

Conseil d'Administration du 2 avril 2024 à 10 heures

DELIBERATION - 1^{ère} CONVOCATION

L'an deux mille vingt-quatre

Le mardi deux avril

Au siège de l'EPF Réunion, 7 rue André Lardy à Sainte-Marie

Les Délégués au Conseil d'Administration de l'EPF Réunion se sont réunis sur **convocation** de son Président, faite conformément aux statuts le **21 mars 2024**, afin de délibérer sur l'affaire suivante :

Membres en exercice : 56

Membres en présentiel et distanciel : 17 - Membres représentés : 13 - Membres votants : 30

Affaire 07/2024 : Bilan de l'intervention de l'EPF Réunion au regard des obligations découlant de l'article 55 de la loi SRU - Bilan pour l'année 2023

En application de l'article L302-7-1 du Code de la construction et de l'habitation, les établissements publics fonciers, l'office foncier de la Corse et les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre mentionnés aux septième à neuvième alinéas de l'article L. 302-7 transmettent, avant le 31 mars, au représentant de l'Etat dans le département un rapport sur l'utilisation des sommes qui leur ont été reversées en application du même article L. 302-7 ainsi que sur les perspectives d'utilisation des sommes non utilisées.

L'article R302-20 du Code de la Construction et de l'habitation précise le contenu du rapport qui doit être transmis au représentant de l'Etat du département dans lequel se situe une commune dont le bénéficiaire perçoit le reversement des sommes prélevées.

L'EPF Réunion a établi un rapport figurant en annexe des présentes sur l'utilisation des sommes affectées et sur les perspectives d'utilisation du reliquat non affecté, dont sont extraits les éléments ci-après :

1) Communes concernées et prélèvements nets opérés

Un taux obligatoire de logement locatif social renforcé à 25% a été institué par l'article 10 de la loi 2013-61 du 18 janvier 2013. Cette disposition s'applique aux communes d'au moins 3 500 habitants, comprises dans une agglomération ou un EPCI à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants. L'ensemble des communes de la Réunion est concerné par cette disposition.

Néanmoins, un régime dérogatoire pour une minoration du taux de logement locatif social à 20% a été prévu pour les communes pour lesquelles le parc de logements existants ne justifie pas un effort supplémentaire pour répondre à la demande et aux capacités à se loger des personnes à revenu modeste.

- 8 communes (St-Denis, Ste-Marie, Ste-Suzanne, St-André, Br La Possession) satisfont aux obligations de la loi.
- 16 communes sont en déficit de logements sociaux, dont
 - 5 communes (LES TROIS-BASSINS, SAINTE-ROSE, CILAOS, SALAZIE et 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 (les communes de l'ENTRE-DEUX et de PETITE-ILE)
- Le montant total des prélèvements SRU nets arrêtés en 2023 au vu du bilan au 1^{er} 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 prélèvements SRU, l'EPF Réunion a perçu 5 659 076,10 €.

2) Destination des prélèvements

Les prélèvements nets sont versés à des bénéficiaires locaux, par ordre de priorité :

- EPCI délégataires de la compétence des aides à la pierre,
- **Établissements publics fonciers locaux (EPFL),**
- Établissements publics fonciers d'État (EPFE) et au fonds d'aménagement urbain (FAU).

3) Utilisation des sommes reversées – mise en place de mesures de bonification foncière en faveur du logement social.

Plusieurs dispositifs ont été mis en place par l'EPF Réunion successivement pour affecter les sommes issues des prélèvements SRU en faveur du logement social :

- 2015 : mise en place d'un dispositif expérimental de bonification foncière visant à affecter les sommes issues des prélèvements SRU, laquelle prévoyait une minoration foncière de 10 % de la valeur des acquisitions destinées au logement aidé dans la limite de 100 000 €/opération.
- 2016 à 2019 : reconduction du dispositif SRU.
- 2020 : sous conditions, 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, pour le compte des communes SRU en rattrapage au sens de la loi SRU et précisées par la loi « égalité et citoyenneté », et pour le compte de l'Etat sur les communes carencées dans la limite d'un montant de 200 000 euros par opération.
- Par délibération du 12 juillet 2022, il a été décidé d'une minoration foncière de 30 % du prix du foncier (plafonnée à 200 000 €) en faveur des opérations de LLS/LLTS pour l'ensemble des Communes avec un taux maximum de 50 % en cumulant les bonifications issues des

conventions cadre signées avec les EPCI et les subventions de logement.

