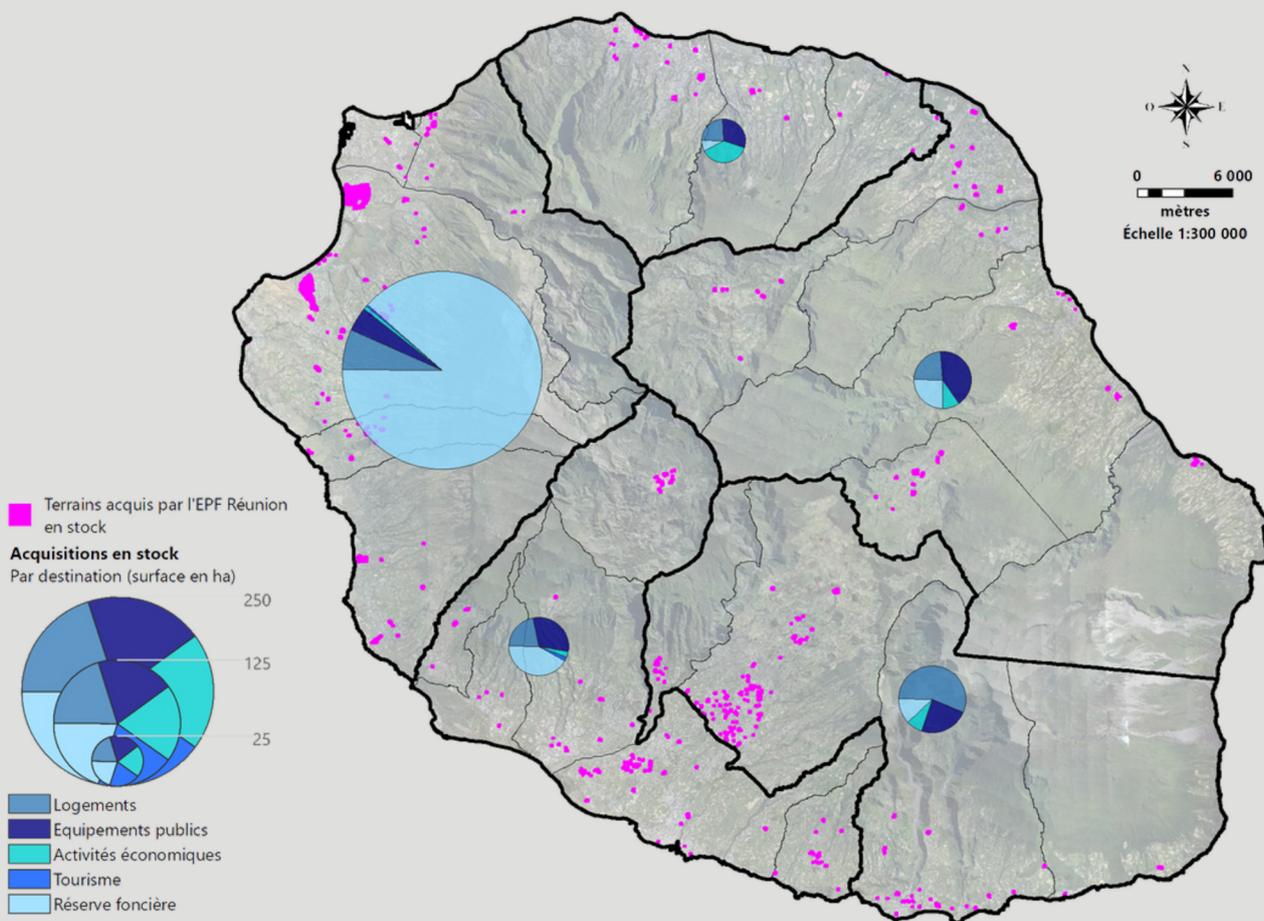
L'EPF Réunion a procédé à 40 rétrocessions, pour une surface de 43 hectares et une valeur globale de 14 832 974,69 €. Depuis la création de l'établissement en 2003, l'EPF Réunion a rétrocédé 565 terrains pour une surface de 394 hectares et une valeur de 209 344 048 €.

