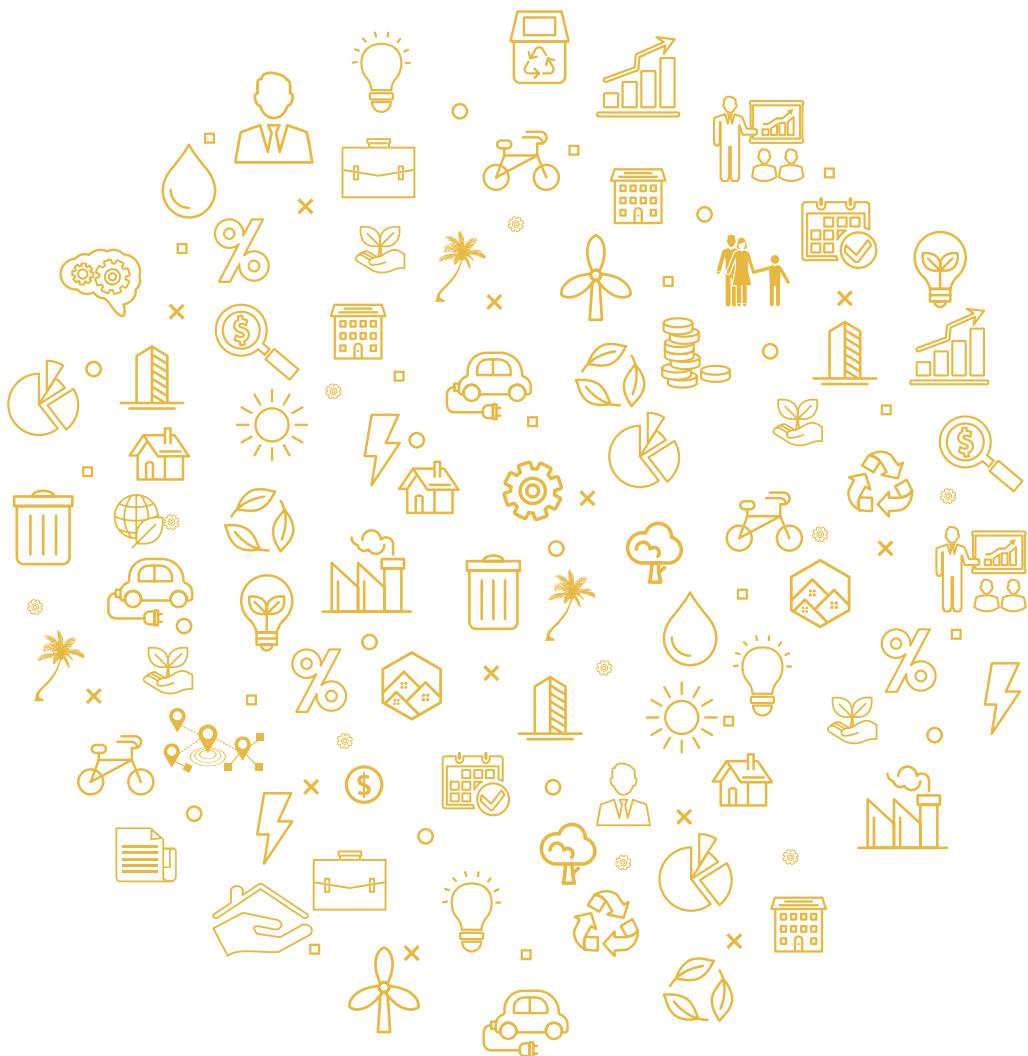




AGENCE
D'URBANISME
DE LA RÉUNION



SYNTHÈSE DES OBSERVATOIRES

2023



www.agorah.com



AgorahReunion



AgorahReunion



“ UNE EXPERTISE UNIQUE
AU SERVICE DU DÉVELOPPEMENT
DURABLE DES TERRITOIRES ”

sommaire

- p 3. La base permanente des PLU
- p 7. L'Observatoire des mobilités durables et de l'intermodalité
- p 13. Le Groupe Étalement Urbain (GEU)
- p 17. L'Observatoire Réunionnais de l'Habitat Indigne (ORHI)
- p 23. L'Observatoire des Loyers Privés de La Réunion (OLR)
- p 29. L'Observatoire des Transactions Immobilières et Foncières (OTIF)
- p 35. L'Observatoire de l'Habitat & du Foncier (OHF)
- p 41. L'Observatoire Réunionnais des Déchets (ORD)
- p 47. L'Observatoire des Équipements
- p 51. L'Observatoire du Foncier Économique (OFE)
- p 55. La Plateforme d'Échange de l'Information Géographique à La Réunion (PEIGEO)



66

ÉTUDES URBAINES &
URBANISME RÉGLEMENTAIRE

99



Grégory JEANNE

Chargé d'études en urbanisme réglementaire



jeanne@agorah.com

LA BASE PERMANENTE **DES PLU** (PLANS LOCAUX D'URBANISME)

18
PLU
compatibles
avec le SAR

10
procédures
de révision

générale
actuellement
prescrites

CONTEXTE

En tant qu'« outils essentiels au service de l'égalité des territoires, car ils génèrent une solidarité territoriale à travers la planification partagée¹ », les documents d'urbanisme ont fait l'objet ces dernières années d'une évolution réglementaire et législative [lois Grenelle², ALUR³, NOTRe⁴, Egalité et Citoyenneté⁵, Egalité réelle en outre-mer⁶, ordonnance du 5 janvier 2012⁷, ELAN⁸, Loi Climat & Résilience⁹, ...], afin qu'ils s'adaptent mieux aux diversités locales et aux multiples enjeux territoriaux [urbains, paysagers, environnementaux...], pour « répondre au plus près aux aspirations des habitants et favoriser la qualité de leur cadre de vie, grâce à une assise réglementaire confortée⁸ ».

Plusieurs échéances ont été fixées aux collectivités, notamment par les lois Grenelle, ALUR, mais surtout, en 2021, par la loi Climat & Résilience, afin qu'elles intègrent, au sein de leurs documents d'urbanisme, des dispositions visant le renforcement de la dimension environnementale et territoriale par de nouveaux objectifs [diminuer la consommation d'espaces avec l'objectif du zéro artificialisation nette à l'horizon 2050 ; amélioration de la performance énergétique des bâtiments ; préservation de la biodiversité, etc.].



Cœur de ville - La Possession

**« répondre au plus
près aux aspirations des
habitants et favoriser
la qualité de leur cadre
de vie, grâce à une
assise réglementaire
confortée »**





ANALYSE & CHIFFRES CLÉS

L'évolution de la base PLU

Aucune commune n'a approuvé de PLU en 2023.

Le territoire réunionnais est actuellement couvert par 23 PLU. Seule la commune de Saint-Philippe est soumise au Règlement National d'Urbanisme [RNU] car ne disposant pas de document d'urbanisme local (son Plan d'Occupation des Sols étant rendu caduc). La commune a lancé sa procédure de réalisation de PLU en 2020.

Parmi les 24 communes, 18 sont compatibles avec le SAR et 5 communes ont prescrit la révision générale de leur PLU.

Au-delà de la procédure de révision générale, les PLU peuvent subir diverses procédures de modification leur permettant de s'adapter aux évolutions réglementaires et aux projets non prévus initialement par la collectivité. L'ensemble de ces procédures de modification sont intégrées à la base des PLU.

1 <http://www.logement.gouv.fr>.

2 Loi n°2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement et Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement.

3 Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

4 Loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République.

5 Loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté.

6 Loi n°2017-256 du 28 février 2017 de programmation relative à l'égalité réelle outre-mer et portant autres dispositions en matière sociale et économique.

7 Ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme.

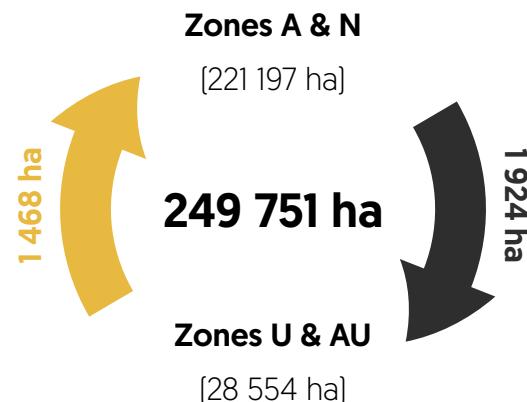
8 Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.

9 Loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets

La valorisation des données

La base permanente des PLU constitue une source de données fiable, ayant vocation à être valorisée au travers d'analyses des dynamiques territoriales. Le suivi annuel des indicateurs du SAR réalisé par l'AGORAH, a permis de montrer que les attentes du SAR, en termes de protection des espaces agricoles et naturels, sont globalement atteintes. La part des espaces naturels protégés dans les PLU connaît une augmentation constante depuis 2017. En revanche, les espaces agricoles voient leur taux de protection stagner oscillant entre 86% et 87% depuis l'approbation du schéma régional. Ces résultats globalement à la hausse permettent de répondre à l'un des enjeux principaux du SAR : protéger les espaces naturels et les paysages, tout en accueillant une population grandissante.

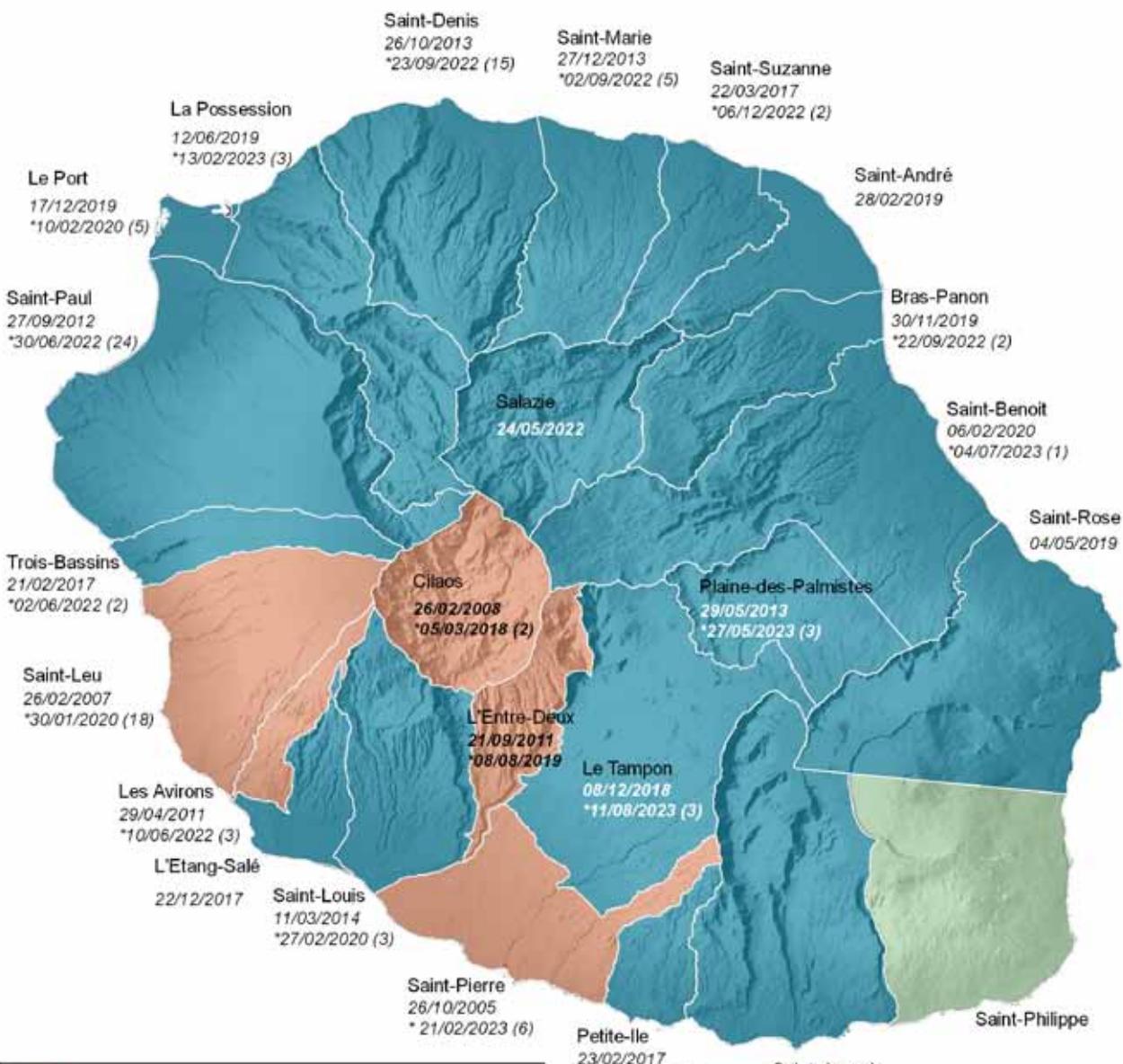
Depuis la mise en œuvre du SAR en 2011, les extensions de zones à vocation urbaine ont été réalisées en grande majorité sur les espaces agricoles, avec plus de 1 304 ha de zones A qui ont basculé en zones U & AU. Sur cette même période, 1024 ha de zones à vocation urbaine ont été reclassées en zones à vocation naturelle, dont une grande partie suite à l'actualisation des zonages des PPRN.



Part de chaque zonage réglementaire sur l'ensemble du territoire réunionnais



ÉTAT DE MISE EN COMPATIBILITÉ DES PLU AU SAR AU 30 OCTOBRE 2023



■ PLU compatible au SAR
■ PLU non compatible au SAR
■ RNU
 xx/xx/xxxx : date d'approbation du PLU en vigueur
 *xx/xx/xxxx : date de la dernière modification du PLU en vigueur (procédures simplifiées)
 (##): Nombre de procédures de modifications depuis la date d'approbation du PLU en vigueur

0 7 km

Sources : AGORAH
Réalisation : 2023





66 MOBILITÉ &
INTERMODALITÉS 99



Caroline MARTIN

Chargée d'études Mobilités Durables et Intermodalité



caroline.martin@agorah.com



L'OBSERVATOIRE DES MOBILITÉS DURABLES & DE L'INTERMODALITÉ

378 Bornes
de recharge électrique
fonctionnelles

environ
30 km &
3 heures
d'embouteillages
en moyenne par jour
(Waze)

39,9 millions
d'utilisateurs des
transports collectifs

[tous réseaux
confondus]

CONTEXTE

L'année 2023 a permis de poursuivre le travail de collecte et d'analyse des données actualisables.

Face à la montée en puissance des fournisseurs de données, de l'Open Data et du recours aux outils numériques, l'Observatoire poursuit l'investigation de nouvelles sources d'information pour compléter sa base de données, notamment avec les tableaux de bord interactifs Prompto et la plateforme d'échange PEIGEO.

L'année 2023 est marquée par la signature en février d'une convention de partenariat entre l'AGORAH et l'IDRM pour le co-pilotage de l'observatoire, à savoir la répartition des rôles et missions en fonction des prérogatives de chacun. In fine, un nouvel élan en termes de cadrage, d'animation, de production et livrables.

C'est ainsi que trois animations phares ont été organisées cette année :

- ✚ Deux Comités de suivi (avril et décembre) présentant l'évolution des indicateurs ;
- ✚ Un Petit-déj mobilité sur le thème de la logistique urbaine du dernier kilomètre.

... l'Observatoire
poursuit l'investigation
de nouvelles sources
d'information pour
compléter sa base de
données,
notamment
avec les tableaux
de bord ...



Saint-Paul



ANALYSE ET CHIFFRES CLÉS

Les tendances 2023

INDICATEURS au 31/12/2023	DONNEES	EVOLUTION / 2022
Utilisateurs covoiturage Karos	67 500	+ 292%
Prises de recharge publiques fonctionnelles	378	+ 43,2%
Voyageurs aériens	2,6 millions	+ 14,8 %
VAE location longue durée	2 388	+ 51%
Places de covoiturage	390	+ 2,9%

Plusieurs tendances ont pu être observées, à partir des données 2022 ou 2023 selon les indicateurs :

➤ LES UTILISATEURS DU COVOITURAGE KAROS

Le covoiturage en ligne connaît une progression remarquable en particulier depuis la mise en place en 2022 du soutien financier de la Région. Il explose en enregistrant 67 500 inscrits en novembre 2023, par le cumul du soutien régional et gouvernemental. Cependant, le covoiturage d'entreprise reste sous développé.

➤ LES VOYAGEURS AÉRIENS

Avec 2,6 millions de passagers en 2023 correspondant à une hausse de 18,6% par rapport à 2022, le trafic aérien atteint un niveau de fréquentation record depuis 2015.

➤ LES VOYAGEURS DE TRANSPORTS COLLECTIFS

En 2022, la fréquentation des transports collectifs, tous réseaux confondus, s'élève à 39,9 millions de voyageurs, soit une hausse de 8,7% par rapport à 2021.

➤ LES ITINÉRAIRES CYCLABLES RÉGIONAUX

La Région poursuit le développement des itinéraires cyclables [191,7 kms en 2022, +2,2% par rapport à 2021] composés principalement de la Voie Vélo Régionale (VVR) sur 124,3 kms. En 2022, l'effort de la collectivité porte sur le développement d'un linéaire de 3 kms.

➤ LES VÉLOS À ASSISTANCE ELECTRIQUE (VAE) EN LOCATION LONGUE DURÉE ET LIBRE-SERVICE

En 2023, l'île recense 2388 VAE en location longue durée [AlterVélo, Cinor, Mobi'Ouest, Vélisud], soit une hausse de 51% de l'offre, et 155 VAE en libre-service [AlterVélo, Velocean, Roulib], soit une croissance de 29%. D'autres autorités organisatrices de la mobilité réfléchissent au déploiement de ce type de services sur leur territoire.

