

Avant tout une stratégie régionale.

➤ Les orientations du Programme Pluriannuel d'Interventions Foncières 2014-2018 :

- Selon l'INSEE, en 2020, 347 400 ménages vivront à La Réunion, soit 78 800 de plus qu'en 2007.
La construction de 6 000 logements par an d'ici 2020 sera nécessaire, uniquement pour héberger ces nouveaux ménages.
- Selon l'ARMOS et un grand nombre de partenaires : « *Malgré une politique soutenue depuis de nombreuses années, le besoin en logement de La Réunion reste important du fait : des facteurs démographiques et d'une situation constante de mal-logement marquée par 70 % des ménages qui sont éligibles au logement social,*

Compte tenu de ces éléments, la Réunion a un besoin impérieux de 9 000 nouveaux logements par an (soit l'équivalent de 700 000 logements/an à l'échelle du territoire métropolitain) dont 5 000 logements sociaux et 3 000 logements intermédiaires ».

- Le Schéma d'Aménagement Régional de 2011 précise que : « *Les prévisions de logements à construire, font apparaître un besoin de 180 000 logements nouveaux d'ici 2030, tout en précisant qu'au moins 50% des 180 000 logements devront donc être implantés dans les espaces urbains à densifier (26 000 ha répertoriés) afin de privilégier le renouvellement urbain. Les espaces nécessaires au développement des activités économiques sont évalués à 900 hectares dont 500 ha d'extensions urbaines Enfin, les espaces d'urbanisation prioritaire identifiés dans le SAR représentent 3 525 hectares (foncier à vocation d'activités compris).*

En définitive, la maîtrise foncière afin d'accueillir, à l'horizon 2030, 180 000 logements (dont 60 % pour du logement social) ainsi que les équipements publics d'accompagnement nécessaires et tout type d'entreprise économique ou touristique sera orientée en priorité sur les 26 000 ha d'espaces urbains existants mais aussi sur les 3 525 ha d'espaces d'urbanisation prioritaire identifiés dans le SAR.

- Production de logement sociaux et Contrats d'Objectifs Fonciers (COF)

Une nouvelle génération de Contrats d'Objectifs Fonciers devrait voir le jour dans les mois à venir.

Des objectifs clairs pour l'EPF Réunion

Des acquisitions foncières pour:

- **Construire des logements aidés et réaliser des opérations d'aménagement**
- **Réaliser des Zones d'activités économiques et favoriser les implantations touristiques**
- **Construire des Équipements publics pour densifier les villes et structurer les bourgs**



Avec quels moyens ?

- Des ressources issues de la Taxe Spéciale d'Équipement (TSE) :
- Des ressources issues de la revente des terrains acquis par l'EPF
- Des capacités d'emprunt réels

Soit des possibilités d'acquisitions annuelles de 43M€ jusqu'en 2018 pour
l'EPF Réunion

Quelle méthode de travail pour l'avenir ?

Des mesures de de minoration foncière en faveur du logement aidé:

Des conventions cadre avec les EPCI

L'EPF Réunion a renouvelé, avec les collectivités, les conventions cadre de minoration foncière. Ces mesures permettent de bonifier le foncier à hauteur de 20% maxi du prix d'acquisition par l'EPFR, (plafonné à 500 000 € par opération) sous réserve d'engagement de la collectivité de réaliser une opération comprenant à minima 60% de logements aidés (et double condition d'un minimum 25% de LS sur la CINOR).

Une bonification sur fonds propres de l'EPFR

L'EPF Réunion intervient désormais à hauteur de 10% en complément des EPCI en bonification foncière orientée sur le moyen et le long terme (+ 5 ans) visant à constituer des réserves foncières (terrains classés exclusivement en zone AU) à fin de construction de logements aidés (avec ratio de 60% minimum) et dans l'ensemble des périmètres d'aménagement (ZAC et RHI exclusivement) quel que soit le zonage des PLU.

