



Bilan du Programme Pluriannuel d'Interventions Foncières de l'EPF Réunion 2014-2017

Conformément à la loi et sur la base des objectifs du SAR, L'EPF a adopté un programme pluriannuel d'interventions foncières (PPIF) pour la période 2014-2018 avec les orientations suivantes :

Une priorité aux acquisitions foncières dans les 26 000 ha d'espace urbain de référence, identifiés dans le SAR et traduits dans les PLU, pour favoriser le renouvellement urbain,

Des acquisitions dans les 3 525 hectares d'urbanisation prioritaire, identifiés dans le SAR et traduits dans les PLU, pour permettre la constitution de réserves foncières.

Pour réaliser à court, moyen et long terme (15 ans maximum) en priorité :

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

A ce jour, nous constatons que ce sont **5 300 logements** qui sont réalisés ou en cours de réalisation sur **99,6 ha** de terrains de l'EPF Réunion.

Si nous extrapolons sur l'ensemble des terrains à destination logements ainsi que les réserves foncières à prédominance logements, nous comptabilisons, sur la base d'une densité moyenne constatée de 48,8 logements/ha, **un potentiel de logements de 9 600 logements** (pour environ 196,7 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 les terrains de la **ZAC Renaissance III** (expropriation en cours par l'EPF Réunion) soit 1 900 logements.

Bilan du Programme Pluriannuel d'Interventions Foncières de l'EPF Réunion 2014-2017

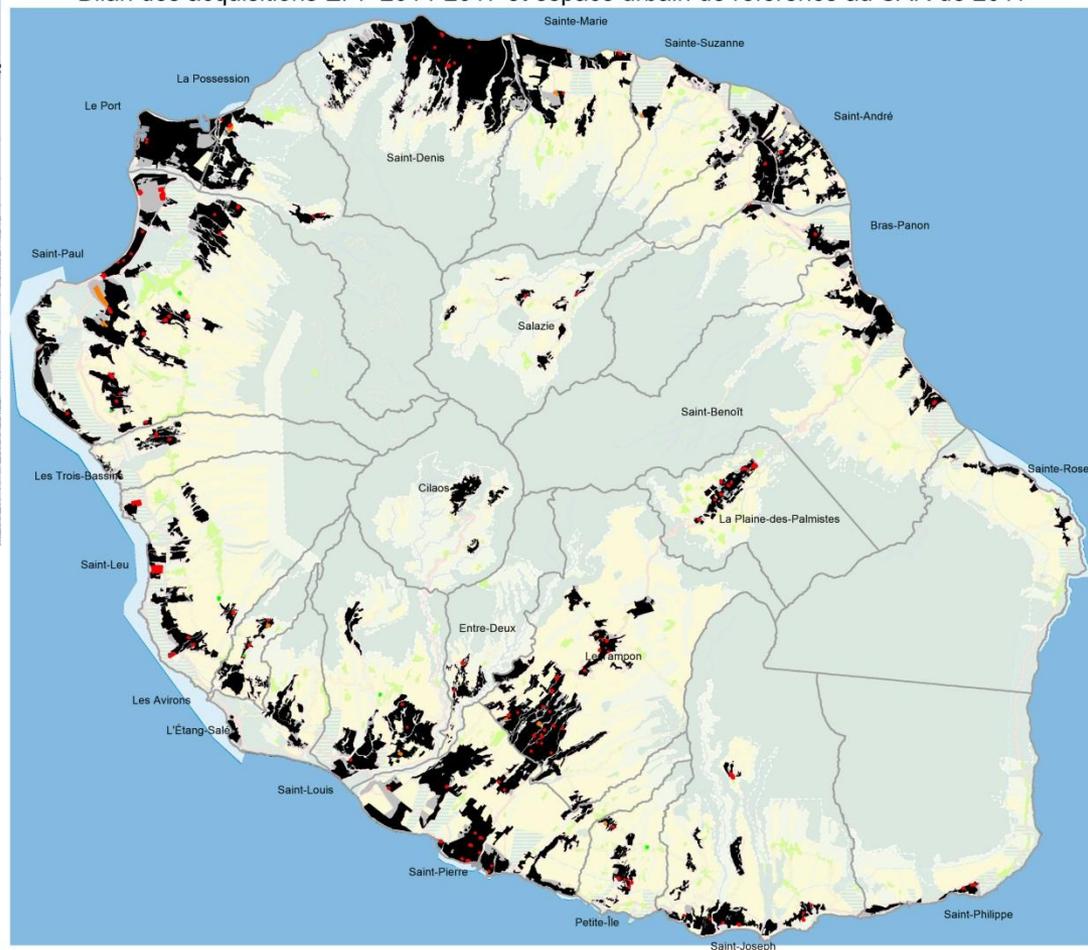
LES ACQUISITIONS DE TERRAINS PAR L'EPF REUNION

Entre 2014 et le 01/12/2017 l'EPF Réunion a procédé à **179 acquisitions foncières** qui sont localisées sur la cartographie du SAR:

à **89 %** dans les **espaces urbains à densifier**,
à **7 %** dans les espaces d'urbanisation prioritaire
à **4%** dans des territoires ruraux habités

Entre le 1^{er} Janvier et le 1^{er} Decembre 2017 l'EPF a procédé à **43 acquisitions foncières (9ha, 13M€)**. Plusieurs acquisitions importantes devraient être menées à bien d'ici le 31 /12.