➤ LES VÉHICULES PARTICULIERS EN SERVICE

Le parc automobile est en constante augmentation avec une évolution de 2,4% depuis 2021 et 21% depuis 2014. Cette évolution s'explique par une corrélation de plusieurs facteurs : croissance démographique, 66% de part modale de la voiture individuelle, 40% des personnes en âge de conduire disposent d'une voiture. En 2023, environ 30 000 véhicules neufs sont débarqués au Grand Port Maritime [nette majorité de véhicules particuliers, camions, utilitaires, engins de chantier].



Boulevard Sud - Saint-Denis





La dynamique sur le territoire de La Réunion

Le caractère soudain et inédit de la crise sanitaire de 2020 a fortement bousculé les pratiques de déplacement des Réunionnais. Trois années ont passé qui ont eu de réels impacts sur l'avancée des offres de mobilité.

En termes d'accessibilité routière, les trafics ont repris progressivement de la vigueur pour retrouver voire dépasser en 2023 leur niveau pré-Covid. La livraison du nouveau franchissement de la rivière Saint-Denis, associée à l'ouverture du viaduc de la nouvelle route du littoral a amélioré significativement l'accès de ce secteur.

Dans le cadre environnemental global de la transition énergétique, la mobilité électrique émerge sur l'île ainsi que l'expérimentation récente de l'hydrogène. Bien que la part des véhicules particuliers électriques et hybrides reste encore timide par rapport au volume total du parc automobile, elle double entre 2022 et 2023.

En parallèle, les bornes de recharge de véhicules particuliers en accès public connaissent un essor spectaculaire et la diversification de leur lieu d'implantation est à l'œuvre. C'est bien le rôle du schéma directeur des infrastructures de recharge de véhicules électriques [SDIRVE] en cours de réalisation pour lequel un plan d'actions opérationnelles est prévu en début 2024.

Les années post-Covid sont clairement celles du vélo, nombre d'initiatives en faveur des vélos électriques et autres modes actifs fleurissent. Les services de location longue durée et de libre-service existants se déploient, et en 2023, les services Roulib [Saint-Paul] et Vélisud [Casud] voient le jour. Sans oublier l'application collaborative Geovelo, le GPS du cycliste, qui ne cesse de croître sa communauté.

De son côté, le Gouvernement œuvre activement par le biais d'appels à projets et d'appels à manifestation d'intérêt ciblant les itinéraires et services cyclables. Depuis 2019, il a financé une vingtaine de projets réunionnais.

Le transport collectif sort plutôt bien son épingle du jeu de la crise sanitaire en approchant en 2022 le niveau de fréquentation pré-Covid. Le succès de Papang, le téléphérique urbain de Saint-Denis, en est une illustration. La Région suivie des EPCI sont dans une dynamique de déploiement de voies dédiées aux bus et cars. En complément, des services aux usagers et des innovations technologiques accompagnent cette remontée. Un projet de mobilité servicielle (« Maas ») à l'échelle de l'île devrait voir le jour en 2024.



Arrêt de bus CITALIS - Saint-Denis





Enfin, les échanges portuaires et aéroportuaires de La Réunion avec le monde extérieur, très impactés en 2020-2021, ont retrouvé un niveau d'activité très honorable en 2023. L'activité des croisières a pu redémarrer en fin d'année 2022, et la forte reprise de l'activité aéroportuaire a dépassé les prévisions de trafic. Dans cette dynamique, l'aéroport poursuit ses travaux d'envergure comme la construction d'une nouvelle aérogare Ouest (livraison prévue début 2024), et se projette en 2028 avec 2,8 millions de passagers.



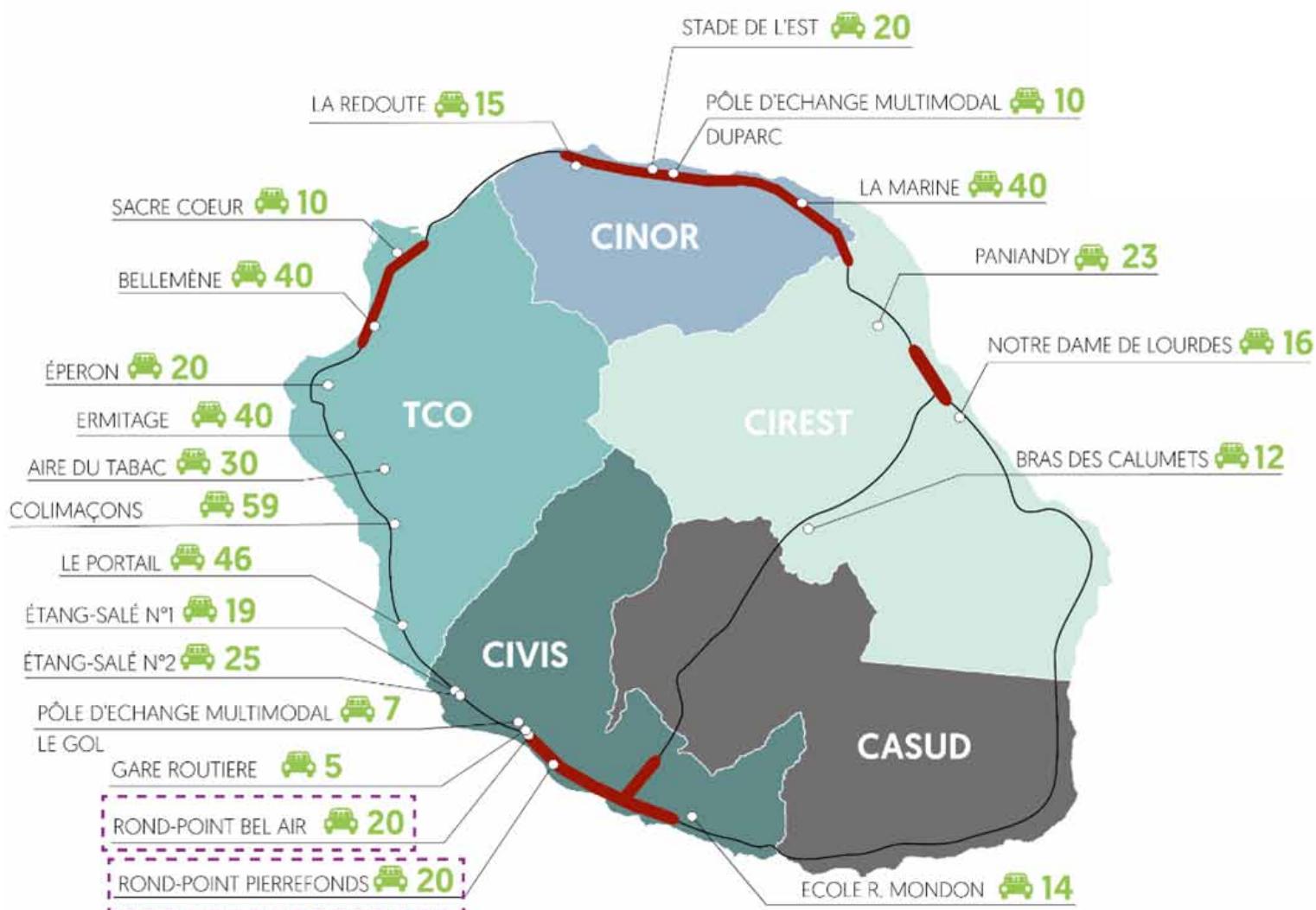
Vue aérienne de la Nouvelle Route du Littoral



Saint-Paul



LE COVOITURAGE À LA RÉUNION EN 2023



Légende	
 	Aires informelles
🚗	Aires de covoiturage
10	Nombre de places de stationnement
—	Zones de congestion

66 DYNAMIQUES
SPATIALES 99



Olivier BEAUVOIR

Coordinateur data & équipe



beauvoir@agorah.com

66 DYNAMIQUES
SPATIALES 99



Pauline SEIGNE

Chargée d'études MOS, SIG et cartographie



seigne@agorah.com

LE GROUPE ÉTALEMENT URBAIN

(GEU)

Tache urbaine

30 659 ha

à La Réunion
au 1er janvier 2023

+ 1 173 ha
entre 2011 & 2021

+ 120 ha
depuis octobre 2021

Le Groupe Étalement Urbain, grâce aux regards croisés apportés par ses membres, permet à l'AGORAH d'approfondir les connaissances et l'observation de l'espace urbanisé à La Réunion. Durant ces dernières années, les travaux du groupe, avec l'ensemble des partenaires de l'agence ont permis de mesurer l'état de l'urbanisation à La Réunion, mais aussi d'identifier les phénomènes qui s'y produisent :

✚ Mise en place d'une méthodologie de suivi annualisé de l'étalement urbain par l'AGORAH en 2014. Les pas de temps entre deux mises à jour de la tache urbaine pouvant prendre plusieurs années, il a donc été nécessaire de mettre en place une méthode de calcul permettant une actualisation plus régulière de cet angle de lecture du territoire. La tâche urbaine intermédiaire a donc vu le jour, avec une méthodologie qui s'appuie sur les mises à jour annuelles du cadastre ;

✚ Depuis cette date, l'agence, dans le cadre du suivi des indicateurs environnementaux du SAR, renseigne toujours annuellement les indicateurs de densité horizontale de la tache urbaine ;

✚ En 2015, des scénarios d'évolution de l'enveloppe urbaine en lien notamment avec les prescriptions du SAR, sont proposés par l'AGORAH qui s'appuie sur l'agrégation de données sur le sujet ;

✚ L'agence propose une qualification des espaces urbanisés identifiés selon leurs fonctions urbaines en 2016 ;

✚ La raréfaction du foncier oblige à disposer d'un état des lieux des zones non urbanisées et donc potentiellement constructibles. Une méthodologie est proposée à partir de 2017 par l'AGORAH ;

✚ Dans la continuité de ses travaux, une étude sur l'attractivité des quartiers de La Réunion est menée en 2018, qualifiant les espaces selon leur attractivité.

Depuis 2021, en lien avec la loi Climat et Résilience, les membres du groupe avaient commencé des travaux sur les enjeux de l'observation du territoire. Cette loi nécessite, de par une approche nouvelle de la consommation foncière, l'emploi d'outils de suivi eux aussi nouveau.

En 2023, le Groupe Étalement Urbain s'est retrouvé pour réaliser un rappel du contexte de la loi Climat et Résilience et la présentation de nouveaux outils pour le suivi de la consommation des espaces urbanisés à La Réunion.



MÉTHODOLOGIES

Etude densification & volet mutabilité : une identification plus fine des dents creuses

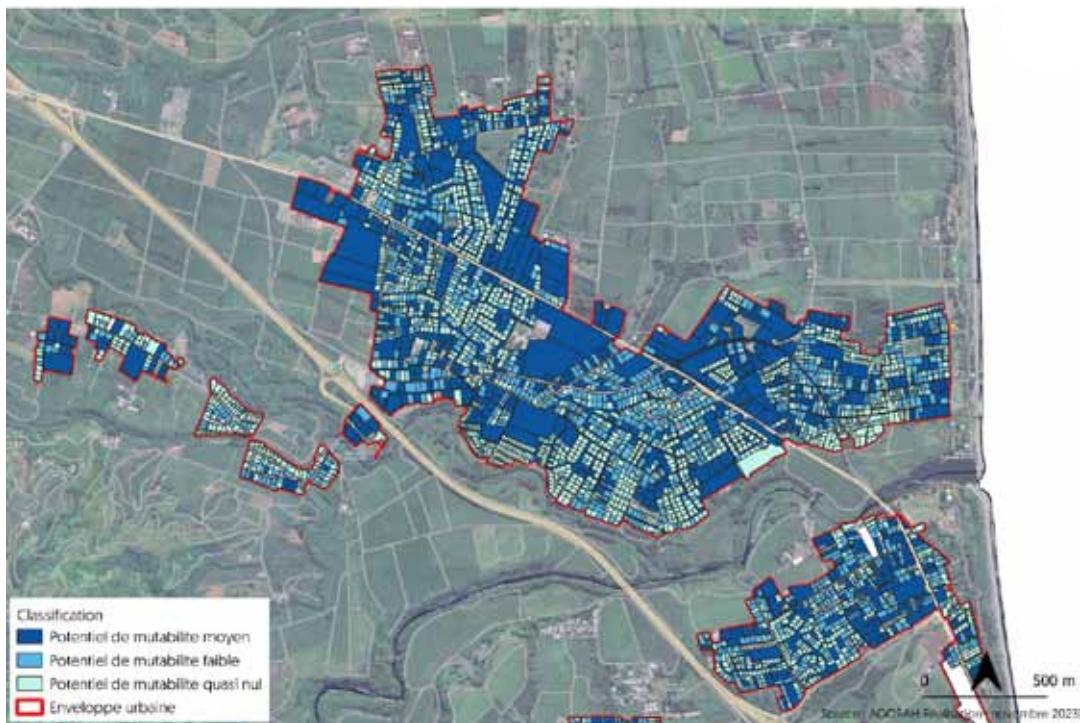
En 2023, l'AGORAH a produit une donnée « Mutabilité » qui permet :

- + De définir les enveloppes urbaines à l'échelle de chaque commune de l'île ;
- + D'identifier plus précisément les dents creuses au sein de ces enveloppes en abaissant le seuil de surface de ces dents creuses à 250m² ;
- + D'identifier les parcelles bâties, au sein de ces enveloppes urbaines, qui peuvent faire l'objet d'une division parcellaire ;

+ De calculer les possibilités de densification de chaque parcelle au sein des enveloppes urbaines, par l'application des règles du PLU de la commune [nombre de logements théoriquement constructibles] ;

+ D'agréger l'ensemble des informations disponibles à l'échelle de la parcelle, nécessaires à évaluer de façon théorique, la mutabilité des espaces au sein des enveloppes urbaines.

Cette donnée a pour objectif, d'aider les collectivités à l'analyse de leurs espaces déjà urbanisés, de les aiguiller sur la réalité des gisements fonciers et de justifier les choix des collectivités dans leur politiques d'aménagement du territoire.



Répartition des espaces déjà urbanisés par leur potentiel de mutabilité



L'intelligence artificielle au service de la cartographie de l'occupation du sol : utilisation de la solution Mapflow pour la détection du bâti

Les données disponibles actuellement pour le suivi de l'artificialisation présentant des biais (temporels, précisions spatiales ou de nomenclature), l'AGORAH a mené en 2023 un travail de benchmark autour de l'intelligence artificielle appliquée à la classification automatique d'image pour le suivi de l'empreinte bâtie à La Réunion.

Au cours de l'année, elle a tout particulièrement exploré la solution MapFlow développée par la société GeoAlert qui permet de détecter l'empreinte du bâti automatiquement.

Phases de test

Dans un premier temps, l'agence a réalisé des phases de test pour l'année 2017 sur :

- ✚ Le centre-ville de Saint-Denis présentant du bâti dense et une mixité de bâti (individuel & collectif) ;
- ✚ Le quartier de Beauséjour sur la commune de Sainte-Marie présentant également une mixité de bâti et une évolution assez récente du quartier en termes de construction.

Les premières phases de test se révélant concluantes pour la détection de l'empreinte bâti à La Réunion, l'AGORAH a utilisé la solution Mapflow pour détecter cette dernière pour l'ensemble de l'île.

Ce résultat a ensuite été comparé aux données existantes : MOS Réunion, cadastre et BD Topo.

Comparaison avec des données existantes sur le territoire

La donnée produite a été présenté lors du GEU 2023. Cette donnée permettrait de pouvoir produire une donnée empreinte bâti annuellement avec un bon niveau de précision comme le montre l'illustration ci-dessous.

Disposer de ce type de donnée sur l'empreinte du bâti dans l'île pourrait alimenter tant les réflexions sur la consommation d'espace (injection possible dans le dispositif tache urbaine) que sur celles relatives à l'artificialisation (utilisation pour des mises à jour du MOS, création de nouvelles méthodologies).

PERSPECTIVES

En 2024, il est envisagé l'évolution du Groupe Étalement Urbain qui prendrait la forme d'un observatoire de l'Occupation du Sol.



Comparaison BT Topo, cadastre & Mapflow pour l'année 2017





66

HABITAT INDIGNE & **RÉNOVATION URBAINE**

99



Sabine RIVIERE

Chargée d'études sur les questions d'Habitat social,
Rénovation Urbaine et Logement Indigne :
Réfente Habitat de l'AGORAH



riviere@agorah.com

L'OBSERVATOIRE RÉUNIONNAIS DE L'HABITAT INDIGNE

ACCENT MIS SUR LES ACTIONS D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT

CONTEXTE

DISPOSITIF D'AMÉLIORATION
DE L'HABITAT DU CONSEIL
RÉGIONAL

1 946
améliorations
financées

Environ
50 M€
de coûts de travaux
dont
environ
38,2
millions d'euros

alloués par le Conseil
Régional

L'ORHI créé en 2015 a pour missions à la fois de suivre le phénomène d'indignité du parc de logements par le biais de la mise en place progressive des Plans Intercommunaux de Lutte contre l'Habitat Indigne (PILHI), mais aussi d'accompagner les équipes opérationnelles dédiées dans le suivi de leurs actions et la formalisation des données associées [qui se concrétise en 2023 par la création d'un outil métier prévu à cet usage].

Cet observatoire c'est également l'animation du réseau des acteurs de la LHI au travers de plusieurs formats : matinale annuelle, comités de suivi, réunions techniques. Son rôle est autant de mettre en avant les grandes tendances à l'échelle régionale que d'alerter sur les difficultés rencontrées. Enfin, ses productions permettent aux partenaires de l'AGORAH, de disposer selon les types de supports [détaillés ou synthétiques], de chiffres clés ou d'analyses fines.