Quelle méthode de travail pour l'avenir ?

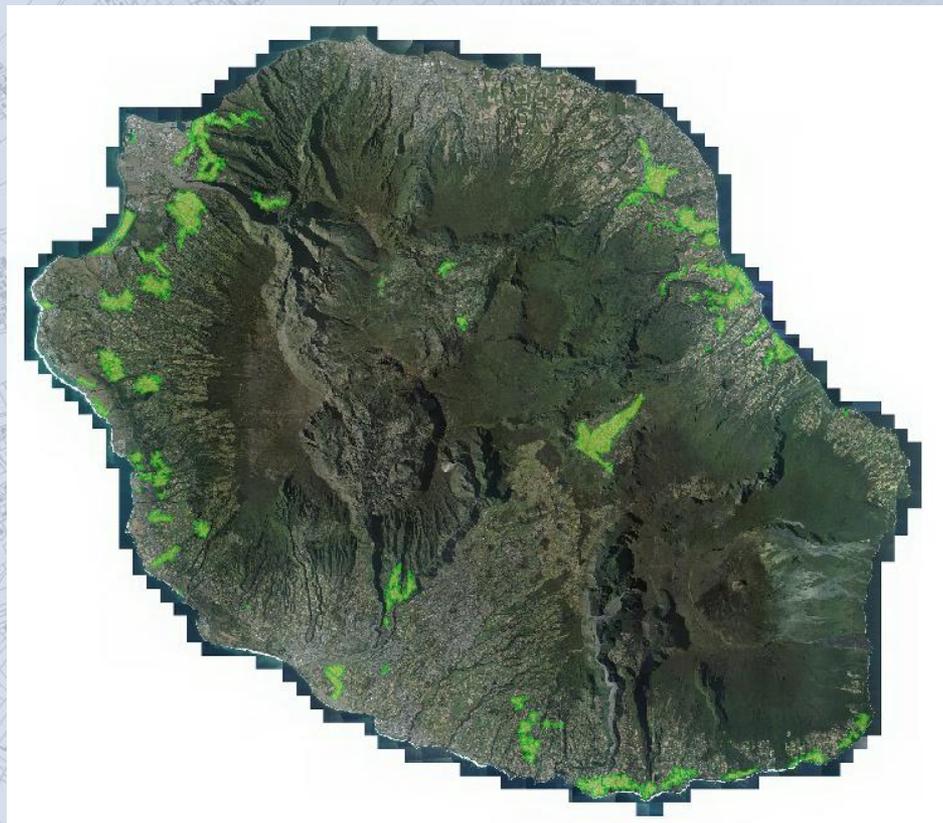
L'utilisation accrue des prérogatives de puissance publique:

La délégation du DPU

L'EPF Réunion a sollicité les Communes et les EPCI, pour que lui soit délégué le droit de préemption sur des périmètres prioritaires d'intervention.

A ce jour, plus de 9 000 hectares de droit de préemption (72 périmètres) sur 19 communes ont été délégués à l'EPF Réunion.

Ce sont plus de 5 000 Déclarations d'Intention d'Aliéner que nous avons traitées depuis 2009 qui ont permis 140 préemptions (2,80% des DIAs) et en définitive 38 préemptions au prix et 11 préemptions en révision de prix qui ont donné lieu à une acquisition par l'EPF Réunion pour un total général de 14 ha et plus de 15 M€.



Quelle méthode de travail pour l'avenir ?