Bilan des acquisitions EPF 2014-2017 et espace urbain de référence au SAR de 2011



Acquisitions 2014-2017 (179 pour env. 95 ha)

- Acquisition en espace urbanisé à densifier (159 pour env. 68 ha)
- Acquisition en espace d'urbanisation prioritaire (13 pour env. 25 ha)
- Acquisitions en "territoires ruraux habités" (7 pour moins de 2 ha)

Espace urbain de référence

- Espace urbanisé à densifier
- Espace d'urbanisation prioritaire
- Territoires ruraux habités

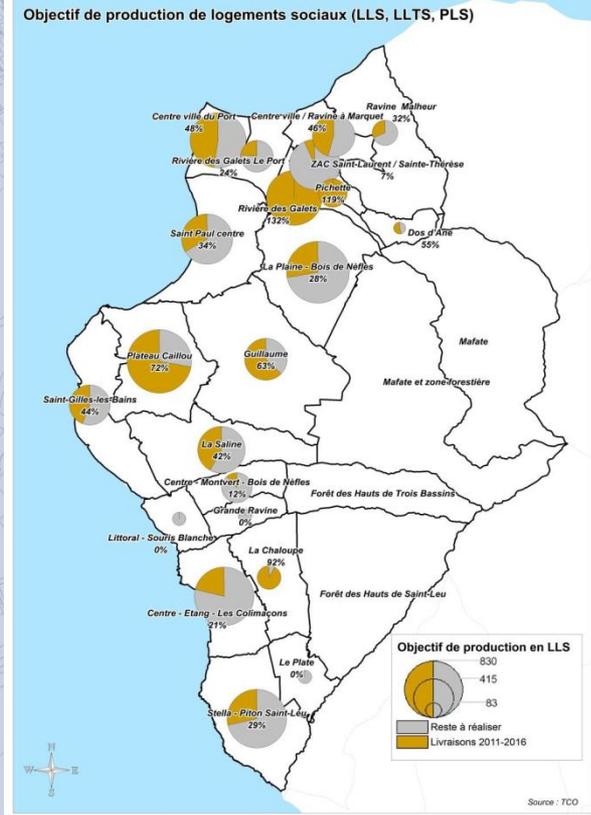
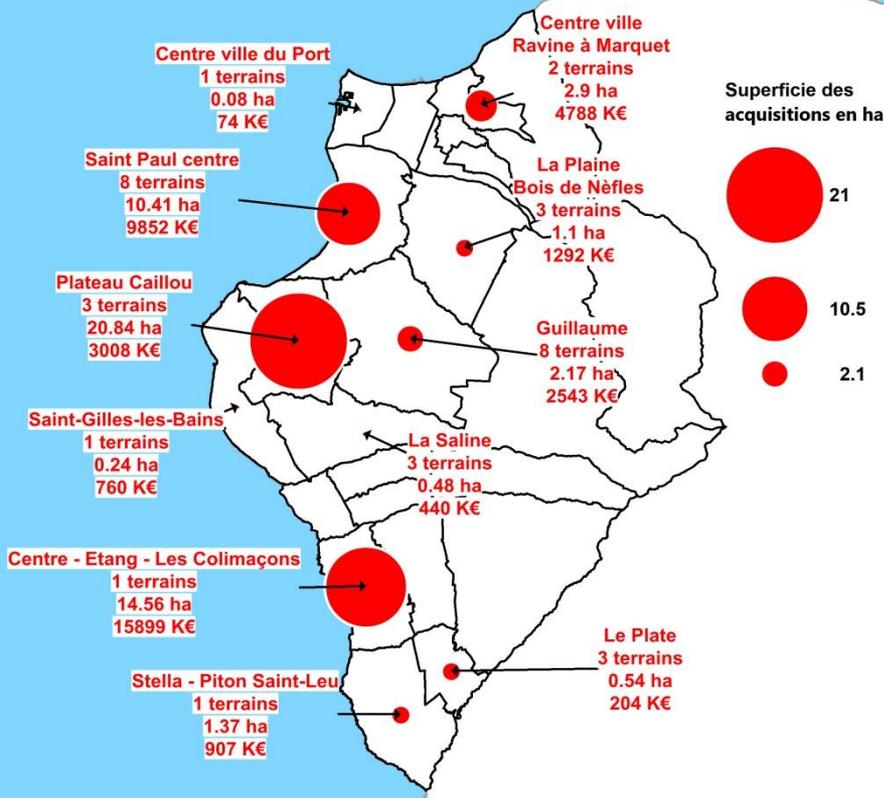
PLH TCO et Foncier EPF Réunion