L'année 2023 a été une année de valorisation des données (non pas de l'inventaire du parc indigne plus généralement exposée et objet de supports de production pour l'agence en 2022), mais des données des financeurs de l'amélioration de l'habitat qui ont été un point de départ pour animer un comité technique sur les difficultés et la situation des opérateurs œuvrant dans ce domaine.

Enfin, la réécriture partenariale du programme d'actions du PDLHI (Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne) 2023-2027 dont fait partie intégrante l'observatoire, a mobilisé l'agence.

**[...] L'année 2023 a
été une année de
valorisation [...] des
données des
financeurs
de l'amélioration
de l'habitat [...]**



Exemple d'habitat indigne



ANALYSE ET CHIFFRES CLÉS

Une chute du nombre de dossiers d'améliorations lourdes financés par la LBU (DEAL)

55% du parc indigne se localisent sur les territoires du TCO et de la CIVIS.

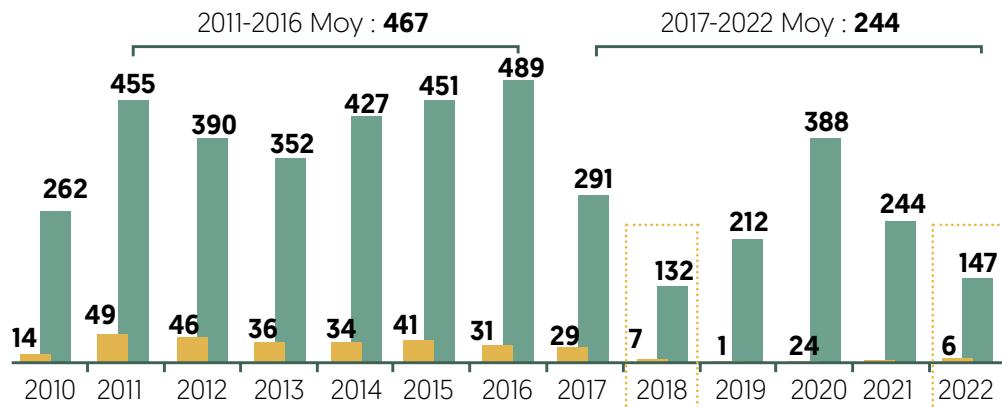
Lagrégation de l'ensemble des inventaires PILHI donne un volume de bâtis indignes qui atteint presque les 18 000 bâtis indignes à l'échelle régionale qui se répartit comme suit entre les intercommunalités.

A partir des données collectées annuellement auprès des services de la DEAL dans le cadre de l'ORHI, il est possible d'illustrer des séries chronologiques, de mesurer des évolutions et de mettre en avant des tendances récentes.

Les deux graphiques suivants témoignent d'une activité qui depuis les 6 dernières années, n'a pas repris au niveau antérieur (- 48 % entre les 2 périodes) pour plusieurs raisons

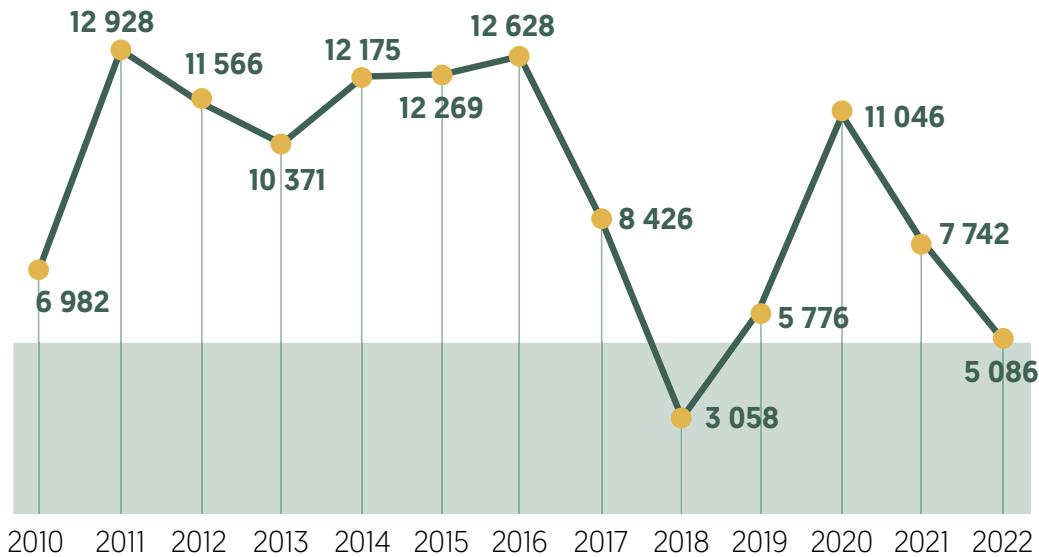
- + Impact de la suppression de l'AL accession [2018] ;
- + 2020-2021 : Crise sanitaire – Inertie / difficultés des opérateurs ;
- + Report de l'activité vers des dossiers avec co-financement Conseil Départemental sans prêt [personnes âgées] / déstockage ;
- + Ces dossiers cofinancés [Conseil Départemental] représentent 82 % en 2020, 89% en 2021 pour ne constituer plus que 10% en 2022.

Financièrement, le montant de LBU alloué aux améliorations lourdes passe de 12,6 M€ en 2016 à 5 M€ en 2022 (baisse de moins 148%).



Nombre de dossiers d'amélioration de l'habitat ou d'amélioration acquisition financés par la DEAL sur la période 2010 - 2022





Montant annuel de subvention LBU alloué au titre de l'amélioration de l'habitat sur la période 2010 - 2022

Compte tenu des besoins identifiés dans les PILHI, les acteurs de la LHI partagent le constat de la faiblesse des financements dédiés tout en constatant les difficultés rencontrées auprès des opérateurs avec une certaine fragilité et inertie.

Arrivée à échéance du dispositif d'amélioration de l'habitat du Conseil Régional non renouvelé (bilan 2016-2021)

Pour rappel, l'article 1 de la loi NOTRe a supprimé la clause de compétence générale des régions, ce qui restreint la collectivité à intervenir seulement dans les domaines expressément prévus par la loi. Le législateur a en outre précisé que la Région « promeut le soutien à l'accès au logement et à l'amélioration de l'habitation ».

La Région en complément ou indépendamment des aides de l'État, peut donc apporter des aides destinées, sous conditions de ressources, aux propriétaires occupants pour l'amélioration de l'habitation.

La subvention régionale pourra donc se cumuler avec d'autres aides Etat ou Conseil Départemental d'un montant maximum de 20 000 €.

Ce dispositif existe depuis 2016 et s'est achevé fin 2021. L'observatoire s'est attaché à faire un bilan sur la période avec notamment les chiffres clés suivants :

- ✚ 1 946 améliorations financées ;
- ✚ 38,2 M€ alloués par le Conseil Régional ;
- ✚ Environ 50 M€ de coûts de travaux ;
- ✚ Une partie des dossiers en cofinancement avec le concours de l'Etat [8,5 M€] et Conseil Départemental [6,5 M€] ;
- ✚ Opérateurs : SICA Habitat Réunion et SOLIHA ;
- ✚ Coût moyen de travaux compris entre 25 000 et 27 500€ ;
- ✚ A l'échelle des EPCI, la répartition est la suivante : CIREST 29%, CIVIS 23%, CINOR 18%, TCO 15% CASUD 15%.





Situations rencontrées dans les PILHI Est et Ouest n'entrant dans aucun dispositif de droit commun

En dehors des améliorations financées dans le cadre des dispositifs existants présentés ci-dessus, les équipes en charge des PILHI identifient des situations n'entrant pas dans les modalités de financement des aides.

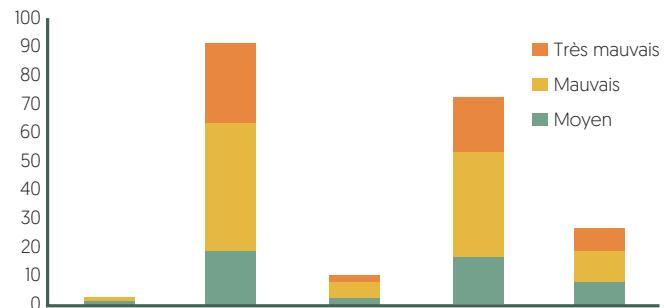
CIREST : 30^e de situations hors dispositif de droit commun :

- + Essentiellement statut de propriétaire ;
- + Remontée du guichet unique des signalements avec un profil de personnes seules ou couples âgés avec des faibles ressources [retraite] ;
- + Déjà inventoriée dans le PILHI et composée davantage de couples dont les ressources proviennent du RSO, RSA, CDD, ou encore indemnités chômage.

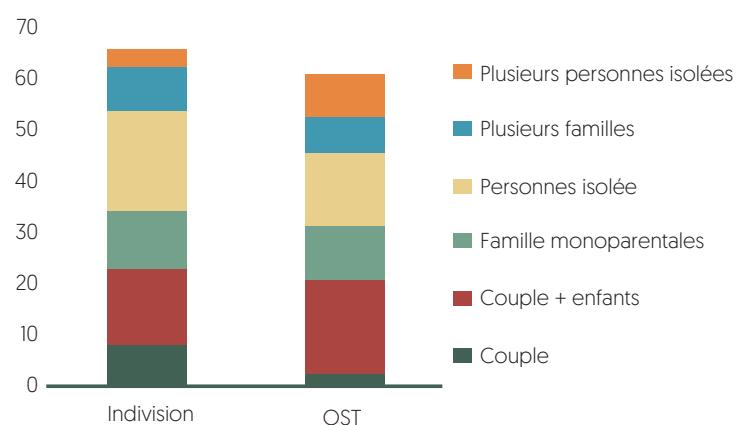
TCO : environ 200 situations hors dispositif de droit commun (et un nombre important sans dispositif de fléché à ce jour).

Le statut foncier d'indivisaire ou d'occupant sans titre de propriété (cas majoritaires sur ces 200 situations recensées dans le PILHI Ouest) est un facteur inéligibilité aux dispositifs de droit commun avec des logements essentiellement en mauvais et très mauvais état. Ces habitations indignes sont occupées notamment par des personnes seules isolées ou des couples avec enfants.

Toutes ces données exposées en comité technique d'avril 2023 ont permis d'asseoir un constat partagé avec l'ensemble des acteurs de la LHI et d'évoquer collectivement les difficultés actuellement rencontrées par les uns et les autres. Ce type d'échanges devrait se poursuivre en 2024.



Statuts d'occupation du locataire



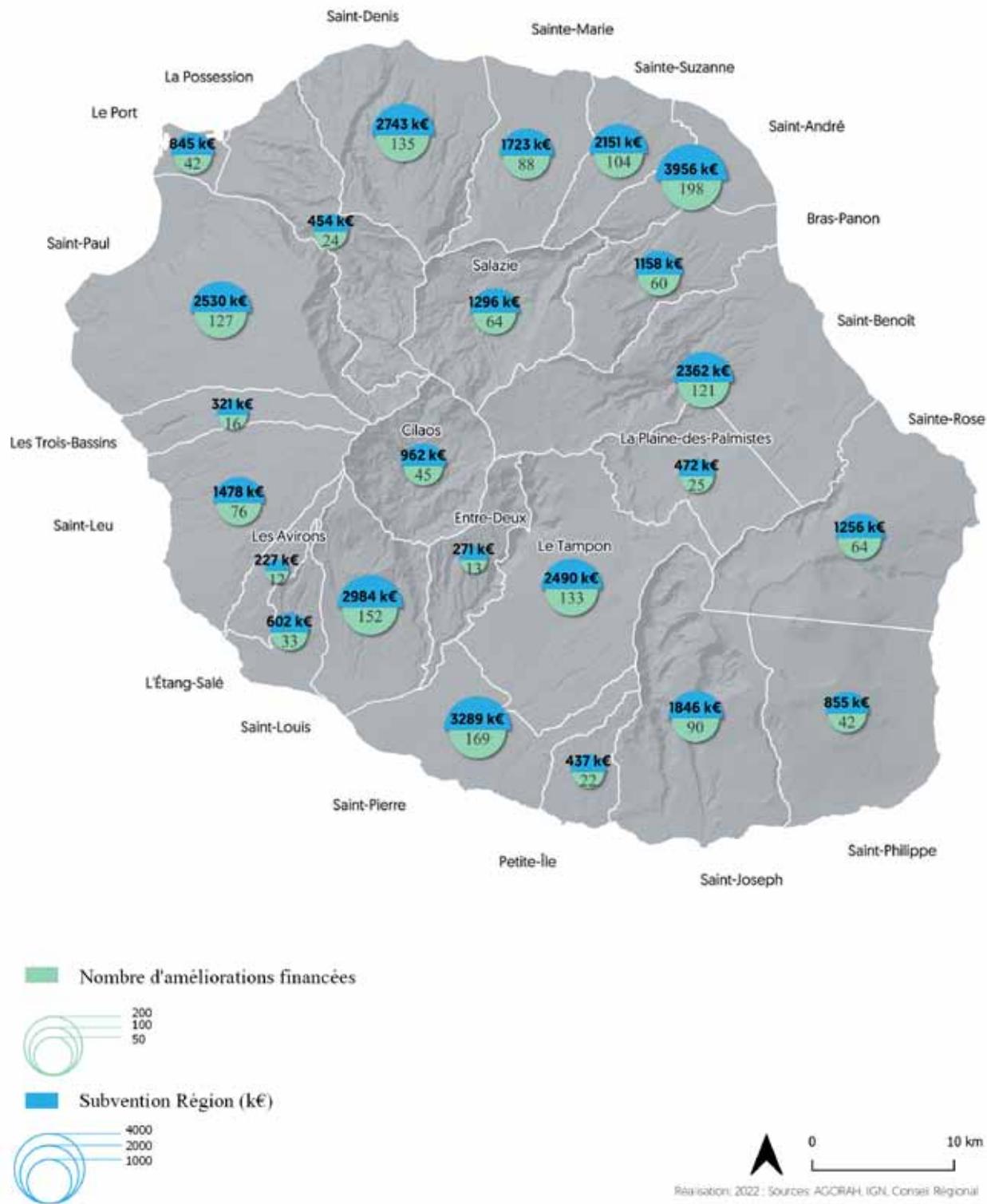
Répartition des ménages en fonction du statut d'occupation



Exemple d'habitat indigne



DISPOSITIF D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT DU CONSEIL RÉGIONAL 2016-2021



66 HABITAT &
MARCHES IMMOBILIER 99



Julien MOUNIAMA-MOUNICAN

Chef de projet Habitat



mouniamamounican@agorah.com

L'OBSERVATOIRE DES LOYERS PRIVÉS DE LA RÉUNION

(OLR)

LOYER MÉDIANS

En 2022, à La Réunion

10,50 €/m²
Loyer médian

9,40 €/m²
pour une maison

11,40 €/m²
pour un appartement

Le logement est au centre des préoccupations d'une majeure partie des ménages réunionnais. Disposant d'un niveau de ressources globalement bas, plus de 80% des ménages de l'île sont éligibles au parc locatif social. L'offre proposée par les bailleurs sociaux étant toutefois limitée, le marché locatif privé constitue une cible alternative.

Dans un tel contexte, les politiques du logement se concentrent sur l'adéquation offre/demande. Une meilleure connaissance par les pouvoirs publics et les intercommunalités, des niveaux de loyer du parc privé et de leurs évolutions est ainsi indispensable.

L'expertise de l'ADIL et de l'AGORAH, copilotes de l'Observatoire des Loyers Privés à La Réunion (OLPR), est basée sur diverses analyses et croisée avec d'autres sources de données (INSEE, observation du logement social, des revenus...). Elle permet d'apporter un éclairage le plus fin possible sur les niveaux de loyers constatés, l'impact des modes de gestion, l'ancienneté, la taille et la typologie des logements, ainsi que sur la correspondance entre l'offre locative privée et la demande des familles.



Centre-ville de Saint-Denis

... l'expertise
de l'ADIL
et de l'AGORAH
permet d'apporter un
éclairage le plus fin
possible sur
les niveaux
de loyers
constatés





Type de logement	Appartements	11,40 €
	Maisons	9,40 €
Typologie de logement		
T1		14,90 €
T2		12,30 €
T3		10,40 €
T4		9,40 €
T5 et +		8,80 €
Tranches de surfaces		
Moins de 30 m ²		16,20
De 30 à 49 m ²		13,00 €
De 50 à 79 m ²		10,80 €
De 80 à 119 m ²		8,90 €
De 120 m ² et plus		8,50 €
Époque de construction		
Avant 1991		9,40 €
1991-2005		10,60 €
Après 2005		11,10 €
Type de propriété locative		
Moins d'un an		11,50 €
Plus d'un an		10,30 €
Déléguée		11,50 €
Directe		9,20 €

Niveaux de loyers médians en 2023 au m² selon différents critères déterminants

ANALYSE ET CHIFFRES CLES

Les niveaux de loyers en 2022 (hors charges)

L'analyse permet de faire apparaître une corrélation entre les niveaux de loyers et la structure du parc :

+

Les loyers au m² étant inversement proportionnels à la taille du logement, un appartement dont la superficie est généralement plus petite, présentera un niveau de loyer plus élevé qu'une maison. Ainsi, l'habitat collectif plus développé dans le Nord et sur les littoraux du TCO et de la CIVIS, tire les loyers vers le haut. À l'inverse, la CASUD dont le parc de logements locatifs privés est majoritairement composé de maisons, sont les territoires où les loyers médians au m² sont les plus bas.

