



Conseil Economique et Social Régional

**ASSEMBLEE PLENIERE DU 16 MARS 2007**

**Avis des commissions du C.E.S.R.  
sur le document**

**« Le foncier et l'immobilier économiques à la Réunion »**

Les commissions félicitent la commission "Développement économique" pour la qualité de ce document synthétique. Elles précisent que la politique foncière est une des principales préoccupations du C.E.S.R. depuis les précédentes mandatures et en particulier la dernière (1998-2004)<sup>1</sup>.

Elles rappellent que le C.E.S.R. avait alors, à maintes reprises, souligné la nécessité pour le Conseil régional d'élaborer un Schéma de développement économique (priorités et déclinaisons). Ce document, précédant les contractualisations, aurait permis une meilleure prise en considération du domaine économique lors de l'actuelle révision du SAR.

Elles souhaitent formuler des observations complémentaires :

\* La politique foncière n'est qu'une des déclinaisons de la définition d'un vrai projet d'aménagement et de développement économique pour la Réunion.

\* Il y a nécessité d'insister pour la mise en œuvre d'une politique de densification des zones d'activités.

\* Les commissions souhaitent que tous les politiques prennent leurs responsabilités dans le domaine du foncier. La maîtrise de ce dernier passe certes par la définition des priorités dans le cadre du SAR et des SCOT, mais également par des plans d'action foncière opérationnels élaborés par les communes.

\* En ce qui concerne l'E.P.F.R., elles estiment que cet établissement doit disposer des moyens (financiers, réglementaires, ...) à la hauteur des enjeux afin qu'il soit un outil efficace à moyen et long termes pour l'aménagement de l'île.

S'agissant des conditions de mise à disposition, les commissions approuvent pleinement la proposition de développer des formules de location à moyen, long terme garantissant ainsi une pérennité aux entreprises et le maintien des droits des collectivités locales sur le foncier. Il convient par ailleurs de veiller que les parcelles dans les Z.A. ne soient pas détournées de leur vocation économique afin d'éviter d'alimenter la spéculation foncière.

***Adopté à l'unanimité des membres présents et représentés***

---

<sup>1</sup> Cf. Bilan de mandature du C.E.S.R. 1998-2004 (assemblée plénière du 30/11/04).



ASSEMBLEE PLENIERE DU 16 MARS 2007

**LE FONCIER ET L'IMMOBILIER ECONOMIQUES A LA REUNION<sup>2</sup>**

*Adopté à l'unanimité des membres présents et représentés*

---

<sup>2</sup> Le présent document ne concerne pas le foncier agricole.

- La croissance démographique de la Réunion se poursuivra encore longtemps.
- Le tissu économique de la Réunion est dynamique, mais pas encore assez pour accompagner suffisamment cette évolution démographique, il faut donc le renforcer.
- La condition sine qua non d'implantations ou d'extensions d'entreprises est la disponibilité de foncier aménagé ou d'immobilier adapté, à des prix économiquement supportables pour des entreprises en général modestes et peu capitalisées.

La Réunion a-t-elle suffisamment intégré ces considérations simples et en a-t-elle tiré les conséquences opérationnelles ?

\* \* \*

### **LE CONSTAT**

- Une insatisfaction quasi générale des acteurs économiques à l'égard de la disponibilité et des coûts et/ou du foncier et de l'immobilier d'entreprise.
- De nombreux projets d'implantation ou d'extension d'entreprises ne se réalisent pas de ce fait.
- Une flambée des prix sur le marché des quelques opportunités existantes.

### **EXISTE T-IL UNE VOLONTE POLITIQUE UNANIME, FORTE ET COHERENTE DE DEVELOPPER LE FONCIER ECONOMIQUE ?**

La réponse est malheureusement peu satisfaisante.

Les interlocuteurs rencontrés disent avoir conscience de l'importance de ce problème, mais on relève :

- qu'aucune opération d'aménagement économique d'envergure n'a été lancée dans les 10 dernières années ;
- que les procédures de maîtrise foncière (ZAD<sup>3</sup>, ZAC<sup>4</sup>, ...) souvent indispensables n'ont quasiment plus été utilisées depuis 10-15 ans ;
- qu'un grand flou existe quant aux responsabilités opérationnelles des différents organismes concernés.

En effet,

---

<sup>3</sup> ZAD : Zone d'Aménagement Différé.

<sup>4</sup> ZAC : Zone d'Aménagement Concerté.

- Aucune initiative d'envergure n'a été lancée en ce qui concerne le foncier économique depuis 10 ans, même si depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2005 l'harmonisation de compétences s'est réalisée entre le Département et la Région, au bénéfice de cette dernière dans le domaine économique hors agriculture.
- Les documents en cours de rédaction (PR2D<sup>5</sup>, SAR) donnent clairement à la Région un rôle d'aménageur général, même si elle n'a pas obligatoirement vocation à être l'opérateur final.
- La Chambre de commerce et d'industrie qui fut le premier opérateur d'envergure, n'exerce plus cette compétence depuis la fin des années 70.
- Les communes qui s'étaient mobilisées dans les années 70 et 80, se sont ensuite déchargées sur les EPCI qui, pour l'instant, n'ont pas produit ce qui est nécessaire au tissu économique.
- L'E.P.F.R.<sup>6</sup>, chargé par les communes de favoriser la maîtrise foncière publique, a connu une lente montée en charge dont le foncier économique n'était pas la priorité.

#### **Le moment est donc venu,**

- Pour le Conseil régional d'arrêter clairement les besoins, les localisations, les financements et éventuellement les opérateurs. En effet, le territoire de la Réunion est exigu et un véritable arbitrage est nécessaire pour déterminer la meilleure utilisation du sol dans le cadre d'une politique de développement cohérente et globale.
- Pour l'E.P.F.R. de se mobiliser pour accélérer les acquisitions foncières à vocation d'aménagement économique.
- Pour les intercommunalités de passer à la phase opérationnelle, dans les zones prédéfinies.

A titre complémentaire, il serait sans doute opportun d'étudier la possibilité d'attribuer à l'un des acteurs (l'E.P.F.R. ?) des pouvoirs dissuasifs ou contraignants correspondant à ceux dont bénéficie la SAFER dans le monde agricole.