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 2024

Le stock actuel de l'EPF était constitué fin 2024 par 519 terrains représentant une surface cumulée de 388 ha (dont 267,9 ha sur le TO) et un montant total de 293 M€.

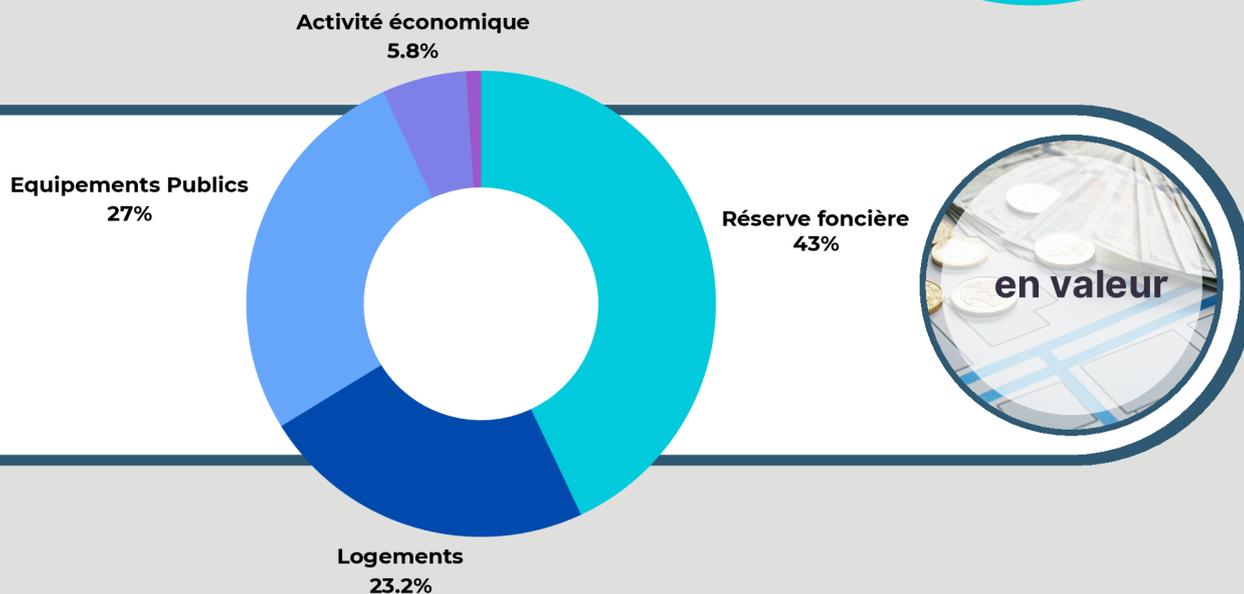
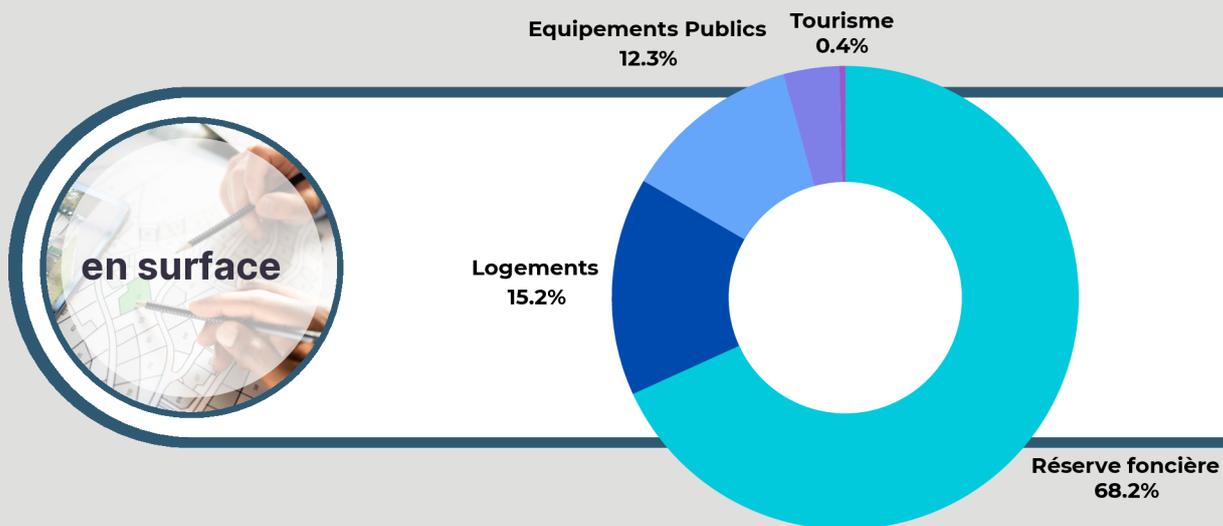