+

L'augmentation du coût du foncier et du prix des matériaux et l'amélioration de la qualité de confort des loge-

ments récents peuvent avoir des incidences sur le coût des constructions, répercutées in fine sur le montant des loyers.

+

Les portefeuilles des agences immobilières sont majoritairement constitués de petits appartements, plutôt récents ; souvent dans des secteurs bien dotés en termes d'équipements et services de proximité, d'où des niveaux de loyers plus élevés.

Toutefois, la structure du parc n'est pas le seul déterminant pour la fixation des niveaux de loyers. Les causes sont en effet multiples et complexes. Ainsi sur la CINOR, il existe incontestablement un effet d'attractivité lié à un marché de l'emploi développé. Quant au TCO, le niveau de loyer élevé semble fortement lié au caractère balnéaire de sa zone littorale cumulé à son emplacement à mi-chemin entre les bassins d'emploi de Saint-Denis, du Port et de Saint-Pierre.

La tension sur le logement locatif privé peut également être expliquée par une offre limitée en logement social. En effet, faute de logements locatifs sociaux disponibles, bien qu'y étant pourtant majoritairement éligibles, les ménages réunionnais se tournent vers le parc locatif privé. De fait, une hausse de la demande dans le parc privé vient renchérir les loyers pratiqués à la relocation.

Enfin, l'élargissement des territoires en zones « tendues »¹ à certaines communes réunionnaises depuis le 25 août 2023 permettra d'appliquer certains dispositifs en faveur d'une régulation du marché locatif privé. Parmi ceux-ci, l'encadrement de l'évolution des loyers qui s'impose désormais aux propriétaires bailleurs ne leur permettant plus fixer librement le niveau de loyer suite au départ d'un locataire. Cette évolution est en effet désormais soumise à l'évolution de l'indice de référence des loyers (IRL)² qui détermine l'augmentation maximale que le propriétaire du logement peut appliquer.



Quelle dynamique entre 2018 et 2022 ?

L'évolution des loyers intéresse grandement l'ensemble des acteurs du logement. En ce sens, le Centre National de Traitement, assuré par l'ANIL, travaille sur la mise en place d'une méthodologie de mesure adéquate. La méthodologie employée ici est inspirée de l'une des réflexions en cours et permet de comparer les niveaux de loyers sur le long terme (5 ans).

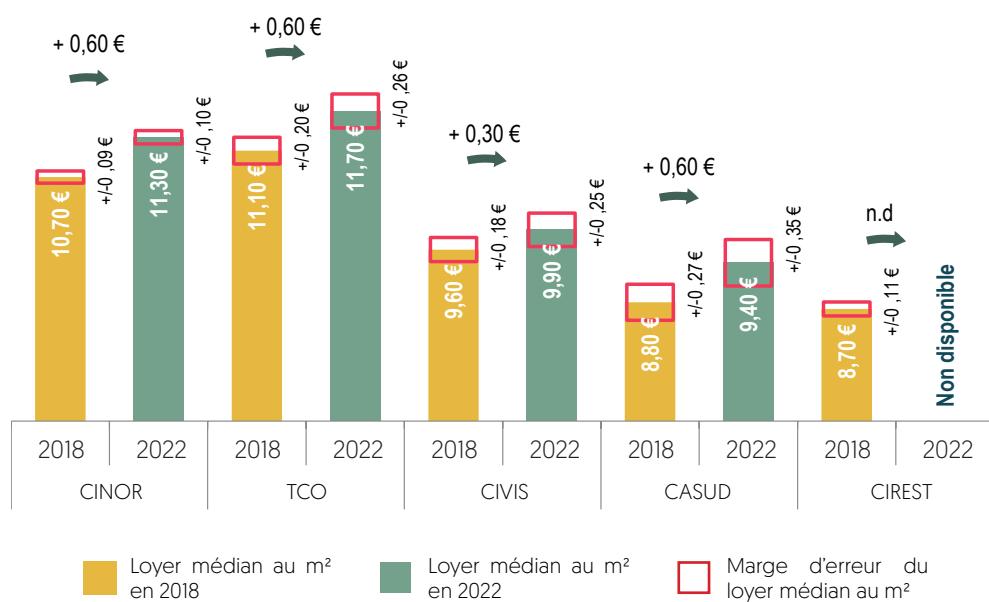
Il s'agit comparer les niveaux de loyers médians annuels observés en 2018 et en 2022, en nuancant l'analyse par la prise en compte des marges d'erreurs. Chaque territoire fait ainsi l'objet d'une présentation des grandes tendances en matière d'évolution des loyers privés.

Globalement, les niveaux de loyers constatés en 2022 sur les logements locatifs privés, sont supérieurs à ceux

observés 5 ans auparavant sur l'ensemble des territoires étudiés. Ce constat doit toutefois être nuancé en tenant compte des marges d'erreur.

En effet, sur la CINOR, et le Territoire de l'Ouest, la somme des marges d'erreurs est moins importante que l'évolution ce qui laissent supposer une hausse des niveaux de prix entre 2018 et 2022. Sur la CIVIS et la CASUD en revanche, la somme des marges d'erreur étant plus élevées, il est plus difficile d'évaluer les tendances.

Cette méthodologie est intéressante dans la mesure où elle permet d'évaluer l'ordre de grandeur des évolutions, mais il faut noter que l'évolution d'un niveau de loyer est dépendante à la fois du prix de chaque logement et de la structure du parc observé pouvant varier annuellement.



¹ Zones définies par décret du gouvernement où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande.

² L'indice de référence des loyers sert de base pour réviser le loyer d'un logement loué vide ou meublé avec un bail d'habitation. L'évolution annuelle de l'IRL détermine l'augmentation maximale que le propriétaire du logement peut appliquer au loyer pour l'année.



Quelles tendances sur le marché locatif en 2023 ?

Les annonces immobilières représentent une source incontournable d'informations pour analyser le marché immobilier en temps réel. De par l'origine des annonces, différents types d'erreurs et d'incohérences peuvent toutefois émerger. Ainsi, afin de pouvoir les exploiter au mieux, il est nécessaire de passer par un processus rigoureux de consolidation des données.

Pour ce faire, un algorithme de consolidation permet de filtrer les anomalies liées à une mauvaise localisation ou au phénomène de colocation et obtenir des statistiques précises sur le marché immobilier.

Cette analyse est exploratoire mais complémentaire à celle réalisée dans le cadre de la méthodologie des OLL puisqu'elle permet de donner des tendances de marché locatif privé.

► LA DYNAMIQUE DU MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ À LA RÉUNION

En moyenne, 21 200 logements sont proposés à la location chaque année avec un pic de 27 200 biens en 2019, représentant une hausse de 31% par rapport à l'année précédente.

Depuis 2020, le volume est en baisse, potentiellement expliquée par une offre de moins en moins abondante.

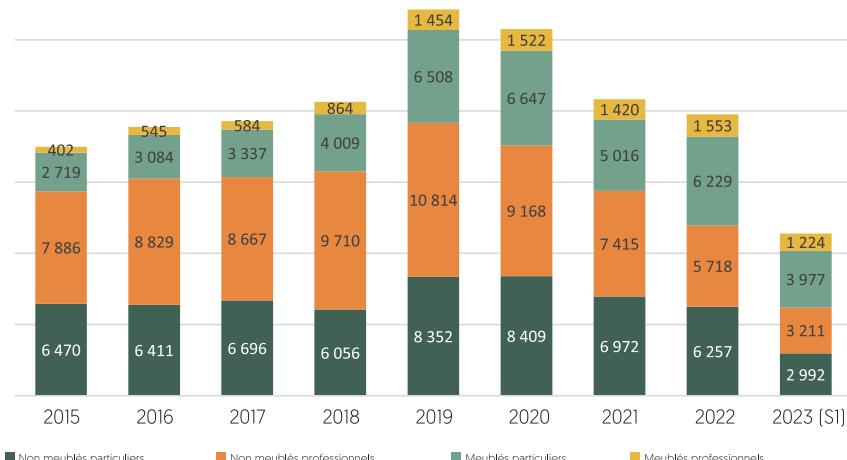
De manière générale, le marché est boosté par les particuliers qui apportent une offre importante en logements, notamment meublés. Ainsi, sur la période récente [2019-2022] près de 6 annonces sur 10 sont publiées par les particuliers et la part du meublé représente environ un tiers des offres locatives.

L'analyse réalisée en 2023 permet de donner quelques tendances sur le premier semestre de l'année. Ainsi, sur les 11 500 annonces publiées de janvier à juin, la part du meublé atteint 50% et la part des annonces publiées par les particuliers 64%.

► LES LOYERS DE MARCHÉS (HORS CHARGES)

Le traitement des données 2023 étant en cours, l'analyse des loyers de marchés permet de donner des tendances des niveaux de prix sur le premier semestre 2023.

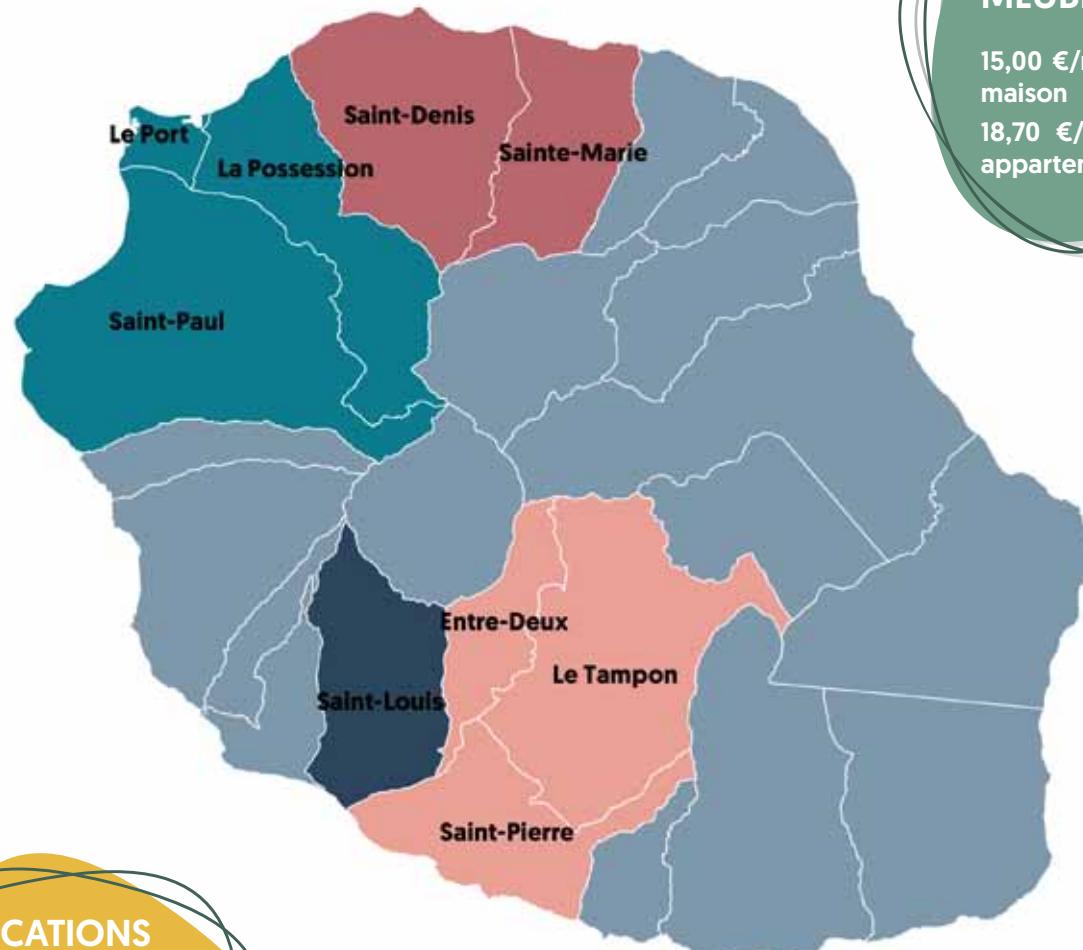
Il convient toutefois rester prudent en analysant ces données, puisqu'un écart peut exister entre le loyer d'annonce et le loyer pratiqué notamment concernant les mises en location par les particuliers en zone rurale.



Volume de biens proposés à la location selon le type de location et le type d'annonceur



UNITÉS URBAINES ET COMMUNES CLASSÉES EN ZONES TENDUES DEPUIS LE DÉCRET DU 25 AOÛT 2023



LOCATIONS MEUBLÉES

15,00 €/m² pour une maison

18,70 €/m² pour un appartement

LOCATIONS NUDES

11,70 €/m² pour une maison

13,20 €/m² pour un appartement



7,5 km

Unités urbaines

■ U.U de Saint-Denis

■ U.U de Saint-Paul

■ U.U de Saint-Pierre

■ U.U de Saint-Louis

■ Territoires hors zones tendues



66 HABITAT &
MARCHES IMMOBILIER 99

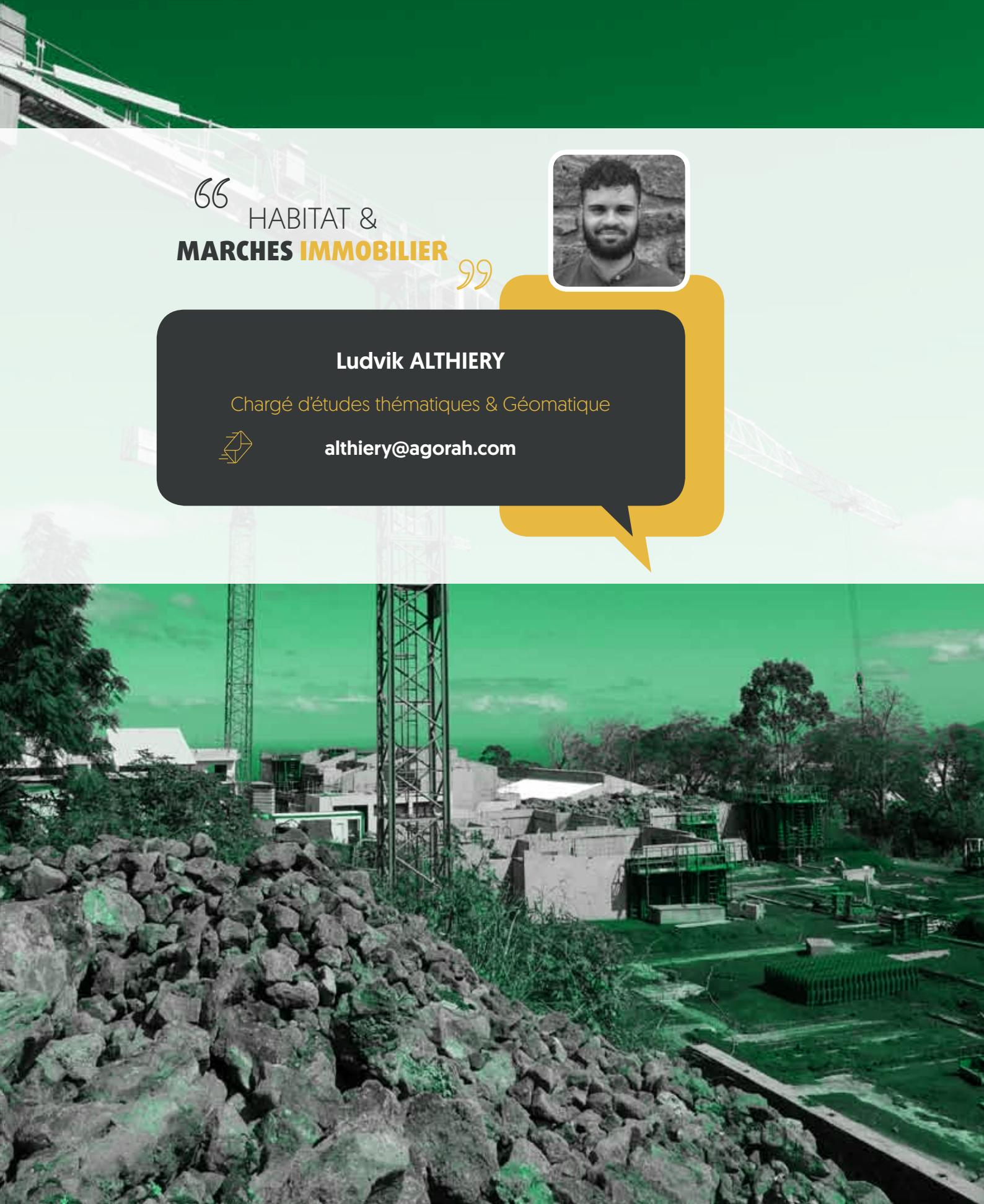


Ludvik ALTHIERY

Chargé d'études thématiques & Géomatique



althiery@agorah.com



L'OBSERVATOIRE DES TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES & FONCIÈRES

(OTIF)

INTRODUCTION

Prix Médians

* En 2023, à La Réunion
(prix issus des annonces
immobilières)

2 873*
€/m²

Maison

312*
€/m²

Terrain à bâtir
(parcelle)

3 000*
€/m²

Appartement

Les travaux de l'Observatoire des Transactions Immobilières et Foncières [OTIF] visent à apporter aux collectivités locales, élus, techniciens, professionnels ainsi qu'au grand public :

- ✚ La connaissance des marchés immobiliers et de leur évolution ;
- ✚ Une aide à la décision en matière de gestion des ressources foncières et de l'habitat.