- Par délibération du 1er décembre 2022, il a été décidé de modifier cette disposition et d'adopter le principe d'une minoration foncière par l'EPF Réunion de 30 % (plafonnée à 300 000 €) en faveur des opérations comportant au moins 60 % de LLTS et LLS pour l'ensemble des communes avec un taux maximum de 50 % en cumulant les bonifications issues des conventions cadre signées avec les EPCI et les subventions EPF Réunion en faveur du logement. Cette minoration, dénommée mesure #6, se substitue à la minoration SRU, elle est abondée par le reliquat des fonds SRU et ceux à venir ainsi que les fonds propres de l'EPF Réunion, étant précisé que les acquisitions qui ont fait déjà l'objet d'un avenant SRU ne pourront pas bénéficier de la minoration de 30 %.

La consommation effective des sommes issues des prélèvements SRU s'établit comme suit au 31 décembre 2023 :

- PM : total des sommes perçues par l'EPF depuis 2015 5 659 076,10 €
- Montant affecté au titre de la subvention SRU depuis 2015 - 4 216 320,50 €, (soit 75 % du cumul des sommes perçues par l'EPF Réunion depuis 2015, au bénéfice de 57 terrains pour une superficie de 23ha91a, concernant environ 1 741 logements sociaux)
- Montant affecté au titre de la mesure #6 du PPIF 2019-2023 sur les communes en déficit de **logement social au sens de la loi SRU** - 1 320 592,14 € (soit 15 terrains acquis pour une surface de 44 398 m², avec une programmation déclarée par les repreneurs bailleurs sociaux sur 6 opérations d'environ 201 logements dont en moyenne 66 % de LLS et LLTS.)
- **Reliquat des sommes non consommées au 31/12/2023** : 122 163,46 € (soit 2 % des sommes perçues par l'établissement depuis 2015)

4) Perspectives d'utilisation des sommes non consommées

Le montant de 122 163,46 € constituant le reliquat des sommes issues des prélèvements SRU non consommées au 31/12/2023 pourra être affecté par voie d'attribution de subventions au fur et à mesure de l'avancement des projets et de la désignation d'un bailleur social par les communes en déficit et/ou carencées, dès lors que le dispositif d'aides du PPIF 2024-2028 aura été adopté.

A cet égard et par délibération du 12 décembre 2023, l'EPF Réunion a adopté son Programme Pluriannuel d'Interventions Foncières (PPIF) pour la période 2024-2028.

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

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

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

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

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

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

Enfin, il est à noter que ces mesures viennent conforter les objectifs du PLH intercommunaux.

Cependant, elles ne peuvent, à elles seules, servir de levier suffisant pour servir à accélérer la réalisation de logements aidés. Aussi, le concours des intercommunalités reste primordial afin de soutenir une dynamique de construction de logements qui doit dem

LE PRESIDENT SOUMET AU VOTE CETTE AFFAIRE :

Nombre votants	Pour	Contre	Abstention (s)	Non-participation au vote (déport(s))
30	30	0	0	0.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DECIDE, A L'UNANIMITE DES MEMBRES PRESENTS ET REPRESENTES :

ARTICLE UNIQUE

- DE VALIDER LE BILAN DE L'INTERVENTION DE L'EPF REUNION POUR L'ANNEE 2023 AU REGARD DES OBLIGATIONS DECOULANT DE L'ARTICLE 55 DE LA LOI SRU.

Le Président du Conseil d'Administration



Jacques TECHER



**Bilan de l'intervention de
l'Etablissement Public Foncier de la Réunion
au regard des obligations découlant
de l'article 55 de la loi SRU
Année 2023**



1) Rappel du contexte réglementaire

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, dans la plupart des communes urbaines, cet objectif de réalisation de logements sociaux à 25 % du nombre de leurs résidences principales. Elle a également fixé une échéance, 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) est effectué depuis le 1er janvier 2002, sous certaines conditions, sur les communes « déficitaires » 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 ;

Les articles 97 à 99 de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté ont modifié les dispositions législatives d'application de l'article 55 de la loi « solidarité et renouvellement urbains » (SRU), codifiées aux articles L. 302-5 à L. 302-9-4 du code de la construction et de l'habitation (CCH), pour, d'une part, redéfinir les conditions d'application territoriale du dispositif SRU (définition des obligations, conditions d'exemption...) dans le sens d'un recentrage sur les territoires où les besoins en logements sociaux sont avérés et, d'autre part, renforcer l'opérationnalité des outils existants, pour rendre plus efficace l'action de l'Etat dans les communes déficitaires refusant délibérément de respecter la loi et de prendre part à l'effort de solidarité.

Le décret n° 2017-840 du 5 mai 2017, parmi ses dispositions principales, fixe les règles permettant de déterminer la liste des communes susceptibles d'être exemptées de l'application des dispositions l'article L. 302-5 et suivants du CCH, en raison d'une faible tension sur le parc social, inconstructible sur la majeure partie de leur territoire ou pour celles n'appartenant pas à des zones agglomérées et insuffisamment reliées aux bassins d'emplois.

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.

