



**PRÉFET
DE LA RÉGION
RÉUNION**

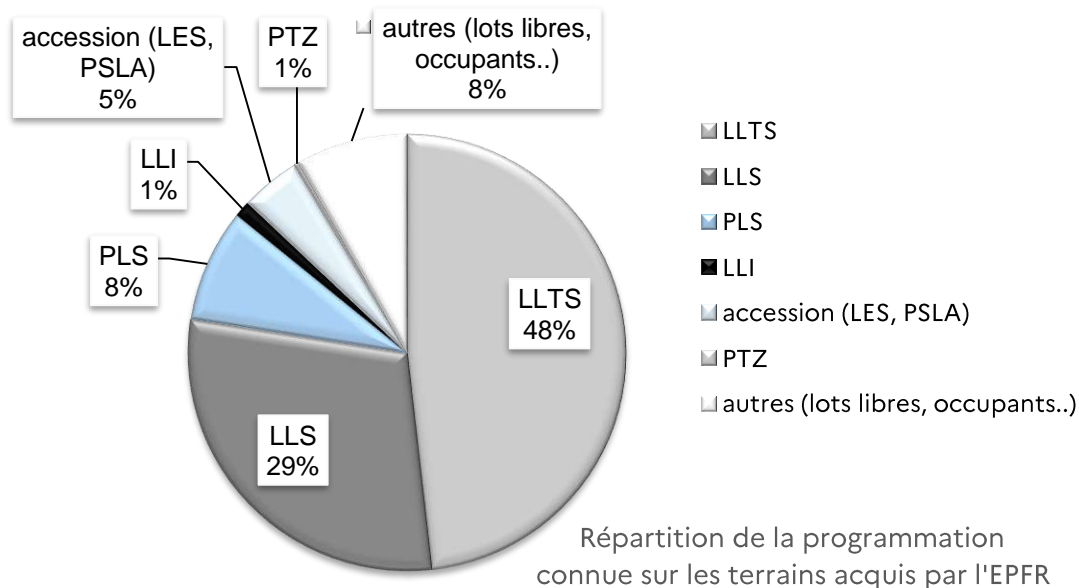
*Liberté
Égalité
Fraternité*

Comité d'Accélération du Logement

Foncier / 8 juin 2023

Les fonciers EPFR

- A ce jour, l'EPFR possède en stock 141 terrains destinés à du logement pour 48 ha et 35 terrains en réserve foncière à vocation principale de logement pour 231 ha et 80 M€
- Les terrains logement et réserves foncières à vocation générale de logements sont essentiellement concentrés dans l'Ouest

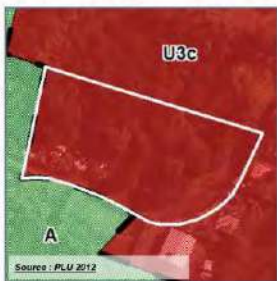


- Sur la base des terrains déjà rétrocedés pour du logement (132 ha ± 7200 logements, la densité moyenne des terrains portés à destination logement est de 54,6 logements/ha
- Le stock de l'EPFR à vocation logement (280 ha) pourrait permettre la production de $280 \times 54 = \pm 15\ 200$ Logements, mais sur une échelle de temps qui va de l'opérationnel au long terme, certaines réserves étant portées sur 20 ans.

Les difficultés récurrentes...

- Compatibilité du programme avec les documents de planification (SCoT, objectifs PLH,..)
- Lourdeurs administratives en cas de nécessité de modifier les documents d'urbanisme
- Gestion des eaux pluviales de la voirie qui dessert l'opération : impossibilité pour une opération de prendre en charge le traitement des EP de la voirie si celle-ci ne permet pas d'évacuer les EP des terrains situés en amont (ce n'est pas à l'opération de prendre en charge ces travaux, mais au gestionnaire de la voirie et/ou à la commune qui a laissé construire sur ces terrains sans se préoccuper du traitement des EP)
- Préservation du patrimoine
- Contraintes techniques : PPR, pentes, servitudes,...
- Oppositions diverses ou évolution des stratégies d'aménagement. Ex : Limitation de la hauteur ou de la densité des opérations imposée par la mairie, en contradiction avec ce qui est autorisé par le PLU, suite à des interventions de tiers, d'élus, ou parfois de l'État (ABF)
- Lenteurs juridiques : 24 à 36 mois pour avoir un jugement en cas de recours sur un PC, plusieurs années si appel