#### **QUELS SONT LES BESOINS ?**

Selon les acteurs économiques et les différentes organisations professionnelles concernées, les besoins sont de l'ordre de 1 000 ha pour les 20 prochaines années.

Or, selon une étude de l'AGORAH<sup>7</sup> :

---

<sup>5</sup> PR2D : Plan Régional de Développement Durable.

<sup>6</sup> E.P.F.R. : Etablissement Public Foncier de la Réunion.

<sup>7</sup> AGORAH : Agence pour l'Observation de la Réunion, l'Aménagement et l'Habitat.

- Les surfaces aménagées disponibles qui étaient de 80 ha en 1995, sont tombées à 23 ha en 2003 et 5,5 ha en 2006. Qui plus est, leur localisation ou les contraintes qui pèsent sur elles les rendent difficilement utilisables.

- Des surfaces significatives (86 ha) commercialisées antérieurement n'auraient pas été utilisées pour la vocation qui était la leur ou seraient stockées à titre spéculatif ou de réserve foncière. La démarche pour les récupérer est lourde, à supposer que la volonté politique existe.

C'est ainsi que des procédures de rétrocession des terrains pas ou mal utilisés, prévues dans les cahiers des charges des zones concernées, n'ont pas été mises en œuvre par négligence ou manque de suivi ou de volonté politique. Certes de nombreux projets suivent un cheminement opérationnel laborieux.

Cette situation est d'autant plus paradoxale que la demande est très forte malgré les prix pratiqués.

A cet égard, il est bon de rappeler que la plupart des régions de France et d'Europe, mais aussi de notre environnement géographique disposent de stocks de foncier aménagé à prix attractifs (entre 0 et 50 €) correspondant souvent à plusieurs années de consommation (entre 50 et 200 ha pour des agglomérations de 100 000 à 200 000 habitants).

Pour les organisations professionnelles, le stock minimum permanent indispensable est évalué à 50 ha aménagés et répartis sur les 4 microrégions.

## **QUELS AMENAGEURS ET AVEC QUELS FINANCEMENTS ?**

Une fois la quantification et la localisation des besoins réalisées, le Conseil régional doit identifier par zone les opérateurs susceptibles de mettre en œuvre une réelle politique planifiée de mise en marché de terrains aménagés, sans oublier les besoins de l'activité touristique et en préservant au maximum le foncier agricole.

Cela impliquera nécessairement,

- De vérifier que l'E.P.F.R. a la volonté, la capacité et les moyens de mener la politique d'acquisition foncière adéquate.
- De contractualiser avec, selon les zones géographiques, des SEM ou des intercommunalités ou même d'autres partenaires, une planification et le financement des projets.
- De vérifier le respect des engagements pris et de changer rapidement d'opérateur lorsque la situation ne sera pas satisfaisante.

En ce qui concerne les financements, les documents de programmation (2007-2013) peuvent constituer la base du dispositif d'intervention, mais il paraît indispensable de réfléchir à des mesures complémentaires. C'est ainsi que :

- Des mesures doivent être prévues dans le volet territorial du Contrat de projets Etat-Région (CPER).
- Le F.R.D.E. pourrait sans doute être mobilisé dans de meilleures conditions au profit du foncier ou de l'immobilier économique qui correspondait à l'origine à sa vocation prioritaire.
- La défiscalisation des acquisitions foncières (comme pour les équipements industriels ou artisanaux) au profit de l'E.P.F.R. ou d'organismes publics ou parapublics serait sans doute très efficace. Cela nécessite un amendement parlementaire (loi de finances) soutenu par une forte volonté politique.
- Les opérations de type PPP (partenariat privé-public) seront sans doute possibles sur certains secteurs.

### **AVEC QUELLES CONDITIONS DE MISE A DISPOSITION ?**

Il n'est pas inutile de rappeler que dans de nombreuses régions, le foncier économique est mis à disposition pour un prix symbolique. Les collectivités estiment en effet que le meilleur élément de leur crédibilité financière est constitué par la densité de leur tissu économique. Or, les prix pratiqués aujourd'hui à la Réunion, même après subventionnement, sont souvent situés :

- \* pour les terrains, entre 100 et 250 €/m<sup>2</sup>,
- \* pour les bâtiments, - entre 10 et 22 €/m<sup>2</sup>/mois en location,  
- entre 1 800 et 2 500 €/m<sup>2</sup> en acquisition.

Ceci ne correspond pas à une volonté de développer lourdement le tissu productif, seule issue crédible pour répondre aux besoins de notre situation démographique et sociale. Ces prix pénalisent les investisseurs potentiels et réduisent l'attractivité de notre région par rapport aux pays avoisinants.

Un très gros effort est donc à réaliser dans ce domaine,

- Pour développer des formules de location moyen/long terme du foncier et du bâti.
- Pour limiter,
  - \* les coûts d'acquisition du foncier à 10-50 €/m<sup>2</sup>,
  - \* les coûts de location de bâtiment à 5-12 €/m<sup>2</sup>/mois,
  - \* les coûts d'acquisition d'immobilier d'entreprise à 1 200-1 800 €/m<sup>2</sup>, selon les lieux et les utilisations.

En contrepartie, les cahiers des charges devront être plus précis et surtout, leurs applications plus suivies avec des contraintes en cas de non respect des conventions.

\* \* \*

**En conclusion**, la situation détestable qui prévaut aujourd'hui à la Réunion pourrait évoluer favorablement à condition :

- de réaliser rapidement le travail de localisation et de planification des opérations d'aménagement en identifiant les pôles majeurs, les pôles secondaires et les zones de proximité nécessaires, et en incluant dans les programmes les locaux "prêts à l'emploi" indispensables ;
- de contractualiser avec l'E.P.F.R. un programme d'acquisition foncière adapté ;
- de contractualiser avec des opérateurs sélectionnés une planification des mises en marché et la définition des coûts et contraintes de mise à disposition.

Cet exercice d'assembleur ne peut être réalisé que sous un pilotage Conseil régional et nécessite une motivation et une mobilisation effectives, et, d'urgence, des actes.