2) Communes concernées à la Réunion et prélèvements nets opérés

Un taux obligatoire de logement locatif renforcé à 25 % a été institué par l'article 10 de la loi 2013-61 du 18 janvier 2013. Cette disposition s'applique aux communes d'au moins 3 500 habitants, comprises dans une agglomération ou un EPCI à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants. L'ensemble des communes de la Réunion est concerné par cette disposition.

Néanmoins, un régime dérogatoire pour une minoration du taux de logement locatif social à 20 % a été prévu pour les communes pour lesquelles le parc de logements existants ne justifie pas un effort supplémentaire pour répondre à la demande et aux capacités à se loger des personnes à revenu modeste. Le décret 2020-1006 du 6 août 2020, fixe les valeurs des ratios permettant de déterminer la liste des agglomérations, des établissements publics de coopération intercommunale et des communes bénéficiant de ces taux.

Pour l'année 2023,

- 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 et 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 à l'EPF Réunion par arrêté Préfectoral n° 2163 du 27 octobre 2021.

Sur les Communes en déficit, les montants des prélèvements notifiés aux communes en 2023, au vu du bilan au 1^{er} janvier 2022, sont fixés comme suit :

Communes	obj. SRU décret 2020-1006 du 6 août 2020	Population municipale 2019	Nbre de logements concernés par l'inventaire SRU 2022	Nbre Résidence Principale au 01/01/2022	Taux SRU 2022	PFH (€/hab)	Déficit en lgts sociaux 01/01/22	Prélèvement brut SRU en 2023	coefficient de MAJORATION	Montant MAJORATION	Décret 2023-601 du 31/07/2023 : Exemption =	TOTAL DEPENSES DEDUCTIBLES	MONTANT NET DU PRÉLÈVEMENT (EPFR)	MONTANT NET DE LA MAJORATION (FNAP)	TOTAL RELIQUAT DEPENSES DEDUCTIBLES (inventaire SRU de 2023)
411 - Saint-Denis	20,00 %	153 810	24 589	64 381	38,19%	980,19 €	0	0,00 €	0	0,00 €	0	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
418 - Sainte-Marie	20,00 %	34 061	3 618	13 591	26,62%	907,71 €	0	0,00 €	0	0,00 €	0	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
420 - Sainte-Suzanne	20,00 %	24 065	2 044	8 806	23,21%	618,37 €	0	0,00 €	0	0,00 €	0	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
CINOR	20,00 %	211 936	30 251	86 778	34,86%	2 506,27 €	0	0,00 €	0	0,00 €	0	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
407 - Le Port	25,00 %	32 977	7 359	12 373	59,47%	1 182,46 €	0	0,00 €	0	0,00 €	0	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
408 - La Possession	25,00 %	32 985	4 256	13 484	31,56%	778,29 €	0	0,00 €	0	0,00 €	0	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
413 - Saint-Leu	25,00 %	34 506	1 606	14 013	11,46%	638,73 €	1897	302 904,40 €	0	0,00 €	0	12 166,93 €	290 737,47 €	0,00 €	0,00 €
415 - Saint-Paul	25,00 %	103 208	7 194	41 259	17,44%	836,77 €	3121	652 837,49 €	0	0,00 €	0	7 040 004,00 €	0,00 €	0,00 €	4 415 991,74 €
423 - Trois-Bassins	25,00 %	7 015	178	2 592	6,87%	565,78 €	470	66 479,15 €	0	0,00 €	0	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
ICO	25,00 %	210 771	20 593	83 721	24,60%	4 002,03 €	5 488	0,00 €	0	0,00 €	0	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
402 - Bras-Panon	20,00 %	13 057	1 635	5 055	32,35%	494,99 €	0	0,00 €	0	0,00 €	0	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
406 - Plaine-des-Palmistes	20,00 %	6 626	412	2 681	15,37%	441,99 €	124	13 723,79 €	0	0,00 €	0	0,00 €	13 723,79 €	0,00 €	0,00 €
409 - Saint-André	20,00 %	56 902	5 434	21 010	25,86%	616,48 €	0	0,00 €	0	0,00 €	0	2 190 281,27 €	0,00 €	0,00 €	1 919 278,16 €
410 - Saint-Benoît	20,00 %	37 036	4 999	14 650	34,12%	686,96 €	0	0,00 €	0	0,00 €	0	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
419 - Sainte-Rose	20,00 %	6 345	386	2 509	15,38%	702,47 €	116	20 336,51 €	0	0,00 €	0	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
421 - Salazie	20,00 %	7 136	70	2 619	2,67%	411,58 €	454	46 693,75 €	0	0,00 €	0	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
CIREST	20,00 %	127 102	12 936	48 524	26,66%	3 354,47 €	694	0,00 €	0	0,00 €	0	0,00 €	93 179,41 €	0,00 €	0,00 €
401 - Les Avirons	25,00 %	11 440	589	4 835	12,18%	601,40 €	620	93 179,41 €	0	0,00 €	0	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
404 - Etrang-salé	25,00 %	14 059	985	5 869	16,78%	750,42 €	482	90 472,51 €	0	0,00 €	0	178 936,66 €	0,00 €	0,00 €	88 464,15 €
405 - Petite-Île	25,00 %	12 395	291	5 444	5,35%	557,34 €	1070	149 088,45 €	10,00 %	14 908,85 €	0	652 900,80 €	0,00 €	0,00 €	488 903,50 €
414 - Saint-Louis	25,00 %	53 120	3 966	20 405	19,44%	718,35 €	1135	203 876,71 €	0	0,00 €	0	37 890,48 €	165 986,23 €	0,00 €	0,00 €
416 - Saint-Pierre	25,00 %	84 982	8 006	35 352	22,65%	882,78 €	832	183 544,68 €	0	0,00 €	0	114 682,38 €	68 862,30 €	0,00 €	0,00 €
424 - Cilaos	25,00 %	5 538	64	2 208	2,90%	586,19 €	489	71 515,18 €	0	0,00 €	0	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
CTVIS	25,00 %	181 534	13 901	74 113	18,76%	4 096,48 €	4 627	0,00 €	0	0,00 €	0	0,00 €	40 478,48 €	40 478,48 €	0,00 €
403 - Entre-Deux	25,00 %	6 927	283	2 850	9,92%	376,69 €	430	40 478,48 €	100,00 %	40 478,48 €	0	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
412 - Saint-Joseph	20,00 %	37 918	2 125	15 716	13,52%	473,35 €	1018	120 491,24 €	0	0,00 €	0	333 244,19 €	0,00 €	0,00 €	212 752,95 €
417 - Saint-Philippe	20,00 %	5 198	193	2 008	9,61%	402,05 €	209	20 966,91 €	0	0,00 €	0	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
422 - Le Tampon	25,00 %	79 824	4 870	32 436	15,01%	528,11 €	3259	427 681,08 €	0	0,00 €	0	630 233,42 €	0,00 €	0,00 €	202 500 €
CA Sud	20,00 %	129 867	7 470	53 010	14,09%	1 780,20 €	4896	2 504 269,74 €	0	0,00 €	0	11 190 340,13 €	672 967,67 €	40 478,48 €	7 327 344,44 €
Total RÉUNION		861 210	85 151	346 146	24,60%	15 739,45 €	15 704	2 504 269,74 €		55 387,33 €		11 190 340,13 €	672 967,67 €	40 478,48 €	7 327 344,44 €