La mise en place de Plans d'actions foncières (PAF):

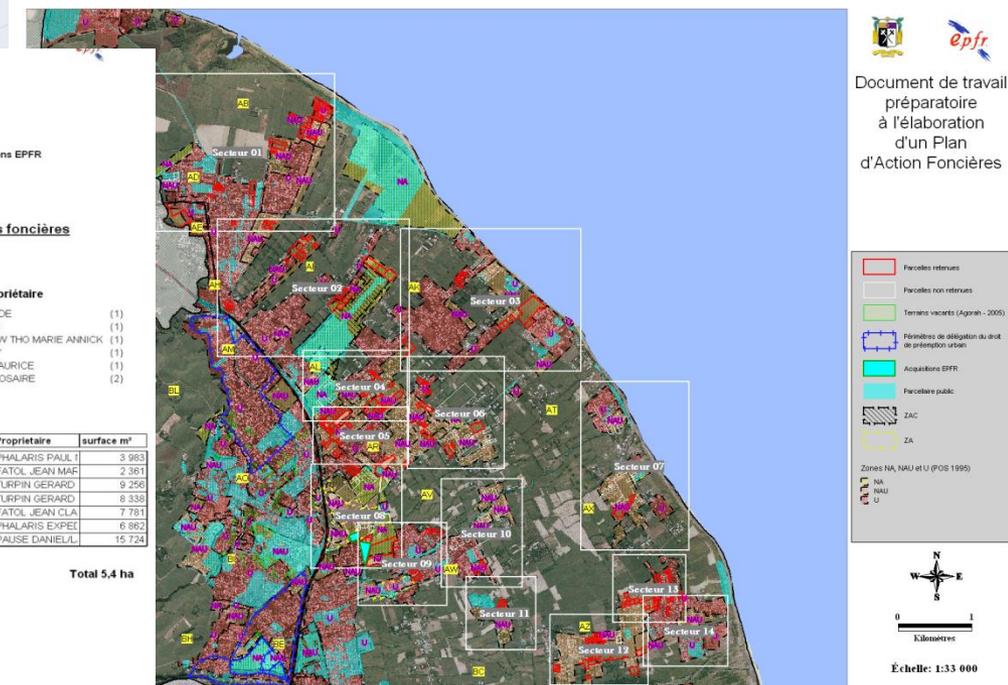
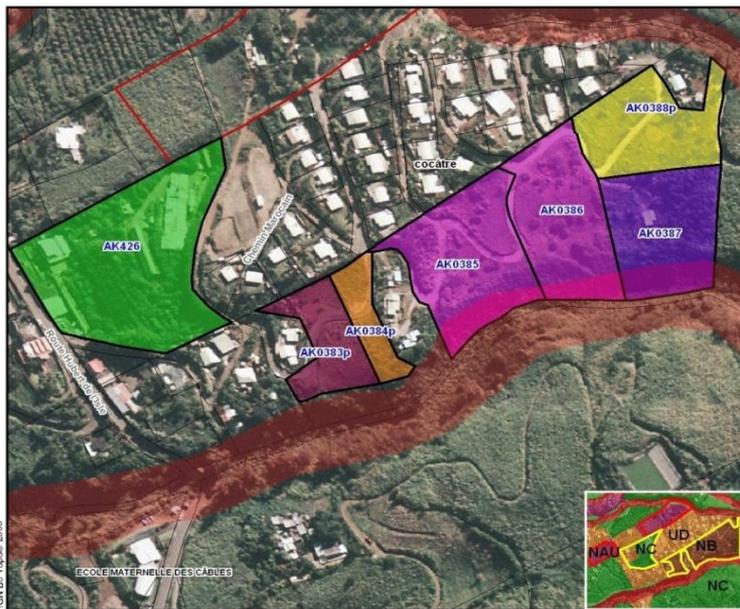
l'EPF Réunion réaliser, avec l'appui des collectivités, les Plans d'Actions Foncières, outil d'aide à la décision en matière foncière :

- Pour assister la Commune dans la mise en œuvre d'une politique foncière d'anticipation en vue de soutenir en particulier la production de logements aidés et de densifier le tissu urbain.
- Pour aider au respect des engagements de la commune vis-à-vis d'obligations légales (SRU) ou contractuelles (PRU, PLH, COF...).
- Pour apporter aux services et aux élus de la Commune une vision globale des terrains potentiellement disponibles sur son territoire

Afin de favoriser une stratégie foncière sur le moyen terme, dès lors qu'un Plan d'Action Foncière aura donné lieu à une validation par un conseil municipal la minoration foncière de l'EPF Réunion sera portée à 15% sur le prix du foncier.