## ANNEXES

1. Synthèse des rencontres avec les représentants de l'AGORAH, l'ADIR, l'A.D. et la C.C.I.R.
2. Synthèse des rencontres avec les E.P.C.I.
3. Projets d'implantation en panne par défaut de foncier
4. Le coût d'un bâtiment industriel à la Réunion
5. Inventaire des terrains et locaux disponibles sur les ZAE

**ANNEXE N° 1 : SYNTHÈSE DES RENCONTRES AVEC  
LES REPRESENTANTS DE L'AGORAH, L'ADIR, L'A.D.<sup>8</sup> ET LA C.C.I.R.<sup>9</sup>**

---

<sup>8</sup> La réunion avec les représentants de l'AGORAH, l'ADIR, l'A.D. a eu lieu le 08/02/06.

<sup>9</sup> La rencontre a eu lieu le 09/08/06.

## AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

(présentation de l'AGORAH du 08/02/06)

### 1. Quelle place pour l'économie dans l'aménagement du territoire ?

⇒ **800 ha** de zones d'activités économiques en **2004**

⇒ 43 % des surfaces sur le T.C.O.

⇒ 2 000 entreprises et 20 000 emplois dans les ZA

⇒ répartition des surfaces occupées :

\* 55 % : logistique, construction et production

\* 22 % : automobile et commerce de détail

\* 14 % : filière "autres" (transport voyageurs, services publics, santé/social/loisirs)

\* 9 % : parkings ou habitations

⇒ des espaces à reconquérir dans les ZA existantes

\* fin 2005, **86 ha** soit 11 % de la surface totale des ZA sont en friche ou en sommeil (sans projet connu)

\* **77 ha** sont "en projet" ou déjà en construction

\* quand les parcelles sont "occupées", l'espace est parfois sous-utilisé (stockage horizontal, surdimensionnement, ...)

\* cependant, un mouvement de **densification des parcelles** est perceptible

⇒ des profils différents selon les microrégions

\* logistique et construction : concentration à l'Ouest

\* production : Ouest et Sud

\* automobile : Nord et Ouest

\* tertiaire qualifié et autres (service public, social) : Nord au 1<sup>er</sup> rang

⇒ seule une part des entreprises (11 %) est localisée dans les ZA (32 % des 10 salariés et plus)

⇒ très peu de stocks immédiatement disponibles

\* **5,5 ha** dans les ZA (23 ha en 2003 et 80 ha en 1995)

\* en Métropole, stock souvent équivalent à **plusieurs années** de commercialisation (Rennes 200 ha disponibles, Nancy 100 ha)

\* à la Réunion, quelques disponibilités, mais **soumises à conditions** (exportation, zone aéroportuaire, Technopole, ...)

\* les demandes sont nombreuses (5 à 10) pour un terrain ou un local disponible

⇒ à la Réunion, une production de ZA ralentie

\* 240 ha de ZA réalisées depuis 1995, sur des possibilités de plus de 1 000 ha (carte du SAR)

\* après la ZAC 2000

- un rythme plus faible (17 ha/an)

- des zones plus petites, un parcellaire plus réduit

- des zones à vocation spécifique

- un grand nombre de programmes immobiliers

## 2. Quels besoins en surfaces de ZA ?

⇒ selon les acteurs économiques, les besoins en foncier sont de **1 000 ha** pour les 20 prochaines années, dont 50 ha disponibles en permanence

⇒ quels profils pour les futures ZA ?

- \* programmation
  - ◆ 300 ha programmés dans l'Ouest
  - ◆ 300 ha à l'étude ou en projet dans le Sud
  - ◆ 73 ha dans l'Est
  - ◆ quelques projets dans le Nord
- \* une demande forte d'accessibilité et de "zones moins spécialisées"

⇒ quels projets de ZA ?

- \* artisanat : 65 ha dont **32 ha** annoncés d'ici fin 2008
- \* industrie, construction, logistique : 100 ha dont **47 ha** annoncés d'ici fin 2008
- \* ateliers artisanaux : 36 000 m<sup>2</sup> dont **20 000 m<sup>2</sup>** annoncés d'ici 2008
- \* tertiaire de bureau : 95 000 m<sup>2</sup> dont **47 000 m<sup>2</sup>** annoncés d'ici fin 2008

⇒ comparaison besoins estimés/projets potentiels (1<sup>ère</sup> estimation)

- \* artisanat : pour les ZA artisanales et les ateliers artisanaux, **volume de projets significatif** pour accompagner la croissance mais attention au phasage et au coût de sortie des zones
- \* industrie, construction, logistique : **déficit en surfaces de ZA**, problème aigu à court terme  
(selon l'ADIR, 50 ha de besoins immédiats pour l'accueil des entreprises industrielles)
- \* tertiaire de bureau : a priori, projets nombreux par rapport aux besoins

## 3. Constat et prospective

⇒ des entreprises locales renoncent à des projets d'extension ou de délocalisation

⇒ très peu de solutions pour les entreprises qui veulent s'implanter à la Réunion

⇒ 77 ha de projets avant fin 2008 mais avec des incertitudes

- \* sur le financement public
- \* sur la définition des projets

⇒ des idées pour le moyen-long terme mais une nécessité de "rentrer dans le concret"

- \* définir rapidement le projet économique de la Réunion
- \* mettre en place une instance de **décision** (pour prioriser les terrains à acquérir et équiper par type d'acteurs : communes, E.P.C.I., Conseil régional)
- \* dégager les financements nécessaires
- \* acheter des terrains pour l'avenir

⇒ à long terme, le projet de "plates-formes de développement économique" pourrait en partie apporter une réponse au problème de foncier

**ANNEXE N° 2 : SYNTHÈSE DES RENCONTRES AVEC LES E.P.C.I.**

## La CINOR<sup>10</sup>

### 1. La CINOR en chiffres :

- ⇒ 3 communes : Saint-Denis, Sainte-Marie et Sainte Suzanne
- ⇒ 180 000 habitants (1/4 de la population réunionnaise)
- ⇒ superficie : 29 000 ha dont 5 270 avec une pente supérieure à 35 %
- ⇒ centre économique de l'Ile rassemblant le tiers des entreprises (8 000) et de l'emploi

### 2. Les objectifs (en matière de foncier) :

- ⇒ mettre en œuvre une politique de réserves foncières à MT et LT
- ⇒ créer les conditions d'un dialogue constructif pour engager les négociations avec les propriétaires des terres agricoles et parallèlement renforcer la productivité des espaces agricoles (irrigation)
- ⇒ soutenir le développement d'activités dans la reconquête du littoral
- ⇒ acquérir du foncier avec le concours de partenaires privés (PPP)
- ⇒ développer une politique de parcs et de zones d'activités

