

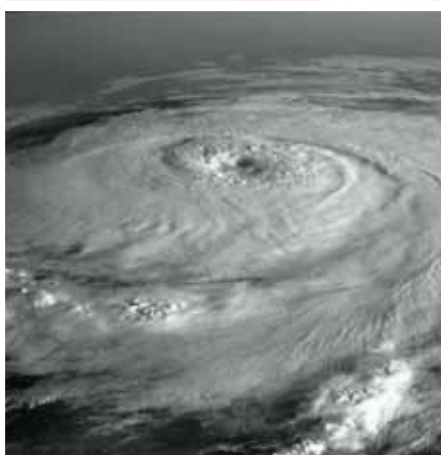
Travaux 2018 & 2019



BILAN 2019

DES OBSERVATOIRES

Tendances - Croisements - Focus





Nos partenaires



“ À LA CROISÉE DES REGARDS POUR
ANTICIPER & DÉVELOPPER LE PROJET
DE TERRITOIRE ”



Glossaire

ADIL : Agence Départementale pour l'information sur le logement

AFD : Agence Française de Développement

ALUR : Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové

ANRU : Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

ARS-OI : Agence Régionale de Santé de l'Océan Indien

BAV : Bornes d'Apport Volontaire

CASUD : Communauté d'Agglomération du Sud de l'île de La Réunion

CCAS : Centre Communal d'Action Sociale

CCR : Caisse Centrale de Réassurance

CINOR : Communauté Intercommunale du Nord de La Réunion

CIREST : Communauté Intercommunale de l'Est

CIVIS : Communauté Intercommunale des Villes Solidaires du Sud

CNIG : Conseil National de l'Information Géographique

CNRS : Centre National de la Recherche Scientifique

COFIL : Comité de Pilotage

COTECH : Comité Technique

DAAF : Direction de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt

DEAL : Direction de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de La Réunion

DEEE : Déchets d'Équipements Électriques et Électroniques

DGALN : Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature

DGARS : Directeur Général de l'Agence Régionale de Santé

DGFIP : Direction Générale des Finances Publiques

DGPR : Direction Générale de la Prévention des Risques

DMA : Déchets Ménagers et Assimilés

DOM : Département d'Outre Mer

DV : Déchets Verts

DVF : Demande de Valeurs Foncières

EDGT : Enquête Déplacement Grand Territoire

EPCI : Etablissement Public de Coopération Intercommunale

EPF : Établissement Public Foncier

EPFR : Etablissement Public Foncier de la Réunion

EUD : Espaces Urbains à Densifier

EUP : Espaces d'Urbanisation Prioritaire

FEDER : Fonds Européen de Développement Régional

FNAU : Fédération Nationale des Agences d'Urbanisme

GEU : Groupe Etalement Urbain

GPU : Géoportail de l'Urbanisme

HC : Hors Charges

IDG : Infrastructure de Données Géographiques

IFREMER : Institut Français de Recherche pour l'Exploitation de la MER

IGN : Institut National de l'information Géographique et forestières

INSEE : Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques

LES : Logement Evolutif Social

LHI : Lutte contre l'Habitat Indigne

LLS : Logements Locatifs Sociaux

LLTS : Logements Locatifs Très Sociaux



MRN : Mission des sociétés d'assurance pour la connaissance de la prévention des Risques Naturels

ORD : Observatoire Réunionnais des Déchets

ORHI : Observatoire Réunionnais de l'Habitat Indigne

OTIF : Observatoire des Transactions Immobilières et Foncières

PCLHI-PILHI : Plan Communaux et Intercommunaux de Lutte contre l'Habitat Indigne

PDLHI : Pôle Départemental de l'Habitat indigne

PDPGDICBTP : Plan Départementale de Prévention et de Gestion des Déchêts Issus de Chantier de Batiments et des Travaux Publics

PDPGND : Plan Départementale de Prévention et de Gestion des Déchêts Non Dangereux

PEIGEO : Plateforme d'Echange de L'Information GÉOgraphique

PIROI : Plate-forme d'Intervention Régionale Océan Indien

PLS : Prêt Locatif Social

PLU : Plan local d'urbanisme

POS : Plan d'Occupation des Sols

PPA : Personnes Publiques Associées

PPR : Plan de Prévention des Risques

PPRI : Plan de Prévention du Risque Inondation

PRI : Planification Régionale de l'Intermodalité

PRPGD : Plan Régional de Gestion et Prévention des Déchêts

PRPGDD : Plan Régional de Gestion et Prévention des Déchêts Dangereux

PSLA : Prêt Social Location-Accession

PTZ : Prêt à Taux Zéro

RHI : Resorption de l'Habitat Indigne

RSHV : Recyclage Sec Hors Verre

SAAE : Schéma d'Aménagement des Activités Économiques

SAFER : Sociétés d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural

SAR : Schéma d'Aménagement Régional

SIG : Système d'Information Géographique

SMTR : Syndicat Mixte des Transports de La Réunion

SRDE : Schémas Régionaux de Développement Économique

SRDEII : Schéma Régional de Développement Économique, d'Innovation et d'Internationalisation

SRIT : Schéma Régional des Infrastructures et des Transports de La Réunion

SYDNE : Syndicat Mixte de traitement des déchets du Nord et de l'Est

TAB : Terrain À Batir

TCO : Territoire de la Côte Ouest

TRH : Territoires Ruraux Habités

VEFA : Vente En État Futur d'Achèvement

ZAC : Zone d'Aménagement Concertée

ZAE : Zone d'Activités Economiques

ZPU : Zones Préférentielles d'Urbanisation



Sommaire

PRÉSENTATION DU DOCUMENT

PRÉFACES.....	03
MÉTHODE.....	04

SYNTHÈSE DES OBSERVATOIRES

L'OBSERVATOIRE DU FONCIER ÉCONOMIQUE (OFE).....	09
LA BASE PERMANENTE DES PLU.....	21
L'OBSERVATOIRE DES MOBILITÉS DURABLES ET DE L'INTERMODALITÉ.....	29
L'OBSERVATOIRE DES ÉQUIPEMENTS.....	39
LE GROUPE ÉTALEMENT URBAIN.....	47
L'OBSERVATOIRE RÉUNIONNAIS DE L'HABITAT INDIGNE (ORHI).....	53
L'OBSERVATOIRE DES LOYERS PRIVÉS DE LA RÉUNION (OLR).....	61
L'OBSERVATOIRE DES TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES ET FONCIÈRES (OTIF).....	69
L'OBSERVATOIRE DES RISQUES NATURELS.....	75
L'OBSERVATOIRE RÉUNIONNAIS DES DÉCHETS (ORD).....	81
PLATEFORME D'ÉCHANGE DE L'INFORMATION GÉOGRAPHIQUE À LA RÉUNION (PEIGEO).....	91

CROISEMENTS DES DONNÉES

LES NOUVEAUX QUARTIERS PRIORITAIRES DE LA POLITIQUE DE LA VILLE.....	99
CARACTÉRISATION DU FONCIER NON URBANISÉ.....	113
MAILLAGE DU RÉSEAU DES DÉCHÈTERIES.....	119

CONCLUSION GÉNÉRALE.....	124
---------------------------------	------------

Préfaces

Connaître et anticiper

La connaissance du territoire est indispensable pour conduire des politiques publiques qui répondent aux attentes de la population.

Le bilan annuel des 11 observatoires de l'Agorah contribue à cette connaissance et constitue bien un outil d'aide aux orientations stratégiques et à la prise de décisions.

Ce bilan est en outre accessible au public qui peut ainsi participer à l'évaluation des politiques mises en œuvre. Cette transparence est nécessaire.

Dans quelques mois se dérouleront les élections municipales et intercommunales et j'encourage les candidats à consulter les données collectées et analysées par les équipes de l'Agorah pour bâtir des programmes cohérents d'aménagement de leur territoire sur les volets du foncier économique, des mobilités durables, du logement et de la résorption de l'habitat indigne, des déchets, des équipements publics....

En effet si La Réunion est la 3ème région française la plus dynamique en matière de création d'équipements publics, notamment en matière de santé, on constate que sur les plans communal et intercommunal des efforts doivent encore être réalisés sur le volet des équipements scolaires, sportifs, de loisirs et culturels ou encore touristiques.

Notre territoire est contraint et les décideurs doivent continuer à agir pour maîtriser le développement urbain et économique tout en préservant les espaces agricoles et naturels.

L'analyse de l'Agorah sur les nouveaux quartiers prioritaires de la politique de la ville, livre des enseignements fort intéressants que je vous laisse découvrir. La politique de la ville est au cœur de la cohésion sociale, du développement économique, de la création d'emplois, du cadre de vie, des valeurs de la République et de la citoyenneté.

Enfin, les acteurs du territoire partagent également l'urgence de répondre aux besoins actuels et aux besoins anticipés par l'évolution démographique des populations les plus fragiles. Augmenter le nombre de places d'accueil pour les très jeunes enfants et créer des équipements dédiés aux personnes âgées sont deux défis à relever très vite.

L'action pour la connaissance du territoire, dans toutes ses facettes - territoire physique, naturel, humain, construit, économique - est un enjeu fondamental, aussi bien pour le portage des politiques publiques que pour la généralisation et le partage d'une vision la plus objective possible.

Pour satisfaire à ces objectifs, un observatoire est un outil idéal de connaissance. Il vise en effet à construire une vision objectivée de la dynamique territoriale dans la mise en œuvre d'une politique publique, parce que basée sur des données et des méthodes d'analyses rigoureuses, mais également une vision partagée, un observatoire étant aussi le lieu qui réunit les acteurs compétents sur le domaine qu'il traite.

L'animation, le partage entre acteurs et la production d'analyses territoriales, sont donc des enjeux fondamentaux de la vie d'un observatoire. En cela, l'Agorah a de fait une double légitimité pour le portage d'observatoires en lien avec l'aménagement du territoire : une compétence technique, à la fois sur la production d'étude et sur l'animation de réseau, et un positionnement au carrefour des compétences et des différents acteurs du territoire.

Le lecteur de ce bilan pourra s'apercevoir facilement de l'investissement réalisé, et de la chance qu'a l'île de La Réunion d'être particulièrement bien outillée par ces différents observatoires.



Fabienne COUAPPEL-SAURET
Présidente de l'AGORAH
Conseillère Régionale



Jean-Michel MAURIN
Vice-Président de l'AGORAH
Directeur de la DEAL



Méthode

OBJET DU DOCUMENT

Grâce à l'appui de ses administrateurs et à la consolidation de son réseau de partenaires locaux, la légitimité de l'AGORAH dans l'analyse du territoire de La Réunion s'est renforcée ces dernières années. Véritables outils d'aide à la décision, les observatoires de l'AGORAH répondent à tous les enjeux complexes d'aménagement et à une territorialisation des résultats. Les informations alimentent également les bases de données de l'agence et son système d'information géographique

Depuis 2014, l'AGORAH a pris l'initiative de synthétiser l'ensemble de ces travaux sous la forme d'un bilan annuel de ses observatoires et de ses bases de données.

Cette publication permet d'établir un état des lieux des observatoires existants mais surtout de valoriser les données disponibles (bases internes et externes) afin d'établir des croisements de données pertinents selon différentes échelles géographiques.

Ce document participe à la construction du futur projet de territoire en proposant des données fiables, pertinentes et spécifiques à chaque thématique de l'aménagement du territoire à La Réunion afin d'alimenter la réflexion et de susciter des réformes sur la base des données collectées.

Il s'agit dans ce cadre, de fournir des données qui soulignent les éléments positifs et défaillants de l'aménagement du territoire au niveau local et à terme de mesurer les performances des politiques publiques.

SÉCURISATION DES DONNÉES

Afin d'accompagner au mieux l'AGORAH, un système d'information sécurisé a été mis en place. L'objectif de ce système est de permettre le travail de l'équipe en « mode projet » dans toutes les étapes de réalisation, du recueil de données, à la valorisation.