...et quelques illustrations



COMMUNE : SAINT-PAUL

LIEU-DIT : Bernica

Acquis le : 26/07/2013

DESTINATION : RÉSERVE FONCIÈRE LT



SOURCE : IGN

Référence cadastrale : **CP 22**
 Surface acquise : **4 068 m²**
 Zonage POS ou PLU : **U3c**
 Caractéristiques générales : **Terrain plat, en friches**

Situation au PPR approuvé : -

Équipements environnants : -

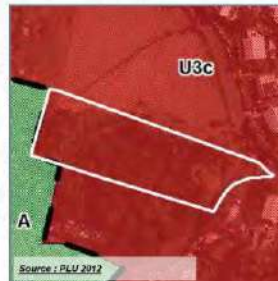
Programme :

Durée du portage foncier : **10 an(s)**

Repreneur : **Commune**

Subventions accordées : -

Desserte insuffisante
 Assainissement collectif
 Assainissement pluvial



COMMUNE : SAINT-PAUL

LIEU-DIT : Bernica

Acquis le : 26/07/2013

DESTINATION : RÉSERVE FONCIÈRE LT



SOURCE : IGN

Référence cadastrale : **CP 23**
 Surface acquise : **4 860 m²**
 Zonage POS ou PLU : **U3c**
 Caractéristiques générales : **Terrain plat, en friches**

Situation au PPR approuvé : -

Équipements environnants : -

Programme :

Durée du portage foncier : **10 an(s)**

Repreneur : **Commune**

Subventions accordées : -

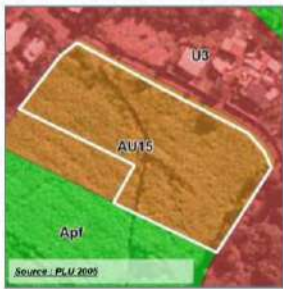
Appel à projet lancé par la
 commune sur ces terrains

COMMUNE : SAINT-PIERRE

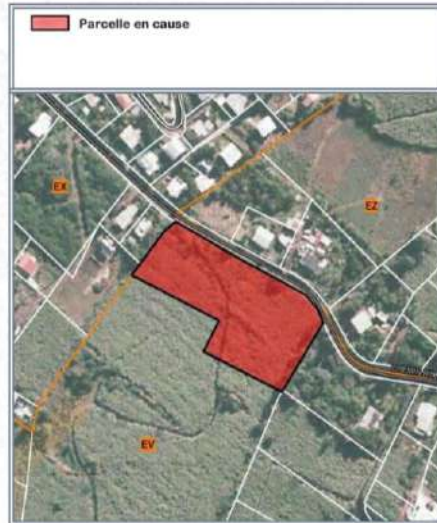
LIEU-DIT : Montvert les Bas

Acquis le : 24/04/2009

DESTINATION : LOGEMENTS



SOURCE : IGN



SOURCE : IGN (orthophoto 2003) - DGFIP 2009

Référence cadastrale : **EV 1389 (ex EV 555p)**
Surface acquise : **6 859 m²**
Zonage POS ou PLU : **AU15 / Empl. rés. n° 138**
Caractéristiques générales : **Terrain légèrement en pente, en bordure de RD**

Situation au PPR approuvé :

Équipements environnants : **Ecole primaire, mairie annexe, bibliothèque**

Programme :

Durée du portage foncier : **7 an(s)**

Repreneur : **Commune**

Subventions accordées : **CIVIS 20%**

Sollicitation de la commune de Saint pierre face à la fin de l'échéance de portage : refus de l'élu de secteur de logements sociaux sauf RPA. RPA incompatible avec le prix du foncier
Proposition de 15 PSLA et 10 LLS