⇒ Le montant total des prélèvements SRU nets arrêtés en 2023 au vu du bilan au 1^{er} 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 prélèvements SRU, l'EPF Réunion a perçu 5 659 076,10 €.

3) Destination des prélèvements

Les prélèvements nets sont versés à des bénéficiaires locaux, par ordre de priorité :

- EPCI délégataires de la compétence des aides à la pierre,
- **Établissements publics fonciers locaux (EPFL)**,
- Établissements publics fonciers d'État (EPFE) et au fonds d'aménagement urbain (FAU).

4) Obligations légales de l'EPF Réunion au regard de la réglementation SRU

L'article L.302-7-1 du Code de la Construction et de l'habitation dispose « *Les établissements publics fonciers, l'office foncier de la Corse et les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre mentionnés aux septième à neuvième alinéas de l'article L. 302-7 transmettent, avant le 31 mars, au représentant de l'Etat dans le département un rapport sur l'utilisation des sommes qui leur ont été reversées en application du même article L. 302-7 ainsi que sur les perspectives d'utilisation des sommes non utilisées.*

Lorsque le représentant de l'Etat dans le département constate une utilisation des sommes précitées non conforme au présent article par un bénéficiaire mentionné au septième alinéa de l'article L. 302-7, il informe de ses constats, dans un délai d'un mois à compter de la réception du rapport, le président de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre ou de la métropole de Lyon et l'invite à présenter ses observations dans un délai de deux mois.

Si, à l'expiration de ce délai, les indications fournies par le bénéficiaire du prélèvement ne permettent pas de justifier les faits constatés, le représentant de l'Etat dans le département peut, par un arrêté motivé, suspendre, pour une durée limitée à douze mois, le versement des sommes précitées au bénéficiaire concerné. Cet arrêté indique le montant des sommes qui ne seront pas versées au bénéficiaire ainsi que la durée correspondante. Ce montant ne peut excéder le montant des sommes dont l'utilisation a été considérée comme non conforme à la loi. Pendant la durée prévue par l'arrêté précité, les prélèvements sont versés, par dérogation au même septième alinéa, à l'établissement public foncier mentionné aux huitième ou neuvième alinéas du même article L. 302-7 ou, en Corse, à l'office foncier de la Corse mentionné à l'article L. 4424-26-1 du code général des collectivités territoriales ou, à défaut, au fonds national mentionné à l'article L. 435-1 du présent code. »

L'article R302-20 du Code de la Construction et de l'habitation précise le contenu du rapport qui doit être transmis au représentant de l'Etat du département dans lequel se situe une commune dont le bénéficiaire perçoit le reversement des sommes prélevées.