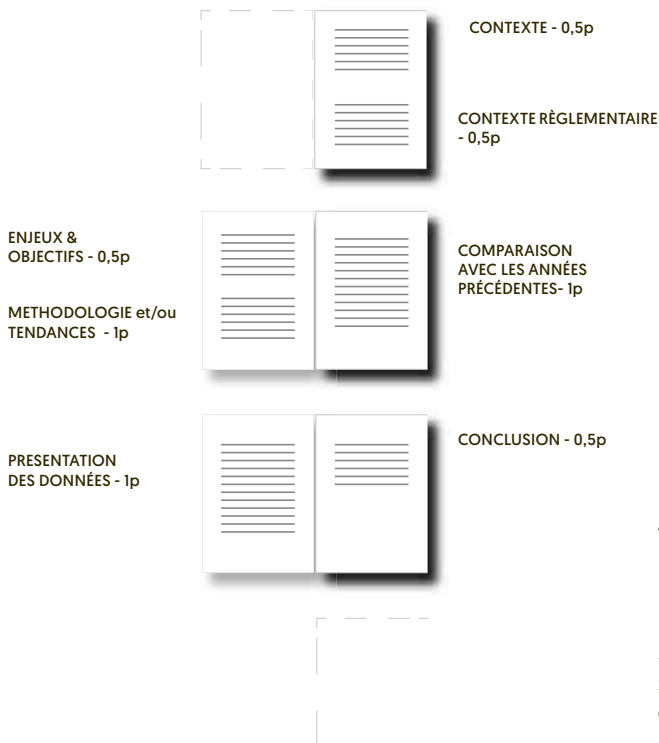
Ce système d'information qui intègre la dimension géographique [SIG] permet à la fois d'optimiser nos processus de production, mais également de sécuriser nos bases de données. L'accès aux ressources est différent pour chaque collaborateur selon plusieurs niveaux de droits :

- ✚ Accès limité ;
- ✚ Lecture simple des contenus ;
- ✚ Lecture / écriture.

Ce mode de fonctionnement maîtrisé nous permet aujourd'hui de nous engager sur la qualité des données produites d'une part, ainsi que sur la sécurité et l'unicité des données collectées d'autre part.

CONTENU

Pour la simplicité de lecture, le contenu de chaque observatoire est présenté dans la mesure du possible selon la forme suivante :



Cette présentation standardisée, permet au lecteur d'apprécier le travail de chaque observatoire. Les observatoires et bases de données suivantes sont abordés :

- + L'Observatoire du Foncier Économique ;
- + La Base permanente des PLU ;
- + L'Observatoire des mobilités durables et de l'intermodalité ;
- + L'Observatoire Réunionnais de l'Habitat Indigne ;
- + L'Observatoire des équipements ;
- + L'Observatoire des loyers privés de La Réunion ;
- + L'Observatoire des Transactions Immobilières et Foncière (OTIF) ;
- + L'Observatoire des Risques Naturels ;
- + L'Observatoire des Déchets ;
- + PEIGEO.
- + Le Groupe Etalement Urbain (GEU) ;

Afin d'illustrer ces présentations détaillées, il nous a semblé utile de proposer des croisements de données selon une forme également standardisée.

Sur la base des données construites et rassemblées par les observatoires, ces analyses et expertises répondent notamment aux besoins des acteurs de l'aménagement de La Réunion.

MÉTHODOLOGIE COMMUNE DES OBSERVATOIRES

Pour chacun de ces observatoires et bases de données, l'AGORAH met en place une méthodologie planifiée et structurée, comprenant la définition d'une équipe dédiée à la réalisation de l'observatoire, un pilotage séquentiel de l'outil et la constitution d'instances de suivi et de gouvernance.

Ces observatoires sont appuyés par :

Ces observatoires sont appuyés par :

- + l'animation des réseaux d'acteurs de l'aménagement du territoire, permettant l'échange des savoirs et savoir-faire et la capitalisation de bonnes pratiques.
- + un centre de ressources équipé de systèmes d'information géographique de pointe.

Le déroulé de la mise en œuvre d'un observatoire s'effectue par étape, de la manière suivante :

1. Constitution d'un comité technique [COTECH] et d'un comité de pilotage [COPIL] composé des acteurs intéressés par la thématique en question. Réunion de ces instances animée par le chargé d'études dédié pour définir notamment les contours de l'observatoire et les données qui seront collectés.
2. Constitution d'un modèle de données issu des échanges avec les instances gouvernantes de l'observatoire.
3. Création par le Pôle Ressource de l'AGORAH d'une base de données permanente et sécurisée. Recueil de l'information en continu par le chargé d'études dédié et animation du réseau d'acteur pour notamment identifier les pistes d'amélioration et de consolidation de l'observatoire.
4. Valorisation des données et bases de données de l'observatoire dans les publications de l'AGORAH et sur la Plateforme d'Échange de l'Information Géographique à La Réunion, PEIGEO.



- p 09.** L'Observatoire du Foncier Économique
- p 21.** La base permanente des PLU
- p 29.** L'Observatoire des mobilités durables et de l'intermodalité
- p 39.** L'Observatoire des équipements
- p47.** Le Groupe Étalement Urbain (GEU)
- p 53.** L'Observatoire Réunionnais de l'Habitat Indigne
- p 61.** L'Observatoire des Loyers Privés de La Réunion
- p 69.** L'Observatoire des Transactions Immobilières et Foncières (OTIF)
- p 75.** L'Observatoire des Risques Naturels
- p 81.** L'Observatoire Réunionnais des Déchets
- p 91.** La Plateforme d'Échange de l'Information Géographique à La Réunion (PEIGEO)



SYNTHÈSE DES OBSERVATOIRES



SYNTHÈSE



L'OBSERVATOIRE DU FONCIER ÉCONOMIQUE (OFE)

1 544 ha
dédiés aux
zones économiques

à La Réunion en 2018

250 ha
supplémentaires consommés
pour l'activité économique

à l'horizon 2025

12
emplois / entreprise en
moyenne

29 400
emplois générés

CONTEXTE

Pilier fondamental du développement des territoires, l'économie, à l'instar du logement, se traduit spatialement par le besoin d'espaces aménagés au sein desquels peuvent s'implanter les entreprises. Les zones d'activités économiques (ZAE) sont en ce sens des périmètres privilégiés, adaptés et dédiés à cette fonction.

Dès lors, la création de zones économiques, qui plus est sur un territoire insulaire et contraint tel que La Réunion, est une composante essentielle et stratégique de l'aménagement du territoire. Indissociable du triptyque habiter/se déplacer/travailler, il s'agit alors de planifier au mieux la création des ZAE mais également de suivre leur évolution afin de s'assurer d'une offre foncière en perpétuelle adéquation avec les besoins des entreprises.

C'est en 2003 que l'AGORAH, sous l'impulsion des acteurs de l'aménagement et du développement, crée un observatoire dédié au foncier économique. Dans un premier temps voué au recensement des zones d'activités de production, l'outil a peu à peu élargi son champ d'observation. Aujourd'hui, son appellation d'Observatoire du Foncier Économique confirme l'adoption d'une vision globale prenant en compte l'ensemble des espaces économiques [à vocation de production, commerciale, touristique, de fait] qui composent le territoire de La Réunion.

CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

Le SAR de 2011 pose les grandes orientations en matière d'aménagement du territoire pour les 20 années à venir. Le document de planification évaluait ainsi les espaces nécessaires au développement des activités économiques à 900 hectares à

l'horizon 2030. Entre 2011 et 2017, ce sont 300 hectares supplémentaires qui ont été consommés pour l'activité. L'un des rôles de l'observatoire consiste ainsi à suivre le développement des espaces économiques et de confronter ces chiffres au SAR.

À travers la Loi NOTRe, portant sur la Nouvelle Organisation Territoriale de la République, la Région se voit chargée de la définition d'orientations en matière de développement économique à travers l'élaboration du Schéma Régional de Développement Économique, d'Innovation et d'Internationalisation (SRDEII). Ce nouveau document vient ainsi remplacer définitivement les anciens Schémas Régionaux de Développement Économique (SRDE), pour une durée de 5 ans. C'est en 2017, que la Région Réunion a ainsi présenté le SRDEII posant les grandes orientations économiques pour le territoire.

Autre conséquence de la loi NOTRe, Les zones d'activités économiques sont redevenues un sujet de premier ordre, notamment par le transfert de leur compétence opéré depuis le 1er janvier 2017 des communes vers les intercommunalités. Cela

a notamment soulevé la question de leur gestion, relevant désormais des EPCI. Face aux nouvelles compétences, notamment économiques, qui leur sont confiées et en résonance au SRDEII, les EPCI se penchent sur leur stratégie de développement à travers la planification de leur projet de territoire. Le TCO et la CINOR se sont également munis d'un Schéma d'Aménagement des Activités Économiques (SAAE) afin de poser leurs ambitions en matière de développement économique.

Ces changements notoires en matière de politique économique, de plus en plus nécessitante d'une connaissance approfondie du territoire au service d'une vision prospective, attestent par la même occasion de la plus-value des données produites par l'Observatoire du Foncier Économique, qui après une phase de restructuration, est aujourd'hui en pleine expansion.

UN OBSERVATOIRE AU SERVICE D'UNE CONNAISSANCE FINE DU TERRITOIRE

Depuis sa restructuration en 2015 et jusqu'en 2016, le principal enjeu de l'observatoire était avant tout de se doter de données actualisées et fiables, le dernier recensement ayant eu lieu en 2011, permettant de caractériser au mieux les espaces économiques du territoire. Grâce à la mise en place d'une gouvernance partenariale, chaque partie prenante a pu faire remonter ses besoins, l'observatoire s'engageant à renseigner au mieux les indicateurs demandés.

Il a donc fallu une année afin d'obtenir des résultats fiables sur l'ensemble des zones économiques du territoire. Cela s'est traduit par plusieurs étapes qui ont jalonné le travail de recensement, gages de données partagées, fiables et au plus proche de la réalité du terrain.

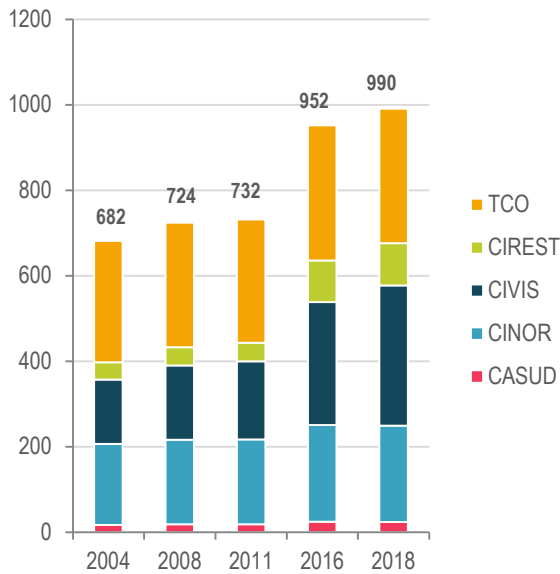
La base de données de 2011 de l'AGORAH sur les zones de production a été le premier appui du recensement, et permettant une connaissance des zones de production existantes. Afin de compléter ces données, des entretiens avec l'ensemble des EPCI, communes et gestionnaires de zones d'activités ont été réalisés pour permettre d'obtenir le maximum d'informations existantes.

Suite à cette étape et afin de s'assurer de la fiabilité des données, chaque zone d'activités a fait l'objet d'une visite de terrain à la parcelle afin de récolter les données fines (nom entreprise, occupation parcellaire, ...).

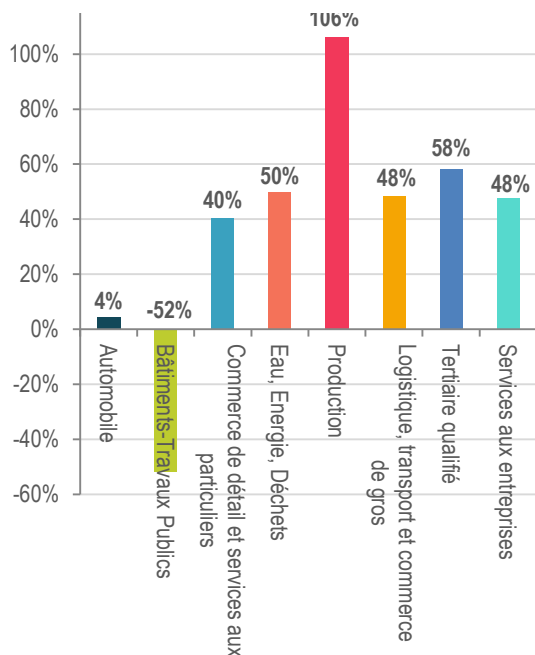
Les deux dernières étapes ont permis ensuite de fiabiliser les informations à travers des contrôles géomatiques, mais également à travers de nouveaux entretiens avec les EPCI, les communes et les gestionnaires de ZAE.