### 3. Les réalisations et les projets :

#### 1. Les zones d'activités

	superficie	affectation	nbre d'entreprises	nbre d'emplois
<b>LES REALISATIONS</b>				
<b>Technopole de la Réunion</b>	36 ha	TIC/agroalimentaire santé/environnement	70 (*)	750
<b>ZAC du Triangle</b>	7,5 ha	services/commerce petite production	22 (**)	205
<b>LES PROJETS</b>				
<b>ZAC Commune Bègue</b>	5,3 ha	production/artisanat...	livraison prévue fin 2007	

(\*) installées ou en cours d'installation

(\*\*) en cours d'installation

#### 2. L'immobilier d'entreprises

	superficie	nbre d'entreprises	coût de location	échéances (prévisions)
<b>LES REALISATIONS</b>				
RIGOLET RODRIGUES 1 HUGOT/COSINUS Village Entreprises	9 834 m <sup>2</sup>	39	de 7,62 €/m <sup>2</sup> à 13,72 €/m <sup>2</sup>	
<b>LES PROJETS</b>				
RODRIGUES 2	2 344 m <sup>2</sup>	9	13,30 €/m <sup>2</sup> brut/mois 17,80 €/m <sup>2</sup> aménagés (*) /mois	—
Pôle d'activités de la Mare (**)	9 000 m <sup>2</sup>	—	—	fin 2007 livraison complète

(\*) hors charges

(\*\*) projet réalisé dans le cadre d'un partenariat entre le Groupe Bourbon, la Caisse des dépôts et consignations, la SODIAC et la CINOR ; il comprend des programmes mixtes d'ateliers et de bureaux.

La CINOR souhaite également réhabiliter des bâtiments économiques existants, selon les opportunités du marché. **Ces projets restent insuffisants par rapport à la demande** et le souhait de la CINOR est d'avoir tous les ans 1 500 m<sup>2</sup> de "locaux blancs", correspondant au marché de bureau locatif sur le secteur Nord.

<sup>10</sup> CINOR : Communauté Intercommunale du NOrd de la Réunion.

La commission "Développement économique" a rencontré les représentants de la CINOR le 26/04/06.

## Le T.C.O.<sup>11</sup>

### 1. Le T.C.O. en chiffres :

- ⇒ 5 communes : Le Port, La Possession, Saint-Paul, Trois-Bassins et Saint-Leu
- ⇒ population : 180 000 habitants
- ⇒ superficie : 53 300 ha
- ⇒ 43 % des ZA de l'île (320,8 ha pour 721 entreprises) en 2004
- ⇒ 8 000 ha de terres irriguées à terme

### 2. Les besoins de terrains destinés à :

- ⇒ une utilisation "dure" (stockages, dépôts, ...) : **60 ha**
- ⇒ recevoir des :
  - ✓ entreprises (capables de réaliser des bâtiments de qualité "moyenne") : **100 ha**
  - ✓ bâtiments de bonne qualité (opérations de locaux locatifs, bureaux ou tertiaires) : **40 ha**

### 3. Les objectifs (en matière de foncier) :

- ⇒ restructurer les ZA existantes
- ⇒ densifier des terrains "sous-utilisés"
- ⇒ rendre les espaces en friche (30 ha dans les ZA de l'Ouest) à l'activité économique
- ⇒ mettre en place un observatoire
- ⇒ créer une bourse des locaux

### 4. Les réalisations et les projets :

Les 3 ZAC citées ci-après, ont été transférées peu après la création du T.C.O. A ces projets, s'ajoutent des projets communaux.

Le T.C.O. assume en outre, la définition de la stratégie globale sur le territoire, la mise en place d'un observatoire des possibilités foncières et immobilières, et la coordination d'un cercle d'échanges économiques associant les 5 communes.

La traduction spatiale de la programmation des ZA est la suivante :

- ⇒ 300 ha de ZA programmés : 70 % des surfaces hors cœur d'agglomération (aujourd'hui 3%)
- ⇒ en 2020 : 20 % des surfaces dans les Hauts et à mi-pentes

### ZA sous maîtrise d'ouvrage intercommunale (T.C.O.) :

immobilier d'entreprise	superficie	affectation	coût de location	échéances (prévisions)
<b>Saint-Paul</b>				
Zone de Vue Belle	2 000 m <sup>2</sup> bâtiments locatifs	TPE/PME	4,5 €/m <sup>2</sup> hors charges	début 2007
Friches industrielles de Savannah (*)	environ 5 000 m <sup>2</sup>	ateliers	en fonction des financements ou coût du marché	livraison début 2010
Friches industrielles de Vue Belle	5 000 m <sup>2</sup> au sol	en cours de détermination		études de programmation <sup>o</sup> en cours
<b>Trois-Bassins</b>				
Zone de Bras Montvert	2 000 m <sup>2</sup> bâtiments locatifs	TPE/PME	4,3 €/m <sup>2</sup> hors charges	début 2007

(\*) partenariat avec le secteur privé

zones d'activités	superficie	affectation	échéances (prévisions)
<b>Le Port</b>			
ZAC Environnement	30 ha	Parc technologique	8 ha fin 2007 - solde par tranches
<b>La Possession</b>			
ZAC Moulin joli	20 ha	mixte	
<b>Saint-Leu</b>			
ZAC du Portail	30 ha	tertiaire/ateliers/industrie/commerce	livraison route des Tamarins - 1 <sup>ère</sup> tranche : concession CBO de 2007 à 2017

<sup>11</sup> La rencontre avec les représentants du T.C.O. (Territoire de la Côte Ouest) a eu lieu le 10/05/06.