TCO: Produire 3 000 logements diversifiés chaque année

- Un foncier rare et cher
- Apporter de la mixité sociale dans les quartiers
- Une production en dessous des objectifs/quartiers
- Un manque de résidences sociales...
- De 6 à 10 QPV

Interventions EPF - Quartiers PLH du TCO - Période 2014/2017

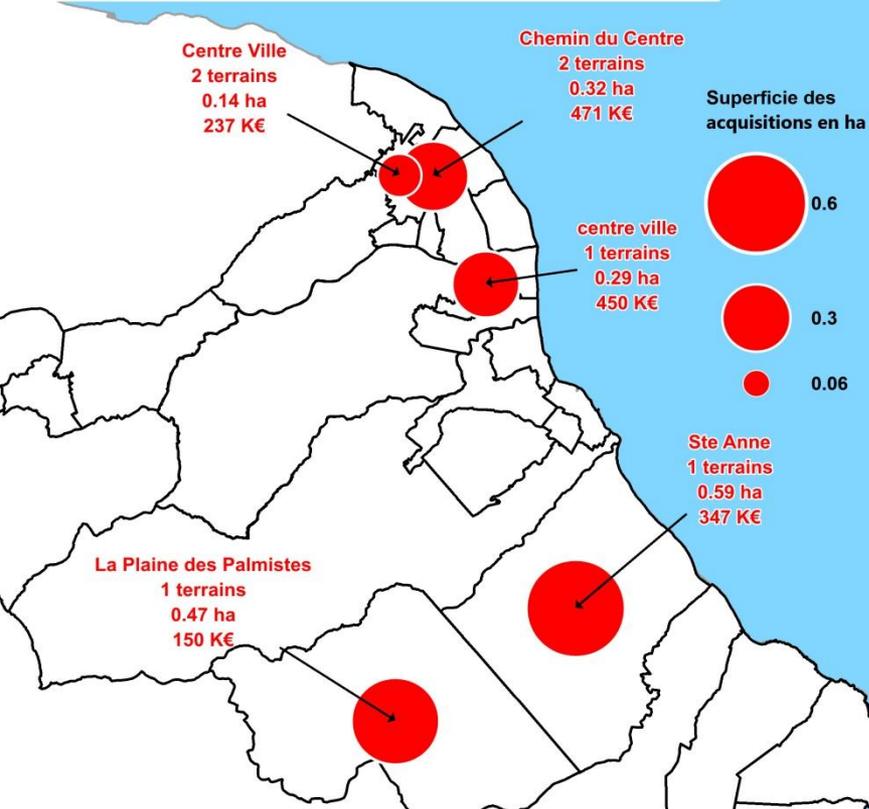


- EPF: 110 terrains, 119 ha, 73M€ acquis pour du logement et réserves foncières sur le TCO depuis 2003**
- Stock foncier EPF à ce jour pour du logement et opérations d'aménagement: 62 terrains, 69 ha, 54M€
 - Un prix moyen d'acquisition sur le TCO de 141€/m² (prix moyen constaté de 200 à 274€/m²: source Agorah)
 - Des Plans d'Actions Foncières sur 4 communes / 5
 - Veille foncière: OTIF avec l'Agorah
 - Délégation du DPU sur 5 communes et 3600ha

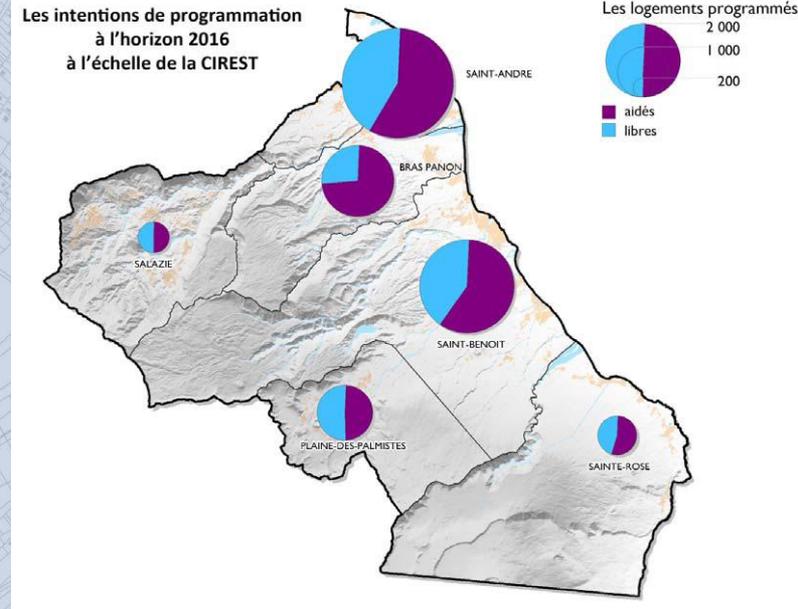
CIREST: Produire 1 700 logements chaque année