Qu'est ce qu'un Plan d'Actions Foncières ?

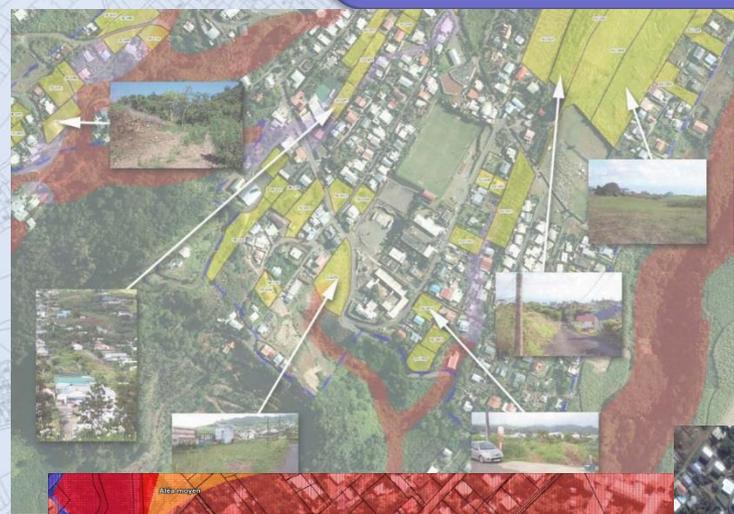
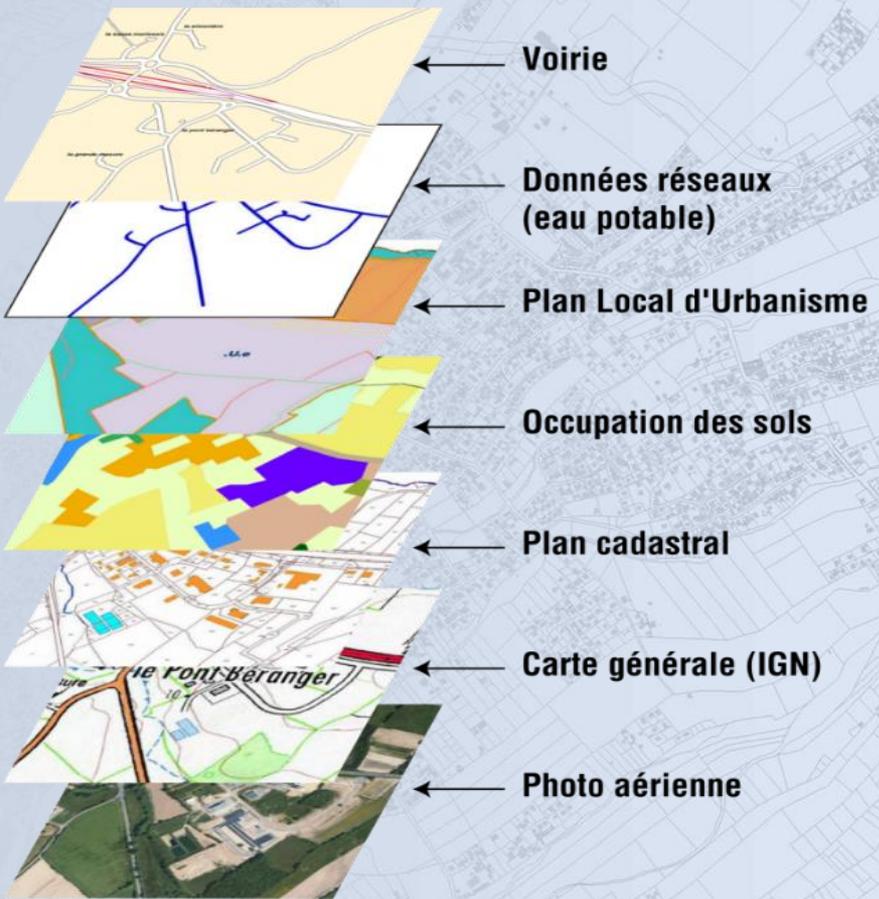
- ▶ Le Plan d'Action Foncière est un document cartographique qui permet de localiser les espaces vacants et les terrains stratégiques sur le territoire d'une commune.
- ▶ C'est un outil d'aide à la décision pour la définition d'une stratégie foncière