Ventilation du stock

L'EPF Réunion a acquis 1 040 terrains pour 735,5 ha.

En 2024, l'établissement maintient dans son stock 519 terrains pour une surface totale de 388,15 ha et une valeur de 293 536 191,84 €.

En surface, ces terrains sont destinés en majorité à de la réserve foncière (68%), à du logement (15%) et à de l'équipement public (12%).



Minoration du foncier

Par décision du 2 avril 2024, le Conseil d'Administration de l'EPF Réunion a validé le dispositif d'aides du PPIF 2024-2028.

Pour poursuivre sa stratégie en matière d'aménagement du territoire, de contribution aux objectifs de renouvellement urbain et revitalisation des territoires, de préservation du patrimoine bâti, d'un meilleur équilibre des opérations de logement pour contribuer à une maîtrise des loyers, d'une mixité en faveur de l'habitat, il a été proposé de compléter, modifier les mesures existantes et en ajouter de nouvelles, totalisant ainsi 12 mesures opérationnelles + 3 bonus. Pour rappel, le PPIF 2019/2023 comptabilisait 8 mesures d'accompagnement.

A cette fin, l'établissement a provisionné sur ses fonds propres une somme de 27 Millions d'euros pour toute la durée du PPIF 2024-2028.



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

735 K€



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

727 K€



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

2 475 K€

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

497 K€

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

1 201 K€

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

500 K€

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

343 K€

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

0 K€

**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 2024 :

- 15 terrains destinés au logement aidé pour une surface de 8ha52a61ca
 - et une valeur de 7 712 542.00 €,
- 5 terrains en réserve foncière à vocation logement pour 10ha68a18ca
 - et une valeur de 5 297 561.00 €.

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

- 380 terrains destinés au logement pour une surface de 193ha56a94ca
 - et une valeur de 175,381 M€,
- 48 terrains en réserve foncière à vocation logement pour 245ha38a14ca
 - et une valeur de 89,91 M€.

Sur la base d'une densité constatée de 54 logements par hectare sur les opérations déjà livrées, ces fonciers devraient permettre la réalisation d'environ 23 000 logements, dont environ 12 000 réalisés ou déjà programmés.

Demeurent en stock, à ce jour :

- 196 terrains pour une surface d'environ 302 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 20 terrains destinés aux logements aidés en 2024.



Focus

logements



Affectation des sommes issues des prélèvements SRU dans les Communes en déficit de logements locatifs sociaux.

L'article 55 de la loi du 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 a été mis 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



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.
- un arrêté préfectoral n° 2954 du 26 décembre 2023 a prononcé la carence définie par l'article L.302-9-1 du code de la construction et de l'habitation au titre de la période triennale 2023-2025 pour la commune de Saint-Leu ;

Le montant total des prélèvements SRU nets arrêtés en 2024 et versé à l'EPF Réunion au vu du bilan au 1er janvier 2023, sur 7 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 944 906,46 €.