Un foncier économique toujours en augmentation



Évolution de la surface parcellaire en hectares dédiée aux ZAE par EPCI entre 2004 et 2018



Évolution de la surface parcellaire dédiée à chaque filière d'activités dans les ZAE entre 2004 et 2018

Depuis 2004, ce sont 308 hectares qui ont été nouvellement aménagés en faveur des espaces économiques de production, soit une moyenne de 22 hectares par an au cours des 14 dernières années. Au regard du graphique ci-dessus, on note un bond notable entre 2011 et 2016 grâce à une dynamique de créations de nouvelles ZAE mais également d'extensions d'espaces existants.

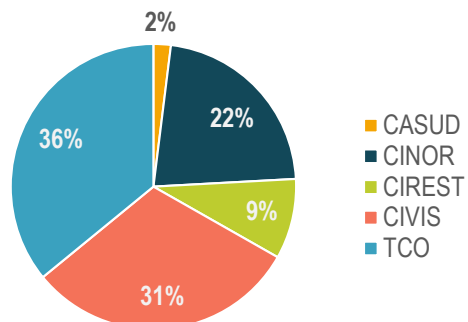
À l'échelle des EPCI, si la CINOR, la CASUD et le TCO sont restés plutôt stables sur la période 2004-2018, la CIVIS a vu sa surface dédiée aux ZAE augmenter de manière significative. En effet, la CIVIS a été le territoire le plus dynamique de La Réunion en matière d'aménagement de nouvelles zones économiques avec notamment la création de la ZAC Roland HOAREAU qui à elle seule représente 87 hectares supplémentaires.

Dans une moindre mesure, la CIREST a également connu une augmentation de sa surface dédiée aux ZAE grâce à plusieurs créations au cours de la période. Finalement, le graphique traduit le rattrapage réalisé par la CIVIS vis-à-vis du TCO et de la CINOR mais également la faible part que représentent la CIREST et la CASUD.

D'une manière générale, l'ensemble des filières d'activités a connu une augmentation de la surface qui leur est dédiée au sein des ZAE, à l'exception du BTP. Ce phénomène s'explique en partie par un affinage de la nomenclature d'activités utilisée par l'observatoire en 2016. Cela a ainsi eu pour effet de reclasser les entreprises spécialisées dans la fabrication d'éléments en béton pour la construction, particulièrement nombreuses et occupant des surfaces importantes, au sein de la filière Production.

Au-delà de ces deux secteurs, on note une forte progression de l'ensemble des filières pour lesquelles l'augmentation de la surface parcellaire a été au minimum de 40% entre 2004 et 2018. Seule la surface dédiée à la filière automobile est restée relativement stable sur les 14 dernières années.

En 2018, 21 des 24 communes de La Réunion disposent d'au moins un espace économique sur leur territoire. À l'échelle régionale, ce sont 118 espaces économiques qui sont recensés, représentant 1 544 hectares soit l'équivalent de plus de 2 000 terrains de football.



Part de la surface dédiée aux espaces économiques sur chaque intercommunalité



Des espaces économiques inégalement répartis

Malgré tout, ces espaces économiques ne se répartissent pas de manière homogène sur le territoire. Trois pôles concentrent la grande majorité des espaces économiques :

- Saint-Denis / Sainte-Marie,
- Le Port / La Possession / Saint-Paul,
- L'Étang-Salé / Saint-Louis / Saint-Pierre.

Les bassins de vie Sud et Est et les Hauts restent en retrait

Conséquences d'une image peu attractive, de l'éloignement des infrastructures portuaires et aéroportuaires voire d'un manque de communication sur l'offre disponible, les bassins de vie Est, Sud et les Hauts disposent de peu d'espaces économiques et, qui plus est, peinent à attirer les entreprises.

La faible disponibilité foncière au sein des autres bassins plus attractifs peut toutefois se révéler être un atout en faveur d'une nouvelle dynamique pour ces territoires, à condition de proposer une offre qui se différencie et surtout adaptée aux entreprises.

On observe en effet un changement dans la recherche des entreprises en matière de foncier et/ou de locaux d'activités. Ces dernières recherchent davantage de plus petites surfaces mais mieux aménagées, ce qui permet un prix de loyer et/ou d'achat moins élevé. Les entreprises sont également de plus en plus attentives à la qualité des espaces économiques, à leur gestion et aux services qui peuvent être proposés à leurs salariés.

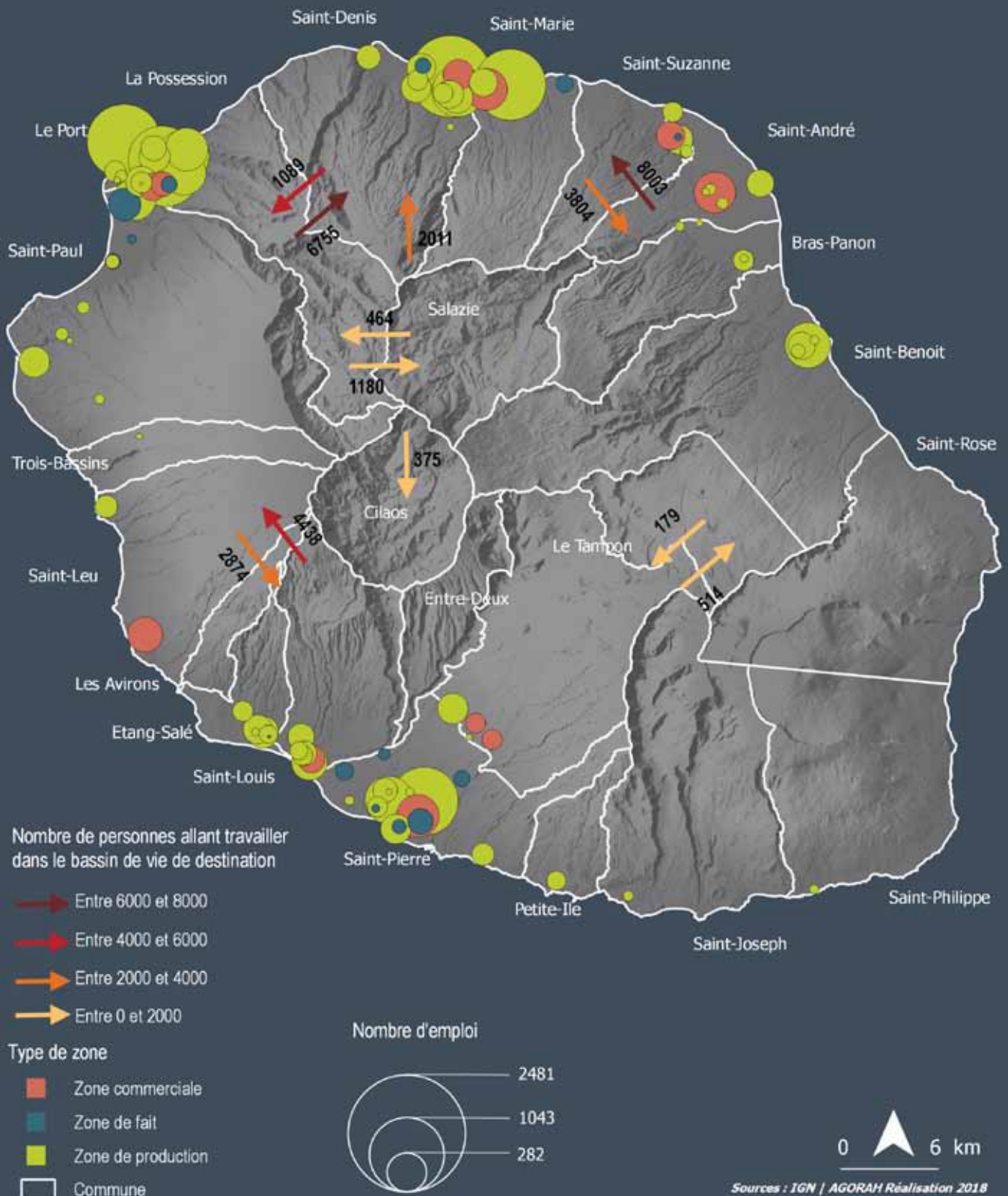


ZAC de Sacré Coeur - Le Port



Restaurant de vente à emporter

RÉPARTITION DES EMPLOIS DANS LES ESPACES ÉCONOMIQUES DE LA RÉUNION



Les espaces économiques, sources de déplacements pendulaires importants

Face à cette concentration des espaces économiques, les déplacements entre les bassins de vie pour se rendre à son lieu de travail se sont accrus depuis 10 ans, comme l'indique les données issues de l'Enquête Déplacements Grand Territoire réalisée en 2016.

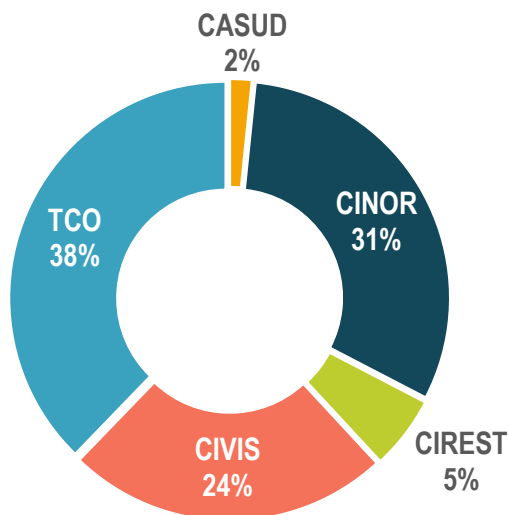
Ce sont près de 35 000 déplacements quotidiens entre les microrégions enregistrés en 2016 pour le seul motif travail, soit +13 500 en 10 ans. La CINOR reste de loin le bassin d'emplois le plus attractif avec près de 16 800 déplacements entrants quotidiens pour motif travail vers celui-ci, soit 48% du total régional.

Les espaces économiques : des terrains fertiles pour l'emploi

À l'échelle régionale, les 118 espaces économiques du territoire recensés concentrent près de 29 400 emplois, soit 11,5% des emplois totaux de La Réunion.

Les zones économiques abritent souvent les plus gros employeurs du territoire en raison d'un besoin en foncier important de la part de ces entreprises. En ce sens, on recense 53 entreprises employant 150 salariés ou plus au sein des espaces économiques du territoire.

Ainsi, les établissements implantés en espaces économiques emploient en moyenne 12 salariés chacun, contre 3,5 emplois par entreprise à l'échelle de l'ensemble du territoire.



Part des emplois générés par les espaces économiques par EPCI

Un foncier économique sous tension : 4% d'espaces libres dans les ZAE

Il reste difficile pour une entreprise de trouver une place au sein des espaces économiques du territoire. Les parcelles disponibles à la vente et/ou à la location pour leur implantation, restent peu nombreuses en 2018 et représentent 4% de la surface totale des ZAE du territoire, soit 40 hectares. On notera tout de même une évolution positive depuis 2008 où seuls 5 hectares étaient disponibles pour les entreprises. Il s'agit donc de poursuivre les efforts d'optimisation des ZAE existantes afin d'accueillir des entreprises supplémentaires.

Les projets d'espaces économiques : un potentiel foncier non négligeable à structurer

Deuis 2018, pas moins de 37 projets de création d'espaces économiques ont été recensés sur l'ensemble du territoire. Additionnées, les surfaces dédiées à l'ensemble de ces projets représentent une enveloppe totale de 328 hectares supplémentaires, dont :

- + 275 hectares pour la création d'espaces économiques de production,
- + 48 hectares pour la création d'espaces commerciaux,
- + 5 hectares en faveur de projets d'aménagement mixtes mêlant le plus souvent commerces et locaux d'activités.

Ces surfaces semblent cohérentes avec les besoins exprimés. Il s'agira toutefois de s'assurer que la forme des aménagements de ces futurs espaces corresponde à la demande des entreprises et dispose des services nécessaires.