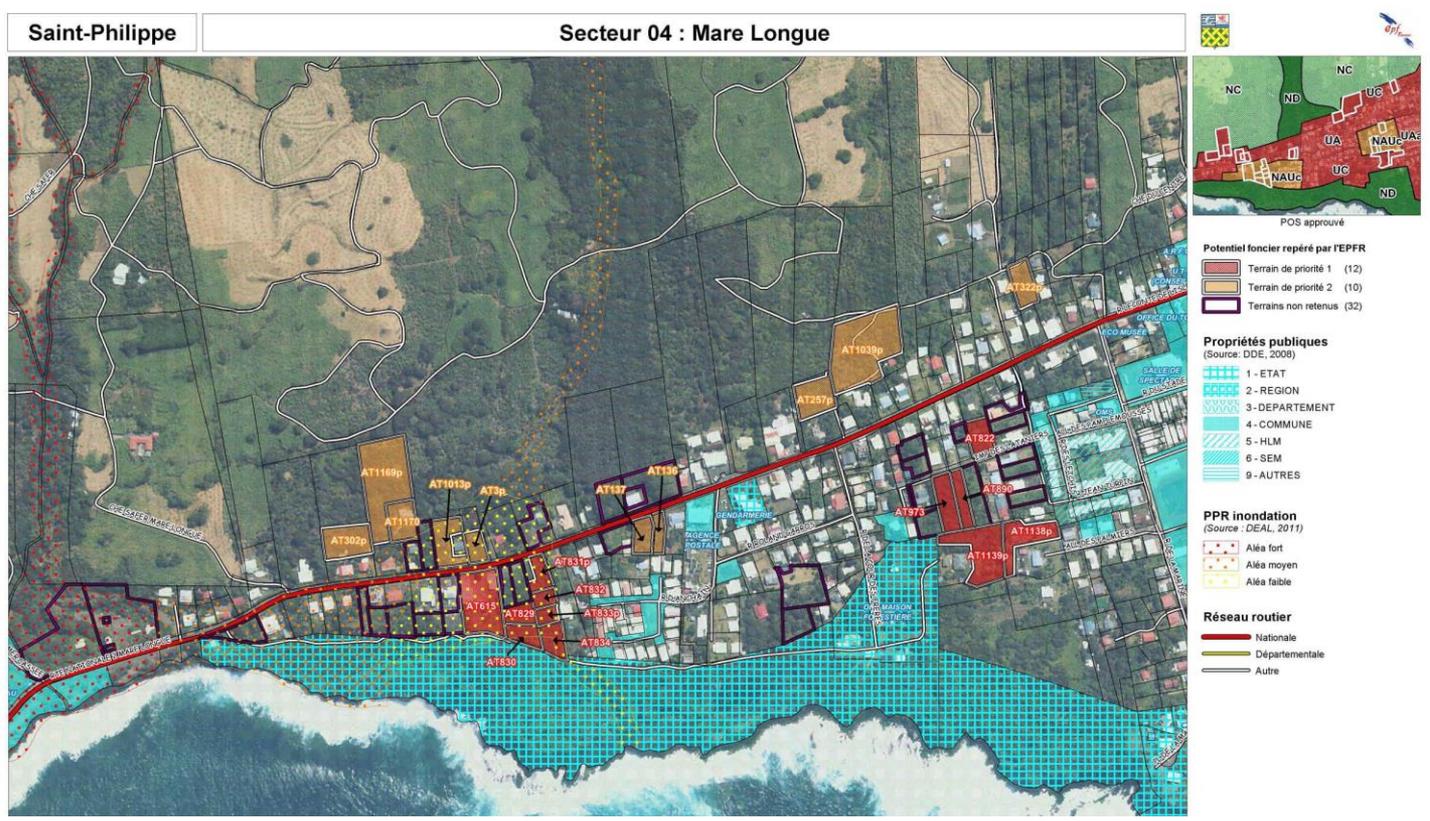
Comment élaborer un Plan d'Actions Foncières?