Terrain d'assiette du projet en aval de la RD 29
Caniveau existant sur la RD, récepteur des bassins versants en amont, mais sous dimensionné pour reprendre une pluie d'une période de retour de 20 ans => risque d'inondation de la parcelle du projet
2 solutions identifiées

Solution 1: Travaux de redimensionnement du réseau existant afin qu'il puisse contenir une crue vingtennale et ne pas impacter le projet => refus de l'UTR

Solution 2: Traitement des eaux de débordement de la RD au sein du projet en passant par une déclaration loi sur l'eau => Solution non réalisable car l'exutoire naturel le plus proche se trouve à 900 m du projet et il n'est pas possible de tout infiltrer / stocker sur le terrain



L'opération de 25 logements ne peut pas prendre en charge les travaux, estimés à 900 k€



Source : PLU 2011



SOURCE : IGN

Référence cadastrale : **AS 1811**
 Surface acquise : **3 033 m²**
 Zonage POS ou PLU : **UA**
 Caractéristiques générales :

Situation au PPR approuvé : -

Équipements environnants : **Ecole, cinéma**

Programme :
 Durée du portage foncier : **4 an(s)**
 Repreneur : **Etat**
 Subventions accordées : -

COMMUNE : L'ENTRE-DEUX

LIEU-DIT : La Mare

Acquis le : 20/02/2019

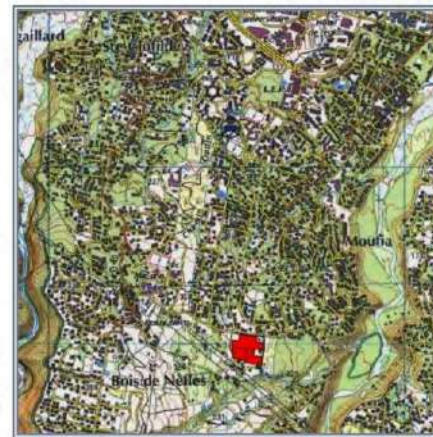
DESTINATION : LOGEMENTS



SOURCE : IGN (orthophoto 2017) - DGI



Source : PLU 2004



SOURCE : IGN

Référence cadastrale : **KD 27-43-46-532**
 Surface acquise : **22 551 m²**
 Zonage POS ou PLU : **AUJ**
 Caractéristiques générales : **Terrains nus, en friches, pentes moyennes**

Situation au PPR approuvé :

Équipements environnants : **Néant**

Programme : **Logements + groupe scolaire**
 Durée du portage foncier : **5 an(s)**
 Repreneur : **Commune**
 Subventions accordées : **CINOR 14%**

COMMUNE : SAINT-DENIS

LIEU-DIT : Bois de Nêfles

Acquis le : 07/02/2011

DESTINATION : LOGEMENTS



SOURCE : IGN (orthophoto 2008) - DGFIP 2011



La SIDR est propriétaire de la parcelle KD 31 pour 49 274 m²

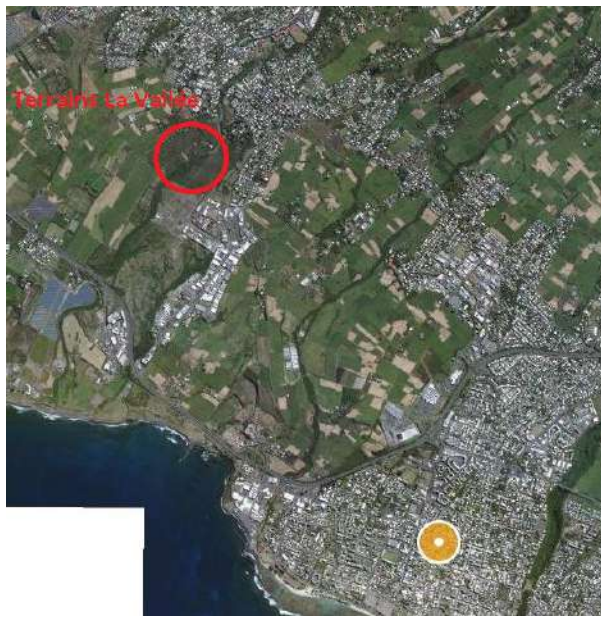


Programme 2015 (à requestionner) = 150 lgts correspondant à un plafond fixé par la Ville :