Depuis 2015, date de mise en place des dispositifs d'affectation des prélèvements SRU, l'EPF Réunion a perçu 6 603 546,65 €, et a utilisé ces sommes comme suit :

- Subventions octroyées en faveur du logement social avant 2024 : 4 216 320.50 €
- Subventions octroyées en faveur du logement locatif très social (LLS, LLTS), au titre de la mesure #5 du dispositif d'aides du PPIF 2024-2028 et ce uniquement sur les communes en déficit et non exemptées : 463 271.00 €
- soit au total 4 679 591.50 €, soit 70% des sommes perçues.

Le reliquat des sommes non consommées au 31 décembre 2024, soit 1 923 955.15 €, pourra être utilisé dans le cadre des décisions d'attribution de subventions au titre de la mesure #5 du dispositif d'aides du PPIF 2024-2028 et ce uniquement sur les communes en déficit et non exemptées.



Plans d'actions foncières

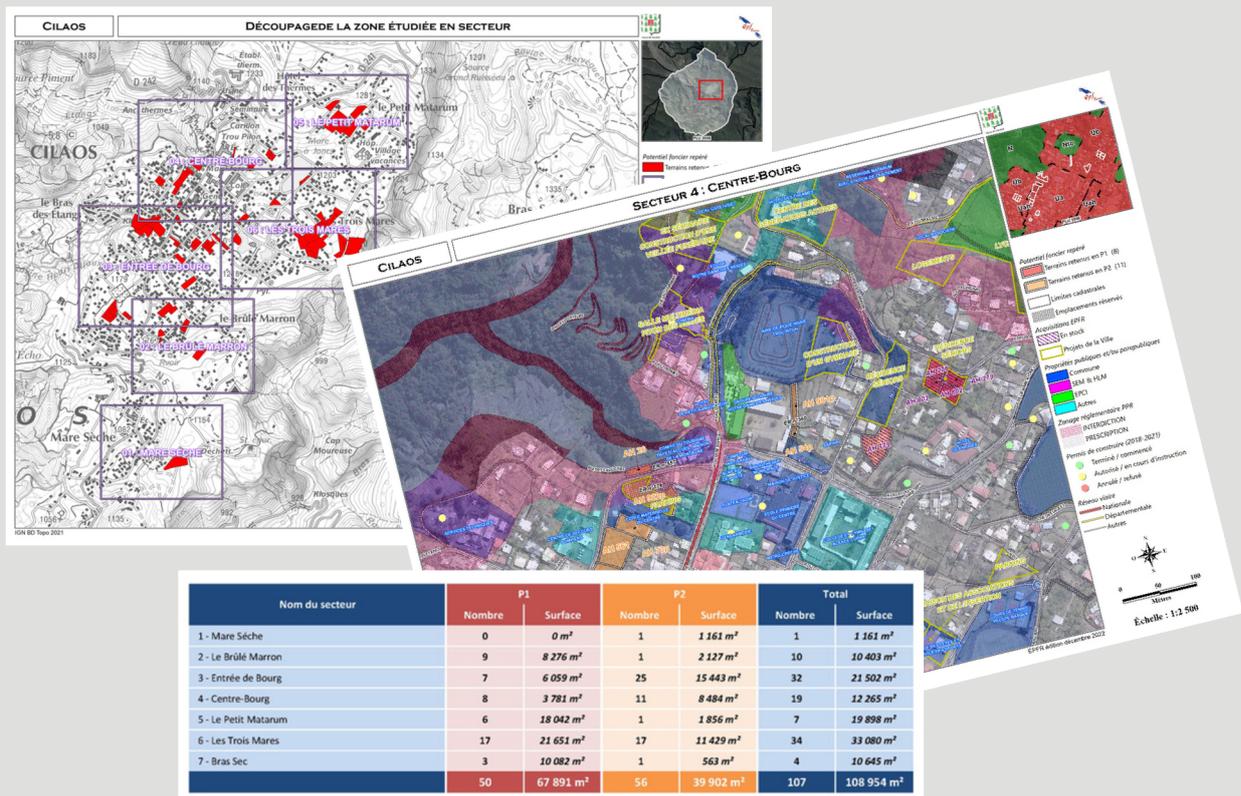
Dans le but d'identifier et de solliciter la mobilisation des fonciers vacants ou sous utilisés dans les espaces urbains, L'EPF Réunion a réalisé depuis sa création 57 Plans d'Actions Foncières sur 22 communes (toutes mises à jour confondues). Durant ces dernières années plusieurs PAF ont été mis à jour.