- S'assurer de la maîtrise foncière nécessaire aux objectifs du PLH.
- Mettre en œuvre les Programmes d'Action Foncière .
- Maîtriser les coûts du foncier
- Poursuivre l'effort de minoration foncière
- Suivre l'évolution du marché foncier et de l'immobilier

Interventions EPF - Quartiers PLH de la CIREST - Période 2014/2017



Les intentions de programmation à l'horizon 2016 à l'échelle de la CIREST



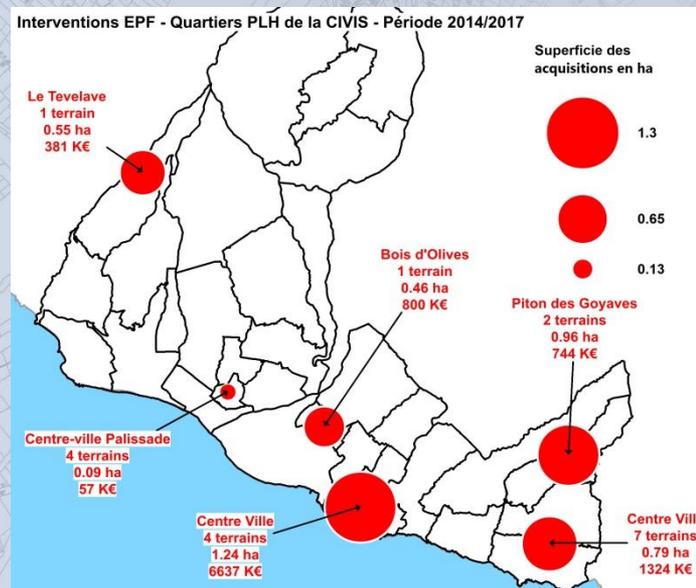
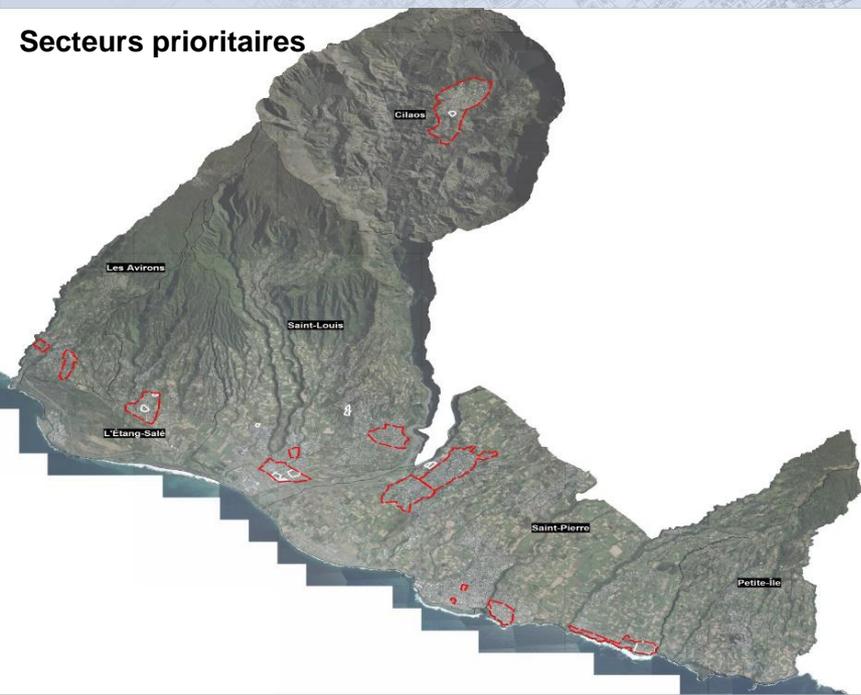
EPF: 72 terrains, 56ha, 20,7M€ acquis pour du logement et réserves foncières sur la CIREST depuis 2003

- Stock foncier EPF à ce jour pour du logement et opérations d'aménagement: 20 terrains, 6 ha, 4M€
- Un prix moyen d'acquisition sur la CIREST de 98€/m² (prix moyen constaté de 150 à 200€/m²: source Agorah)
- Des Plans d'Actions Foncières sur 5 communes / 6
- Veille foncière: OTIF avec l'Agorah
- Délégation du DPU sur 6 communes et 2500ha