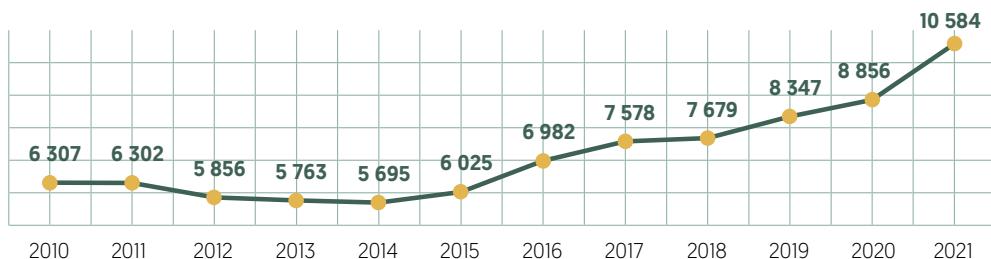
Depuis 2016, l'observatoire est alimenté par la base de données fiscales « Demande de Valeurs Foncières » [DVF] produite par la Direction Générale des Finances Publiques [DGFiP]. Le fichier DVF répertorie l'ensemble des transactions foncières et immobilières [hors actes à titre gratuit tels que donations, successions ou legs] sur une période de cinq années. Toutefois, cette donnée brute est difficilement exploitable et exige la mise en place d'une lourde chaîne de traitements avant sa valorisation.

En ce sens, le ministère du Logement a missionné le Cerema pour travailler à une structuration de la donnée DVF en y associant des données foncières complémentaires permettant des

analyses plus fines. De ces travaux en a découlé la création du fichier DV3F. Le modèle DV3F pallie les lacunes de DVF en fournissant notamment une caractérisation plus fine des biens et des informations sur les acheteurs et vendeurs.

En 2022, après 6 années d'exploitation de DVF, l'Agorah a opéré un basculement vers DV3F.

Cette permutation entre DVF et DV3F a été assortie d'une révolution technique au sein de l'observatoire permettant d'apporter une fraîcheur, longtemps recherchée, aux données. Avec DVF ou DV3F, les analyses de marché s'arrêtent en N-2, faute de fiabilité des informations en N et N-1. Depuis 2022, grâce à l'appui d'une API [Application Programming Interface] de données immobilières qui donne accès à la myriade d'annonces publiées sur l'île à travers les portails immobiliers, il est possible d'observer les toutes dernières tendances des marchés immobilier et foncier à La Réunion.



Évolution des biens vendus de 2010 à 2021 - Source : DV3F / Cerema

ANALYSE ET CHIFFRES CLÉS

En 2021, les marchés immobilier et foncier ne connaissent pas la crise

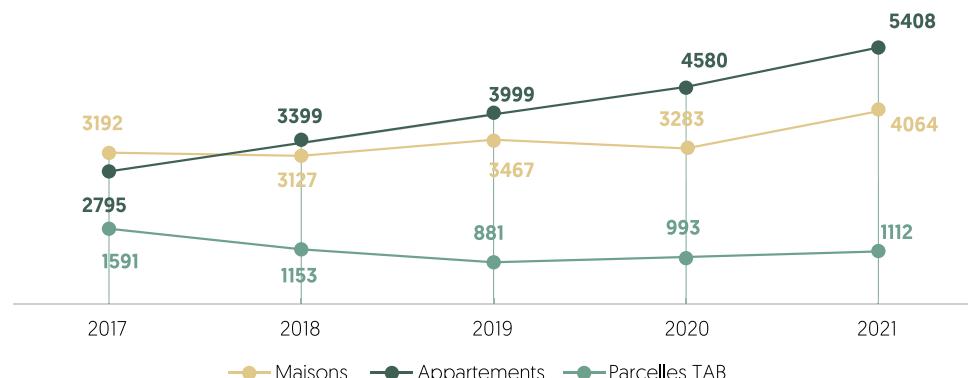
Après une année 2018 apathique qui a vu le nombre de biens vendus stagner, l'année 2019 marque un point d'inflexion avec un **net regain du nombre de ventes** enregistrées. Malgré la **légère hausse du taux moyen des crédits à l'habitat** en 2020 et la **contraction des demandes de crédit des ménages** lors du confinement, la dynamique des ventes n'a pas faibli (+6 % en un an).

La fièvre immobilière s'est même intensifiée en 2021, stimulée par **des taux se maintenant à des niveaux historiquement bas**. Au 4ème trimestre 2021, le taux moyen s'établissait à 1,11 %, en deçà du taux moyen observé au niveau national. Ces **conditions d'emprunt, propices à l'achat et à l'investissement** pour tous les profils d'emprunteurs, ont **hissé les ventes vers de nouveaux sommets** (10 584 biens vendus, soit une augmentation de +20 % par rapport à 2020).

La volumétrie transactionnelle est dopée ces dernières années par les ventes d'appartements, lesquelles sont devenues prépondérantes par rapport aux ventes de maisons à partir de 2018. Depuis cette date, le nombre d'appartements vendus augmente de 17 % en moyenne chaque année. À titre de comparaison, sur la même période, le nombre de maisons vendues augmente parallèlement de 9 % en moyenne.

Une dynamique inflationniste qui n'épargne aucun territoire

Le marché immobilier réunionnais déjoue les logiques du mécanisme de l'offre et de la demande. Si l'on s'attend davantage à observer une relation inversement proportionnelle entre la demande et le prix, autrement dit une demande qui diminue lorsque les prix de l'immobilier augmentent, la dynamique de ces dernières années prouve que cette logique n'est nullement respectée. Ainsi, l'élasticité prix de la demande de logements à La Réunion se révèle être positive sur la période étudiée : la demande augmente lorsque les prix augmentent et réciproquement.



Évolution des biens vendus de 2010 à 2021 - Source : DV3F / Cerema

➤ ANALYSE DV3F 2017-2021

Segment	Prix médian 2017-2021	Évolution annuelle du prix médian entre 2017 et 2021
Maison	211 372 €	+ 3,4 %
Appartement	2 329 €/m ²	+ 0,2 %
Terrain à bâtir	251 €/m ²	+ 4,6 %

Prix de vente pratiqués à La Réunion par type de bien pour la période 2017- 2021 – Source : DV3F / Cerema

En 5 ans, au niveau régional, les prix ont augmenté pour les trois types de biens étudiés :

Les évolutions de prix sont très marquées pour les maisons et les terrains à bâtir. En 2018 et 2019, le prix médian régional des appartements a connu des baisses successives de l'ordre de 1,5 à 2 % avant d'infléchir à la hausse en 2020 (+3 %). Ainsi, en se concentrant sur la période 2018-2021, l'évolution moyenne du prix de vente des appartements atteint +1 %.

Cette tendance pourrait toutefois s'inverser dans un contexte d'incertitudes économique et de tension géopolitique avec la guerre en Ukraine qui a occasionné un mouvement inflationniste d'ampleur. D'autant plus que les conditions d'emprunt ne sont plus aussi avantageuses à la suite d'une remontée brutale des taux d'intérêt. Ces deux facteurs risquent d'affecter durablement le pouvoir d'achat immobilier des ménages.

Cette dynamique inflationniste s'observe également sur toutes les intercommunalités de l'île.

Pour les maisons, les hausses de prix les plus importantes sont relevées dans le sud du département : à la CASUD, le taux d'évolution moyen annuel se chiffre à +5,2 % et à la CIVIS, il grimpe à +6,9 %. Si le Grand Sud présente les évolutions de

prix les plus marquées, c'est néanmoins sur le Territoire de l'Ouest et sur la CINOR que les acheteurs doivent débourser les plus fortes sommes afin d'acquérir un logement individuel.

Concernant les appartements, les deux territoires du Sud affichent une nouvelle fois les évolutions de prix les plus prononcées : la CIVIS, +3 % et la CASUD, +4,9 %. Mais c'est bien sur le Territoire de l'Ouest que sont enregistrées les ventes d'appartements les plus onéreuses avec un prix médian de 3 310 €/m² ; un niveau de prix qui creuse un profond écart avec les autres territoires, lequel atteint son maximum entre le Territoire de l'Ouest et la CIREST : +/- 1 972 €/m².

Au niveau des terrains à bâtir, la CINOR et le Territoire de l'Ouest dominent nettement le classement des territoires où le foncier constructible est le plus cher. La rarescence du foncier à la CINOR, illustrée par le plus faible volume de ventes enregistrées sur la période pour une intercommunalité, participe à l'augmentation progressive des prix dans ce secteur. En 2021, aucune transaction à prix significatif n'a été enregistrée à Saint-Gilles les Bains, expliquant pour partie la baisse du prix médian par rapport aux autres années et le taux d'évolution moyen annuel négatif sur la période.





Segment	CINOR	CIREST	TCO	CIVIS	CASUD
Maison	3 161 €/m ²	2 214 €/m ²	3 587 €/m ²	2 950 €/m ²	2 417 €/m ²
Appartement	2 555 €/m ²	1 617 €/m ²	4 141 €/m ²	3 024 €/m ²	2 115 €/m ²
Terrain à bâtir	358 €/m ²	220 €/m ²	395 €/m ²	319 €/m ²	228 €/m ²

Prix médians affichés par type de bien à l'échelle intercommunale en 2022

Segment	CINOR	CIREST	TCO	CIVIS	CASUD
Maison	+9 %	+3 %	+8 %	+10 %	+9 %
Appartement	+9 %	+9 %	+11 %	+5 %	+9 %
Terrain à bâtir	+2 %	+5 %	+10 %	+11 %	+14 %

Évolution des prix médians affichés entre 2021 et 2022 à l'échelle intercommunale

L'observation des prix affichés sur les annonces immobilières met en évidence la cherté de l'immobilier ancien et du foncier dans la micro-région Ouest en 2022. La tendance inflationniste est d'ailleurs très marquée sur ce territoire pour les trois types de bien étudiés.

La partie sud de l'île affiche également des évolutions de prix très élevées. Le foncier est de plus en plus coûteux à l'Étang-Salé [+34 % entre 2021 et 2022], à Saint-Louis [+20 %], à Saint-Pierre [+23%] et au Tampon [+14 %]. Les maisons ont pris de la valeur dans les communes de Saint-Joseph [+14 %], de l'Étang-Salé [+12 %] et Saint-Pierre [+13 %]. Enfin, les prix des appartements ont connu une hausse sensible au Tampon [+11 %] et aux Aïrons [+9 %].

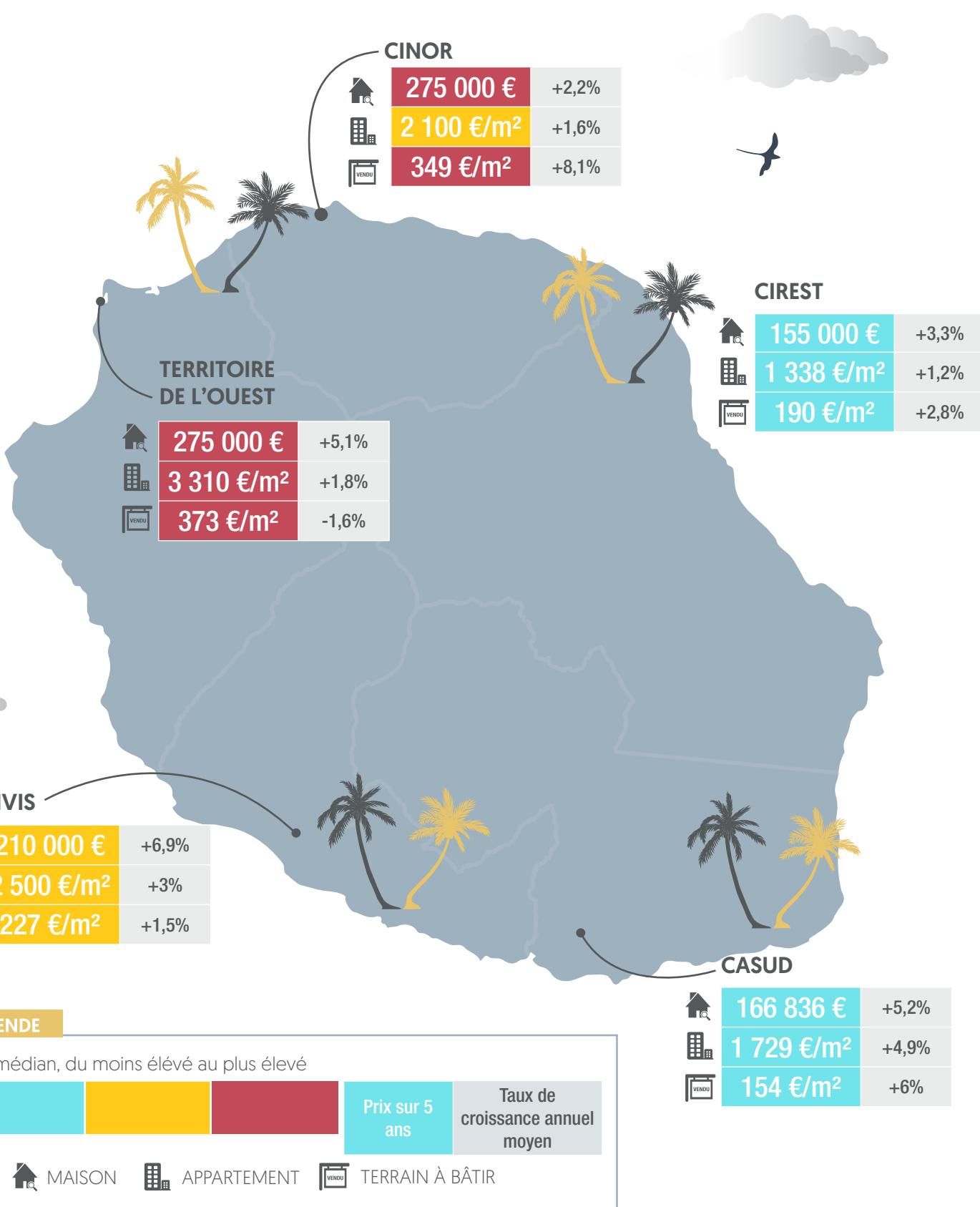
La demande en logement reste importante à La Réunion, les taux d'intérêt qui jusque-là connaissaient des niveaux historiquement bas ont longtemps poussé à l'achat et à l'investissement des ménages désireux d'acquérir un bien immobilier. Ce marché sous tension a favorisé à la fois l'envolée des ventes mais aussi des prix. Mais des changements significatifs sont intervenus en 2022 avec la remontée rapide au second semestre des taux d'emprunt conduisant à un durcissemement des conditions de financement par les banques et avec l'augmentation du coût des matériaux provoquée par le conflit en Ukraine.

Ainsi, le cru 2023 pourrait être marqué par un tassement des ventes. Pour ce qui est du prix, les prévisions sont plus chancelantes en raison de la réticence potentielle des propriétaires à s'adapter à ce nouveau contexte et à baisser leur prix de vente.



Logements collectifs - Saint-Paul





66 HABITAT &
MARCHES IMMOBILIER 99



Emmanuelle SCHATZ

Chef de projet en Urbanisme, Spécialité Aménagement



schatz@agorah.com



L'OBSERVATOIRE DE L'HABITAT & DU FONCIER

(OHF)

1 845

logements sociaux

financés en moyenne par an
entre 2020 & 2022

11 000
logements privés
vacants

depuis au moins deux ans

**PRIX MÉDIANS
des terrains à bâtir**

à La Réunion entre 2017-2021

313 €/m²

en zone AU

221 €/m²

en zone U

CONTEXTE

L'important besoin en logements à La Réunion fait face à l'enjeu de mobiliser du foncier dans un contexte d'inflation et à l'aune de l'objectif du Zéro Artificialisation Nette imposé par la Loi Climat & Résilience. La production de logements devra en grande partie s'inscrire dans une logique de densification des espaces déjà urbanisés, en particulier par l'optimisation de la densité de logements, la mutabilité du foncier, la requalification des friches urbaines ainsi que par la remise sur le marché des logements vacants.

Initialement inscrit dans le cadre de la déclinaison territoriale du Plan Logement Outre-Mer, l'Observatoire de l'Habitat et du Foncier [OHF] a été lancé en 2023. Les premiers résultats apportent une analyse régionale et transversale des dynamiques de l'habitat et du foncier à La Réunion selon les attendus de la Loi Climat & Résilience. Il a vocation à alimenter les intercommunalités dans le cadre des politiques d'habitat mais aussi d'accompagner les acteurs de la production comme les bailleurs sociaux, l'EPF Réunion et les partenaires financiers en vue de l'application des exigences de la Loi Climat & Résilience.



Vue aérienne de Saint-Denis

... un niveau de ressources globalement bas. 80% des ménages de l'île sont éligibles au parc locatif social.





ANALYSE

➤ LA PRODUCTION DE LOGEMENTS FACE À LA CONSOMMATION FONCIÈRE

Cette première analyse a notamment permis de faire un bilan des PLH à mi-parcours [cf carte ci-contre] et de mettre en évidence les tensions sur la production de logements sociaux :

- ✚ La forte demande en logements sociaux : au 1er janvier 2023, on compte plus de 39 000 demandes en logements sociaux soit plus de 3 000 demandes supplémentaires en un an ;
- ✚ Doit faire face à une difficulté de production : entre 2020 et 2022, 1845 logements sociaux ont été financés en moyenne par an, contre un objectif de 2500 logements.