- 25 LLS, 38 LLTS, 69 collectifs libres, 8 lots libres, 10 logements en bande libres

Nombreux emplacements réservés à destination de voiries et d'équipements qui contraignent les espaces (modification du PLU nécessaire)
 – Intégration d'une politique de gestion intégrée des eaux pluviales

Objectifs 2023 : redéfinir la potentialité de chaque îlot pour une meilleure densification, définir la procédure d'aménagement la plus adaptée aux contraintes juridiques et réglementaires



Saint-Pierre « La Vallée »

La SIDR a acquis des parcelles sur la commune de Saint-Pierre au lieu-dit « Domaine de la Vallée ». Le périmètre global des terrains La Vallée est de 15 ha dont 7,6 ha sont la propriété de la SIDR.

Les orientations de développement du site n'ont pas été fixées par la collectivité sur la totalité du périmètre.

Aucune étude n'a été lancée par la collectivité et la volonté d'aboutir à court terme à un aménagement du site n'est pas encore exprimée.



Toutefois, dans le cadre du PLU des orientations sont définies avec la constitution d'une « zone à dominante d'habitat accueillant des opérations de logements variés dont des logements collectifs dans le cadre d'opérations groupées en bande » avec une « densité minimale de 250 logements », soit 11,6 logts/ha.

Une première analyse de capacité au regard des attentes réglementaires (SAR), pourrait permettre la réalisation de plus de 350 logements

Saint-Leu

25 logements / Parcelle de 2 654 m²

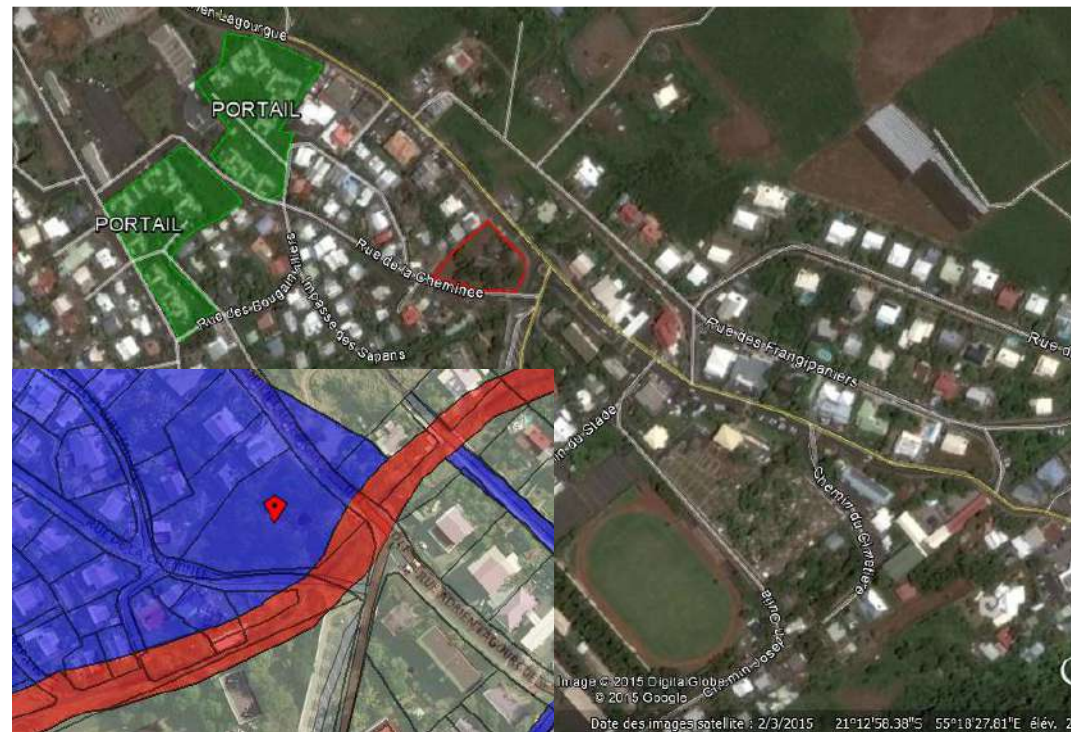
Site impacté en partie par une zone rouge du PPRi , le reste en zone bleue

