

SALOJY BADAT
Tailleurs
CARBONE - CHANTAL ROSNÈR
Costumes
DE FURSAC - PIERRE CARDIN
Quinzaine Chic

Histoire secrète de la spéculation

JACKPOT DANS L'OUEST



Aujourd'hui, premier volet d'un grand dossier du Quotidien consacré à la spéculation foncière dans l'Ouest. Les années 90 ont été celles d'une contradiction que la Réunion n'a toujours pas résolue. Les pouvoirs publics n'ont, en effet, pas su ou pas voulu s'opposer aux opérations immobilières de Jacques de Chateauvieux dans la zone balnéaire de Saint-Paul alors que ces projets violaient les

principes qu'ils défendaient. Ils l'ont laissé prendre le risque de fragiliser la filière canne à laquelle il a renoncé mais qui a fait sa fortune. Cette démission du pouvoir politique a commencé lorsque le promoteur a déposé son dossier de création de la Zac Bruniquel dont nous révélons aujourd'hui les dessous.

PAGES 8 ET 9

COL DE BELLEVUE

Tuée à coups de marteau

Afin de donner un nom à la jeune femme découverte morte lundi, au col de Bellevue, les gendarmes ont fait diffuser un portrait de la victime. Ils espèrent pouvoir également l'identifier grâce aux bijoux qu'elle portait. La jeune femme avait eu une relation sexuelle consentie avant de mourir. Elle a reçu quatre coups de cou-



teau et dix-sept coups de marteau sur la tête.
PAGE 4

SAINTE-MARIE

Arnaque au code-barres

Un habitant de Saint-Leu avait fabriqué de faux codes-barres afin d'acheter à moindre coût du matériel informatique. Après deux tentatives réussies, le jeune homme de 25 ans s'est fait repérer au Cora de Sainte-Marie. Le montant de l'arnaque excède 1 000 euros.

PAGE 4

VILLEPIN A MADA

Le choix Ravalomanana

Critiquée pour ses tergiversations à propos de la crise malgache, la France a tenté de se rattraper, hier, en envoyant son ministre des Affaires étrangères, Dominique de Villepin, serrer la main du président Ravalomanana qui contrôle quasiment tout le pays.

PAGE 19

BAC 2002

Les résultats du bac techno

Nous publions aujourd'hui les résultats du bac technologique qu'ont passé 7 263 candidats réunionnais. Les résultats du bac professionnel seront connus le 8 juillet, en même temps que ceux du second tour des bacs général et technologique.

PAGES 10 A 16

à partir de € **6** le pantalon de jogging ça donne envie de faire des courses!

VOGUE

du 2 au 11 ans : 6 € - adultes : 7,50 €

Monopoly dans l'Ouest

Les années quatre-vingt-dix ont été celles d'une contradiction. D'un côté, les pouvoirs publics ont répété à l'envie qu'il fallait désormais maîtriser le développement et l'urbanisation de la Réunion, petite île fragile de l'océan Indien. La Région a élaboré le schéma d'aménagement régional pendant que le Département expliquait qu'il travaillait à sauver la filière canne avec le basculement de l'eau d'Est en Ouest. D'un autre côté, les élus locaux, mais aussi l'Etat n'ont pas su ou pas voulu résister à toutes les pressions foncières. A Saint-Paul, dans ce petit, mais si précieux espace qui va de Saint-Gilles-les-Bains à la Saline-les-Bains, ils n'ont pas su ou pas voulu s'opposer aux projets immobiliers de Jacques de Chateaufvieux qui pourtant violait les principes qu'ils prétendaient défendre. Dès 1995, la Zac Bruniquel a révélé cette démission du pouvoir politique devant la logique financière d'un groupe qui s'appropriait à entrer en bourse, avant de faire une croix sur la canne qui a fait sa fortune. A la même époque, la Zac Roquefeuil n'a fait que confirmer que les élus et les représentants de l'Etat avaient renoncé à faire strictement respecter ce qu'ils avaient mis en place. Puis, la Région et la commune de Saint-Paul ont, en vain, mis tout leur poids dans la balance pour faire sortir de terre un gigantesque complexe hôtelier sur des terrains de Groupe Bourbon pourtant promis à l'agriculture. Au Département, des manœuvres ont tenté de casser le dispositif légal de protection des terres agricoles. Pendant trois jours, Le Quotidien dévoile l'histoire secrète de cette spéculation foncière. Aujourd'hui : la Zac Bruniquel. Demain : la Zac Roquefeuil et le Pos de Saint-Paul.

Textes : Bruno GEOFFROY
Photos : David Chane et archives.

JACQUES DE CHATEAUVIEUX ET SON TRESOR FONCIER A SAINT-PAUL

Histoire secrète de la spéculation

Dans les années quatre-vingt-dix, il y eut les grands principes et les grandes manœuvres. D'un côté, les engagements pris pour un aménagement maîtrisé de la Réunion ; de l'autre la logique financière de Groupe Bourbon qui a cherché à valoriser son fabuleux patrimoine foncier autour de la zone balnéaire de Saint-Paul au risque de participer à fragiliser la filière canne qui a fait sa fortune, mais sur laquelle il a fait une croix. C'était en 1994. C'était il y a une éternité. En septembre, enfin, la Région et les services de l'Etat dévoilent ce schéma d'aménagement régional dont les Réunionnais entendent parler depuis une décennie et qui va rapidement devenir le Sar. Pendant un mois, la population est invitée à donner son avis sur ce document qui doit, selon les pouvoirs publics, garantir à la Réunion un développement harmonieux pour les dix prochaines années. La machine politique et administrative est lancée et se dit déterminée. Le 25 mars 1995, la Région adopte le projet. Le 6 novembre, le Conseil d'Etat signe le document et lui assure sa légitimité.

Le Sar a «force de loi»

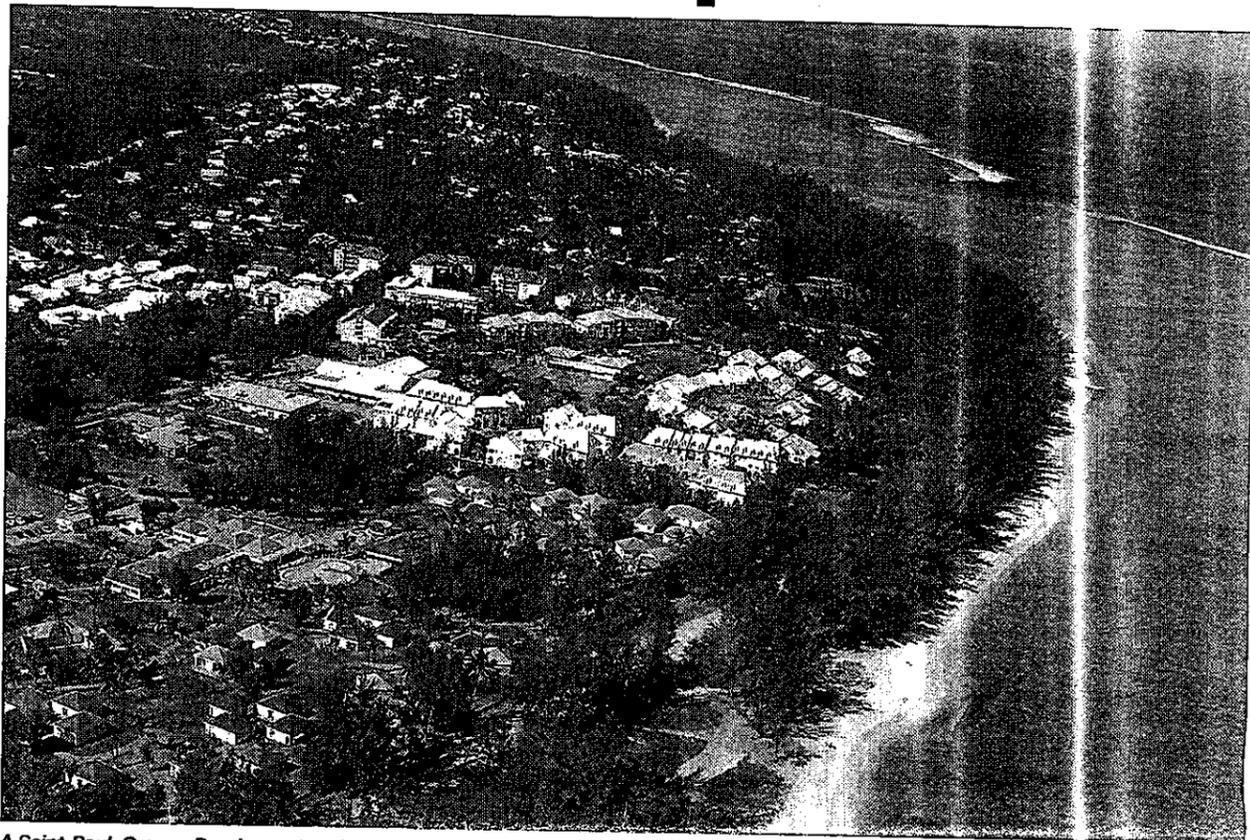
A l'époque, les élus de la Région ne sont pas avares de grandes déclarations. Ils expliquent que ce supra-plan d'occupation des sols au 1/100 000^e a sur l'ensemble de l'île «force de loi». Ils annoncent que les communes n'ont d'autres choix que de réviser leur Pos afin de les adapter à ces orientations. Ils parlent de rééquilibrage des micro-régions au profit non seulement de l'Est et du Sud, mais aussi des Hauts. Ils affirment que la protection des terres agricoles constitue la priorité numéro un. Ils poussent leur logique jusqu'au bout et pointent du doigt les menaces qui pèsent sur elles : le mitage et la spéculation foncière.

La filière canne est en danger car cette culture perd à l'époque 600 hectares par an, sans compter les effets de l'érosion. Mais comment ne pas croire que l'ensemble des responsables politiques de l'île, du conseil régional au conseil général, ont pris la mesure de l'enjeu quand au Sar de la Région, le Département ajoute le basculement des eaux. Au cours de ces premières années quatre-vingt-dix, chacune des deux collectivités couve son projet. Mais toutes deux soulignent qu'elles tirent dans le même sens et travaillent pour l'avenir de l'agriculture réunionnaise et la préservation de l'environnement de l'île.

2,5 milliards pour l'eau

Au total, plus de 2,5 milliards de francs doivent permettre de financer ce qui est appelé le chantier du vingtième siècle. L'Europe décide de mettre très largement la main à la poche pour l'acheminement de cette eau providentielle dans une zone sèche qui doit ouvrir à l'irrigation quelque 7 000 hectares. Le supplément de production attendu est estimé à 350 000 tonnes de cannes par an. Cette fois, c'est sûr, l'avenir de la filière est assuré.

Dès 1989, les travaux commencent puis suivent leurs cours. En 1992, le conseil général adopte le principe d'une protection renforcée des futures zones irriguées et qualifie le basculement des eaux de projet d'intérêt général (Pig). Ce Pig n'est pas qu'un sigle de plus. Figé pour une durée reconductible de trois ans par le Département et le préfet, il a pour seul but de garantir que les hectares réservés à l'irrigation agricole ne seront pas détournés de leur objet et soumis à la



A Saint-Paul, Groupe Bourbon est assis sur un fabuleux trésor foncier.

spéculation. En 1994, soit cinq ans avant l'ouverture des premiers « robinets » dans les champs, le conseil général adopte ce document. Tout paraît cohérent.

Le jeu des réseaux

Mais derrière ces belles paroles affichées comme autant de slogans politiques, une autre logique progresse. Une logique de l'ombre, de réseaux et de gros sous. Dans l'arrière boutique, elle laisse la vitrine vanter les mérites d'un aménagement contrôlé d'une petite île fragile de l'océan Indien pour mieux conduire ses affaires à l'abri des regards et des curieux. Elle est essentiellement au service d'un homme et de son groupe : Jacques de Chateaufvieux.