Pour une meilleure gestion des espaces existants

En parallèle des actions pour l'aménagement de nouveaux espaces économiques, encourager une meilleure utilisation des ZAE existantes semble être un enjeu majeur afin de disposer de plus d'espaces pour les entreprises. Cela passe notamment par la mise en œuvre de services mutualisés (stationnements, stockage, salles de réunion, plan déplacements entreprises, gestion des déchets, ...), mais qui aujourd'hui ne restent que très peu appliqués sur le territoire.

Vers la création de « managers des espaces économiques » ?

Créer des zones d'activités économiques identiques sur l'ensemble du territoire n'a plus de sens aujourd'hui. Il s'agit de prendre en compte la situation des entreprises et leurs besoins, et d'apporter un vrai service d'accompagnement.

Pour ce faire, disposer d'un gestionnaire ou d'un animateur dédié à chaque espace économique semble essentiel. Cela permet de disposer d'une personne garante du bon fonctionnement de la ZAE et vers qui les entreprises peuvent se tourner afin d'exprimer leurs besoins.

Dans le cadre de la revitalisation des centres villes, on a vu émerger des « town-managers », dans l'objectif de leur redynamisation. Ce sont des actions qui ont eu des effets très positifs. En ce sens, on pourrait imaginer des « managers des espaces économiques », véritables trait d'union entre la collectivité et les entreprises implantées au sein de la ZAE.

Regard sur l'évolution des zones de production (ZAE) à horizon 2025

En 2025, ce ne sont pas moins de 1343 hectares qui devraient être dévolus aux seuls espaces économiques de production (ZAE) si l'on suit la tendance actuelle, soit une augmentation de plus de 27 hectares par an (environ 200 hectares) en l'espace de 7 ans.

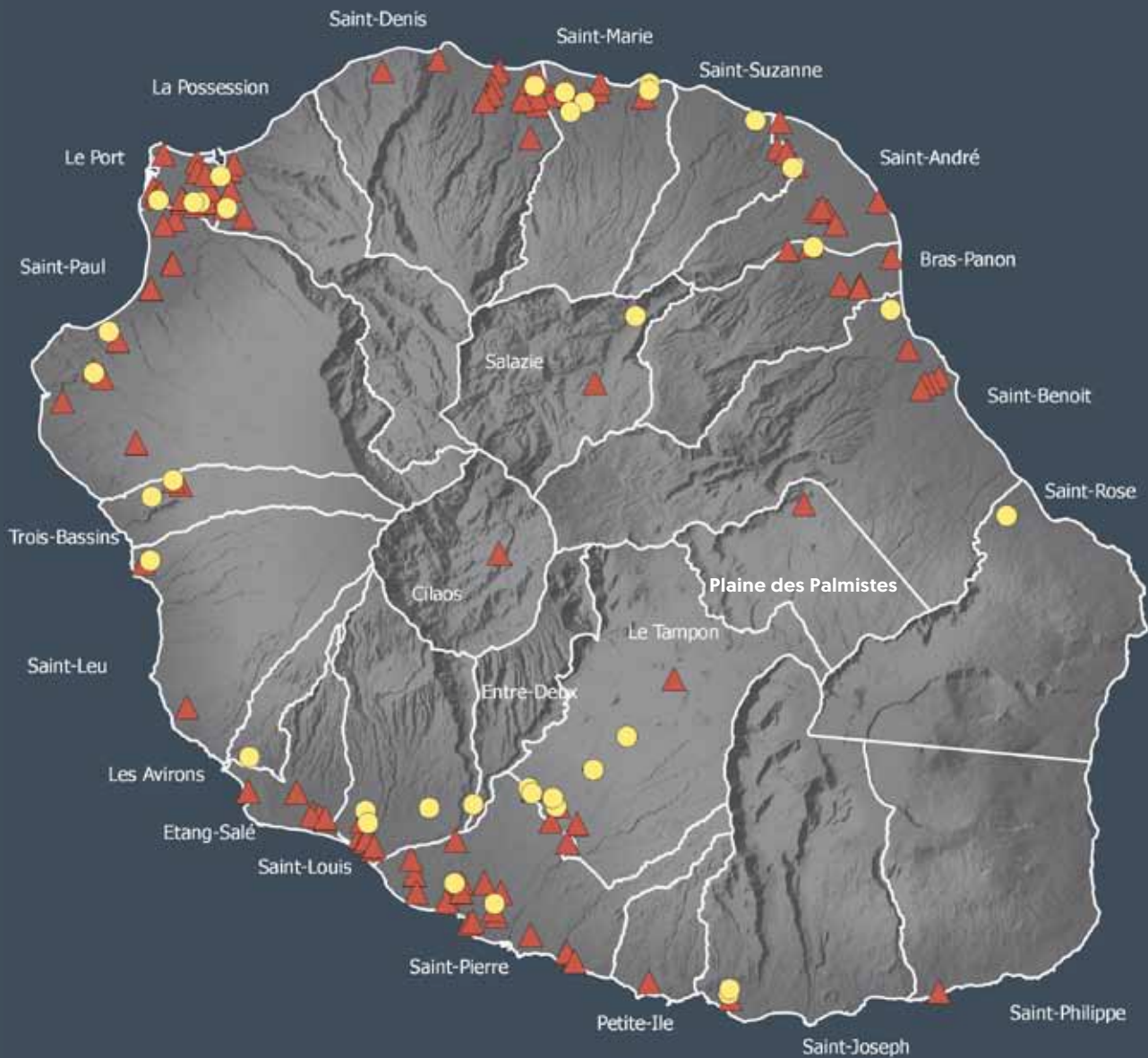
En parallèle, il est également primordial de mener un travail sur les espaces existants afin de proposer des solutions d'accueil supplémentaires sans attendre l'aménagement d'une nouvelle offre, ce qui permettrait d'être plus économe en espace.

Les efforts doivent se poursuivre en faveur de l'implantation des entreprises relevant notamment de l'artisanat. Ces dernières semblent encore manquer cruellement d'espaces adaptés à leur besoin sur notre territoire alors même qu'elles constituent 90% des entreprises présentes sur l'île.



VISION D'ENSEMBLE DES ESPACES ÉCONOMIQUES

EXISTANTS ET DES PROJETS



- Zones d'activités
- Projets
- Commune

0 6 km

Sources : IGN | AGORAH Réalisation 2018

Un déséquilibre territorial difficile à inverser

Au vu de la localisation des projets, le déséquilibre territorial constaté aujourd'hui en matière d'implantation des espaces économiques devrait se poursuivre dans les années à venir (cf. cartographie de la page précédente). La CASUD et la CIREST restent ainsi en retrait par rapport aux trois autres bassins de vie. Ces derniers poursuivent d'ailleurs leur progression. Néanmoins, les différents projets recensés sur la CASUD et la CIREST marquent une véritable volonté de rattrapage de la part de ces deux territoires.

Des espaces économiques à (ré)inventer en zone rurale et dans les Hauts

Le développement d'espaces économiques dans les Hauts et en milieu rural passe d'abord par un changement de manière de faire. Les Hauts affichent des situations très disparates qui ne permettent pas le développement d'immobiliers d'entreprises sans une connaissance approfondie du territoire d'accueil.

Il s'agit dès lors d'innover et de ne pas se limiter à un seul type d'espace. En effet, la zone d'activités n'est peut-être pas la forme la plus adaptée pour ces territoires. Il faut alors partir des particularités du territoire pour définir l'aménagement adéquat.

Les outils numériques mis à disposition par l'OFE

La stratégie de l'agence est de proposer aux utilisateurs (techniciens, élus, citoyens, entreprises) des outils interactifs pour que chacun puisse s'approprier la donnée selon ces besoins propres. L'accès à ces données doit être intuitif et facile pour le plus grand nombre. A travers la mise à jour de la plateforme de diffusion de données PEIGEO, deux principaux outils numériques ont été mis en place afin de partager les données issues de l'Observatoire du Foncier Economique.

> Le tableau de bord des espaces économiques

Chaque bloc de ce tableau de bord est dynamique et permet de connaître en temps réel et à différentes échelles géographiques, par exemple, les secteurs d'activités présents sur une zone d'activités particulière, les entre-

prises qui y sont implantées, ou encore les typologies d'espaces économiques présentes sur chaque commune. Un clic sur chaque entité permet de mettre à jour l'ensemble et ainsi d'affiner son niveau d'analyse selon les besoins. Cet état des lieux en temps réel va ainsi beaucoup plus loin que la simple mise en partage de données brutes.



> La carte interactive des espaces économiques

La carte interactive permet de traduire géographiquement les principales données issues du tableau de bord numérique. Ainsi, on peut observer la répartition des espaces économiques sur le territoire tout en zoomant pour obtenir un niveau de détail très fin (à la parcelle) et disposer d'informations à différentes échelles géographiques.



“ [...] La stratégie de l'agence est de proposer aux utilisateurs (techniciens, élus, citoyens, entreprises) des outils interactifs pour que chacun puisse s'approprier la donnée selon ces besoins propres [...] ”



CONCLUSION & PERSPECTIVES

L'année écoulée a marqué un réel tournant pour l'Observatoire du Foncier Economique, tant elle a été fructueuse en matière de données récoltées, d'expertises croisées avec les acteurs mais aussi d'analyses permises par un outil désormais arrivé à maturité.

Riche des nombreux événements organisés depuis 2 ans, l'Observatoire du Foncier Economique, au-delà de son rôle principal d'observation et d'expertise, se voit peu à peu devenir un véritable lieu d'échanges. L'outil a ainsi su construire un réseau constitué d'acteurs variés et de plus en plus nombreux permettant collectivement de porter les réflexions sur les différentes problématiques qui entourent le foncier économique.

Au fil des concertations, l'observatoire s'enrichit et élargit ses expertises. Après un exercice quantitatif nécessaire en 2016 qui a donné lieu à la production des Atlas du Foncier Economique, l'OFE, a investi le champ de la prospective et offre une vision qualitative quant à l'évolution du foncier économique sur notre territoire.

S'inscrire dans une démarche de sobriété foncière tout en répondant aux besoins d'implantation des entreprises, éviter les conflits d'usages mais faire des espaces économiques des parties intégrantes de la ville, favoriser l'émergence d'espaces adaptés aux besoins et décupler les synergies, ... autant de défis qu'il s'agit encore de relever.

L'OFE s'inscrit pleinement dans ce challenge et poursuit ses efforts au service des acteurs de l'aménagement et du développement économique, en faveur d'un développement territorial à la fois dynamique et soutenable. ■

“ [...] L'année passée a marqué un réel tournant pour l'Observatoire du Foncier Economique, tant elle a été fructueuse en matière de données récoltées, d'expertises croisées avec les acteurs mais aussi d'analyses permises par un outil désormais arrivé à maturité “



Pôle Développement et Territoire

Le pôle Développement et Territoire s'articule autour des notions qui définissent les modes de vivre de la population sur le territoire réunionnais : Comment habiter, travailler et se déplacer ? Ces trois fonctions du quotidien ont une influence les unes par rapport aux autres, elles interagissent ensemble : on habite en fonction d'où on travaille (ou inversement), on utilise les modes de transports en fonction de ses contraintes liées à son lieu d'habitation et de sa zone d'emploi, ainsi que de ses habitudes de vie (loisirs, achats, écoles, ...).

L'AGORAH met à disposition ses qualités d'observation et d'expertise pour apporter des éléments de réponse aux collectivités, professionnels et grand public sur des problématiques telles que : trouver un logement désirable, adapté à son budget ; accompagner les projets d'aménagement dès leur conception en partageant les bonnes pratiques ; connaître les pôles générateurs d'emplois, les filières en forte dynamique, les zones d'activités économiques existantes ou en projet, les besoins des entreprises ; encourager et suivre le développement de modes alternatifs à la voiture, les mobilités durables et l'intermodalité.