En 2024, l'EPF Réunion a réalisé 5 mises à jour de PAF communaux, pour l'Entre-Deux / L'Étang-Salé / Salazie / Petite-Île et Saint-Joseph. Il s'agissait notamment de localiser de nouveaux potentiels fonciers pour du logement et des équipements publics sur la majorité de leurs territoires.

Ainsi, sur ces 5 communes, ce référentiel a permis d'identifier 445 terrains pour une surface de 89.84 ha.

L'EPF Réunion a également élaboré 3 PAF intercommunaux (dénommés PAFi) orientés « logement » sur la CINOR et la CIVIS, et orienté « activités économiques » sur la CIREST.

En 2024, l'EPF a poursuivi l'actualisation du PAFi CIVIS sur les communes de Cilaos / Les Avirons et Petite-Île. La première phase de la mise à jour du PAFi CINOR a également été engagée dans la perspective de le finaliser dans le premier semestre 2025.



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 2024, 2 429 déclarations d'intentions d'aliéner (DIA) représentant une surface de 199ha36a66ca et une valeur cumulée de \pm 697 M€ . Sur les 5 dernières années, ce ne sont pas moins de 13 427 DIA pour \pm 1035 hectares notifiés pour une valeur cumulée de 3 647 M€ qui ont été réceptionnées.

En 2024, l'EPF Réunion a exercé le droit de préemption par délégation, 42 fois pour 12ha39a24ca et une valeur de 17,56 M€ ce qui a permis l'acquisition de 17 biens pour une surface de 15 534 m², en précisant que nombre de préemptions opérées en 2024, ne seront concrétisées qu'en 2025, en raison des délais de réflexion des vendeurs et des délais de signature et de paiement du prix de vente.

Du fait du décalage possible entre la décision et la signature de l'acte, pendant l'année 2024, l'EPF Réunion a acquis 42 terrains pour 6ha80a43ca et une valeur de 13 393 949,91 €.

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. Les acquisitions foncières sur ce site sont désormais achevées, ce qui a permis à la SEDRE d'engager une première tranche de travaux, au 1er semestre 2024, sur environ 33,7 ha.



Le proto aménagement

L'année 2024 a été rythmée par l'achèvement de 23 chantiers de démolitions pour une valeur globale de 887 K€ (dont 727 K€ réalisés sur l'exercice 2024). Les études et les phases préparatoires de 27 chantiers pour l'année à venir ont été lancées.

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



La gestion **transitoire**



Ressources et dépenses

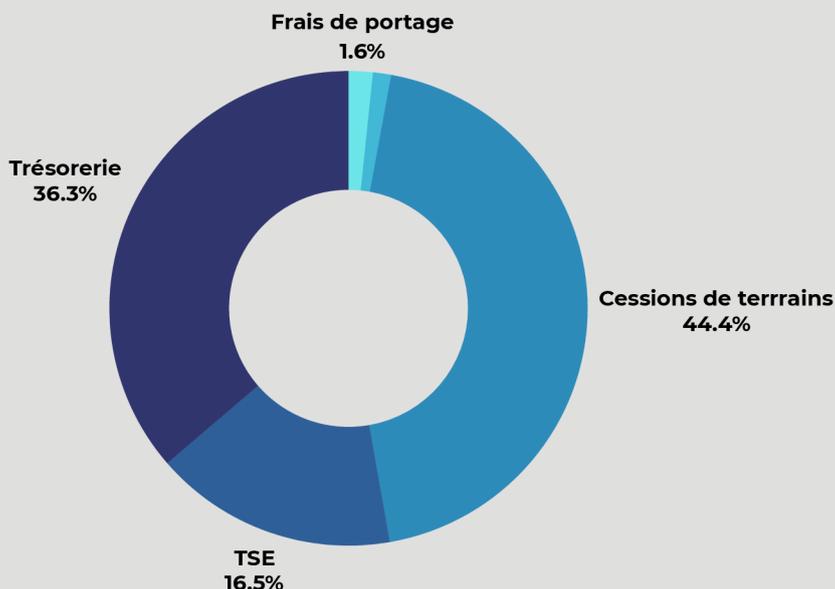


Les principales ressources financières de l'Etablissement sont constituées par la Taxe Spéciale d'Équipement et les recettes issues des reventes.