De façon arbitraire mais symbolique, on peut dire qu'elle entre véritablement en action en 1993, lorsque le patron de Groupe Bourbon embauche Guy Dupont. En faisant de cet ancien Vat son bras droit, il sait qu'il dispose de l'homme qu'il lui faut pour mener à bien ses projets immobiliers. Car Guy Dupont a pris la direction de l'administration départementale en 1982 après avoir occupé le poste

de directeur général des services de la mairie de Saint-Denis. Au palais de la Source, il a évidemment travaillé sur le dossier du basculement et il connaît les hommes qui en ont la charge. En 1989, il est parti à la Région pour assumer la même fonction. Une fois de plus, il s'est trouvé au bon endroit au bon moment puisqu'il a participé à l'élaboration du Sar.

Des projets tous azimuts

En passant du public au privé, Guy Dupont met ses compétences et ses relations au service de Groupe Bourbon. Il travaille à remettre en cause ce qu'il a participé à élaborer. Et il ne perd pas de temps puisque, dès 1995, un dossier de création d'un lotissement sur des terrains protégés de la spéculation foncière par le Sar et le Pig sort des tiroirs. Ce sera la Zac Bruniquel (lire ci-contre) à laquelle succède bien vite la très ambitieuse Zac Roquefeuil qui s'étend « dans une zone à vocation agricole ». Dans la foulée, un promoteur se propose d'aménager un gigantesque complexe hôtelier et ludique dans l'Ouest sur des terres de Groupe Bourbon réservées,

elles-aussi, à la canne. Peu importe le Sar, les projets s'emballent.

Un peu plus tard, en 1997 puis en 2000, des manœuvres au sein même du conseil général menacent de faire sauter la protection que le Pig garantit aux futures terres irriguées. Alors que l'on aménage à la même époque le réseau d'irrigation dans la partie haute de l'antenne 4 (première zone concernée par l'eau du basculement), on tarde à la faire dans la partie basse pourtant soumise à une forte pression foncière.

Jacques de Chateaufvieux se heurte bien à quelques obstacles. Mais, pour la plupart, ils ne résistent pas très longtemps et l'Etat ne se montre guère plus soucieux du respect des principes affichés que les élus locaux. A la CGPER ou à Sainte-Rose notamment, quelques voix discordantes se font entendre. En vain. En quittant en mars 2001 son fauteuil de maire, Michel Vergoz se dit qu'il paie sa résistance au prix fort.

Le plus scandaleux dans cette affaire, ce n'est pas qu'un groupe privé tente de réaliser des profits sans respecter à la lettre les exigences d'un aménagement maîtrisé de l'île, même si on peut lui objecter que son patron a, pendant des années, expliqué combien il était attaché à la Réunion. Le plus scandaleux, c'est que le pouvoir politique et notamment l'Etat ait fait ou laissé faire le contraire de ce qu'il préconisait.

Logique boursière

Cette logique que poursuit Jacques de Chateaufvieux depuis une décennie est apparue encore plus clairement l'année dernière. Le 28 février 2001, il annonce qu'il se désengage du sucre. Il explique qu'il ne détient plus que 18 % du capital de l'usine de Bois-Rouge qui appartient désormais à 51 % à un groupe métropolitain, l'Union SDA (Sucreries et distilleries agricoles).

Pour justifier son choix, il utilise des arguments qui révèlent les priorités d'un patron d'une multinationale cotée en bourse : « Groupe Bourbon doit aujourd'hui faire face aux attentes du marché. Notre positionnement stratégique sur la dis-

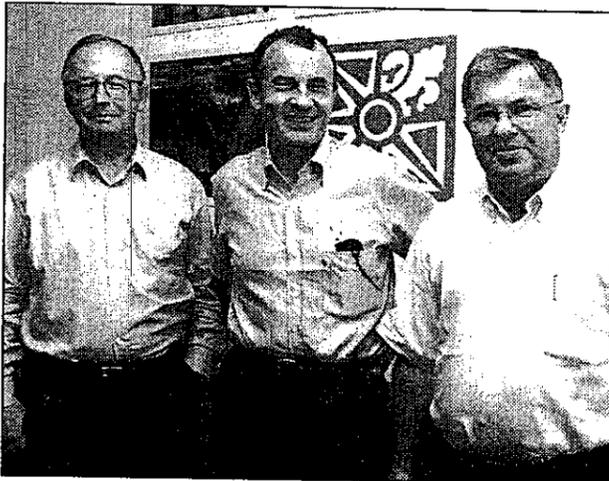
tribution, l'agro-alimentaire et le maritime n'étaient pas compris et n'a pas attiré les investisseurs. Ces derniers ont très peu acheté du Groupe Bourbon depuis le début de l'année 2000 et la valeur du titre s'est dépréciée ». On est très loin de la Réunion.

Le jour-même de cette annonce coup de massue, les syndicats agricoles ne s'y trompent pas. Jean-Yves Minatchy (CGPER) déclare : « A partir d'aujourd'hui, la filière canne réunionnaise a un pied dans la tombe. Jacques de Chateaufvieux avait dit en 1991 qu'il avait bâti son empire sur la filière canne. On voit qu'il nous a pris pour des vaches à lait ». « L'économie locale prend un nouveau visage... Car Groupe Bourbon devrait, après la vente de son usine, livrer à la spéculation et aux logements ses terres agricoles », ajoute Jean-Bernard Hoarau (FDSEA) qui voit juste, même s'il oublie que cette spéculation a commencé depuis plusieurs années.

La tentation de la tirelire

Il sera en effet de plus en plus tentant pour un patron qui doit assumer de très lourds investissements de disposer de son patrimoine foncier comme d'une tirelire. Or, ce ne sont évidemment pas des espaces réservés à l'agriculture qui pourront lui rapporter gros. Avec un millier d'hectares, Jacques de Chateaufvieux est, et de loin, le premier propriétaire terrien privé de Saint-Paul (sans parler des quelque 500 hectares sur Saint-Leu). Au prix du mètre carré constructible dans l'Ouest, la cagnotte potentielle atteint des sommets qui donnent le vertige, même s'il est évident que l'ensemble ne sera pas soustrait de sa vocation agricole. Pour lui, ces terrains saint-paulois constituent un enjeu de taille. Pour la Réunion aussi.

Avec Groupe Bourbon, le département expérimente, à son échelle, les effets d'une économie qui n'a d'autres horizons que la bourse et devant laquelle le pouvoir politique a tendance à baisser les bras. Lorsque ces mécanismes touchent des pays entiers, on appelle cela la mondialisation.



Le 28 février 2001, Jacques de Chateaufvieux (ici avec Guy Dupont au centre) annonce qu'il tire un trait sur le passé de son groupe et sur la canne qui a fait sa fortune.

LES COTEAUX DE L'HERMITAGE A BRUNIQUEL

Un lotissement sur des terres protégées

Le lotissement des Coteaux de l'Hermitage à Bruniquel constitue la première remise en cause des principes d'un développement harmonieux officiellement défendus par l'Etat, la Région et le Département. Il pose immédiatement tout l'enjeu des années qui vont suivre. Cette opération immobilière est prévue en partie à l'intérieur du périmètre défini par le Pig (projet d'intérêt général) qui a pour vocation de protéger les futures terres irriguées par l'eau du basculement. Pour une part, elle se situe également dans une zone où le schéma d'aménagement régional souhaite maintenir « une coupure d'urbanisation ». En clair, le Sar y préconise que « toute extension d'urbanisation existante et toute implantation de bâtiments, quelle que soit leur nature ou leur vocation, est interdite ».

Cette bataille silencieuse se déroule dans les bureaux de la direction départementale de l'Équipement, de la mairie de Saint-Paul, de la Région et sans doute de quelques ministères parisiens en octobre 1995 ; c'est à dire au moment même où le Conseil d'Etat lit une dernière fois le projet de Sar et s'apprete à le signer.

Des villas sur plus de trois hectares

Baptisée « Coteaux de l'Hermitage » (ou « Coteaux de Bruniquel »), l'opération de la Société de Développement Immobilier (SDI), filiale de Groupe Bourbon, prévoit de bâtir des villas sur 3,3 hectares. Le 26 septembre 1995, la municipalité de Saint-Paul, dont le plan d'occupation des sols permet cette réalisation, se fait l'écho de l'impatience du puissant promoteur.

Dans ce courrier, Joseph Sinimalé (à l'époque maire de Saint-Paul) demande à la DDE d'instruire le dossier sans tarder et de « lui proposer à sa signature un projet d'arrêté accordant le permis de lotir "Coteaux de Bruniquel" à la Société de Développement Immobilier du Groupe Sucreries de Bourbon ». Le temps presse en effet, car lorsque le Conseil d'Etat aura approuvé le schéma d'aménagement régional, les obstacles pourraient devenir plus grands.

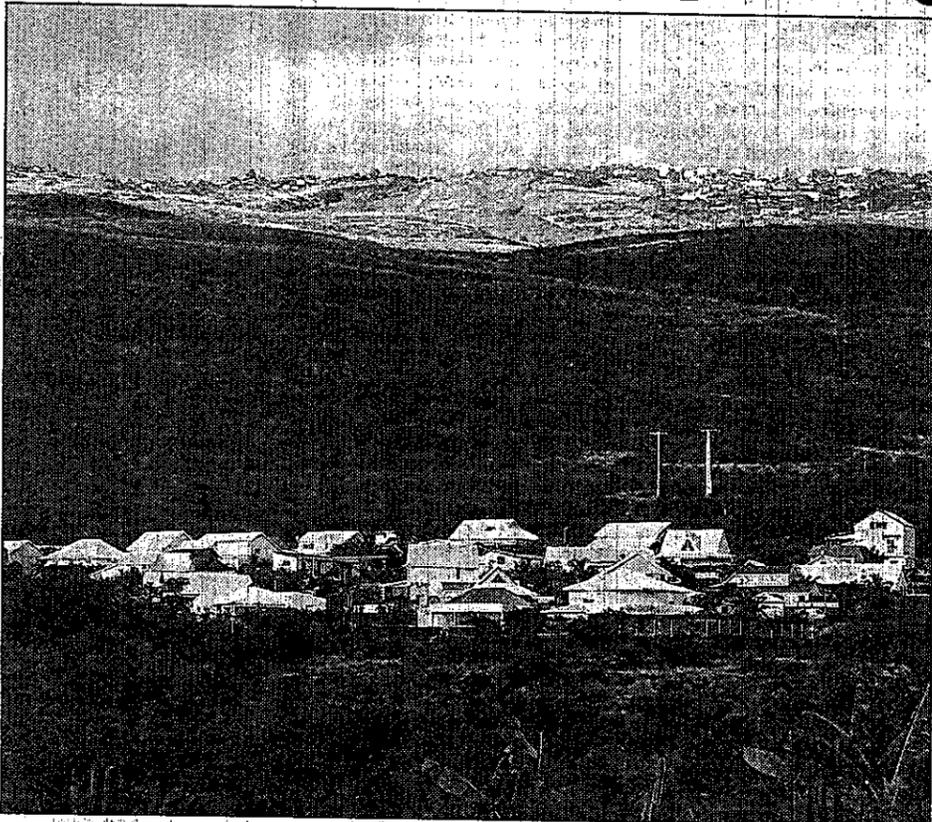
Le fonctionnaire de l'Équipement qui hérite du fardeau se trouve dans l'embarras. Certainement averti par des amis qui lui veulent du bien de l'importance du dossier et de ceux qui le portent, il ne peut ignorer que ce lotissement viole les principes du Sar et du Pig.

Dans un courrier daté du 16 octobre 1995, il s'en sort par une pirouette. S'il rappelle les contraintes qui pèsent sur ces hectares, il n'en tire pas argument pour refuser de donner son accord. Il préfère insister sur la question du raccordement à la route nationale au niveau du « Champion » de l'Hermitage.

« Il paraît nécessaire de faire supporter financièrement en tout ou partie, par le lotisseur les équipements de la zone. En particulier, le raccordement à la RN n'apparaît pas satisfaisant du point de vue de la sécurité routière. Il paraît difficile de faire supporter financièrement, légalement, les travaux nécessaires sur le domaine public en l'absence d'un plan d'aménagement d'ensemble approuvé par la commune. Le mode de participation du lotisseur reste à préciser, préconise-t-il avant de conclure par un « sursis à statuer » en attendant que la procédure de révision du Pos de Saint-Paul, qui théoriquement doit intégrer les principes du Sar, soit conduite à son terme.