## La C.I.V.I.S.<sup>12</sup>

### 1. La C.I.V.I.S. en chiffres :

- ⇒ 5 communes : Cilaos, Etang-Salé, Petite-Ile, Saint-Louis et Saint-Pierre
- ⇒ 140 527 habitants (soit environ 20 % de la population)
- ⇒ 35 187 ha (14 % de la superficie de la Réunion)
- ⇒ 11 ZA (y compris la ZAC océan Indien en cours de réalisation) sur environ 185 ha avec des densités variables

### 2. Les objectifs (en matière de foncier) :

- ⇒ Reconquérir et densifier les zones existantes. Actuellement dans les zones, il y a 10,5 ha d'espaces non utilisés, soit une quarantaine de parcelles.
- ⇒ Privilégier la complémentarité pour les projets futurs d'extension ou de création de nouvelles zones.

### 3. Les réalisations et les projets :

Les réalisations ont été effectuées par les communes avant la constitution de la C.I.V.I.S. sauf pour la ZAC Canabady (30 ha) à Saint-Pierre qui a été livrée fin 2005.

LES PROJETS	superficie	état d'avancement	contraintes	échéances (prévisions)
<b>Etang-Salé</b>				
Extension de la Zone des Dunes	12 ha		négociation entre le propriétaire du terrain et l'exploitant	2008
Création d'une pépinière d'entreprise		en cours de construction	—	2007
Extension de la Zone des Sables	2 ha	en cours de négociation avec le propriétaire	—	2008
<b>Saint-Louis</b>				
Zone du Gol (autour de l'usine)	17 ha		—	2009
<b>Saint-Pierre</b>				
ZI n°4	78 ha	* lancement de la concertation publique * lancement de la consultation pour les études préalables à l'aménagement	* endiguement de la Ravine des cabris * modification du PLU	2007/2009
Zone de Pierrefonds	90 ha		reprise de la compétence au Syndicat Mixte de Pierrefonds	2009
ZAC océan Indien	8 ha	* phase de commercialisation * 5 ha sont réservés au technopôle	—	2006
Zone Environnement	5 ha	consultation de porteurs de projets	une plante rare est présente sur une partie où devait se développer le projet	2007

<sup>12</sup> La rencontre avec les représentants de la C.I.V.I.S. (Communauté Intercommunale des Villes Solidaires) a eu lieu le 19/07/06.

## La C.C.Sud<sup>13</sup>

### 1. La C.C.SUD en chiffres :

- ⇒ 4 communes : Aviron, Entre-Deux, Tampon et Saint-Joseph
- ⇒ population : 103 000 habitants
- ⇒ superficie : 43 703 ha
- ⇒ principale compétence : la collecte et le traitement des déchets
- ⇒ en économie, elle assure la promotion et la communication touristiques

### 2. Les objectifs (en matière de foncier) :

La compétence en matière de foncier et de ZA n'a pas été retenue comme intérêt communautaire par la C.C.Sud.

### 3. Les réalisations et les projets :

Sur toutes les communes de la C.C.Sud, les demandes en foncier ne sont pas satisfaites.

LES PROJETS	superficie	échéances (prévisions)
<b>Saint-Joseph</b>		
Extension de la ZA des Grègues	zone dédiée à l'agroalimentaire et à l'art de vivre	2009 - 18 ha
ZA artisanale à Vincenzo	environ 5 ha zone dédiée à la pierre	2014
Zone de concassage de Goyaves	environ 5 ha	
<b>Aviron</b>		
Domaine de la ferme FORT	environ 12 ha étude de faisabilité en cours	2009
<b>Tampon</b>		
Extension de la ZA de Trois Mares	11 ha * 1/3 pour de l'immobilier d'entreprise (env. 18 000 m <sup>2</sup> de surface bâtie) * 50 % en parcelles viabilisées (44 000 m <sup>2</sup> ) * env. 15 % du foncier pour la location de parcelles (13 500 m <sup>2</sup> )	2008
Au 23 <sup>ème</sup> km	6 à 7 ha foncier déjà acquis par la commune	pas de programmation
Au 19 <sup>ème</sup> km	environ 5,5 ha projet mené en partenariat avec l'E.P.F.R.	2009 - 6 ha

S'agissant de la commune de l'**Entre-Deux**, quelques locaux sont loués (environ 1 000 m<sup>2</sup>). Avec les contraintes du P.P.R. (Plan de Prévention des Risques), cette commune se retrouve fortement pénalisée ; 80 % de son territoire est concerné par ce plan.

Au niveau de la C.C.Sud, 47 ha sont aménageables à court terme et 5 ha à moyen terme.

<sup>13</sup> C.C.Sud : Communauté de Communes du Sud. La rencontre a eu lieu le 23/08/06.

## La CIREST<sup>14</sup>

### 1. La CIREST en chiffres :

- ⇒ 6 communes : Bras-Panon, Plaine des Palmistes, Saint-André, Saint-Benoît, Sainte-Rose et Salazie
- ⇒ population : 102 000 habitants
- ⇒ superficie : 73 721 ha

### 2. Les objectifs (en matière de foncier) :

- ⇒ Développer 195 ha de foncier économique dont 175 ha sur le littoral et 20 ha à mi-pente et dans les Hauts
- ⇒ Créer une logique de pôles sur le territoire de la CIREST afin que ces derniers soient complémentaires

### 3. Les réalisations et les projets :

#### 1. Les zones d'activités

	superficie	affectation	nbre d'entreprises	nbre d'emplois
<b>LES REALISATIONS</b>				
ZI 3 de Bras Fusil - Pôle bois - (Saint-Benoît)	15 ha	bois, artisanat, industrie, commerce	30	100 - 150
<b>LES PROJETS</b>				
Espace à vocation d'activités économiques - Pôle agro alimentaire - (Bras-Panon)	20,8 ha	agroalimentaire, industrie, services	échéance prévue : 4,5 ha en 2008 échéance prévue : 16,3 ha en 2016	
Pôle bâtiment (Saint-André)	8 à 10 ha	information/formation, R&D, artisanat, services, production	échéance prévue : 2010	
Zone Artisanale de Sainte-Rose	ND	artisanat d'art et touristique	échéance prévue : 2012	
Extension de la Zone Artisanale de la Plaine des Palmistes	5 ha	artisanat, agri tourisme	échéance prévue : 2012	

#### 2. L'immobilier d'entreprises

	superficie	nbre d'entreprises	coût de location	échéances (prévisions)
<b>LES PROJETS</b>				
Centre Artisanal de Mare à Poule d'Eau	Réhabilitation d'une école désaffectée	Etude de faisabilité en cours	-	2009
Ateliers à vocation artisanale - ZI 3 (Saint-Benoît)	8 300 m <sup>2</sup>	20	8 à 10 €/m <sup>2</sup>	2009
Ateliers à vocation artisanale - Pôle agroalimentaire (Bras-Panon)	10 000 m <sup>2</sup>	Etude de faisabilité en cours	-	2012