Identification des terrains vacants et superposition graphique des différentes contraintes

Visite de terrains et validation par la Commune



LE PLAN D'ACTIONS FONCIÈRES



Secteur 4 : Mare Longue

Un Document qui permet notamment de:

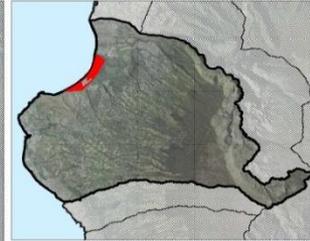
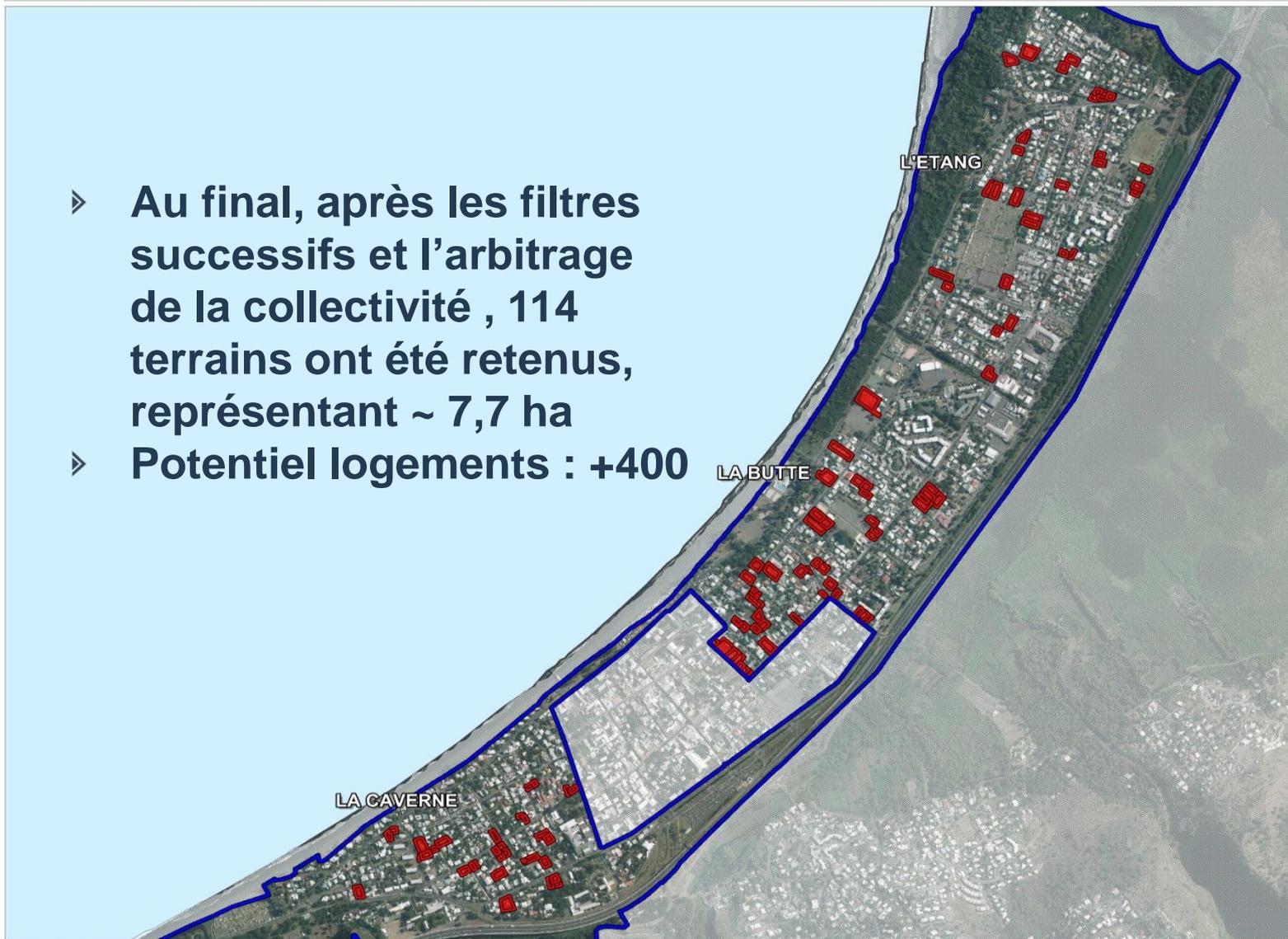
- Localiser les propriétés publiques
- Cartographier les risques
- Prendre en compte le PLU
- Identifier les propriétaires fonciers