La DDE contre mais pour

Il faut croire que les pressions qui s'exercent sur les représentants de l'Etat sont fortes, puisque ce délai de réflexion que ce fonctionnaire vient de décider en attendant le nouveau Pos ne dure qu'une semaine. Dès le 23 octobre 1995, la DDE émet un avis favorable sous réserve : « soit que le carrefour entre la RN 1 et l'accès à Bruniquel soit aménagé conformément au plan que nous avons réalisé. Cet aménagement évalué à 1,1 million de francs serait à la charge du promoteur, la DDE intervenant uniquement dans le contrôle des travaux vis à vis de la sécurité des usagers. Soit que la sortie sur la RN 1 se fasse par l'accès existant menant à la station d'é-



Le lotissement des Coteaux de l'Hermitage à Bruniquel doit beaucoup à la municipalité saint-pauloise et à l'Etat.

puration de l'Hermitage ». Le 13 novembre 1995, l'Équipement cultive encore davantage l'art de la contradiction. Rappelant son « avis défavorable » motivé par la violation du Sar et du Pig, par l'opposition exprimée par la direction de l'agriculture et de la forêt (DAF) et par le problème demeuré en suspens de l'accès à la nationale, il donne malgré tout son feu vert (lire document ci-dessous).

Pressions sur la sous-préfecture

Avec le soutien de Joseph Sinimalé et, ce qui est bien plus grave, celui de l'Etat, Jacques de Chateaufieux gagne donc sa première bataille et ouvre une brèche dans laquelle ses autres projets immobiliers ne manquent pas de s'engouffrer.

Plus tard, Bruniquel continue à faire parler de lui, mais le débat se cristallise sur le carrefour que réclament les riverains, et que le patron de Groupe Bourbon refuse de financer. Pendant que les réseaux continuent de fonctionner à plein régime, tout le monde feint d'oublier le principal : le Sar et le Pig.

À la Région, la présidente, Margie Sudre accepte de financer ce carrefour que la puissante société privée aurait dû payer. Dès le mois de février 1996, la commission permanente du conseil régional préconise qu'une somme de 1,2 million soit consacrée à cette opération. Mais tout ne se déroule pas comme prévu et des obstacles demeurent.

Dans cette partie serrée, le directeur de la SDI, Patrick Prunier, peut compter sur ses soutiens habituels pour obtenir des informations sur ce qui se trame et pour préparer ses ripostes. Il alerte Joseph Sinimalé afin de lui demander un nouveau coup de main : « Nous sommes avertis de manière informelle que la sous-préfecture de Saint-Paul a l'intention de déposer un recours au tribunal administratif contre le projet de lotissement des Coteaux de l'Hermitage », écrit-il le 30 avril 1996. Le problème de

fond de ce dossier serait lié à la sécurité du carrefour « Champion » alors que la Région a engagé les crédits nécessaires pour le réaménager... Nous vous sollicitons pour que vous interveniez auprès de la sous-préfecture afin que nous puissions poursuivre ce projet qui contribue au développement de la commune de Saint-Paul, restant entendu qu'à ce jour tous les autres projets que nous avons étudiés sont administrativement bloqués ».

Très rapidement, Patrick Prunier peut respirer car Anné Gras, la sous-préfecte, ne bronche pas et n'engage aucune procédure. Il est pourtant difficile de croire que l'intervention d'un Joseph Sinimalé déjà aux prises avec la justice a suffi pour calmer les ardeurs de la représentante de l'Etat. D'autres pressions bien plus persuasives n'ont sans doute pas manqué de s'exercer.

Merci Caillé

Pour la SDI, le plus dur est passé, mais la question de l'accès au lotissement reste posée. L'Etat vole donc au secours de cette société privée au détriment d'une autre société privée. En décembre 1996, la DDE utilise au profit des « Coteaux de l'Hermitage » les aménagements routiers que le groupe Caillé avait payés pour son magasin « Champion » situé de l'autre côté de la RN1. Le groupe Caillé ne réagit pas, ou n'ose pas réagir. Il faudra attendre le mois d'août 1999 pour qu'il alerte Paul Vergès, devenu président du conseil régional (lire extrait du document ci-contre). En vain, car il doit se résigner à avoir investi près de 800 000 francs pour le plus grand bénéfice de son voisin.

En 1998, cette configuration dite provisoire du carrefour, n'a toujours pas été modifiée. La Région tarde à engager les travaux qu'elle a prévu de financer pour 1,2 million de francs, car les riverains font pression. Ils ne veulent pas entendre parler de feux tricolores et réclament un giratoire beaucoup plus onéreux. Le 2 juin

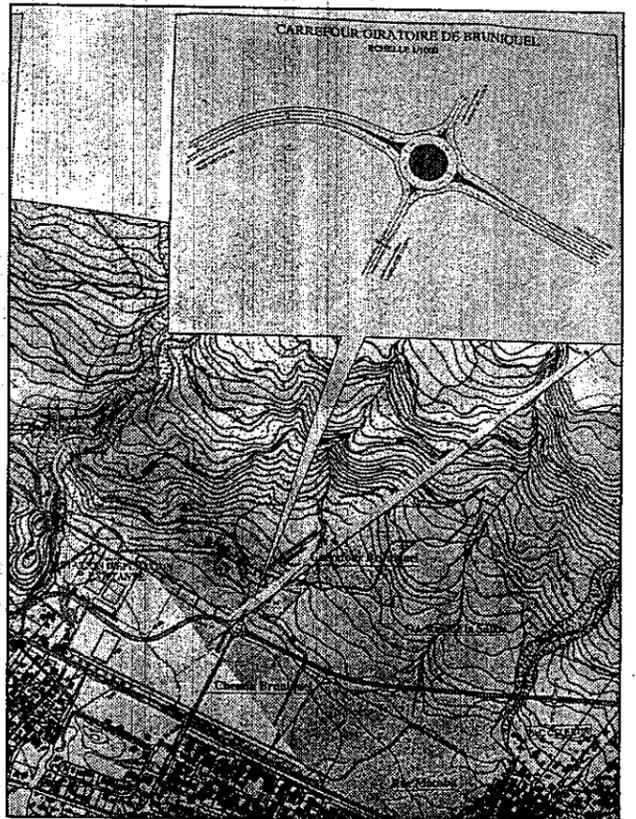
sable qu'il est nécessaire à l'hôtel « Les villas du lagon » appartenant à Groupe Bourbon. La municipalité note également qu'elle peut à présent compter sur un soutien de poids, puisque l'Etat se résigne à mettre la main à la poche et à engager un million de francs. Malgré ces nouveaux arguments, la Région refuse toujours de s'engager. SDI peut se dire qu'il a perdu cette partie, mais un projet de déviation vient à son secours.

Sauvé par la déviation

Aujourd'hui, l'histoire n'est pas terminée même si elle touche à sa fin. D'année en année, le même scénario se répète. Les collectivités locales et l'Etat trouvent des solutions qui facilitent les affaires de Groupe Bourbon.

Financée par la Région, la déviation de La Saline-les-Bains, qui pourrait être livrée à la fin de l'année 2003, va définitivement clore le chapitre au grand bénéfice des « Coteaux de l'Hermitage ». D'une largeur totale de treize mètres, cette future voie débute au niveau de l'intersection de la RN1 avec le boulevard de l'Océan à l'Hermitage. Après avoir longé la route existante, elle s'en éloignera pour passer sous le quartier de Bruniquel auquel elle sera rattachée par un giratoire.

Ces travaux vont résoudre un vieux problème, mais pas seulement. Ils vont ouvrir de nouvelles perspectives à Jacques de Chateaufieux. Car la municipalité saint-pauloise n'a jamais caché qu'elle refuse de considérer qu'aucune nouvelle urbanisation ne sera possible au-delà de cet axe routier comme veut le faire croire la DDE et la Région. Le 27 juillet 2000, Emmanuel Larabi, adjoint au maire aujourd'hui disparu et l'homme de confiance d'Alain Bénard, déclare : « Nous n'acceptons pas de limiter notre espace constructible ». En entendant ces paroles, le patron de Groupe Bourbon a dû se frotter les mains en pensant aux possibles extensions des « Coteaux de l'Hermitage ».



Après avoir longtemps refusé de financer un giratoire, la Région finit par céder avec la future déviation de la Saline-les-Bains.

Service l'Équipement
Département
Tarn-et-Garonne
10000
Le Quest
136 5840
10000

Monsieur le Maire,

En exécution de votre demande, je vous adresse ci-joint le projet d'arrêté de lotir se rapportant à l'opération citée en objet.

Cependant je vous rappelle mon avis défavorable motivé par les points suivants :

- 1) Le projet est incompatible avec la loi littoral et avec le SAR. Il est susceptible de rendre plus onéreux l'exécution du futur POS qui devra être mis en compatibilité avec le SAR.
- 2) Le projet est concerné par le Pig du périmètre irrigué dans lequel il se trouve situé en partie. A cet égard la DAF consulté a émis un avis défavorable.
- 3) Le problème de sécurité de l'accès routier sur la voie nationale n'est pas réglé.

Le 13 novembre 1995, la DDE explique pourquoi elle est contre ce projet immobilier mais elle donne malgré tout son feu vert.

Monsieur le Président,

En mars 1991, lors de la construction du centre commercial CHAMPION à la Saline, les services de la DDE nous ont expressément demandé de supporter la totalité du coût d'aménagement du carrefour soit 793 728 F que nous avons réalisés directement à l'entreprise en charge des travaux.

En décembre 1996, sans que nous ayons été consultés ou dédommés, la DDE a complètement modifié les aménagements du carrefour (que nous avions donc payés) pour donner un confort d'accès aux 33 villas du lotissement Bruniquel.

La suppression de la voie d'insertion à gauche qui permettait aux véhicules sortant de la rue Ambroise Vollard de s'insérer dans la circulation de la RN1 a rendu ce carrefour terriblement dangereux.

En août 1999, le groupe Caillé alerte la Région sur le détournement des travaux qu'il a financés.

10 JOURS
LIQUIDATION TOTALE - Du 7 juin au 7 août 2002
50%
AVANT FERMETURE POUR TRAVAIL
LA CONFIANCE
74, rue des Bons Enfants St-Pierre - 0262 25 12 90
ARRETE PREFECTORAL N°117/02002

La femme du col de Bellevue identifiée

LE SUPPLICE DE TATIANA



Photo Stéphane FONTAINE

La diffusion du portrait de la femme découverte morte, lundi, au col de Bellevue a permis son identification, dès hier matin. Il s'agit d'une Saint-Pierroise de 47 ans, Tatiana Mamode. Elle vivait modestement, mendiait parfois dans les rues de la

ville du Sud et, souvent, racontait sa vie à qui voulait l'écouter. Les gendarmes sont maintenant sur la piste de son assassin.

PAGE 4

JACKPOT DANS L'OUEST

Une route pour Roquefeuil



Aujourd'hui, deuxième volet de notre dossier consacré à l'histoire secrète de la spéculation foncière dans l'Ouest. Après la Zac Bruniquel, la Zac Roquefeuil bénéficie, elle aussi, du soutien actif des collectivités locales. Comme ce lotissement a un besoin urgent d'une sortie Sud, la Région et le Département se sont entendus pour financer une route sur mesure. De son côté, la commune de Saint-Paul entretient depuis des années l'instabilité de son plan d'occupation des sols qui favorise les projets immobiliers de Groupe Bourbon.

PAGES 8 ET 9

SAINT-PIERRE

Les carottes de la colère



Carottes, pommes de terre, navets... Les importations ne cessent de croître. A un rythme jugé inquiétant. Pour exprimer leur colère devant cet état de fait, les maraichers de la FDSEA ont déversé symboliquement, hier, une montagne de carottes devant la sous-préfecture de Saint-Pierre.

PAGE 7

BAISSE DES IMPOTS

Sous condition

Jean-Pierre Raffarin a placé hier sous condition l'une des promesses électorales du président Jacques Chirac en affirmant devant le Sénat que la baisse d'un tiers de l'impôt sur le revenu se ferait « au rythme de la croissance ».

