

LIEN AVEC LES AUTRES THÉMATIQUES

- **Risques** : La gestion des risques et les PPR gèlent une partie du foncier disponible, en particulier sur le littoral.
- **Agriculture** : Le foncier agricole est rare et sous pression (maîtrise de la sole cannière).
- **Aménagement** : La maîtrise foncière est une des clés pour réussir l'aménagement du territoire.
- **Economie** : Les aménagements liés au tourisme, aux activités récréatives et aux loisirs (peu d'espace, cher et convoité), les activités commerciales et artisanales (besoin pour les ZAC, etc.) sont indispensables pour leur développement économique.
- **Urbain** : La demande en logement est en augmentation (3 000 logements/an sur le TCO).

INCERTITUDES

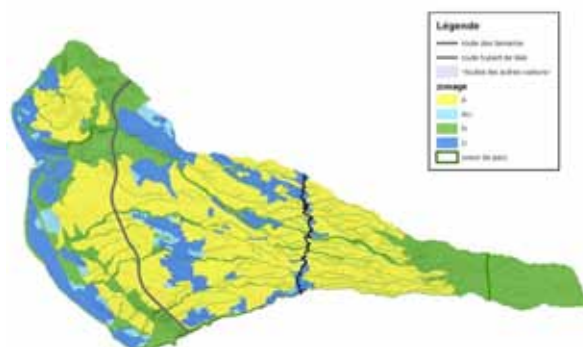
- L'évolution de la capacité et la volonté politique des collectivités territoriales en terme de maîtrise foncière
- L'évolution des normes et réglementations (« choc de simplification » ou nouvelles normes) et son impact sur l'économie de l'urbanisme
- L'évolution incertaine de nombreuses exploitations agricoles (50% des exploitants atteindront l'âge de la retraite dans les 10 ans à venir, dont 50% sans successeur identifié ; petites exploitations ; viabilité ; etc.)

CADRE JURIDIQUE ET RÉGLEMENTAIRE

- **Principaux outils d'aménagements** : SAR, SCOT, PLU de Saint-Paul, PPRI.
- **Foncier agricole** : Droit de préemption de la SAFER, améliorations foncières (FEADER et Conseil Général).
- **Foncier « naturel »** : La majorité des espaces naturels sont sur du foncier privé. Les usages y sont réglementés par le PLU (la zone N), qui reprend les préconisations du SAR (zone de protection, espace de continuité écologique, etc.) La partie domaniale (ONF) concerne le cœur du Parc National (qui dispose d'une réglementation spécifique) et quelques parcelles adjacentes.
- **Foncier urbain** : PADD, SDADD

Acteurs rencontrés

Services de l'État et collectivités, CBO Territoria, Chambre d'agriculture, Conservatoire du littoral, SAFER



LE FONCIER

Dynamiques socio-territoriales

Sur le territoire GIML,

- **Zone U et AU** : 20 %
- **Zone A** : 48 %
- **Zone N** : 32 %

En zone urbaine (U et AU), le foncier « public » représente 21 % des surfaces dont un tiers constitue une réserve foncière.

Contexte

Le foncier est une ressource rare et convoitée sur le territoire de la GIML. En effet, plusieurs logiques de développement s'y superposent : développement résidentiel sur l'ensemble de la zone, touristique sur le littoral, agricole avec la mise en place de périmètres irrigués, industriel et commercial dans les différentes ZAC. Les évolutions rapides induites par des projets comme la route des Tamarins, le PILO (irrigation) ou le projet « cœur d'agglomération » requièrent une mise en œuvre rapide et coordonnée des différents outils disponibles : outils financiers comme l'EPFR, le FRAFU, la SEFAR, les acquisitions d'ENS du Département, ou le Conservatoire du littoral, mais aussi des outils réglementaires comme les zones d'aménagement différenciés (ZAD), les ZAC ou les ZALM.

RÉTROSPECTIVE

L'évolution historique du littoral (déclassé, puis aliéné, puis reclassé) a généré des conflits de toutes sortes : propriété, délimitation, appropriation... La réforme foncière puis la mise en place du projet PILO a bouleversé la trame foncière agricole. Les grands domaines ont ainsi été rétrocédés à de petites exploitations. Avec l'appui de la SAFER, le parcellaire a été remodelé pour faciliter la production agricole. Le parcellaire traditionnel « en lanière » se maintient sur les périphéries du territoire. On remarque le développement très prononcé de la zone littorale et des bourgs des mi-pentes de Saint-Paul ces dernières années.

ÉVOLUTION TENDANCIELLE

En 12 ans, les prix ont augmenté de 120% à La Réunion : le prix du foncier va continuer d'augmenter, et le marché reste extrêmement spéculatif.

RUPTURES POSSIBLES

- L'arrêt ou l'évolution du soutien à la filière canne induisant des déclassements massifs
- Changement de stratégie de valorisation foncière de grands opérateurs fonciers

ENJEUX SECTORIELS ET SOCIÉTAUX

- **Questionnement sur le statut des zones de savane sèche** : réserve foncière pour l'agriculture et l'urbanisation ou préservation d'espaces naturels (acquisition par le Conservatoire du Littoral)
- **Pression de l'urbanisation** : préserver les zones à plus fort potentiel agricole (sur les pentes ou les Hauts); environnemental (sur le littoral comme dans les Hauts)
- **Gestion des zones de friches (dents creuses, friches agricoles, etc.)** : Quels compromis entre agriculture et urbain ? Quelle prise en compte des enjeux environnementaux (notamment dans les Hauts)?
- **Articulation entre zones** urbanisables et zones cultivables en lien avec le PILO
- **Densification des zones urbanisées** (en particulier dans les Hauts)
- **Maîtrise du littoral** : accès, stationnement, aménagement, loisirs
- **Développement du tourisme** (balnéaire, Hauts) : offre d'hébergement à développer et/ou à diversifier (haut de gamme, agrotourisme, Porte de Parc)
- **Maîtrise foncière des espaces** « sensibles » risquant de connaître une urbanisation incontrôlée
- **Utilisation des ravines** : les ravines pérennes appartiennent au Domaine Public Fluvial et sont inaliénables. Les ravines sèches appartiennent au DPE (Domaine Privé de l'État) et peuvent être achetées.
- **Structuration de la propriété foncière** : exemple de la Ravine Saint-Gilles, site classé par le SMVM.

DÉMARCHES EXEMPLAIRES ET INNOVANTES

- Recherche de compromis pour tenter de « fixer » le bâti non réglementaire en zone agricole : classement dans le PLU d'anciennes zones de mitage en zone ARH

Influences extérieures

- Réchauffement climatique :
Impact sur le prix du foncier associé
Impact sur la vocation agricole des terres

Élévation du niveau de la mer :
Risques de submersion sur la bande littorale

Références bibliographiques et sources de données

- PLU Saint-Paul, 2012
- Études urbaines : www.agorah.com