EVENTGO et nordev présentent

TER'ECO

Le Salon des collectivités des Outre-mer & des entreprises

28 & 29 OCT 2026 · NORDEV



Charaffoudine RAMADANI
Président
CC DE PETITE TERRE
INTERCO OUTRE MER



Caroline CUNISSE
Directrice Générale
INTERCO OUTRE MER



Alain BLANCHARD
ASSOCIATION NATIONALE DES ELUS DES LITTORAUX



Patrice SELLY
Président
ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LA REUNION



Christophe POPINEAU
Notaire associé SELAS POPINEAU ASSOCIES
LA CHAMBRE DES NOTAIRES REUNION - MAYOTTE



Benoit GARS
Directeur Général
ETABLISSEMENT PUBLIC DE RECONSTRUCTION ET DE DEVELOPPEMENT DE MAYOTTE



Florence BENETEAU
Directrice Générale
MODERATEUR
GROUPE ELAN

LE PATRIMOINE FONCIER, ACTIVATEUR DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL

Mercredi 28 octobre 2026
16h-16h45

tereco.org

EVENTGO et nordev présentent

TER'ECO

Le Salon des collectivités des Outre-mer & des entreprises

28 & 29 OCT 2026 · NORDEV

groupe élan

Impulser & concrétiser vos projets

INTERCO' OUTRE-MER

Une table ronde co-conçue et animée par le Groupe Élan & Interco' Outre-mer

Mercredi 28 octobre 2026
16h-16h45

tereco.org

Les enjeux

Dans les Outre-mer, le foncier est à la fois le premier frein ET le premier levier du développement.

LA RÉUNION

- De très grandes communes « du battant des lames au sommet des montagnes ».
- La loi Littoral prime : SDU inadapté, dispositif de la loi Montagne (hameaux) inapplicable.
- Le ZAN resserre l'étau ; comment faire jouer au SAR son rôle de document-cadre.

MAYOTTE

- Loi Littoral sur un territoire sans recul ; risques du lagon.
- Désordre foncier : 30 à 40 % du foncier non titré.
- Des projets vitaux rendus quasi impossibles.
- Le ZAN resserre l'étau ; comment faire jouer au SAR son rôle de document-cadre

La question : comment passer d'un foncier subi à un foncier maîtrisé — le **connaître, le sécuriser, le mobiliser** — pour en faire un activateur de développement ?

Pour ouvrir, l'animatrice :

> « Table ronde portée par Interco Outre-mer, avec l'ANEL.
> Pour l'ouvrir politiquement, la parole est à
> Charaffoudine Ramadani,
> **représentant d'Interco Outre-mer. »**

Charaffoudine Ramadani *(1,5')*
Représentant d'Interco' Outre-mer (président d'Interco'976 et de la CCPT)



Le mot d'Interco Outre-mer

- Interco Outre-mer fédère les intercommunalités ultramarines et a porté, avec l'ANEL, une contribution reprise par le Sénat.
- Le foncier, premier frein et premier levier du développement : rare à La Réunion, non sécurisé à Mayotte.
- « **Nous ne voulons pas moins de protection, mais une protection qui ait du sens pour ceux qui y vivent**. »
- Notre message sera transmis aux sénateurs invités et qui suivent avec intérêt nos débats.

Alain Blanchard
Délégué général de l'ANEL



La question de l'animatrice :

« En quoi la loi Littoral, appliquée uniformément, est-elle vécue comme un frein — et que propose l'approche "loi des littoraux" ? »

Alain Blanchard *(4')*
Délégué général de l'ANEL



De la loi Littoral à la « loi des littoraux »

- La loi Littoral, acquis protecteur, mais appliquée de façon uniforme — vécue comme un frein.
- Passer à une « loi des littoraux » adaptée à la diversité des territoires.
- La mixité littoral / montagne éclaire la « double peine » réunionnaise.

Benoît Gars
Directeur général de l'EPRD de Mayotte



La question de l'animatrice :

« Un an après Chido, quel est l'enjeu d'aménagement et le rôle de l'EPRD ? »

Benoît Gars *(3')*
Directeur général de l'EPRD de Mayotte



L'EPRD, opérateur de la reconstruction

- Des besoins massifs (logement digne, équipements) et un foncier aménageable à mobiliser vite.
- L'EPRD, opérateur à spectre large (EPF + aménagement + SAFER), avec la construction d'équipements post-Chido.
- La régularisation relève du Département, de la CUF et de la DEALM — l'EPRD agit en aval.

Benoît Gars
Directeur général de l'EPRD de Mayotte



La question de l'animatrice :

« À Mayotte, la reconstruction peut-elle devenir un accélérateur d'aménagement ? »

Benoît Gars *(3')*
Directeur général de l'EPRD de Mayotte



La reconstruction comme accélérateur

- La loi de refondation a créé des outils.
- La période actuelle d'élaboration du SAR est une opportunité à saisir pour adapter le cadre aux contraintes de Mayotte.
- L'aménagement ne pourra avancer qu'au rythme de la mobilisation effective du foncier.

Me Christophe Popineau
Notaire associé (SELAS Popineau et Associés)



La question de l'animatrice :

« À Mayotte, où en est la sécurisation des titres, et en quoi le notariat est-il ce maillon ? »

Me Christophe Popineau *(3,5')*
Notaire associé (SELAS Popineau et Associés)



Sans titre sécurisé, pas de projet

- Le notariat, condition opérationnelle de la sécurité juridique : sans titre, pas de maîtrise, pas de projet.
- À Mayotte, près de 25% du foncier n'est pas titré → aucune maîtrise possible.
- Résorption du désordre foncier : travaux 2025 du Conseil supérieur du notariat ; CUF et services fonciers à renforcer.