Chargé d'études Urbanisme Économique et Commercial, Equipements :

Team Leader

Vincent SAMINADIN - saminadin@agorah.com
0262 72 15 48





Vue aérienne de l'Est de La Réunion



SYNTHÈSE



LA BASE PERMANENTE DES PLU

3
Projets de PLU
approuvés
en 2019

14
PLU
compatibles
avec le SAR

453 ha
d'extensions
autorisées
sur 14 des
24 communes

CONTEXTE

Le cadre juridique et institutionnel de la planification a été profondément remanié au cours de ces dix dernières années, afin d'offrir une nouvelle donne aux documents d'urbanisme. L'enjeu majeur soutenu par ces mutations législatives, est un intérêt général de modernisation des documents d'urbanisme par leur dématérialisation. En effet, avec l'avènement des technologies de l'information et de la communication, la communauté d'utilisateurs des Systèmes d'Information Géographique (SIG) s'élargit, se composant aujourd'hui de professionnels et du grand public.

Il s'agit alors de rendre les documents d'urbanisme accessibles à tous (professionnels, administrations, citoyens...). Ceci afin de répondre à une perspective plus large visant la modernisation de l'administration, notamment pour améliorer l'efficacité de l'action administrative et la qualité de la gestion publique, améliorer les services rendus aux citoyens, ou encore simplifier l'organisation administrative de l'État. Cependant, l'hétérogénéité des formats et des supports a mis en exergue les besoins d'interopérabilité et de mutualisation de la donnée.

Au regard de ces problématiques, des initiatives ont vu le jour afin de normaliser et de standardiser les données numériques, facilitant ainsi l'accessibilité et le partage des données géographiques.

Au vu de ce contexte de modernisation des documents d'urbanisme, les partenaires de l'AGORAH lui ont confié depuis 2012, la réalisation et la mise en œuvre opérationnelle d'un référentiel géographique numérique et normalisé des documents d'urbanisme [Plans d'Occupation des Sols (POS) et Plans Locaux d'Urbanisme (PLU)] en vigueur sur le territoire réunionnais. Dénommée « Base permanente des POS/PLU », cette base de données a été constituée à partir des données cartographiques et des pièces constitutives inhérentes à chaque document d'urbanisme, remises et validées par les communes.

... Il s'agit alors de rendre les documents d'urbanisme accessibles à tous (professionnels, administrations, citoyens...).



CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

En tant qu' «outils essentiels au service de l'égalité des territoires, car ils génèrent une solidarité territoriale à travers la planification partagée », les documents d'urbanisme ont fait l'objet ces dernières années d'une évolution réglementaire et législative [lois Grenelle , ALUR , NOTRe , Egalité et Citoyenneté , Egalité réelle en outre-mer , ordonnance du 5 janvier 2012 , ELAN ...], 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 ».

Par ailleurs, concernant la disposition de la loi ALUR sur le transfert automatique de la compétence d'élaboration du PLU aux communautés d'agglomération et aux communautés de communes, l'ensemble des communes du territoire se sont prononcées

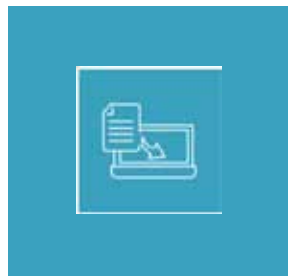
en début d'année 2017 contre ce transfert de la compétence PLU à leurs intercommunalités respectives. La loi ELAN impacte également les documents d'urbanisme, notamment par rapport à la loi Littoral [suppression de la notion de « hameau nouveau intégré à l'environnement »].

Plusieurs échéances ont été fixées aux collectivités, notamment par les lois Grenelle et ALUR, 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 (gestion économe des espaces agricoles, naturels et forestiers ; amélioration de la performance énergétique des bâtiments ; préservation de la biodiversité, etc.). En matière de planification territoriale, il y a parmi les principales dispositions mises en œuvre :



Caducité des POS

Application du Règlement National de l'Urbanisme (RNU) aux communes disposant d'un POS depuis le 26 septembre 2018 pour les communes d'Outre-Mer



Dématérialisation des documents d'urbanisme

Ordonnance n°2013-1184 du 19 décembre 2013 :

- + **1er janvier 2016 au 1er janvier 2020** : Numérisation obligatoire au format CNIG et transmission à l'Etat dans ce format.
- + **1er janvier 2020** : Publication obligatoire des documents d'urbanisme sur le portail national de l'urbanisme au fur et à mesure des modifications de leurs dispositions (sans conséquences juridiques).

ENJEUX ET OBJECTIFS

Grâce à sa dynamique d'actualisation en continu, la base permanente des POS/PLU répond, dans le cadre des missions de l'AGORAH, à plusieurs objectifs :

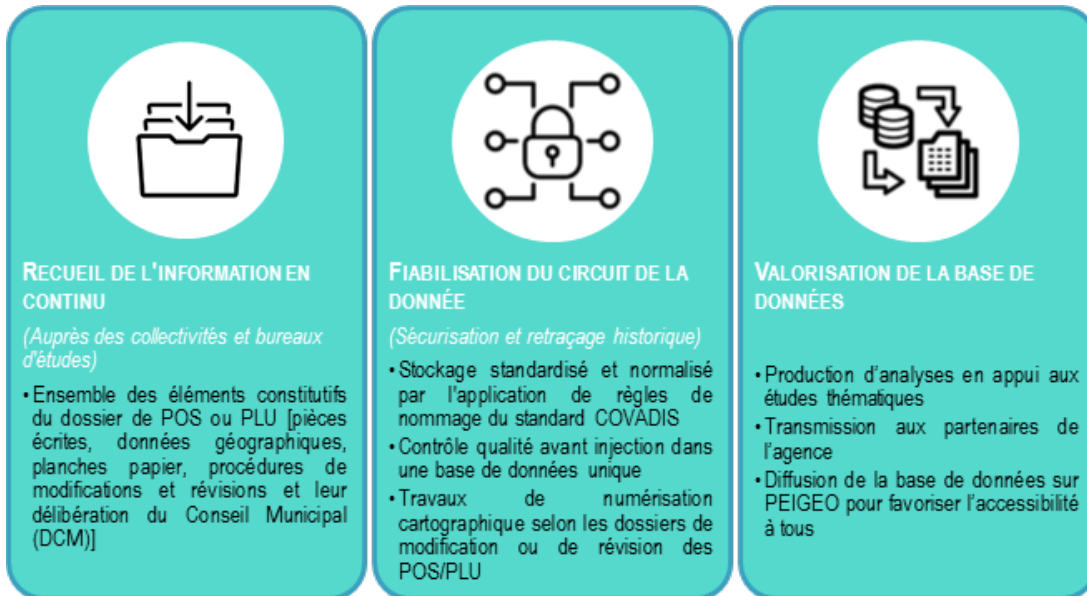
- + La production d'analyses thématiques traduisant la réalité immédiate du territoire ;
- + Le suivi de l'articulation des dispositions réglementaires du SAR et leurs traductions

dans les documents d'urbanisme, dans le cadre du suivi des indicateurs du Schéma d'Aménagement Régional [SAR] ;

- + L'accompagnement à la mise à disposition des documents d'urbanisme sur le Géoportail de l'Urbanisme [GPU], en cohérence avec les exigences européennes et nationales.

MÉTHODOLOGIE

La méthode de constitution de la base permanente des POS/PLU repose sur trois grandes étapes, au cours desquelles l'agence d'urbanisme propose son assistance aux collectivités à chaque phase de constitution :



Logements collectifs - Ile de La Réunion

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.

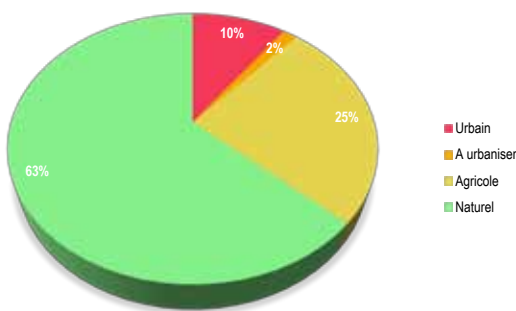
⁷ Ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme.

⁸ Article, « Loi égalité et citoyenneté : quelles évolutions majeures en matière d'urbanisme ? », <http://www.citadivision.com>, 30 mars 2017.

La valorisation des données

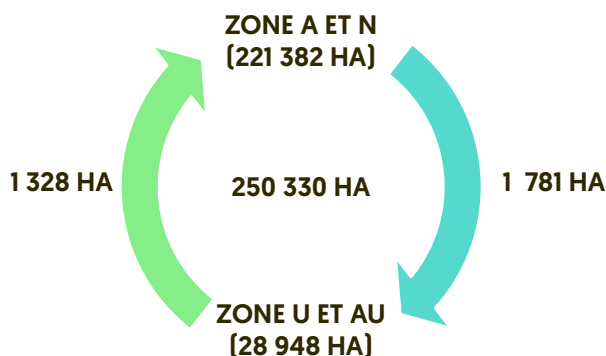
La part de chaque zonage réglementaire sur l'ensemble du territoire est actuellement de :

- + 12% de zones à vocation urbaine (U et AU) soit 28 948 hectares ;
- + 25% de zones agricoles soit 63 155 hectares ;
- + 63% de zones naturelles soit 158 562 hectares.



Répartition des zonages réglementaires en 2019

Outre le recueil de la donnée quantitative, la base permanente POS/PLU a également vocation à assurer la production d'une donnée qualitative permettant de donner du sens aux évolutions du contenu des documents d'urbanisme. La valorisation de ces données réglementaires montre plusieurs dynamiques intéressantes à l'œuvre depuis l'approbation du SAR en 2011 :



Extensions urbaines autorisées depuis l'approbation du SAR au 13 novembre 2019

Les extensions urbaines réglementaires sont relativement contenues depuis l'approbation du SAR grâce notamment aux efforts de mise en compatibilité des documents d'urbanisme avec ledit schéma. En effet 14 communes sur 24, soit un peu moins de la moitié, ont consommé « seulement » 453 ha d'extensions urbaines sur les 1 300 ha autorisées par le SAR pour l'ensemble des communes.

TENDANCES

Depuis 2 ans, les volets "observatoire et expertise" de la base permanente des POS/PLU ont évolué suite à l'approbation de 10 projets de PLU (La Petite-Ile, L'Etang-Salé, Saint-André, Sainte-Suzanne, Trois-Bassins, Le Port, Le Tampon, Sainte-Rose, La Possession et Saint-Joseph). A ce jour, l'AGORAH a porté son analyse sur 15 projets de PLU confirmant ainsi le développement d'une vraie expertise dans ce domaine. À cet effet, l'agence produit des notes techniques constituant des éléments d'analyse et d'observation quant à la compatibilité des projets de PLU par rapport au SAR.

Au regard des prescriptions du SAR, ces notes techniques examinent les projets de PLU sur trois grands volets :

- + Le volet urbain, par rapport notamment aux espaces urbains à densifier (EUD), aux espaces d'urbanisation prioritaire (EUP), aux zones préférentielles d'urbanisation (ZPU), aux possibilités d'extension dans les territoires ruraux habités et à l'utilisation des extensions urbaines ;
- + Le volet économique, par rapport notamment aux zones d'activités ;
- + Le volet environnemental, par rapport notamment aux espaces de continuité écologique et aux espaces de coupures d'urbanisation.

Le format des notes d'analyse réalisées par l'AGORAH a évolué. Devenues plus synthétiques et concises, elles sont plus adaptées au délai de la phase de consultation des PPA. Afin d'illustrer et d'alimenter ces notes techniques, des cartographies thématiques (35 000e et 100 000e) les accompagnent, permettant d'observer les changements opérés entre l'ancien POS ou PLU et le projet. Cette mission se poursuit selon une grille d'analyse identique.



CONCLUSION

Les partenaires de l'AGORAH ont ainsi souhaité anticiper le mouvement de modernisation de l'urbanisme, en confiant à l'agence d'urbanisme, la réalisation et la mise en œuvre opérationnelle d'un référentiel géographique numérique et normalisé des documents d'urbanisme [Plans d'Occupation des Sols (POS) et Plans Locaux d'Urbanisme (PLU)] en vigueur sur le territoire réunionnais.

En offrant une vision partagée et cohérente des documents d'urbanisme en vigueur à La Réunion, cette base de données se veut être un outil d'aide à la décision à la conduite des politiques publiques pour tous, tant pour les services administratifs et les professionnels, que les citoyens. En outre, la base permanente des POS/PLU nourrit les études prospectives de l'agence, notamment dans le cadre du suivi des indicateurs réglementaires du Schéma d'Aménagement Régional, ou l'étude de l'occupation des sols, ou dans le cadre de diagnostics territoriaux. Elle permet ainsi d'orienter les pistes de réflexion et d'apporter des

réponses autour des enjeux économiques et de démocratie.