CIVIS: Produire 1 700 logements chaque année

- Générer une offre foncière suffisante pour atteindre les objectifs de production du PLH
- Créer un observatoire foncier communautaire, pour élaborer ou actualiser les plans d'actions foncières entrepris par l'EPFR, nécessaires à la mise en œuvre des stratégies foncière locales
- Poursuivre la convention cadre CIVIS-EPFR et le dispositif de minoration foncière
- Encourager les communes dans la validation de PAF en partenariat avec l'EPF
- Veille active (délégation de DPU)
- Soutenir la production d'une offre mixte

Secteurs prioritaires



EPF: 57 terrains, 35ha, 28M€ acquis pour du logement et réserves foncières sur la CIVIS depuis 2003

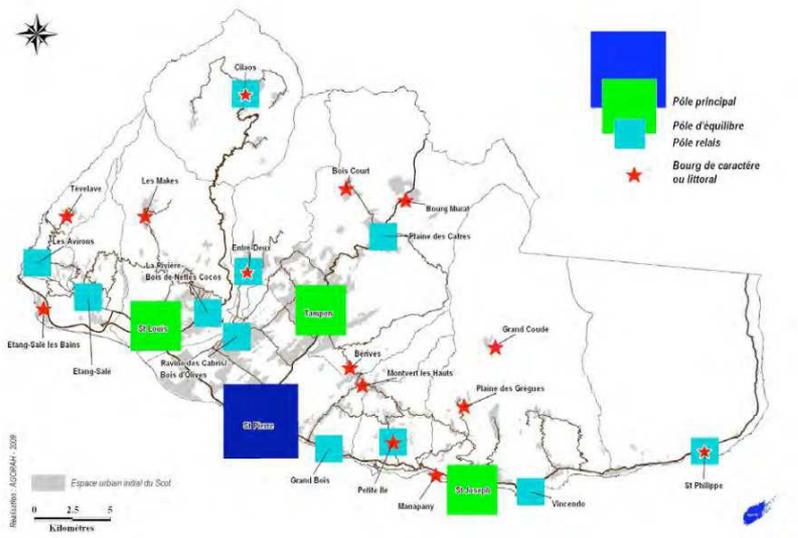
- Stock foncier EPF à ce jour pour du logement et opérations d'aménagement: 20 terrains, 6 ha, 4M€
- Un prix moyen d'acquisition sur la CIVIS de 154€/m² (prix moyen constaté de 170 à 240€/m²: source Agorah)
- Des Plans d'Actions Foncières sur 4 communes / 6
- Veille foncière: OTIF avec l'Agorah
- Délégation du DPU sur 4 communes et 1500ha

PLH CA SUD et Foncier EPF Réunion

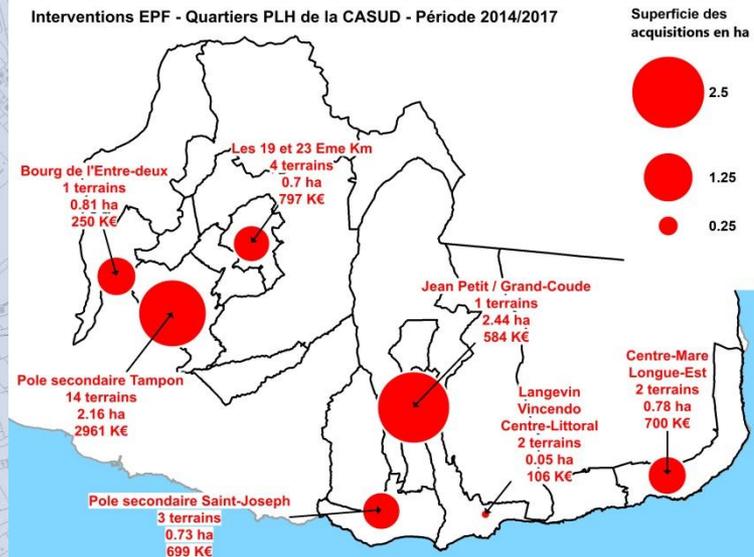
CA SUD: Un rythme de croisière de 1865 logements par an

- Mise en place d'un observatoire de l'habitat à l'échelle de l'agglomération
- Maîtrise du foncier en mobilisant les outils à disposition (EPFR en premier lieu)
- Aménagement du foncier : une « carte » des secteurs prioritaires
- Développer une offre adaptée aux besoins des ménages: locatif en particulier