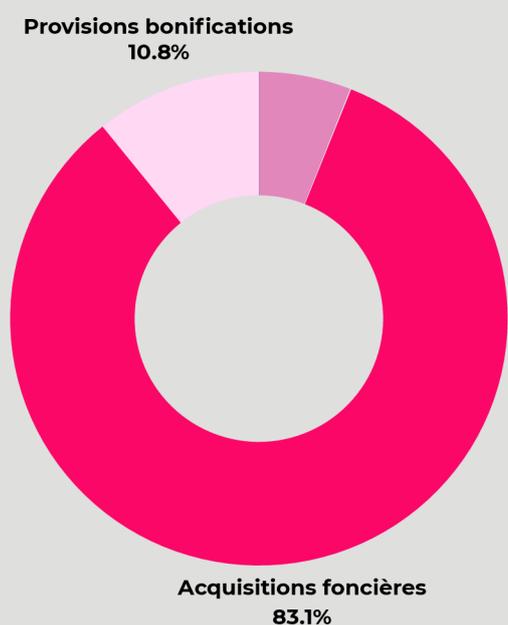
Le conseil d'administration de l'EPF Réunion a voté pour l'année 2024, un produit de la Taxe Spéciale d'Équipement (TSE) de 12,6 M€.

En 2024, les principales dépenses de l'Etablissement concernent 72 acquisitions foncières pour un montant de 34,7 M€ et une enveloppe de 4,5 M€ de bonifications.