5) Utilisation des sommes reversées - mise en place de mesures de bonification foncière en faveur du logement social.

➤ 5-1) mise en place d'un dispositif expérimental de bonification foncière visant à affecter les sommes issues des prélèvements SRU en 2015 ;

Le Conseil d'administration du 28 mai 2015 a arrêté, à titre expérimental pour 2015, et après consultation des services de l'Etat, les modalités de bonification foncière au titre de l'affectation des prélèvements SRU attribués à l'EPF Réunion, ainsi que le montant des subventions mobilisables pour 2015.

Il a été décidé que l'EPF Réunion apporte une minoration foncière sous forme de subvention d'un montant maximum de 10 % du montant total du prix des terrains (hors frais) acquis par l'établissement, dans la limite d'un montant de 100 000 euros par opération, dès lors que le bailleur social désigné par la Commune, a pris l'engagement de procéder au rachat de ces terrains, dans un délai maximum de 3 ans à compter du 28 mai 2015, soit au plus tard le 28 mai 2018, en vue de réaliser une opération de logement comprenant une proportion d'au moins 60 % de logements locatifs sociaux calculée sur la SHON totale de l'opération. Toutefois, cette contribution ne pourra être mise en œuvre lorsque le bien aurait déjà bénéficié par ailleurs des dispositifs de bonifications cumulés au titre des conventions cadre EPCI/EPF Réunion et du Conseil Général/EPF Réunion.

➤ 5-1-1) reconduction du dispositif pour les années 2016, 2018, 2019 et 2020 (applicable jusqu'au 1^{er} décembre 2023) ;

- Le Conseil d'administration en dates du 27 avril 2016, 29 mars 2018 et 7 octobre 2019 a reconduit le dispositif et arrêté les modalités de bonification foncière au titre de l'affectation des prélèvements SRU attribués à l'EPF Réunion, ainsi que le montant des subventions mobilisables les années en cause.

- Le Conseil d'administration du 23 juin 2020 a arrêté les modalités de bonification foncière au titre de l'affectation des prélèvements SRU attribués à l'EPF Réunion pour le dispositif 2020.

➤ 5-1-2 principes et modalités du dispositif EPFR SRU pour l'année 2020, applicable jusqu'au 31 décembre 2023.

Il a été décidé que 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, pour le compte des communes SRU en rattrapage au sens de la loi SRU et précisées par la loi « égalité et citoyenneté », et pour le compte de l'Etat sur les communes carencées **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 à compter de la signature de l'avenant qui acte ledit engagement, 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.

Sont exclues du dispositif :

- Les acquisitions réalisées dans les quartiers identifiés au Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) ainsi que dans les Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV), au sens de la loi « égalité et citoyenneté ».
- Les Communes déficitaires exemptées de l'application des dispositions de la section 2 du chapitre II du titre préliminaire du livre III du code de la construction et de l'habitation au titre du décret n° 2023-601 du 13 juillet 2023 (LES TROIS-BASSINS, SAINTE-ROSE, CILAOS, SALAZIE et La PLAINE DES PALMISTES)
- Toutefois, cette contribution ne pourra être mise en œuvre lorsque le bien aurait déjà bénéficié par ailleurs des dispositifs de bonifications cumulés au titre des conventions cadre EPCI / EPF Réunion et du Conseil Général / EPF Réunion.
- Il est rappelé que l'octroi de cette subvention est conditionné par la signature d'un avenant à la convention, entre le membre de l'établissement, la personne publique, le bailleur social et l'EPF Réunion, lequel précise
- Les conditions de portage par l'EPF Réunion (durée maximum de 3 ans à compter de la signature de l'avenant qui acte l'engagement de la personne publique et de son repreneur.
- Les modalités de règlement du prix de revente du bien, le montant de la participation de l'EPF Réunion,
- Les obligations du repreneur, notamment le respect de la destination prévue, la transmission de tout justificatif de projet (permis d'aménager, permis de construire, inscription au programme CDH, cahier des charges de l'opérateur, etc), l'obligation de remboursement de la participation de l'EPF Réunion en cas de non-respect des engagements visés ci-dessus.