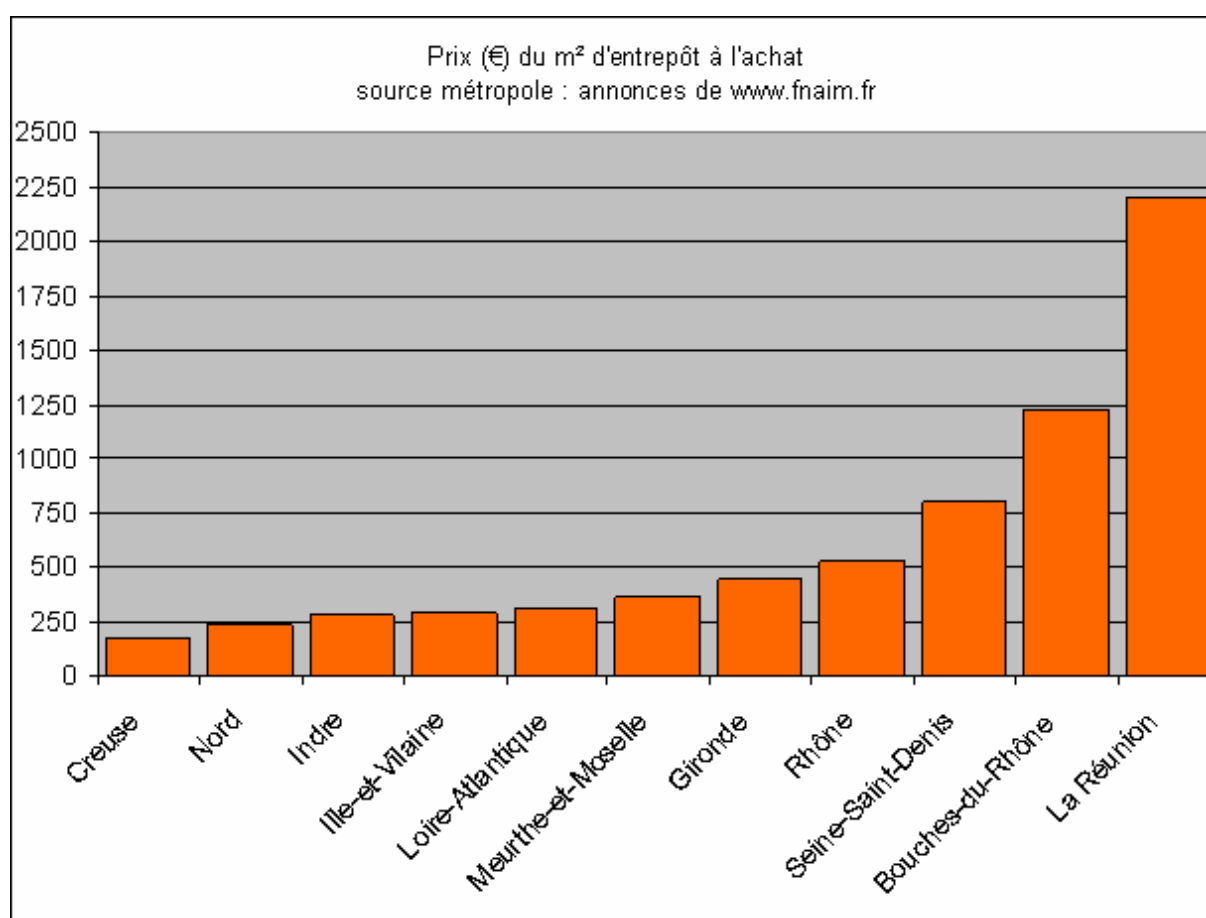
<sup>14</sup> CIREST : Communauté Intercommunale Réunion Est. La rencontre a eu lieu le 23/05/06.

## ANNEXE N°3 : PROJETS D'IMPLANTATION EN PANNE PAR DEFAUT DE FONCIER

N°	SECTEUR D'ACTIVITE	BESOINS EN FONCIER
1	INDUSTRIE DE L'ENERGIE	5000 m <sup>2</sup> terrain (EST ou SUD)
2	BTP / CONSTRUCTION	8000 m <sup>2</sup> terrain (OUEST)
3	BTP / CONSTRUCTION	8000 m <sup>2</sup> terrain (OUEST) + 5000 m <sup>2</sup> terrain (SUD)
4	FROID INDUSTRIEL	200 m <sup>2</sup> atelier (OUEST)
5	AGROALIMENTAIRE	2000 m <sup>2</sup> terrain (EST ou SUD)
6	PLASTURGIE	1500 m <sup>2</sup> bâtiment industriel (OUEST)
7	ENVIRONNEMENT	300m <sup>2</sup> atelier (PORT) ou 2 à 3 000m <sup>2</sup> sur la ZAC Environnement (Port)
8	LOGISTIQUE	10 000 m <sup>2</sup> (OUEST)
9	TIC	150 m <sup>2</sup> bureaux + 100 m <sup>2</sup> terrain (OUEST ou NORD)
10	AGROALIMENTAIRE	800 m <sup>2</sup> terrain (NORD ou OUEST)
11	HOTELLERIE	5000 m <sup>2</sup> (NORD)
12	CHIMIE	1000 m <sup>2</sup> bâtiment industriel (PORT/POSSESSION)
13	BTP / CONSTRUCTION	2500 m <sup>2</sup> terrain (OUEST)
14	INDUSTRIE DE L'ENERGIE	9000 m <sup>2</sup> terrain (ZAC 2000)
15	ENERGIE / BTP / TIC	800 m <sup>2</sup> bâtiment mixte ou 1500 m <sup>2</sup> terrain (PORT/POSSESSION)
16	ENVIRONNEMENT	10 000 m <sup>2</sup> (PLAINE DES CAFRES / SUD / HAUTS DE L'OUEST)
17	TIC (CRC)	250 m <sup>2</sup> bureaux (plateau) (AEROPORT / CENTRE VILLE ST DENIS)
18	PLASTURGIE	600 m <sup>2</sup> de terrain (SUD)
19	CHIMIE	600 m <sup>2</sup> de bâtiment (site isolé) en hangar
20	ENVIRONNEMENT	10 000m <sup>2</sup> (EST)
21	ENVIRONNEMENT	5 000m <sup>2</sup> de terrain (SUD ou OUEST)
22	ENVIRONNEMENT	3 hectares (SUD ou OUEST)
23	EBENISTERIE	250 m <sup>2</sup> d'atelier (SUD)
24	SANTE	200 m <sup>2</sup> ZFU Est locaux
25	SANTE	Terrain 1400 m <sup>2</sup> ZFU Est