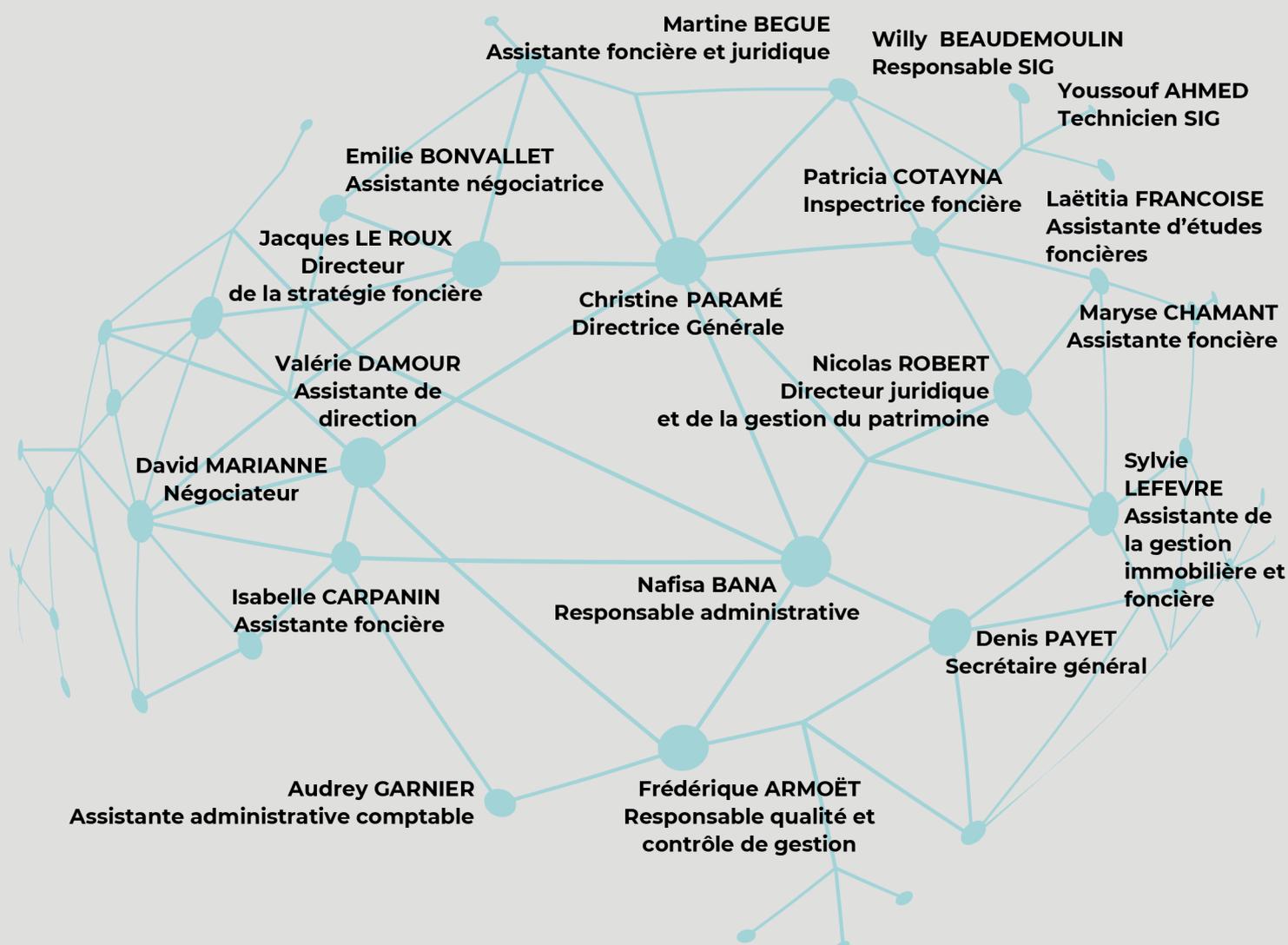
Les recettes



Les dépenses



Ressources humaines



Ressources humaines



Recrutements

En 2024, trois nouvelles personnes ont rejoint l'équipe de l'EPF Réunion

- Valérie DAMOUR, a été recrutée en tant que qu'assistante de direction,
- Frédérique ARMOËT a été recrutée en tant que responsable qualité et contrôle de gestion
- Youssouf AHMED a été recruté en tant que technicien SIG, sous contrat ATA (Accroissement Temporaire d'Activité).

Ces nouvelles recrues portent à 18 les effectifs de l'EPF Réunion.

Formation

En 2024, 50% des agents ont suivi une formation d'au moins 1 jour.
5 sessions de formation ont été réalisées en 2024 dont 2 en intra.

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 en 2025 puis en 2028.

Des recrutements qui ont démarré en 2024 permettent d'opérer en tuilage des départs annoncés.

Evolution professionnelle

En 2024, le chargé de mission foncier a été nommé par promotion Directeur de la Stratégie Foncière.

Ressources humaines

(au 31 décembre 2024)



Les perspectives 2025



L'année 2024 a été l'année de mise en œuvre des nouvelles orientations stratégiques du PPIF 2024-2028 tant sur le plan opérationnel qu'organisationnel.

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.

4 grandes orientations

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

PPIF 2024-2028

Investissements

251,4 Millions à investir dans le développement du territoire

En 2025, 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. Un rééquilibrage des salaires en fonction du poste, de l'ancienneté et de la manière de servir sera réalisé.

Enfin, en 2025, les premières pierres à l'édifice d'une démarche qualité seront mises en place : 4 audits (finances, ressources humaines, commande publique et informatique) donneront lieu à des mesures nouvelles à l'EPF Réunion.

Quelques Photos



LE TAMPON

OPÉRATION DE LOGEMENTS AIDÉS



SALAZIE

FONDS BARRIER



PETITE-ILE

CIMETIÈRE



SAINTE-MARIE

COLLÈGE



PETITE-ILE

LOGEMENTS D'URGENCE



SÉMINAIRES



epf

Réunion