L'engagement financier de l'EPF au titre de l'affectation des prélèvements SRU pour le dispositif 2020 est de 1 954 920,56 €, se décomposant comme suit :

• reliquats des précédents dispositifs non consommés :	945 811,19 €
• montant des prélèvements au titre de la SRU 2019 notifiés en 2020 :	1 009 109,37 €
• Soit	1 954 920,56 €

Ce dispositif 2020 a depuis été abondé par

• le montant des prélèvements au titre de la SRU au 01/01/2020 notifiés en 2021 :	551 140,37 €
• le montant des prélèvements au titre de la SRU au 01/01/2021 notifiés en 2022 :	142 183,58 €
• le montant des prélèvements au titre de la SRU au 01/01/2022 notifiés en 2023 :	672 967,68 €

➤ **5-1-3) Communes et opérations de logements ayant bénéficié du dispositif de minoration foncière dit « subvention EPFR SRU ».**

☞ 8 acquisitions sur 3 communes en déficit ou carencées ont fait l'objet de décisions favorables du Conseil d'Administration de l'EPFR en 2021 et 2022 en vue de bénéficier des dispositifs de minorations foncières, pour un montant de subventions de **644 998,80 €**.

Commune	Projet ou Nom de l'opération	Convention n°	Références Cadastrales	Repreneur	Superficie terrain	Valeur d'acquisition	Subvention SRU EPFR	Nombre de logements prévus (si progr ^m connue)
St-Joseph	Opération de logements "ALAMANDA"	12 20 02	BY 1401	SEMAC	0ha14a76ca	220 000.00 €	44 000.00 €	36
Petite-Ile	Opération Désiré 3	05 12 02	AK 770	SODEGIS	0ha15a45ca	240 000.00 €	48 000.00 €	18
Petite-Ile	Opération Désiré 3	05 21 03	AK 661	SODEGIS	0ha17a07ca	250 000.00 €	50 000.00 €	""
St-Paul	RHI du Centre-ville de St-Paul, secteur "Poule d'Eau"	15 14 07	BO 872 (ex-425p)	SEDRE	0ha12a49ca	632 994.00 €	126 598.80 €	24
St-Paul	RHI du Centre-ville de St-Paul, secteur "Poule d'Eau"	15 18 03	BO 430	SEDRE	0ha05a42ca	276 000.00 €	55 200.00 €	""
St-Paul	Opération de logements "Bermica" sur le Bermica	15 19 03	CP 59	SHLMR	0ha49a30ca	570 000.00 €	114 000.00 €	31
St-Paul	Opération de logements "Saline 1" à la Saline village	15 19 02	EO 461	SHLMR	0ha12a66ca	700 000.00 €	140 000.00 €	35
St-Paul	Opération de logements "Saline 2" à la Saline village	15 20 03	EP 802 - 1093	SHLMR	0ha12a66ca	336 000.00 €	67 200.00 €	20
Total					1ha75a39ca	3 224 994.00 €	644 998.80 €	164

☞ Sur ces 8 terrains, ce sont 164 logements locatifs sociaux qui seront réalisés par les bailleurs.

☞ Depuis la mise en place du dispositif en 2015, ce sont 57 dossiers représentant une superficie de 23ha91a, qui ont fait l'objet d'une décision favorable d'attribution d'une subvention en faveur de la production de logements locatifs sociaux par l'EPFR, pour un montant de subventions de 4 216 320.50 €, soit 75 % du cumul des sommes perçues par l'EPF Réunion depuis 2015.
Ces opérations concernent environ 1 741 logements sociaux.

☞ Ce dispositif a été remplacé en 2022 par une nouvelle mesure de bonification foncière par l'établissement (Cf. 5-2)

➤ **5-2 mise en place de mesures spécifiques en faveur du logement aidé au titre du programme d'actions du PPIF 2019-2023**

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

À cette fin, l'EPF Réunion a provisionné sur ses fonds propres une somme de 10 millions d'euros pour toute la durée du PPIF 2019/2023.

Par délibérations du 7 octobre 2019, complétées par délibérations du 12 juillet et du 1^{er} décembre 2022, l'EPF Réunion a validé un programme d'actions visant à bonifier les fonciers destinés au logement aidé et au logement social en particulier.

➤ 5-2-1 mise en place d'une mesure en valeur du logement social LLS/LLTS au titre du programme d'actions de l'EPF Réunion

Par délibération du 12 juillet 2022, il a été décidé d'une minoration foncière de 30 % du prix du foncier (plafonnée à 200 000 €) en faveur des opérations de LLS/LLTS pour l'ensemble des Communes avec un taux maximum de 50 % en cumulant les bonifications issues des conventions cadre signées avec les EPCI et les subventions de l'EPF Réunion en faveur de logement.