PAGE 63

SFR
OFFRE VACANCES

Toujours plus qu'un simple vacancier

groupe cegetel ■ □
SOCIÉTÉ RÉUNIONNAISE DU RADIOTÉLÉPHONE

le 1er mois
D'ABONNEMENT
offert

* Offre valable du 01/07/02 au 31/08/02 pour toute souscription à un forfait SFR hors forfaiteur Pin et ABC+ (durée d'engagement 12 mois, facturation par tranches de 15' au delà de la 1^{ère} minute indivisible).

Aux frais du contribuable



Aujourd'hui, deuxième volet de notre enquête sur la spéculation foncière dans l'Ouest. De la Zac Bruniquel, dont nous avons raconté les dessous dans notre précédente édition, à la Zac Roquefeuil, l'histoire se répète et Jacques de Chateauneuf refuse toujours de participer au financement des accès aux lotissements qu'il fait sortir de terre.

Pour Bruniquel, la Région a finalement prévu un giratoire dans son projet de déviation de la Saline-les-Bains. Pour Roquefeuil, le conseil général et le conseil régional se sont entendus pour financer une route à laquelle cette zone d'aménagement concerté pourra être reliée. Dans les deux cas, ce sont finalement les collectivités qui mettent la main à la poche. Mais dans ses affaires, le patron de Groupe Bourbon ne compte pas seulement sur le soutien de l'Etat, de la Région ou du Département. Il sait que la commune de Saint-Paul est prête à favoriser ses opérations immobilières, notamment en organisant l'instabilité de son plan d'occupation des sols qu'elle refuse d'inscrire clairement dans la logique du schéma d'aménagement régional. Demain : histoire du projet Océanide et menaces sur les terres agricoles irriguées.

Textes : Bruno GEOFFROY

Photos : David CHANE et archives.

JACKPOT DANS L'OUEST : HISTOIRE SECRETE DE LA SPECULATION

Le Pos clé de voûte des promoteurs

Lorsqu'il sort des bureaux du Conseil d'Etat qui vient de le signer et, selon les élus de la Région, de lui « donner force de loi », le schéma d'aménagement régional croit qu'il va rapidement mettre au pas tous les plans d'occupation des sols de l'île. Puisqu'il a été conçu pour organiser le développement de la Réunion, les communes vont à présent devoir se plier à ses directives.

Mais à l'hôtel de ville de Saint-Paul, on ne l'entend pas de cette oreille. Quel que soit le maire, on organise la résistance. De Joseph Simalé à Alain Bénard, on ne voit pas d'un bon œil ce document régional qui limite l'extension urbaine dans la zone balnéaire. Depuis une décennie, la municipalité saint-pauloise n'accepte donc pas de transcrire clairement les principes du Sar dans son Pos.

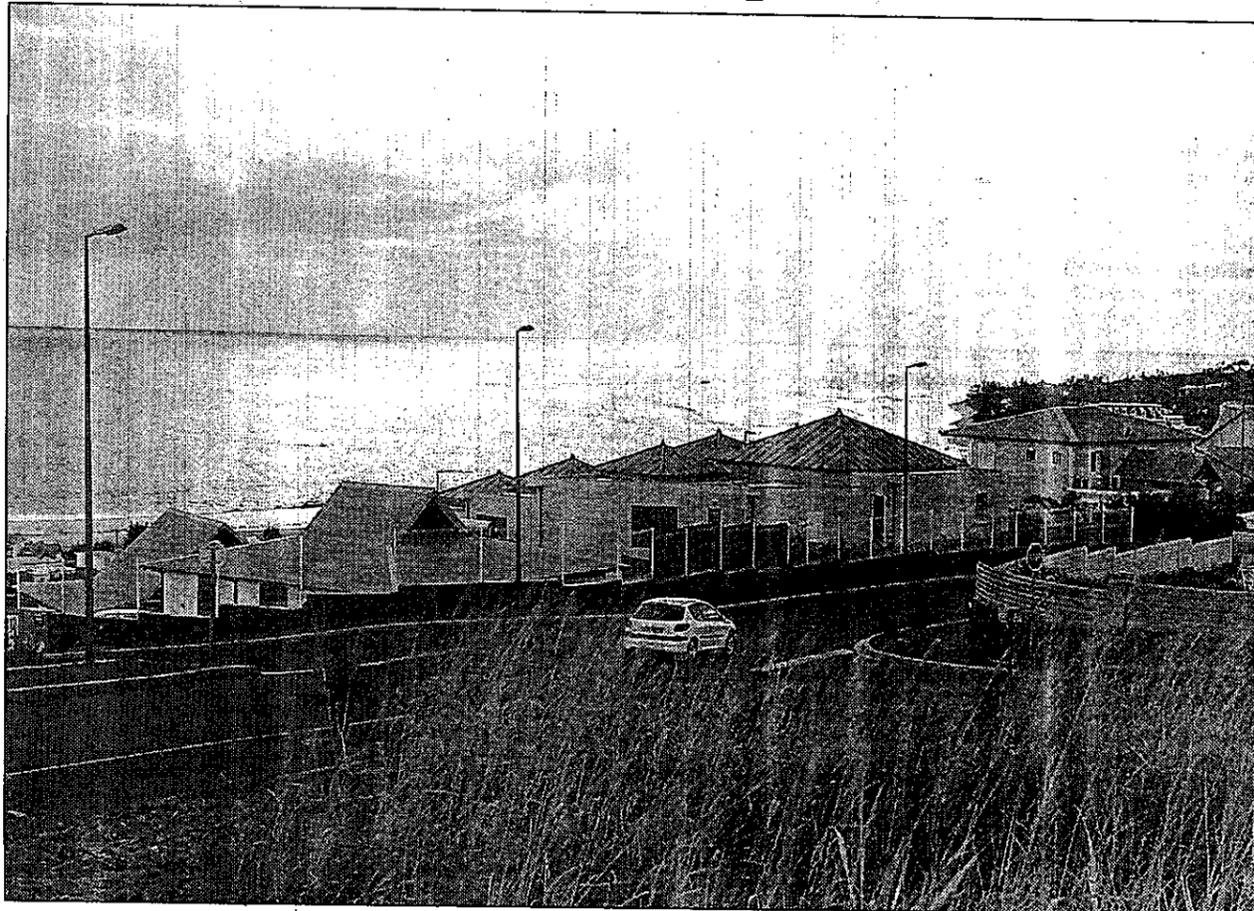
Pour éviter de s'y soumettre, elle use d'une stratégie qui a fait ses preuves : élaborer un plan d'occupation des sols que l'on sait promis à un rejet par la préfecture ou à une condamnation par le tribunal administratif afin de ne jamais disposer d'un document stable répondant aux normes du schéma d'aménagement régional.

La commune gagne du temps

Sans remonter le fil de trente années de tergiversations (Quotidien du 2 février dernier), le Pos de 1996 suffit à comprendre ce bras de fer.

En 1993, la commune décide enfin d'élaborer un seul et même plan d'occupation des sols pour l'ensemble du territoire communal. En février et mars 1995, le Pos global est soumis à enquête publique. Le 28 avril, le commissaire enquêteur le rejette.

Le conseil municipal revot donc sa copie sans remettre en question ses choix fondamentaux. En décembre 1996, il adopte cette nouvelle version qui est soumise à enquête publique. Pendant l'année 1997, le préfet, le conseil général, l'ONF et la chambre d'agriculture le rejettent en bloc et disent tous la même chose : ce plan d'occupation des sols est incompatible avec le schéma d'a-



Le Pos de Saint-Paul a permis les opérations immobilières telles que la Zac Roquefeuil.

ménagement régional. Mais Saint-Paul ne cède pas. Le dialogue est rompu.

Le projet de Pos n'est relancé qu'à la fin de l'année 1999. En 2000, une énième mouture est à son tour soumise à enquête publique. Les commissaires enquêteurs émettent un nouvel avis défavorable. Ils dénoncent l'absence d'une vision à long terme et parlent d'une « stratégie d'urbanisation au coup par coup ».

Les élus n'hésitent pourtant pas à adopter ce plan d'occupation des sols et, selon un scénario bien connu, à le remettre en révision aussitôt.

Une nouvelle requête est déposée au tribunal administratif qui, le 24 avril dernier, annule le Pos. Retour à la case départ.

Bénard affiche la couleur

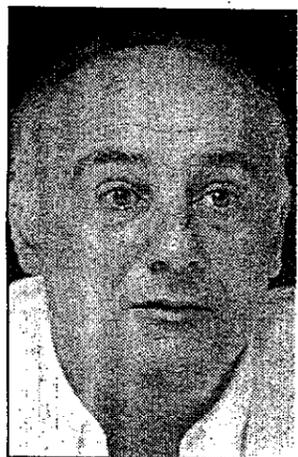
Tout ce temps perdu ne l'est évidemment pas pour tout le monde. Car tant que le Pos de Saint-Paul ne se sera pas clairement inscrit dans la démarche du schéma d'aménagement régional, les promoteurs, et notamment Groupe Bourbon, pourront s'appuyer sur la municipalité saint-pauloise pour mener à bien leurs

projets immobiliers. Si la Zac Bruniquel a pu sortir de terre, en violation du Sar et du Pig protégeant les futures terres irriguées, c'est qu'elle se trouve en secteur constructible dans le Pos de Saint-Paul. Si la Zac Roquefeuil a pu être aménagée, c'est que la commune soutenait cette opération qui se situe, au Pos de 1990, dans des zones « d'urbanisation en cours et d'urbanisation à plus ou moins long terme ».

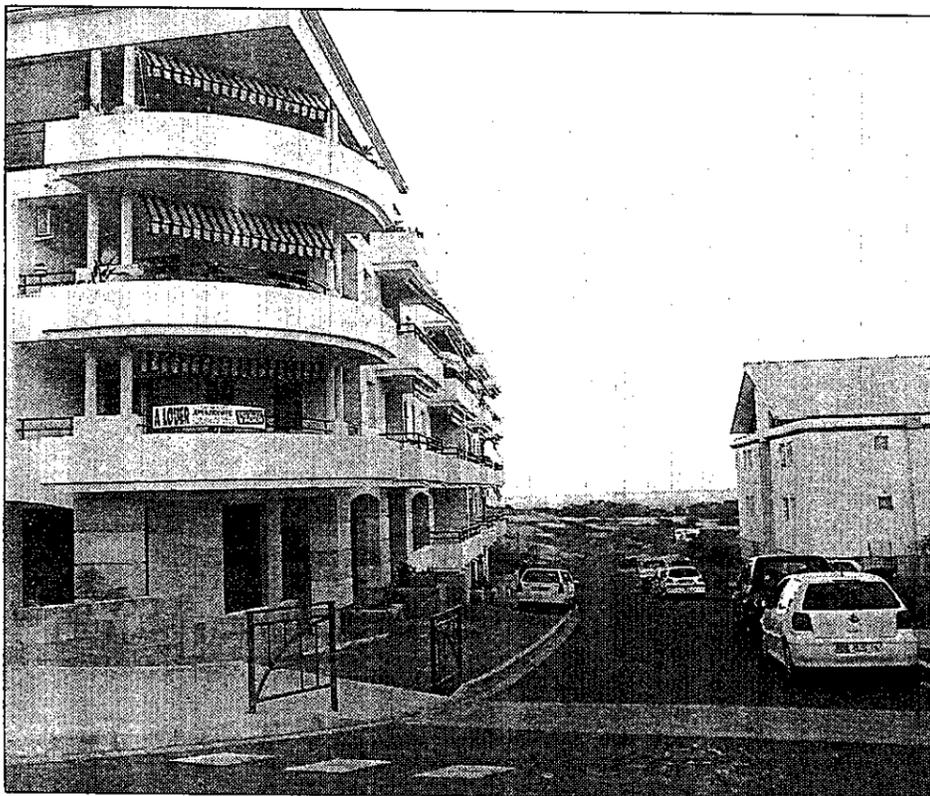
Et lorsque le Pos s'oppose à un projet, la commune s'empresse de souligner qu'il est possible de ne pas en tenir compte. En 1996, elle écrit à Louis Schott, un homme d'affaires qui voulait construire un complexe touristique sur 120 hectares de terres promises à l'agriculture dans la zone de l'Hermitage. Elle l'assure qu'elle bénéficie du soutien de la Région pour modifier son plan d'occupation des sols « par anticipation » ; c'est-à-dire dans l'urgence.