Patrice Selly
Président de l'EPF de la Réunion



La question de l'animatrice :

« À La Réunion, le problème n'est pas l'absence de titres mais la rareté et l'étau littoral-montagne. Qu'est-ce qui empêche un terrain de devenir un projet ? »

Patrice Selly *(3,5')*
Président de l'EPF de la Réunion

Le foncier réunionnais, pris dans l'étau



- De très grandes communes « du battant des lames au sommet des montagnes » : la loi Littoral prime sur 100% même en montagne - **La mécanique du verrou : l'exclusion**
  - ➔ les Hauts : privés des assouplissements vitaux de la loi Montagne (hameaux)
  - ➔ littoral : condamné à une densification inacceptable dans des périmètres resserés

La double peine !

- Outre Mer oubliés des leviers de l'hexagone : UTN interdit / Aucune dérogation au SDU et mirage de l'outil STECAL pour les littoraux
- Enjeu des SAR qui doivent jouer leur rôle de différenciation (art 73 > valeur de règlement d'adaptation) : Pole de vie Rural / zonage « ruralité mixte » /droit à l'initiative économique (UTN/ STECAL) / droit à la relocalisation dérogatoire

Patrice Selly
Président de l'EPF de la Réunion



La question de l'animatrice :

« L'EPF comme bras armé : portage, recyclage, friches. Comment passe-t-on du foncier rare au projet ? »

Patrice Selly *(3')*
Président de l'EPF de la Réunion



Du foncier rare au projet

- 350 ha de réserves foncières – 585 terrains en stock
- Mobilisation des outils ad hoc & les leviers dont financiers
- **VOLONTE POLITIQUE**
- La sécurisation juridique est le préalable au montage financier.

Interco Outre-mer + ANEL

Ramadani (politique) · Cunisse (contribution)



La question de l'animatrice :

> « De ces diagnostics émergent des demandes précises. Au nom de la voix commune Interco Outre-mer / ANEL : de quels outils manquons-nous, et que demandons-nous au législateur ? »

Interco Outre-mer + ANEL *(4')*

Ramadani (politique) · Cunisse (contribution) · Blanchard (ANEL)- En appui technique Florence BENETEAU (ELAN)



Les 4 clés et le levier SAR

- Nos territoires ne manquent ni de volonté ni de projets : il leur manque des règles adaptées.
- Le levier SAR : document pivot à force dérogatoire, co-construit avec les EPCI (approbation locale depuis 2023) : décider au plus près du terrain, avec un État conseiller plutôt que contrôleur.
- Les 4 clés : **Pôle de Vie Rural** (faire vivre nos quartiers), **Equivalent-UTN littoral** (accueillir des projets qui créent de l'emploi), **Droit de relocalisation** (reloger à l'abri des risques), **Adaptation du ZAN** (une sobriété foncière réaliste).

Caroline Cunisse
Directrice générale d'Interco' Outre-mer



La question de l'animatrice :

« Rapport mission sénatoriale « ***Loi littoral/ loi montagne: face aux nouveaux enjeu, conforter, adapter et différencier*** »

Que retient-on et qu'en attendent les territoires ? »

Caroline Cunisse *(4')*
Directrice générale d'Interco' Outre-mer – AMO pour Interco'Outre-mer ELAN



Terrain et Sénat : la convergence

- Notre contribution reprise par le rapport n° 858 « conforter, adapter, différencier » ➔ **36 recommandations**

1. Instances de gouvernance appropriées
2. Renforcer la connaissance, par les administrations centrales - un référent « montagne » et un référent « littoral ».
3. Adapter certaines dispositions législatives et réglementaires
4. Réduire l'insécurité juridique,
5. Faire des schémas de cohérence territoriale (Scot) les pivots de la différenciation territoriale
6. Adapter les politiques publiques et les règles applicables dans les territoires montagnards et littoraux pour prendre en compte les risques liés au dérèglement climatique.

Charaffoudine Ramadani
Représentant d'Interco' Outre-mer



La question de l'animatrice :

« En conclusion politique : quel est votre message au législateur ? »

Charaffoudine Ramadani *(3')*
Représentant d'Interco' Outre-mer



« Différencier pour protéger, aménager pour durer »

- Réalité : reconstruire et loger dignement à Mayotte depuis Chido, sortir de l'étau mer-montagne à La Réunion.
- Méthode : pas moins de règles, mais des règles adaptées, décidées avec ceux qui vivent sur place.
- Responsabilité : « **Les territoires sont prêts à prendre leurs responsabilités : donnez-nous le cadre qui le permet !** »
- Interco Outre-mer continuera de porter ce message aux côtés de l'ANEL.

EVENTGO et nordev présentent

TER'ECO

Le Salon des collectivités des Outre-mer & des entreprises

28 & 29 OCT 2026 · NORDEV

Les 3 clés

Connaître · Sécuriser · Mobiliser

Le foncier, activateur du développement de nos territoires — à condition d'un cadre qui le permette.
Message transmis au législateur et versé au livre blanc du salon.

Mercredi 28 octobre 2026
16h-16h45

tereco.org

EVENTGO et nordev présentent

TER'ECO

Le Salon des collectivités des Outre-mer & des entreprises

28 & 29 OCT 2026 · NORDEV

Rendez-vous

Sur notre stand

D50

Programme



Découvrez le programme des **« Conversations d'Élan »** : un échange privilégié avec l'équipe du Groupe Élan sur la ou les **thématiques** qui vous intéressent.

Des formats courts, en petit comité, pour **travailler votre territoire.**

Mercredi 28 octobre 2026
16h-16h45

tereco.org