Son principal attrait reste le suivi de la mise en compatibilité progressive des documents d'urbanisme, tant avec les objectifs du SAR qu'avec ceux des lois Grenelle 2, ALUR et ELAN, ceci au regard des échéances fixées. A ce titre, plus de la moitié des communes ont approuvé leurs PLU et sont ainsi en compatibilité avec le document-cadre.

En 2019 et 2020, L'AGORAH va amplifier cette démarche participative et concertée avec les collectivités pour :

- + assurer la mise à jour en continu de la base permanente des POS/PLU .
- + accompagner les communes sur l'élaboration de leurs documents de planification.

En parallèle, l'AGORAH proposera un accompagnement pour la mise à disposition de leur document d'urbanisme sur le Géoportail de l'Urbanisme. ■

Pôle Aménagement & Environnement

Le pôle Aménagement et Environnement de l'AGORAH organise ses activités afin de répondre à l'enjeu d'un aménagement du territoire qui intègre les problématiques environnementales, tant au niveau des thématiques abordées qu'au niveau des documents réglementaires dont le territoire est doté à chacune de ses échelles.

La transition écologique, la gestion des déchets, ou encore la prise en compte des risques naturels dans l'aménagement font ainsi partie des thématiques portées par ce pôle à travers 2 observatoires phares que sont l'Observatoire Réunionnais des Déchets et l'Observatoire des Risques Naturels.

La dimension réglementaire se retrouve quant à elle via des activités centrées sur l'appui aux collectivités dans l'élaboration, l'analyse, le suivi ou l'évaluation de leurs projets [SAR, SCOT, PLU]. L'ensemble étant renforcé par le portage d'une dimension études urbaines transversale aux différentes thématiques.

Chef de projet en Urbanisme

Frédéric TECHER - techer@agorah.com



Assistante chargée d'études Cartographie

Angélique AUDENAERT - riviere.angelique@agorah.com





SYNTHESE



L'OBSERVATOIRE DES MOBILITÉS DURABLES ET DE L'INTERMODALITÉ

48%
des émissions de GES
sont dûes
au transport routier

17%
des réunionnais se déplacent au même moment
à 7h45

90%
des déplacements
tous motifs confondus
sont à destination des
zones littorales

CONTEXTE

Au cœur de tous les grands projets de territoire, les mobilités alimentent de plus en plus les réflexions sur l'aménagement depuis plusieurs années. L'étude des mobilités est une entrée pertinente pour rendre compte des évolutions de la société réunionnaise. Que ce soit pour aller travailler, se former ou pour se divertir, les mobilités sont partout.

C'est pourquoi l'Observatoire des Mobilités Durables et de l'Intermodalité doit proposer les analyses pertinentes pour que les acteurs publics puissent offrir de meilleures conditions de mobilité pour tous, tout en maîtrisant les nuisances causées par la croissance rapide de la demande en déplacements.

De plus, les projets d'infrastructures participent à insuffler un nouvel élan et une nouvelle dynamique globale pour La Réunion de demain. Ainsi de nouvelles volontés de développement des modes doux ou guidés, ou encore le développement du transport par câble émergent, et visent à freiner l'accroissement constant de l'usage de la voiture individuelle pour faciliter ainsi la mobilité des Réunionnais.

Afin de pouvoir mesurer, quantifier et qualifier au mieux les déplacements de demain, l'AGORAH s'est vu confier en 2016 par ses partenaires, la reprise et le pilotage de l'Observatoire des Transports et des Déplacements, devenu aujourd'hui l'Observatoire des Mobilités Durables et de l'Intermodalité.



TCSP - Saint-Denis



CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

Sur le territoire réunionnais, plusieurs documents fixent les grands objectifs à atteindre en matière d'aménagement et de mobilité :

- + Le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) ;
- + Le Schéma Régional des Infrastructures et des Transports (SRIT) ;
- + la Planification Régionale de l'Intermodalité (PRI) ;
- + le Plan Régional Vélo (PRV) ;
- + Le Schéma Directeur du covoiturage.

Ces documents évolueront probablement au cours des prochaines années, puisque 35 ans après la loi LOTI, une nouvelle loi sur les mobilités, dite loi d'orientation sur les mobilités « LOM », a été présentée en Conseil des ministres le 26 novembre 2018 et adoptée par l'Assemblée nationale le 18 juin 2019.

En effet, les études et enquêtes menées sur les déplacements en France métropolitaine comme à La Réunion ces dernières années ont permis de tracer un portrait des mobilités qui confirme notamment la prédominance de la voiture individuelle dans les déplacements quotidiens.

Ces constats ont pu se traduire dans les assises nationales de la mobilité tenues de septembre à décembre 2017, et particulièrement dans les assises des Outre-Mer où la priorité première des territoires ultra-marins est le développement des modes alternatifs à la voiture.

Les ambitions portées par la Loi Mobilités sont donc d'engager une transformation profonde des habitudes modales des usagers. Pour cela, les mesures mises en œuvre répondront aux 4 grands objectifs préalablement fixés :

- + Apporter à tous et partout des solutions alternatives à la dépendance à l'usage individuel de la voiture ;
- + Développer l'innovation et les nouvelles solutions de mobilité qui doivent être mises au service de tous ;
- + Réduire l'empreinte environnementale des transports en réussissant la transition écologique dans notre façon de nous déplacer ;
- + Investir davantage dans les infrastructures qui améliorent les déplacements du quotidien.

Avec une programmation des investissements de 13,4 milliards d'euros sur la période 2018-2022, cette loi propose une réorientation claire des investissements en faveur des transports du quotidien plutôt que des nouveaux grands projets.

Pour cela, 5 programmes d'investissements prioritaires sont retenus pour cette programmation parmi lequel le développement de l'usage des mobilités propres, partagées et actives au quotidien qui mobilisera 1,2 milliard d'euros sur 10 ans, pour accompagner les autorités organisatrices. Cela intègre notamment la création d'un fonds vélo doté de 350 millions d'euros.

Dans la même logique de transition écologique des mobilités, une autre mesure consiste en la création d'un forfait mobilité durable d'un montant maximal de 400€/an pour aller au travail en covoiturage ou en vélo. Tous les employeurs privés et publics pourront contribuer aux frais de déplacement domicile-travail en covoiturage ou en vélo de leurs salariés, ainsi qu'avec d'autres services de mobilité partagés. Il remplacera l'indemnité kilométrique vélo mise en place jusqu'à ce jour, mais dont la mise en œuvre est restée limitée car trop complexe. Ce forfait répond à une demande des employeurs de disposer d'un outil souple pour soutenir ces modes vertueux.

A noter également le remplacement des actuels plans de déplacements urbains (PDU) par des plans de mobilités qui se veulent plus larges puisqu'ils prendront en compte l'ensemble des nouvelles formes de mobilité (mobilités actives, partagées...), la mobilité solidaire, ainsi que les enjeux de logistique. Ils s'inscriront dans des objectifs de lutte contre l'étalement urbain, contre la pollution de l'air et pour la préservation de la biodiversité. Cette évolution concernera toutes les AOM devant être couvertes par un PDU à La Réunion. Pour le moment, c'est le cas pour :

- + Le Territoire de la Côte Ouest (TCO) qui a un PDU en vigueur pour la période 2017-2027 ;
- + La Communauté intercommunale du Nord de La Réunion (CINOR), dont le PDU 2013-2023 a été approuvé en décembre 2013, et pour lequel une révision à mi-parcours est en cours en 2019.

A noter que les PDU de la CIREST et de la CASUD sont en cours, et que la CIVIS se lance dans la démarche en 2019

Dans son projet de loi, l'Etat a exprimé son souhait que l'ensemble de ces mesures soient appliquées de manière équitable à toutes les régions ultramarines. Toutefois, il est précisé des dispositions spécifiques pour les Outre-Mer, notamment sur le volet gouvernance. **Le principe général retenu par l'Etat en matière de gouvernance est le renforcement du pilotage régional qui peut se traduire par la désignation d'une autorité organisatrice de la mobilité unique dès lors que les ressorts territoriaux sont restreints.**



Transport par câble à Saint Denis - projet

FOCUS SUR MARTINIQUE TRANSPORT

Martinique Transport est l'autorité unique organisatrice des transports et de la mobilité en Martinique sur l'ensemble du territoire.

Depuis le 1er Juillet 2017, l'établissement se substitue de plein droit aux 4 précédentes Autorités Organisatrices de la mobilité à savoir : la Collectivité Territoriale de la Martinique, la CACEM, l'Espace Sud et Cap Nord.

A ce titre, Martinique Transport a depuis le 1er janvier 2018, la charge des transports urbain et interurbain de passagers, le transport scolaire incluant les élèves en situation de handicap. Il détient aussi la compétence transport de marchandises maritime.

La création d'une autorité unique a pour objectif de mettre en place un système de transport global et d'améliorer la qualité de vie des martiniquais, face aux difficultés de déplacement soit du fait d'embouteillages d'intensité croissante, soit par l'absence ou l'irrégularité de connexions entre les différentes lignes existantes ou de modes de transport.

Cette volonté de l'Etat n'est pas obligatoire mais repose sur le principe d'efficacité de l'action publique au service des usagers avec une offre unique sur le territoire.

Actuellement, seul le territoire de la Martinique a fait le choix de créer une autorité unique organisatrice des transports et de la mobilité.

La Loi LOM prévoit également l'ouverture des

données de l'offre de mobilité de façon opérationnelle sur tout le territoire, à partir de décembre 2019 et au plus tard d'ici 2021, afin de permettre que 100% des informations sur les transports soient accessibles facilement par tous les usagers. Ces données seront évidemment des éléments de compréhension du territoire et des déplacements essentiels pour l'Observatoire des Mobilités Durables et de l'Intermodalité.

ENJEUX ET OBJECTIFS : UN OUTIL D'AIDE À LA DECISION

Véritable outil d'aide à la décision, l'Observatoire des Mobilités Durables et de l'Intermodalité a pour objectif d'analyser et de planifier les déplacements à La Réunion. Les principales fonctions de cet observatoire sont de :

- + Connaître de manière précise les principales caractéristiques des mobilités et de l'intermodalité à La Réunion ;

- + Suivre les évolutions des comportements en matière de déplacements via la récolte, le traitement et l'analyse de données ;
- + Analyser la bonne prise en compte des objectifs prescrits dans le SRIT sur le territoire ;
- + Adopter une vision qualitative des mobilités et de l'intermodalité et de la Planification Régionale de l'Intermodalité.



Le développement des futurs projets d'envergure sur le territoire auront pour conséquence d'entraîner de réels changements dans la vie quotidienne des Réunionnais, avec une fluidification du trafic routier, une réduction des temps de trajets pendulaires mais également un affranchissement des inégalités territoriales et des distances tout en œuvrant pour un développement équilibré du territoire.

Ainsi l'Observatoire des Mobilités Durables et de l'Intermodalité a pour vocation d'avoir une vision objective et globale des mobilités et de l'intermodalité à La Réunion afin de contribuer à une meilleure connaissance du territoire sur cette thématique et de disposer d'un outil d'aide à la décision et de prospective territoriale.

Dans le cadre de la relance de l'observatoire, un premier comité de pilotage s'est tenu le 21 juin 2018 à l'AGORAH. A cette occasion la méthodologie présentée a été validée ainsi que les indicateurs retenus. L'année 2019 va permettre d'affiner les modalités de collecte des données afin d'optimiser leur mise à jour.

BASES DE DONNÉES

Afin d'analyser, de qualifier et de quantifier le plus finement possible les déplacements et pratiques de mobilité sur le territoire, les données de l'observatoire reposent sur :

- + Les indicateurs historiquement recollés par l'observatoire depuis 1999 auprès des partenaires ;
- + Le socle de données fournies par l'Enquête Déplacement Grand Territoire [EDGT] de 2016 pilotée par le SMTR ;
- + Les indicateurs de suivi du Schéma Régional des Infrastructures et des Transports depuis 2013 auquel s'ajoutent aujourd'hui ceux de la PRI ;
- + Les données de géolocalisation des arrêts de bus issues de la convention entre GET 974 et l'AGORAH signée en 2019 ;
- + Les données issues des AOM sur les réseaux urbains et interurbains.