## ANNEXE N°4 :

### LE COUT D'UN BATIMENT INDUSTRIEL A LA REUNION



constat effectué courant février 2007

**ANNEXE N° 5 :**

**INVENTAIRE DES TERRAINS ET LOCAUX DISPONIBLES SUR LES ZAE**



immo.agorah.com

## Inventaire des terrains et locaux disponibles

sur les zones d'activités économiques de la Réunion  
au 20 novembre 2006

### DANS LE NORD

Locaux : bureaux ou ateliers	Terrains à bâtir
<p><b>SAINT-DENIS</b></p> <p><b>Technopole</b> Condition éligibilité : TIC, audiovisuel, santé, environnement ZFU</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Programme Rodrigues II</b> <b>DISPO IMMEDIATE</b> 1 bureau de 330 m<sup>2</sup> à louer brut à 13 € HT/m<sup>2</sup> ou à acheter à 595 000 euros. 3 bureaux de 100 m<sup>2</sup> et un bureau de 58 m<sup>2</sup> tout aménagé à louer à 18,2 euros le m<sup>2</sup></li> <li>▪ <b>Programme Rodrigues I</b> <b>DISPO IMMEDIATE</b> 1 Bureau de 336 m<sup>2</sup> à louer environ 5600 euros HT par mois <i>Contact : SODIAC, Valérie Lenormand : 0262 90 21 00</i></li> <li>▪ <b>Programme Rodrigues II</b> <b>DISPO IMMEDIATE</b> 2 bureaux de 75 m<sup>2</sup> et 100 m<sup>2</sup> climatisés et carrelés avec parkings à louer 22 € et 21 € le m<sup>2</sup> <i>Contact : Arthur Loyd. Ismaël Raja 06.92.26.36.19 ou 02.62.97.48.48.</i></li> </ul> <p><b>ZAC Triangle</b> <b>Immeuble Thales (disponible fin 2007)</b> Bureaux plateaux de 50 m<sup>2</sup> à 350 m<sup>2</sup> à partir de 14,5 € le m<sup>2</sup> Ou à vendre à partir de 1 980 € le m<sup>2</sup> <i>Contact : SODIAC, Valérie Lenormand : 0262 90 21 00</i></p> <p><b>ZI Chaudron</b> <b>Centre d'Affaires du Chaudron (disponible en juillet 2006)</b> Plateaux de 30 à 600 m<sup>2</sup> (3 000 m<sup>2</sup> au total). A louer : à partir de 20 €/HT/m<sup>2</sup>. Locaux livrés finis, équipés, hors mobilier et courant faible. ZFU. <i>Contact : M Mariotti 02 62 48 85 85</i></p> <p><b>ZI Chaudron</b> <b>DISPO IMMEDIATE</b> Entrepôt de stockage de 1 500 m<sup>2</sup> sur 2 niveaux entièrement carrelé, 6 bureaux, salle de réunion Location 15 000 € par mois soit 10 € / m<sup>2</sup> <i>Contact : Arthur Loyd. Ismaël Raja 06.92.26.36.19 ou 02.62.97.48.48. .</i> <i>Site : www.arthur-loydrun.fr</i></p>	<p><b>SAINT-DENIS</b></p> <p><b>Technopole</b> <b>DISPO IMMEDIATE:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 4 terrains de 2 000 à 4 500 m<sup>2</sup> (11 300 m<sup>2</sup> au total) à vendre : 107 à 168 €/m<sup>2</sup>. Conditions d'éligibilité : TIC, audiovisuel, santé, environnement</li> <li>▪ 1 terrain de 1,2 ha, en bail à construction, (divisible) 6€ HT/m<sup>2</sup>/an. Pour promoteur éligible.</li> </ul> <p><i>Contact : SODIAC, Valérie Lenormand : 0262 90 21 00.</i></p>

**ZI Chaudron** **DISPO IMMEDIATE**

Bureau de 450 m<sup>2</sup> de plain pied à louer 18 € / m<sup>2</sup>  
 Contact : Arthur Loyd. Ismaël Raja 06.92.26.36.19 ou  
 02.62.97.48.48. .  
 Site : [www.arthur-loydrun.fr](http://www.arthur-loydrun.fr)

**SAINTE-MARIE****ZAA P. Lagourgue (Gillot)****Ilots St Exupéry** **DISPO IMMEDIATE** :

2 ateliers de 220 à 250 m<sup>2</sup>.  
 A louer : 9 €HT/m<sup>2</sup>.  
 Contact : SEMADER, Sandrine Delage : 0262 55 14 80.

**ZA La Mare****Ateliers les Figuiers** **DISPO IMMEDIATE**

1 module de 287 m<sup>2</sup> en location  
 10,5 € / m<sup>2</sup> HT et hors charges  
 Contact : CBO Territoria, David Leung : 02 62 53 24 36  
 Site : [www.cboterritoria.com](http://www.cboterritoria.com)

**ZA la Mare**

Locaux à louer  
 Constructions sur mesure adaptées à l'activité du client  
 Contact : CBO Territoria, David Leung : 02 62 53 24 36  
 Site : [www.cboterritoria.com](http://www.cboterritoria.com)

**NB : Sainte Marie ZAA P Lagourgue :**  
 terrains ouverts à des activités exportatrices ou qui utilisent de  
 façon importante l'aéroport (Conseil Régional)