Onze communes n'ont pas atteint leur taux SRU. A titre d'exemple, la Commune du Tampon se démarque avec en moyenne plus de 600 logements sociaux financés par an représentant au total près d'un tiers des logements très sociaux financés sur la période, mais ce qui n'a pas encore suffit à rattraper le taux SRU réglementaire. La rareté du foncier aménageable et abordable est vue comme un de premiers freins à l'atteinte des objectifs PLH et l'équilibre financier des opérations semble de plus en plus contraint. Face à ces difficultés, la part de logements très sociaux [LLTS] a tendance à diminuer quand la part des produits intermédiaires augmentent, alors que 64% foyers fiscaux réunionnais sont éligibles aux LLTS, soit plus de 300 000 foyers. De plus, le contexte actuel de forte inflation du foncier et des matériaux de construction semble amplifier les difficultés de livraison des opérations financées de logements aidés : la moitié des opérations financées en 2021 n'étaient pas encore mises en chantier en début 2023.

Les dynamiques du parc privé ne suffisent pas non plus à répondre aux besoins actuels de logements. Face à ces enjeux et en vue de la limitation de l'artificialisation des sols, de nouvelles stratégies de production doivent être mises en œuvre. La remise sur le marché des logements vacants en fait partie : en 2021, on compte plus de 11 000 logements privés vacants depuis au moins deux ans, dont plus de la moitié se trouve à St-Denis, St-Paul, St-Pierre et Le Tampon, qui représente un vivier potentiel de logements.

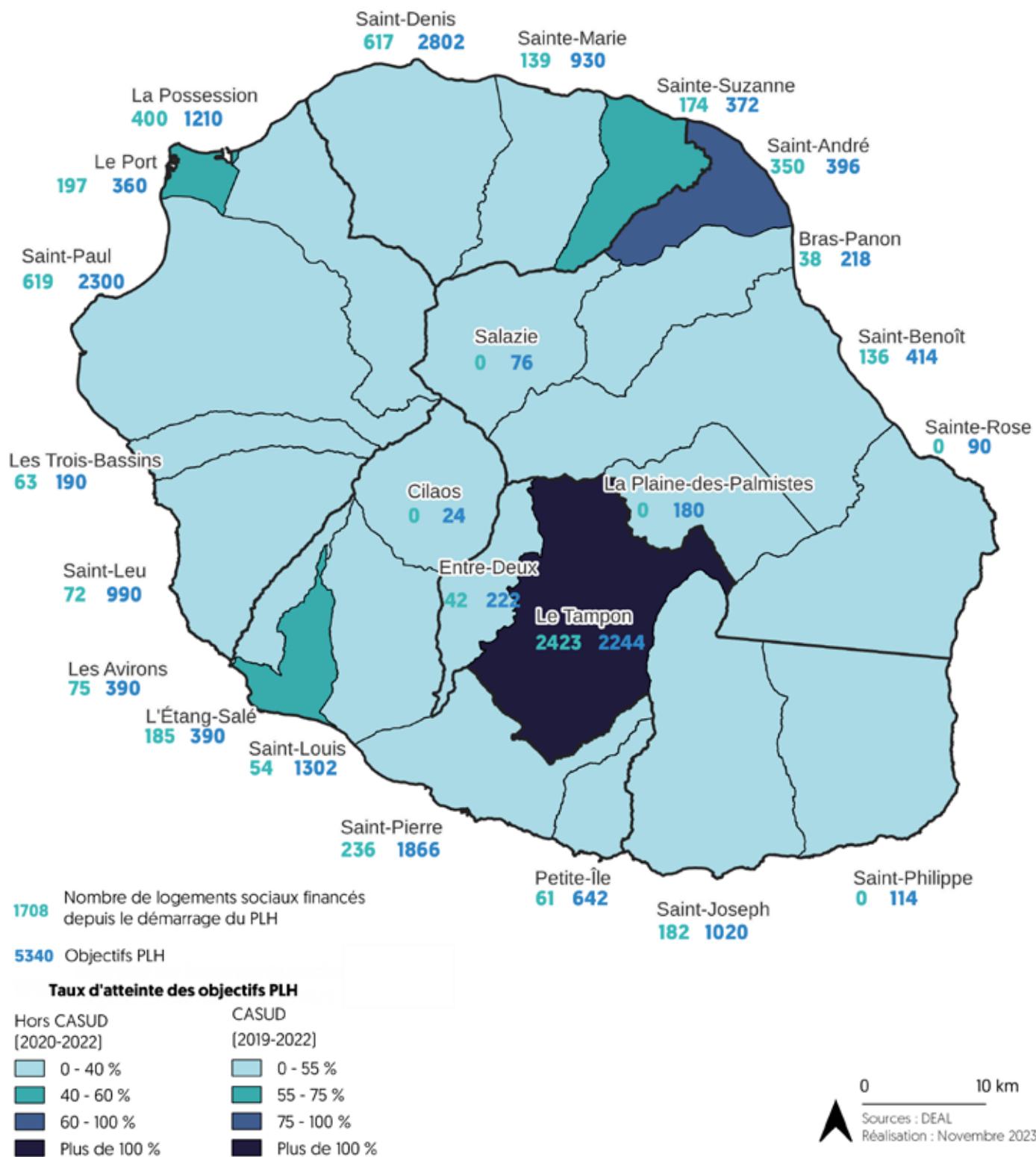
➤ LE POTENTIEL DE DENSIFICATION DES ESPACES DÉJÀ URBANISÉS

La Loi Climat & Résilience impose des logiques d'optimisation foncière et de densification des espaces déjà urbanisés. L'AGORAH a élaboré une nouvelle base de données « Mutabilité » permettant de définir les enveloppes urbaines de chaque commune et d'analyser la densité de logements et le nombre de logements théoriquement réalisables au regard de l'application du PLU à l'intérieur de ces enveloppes. Cet exercice permet par exemple d'établir une comparaison entre la densité constatée et celle théoriquement atteignable à l'échelle des quartiers PLH, afin d'identifier les secteurs sous densifiés et de mettre en perspective les PLU au regard des objectifs de production de logements [cf carte page 39].



Logements collectifs - Saint-Denis

ATTEINTE DES OBJECTIFS PLH EN LOGEMENTS SOCIAUX AU 31/12/2022





La base permet également la pré-identification des espaces potentiellement mutables, notamment par la densification des dents creuses et des parcelles partiellement bâties :

✚ A titre d'exemple, plus de 1000 ha de dents creuses ont été pré-identifiés sur la commune de Saint-Denis, dont environ une vingtaine d'hectares correspondant à des parcelles de plus de 3 000 m² sans permis de construire et à destination logements ou mixte.

✚ Près de 30% de l'enveloppe urbaine, soit plus de 7000 ha, pourrait théoriquement être densifiée par division parcellaire ou densification d'une parcelle déjà bâtie ; des pratiques déjà bien ancrées sur le territoire qu'il serait nécessaire d'accompagner ;

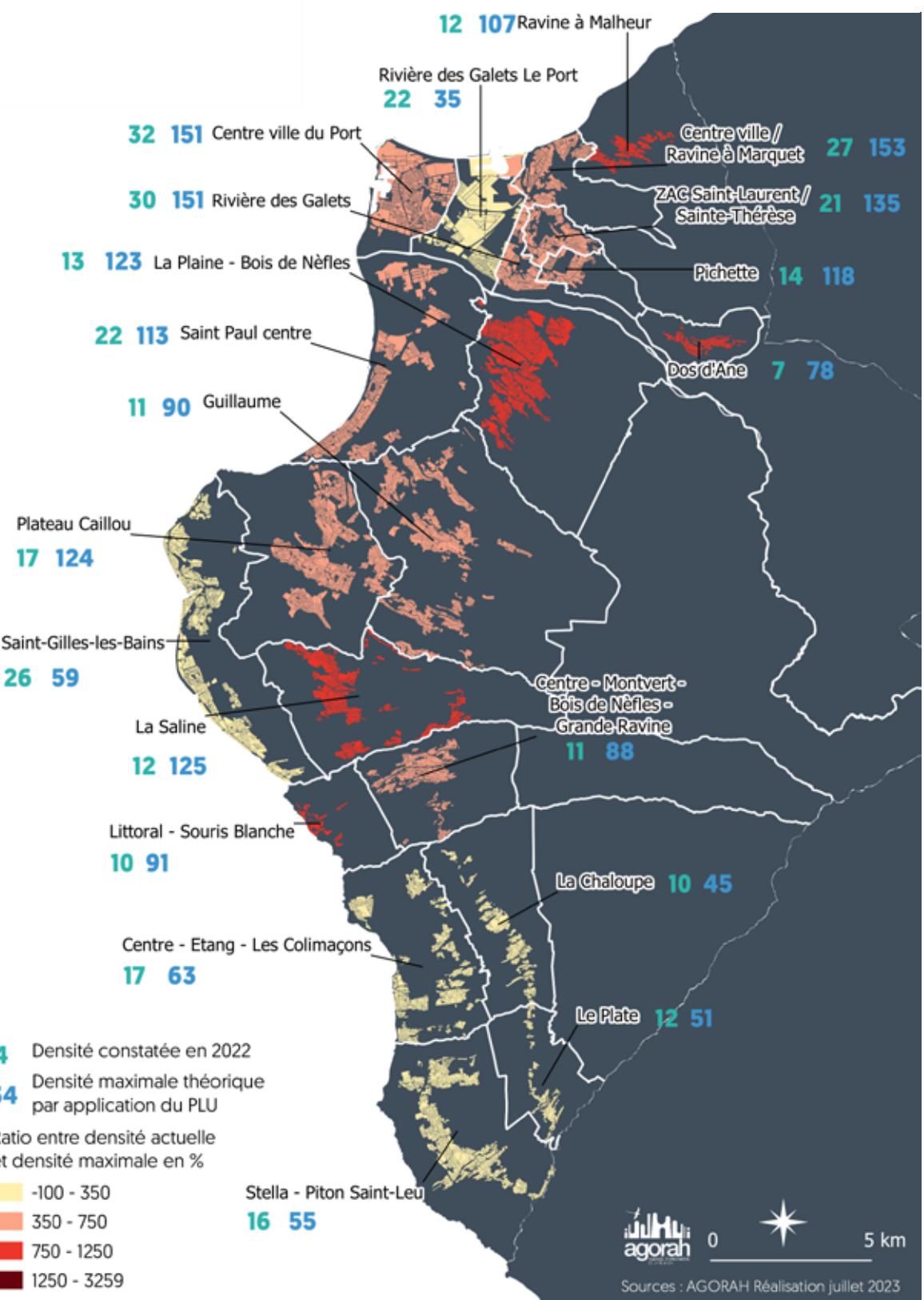
L'objectif de ce travail théorique est de proposer un outil d'aide à la planification et à la prospection foncière afin d'accompagner les partenaires à l'application de la Loi Climat & Résilience sur le territoire.

Comme évoqué ci-dessus, la mobilisation du foncier est contrainte par l'inflation des prix. L'Observatoire des Transactions Immobilières et Foncières met en évidence cette inflation des prix du foncier entre 2016 et 2020. Une analyse de ces prix selon le zonage réglementaire a complété ces travaux : en moyenne, le prix médian des terrains à bâtir à La Réunion est plus élevé en zone AU [313 €/m²] qu'en zone U [221 €/m²]. Cette tendance est particulièrement marquée dans la commune de La Possession avec une différence de +130 € entre les zones U et AU. Certaines exceptions existent : par exemple, sur les communes de L'Etang-Salé et l'Entre-Deux le prix médian des zones U est supérieur aux zones AU. Afin d'anticiper l'impact du ZAN sur le marché foncier, ces résultats ont mis en avant la nécessité de limiter la spéculation foncière et de réguler le marché.



Logements collectifs - Étang-Salé

SECTEURS SOUS IDENTIFIÉS SELON L'APPLICATION DES DOCUMENTS D'URBANISME TERRITOIRE DE L'OUEST



66 DÉCHETS &
TRANSITION ÉCOLOGIQUE 99



Matthieu HOARAU

Chargé d'études Transition écologique & déchets



hoarau@agorah.com



L'OBSERVATOIRE RÉUNIONNAIS DES DÉCHETS

(ORD)



-2,7%
évolution
du ratio par
habitant des DMA
collectés

entre 2020 et 2021



CONTEXTE

Les évolutions réglementaires au niveau européen et national, ont induit une réorganisation des compétences en matière de planification des déchets depuis 2016. A cet effet, le conseil régional est devenu compétent pour la réalisation du Plan Régional de Prévention et Gestion des Déchets [PRPGD]. En 2017, le Conseil Régional de la Réunion et l'ADEME ont identifié l'Observatoire Réunionnais des Déchets [ORD], porté par l'AGORAH, afin d'alimenter et d'assurer le suivi ce nouveau plan. En effet, une convention co-signée par l'AGORAH, la Région et l'ADEME confie à l'ORD le suivi de l'ensemble du périmètre déchets à La Réunion, à savoir :

- ✚ Les Déchets Ménagers et Assimilées [DMA] ;
- ✚ Les Déchets d'Activités Economiques [DAE] ;
- ✚ Les déchets du BTP ;
- ✚ Les déchets agricoles ;
- ✚ Les déchets des filières à Responsabilité Elargie du Producteur [REP].

Parmi les productions réalisées en 2023, l'observatoire a réalisé son rapport annuel de l'année n-1 ainsi qu'une plaquette de synthèse.



Centre de tri

AGORAH'SCOPE
REGARDS CIBLÉS SUR LE TERRITOIRE RÉUNIONNAIS

n°4
OCTOBRE 2023



Outil de référence pour la connaissance des déchets. L'Observatoire Réunionnais des Déchets (ORD), permet de suivre, avec ses partenaires l'ensemble des déchets sur le territoire, de la production au traitement. L'ORD est également un outil de suivi des politiques publiques en matière de gestion des déchets.

Extrait de la plaquette AGORAH'SCOPE N°4



LES DÉCHETS D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES (DAE)

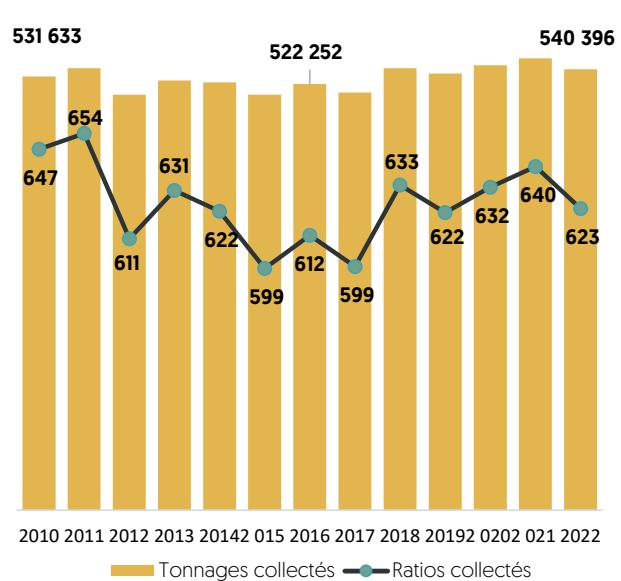
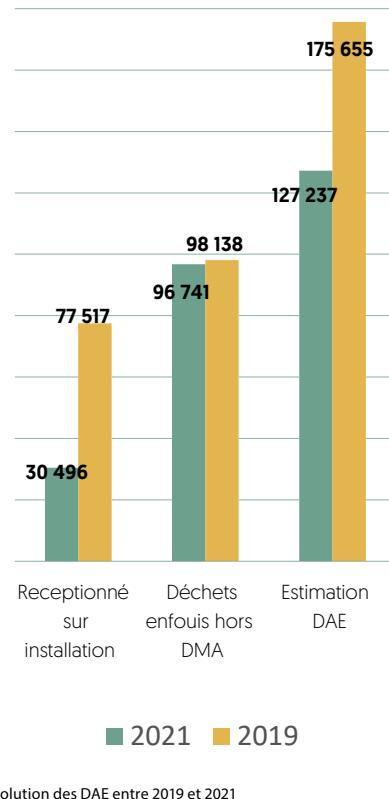
Les premiers résultats de l'enquête réalisée en 2023 auprès des installations de traitement des DAE montrent une diminution de l'ordre de -60% entre les années 2019 et 2021, des déchets réceptionnés sur les plateformes enquêtées [hors déchets du BTP et de l'industrie agroalimentaire]. Cette évolution semble trouver son explication par un faible taux de retour des questionnaires, et d'un remplissage non exhaustif de ce dernier, mais également d'une activité économique « au ralenti » durant la pandémie de COVID 19.

Les quantités de DAE enfouies sur les deux ISDND de l'île, sont marquées une baisse globale de près de -30% des DAE estimées [hors déchets du BTP et de l'industrie agroalimentaire].