L'ensemble de ces bases constitue le socle commun indispensable aux futures analyses et expertises qui seront menées par l'observatoire des mobilités durables et de l'intermodalité.

TENDANCES

La voiture individuelle demeure le mode de déplacement privilégié des Réunionnais. Les transports collectifs souffrent d'un déficit d'image du fait du manque de lisibilité globale et d'infrastructures dédiées.

Pourtant des alternatives continuent de se développer, en cohérence avec les évolutions de notre société et les enjeux environnementaux toujours plus prégnants. Les contraintes en termes de disponibilité foncière et de topographie ont notamment poussé les collectivités locales à faire preuve d'innovation en s'engageant dans la réalisation de téléphériques et de tramways urbain et interurbain.

LES TRANSPORTS COLLECTIFS

➤ TÉLÉPHÉRIQUE

La CINOR porte le premier projet de téléphérique de la Réunion qui permettra de relier le Chaudron à Bois-de-Nèfles. D'autres lignes de transport par câble pourraient également voir le jour sur la commune de Saint-Denis notamment pour relier les secteurs de la Montagne et du Brûlé au centre-ville.

Les principales caractéristiques de la liaison Chaudron/Bois-de-Nèfles sont les suivantes :

- + Nombre de stations : 5 ;
- + Longueur de la ligne : environ 2,7 km ;
- + Dénivelé : environ 270 m ;
- + Nombre de pylônes : 26 ;
- + Type de véhicules : cabines 10 places assises ;
- + Amplitude horaire : 5h-20h (à confirmer ultérieurement) ;
- + Temps de parcours : 36 min aller-retour ;
- + Débit nominal : 1000 passagers par heure et par direction sur le tronçon le plus chargé.

Ce mode de transport est particulièrement adapté au territoire insulaire réunionnais puisqu'il évite de mobiliser d'importantes ressources foncières pour une infrastructure de transport tout en desservant les habitants des Hauts souffrant d'une offre peu avantageuse en termes de mobilité.

› TRANSPORT FERRÉ LÉGER

Quarante ans après la fermeture de la dernière liaison du Ti Train lontan, trois acteurs de mobilité à la Réunion proposent de relancer l'aventure ferroviaire à travers des projets de tramways urbain et interurbain.

› LE RÉSEAU RÉGIONAL DE TRANSPORT GUIDÉ

En matière de transport en commun, le Schéma d'Aménagement Régional [SAR] de 2011 préconise la réalisation d'un tracé de principe pour la réalisation du Réseau Régional de Transport Guidé [RRTG] entre Saint-Benoît et Saint-Pierre en passant par le Nord et l'Ouest. Le RRTG, dont le tracé a été validé en 2016 après 4 ans d'étude a vocation à améliorer la qualité de vie de tous les Réunionnais tout en préservant l'environnement.

LE RUN'RAIL

C'est dans ce cadre que la Région Réunion a lancé en 2016 les études de faisabilité du Run Rail, un mode ferré léger reliant dans un premier temps Bertin à Duparc en passant par le Boulevard sud. Afin de desservir les grands pôles d'intérêt régional présents sur les communes de Saint-Denis et de Sainte-Marie, ce premier tronçon comprendra 10 stations et la vitesse commerciale sera de l'ordre de 25 km/h, avec une vitesse de pointe de 70 km/h. En première phase, le réseau devrait permettre de transporter 30.000 voyageurs chaque jour. Et à terme, jusqu'à 50.000 passagers.

Le choix de ce premier tronçon dans le nord n'est pas anodin. En effet, le chef-lieu, premier pôle administratif, économique et commercial de l'île, est paralysé aux heures de pointe par des embouteillages congestionnant considérablement les entrées Est et Ouest. Chaque jour, on ne compte pas moins de 2,5 millions de déplacements sur toute l'île dont 620 000 à l'échelle de la CINOR. Autant dire que les principales infrastructures de l'île sont saturées. Le " tout voiture " est encore trop présent puisque seul 7% des déplacements se font en transports en commun au niveau régional et 11% en ce qui concerne le territoire de la CINOR.

LE RRTG EST ET OUEST

La Région Réunion a également lancé les études d'opportunité pour l'extension du Run Rail vers l'Est et vers l'Ouest :

- + en 2018 sur le tronçon Duparc-Saint Benoit,
- + en 2019 sur le tronçon Bertin-Saint Paul.

Ces études, en cours d'achèvement, ont fait l'objet d'un comité de pilotage le 30 octobre 2019. Un rapport de présentation spécifique sera produit en Commission Grands Chantiers Transports et Déplacements.

› UN TRAMWAY URBAIN : TAO

Fin 2018, la CINOR annonçait lancer une étude de faisabilité d'un futur projet de tramway urbain. "TAO" [Tram Aéroport entrée Ouest] proposera 13,2 kilomètres de tracé entre Duparc et le Barachois, via le Chaudron et l'actuel TCSP pour un coût estimé à 450 millions d'euros.

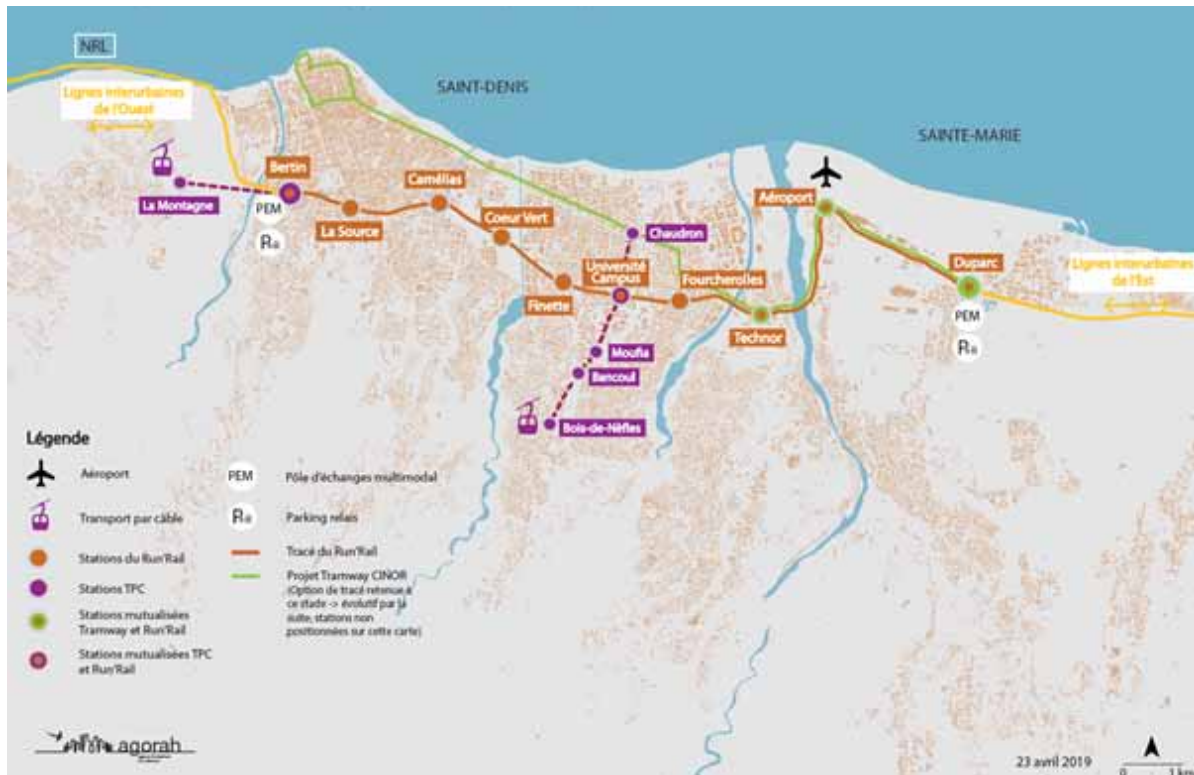
A noter qu'à partir de la station Technor (au niveau de la ZAC Triangle et de la Technopole), le projet TAO et le Run'Rail ont le même tracé jusqu'au pôle d'échange multimodal (PEM) de Duparc. Les équipes techniques de la CINOR et de la Région Réunion se rencontrent régulièrement depuis le début d'année 2019 afin de mutualiser et d'intégrer les modalités d'un projet à l'autre dans un souci de complémentarité efficiente.

Ainsi, le TAO proposera une liaison directe depuis le Chaudron vers le centre-ville de Saint-Denis et le téléphérique permettant de relier en quelques minutes la station Université du Run'Rail afin d'accéder sans trop de rupture de charge aux pôles d'intérêt régional tout en participant au désenclavement de certains quartiers comme le Chaudron.



Illustration du tracé du Run Rail





Projet de tramways et transports par câble dans le Nord de La Réunion

➤ L'ÉCO-CITÉ ET UN TRAMWAY POUR LE TCO

En cohérence avec le projet d'Eco-cité insulaire et tropicale s'étendant sur les trois plus importantes communes du TCO, l'intercommunalité étudie actuellement la faisabilité de réaliser un tramway reliant La Possession et la Chaussée Royale de Saint-Paul.

Bien que ce tramway ne sera pas construit avant une quinzaine d'années et qu'il y ait encore des incertitudes sur le tracé, les équipes techniques de la Communauté d'agglomération du TCO et de la Région Réunion travaillent déjà de concert pour étudier les possibilités de mutualisation de tronçons du RRTG avec le futur tramway urbain de l'Ouest.

LES MODES DOUX

➤ LA VOIE VÉLO RÉGIONALE (VVR)

Depuis octobre 2014, la Région Réunion s'est doté d'un Plan régional vélo qui œuvre pour le développement des déplacements doux sur l'île. Pour ce faire, un itinéraire cyclable dénommé la Voie Vélo Régionale est déployé sur l'ensemble du territoire via des bandes et

pistes cyclables. Afin d'assurer une continuité cyclable tout autour de La Réunion, l'objectif fixé est d'atteindre 120 kilomètres d'itinéraires en 2022, conformément au Schéma Régional des Infrastructures et des Transports (SRIT).

Ainsi au 31 décembre 2018, le linéaire des itinéraires cyclables primaires et opérationnels est de 175,5 km dont 116 km relevant directement de la gestion de la collectivité régionale. L'essentiel de ces aménagements est situé sur la partie littorale du réseau routier et constitue l'ossature de la VVR.

➤ LE PLAN « VÉLO ET MOBILITÉS ACTIVES » DE L'ÉTAT

Le lancement du plan vélo en 2018, annonce que la France a choisi de remettre ce mode de transport non-polluant, peu coûteux, accessible à tous et bon pour la santé, au cœur des mobilités. L'objectif est en effet de multiplier par trois l'usage du vélo pour passer de 2,7% aujourd'hui à 9% des déplacements en 2024.

Pour accompagner la mise en œuvre de ce Plan vélo, un 1er appel à projet du Fonds mobilités actives « Continuités cyclables » a permis en 2019 de sélectionner six lauréats porteurs

de projets Réunionnais bénéficiant de soutien financier pour la résorption de discontinuités cyclables ayant un impact sur la mobilité quotidienne à vélo en zones urbaines, périurbaines ou rurales."

› LE BON PLAN VÉLO DE LA CIVIS

Approuvé en 2010, le Schéma Directeur Vélo de la CIVIS a vocation à proposer des alternatives à l'automobile en encourageant la pratique du vélo au quotidien, tant pour les déplacements personnels, professionnels ou touristiques.

Véritable challenge au regard du très faible usage du vélo comme mode de déplacement, un plan d'actions est d'ores et déjà en cours de déploiement sur le territoire de la CIVIS à travers différents équipements ou services opérationnels :

- + 500 accroche-vélos pour « garer » son vélo en toute sécurité ;
- + 120 km de balades recensés pour découvrir ou redécouvrir le territoire. Ces itinéraires s'accompagnent d'informations concernant leur tracé, leur difficulté, leur accessibilité, leur longueur, etc. ;
- + 54 bus équipés pour accueillir et transporter le cycliste et son vélo ;
- + 35 vélos à assistance électrique (VAE), 20 vélos classiques et 15 trottinettes électriques sont mis à disposition à la Maison du Vélo à Bois d'Olives.