Au fil des ans, Saint-Paul reste donc fidèle à sa ligne de conduite. Dans un entretien qu'il a accordé au Quotidien au mois de février dernier, Alain Bénard a le mérite

de ne pas cacher ses intentions « Si le Sar s'est trompé, il faut le changer. Encore une fois, le problème qui se pose sur le littoral est le même qui se pose dans les Hauts. Il faut bien permettre aux gens de se loger ».



Alain Bénard a le mérite de ne pas cacher son opposition au Sar.



La commune entend gérer seule l'urbanisation sur son territoire.

Gros plan

● Ce que dit le Sar. Pour les espaces agricoles à forte valeur agronomique, le Sar précise : « Toute nouvelle urbanisation y sera strictement interdite, à l'exception de l'implantation ou de l'extension limitée des installations techniques liées à l'exercice de l'activité agricole, sous réserve que la localisation et l'aspect de ces installations ne dénaturent pas le caractère des sites et des paysages ».

Et surtout, il « interdit tout changement d'affectation des sols afin de garantir le caractère intangible de ces espaces ».

Pour les espaces agricoles à vocation agronomique moindre, il ajoute qu'ils « seront appelés à

se diversifier progressivement sous l'influence du développement. Toutefois, cette diversification se fera en complément de l'activité agricole et ne devra pas devenir déterminante... »

« Ainsi, en dehors des espaces urbanisés et des extensions autorisées, seule l'implantation ou l'extension limitée des habitations et des installations techniques strictement liées à l'exercice d'une activité agricole ou d'une activité artisanale complémentaire sera possible... Toute extension des espaces urbanisés devra rester limitée, et être réalisée en continuité avec les constructions existantes ».

FINANCEE PAR LE DEPARTEMENT ET LA REGION

Une route sur mesure pour la Zac Roquefeuil

Si il fallait ne retenir qu'un mois durant lequel le destin du schéma d'aménagement régional, pourtant encore à l'état embryonnaire, s'est joué à Saint-Paul, ce serait celui d'octobre 1995. En quelques semaines, la Société de développement immobilier (SDI), filiale de Groupe Bourbon, engage deux opérations qui menacent ce que la Région et l'Etat avaient prévu dans l'ouest de l'île pour les dix prochaines années. Entre Saint-Gilles-les-Bains et la Saline-les-Bains, la société de Jacques de Chateauxvieux s'approprie à faire sortir de terre la Zac Bruniquel et la Zac Roquefeuil.

La première, qui se trouve en partie dans une zone protégée par le Sar et par le Pig (Projet d'intérêt général) du périmètre irrigué, se heurte bien à quelques réticences. Mais très vite, l'Etat cède sous le regard satisfait de la Région et de la commune de Saint-Paul (Quotidien d'hier).

La seconde respecte a priori davantage les principes d'un aménagement maîtrisé tels qu'ils ont été définis par le conseil régional. Pourtant, quand il devient évident qu'elle risque, à son tour, de les remettre en cause, ni les uns ni les autres ne s'opposent à Jacques de Chateauxvieux. Ils ne tirent même pas les leçons de la Zac Bruniquel pour se montrer prudents sur le dossier de la Zac Roquefeuil.

Mises en garde de la DDE

L'affaire commence vraiment le 26 octobre 1995, lorsque le conseil municipal de Saint-Paul vote en faveur de la création d'une zone d'aménagement concerté dite Roquefeuil. Comme le prévoit la loi, la DDE est sollicitée pour exercer son contrôle de la légalité. Le 12 janvier 1996, la Direction départementale de l'équipement répond. Elle constate que l'opération est conforme au Pos de Saint-Paul et donne un avis favorable, malgré de fortes mises en garde.

En analysant la compatibilité de cette opération immobilière avec le Sar, l'Equipement souligne que « cette Zac est située dans un espace non-bâti » et qu'elle est comprise, dans sa plus grande partie, dans une zone à vocation agricole ».

Plus loin, le service de l'Etat décrit l'opération - 40 hectares d'extension urbaine, y compris les équipements publics, 5,5 hectares pour des équipements liés au tourisme et 2 hectares pour les activités - et il fait remarquer que la Zac Roquefeuil ne respecte pas les directives du Sar qui ne prévoit dans cette zone que 30 hectares réservés à de futurs logements et 10

hectares à de prochaines activités. Il recommande donc que ce point soit éclairci et en conclut que « la Zac couvrira à elle seule les possibilités d'extension prévues dans le Sar pour ce secteur. Il ne sera donc plus envisageable de réaliser d'autres projets, notamment concernant les zones d'extension urbaine » (document en bas à droite).

Pourquoi pas un collège ?

Les mois suivants, la procédure suit normalement son cours. Le 21 mai 1996, tous les acteurs de l'opération se retrouvent autour d'une table pour faire le point. Telle qu'elle est présentée à cette occasion, la Zac Roquefeuil devra s'étendre sur 46 hectares. Le maître d'œuvre parle, en effet, de 31 hectares pour les logements et les équipements publics, de 10 hectares pour les activités et de 5 hectares pour les espaces verts.

L'opération ne paraît donc toujours pas respecter les directives du schéma d'aménagement régional qui a fixé la limite à 40 hectares d'extension ; à moins de prétendre que les 5 hectares réservés aux espaces verts ne participent pas à l'extension urbaine et ne pénalisent pas les futures surfaces agricoles.

L'enquête publique se déroule en février 1997. Avant d'émettre un avis favorable, le commissaire enquêteur dévoile à son tour les caractéristiques de la Zac Roquefeuil qui continue de dépasser les 40 hectares prescrits par le Sar : « La dimension de l'opération (un quartier de 45 hectares de constructions et une population supplémentaire de 3 500 à 4 000 habitants ; soit deux tiers de plus qu'actuellement) suppose un effort d'imagination et une extrapolation hors du commun pour des non-initiés en tout cas et peut-être même pour les concepteurs ».

Cet « effort d'imagination », « les concepteurs » le font aisément puisqu'ils vont jusqu'à prévoir la construction d'un collège que les élus du conseil général n'ont pas décidée. En revanche, ils se montrent beaucoup moins imaginatifs lorsqu'ils refusent d'anticiper sur les problèmes d'accès à la future Zac. Un feuilleton similaire à celui du rond-point de Bruniquel peut alors commencer.

La SDI ne peut pourtant pas prétendre qu'elle n'a pas vu arriver le problème. Au cours de cette réunion de travail du 21 mai 1996, le sujet est abordé pour être aussitôt évacué par la Société de Développement Immobilier qui veut avant tout aller vite, même si tout n'est pas réglé.

Dans un premier temps, le maître d'œuvre de l'opération, pré-

sente les trois accès prévus : deux au Nord à travers les lotissements Carosse et Cannelier et un « au sud qui se raccrochera au barreau de liaison dont le tracé est à l'heure actuelle inconnu ».

Ce futur « barreau de liaison » dont parle ce responsable de l'opération immobilière devait relier l'autoroute à péage de l'Ouest à la RN1. A cette époque, la Réunion espère en effet que la construction de cet axe routier autorisé par le ministère de l'Equipement depuis plus de deux ans sera bientôt engagée. Ce n'est qu'en décembre 1997, qu'une décision du Conseil d'Etat enterrera le projet autoroutier et obligera la Région à lancer illico les études de la route des Tamarins à la grande satisfaction du promoteur de la Zac Roquefeuil qui attend le barreau de liaison.

Ti pa ti pa narivé

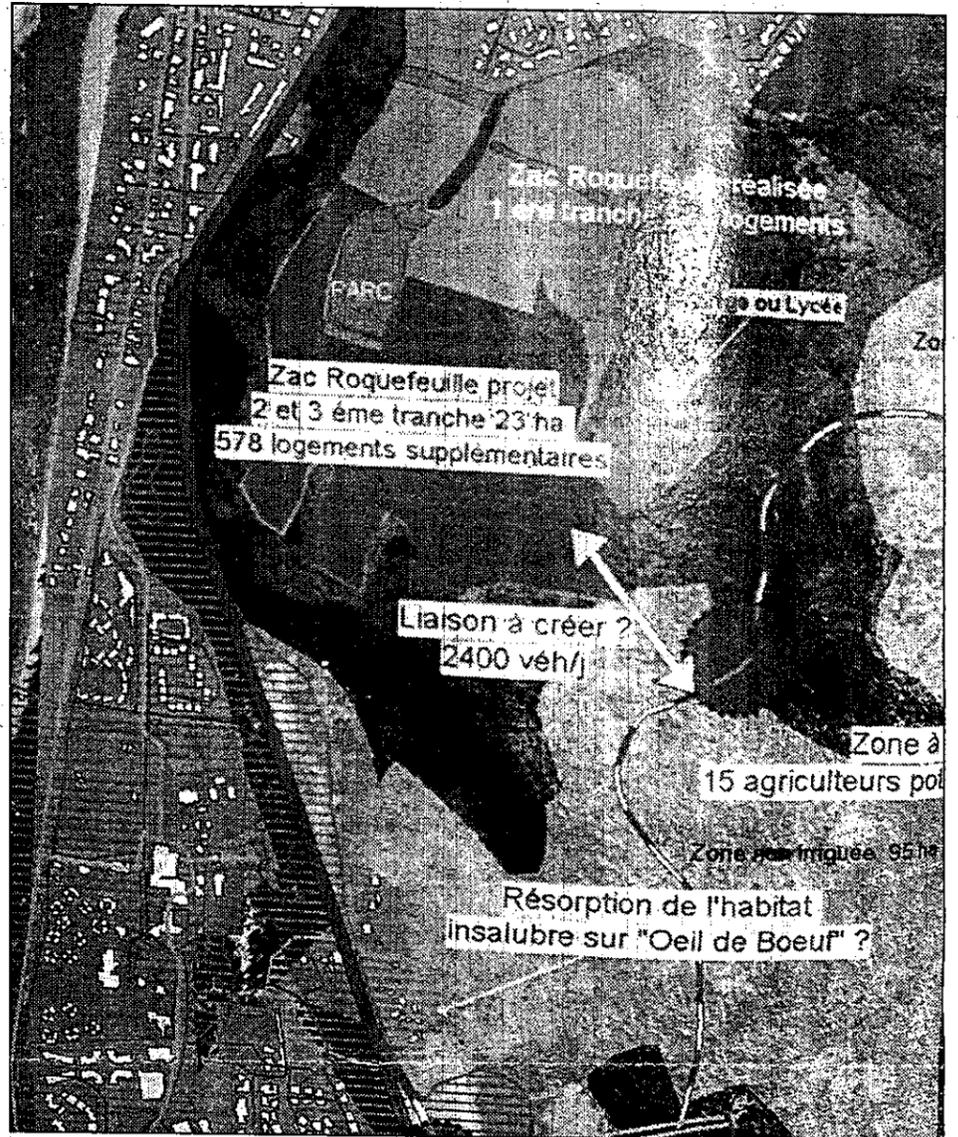
Qui devra payer ce barreau de liaison sans lequel la Zac Roquefeuil ne serait qu'un « quartier cul de sac » ? Le 21 mai 1996, la question est posée et le service de l'urbanisme y répond : « Le coût sera partagé entre tous les partenaires. La participation de l'aménageur sera alors estimée ». Pourtant, de Bruniquel à Roquefeuil, l'histoire se répète car jamais la filiale de Groupe Bourbon ne sera contrainte de financer, au moins en partie, un accès sud à son lotissement. Au contraire, les collectivités départementale et régionale vont, peu à peu et de façon diplomatique, s'engager à régler la totalité de la facture.

Le 31 janvier 2000, la commission permanente du Département discute de la « desserte routière du périmètre irrigué de l'antenne 4 ». Elle décide qu'il faut réaliser une première voie publique rurale de quatre kilomètres reliant la RD 6 à la future balance située sous Villèle. D'un coût estimé à six millions de francs, elle « se constituera d'une chaussée en béton de cinq à six mètres de largeur avec quelques créniaux de croisement pour les tracteurs ».