Par délibération du 1^{er} décembre 2022, il a été décidé de modifier cette disposition et d'adopter le principe d'une minoration foncière par l'EPF Réunion de 30 % (plafonnée à 300 000 €) en faveur des opérations comportant au moins 60% de LLTS et LLS pour l'ensemble des communes avec un taux maximum de 50 % en cumulant les bonifications issues des conventions cadre signées avec les EPCI et les subventions EPF Réunion en faveur du logement. Cette minoration, dénommée mesure #6, se substitue à la minoration SRU, elle sera abondée par le reliquat des fonds SRU et ceux à venir ainsi que les fonds propres de l'EPF Réunion, étant précisé que les acquisitions qui ont fait déjà l'objet d'un avenant SRU ne pourront pas bénéficier de la minoration de 30 %.

➤ 5-2-2 Opérations ayant bénéficié des dispositifs de minoration foncière du PPIF 2019-2023.

• 5-2-2-1 Opérations ayant bénéficié des dispositifs de minoration foncière du PPIF 2019-2023 sur le territoire de la Réunion.

Au 31 décembre 2023, 25 terrains en portage acquis pour une valeur totale de 12 374 394,69 € ont bénéficié de la mesure #6 du PPIF 2019-2023 pour un montant de subventions validé en conseil d'administration de 2 946 082,14 €.

Ces terrains représentent une superficie de 85 213 m², et la programmation déclarée par les repreneurs bailleurs sociaux est d'environ 509 logements, dont en moyenne 66 % de LLS et LLTS.

- 5-2-2-2 Opérations ayant bénéficié des dispositifs de minoration foncière du PPIF 2019-2023 uniquement sur les communes en déficit de logement social.

Au 31 décembre 2023, 15 terrains en portage sur 7 communes en déficit de logement social au sens de la loi SRU, et acquis pour une valeur totale de 5 463 254,69 €, ont bénéficié de la mesure #6 du PPIF 2019-2023 **pour un montant de subventions validé en conseil d'administration de 1 320 592,14 €**

Ces terrains représentent une superficie de 44 398 m², et la programmation déclarée par les repreneurs bailleurs sociaux sur 6 opérations est d'environ 201 logements dont en moyenne 66 % de LLS et LLTS.

Commune	Convention n°	Projet ou Nom de l'opération	valeur d'acquisition	Subvention EPFR	Programmation prévisionnelle
Cilaos	24 21 08	Opération de logements aidés Petites Villes de Demain	88 360,00 €	17 672,00 €	NC
	24 21 09		52 170,00 €	10 434,00 €	NC
	24 21 10		43 522,00 €	8 704,40 €	NC
Le Tampon	22 19 08	Opération de logements aidés "FREJAVILLE"	365 000,00 €	46 674,00 €	NC
	22 20 23		827 604,00 €	248 281,20 €	NC
	22 21 09		296 000,00 €	5 044,80 €	NC
Les Avirons	22 22 11	Opération de logements "Lacouture" sur le 14ème Km	800 000,00 €	240 000,00 €	61
	01 21 02	Opération de logements "Philippe PELOPS" (47 LLS)	999 485,69 €	199 897,14 €	47
	05 10 01	Opération de logements aidés - Manapany Les Bas (ER n°7)	342 680,00 €	102 804,00 €	26
Petite-Ile	05 22 03	Opération de logements sur Anse Les Bas, ch. Poivre	184 493,00 €	36 898,60 €	19
	05 22 04	Opération de logements aidés - Manapany Les Bas (ER n°7)	200 000,00 €	40 000,00 €	NC
	06 16 04	Opération de logements (18 LLTS) / secteur de "Ligne 1000"	150 000,00 €	30 000,00 €	18
St-Joseph	12 20 05	Opération de logements sur la Plaine des Grègues	252 040,00 €	75 612,00 €	NC
	12 21 01	Opération de logements sur le secteur des bas de Jean-Petit	236 900,00 €	71 070,00 €	NC
St-Leu	13 22 01	Opération "Zéphir" sur Bois de Nèfles - Piton (30LLS)	625 000,00 €	187 500,00 €	30
			5 463 254,69 €	1 320 592,14 €	201

Envoyé en préfecture le 17/04/2024

Reçu en préfecture le 17/04/2024

Publié le

ID : 974-444704977-20240417-2024_70-DE



6) Perspectives d'affectation des sommes issues des prélèvements SRU non consommées

➤ **6.1 détermination du montant des prélèvements SRU perçus, restant à consommer au 31/12/2023.**

Au 31/12/2023, le montant de des prélèvements SRU perçus par l'établissement et restant à affecter s'établit comme suit :

- Somme des prélèvements SRU perçus par l'EPF Réunion depuis 2015 : **5 659 076.10 €** (cf. 2 des présentes)
- moins le montant des subventions EPFR SRU octroyées au 31/12/2023 : - **4 216 320.50 €** (cf. 5-1-3)
- moins le montant des subventions octroyées par l'EPF Réunion au titre de la mesure #6 du PPIF 2019-2023 en faveur du logement aidé sur les communes en déficit au sens de la loi SRU : - **1 320 592,14 €** (cf. 5-2-2-2)
- **Soit un reliquat de 122 163.46 €, représentant ± 2 % des sommes perçues depuis 2015 par l'établissement et intégrées à un dispositif d'appui au logement aidé.**

Ce montant pourrait être affecté par voie d'attribution de subventions au fur et à mesure de l'avancement des projets et de la désignation d'un bailleur social par les communes en déficit et/ou carencées.