Carte n°7 : Armature urbaine du S.Co.T. Horizon 2020



Interventions EPF - Quartiers PLH de la CASUD - Période 2014/2017



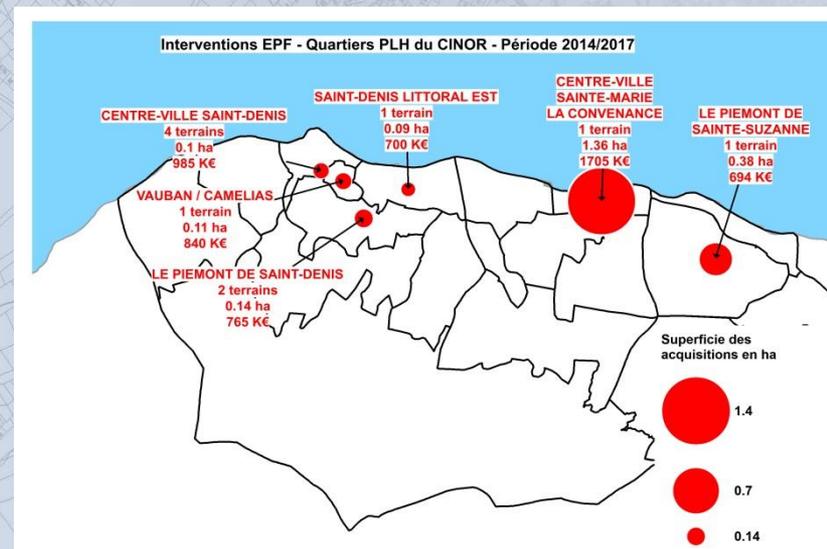
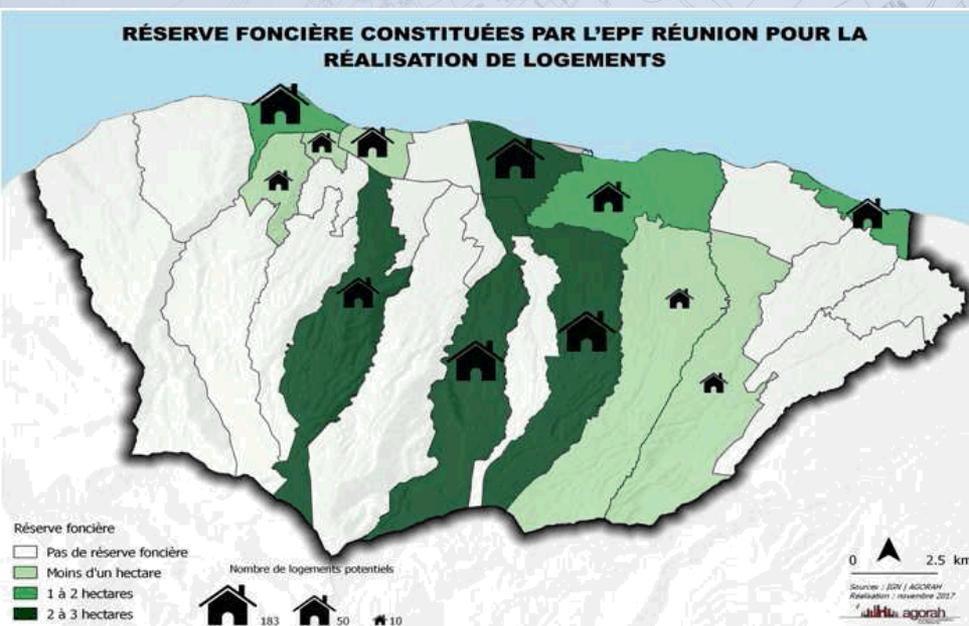
EPF: 50 terrains, 17ha, 10,7M€ acquis pour du logement et réserves foncières sur la CASUD depuis 2003

- Stock foncier EPF à ce jour pour du logement et opérations d'aménagement: 29 terrains, 10,5 ha, 6,4M€
- Un prix moyen d'acquisition sur la CASUD de 137€/m² (prix moyen constaté de 130 à 160€/ m²: source Agorah)
- Des Plans d'Actions Foncières sur 4 communes / 4
- Veille foncière: OTIF avec l'Agorah
- Délégation du DPU sur 4 communes et 2900ha

PLH CINOR et Foncier EPF Réunion



- CINOR : PLH 2011 - 2017 : Objectif de production de 2200 logements/an dont 60% de logements aidés
- Objectif globalement atteint mais des disparités géographique (surproduction de logements aidés dans les quartiers déjà fortement pourvus)
- Objectif d'accession aidé non atteint et compensé par le locatif social
- Un cadre d'intervention financier de 6M€ sur la période dont 2M€ pour de la minoration foncière
- Un PAF Intercommunal pour les quartiers en déficit de production de logements aidés.
- Une étude de potentialité foncière menée avant une acquisition.
- Un PLH en révision qui sera approuvé courant 2018