La deuxième voie publique rurale ira de la future balance à la RN1. Elle mesurera 4,5 kilomètres et devrait coûter neuf millions de francs. « Cet itinéraire aura des caractéristiques géométriques suffisantes pour permettre le passage des véhicules de fort gabarit. Il s'agira d'un chemin bétonné de cinq mètres de largeur ».

Deux ans plus tard, le dossier se limite toujours officiellement à cette simple voie cannière évoquée en janvier 2000, même si une précision sur l'emprise foncière peut mettre la puce à l'oreille.

Le 7 novembre 2001, la commis-



Cette carte de l'Agorah, datée du 21 mai 2002, montre la liaison entre la Zac Roquefeuil, appelée à s'étendre, et le futur barreau de liaison.

sion permanente du conseil général explique en effet que la partie haute a été réévaluée à dix millions de francs alors que la chaussée béton ne pourra plus mesurer que quatre mètres de large.

Un boulevard pour l'avenir

Surtout, elle prévoit que la partie basse, dont la largeur restera limitée à cinq mètres de béton, devra reposer sur une emprise foncière de quatorze mètres. Son coût global approchera les 18 millions de francs.

Le boucle est bouclée lors de la récente commission permanente

du 29 mai 2002. Soulignant qu'avec la construction de la route des Tamarins, une piste de chantier va devoir être aménagée dans la zone, le Département estime qu'il convient d'élargir la route de cinq à sept mètres dans la partie basse. Il se félicite que le surcoût de cette « voie cannière » finalement appelée à accueillir d'autres véhicules que des cachalots sera financé par la Région (document en bas à gauche).

A partir de ce jour, Jacques de Chateauxvieux peut commencer à se dire que le problème de l'accès sud à sa Zac Roquefeuil est résolu alors que personne ne songe plus à lui demander un sous. Et s'il est besoin de le rassurer sur les dispositions des collectivités locales à l'égard de ses affaires, un docu-

ment récent de l'Agorah devrait balayer ses derniers doutes. Sur une carte réalisée au mois de mai dernier, cet organisme lié à la Région et chargé de concevoir l'aménagement du territoire, établit une jonction entre la Zac Roquefeuil et ce barreau de liaison sur laquelle 2 400 véhicules par jour sont attendus en 2005 (document ci-dessus).

Pour le patron de Groupe Bourbon, cette information tombe à pic car il s'approprie à commercialiser la deuxième tranche de la Zac Roquefeuil qui, a terme, comptera près d'un millier de logements. Un coup d'œil à la fois sur le passé et sur une carte de la Réunion suffit à faire craindre que ce barreau de liaison ouvre la voie à d'autres projets immobiliers.

La Z.A.C. de Roquefeuil s'étendra sur une surface de 45,5 hectares répartis comme suit (voir page 34 du rapport de présentation n° 3a, esquisse de programme) :

- 40 hectares en zone d'extension urbaine y compris les équipements publics.
- 5,5 hectares pour des équipements liés au tourisme.
- 2 hectares pour les activités (réparties dans les zones d'habitat).

Dans ce secteur de Saint-Gilles l'Hermitage, le S.A.R. préconise 30 hectares d'extension urbaine représentés par des carrés rouges (habitat, équipements) et 10 hectares d'extension d'activités (carrés violets). La superficie des zones d'extension urbaine est supérieure à ce qui est préconisé par le S.A.R. (+10 ha). Il conviendra, par conséquent, de limiter cette superficie, et de redéfinir précisément la répartition entre zones d'activités et zones d'extension d'habitat.

La Z.A.C. couvrira à elle seule les possibilités d'extension prévues dans le S.A.R. pour ce secteur. Il ne sera donc plus envisageable de réaliser d'autres projets, notamment concernant les zones d'extension urbaine.

Le 12 janvier 1996, la DDE note que le projet ne répond pas aux directives du Sar.

II - MODIFICATION PROPOSEE

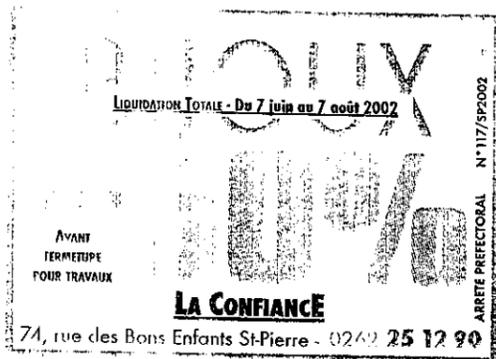
La construction de la future Route des Tamarins amène la Région et la DDE à créer une piste pour l'acheminement des matériaux de construction et des engins de chantier, dans la même zone au droit de l'Hermitage les Bains.

Plutôt que de créer une nouvelle voie, il semble préférable d'utiliser la même emprise. Ceci implique une modification de la largeur roulable du chemin qui passe de 5 à 7 mètres dans la partie basse. Le projet a été modifié en conséquence

III - FINANCEMENT

Le surcoût consécutif au passage de 5 à 7 mètres (l'emprise restant identique) sera supporté par la Région (soit environ 30% du montant des travaux de la partie basse). Ce financement est défini dans une convention Département / Région ci-jointe.

Le 29 mai dernier, le Département et la Région s'entendent pour financer ensemble une route élargie à sept mètres.



Gillot : violences lors d'une évacuation sanitaire

LA DETRESSE D'UN PERE

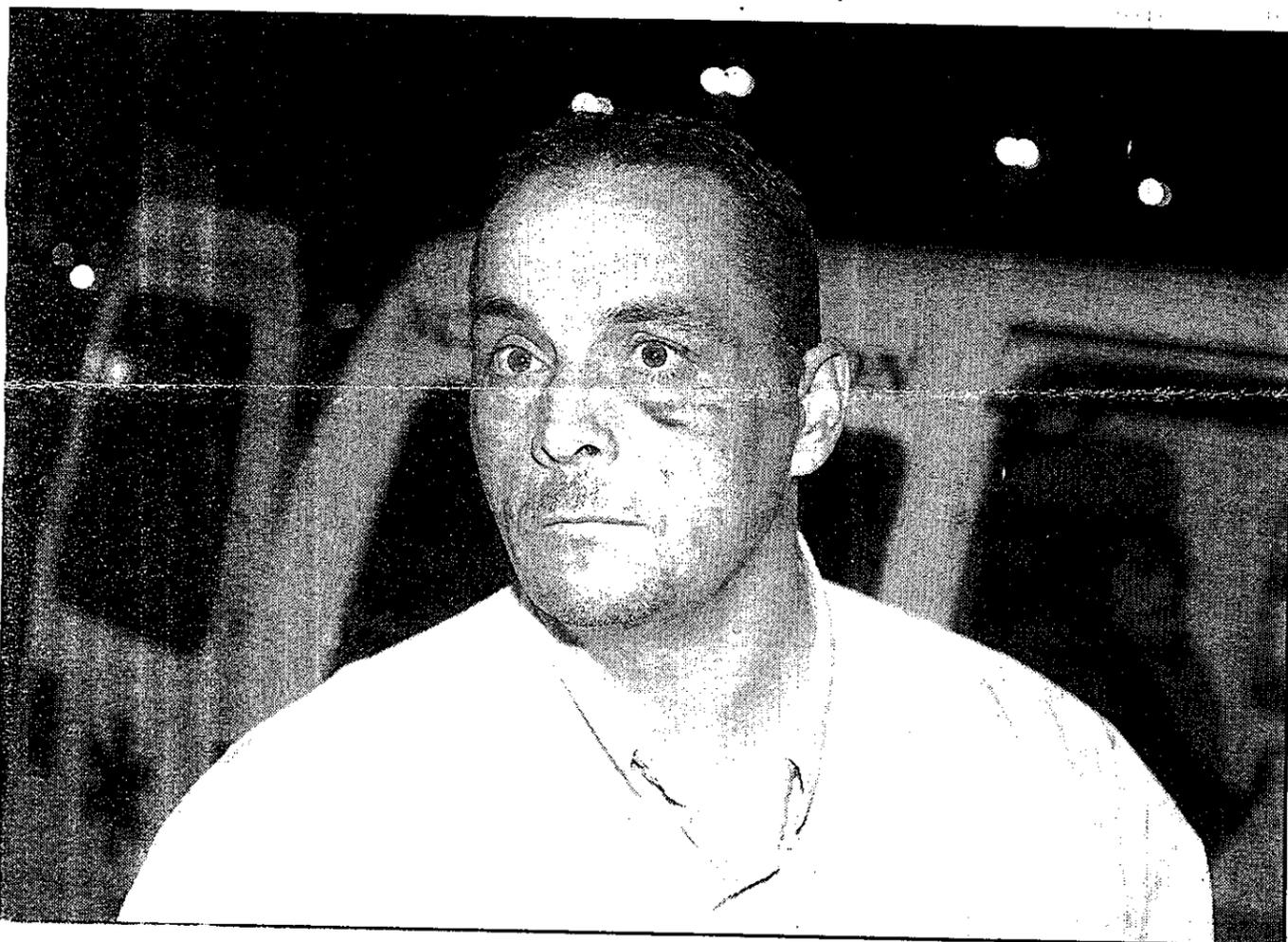


Photo Emmanuel GRONDIN

Une évacuation sanitaire s'est terminée, jeudi soir, à Gillot par une violente altercation entre le père de la malade et un fonctionnaire de la police aux frontières. Les policiers accusent le père de rébellion. Ce dernier affirme avoir été frappé en premier par un fonctionnaire qui a voulu le débarquer de force. A l'origine, un problème technique d'alimentation en

oxygène pour la patiente. Le père de la malade a refusé de descendre de l'avion sans la promesse d'Air France de pouvoir repartir rapidement pour la métropole où sa fille attend une greffe des poumons. La malade a pu finalement décoller hier soir pour la métropole.

PAGE 5

SON DEPART POURRAIT ETRE CETTE FOIS DEFINITIF

Ratsiraka : la débâcle

Didier Ratsiraka a quitté hier son fief de Toamasina (Tamatave), direction les Seychelles pour une « escale de transit » de deux jours. Le président sortant, qui signe là sans doute sa capitulation, était accompagné d'une partie de sa famille et de ses collaborateurs les plus proches. D'autres ratsirakistes ont décollé à destination de Maurice.

L'« amiral rouge » avait été élu président de la République démocratique de Madagascar en décembre 1975. Depuis, le « système Ratsiraka », qui a fait de la Grande île l'un des pays les plus pauvres du monde, n'a connu qu'une courte éclipse, de 1991 à fin 1996.

PAGE 69



JACKPOT DANS L'OUEST

Menaces sur les terres irriguées

Dernier volet de notre enquête sur l'histoire secrète de la spéculation foncière dans l'Ouest. Avec « Océanide », un promoteur se propose de construire un complexe touristique sur 120 hectares de terres de Groupe Bourbon promises à l'agriculture. La Région et la commune de Saint-Paul soutiennent le projet. Le Département résiste. Pourtant, au sein même du conseil général, des manœuvres tentent de remettre en cause le dispositif de protection des terrains réservés à l'irrigation agricole.

PAGES 10 ET 11

UN MORT A SAINT-DENIS

Agressé puis écrasé

Un jeune homme d'une vingtaine d'années a trouvé la mort, hier soir vers 20 h 30, rue Maréchal-Leclerc à Saint-Denis. Le garçon, qui sortait du « Filet de Sol », un petit bar du quartier, a été agressé par un individu avant de tomber sur la chaussée. Un taxi qui arrivait au même instant n'a pas pu l'éviter.

PAGE 7

BOUCAN CANOT

Deux morts dans une collision

Un nouvel accident mortel s'est produit hier soir vers 23 h 15 à Boucan Canot, non loin du Quick. Deux jeunes personnes sont mortes et deux autres ont été grièvement blessées lors d'une collision frontale entre deux voitures.

PAGE 7

CRIME DE BELLEVUE

Enquête sur les relations

Les gendarmes enquêtent sur les fréquentations de Tatiana Mamode, retrouvée morte lundi au col de Bellevue. Ils ont la conviction que son meurtrier figure dans le cercle de ses relations. Une information judiciaire a été ouverte pour meurtre avec actes de barbarie.