FOCUS DÉCHETS MÉNAGERS ET ASSIMILÉS (DMA)

► COLLECTE DMA

En 2023, l'Observatoire Réunionnais des Déchets a réitéré l'enquête collecte DMA intermédiaire réalisée auprès des 5 intercommunalités de l'île, qui a permis de dresser un bilan complet des DMA collectés sur l'ensemble du territoire durant l'année 2022. **540 396 tonnes de DMA** ont été prises en charge par le service public en 2022 [soit -2,4% par rapport à 2021], ce qui représente un ratio de **623 kg/hab.**



Evolution des DAE entre 2019 et 2021



➤ TRAITEMENT

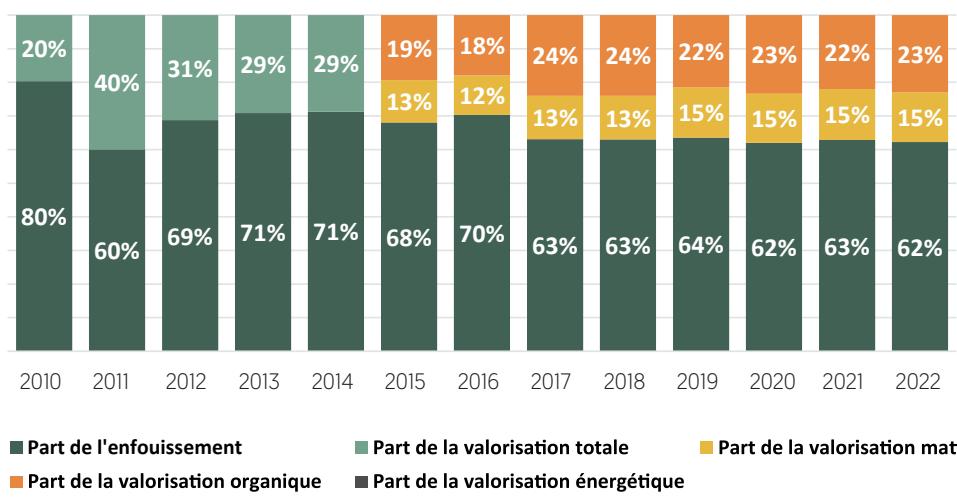
Parallèlement à l'enquête collecte, des échanges entre les syndicats de traitement et l'observatoire ont été entrepris. L'objectif étant d'avoir une vision complète de la gestion des déchets à l'échelle de l'île et notamment sur les quantités de DMA traités.

Sur l'année 2022, **204 191 tonnes de DMA ont pu être valorisées**, soit 38% du total des DMA collectés sur le territoire. A contrario, **336 206 tonnes n'ont pas pu être valorisées et ont donc été enfouies**.

Depuis 2010, le taux d'enfouissement des déchets sur l'île poursuit une tendance à la baisse, mais de manière oscillatoire, exemple : de 654 kg/hab en 2011, à 599 kg/hab en 2017, 623 kg/hab en 2022.



Centre de tri de Pierrefond



■ Part de l'enfouissement ■ Part de la valorisation totale ■ Part de la valorisation matière
 ■ Part de la valorisation organique ■ Part de la valorisation énergétique

➤ Evolution des DAE entre 2019 et 2021





LES AUTRES VOLETS DU PÉRIMÈTRE D'OBSERVATION

L'ensemble des données relatives aux autres volets du périmètre d'observation sont à retrouver auprès des partenaires de l'observatoire ainsi que via la rubrique dédiée à l'ORD sur notre site www.agorah.com.

L'ÉCONOMIE CIRCULAIRE

Le concept de l'économie circulaire donne une place toute particulière au déchet en le considérant plus comme un problème à traiter mais comme une ressource nouvelle.

Depuis 2022, l'ORD s'est penché sur la question de l'économie circulaire en lien avec les dernières évolutions législatives et réglementaire relatives à ce sujet. En effet, divers échanges et autres sessions de travail ont été engagés avec les acteurs locaux au cours de l'année 2023, afin de mener des réflexions sur les outils et les méthodologies d'observation qui pourraient être mobilisés dans les années à venir.

La nouvelle convention triennale [période 2024-2026] entre l'AGORAH, l'ADEME et la Région en cours de rédaction, intégrera ce volet de l'économie circulaire. Les actions qui seront menées sur cette thématique s'effectueront en étroites collaborations avec les partenaires œuvrant déjà dans ce domaine.



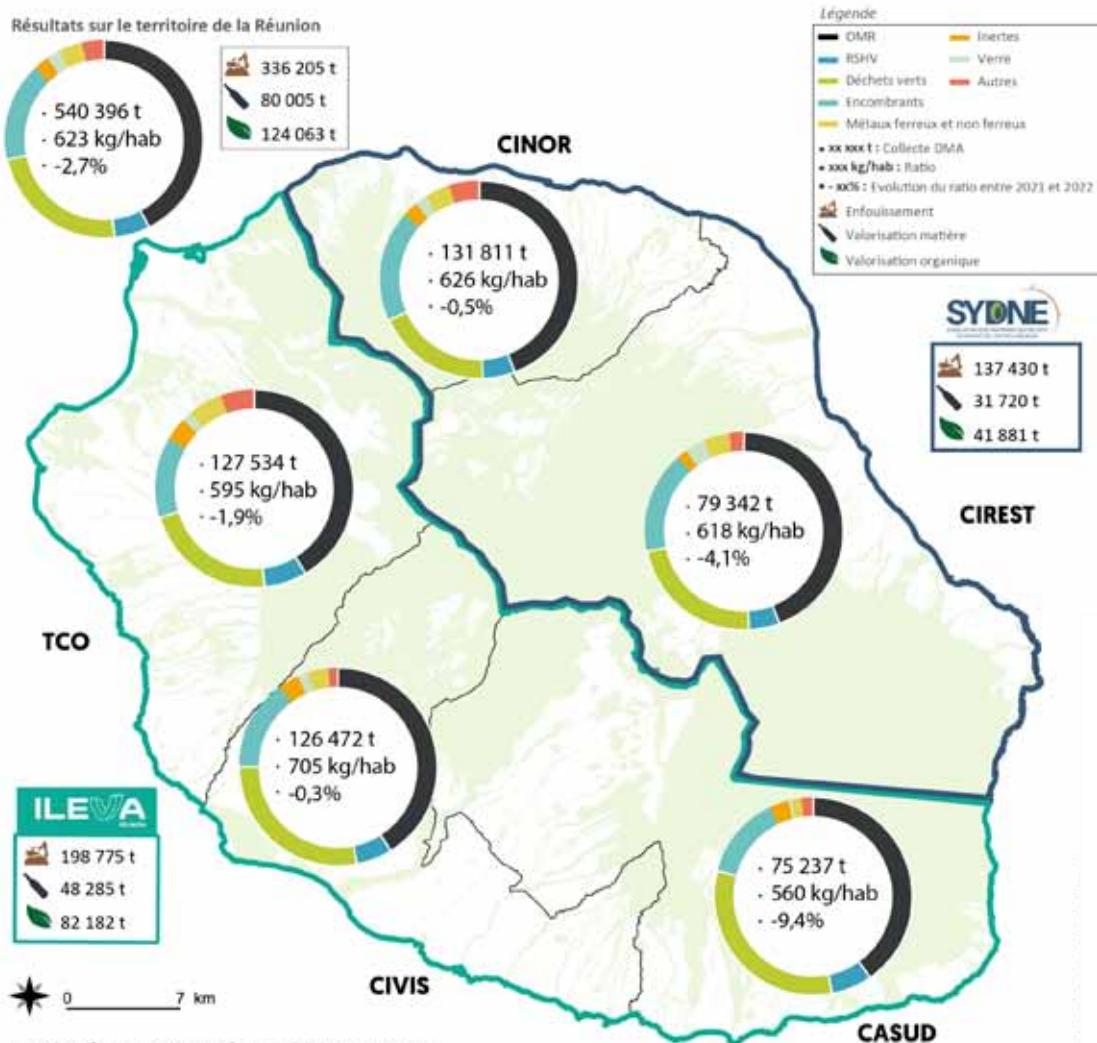
Coût aidé TTC : **151 641 499 €**
TEOM* + RS** perçue : **145 101 361 €**
Taux de couverture : **94 %**



Extrait de la plaquette de l'Observatoire des Déchets (ORD)



DÉCHETS MÉNAGERS & ASSIMILÉS À LA RÉUNION BILAN 2022



Coût de gestion des DMA en 2021



66

ÉTUDES URBAINES &
URBANISME RÉGLEMENTAIRE

99



Grégory JEANNE

Chargé d'études Urbanisme réglementaire



jeanne@agorah.com



L'OBSERVATOIRE RÉUNIONNAIS DES ÉQUIPEMENTS

7 304

**équipements
recensés dans
la base**

**+ 3392 entre MaJ 2016
et MaJ 2022**

**2/3
des équipements
recensés dans les bas**

**Sports, loisirs
et tourisme**

**1ère catégorie en
nombre d'équipements
(1 710 équipements)**

CONTEXTE

En 2001, l'AGORAH crée la première base de données recensant de manière exhaustive et localisant précisément les équipements publics ou recevant du public existant à La Réunion.

Une première actualisation a eu lieu en 2005, dans le cadre de la révision du Schéma d'Aménagement Régional [SAR], afin de tenir compte des changements intervenus [réalisation ou suppression d'équipements], suivie d'une seconde d'une seconde mise à jour de cette base en 2013.

À la fin de l'année 2015, grâce à la collaboration des collectivités et des différents partenaires, et dans l'optique de faciliter les échanges de données et leur actualisation permanente, l'AGORAH a proposé de faire évoluer la base de données en un observatoire à part entière, dénommé « Observatoire Réunionnais des Équipements ».

En 2019, l'étude Evolution et regard prospectif sur le niveau d'équipements du territoire de La Réunion, menée par l'AGORAH sur demande du SGAR¹, a permis la mise à jour de l'observatoire et d'entamer son évolution.

En 2021, la publication de la loi Climat & Résilience du 22 août 2021 fixe des objectifs de diminution de la consommation des espaces agricoles et naturels, à laquelle la création d'équipements au service de la population urbaine contribue.



Pharmacie - Centre-ville de Saint-Denis

**... la loi Climat &
Résilience du 22 août
2021 fixe des objectifs
de diminution
de la consommation
des espaces
agricoles &
naturels**



¹ Secrétariat Général des Affaires Régionales



ANALYSE ET CHIFFRES CLÉS

Le travail de mise à jour de la base des Equipements de l'AGORAH doit permettre de constituer un outil d'aide à la décision. Entre 2020 et 2022, ce travail a consisté à :

- ✚ Ajouter la catégorie d'équipements « Commerces d'alimentation générale » et les Pharmacies dans la catégorie « Sanitaire et social » ;
- ✚ Faire évoluer la géométrie des équipements afin d'intégrer les regroupements d'équipements au sein d'une même structure ;
- ✚ Enfin, une mise en revue de la base actuelle par un recensement de terrain sur la globalité des équipements qui la compose.

Ce travail de terrain s'est achevé au mois d'août 2022, avec une vérification de plus de 7 300 entités sur toute l'île.

La nouvelle méthodologie mise en place, notamment par l'ajout de nouvelles nomenclatures et la redéfinition plus précise des équipements, a permis l'ajout de près de 3 400 nouveaux équipements supplémentaires dans la base des équipements. Parmi ces nouveaux équipements identifiés, on retrouve :

- ✚ + 815 équipements de commerces, correspondant à une nouvelle catégorie ajoutée à la base des équipements ;
- ✚ + 782 équipements de sports, loisirs et tourisme. Cette progression ne reflète pas la création de nouveaux équipements dans cette catégorie. La majorité de ces nouvelles entités trouve leur source dans une évolution de la méthodologie d'identification des équipements sportifs, rendu possible par un meilleur référencement des équipements sportifs à l'intérieur des complexes sportifs ;

✚ + 542 équipements de transports.

Cette évolution correspond essentiellement à la localisation des parkings ouverts au public :

✚ + 368 équipements sanitaires et sociaux,

due en majorité à l'ajout des pharmacies dans cette catégorie.

A l'inverse, le recensement de terrain a permis de retirer **278 équipements non-valides** de la Base des équipements.

L'ensemble de ces travaux a pu être présenté et validé lors du Comité Technique qui s'est tenu à l'AGORAH, le **20 septembre 2022**.

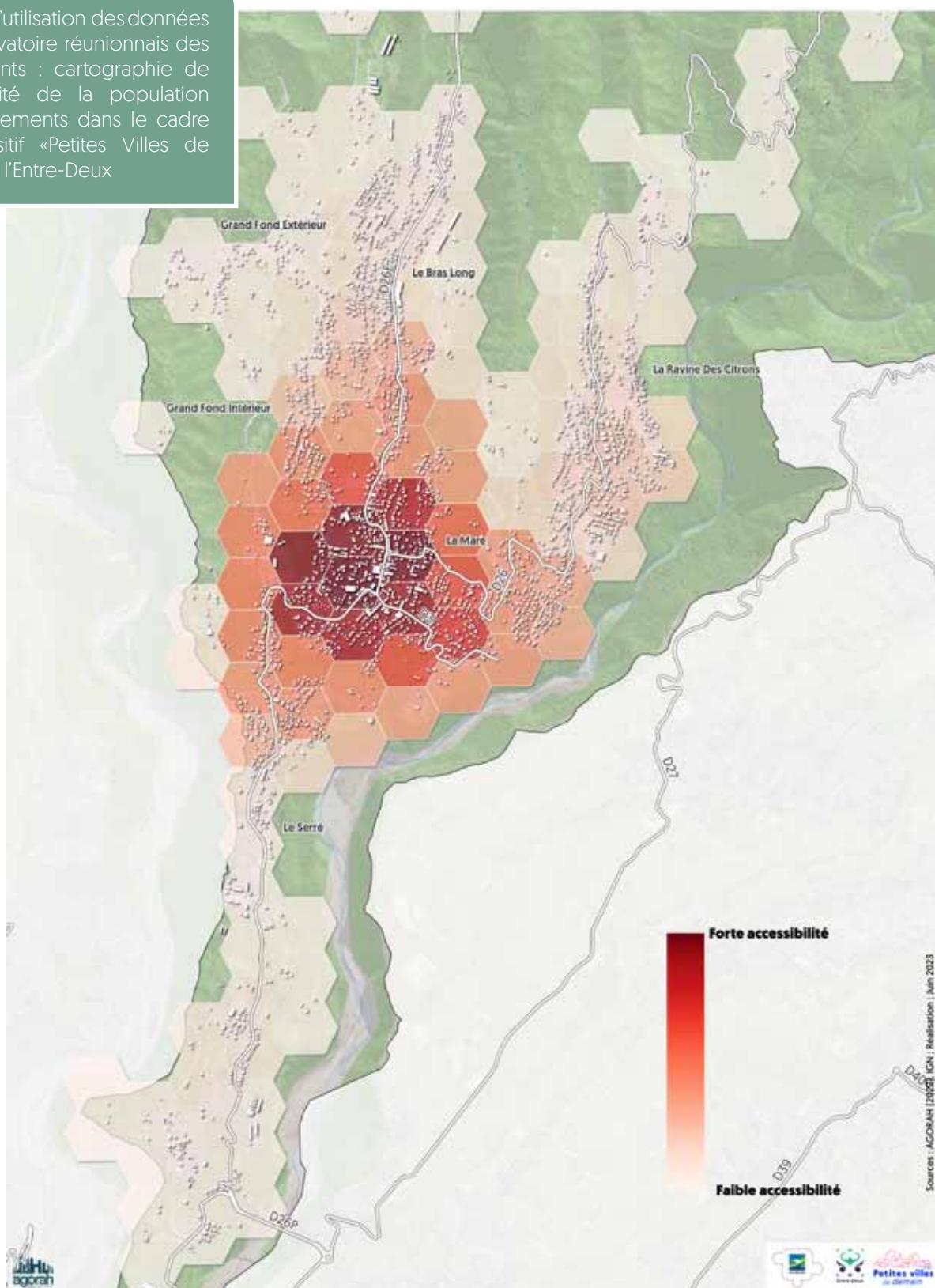
En 2023, les activités ont été centrées sur la valorisation de cette base de données. Celle-ci est par ailleurs au cœur de nombreux traitements et croisements thématiques réalisés par l'agence.



Parking - Saint-Denis

NOTATION DE L'ACCESSIBILITÉ AUX ÉQUIPEMENTS DE LA COMMUNE DE L'ENTRE-DEUX

Exemple d'utilisation des données de l'observatoire réunionnais des équipements : cartographie de l'accessibilité de la population aux équipements dans le cadre du dispositif «Petites Villes de Demain» à l'Entre-Deux





66

ÉTUDES URBAINES &
URBANISME RÉGLEMENTAIRE

99



Rudy SOUPARAYAPOULE

Chargé d'études en aménagement & environnement



souparayapoule@agorah.com



L'OBSERVATOIRE DU FONCIER ÉCONOMIQUE

(OFE)

118

**Zones d'Activités
Économiques (ZAE)**

à La Réunion en 2023

3 041
**unités foncières au sein
des ZAE**

1 248

**locaux vacants au sein
des ZAE**

CONTEXTE

Dans un contexte [loi Climat & Résilience] où la lutte contre la consommation des espaces est devenu le maître mot de l'aménagement du territoire, les enjeux en matière de planification et de développement territorial dépendent aujourd'hui de la prise en compte de l'artificialisation des sols.

La thématique économique n'échappe pas à ce contexte global, d'où la nécessité pour l'OFE d'accompagner cette transition vers une gestion et un développement économique durable des zones à vocation économique.

Outil d'expertise, au service des acteurs territoriaux, l'observatoire par le biais de ses prérogatives et ses missions a travaillé sur les exigences réglementaires relatives à la loi Climat & Résilience. En réalisant l'exercice d'inventaire des ZAE à l'échelle de l'île, l'observatoire a permis d'apporter une première réponse à ses partenaires.

Tendant toujours vers des objectifs d'accompagnement et d'évolution de la thématique, l'OFE contribue à offrir une vision stratégique des zones dédiées à l'activité économique, tout en offrant une expertise et une valorisation unique du sujet accessible à tous.

ANALYSE ET CHIFFRES CLÉS

La loi Climat & Résilience est venue acter des objectifs précis en matière de lutte contre la consommation foncière par l'urbanisation et notamment sur le sujet de la consommation de foncier économique.

L'article 220 vient approfondir la connaissance du foncier économique par la mise en place d'un inventaire des ZAE à l'échelle intercommunale.