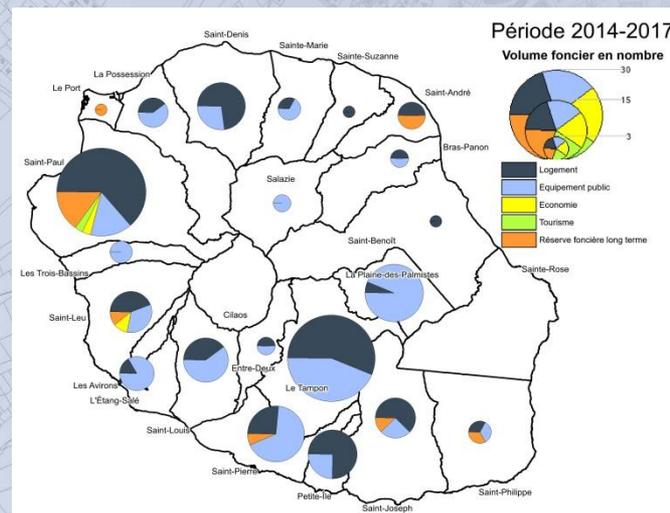
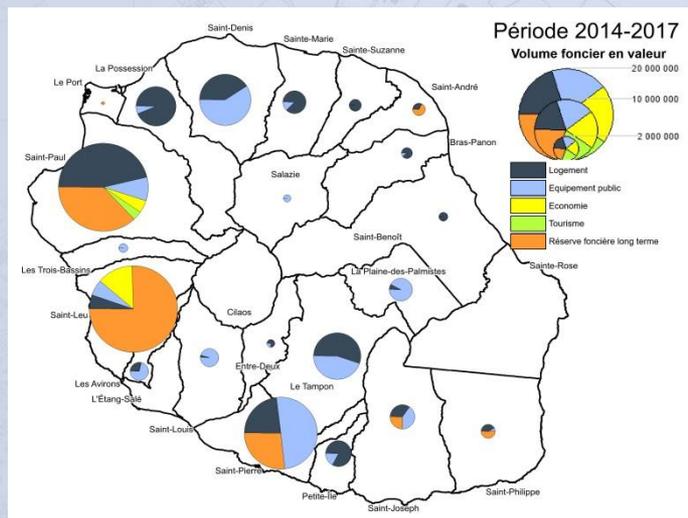


- EPF: 22 terrains, 14ha, 27M€ acquis pour du logement et réserves foncières sur la CINOR depuis 2009**
- Stock foncier EPF à ce jour pour du logement et opérations d'aménagement: 17 terrains, 7 ha, 10,8M€**
- Un prix moyen d'acquisition sur la CINOR de 462€/m² (prix moyen constaté de 225 à 330€/m²: source Agorah)**
- Un Plan d'Action foncière intercommunal sur la CINOR**
- Veille foncière: OTIF avec l'Agorah**
- Délégation du DPU sur 1 commune et 66ha**

Bilan du Programme Pluriannuel d'Interventions Foncières de l'EPF Réunion 2014-2017

Ces 179 acquisitions foncières, entre 2014 et 2017 (dont 43 en 2017), représentent une **surface cumulée de 95,5 ha et 92,7 M€**:

- 12 terrains (46 ha et 29,4 M€) dont 1 terrain pour 2017 : réserves foncières et opérations d'aménagement,
- 85 terrains (25ha et 33,6 M€) dont 16 terrains en 2017 : logement,
- 3 terrains (8ha et 4,5 M€) : activité économique et touristique,
- 79 terrains (16,5 ha et 25,2 M€) dont 26 terrains pour des équipements publics en 2017 : équipements publics, des aires de loisirs, des aménagements paysagers ...



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

Durant la même période, l'EPF Réunion a rétrocédé 121 terrains (dont 40 en 2017) représentant une **surface cumulée de 74,8 ha et 40,7 M€** soit:

- 69 terrains (34,1 ha, 27 M€) dont 23 terrains en 2017 pour des opérations de construction de logements,
- 40 terrains (17,6 ha, 8,7 M€) dont 16 terrains en 2017 pour des constructions d'équipements publics,
- 3 terrains (ha, 1,5 M€) pour des opérations touristiques,
- 9 terrains (22ha, 3,5 M€) dont 1 terrain en 2017 pour des Zones d'activités économiques.



Bilan du Programme Pluriannuel d'Interventions Foncières de l'EPF Réunion 2014-2017

LES RECETTES ET DEPENSES DE L'EPF entre 2014 et le 1/12/2017

Pour mener ce programme : Nous estimions dans le PPIF 167 M€ de recettes d'ici 2018 pour des possibilités d'acquisitions foncières de 27 M€ d'acquisitions annuelles ou 43 M€ avec un emprunt

Entre 2014 et le 1/12/2017 : 70,2 M€ de recettes de terrains + 28 M€ à venir d'ici 2018.