PAGE 4

UNIVERSITE

Cadet président

Frédéric Cadet a été élu hier président de l'université de la Réunion, pour succéder à Michel Boyer. Le doyen de la faculté de Sciences l'a emporté au troisième tour face à Claude Féral, Michel Latchoumanin s'étant désisté après le second tour.

PAGE 3



JACKPOT DANS L'OUEST : HISTOIRE SECRETE DE LA SPECULATION FONCIERE

Océanide : Las Vegas à l'Hermitage

Manceuvres en tous genres

Avec Océanide, les opérations immobilières dans l'Ouest veulent changer d'échelle. Aux 3 hectares de la Zac Bruniquel et aux 45 hectares de la Zac Roquefeuil, Louis Schott se propose, entre 1995 et 1997, d'ajouter à l'Hermitage un gigantesque complexe hôtelier sur 120 hectares. Comme son projet se heurte aux principes du schéma d'aménagement régional et au dispositif de protection des futures terres irriguées, il se tourne vers la Région et la commune de Saint-Paul qui le soutiennent. Mais la résistance du Département le conduit à renoncer. Au sein même du conseil général, tout le monde ne tire pourtant pas dans le même sens. En 1997 puis en 2000, des manœuvres vont tenter d'adoucir ou de faire disparaître le Pig qui garantit aux terres du basculement qu'elles ne seront pas détournées de leur vocation agricole. A la même époque, on négocie un bail emphytéotique de 25 ans avec Groupe Bourbon afin de mettre en culture la partie haute des terrains qu'il possède au-dessus de l'Hermitage. Mais on ne se presse pas d'en faire de même pour la partie basse sur laquelle s'exerce pourtant la plus forte pression spéculative.

**Textes : Bruno GEOFFROY
Photos : David CHANE et archives.**

Le feuilleton Océanide a passionné la commune de Saint-Paul, la Région et les services de l'Etat pendant trois ans. Entre 1995 et 1997, ce projet immobilier pharaonique se propose de passer en force malgré la protection des futures terres irriguées par le basculement de l'eau et malgré le schéma d'aménagement régional. Si, pendant ces années, son promoteur ne baisse pas les bras, c'est qu'il sait pouvoir compter sur le soutien sans faille de collectivités locales et les hésitations de certains services de l'Etat. Alors que le Sar s'appête à être signé par le Conseil d'Etat qui lui donnera « force de loi », la Région et la commune de Saint-Paul n'hésitent pas à le remettre en cause.

Au début de l'année 1995, Louis Schott de la société Athéna dévoile ses plans. Il se propose de construire à l'Hermitage un immense complexe touristique-sportif. Pour une fois donc, la Société Développement Immobilier (SDI), filiale de Groupe Bourbon, n'est apparemment pas concernée. Et pourtant, elle n'est pas loin car rien ne peut se faire dans cette zone sans son accord puisqu'elle possède une grande partie du foncier. Louis Schott commence donc par convaincre cette société et obtient son engagement à lui louer les terrains nécessaires.

Or pour Océanide, les besoins sont énormes. Ce projet se propose d'accueillir les sportifs de haut niveau venus du monde entier mais également les touristes à la recherche de sensations fortes dans un complexe de 120 hectares prévu dans le prolongement de la Zac Roquefeuil. Un village d'hébergement, une piscine olympique, une salle omnisport pouvant se transformer en centre de congrès de 6 000 places, un hôtel de 250 chambres, un parc nautique, des restaurants, des brasseries, un large anneau de téléski : l'ensemble a été conçu par l'architecte qui a imaginé Sun City, le Las Vegas sud-africain.

Le réquisitoire de la Daf

Cette fois-ci, la coulèuvre est trop grosse à avaler pour certains services de l'Etat. Louis Schott insiste et change légèrement ses plans.

Rien n'y fait. La direction de l'Agriculture et de la Forêt (Daf) s'oppose invariablement à son projet (document en haut à droite).

Elle souligne tout d'abord qu'Océanide « s'inscrit presque en totalité dans le Pig irrigation » ; c'est à dire sur des terres réservées à l'irrigation agricole par l'eau du basculement.

La Daf ajoute qu'il se situe « à l'intérieur de la coupure d'urbanisation (...) selon les recommandations du Sar ». « De plus, note-t-elle encore, la Zac Roquefeuil figure déjà au Sar comme une extension d'urbanisation et représente déjà 45 hectares alors que 40 hectares sont prévus au Sar. Aussi, le projet Océanide va au-delà des possibilités d'extension du Sar ».

Enfin, la direction de l'Agriculture et de la Forêt estime que la ressource en eau ne permet pas d'envisager cette opération : « Les quantités disponibles dans la première phase du basculement ne suffiront déjà pas aux besoins des agriculteurs qui s'inquiètent d'un tel projet sur une région qui manque d'eau. De plus, les fonds européens ont été obtenus principalement pour le projet d'irrigation. La mise à disposition des eaux à un tel projet pourrait remettre en cause les futurs financements européens pour les phases ultérieures du projet du basculement des eaux ».

Pourquoi pas l'Elysée ?

Malgré ces évidentes constatations, la Région, qui n'en est pas à une contradiction près, soutient Louis Schott. Le 7 mars 1995, sa commission d'élaboration du schéma régional émet un avis favorable. Afin de sauver les apparences, elle propose de transformer sur les cartes du Sar dix hectares réservés à l'implantation de logements autour de l'Hermitage en dix hectares promis à de nouvelles activités économiques. Elle fait cette extravagante proposition alors qu'elle ne peut ignorer que la Zac Roquefeuil monopolise déjà l'ensemble de la réserve foncière que le schéma d'aménagement régional avait promise dans ce secteur à de futurs aménagements immobiliers.

Malgré ces difficultés, la présidente du conseil régional, Margie Sudre, ne compte pas ses efforts

11. Au regard du PIG irrigation

Le projet d'Intérêt Général pris pour l'irrigation du littoral ouest interdit la réalisation de ce projet. En effet, il s'inscrit presque en totalité dans le PIG irrigation (arrêté préfectoral n° 1949/SG/DICV/3 du 26 juillet 1994, cf carte). Toute modification du POS y est irrégulière.

De plus, le projet se situe au sud de la future ZAC Roquefeuil, sur la partie A4 de l'antenne 4 telle qu'elle est mentionnée sur la carte « Etude de Réseaux, Périmètre prioritaire » établie le 6 février 1995 par le Conseil Général et la DAF. En effet, sur les 94,6 hectares occupés par le projet « Réunion Océanide », mes services ont comptabilisé environ 53,9 hectares pris sur le futur périmètre irrigué (cf. Carte). Actuellement ces terrains sont situés en zone NC et ND au Plan d'Occupation des Sols de la Commune.

12. Au regard du S.A.R.

Le projet se trouve à l'intérieur de la coupure d'urbanisation sur des zones ND stricte ou NC stricte selon les recommandations du SAR. Ce classement interdit les constructions qui sont prévues.

De plus la ZAC Roquefeuil (classée NA au POS) figure déjà au S.A.R. comme une extension d'urbanisation et représente déjà 45 ha alors que 40 ha sont prévus au SAR. Aussi, le projet Océanide va au-delà des possibilités d'extension du S.A.R. Le projet est donc non conforme au SAR.

Dès le départ, la Daf explique pourquoi ce projet ne doit pas voir le jour.

pour favoriser l'émergence d'Océanide. Puisqu'elle occupe à l'époque le poste de secrétaire d'Etat à la Francophonie, elle n'écarte pas la possibilité d'intervenir auprès du président de la République pour faire modifier in extremis le Sar que le Conseil d'Etat n'a pas encore validé.

Le 26 juin 1995, elle écrit à Louis Schott pour l'informer qu'elle a renoncé à cette démarche de la dernière chance car elle pense que la partie reste jouable sans avoir à utiliser cette carte maîtresse : « Ainsi s'il a été convenu avec vous qu'une intervention auprès de Monsieur le Président de la République pour rechercher une modification du Sar ne se justifiait plus, je vous suggère néanmoins en vue de la mise au point de votre projet, les démarches suivantes (...) » (document en bas de page).

Les apprentis sorciers du Sar

De son côté, la commune de Saint-Paul ne cache pas son enthousiasme. Le 7 décembre 1995, sa commission travaux-urbanisme

se dit « particulièrement impressionnée par la dimension de ce projet et l'importance de son impact dans de nombreux secteurs socio-économiques ». Sous le charme, elle émet un « avis très favorable ».

Sur la même longueur d'ondes, la municipalité saint-pauloise et le conseil régional cherchent donc un moyen d'habiller le Sar afin de le rendre compatible avec Océanide. Le 6 juin 1996, la municipalité saint-pauloise écrit à Louis Schott qu'elle est prête à réviser rapidement son plan d'occupation des sols (Pos) et qu'elle sait comment contourner la question de l'incompatibilité de cette opération avec le schéma d'aménagement régional. Puisque toutes les possibilités d'extension urbaine dans cette zone sont promises à la Zac Roquefeuil, pourquoi ne pas transférer vers l'Hermitage le potentiel d'urbanisation réservé à l'origine à Plateau-Cailhou ? Il suffisait d'y penser !

D'un commun accord, les deux collectivités envisagent donc cette manipulation d'apprenti sorcier qui fait douter du sérieux avec lequel le Sar a été élaboré. Si les futures zones d'activités peuvent être déplacées à l'envi, pourquoi avoir usé tant d'énergie à réfléchir à leur localisation ?

Margie Sudre sur le terrain

En 1997, le dossier patine toujours. Le 27 janvier, Margie Sudre met tout son poids dans la balance et n'hésite pas à visiter le site du prochain chantier en compagnie de Louis Schott mais aussi de Joseph Sinimalé, alors maire de Saint-Paul, et d'Anne Gras, sous-préfète. A cette occasion, elle déclare qu'il est grand temps de débloquer ce dossier paralysé par les pesanteurs administratives.

Consciente qu'elle s'expose à de sévères critiques de la part du monde agricole et de tous ceux qui ont cru que le Sar serait un outil d'aménagement, la présidente de la Région n'oublie toutefois pas de se couvrir. Elle alerte ainsi le secrétaire d'Etat à l'Outre-mer et le ministre de l'Agriculture sur les me-

naces qui planent sur la filière canne : « Mon attention a été appelée sur le caractère extrêmement dangereux que revêt la baisse tendancielle des tonnages de cannes récoltées d'année en année à la Réunion ».

Louis Schott y croit encore puisqu'on lui assure que le Pos et le Sar vont être modifiés à sa convenance. Pourtant, il bute toujours sur un obstacle majeur : le Pig (projet d'intérêt général) du Département qui garantit que les futures terres irriguées par l'eau du basculement ne seront pas détournées de leur vocation agricole. En juin 1997, une version de ce document laissant la porte ouverte à la spéculation foncière est proposée au vote des conseillers généraux qui la rejettent in extremis (lire l'article page 11).

Comme cette manœuvre a échoué, Louis Schott s'adresse directement au président du conseil général. Le 25 septembre 1997, il écrit donc à Christophe Payet pour lui demander de faire sauter cette contrainte et de lui permettre de créer 600 emplois.

Le Département fait obstacle

Afin de persuader l'élu, le promoteur tire de sa manche un ultime argument que lui a soufflé Groupe Bourbon, toujours décidé à le soutenir : « Il apparaît clairement que le potentiel agricole de cette portion basse du périmètre irrigué est controversé. Tant les services compétents que les milieux professionnels autorisés s'accordent à reconnaître la faible potentialité agricole du foncier concerné. D'ailleurs, des études commandées par les Sucreries de Bourbon, propriétaire desdits terrains, confirment cette position ».

En réponse, Christophe Payet, président du conseil général, et Michel Vergez, président de la commission agricole du Département, organisent une conférence de presse le 5 décembre 1997. Rappelant que Bruxelles finance 55 % des quelque 2,5 milliards de francs nécessaires au basculement à condition que l'eau profite en priorité aux exploitations agricoles, ils mettent en garde contre la spéculation foncière et déclarent : « Nous jouons notre crédibilité par rapport à l'Europe ».

Dès lors, Louis Schott sait qu'il a échoué malgré tous ses soutiens publics et privés. Les investisseurs qu'il représente s'impatientent. Océanide ne verra pas le jour, mais il s'en est fallu de peu.