➤ **6.1 Adoption du Programme Pluriannuel d'Interventions Foncières de l'EPF Réunion pour la période 2024-2028**

Par délibération du 12/12/2023, l'EPF Réunion a adopté son Programme Pluriannuel d'Interventions Foncières (PPIF) pour la période 2024-2028. L'EPF Réunion continuera à accompagner les collectivités dans la réalisation de PAF ou PAFI (Plan d'Actions Foncières ou Plans d'Actions Foncières Intercommunales) qui devront être validés par leur assemblée délibérante afin de servir de référence à la veille foncière. La proportion de logements aidés sur les terrains acquis par l'EPF au sein des opérations d'aménagement sera modifiée à hauteur de 50 % (au lieu de 60 %) mais avec une proportion imposée de LLTS (25 % des logements à produire en LLTS, qui reste le plus adapté à la demande). En effet, 87 % de la demande en logement social correspond au produit LLTS.

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

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

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

Enfin, il est à noter que ces mesures viennent conforter les objectifs du PLH intercommunaux.

Cependant, elles ne peuvent, à elles seules, servir de levier suffisant pour servir d'accélérateur de réalisation de logements aidés. Aussi, le concours des intercommunalités reste primordial afin de soutenir une dynamique de construction de logements qui doit demeurer soutenue.

Le dispositif d'aides et les mesures d'accompagnement du PPIF seront adoptées début 2024 en Conseil d'Administration.

7) Appui à la DEAL en matière de préemption urbain sur les communes carencées.

➤ 7.1 Sur la Commune de l'ENTRE-DEUX

En application des dispositions de l'article L.302-9-1 du code de la construction et de l'habitation, et sur la base du bilan triennal portant sur le respect de l'objectif de production de logements sociaux sur la période 2014-2016, la commune de l'Entre-Deux a fait l'objet d'un constat de carence par arrêté du préfet de La Réunion en date 29 décembre 2017 renouvelé par arrêté du Préfet n°3742 du 30 décembre 2020.

Il résulte de l'article L.210-1 du code de l'urbanisme que, pendant la durée d'application d'un arrêté préfectoral prononçant la carence, pris sur le fondement de l'article L.302-9-1 du code de la construction et de l'habitation, le droit de préemption est exercé par le représentant de L'État dans le département, en substitution de la commune, lorsque l'aliénation porte sur un terrain, bâti ou non bâti, affecté au logement ou destiné à être affecté à une opération ayant fait l'objet de la convention prévue à l'article L.302-9-1 précité.

Sur le fondement de l'article L210-1 et par arrêté préfectoral n° 700 du 20/04/2018 et n°2133 du 22 octobre 2021, le représentant de L'État a délégué son droit de préemption à l'EPFR afin que ce dernier procède à toutes acquisitions foncières ou immobilières, en prévision desdites actions ou opérations d'aménagement.

Une convention relative à la mise en œuvre de l'arrêté de carence sur la Commune de l'Entre Deux a été signée le 16 juillet 2018 ;

A la demande de l'Etat, l'EPFR a exercé son droit de préemption à 6 reprises, depuis 2018 pour une superficie de 9 105 m² et une valeur globale de 1 501 800 €.

➤ 7.2 Sur la Commune de PETITE-ILE

La commune de PETITE-ILE a fait l'objet d'un constat de carence par arrêté du préfet de La Réunion en date du 30 décembre 2020.

Sur le fondement de l'article L210-1 et par arrêté préfectoral n° 2163 du 27 octobre 2021, le représentant de L'État a délégué son droit de préemption à l'EPFR afin que ce dernier procède à toutes acquisitions foncières ou immobilières, en prévision desdites actions ou opérations d'aménagement.

Par délibération de son conseil d'administration en date du 22 septembre 2021, l'EPFR a validé la convention relative à la mise en œuvre de l'arrêté de carence sur la Commune de PETITE-ILE.

La convention de délégation a été signée le 17 décembre 2021 entre l'Etat, L'EPF Réunion et la Commune de PETITE-ILE ;

Au 31 décembre 2023 l'EPF a exercé son droit de préemption à deux reprises, pour le compte de la Commune, mais aucune demande d'exercice du droit de préemption de l'Etat au titre de la carence n'a été reçue pour des projets de logements aidés.

A noter que la Commune de Petite-Ile n'est plus considérée comme commune carencée au 31 décembre 2023.