Et surtout identifier les terrains stratégiques pour construire la ville demain

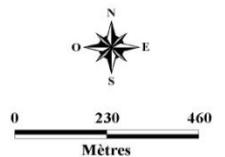
Référence cadastrale	Propriétaire	Surface cadastrale (m ²)	Surface à acquérir (m ²)	Priorité	Observations
AT 3p		1 350	824	P2	Partie non retenue bâtie. Friches, cour clôturée. Priorité 2
AT 136		672	672	P2	Priorité 2
AT 137		940	940	P2	Ok à priori vieille maison abandonnée. Priorité 2
AT 257p		3 547	1 835	P2	Partie non retenue bâtie ou en zone ND. Ok accès par la parcelle AT 1039. Priorité 2 si parcelle AT 1039 retenue. Emplacement réservé prévu sur ce secteur
AT 302p		8 512	2 053	P2	Ok, existe un terrain derrière la croix mais quid accès. priorité 2
AT 322p		2 252	1 296	P2	PARCELLE CONSTRUITE POUR PARTIE. ok mais quid accès. Priorité 2. Concerné par un ER
AT 615		3 340	3 340	P1	Pas d'accès et trop proche du cap. A négocier (EP)
AT 822		1 094	1 094	P1	Terrain défriché. vérifier PC. Priorité 1
AT 829		869	869	P1	ok friches, priorité 2
AT 830		895	895	P1	Ok friches, priorité 2
AT 831p		1 108	859	P1	Partie non retenue bâtie (salon de coiffure. le reste en friches). Priorité 1
AT 832		565	565	P1	en friches, priorité 2
AT 833p		567	514	P1	Partie non retenue bâtie. en friche priorité 2
AT 834		1 104	1 104	P1	Partie non retenue en zone ND. Friches, priorité 2
AT 890		997	997	P1	Priorité 1

identification des terrains stratégiques

- Au final, après les filtres successifs et l'arbitrage de la collectivité, 114 terrains ont été retenus, représentant ~ 7,7 ha
- Potentiel logements : +400



Potentiel foncier repéré
 Terrain retenu (114)
 Périmètre de délégation DPU



Échelle: 1:11 500

Mise en œuvre du PAF

Négociation à l'amiable des terrains stratégiques

Mandats de négociation de la commune à l'EPF

Délégation du droit de Préemption Urbain à l'EPF

Exercice du Droit de Préemption urbain par l'EPF à la demande de la commune

Acquisition de terrains et portage par l'EPF pour le compte des collectivités