**DANS L'OUEST**

Locaux : bureaux ou ateliers	Terrains à bâtir
<p><b>LA POSSESSION</b></p> <p><b>ZA Ravine à Marquet</b> <b>DISPO IMMEDIATE</b>            3 locaux de 80 m<sup>2</sup>            Loyer : 16,5 € le m<sup>2</sup>            Contact : M Hoareau 06 92 85 40 79</p> <p><b>ZA Ravine à Marquet</b> <b>DISPO IMMEDIATE</b>            Bureau de 277 m<sup>2</sup> entièrement carrelé. Situé au 2<sup>ème</sup> étage d'un            bâtiment industriel. 15 € HT le m<sup>2</sup></p> <p>Contact : Arthur Loyd. Ismaël Raja 06.92.26.36.19 ou            02.62.97.48.48. . Site : <a href="http://www.arthur-loydrun.fr">www.arthur-loydrun.fr</a></p>	

<p><b>LE PORT</b></p> <p><b>Zone artisanale</b> <b>DISPO IMMEDIATE</b>  Bureau de 300 m<sup>2</sup> en rez de chaussée. Loyer de 4 500 euros par mois (15 € le m<sup>2</sup>)  <i>Contact : Arthur Loyd. Ismaël Raja 06.92.26.36.19 ou 02.62.97.48.48. . Site : www.arthur-loydrun.fr</i></p> <p><b>ZAC 2000</b> <b>DISPO IMMEDIATE</b></p> <p><b>Parc 2000</b> Un bâtiment R+1 de 220 m<sup>2</sup> climatisé avec installation électrique et téléphonique. modules de 20 m<sup>2</sup> à 90 m<sup>2</sup> à partir de 660 euros mensuels (20 m<sup>2</sup>).  <i>Contact : SEMIR. Magali Han Hoi Nang 02 62 55 15 10</i></p> <p><b>SEMIR</b> 4 bureaux de 18 m<sup>2</sup> et 22 m<sup>2</sup>, meublés, climatisés, installation électrique et téléphonique. 610 € et 695 € HT mensuels  <i>Contact : SEMIR. Magali Han Hoi Nang 02 62 55 15 10</i></p> <p><b>ZAC Belvédère (disponible fin 2007)</b>  Opération Tour du Belvédère  Plateaux de 200 m<sup>2</sup> à vendre à partir de 2000 € le m<sup>2</sup>  <i>Contact : SODIAC, Valérie Lenormand : 0262 90 21 00.</i></p>	<p><b>NB : Le Port En lisière de ZI 2 :</b>  <i>terrains ouverts à des activités exportatrices.  (Conseil Général)</i></p>
<p><b>ST PAUL</b></p> <p><b>Cour Savanna (disponible fin 2006)</b>  <b>Centre d'affaires Les grands Foudres</b>  5 400 m<sup>2</sup> de bureaux. Lots de 90 m<sup>2</sup> à 150 m<sup>2</sup>  Location : 15 € HT / m<sup>2</sup> (brut) ; 19 à 21 € HT / m<sup>2</sup> (aménagé)  Vente : 2 200 € le m<sup>2</sup> (brut) ; 2 500 à 2 700 € aménagé  <i>Contact : CBO Territoria, David Leung : 02 62 53 24 36</i>  <i>Site : www.cboterritoria.com</i></p> <p><b>Les ateliers de Roquefeuil (disponible avril 2007)</b>  5 locaux commerciaux et professionnels de 50 à 150 m<sup>2</sup>  vente : 2 200 € HT / m<sup>2</sup>  Location : 16,5 € HT / m<sup>2</sup>  <i>Contact : CBO Territoria, David Leung : 02 62 53 24 36</i>  <i>Site : www.cboterritoria.com</i></p>	<p><b>Lotissement Trapèze Mont Roquefeuil (disponible juillet 2007)</b>  10 terrains de 700 m<sup>2</sup> à 900 m<sup>2</sup>. vente : 200 € HT / m<sup>2</sup>  réservés à des sociétés immatriculées  possibilité de construction de locaux d'activités et d'habitation à l'étage  <i>Contact : CBO Territoria, David Leung : 02 62 53 24 36</i>  <i>Site : www.cboterritoria.com</i></p>

## DANS LE SUD

Locaux : bureaux ou ateliers	Terrains à bâtir
<p><b>SAINT PIERRE</b>  <b>ZI 3</b>            Entrepôt de stockage de 2 500 m<sup>2</sup> sur 2 niveaux divisibles en module de 250 m<sup>2</sup> avec monte charge            Loyer : 11€ le m<sup>2</sup> au rez de chaussée et 8 € le m<sup>2</sup> à l'étage            Contact : Arthur Loyd. Ismaël Raja 06.92.26.36.19 ou 02.62.97.48.48. .            Site : www.arthur-loydfrun.fr</p> <p>Entrepôt 2 500 m<sup>2</sup> + parking 600 m<sup>2</sup> + cour 100 m<sup>2</sup>.            Construction récente, aux normes, fonctionnelle, robuste et très bien entretenue            Prix 1 370 000 euros en SCI            Contact : M. Vincent PERIE, Tel : 0 692 91 39 39, Mail : vperie@yahoo.fr</p>	<p><b>SAINT PIERRE</b>  <b>ZAC OI (disponible juillet 2006)</b>            6 200 m<sup>2</sup> de parcelles à bâtir (+10 000 m<sup>2</sup> en mars 2007) à vendre 150 € le m<sup>2</sup>            activités tertiaires hors commerce            desservi par réseau Gazelle            Contact : SEMADER, Sandrine Delage : 0262 55 14 80.</p> <p><b>NB : la ZI 4 phase 1 (10 ha) à St Pierre est déjà commercialisée</b></p>

## DANS L'EST

Locaux : bureaux ou ateliers	Terrains à bâtir
	<p><b>SAINT BENOIT</b>  <b>ZI 3 de Bras Fusil</b>            14 terrains de 900 m<sup>2</sup> à 2 500 m<sup>2</sup> (25 000 m<sup>2</sup> au total)            Pour implantation d'activités éligibles de production et/ou de service            En bail à construction : 2,3 € le m<sup>2</sup> par an            Contacts : SEMAC Laurent Schalbar 02 62 97 56 36            CIREST Christian Cadivel 02 62 92 52 40</p>

**Réalisation : AGORAH**

**Sources : SODIAC, SEMADER, SEMAC, SEMIR, CBO Territoria, Foncière de la Plaine, Arthur Loyd...**