D'ici fin 2018, à priori nous serons au-delà de la prévision inscrite dans le PPIF (80,6 M€.): 98,2 M€

A ce montant s'ajoutent :

les recettes de la TSE: 63 M€ pour 2014-2018,

la trésorerie disponible au 1^{er} janvier 2014 soit 20 M€,

les taxes issues de la loi SRU ,soit 2 000 000 € à ce jour.

En conséquence, l'estimation prévisionnelle de recettes de 167,7 M€, qui figurait dans le PPIF, pourrait être atteinte voire dépassée fin 2018.

En matière de dépenses, ce sont déjà 92,7 M€ d'acquisitions foncières qui ont été réalisées entre 2014 et le 1/12/2017 . Cela représente près de 70 % de l'objectif prévu au PPIF (136,4 M€).

Etant donné que pour 2018, nous devrions procéder aux acquisitions sur la zone de Cambaie (plus de 100 ha) et sur la ZAC Renaissance III (90 ha), **il semble probable que la prévision de 136 M€ d'acquisitions foncières, figurant dans le PPIF, pourrait être atteinte voire dépassée fin 2018 si nous procédons aux acquisitions de Cambaie.**

Bilan du Programme Pluriannuel d'Interventions Foncières de l'EPF Réunion 2014-2017

La méthode de travail

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

Entre 2014-2016, l'EPF a réalisé ou actualisé 7 Plans d'Actions Foncières, dont 1 PAF intercommunal pour la CINOR.

L'utilisation des diverses procédures de maîtrise foncière

Droit de préemption urbain délégué à l'EPF par 20 communes pour une surface de 10 100 ha. Ce sont 6875 déclarations d'intention d'aliéner que nous avons eues à traiter depuis 2014.

L'EPF Réunion, à la demande de la commune de Saint-Paul et de la SEDRE, a mis en œuvre la procédure d'expropriation pour les acquisitions nécessaires au projet d'aménagement de la ZAC Renaissance III.

Le renouvellement des conventions-cadre de minoration foncière

La convention-cadre de minoration foncière au titre de la période 2014-2018 a été renouvelé 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. Le TCO n'a pas souhaité renouveler cette mesure.

Le produit de la taxe SRU a été réorienté en faveur de la production court terme de logements locatifs sociaux et étendu depuis 2016 au PLS, pour les communes « SRU » en rattrapage .

Les conventions de portage et la gestion des biens depuis 2014

- **136 conventions de portage qui ont été signées entre l'EPF Réunion et les collectivités,**
- **47 biens bâtis , dont 7 nouveaux en 2017, dont l'EPF Réunion a assuré la gestion.**
- **63 bâtiments , dont 25 supplémentaires en 2017, sur des terrains en portage dont l'EPF Réunion a fait procéder à des démolitions.** De plus, 16 opérations de désamiantage ont été menées sous la supervision des équipes de l'établissement.



Bilan de l'intervention de l'EPF Réunion au regard des obligations découlant de l'article 55 de la loi SRU. Situation 1/12/2017

L'EPF Réunion a arrêté les modalités de bonification foncière au titre de l'affectation des prélèvements SRU.

année SRU	Montant des pénalités SRU perçues par l'EPFR	Montant cumulé	Report du non consommé et/ou dossiers annulés	Montants à affecter au dispositif de bonification foncière	Affecté au dispositif de bonification foncière de l'année
2013	280 418.87 €	828 456.59 €	-	828 456.59 €	2015
2014	548 037.72 €				
2015	414 198.95 €	1 026 673.95 €	+86 628.09 € (report 2015)	1 113 302.04 €	2016
2016	612 475.00 €				
2017	506 079,59 €			En projet	2018

Des acquisitions foncières à destination du logement social sur 10 communes en déficit pour un montant total de 11 746 108,00 € qui ont bénéficié du dispositif de minoration foncière pour un montant de 1 097 857,90 €

Sur ces 30 terrains, ce sont 962 logements locatifs sociaux qui pourront être réalisés par les bailleurs sociaux.

19 de ces terrains sont déjà rétrocédés à des bailleurs sociaux, après justification de la réalité du projet, pour 7,5 ha et une production d'environ 630 logements à court terme.

Perspectives d'utilisation des sommes non utilisées :

- Le solde non utilisé à ce jour s'élève à 1 263 352,23€ sur lequel seulement 5 dossiers représentant 333 261,01 € seront présentés à un prochain Conseil d'Administration. Il restera donc un solde à consommer de 930 091,22€.
- Les perspectives d'utilisation de cette mesure sont faibles à ce jour et de plus les demandes nouvelles d'acquisitions foncières pour du logement social sont en chute libre. Il conviendra de se pencher, avec les services de l'Etat, sur les nouvelles modalités à étudier pour consommer au mieux le montant de ces taxes mais aussi de façon plus générale de mener une réflexion avec l'ensemble des partenaires pour relancer la politique de maîtrise foncière en faveur du logement social.