Le 27 janvier 1997, Margie Sudre se rend sur le site du futur chantier en compagnie de Louis Schott (à droite).

Ainsi s'il a été convenu avec vous qu'une intervention auprès de Monsieur le Président de la République pour rechercher une modification du SAR ne se justifiait plus ; je vous suggère néanmoins en vue de la mise au point de votre projet, les démarches suivantes :

Comme le montre le courrier qu'elle adresse à Louis Schott en juin 1995, Margie Sudre a envisagé de faire intervenir Jacques Chirac.

PRESSION FONCIÈRE SUR L'ANTENNE 4

Menaces sur les terres agricoles du basculement

Le 7 décembre 1999, Jean-Luc Poudroux est euphorique. Dans les hauts de l'Ouest, il inaugure en présence du préfet l'antenne 4, premier périmètre irrigué par l'eau du basculement. « Cet événement (pourrait-on parler d'avènement) marque une évolution considérable dans la mesure où il rétablit un équilibre que la nature nous refusait jusqu'à présent. Nous n'avons pas transgressé la nature. Au contraire, tout en la respectant, nous avons su tirer le meilleur parti de ses potentialités pour réaliser une œuvre d'intérêt général », déclare le président du conseil général.

Ce lyrisme est à la mesure d'un projet gigantesque dont les premières études remontent aux années 1984-1987 et le début des travaux à 1989. A terme, il est prévu que plus de 2,5 milliards de francs provenant à 55 % de l'Europe, à 35 % du Département et à 10 % de l'Etat seront nécessaires pour acheminer l'eau de Mafate puis de Salazie. Théoriquement, plus de 7 000 hectares en friche pourront être cultivés et 350 000 tonnes de canne supplémentaires seront produites par la Réunion. Un véritable Eldorado vert est annoncé dans cette zone aride de l'Ouest.

La surprise du Cirad

Tout débute donc entre Villèle et l'Hermitage, sur l'antenne 4, l'un des huit secteurs de cette opération qui doit se mettre en place progressivement jusqu'en 2007 de Saint-Paul à Saint-Louis. Pourquoi n'a-t-on pas commencé par l'antenne 1, pourtant plus proche de la conduite centrale dans laquelle l'eau est acheminée ? Le jour de l'inauguration, le Département explique notamment que la structure foncière de l'antenne 4 (grandes propriétés et bonne maîtrise de la société d'aménagement foncier et d'établissement rural) était favorable. Il ajoute que les sols y sont d'une qualité agronomique excellente.

Ce dernier argument contredit une étude du Cirad (centre interprofessionnel de la recherche agronomique et de développement) du mois de septembre 1998. Dans leurs rapports, les experts considéraient au contraire que sur les 1 800 hectares de l'antenne 4, au moins 350, compris entre 0 et 175

mètres d'altitude, ne sont pas propices à des plantations de cannes. « Au vu de ces contraintes, cette zone pourrait être considérée comme inintéressante pour l'agriculture. Une éventuelle mise en valeur entraînerait des coûts très importants pour des résultats médiocres », écrivent-ils notamment.

1997-1998 : les années charnières

Ces conclusions créent un grand émoi dans le monde agricole et chez tous ceux qui ont suivi, pas à pas, le volumineux dossier du basculement depuis le milieu des années 80. Si les scientifiques du Cirad disent vrai, comment la Réunion a-t-elle pu engager le chantier du siècle et investir plus de 2,5 milliards de francs sans vérifier avec minutie quelles terres étaient propices à son projet agricole ? Et comment l'Europe a-t-elle pu la suivre dans une démarche engagée avec tant de légèreté ?

Aussi surprenant soit-il, ce rapport du Cirad tombe à pic pour tous ceux qui souhaitent une urbanisation de ces terres situées juste au-dessus de l'Hermitage. A cette époque, Louis Schott continue en effet son forcing pour réaliser Océanide, un gigantesque complexe hôtelier sur 120 hectares appartenant à Groupe Bourbon mais promis à l'agriculture (lire article page 10).

« La part du feu »

La première manœuvre favorable à l'urbanisation de ces terrains se déroule dans les bureaux du conseil général en juin 1997. Comme tous les trois ans, le Département doit, avant le mois de juillet, confirmer par un vote en séance plénière la validité du Pig (projet d'intérêt général) qui garantit que les futures terres irriguées par l'eau du basculement ne seront pas détournées de leur vocation agricole.

En préparant cette séance des 25 et 26 juin 1997, les élus constatent que les services du conseil général proposent d'assouplir le dispositif. « Compte tenu des réels besoins en logements et de la saturation déjà évidente de l'espace réunionnais, il apparaît nécessaire que certaines zones de moindre intérêt agricole soient délibérément sacrifiées à l'urbanisation future, de manière à réduire la pression urbaine exercée sur les terres de plus haut potentiel et de permettre ainsi à la puissance publique de concentrer sur ces dernières des mesures de protection et de développement agricole plus efficaces. La "part du feu" qu'il conviendra ainsi de préciser entre les terres vouées à l'urbanisation, d'une part, et les terres à préserver pour l'agriculture, d'autre part, devra faire l'objet d'une large concertation avec les communes et nos autres partenaires et s'inscrire dans le respect des règles énoncées par le SAR, à savoir :

En effet, compte tenu des réels besoins en logements et de la saturation déjà évidente de l'espace réunionnais, il apparaît nécessaire que certaines zones de moindre intérêt agricole soient délibérément sacrifiées à l'urbanisation future, de manière à réduire la pression urbaine exercée sur les terres de plus haut potentiel et de permettre ainsi à la puissance publique de concentrer sur ces dernières des mesures de protection et de développement agricole plus efficaces. La "part du feu" qu'il conviendra ainsi de préciser entre les terres vouées à l'urbanisation, d'une part, et les terres à préserver pour l'agriculture, d'autre part, devra faire l'objet d'une large concertation avec les communes et nos autres partenaires et s'inscrire dans le respect des règles énoncées par le SAR, à savoir :

- favoriser avant toute chose l'urbanisation prioritaire des agglomérations existantes (densification des "dents creuses" urbaines...);
- lorsque les extensions urbaines sont inévitables, faire porter ces dernières sur les terrains de moindre intérêt agricole (terres de piètre structure foncière, déjà fortement "mitées" par l'habitat diffus ou de moindre valeur agronomique...), situées dans la continuité du tissu urbain;
- en dernier ressort, et seulement lorsque les possibilités précédentes auront été épuisées, urbaniser les terres "d'intérêt majeur" pour l'agriculture telles les zones irriguées actuelles ou en projet. Ces déclassements ne pourront cependant intervenir qu'après une étude d'aménagement d'ensemble.

En 1997, les services du Département proposent d'assouplir le système de protection des futures terres irriguées.



Premier secteur irrigué par l'eau du basculement, l'antenne 4 a été inaugurée le 7 décembre 1999.

tion future, de manière à réduire la pression urbaine exercée sur les terres de plus haut potentiel et de permettre ainsi à la puissance publique de concentrer sur ces dernières des mesures de protection et de développement agricole plus efficaces», écrit le mystérieux rédacteur de ce rapport, avant d'invoquer les élus « à faire la part du feu » et même à envisager d'urbaniser « les terres d'intérêt majeur pour l'agriculture telles les zones irriguées actuelles ou en projet » (document en bas de page).

En clair, il leur demande de faire une croix sur des terrains situés à l'intérieur de la zone irriguée. Tout le monde pense au bas de l'antenne 4.

A la lecture de ces lignes, le président de la commission agriculture, Michel Vergoz, alerte le président du conseil général, Christophe Payet, qui rattrape le coup in extremis. Le jour J, les élus votent finalement un texte fidèle à

la version initiale de 1994 qui souligne : « La protection des terres agricoles irriguées et irrigables est un des axes de la politique du conseil général pour favoriser le développement agricole. La prise de conscience de la nécessité de sauvegarder la filière canne a conduit à élaborer une stratégie intégrant l'irrigation des terres concernées. La réussite du développement agricole de notre île passe donc par le respect du Pig d'irrigation de l'Ouest ».

La tentative a donc échoué et devant le refus de Christophe Payet de céder à ses arguments, Louis Schott doit renoncer à Océanide.

Incertitudes sur la partie basse

Quelques jours plus tard, le 17 juillet 1997, commence un feuilleton qui n'est pas terminé et qui fait toujours peser une menace sur la partie basse de l'antenne 4 sur

laquelle s'exerce la pression foncière la plus forte. Ce jour-là, la commission départementale d'aménagement foncier (CDAF) se réunit. Présidée par un magistrat de Saint-Denis, elle a le pouvoir d'engager une procédure de mise en valeur « des terres incultes ou manifestement sous-exploitées ». Elle peut donc demander aux propriétaires de parcelles agricoles de mettre leur propriété en exploitation et les menacer de le faire à leur place s'ils n'y consentent pas.

Sollicitée par la chambre d'agriculture, la commission doit décider de lancer la procédure sur les terrains que Groupe Bourbon possède sur l'antenne 4. A l'unanimité, la commission se prononce « pour le lancement de la procédure pour l'ensemble de cette propriété ».

Le 23 juillet 1998, la CDAF se réunit de nouveau. A cette occasion, la société d'aménagement foncier et d'établissement rural (Safer) informe « qu'un bail emphytéotique de 25 ans sur 502 hectares est en cours de négociation avec le groupe des Sucrieries de Bourbon sur cette zone et qu'il devrait aboutir très rapidement ».

Il n'est donc plus question de « l'ensemble de la propriété », qui dépasse les 900 hectares sur la zone. Un an après le lancement de la procédure, la partie haute et la partie basse ont été dissociées. La première s'apprête à être louée à des agriculteurs ; la seconde ne sait pas quel sera son avenir.

La question de l'eau

Cette incertitude est lourde de menaces pour la filière canne et, aujourd'hui, l'essentiel des hectares situés dans la partie basse n'a toujours pas été équipé pour permettre l'irrigation.

La Safer souligne cependant que ces terrains demeurent, à ses yeux, promis à l'agriculture. Elle ajoute qu'une autre étude agronomique a contredit les conclusions du Cirad de septembre 1998 et montré que ces hectares peuvent être plantés. « Nous avons un accord de principe de Groupe Bourbon », souligne l'un de ses responsables. Mais compte tenu de la durée des baux emphytéotiques, nous ne voulons pas signer tout de

suite de façon à ce que les futurs agriculteurs disposent réellement de 25 années d'exploitation devant eux. Pour le moment, nous préférons attendre car nous ne sommes pas certains de disposer de suffisamment d'eau pour irriguer ces hectares ». L'incertitude demeure donc.

L'étrange oubli

En 2000, une nouvelle tentative de remise en cause de la protection des terres agricoles se déroule au palais de la Source. Comme en 1997, elle se concentre sur le Pig que le conseil général doit renouveler pour trois années supplémentaires.

Le 22 mai 2000, Jean-Luc Poudroux écrit au préfet pour lui demander de confirmer ce document. « Au regard de la pression foncière toujours présente dans l'Ouest, l'application stricte du Pig garde aujourd'hui toute son importance », souligne-t-il.

Mais dans le même temps, le président du conseil général omet d'inscrire cette question à l'ordre du jour de la séance publique des 9 et 10 juin 2000. Cet oubli est d'autant plus surprenant qu'un simple coup d'œil sur la précédente confirmation du Pig en 1997 aurait suffi à l'instruire que la procédure exige un vote des conseillers généraux en séance plénière avant la signature du préfet. Sans ce passage devant les élus, le représentant de l'Etat ne peut rien.

Or, le temps presse car le Pig doit être confirmé avant le 27 juillet 2000 s'il ne veut pas devenir caduc. Pour lui donc, cette séance des 9 et 10 juin est vitale.

Certains s'émeuvent et notamment Henri Vergoz qui alerte Jean-Luc Poudroux. En ouverture de la séance publique, les élus décident à l'unanimité d'ajouter cette question à leur ordre du jour. Mais lorsqu'ils votent le renouvellement du Pig, une voix manque : celle d'Alain Bénard, maire de Saint-Paul.

Cette fois-ci encore, le coup est passé près pour les terres du basculement que chacun considèrent comme indispensables à la survie de la filière canne.