Extrait de l'article L318-8-2 du code de l'urbanisme :

[...] La loi impose aux EPCI d'établir un inventaire des zones d'activités économiques, comportant :

- 1] Un état parcellaire des unités foncières [surface et identification des propriétaires]
- 2] L'identification des occupants,
- 3] Le taux de vacance de la zone d'activité économique, calculé en rapportant le nombre total d'unités foncières de la zone d'activité au nombre d'unités foncières qui ne sont plus affectées à une activité assujettie à la CFE depuis au moins 2 ans. [...]





Réponse aux exigences de la loi Climat & Résilience

La méthodologie déployée pour répondre à l'inventaire des ZAE de la loi Climat & Résilience, repose exclusivement sur l'exploitation de bases de données administratives. Ce travail d'inventaire reflète un état des lieux « administratif » des établissements qui composent les ZAE recensées.

De cet exercice découlent trois tableaux de bord qui présentent :

- ✚ Un état parcellaire des unités foncières ;
- ✚ L'identification des occupants ;
- ✚ Le taux de vacance de la zone d'activité économique.

➤ CARACTÉRISTIQUES DES UNITÉS FONCIÈRES AU SEIN DES ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

De manière globale, le territoire réunionnais est composé de 3 041 unités foncières, réparties au sein des 118 ZAE, dont :

- ✚ 898 unités foncières au sein du Territoire de l'Ouest ;
- ✚ 933 unités foncières au sein de la CINOR ;
- ✚ 332 unités foncières à la CIREST ;
- ✚ 97 unités foncières à la CASUD ;
- ✚ 781 au sein de la CIVIS.

La totalité de ces unités foncières représente une superficie de près de 1 055 ha pour un total de 2705 propriétaires [un état des lieux global est à retrouver dans le tableau de bord « Caractéristiques des unités foncières au sein des zones d'activités économiques »].

➤ IDENTIFICATION DE LA VACANCE AU SEIN DES ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

L'inventaire fait ressortir 1 248 locaux vacants au sein des zones d'activités économiques de l'île, avec en détail :

- ✚ 231 locaux vacants au sein des ZAE du Territoire de l'Ouest ;

✚ 541 locaux vacants au sein des ZAE de la CINOR ;

✚ 157 locaux vacants au sein des ZAE de la CIREST ;

✚ 32 locaux vacants au sein des ZAE de la CASUD ;

✚ 287 locaux vacants au sein des ZAE de la CIVIS.

L'inventaire doit faire ressortir le taux de vacance de chaque ZAE, en l'occurrence les chiffres présentés ici, donnent le nombre de locaux vacants à l'échelle régionale et intercommunale. De manière plus parlante, le taux de vacance est à apprécier à l'échelle de chaque ZAE [pour lesquelles le tableau de bord « Identification de la vacance au sein des zones d'activités économiques » donne les résultats de façon précise].

➤ RECENSEMENT DES ÉTABLISSEMENTS DOMICILIÉS DANS LES ZONES D'ACTIVITÉS

L'inventaire a mis en exergue plus de 12 000 établissements recensés au sein des ZAE, avec :

✚ 4 660 établissements identifiés au sein du Territoire de l'Ouest ;

✚ 4 282 établissements identifiés à la CINOR ;

✚ 791 établissements identifiés à la CIREST ;

✚ 215 établissements identifiés à la CASUD ;

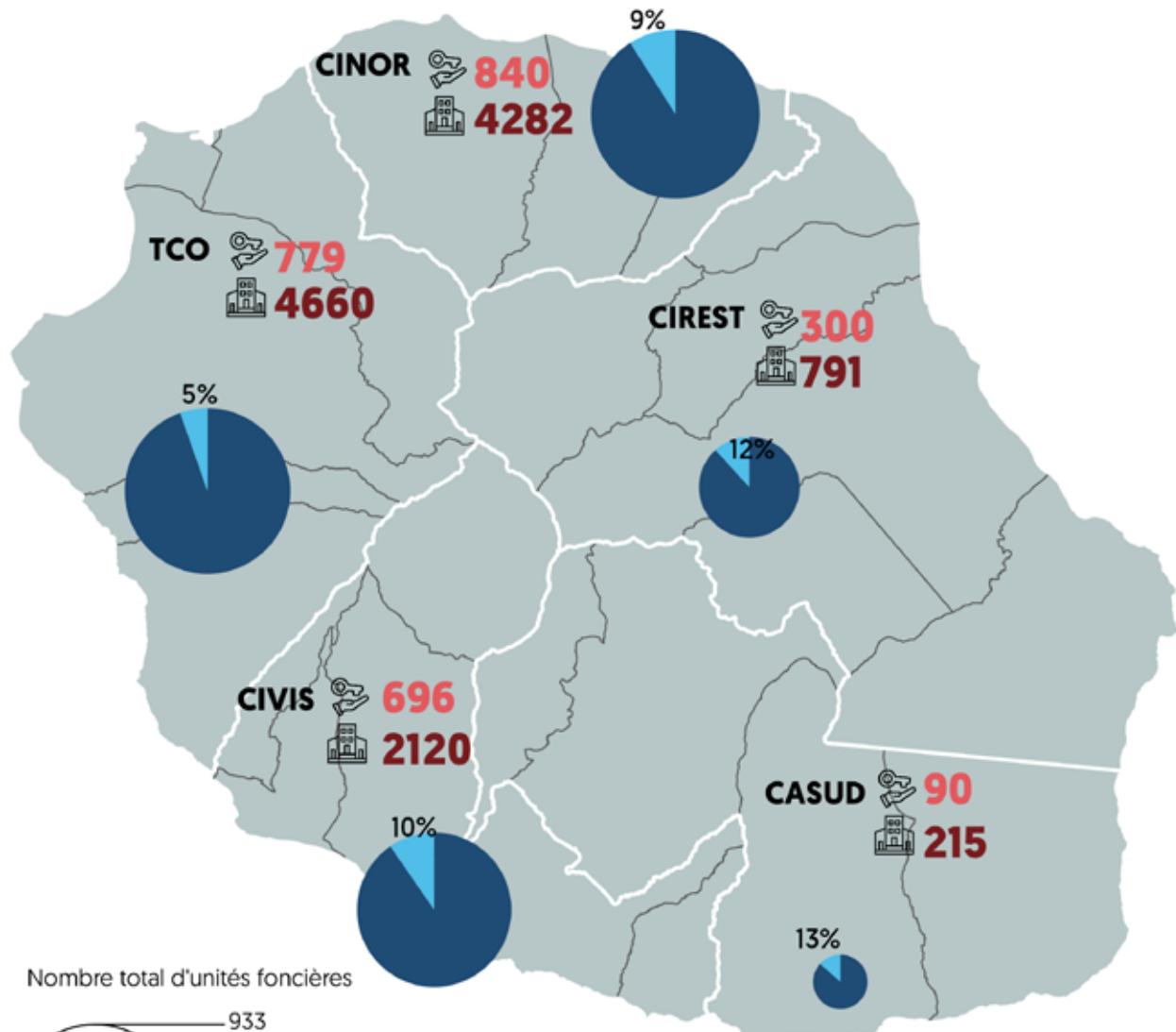
✚ 2 120 établissements identifiés à la CIVIS.

L'analyse du recensement des établissements domiciliés dans ces zones peut également être interprété à l'échelle communale, et de la ZAE [le listing des établissements peut être retrouvé dans le tableau de bord « Recensement des établissements domiciliés dans les zones d'activités »].

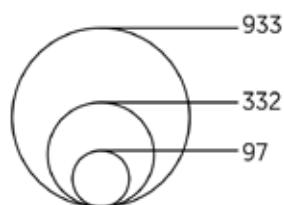
En 2024, cet état des lieux « administratif » sera croisé avec une vision terrain à l'issue d'un travail de recensement.



ÉTAT DES LIEUX DES ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES À LA RÉUNION*



Nombre total d'unités foncières



779 Nombre de propriétaire des unités foncières

4660 Nombre d'établissements recensés

13% Pourcentage d'unité foncière vacante

Part d'unité foncière vacante

Part d'unité foncière non vacante

* inventaire reflétant une réalité administrative réalisé pour répondre aux attentes de la loi Climat & Résilience



Source : ZAE de l'AGORAH (2018) | Base POS/PLU de l'AGORAH | Tache urbaine de l'AGORAH | SIREN (Mars 2023) | Datagouv de l'INSEE | Cadastre / MAJIC / LOCOMVAC de la DGFiP
Réalisation : 2024





66 SIG &
OPEN-DATA 99



Pauline SEIGNE

Chargée d'études MOS, SIG et cartographie



seigne@agorah.com

LA PLATEFORME D'ÉCHANGE DE L'INFORMATION GÉOGRAPHIQUE À LA RÉUNION (PEIGEO)

617

jeux de données

issus des observatoires de l'AGORAH et
des catalogues partenaires moissonnés

28

tableaux de bord
numériques

1

Charte
d'adhésion

+ de 1 200
utilisateurs uniques par
mois en 2023

CONTEXTE

La plateforme PEIGEO proposée par l'AGORAH depuis 2013 a pour objectif d'améliorer les échanges de données sur le territoire réunionnais. Elle comprend des outils qui allient interopérabilité, performance et fonctionnalités avancées, ce qui permet aux utilisateurs d'accéder facilement aux données et de les utiliser de manière efficace.

En complément, l'agence a mis en place des groupes de travail et des actions de communication auprès des acteurs de l'aménagement du territoire réunionnais sur la thématique Open Data. Ces initiatives visent à promouvoir l'utilisation de données ouvertes pour stimuler l'innovation, la collaboration et la prise de décision à La Réunion.

La plateforme PEIGEO et les actions d'accompagnement menées par l'AGORAH contribuent donc à renforcer la culture de la donnée et à favoriser le développement économique et social de La Réunion.

Après une forte refonte du site en 2018, il était important d'opérer une mise à jour de son interface, afin de maintenir la plateforme à niveau.

... La plateforme
PEIGEO est un outil
régional qui doit
permettre l'échange
et l'utilisation
de l'information
géographique dans
une perspective
de connaissance du
territoire
réunionnais.





ANALYSE ET CHIFFRES CLÉS

Focus sur le MOS Réunion: une donnée de référence pour le territoire accessible via PEIGEO

Le MOS Réunion est une base de données vectorielle décrivant l'occupation du territoire réunionnais selon une nomenclature nationale emboîtée en deux dimensions :

✚ La couverture du sol [14 postes de nomenclature] :

- Les surfaces anthropisées, en distinguant les zones imperméables [bâties et non bâties] et certaines zones perméables [composées de matériaux minéraux ou de matériaux composites] ;
- Les surfaces naturelles sans végétation [sols nus, surfaces d'eau, névés et glaciers], celles occupées par la végétation ligneuse [formations arborées, etc.] et les surfaces occupées par la végétation non ligneuse.

✚ L'usage du sol [17 postes de nomenclature] :

- Production primaire : distinction des usages agricole, sylvicole, aquacole, d'extraction ou autre production primaire ;
- Production secondaire, tertiaire et usage résidentiel [pour l'instant indifférenciés] ;
- Réseaux de transport, d'utilité publique et de logistique ;
- Autres usages [dont les zones en transition et l'absence d'usage anthropique].

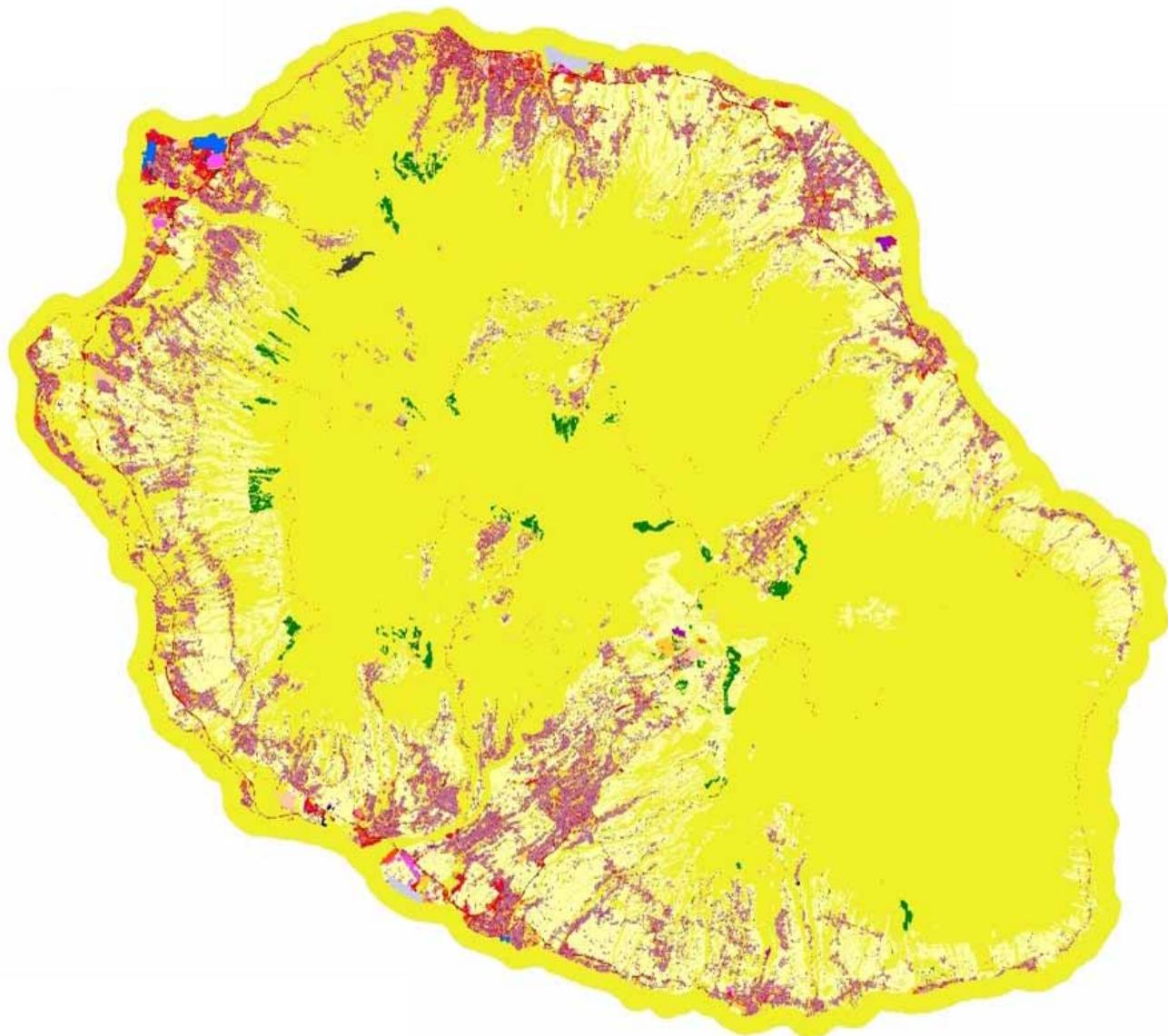
Chaque sous-niveau précise davantage cette occupation, et appartient à une classe de couverture ou d'usage plus générale.

Pour l'île, cette nomenclature a été enrichie permettant ainsi une description complète du territoire. Ainsi, la nomenclature couverture comprend 37 postes et celle de l'usage 25 postes.

La donnée a été produite pour l'année de référence : 2017. Elle est désormais disponible en téléchargement / visualisation sur PEIGEO. En complément de cette donnée, deux autres jeux sont disponibles sur la plateforme : couche maraîchage et couche bâti.



Extrait de la données MOS sur PEIGEO



Usage du sol

- Agriculture
- Sylviculture
- Activité d'extraction
- Aquaculture et Pêche
- Production secondaire
- Production d'énergie
- Mixte (secondaire, tertiaire, résidentiel)
- Production tertiaire
- Commerces
- Services financiers et d'information
- Services publics et administratifs
- Loisirs, culturels
- Autres services

- Réseaux de transport, logistiques et réseaux d'utilité publique
- Transport routier
- Transport ferré
- Transport aérien
- Transport par voie de navigation
- Autres réseaux de transport
- Service et logistiques et service d'entreposage
- Réseaux d'utilité publique
- Résidentiel permanent
- Résidentiel permanent individuel
- Résidentiel permanent collectif
- Zones de transition
- Zones abandonnées
- Sans usage
- Usage inconnu





La partie usage du sol Réunion permet d'avoir des informations complémentaires sur les espaces bâtis :

- ✚ Individuel ;
- ✚ Collectif ;
- ✚ Usage mixte [secondaire, tertiaire et résidentiel] ;
- ✚ Commerces.

PERSPECTIVES

Avec une actualisation sur des pas de temps réguliers, le Mode d'Occupation du Sol Réunion deviendra un outil de suivi et d'analyse de l'évolution de l'occupation du sol pour le territoire.

Cette analyse de l'évolution de l'occupation du sol pourra notamment être réalisée grâce au développement d'un ensemble d'indicateurs dérivés du MOS.

Disposer d'un tel outil commun pour l'ensemble des partenaires sur la problématique foncière permettra également de réfléchir collectivement aux nouvelles façons d'observer la consommation d'espaces et d'artificialisation des sols.



Vue depuis les mi-pentes du Sud de l'île



REMERCIEMENTS

Cette publication issue du partenariat public inhérent à l'agence d'urbanisme, à été rendue possible grâce aux financements des membres de son conseil d'administration et au soutien de l'ensemble de ses membres adhérents.





AGORAH
agence d'urbanisme de La Réunion
2 rue d'Emmerez de Charmoy
CS 71062 - 97495 ST-DENIS CEDEX
0262 213 500

Direction de publication : AGORAH

Conception : AGORAH

Illustrations & Photographies : Freepik, Remy RAVON,
AGORAH

Les droits de reproduction [textes, cartes, graphiques,
photographies] sont réservés sous toutes formes.

© 2024