Réseaux : tous disponibles à proximité

Topographie : pente d'environ 10 %

Etude hydraulique définit le niveau de référence à TN+5cm
Elle conclut que le projet tel qu'il est conçu permet de se prémunir contre toutes arrivées d'eaux externes au site dans les bâtiments et parties communes empruntables par les voitures et piétons.

Réalisation de travaux au niveau du rond point (DN 1200) non pris en compte dans le PPRi => mise à jour à réaliser.
Si projet dans le respect strict du PPR, réalisation de 20 lgts au lieu de 27 lgts et hors sol sans intégration => Coût et intégration rédhibitoire



Incapacité à valoriser un terrain en l'absence de révision du PPR alors que techniquement le risque a été traité

PC et programmation 2016 => retard 7 ans



Montgaillard / 28 logements

Programme 2021: 42 logements: 26 LLTS de type collectifs RPA + 16 PLS de type collectifs + 1 LCR de 28 m² en +4/R+5
31 places de parking sous bâtiment et mutualisées
abandonné suite à un recours gracieux sur le PC et à un accord avec les riverains et la commune

Programme modifié en 2022: conformément à l'accord signé avec les riverains et suivant demande de la Commune :

- 28 logements: 17 LLTS de type collectifs RPA + 11 LLI de type collectifs + 1 LCR de 26 m² en R+3

32 places de parking sous bâtiment et mutualisées

→ 2 niveaux de moins sur l'ensemble des bâtiments pour diminuer l'impact visuel de l'opération et la densité

→ Nombre de places de parking supérieur au nombre de logements pour répondre aux inquiétudes des riverains

→ Les PLS sont remplacés par des LLI afin de mieux équilibrer l'opération



Montgaillard / 28 logements

Avant

Programmation LBU : 2021 = 42 logts
6 348 k€ soit 151 k€/lgt



Après

Programmation LBU : 2022 = 28 logts
5 459 k€ soit 194 k€/lgt

En attente d'un financement complémentaire de la Commune de 500 k€ => Délai de retard global : 2 ans



La Montagne / Domaine des Brises

Terrain 48 ha acquis depuis le 10/07/2012

17ha classés en AU au PLU de Saint-Denis, 12,2ha aménageables (PPR)

Prévisionnel : 360 logements (30 lgts/ha) en individuels et petits collectifs (40% aidés / 60% libres) + commerces + équipements + corridor écologique

Points en attente :

Modification simple du PLU : tracé et contenu d'ER, rédaction de l'OAP (sollicitée depuis 2017)

Programmation globale à valider par la commune

Aménagement du secteur conditionné par SCoT et PLU et par le développement d'un mode de transport alternatif (transport par câble entre Saint-Denis et La Montagne)

Demande de modification des limites du PPR mouvement de terrain

Libérer les contraintes pour produire des logements

Il est indispensable d'examiner collectivement foncier par foncier les difficultés et contraintes diverses afin de lever les freins à la production de logements répondant à la demande des ménages en attente.



Proposition d'examen des fonciers disponibles commune / commune lors des prochaines PPA (septembre – novembre 2023)

Les réunions de programmation pluriannuelles (PPA) sont le lieu de débat pour l'examen de l'utilisation de ces fonciers pour du logement social, des opérations de logement et leur programmation et financement.

Elles permettent d'instaurer un débat entre les différents acteurs concernés (EPCI, Communes, Bailleurs, DEAL) sur les différents projets, leur intérêt au regard de la satisfaction des demandes en logement, de leur situation, des besoins en équipement,... et les éventuelles difficultés à lever pour leur réalisation.

Elles nécessitent que tous les acteurs intéressés à cette programmation y participent de manière effective et décisionnelle et que les décisions prises collégialement ne soient pas remises en cause de manière unilatérale.