Ce service de location de VAE, premier du genre sur l'île de La Réunion, prend le nom d'AlterVélo. Pour un coût mensuel variant entre 25 et 15 euros, il est également mis à disposition des casques, gilets fluos, anti-vols, porte-bébé et autres accessoires pour pratiquer le vélo en toute sécurité.

› ETUDE VLS - SPL MARAINA

Dans le cadre du Plan Régional Vélo. (P.R.V.), la Région a souhaité apporter des éléments de réflexion sur un des axes de développement identifiés, à savoir « Déployer des services innovants pour le vélo ».

Aussi, la Collectivité a confié à la SPL MARAINA une mission d'Assistance à Maitrise d'Ouvrage pour la définition d'un modèle économique réunionnais de location de Vélos en Libre-Service (V.L.S.).

Cette mission se décompose en 2 phases :

- + **Phase 1** : Analyse et synthèse des systèmes V.L.S. existants,
- + **Phase 2** : Étude de marché, analyse du besoin local et définition du modèle.

La première phase a été réalisée et a permis d'obtenir une vision exhaustive des solutions pouvant être appliquées localement et ainsi définir les premières orientations pour le développement des systèmes de V.L.S. à La Réunion. La Région doit lancer prochainement la seconde phase d'étude qui permettra, à travers des analyses de données existantes [Enquête Déplacement Grand Territoire, enquêtes OD, etc.] et une enquête-terrain, de :

- + connaître les attentes de la population,
- + identifier une clientèle cible et les territoires les plus adaptés,
- + préciser les aspects techniques, juridiques et financiers de la mise en oeuvre des systèmes.

Les résultats seront présentés en 2020.

› L'APPEL À PROJET "COVOITURAGE"

La Région a produit un schéma directeur de covoiturage et l'aménagement de parcs-relais. Selon les préconisations de ce schéma, conjointement avec l'ADEME, elle a lancé un Appel à Projet pour promouvoir et développer la pratique du covoiturage sur le territoire réunionnais. Cet appel à projet comprend trois axes :

- + La création d'aires de covoiturage ;
- + Le déploiement d'un outil de gestion du covoiturage ;
- + Un volet consacré à l'animation et la communication.

PERSPECTIVES

Dans la continuité de ces travaux de 2018 et 2019, l'Observatoire poursuivra sa structuration et son déploiement afin de contribuer à une meilleure connaissance pour la mise en œuvre d'une politique globale et durable en matière de mobilité et d'intermodalité sur le territoire réunionnais. Pour ce faire, les mises en réseaux des partenaires seront renforcées afin de faciliter la remontée des données et des informations, essentielle au bon fonctionnement de l'observatoire. Cette année sera également l'occasion de créer une nouvelle base SIG des transports collectifs (lignes, arrêts, fréquence des passages, etc.) à l'échelle régionale avec laquelle seront croisées des données démographiques.

De ce croisement pourront naître des renseignements sur le nombre d'habitants desservis par arrêt et d'une manière globale sur la qualité de desserte des territoires. À noter l'étude en cours menée par la SPL Energies Réunion – devenue Horizon Réunion – sur la consommation énergétique des transports collectifs de personnes qui viendra enrichir les indicateurs de l'observatoire. ■

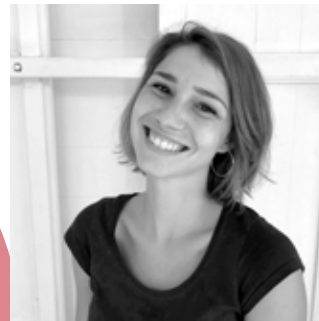
Pôle Développement et Territoire

Le pôle Développement et Territoire s'articule autour des notions qui définissent les modes de vivre de la population sur le territoire réunionnais : Comment habiter, travailler et se déplacer ? Ces trois fonctions du quotidien ont une influence les unes par rapport aux autres, elles interagissent ensemble : on habite en fonction d'où on travaille (ou inversement), on utilise les modes de transports en fonction de ses contraintes liées à son lieu d'habitation et de sa zone d'emploi, ainsi que de ses habitudes de vie (loisirs, achats, écoles, ...).

L'AGORAH met à disposition ses qualités d'observation et d'expertise pour apporter des éléments de réponse aux collectivités, professionnels et grand public sur des problématiques telles que : trouver un logement désirable, adapté à son budget ; accompagner les projets d'aménagement dès leur conception en partageant les bonnes pratiques ; connaître les pôles générateurs d'emplois, les filières en forte dynamique, les zones d'activités économiques existantes ou en projet, les besoins des entreprises ; encourager et suivre le développement de modes alternatifs à la voiture, les mobilités durables et l'intermodalité.

Chargée d'études Mobilités Durables et Intermodalité :

Juliette CHARLES



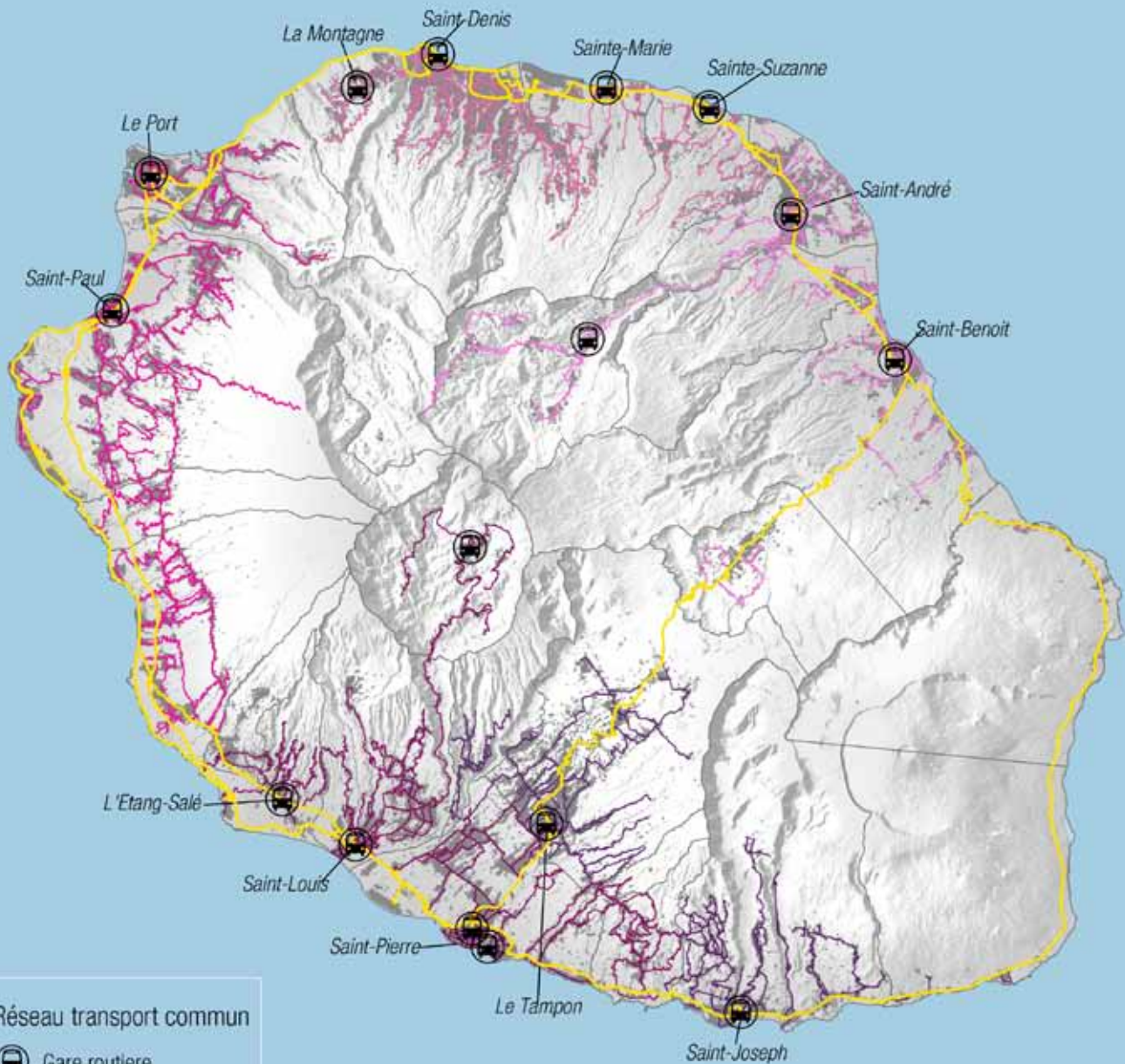
Chargée d'études Mobilités Durables et Intermodalité :

Caroline MARTIN



Le réseau de transport en commun



Cartographie réalisée par l'Observatoire de l'Agorah en collaboration avec les communes de la région.



Réseau transport commun

-  Gare routière
-  Lignes CIREST
-  Lignes CINOR
-  Lignes TCO
-  Lignes CIVIS
-  Lignes CASUD
-  Lignes CAR JAUNE

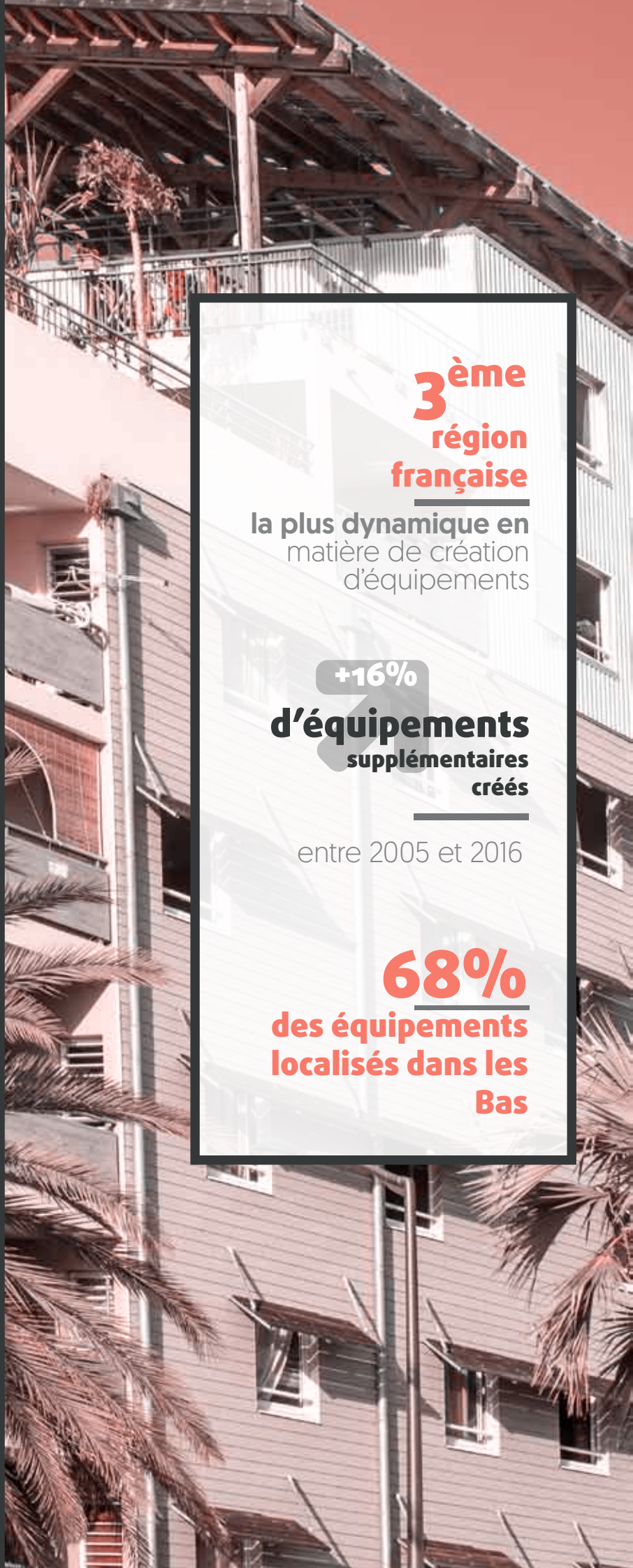
Paysage

-  Tache urbaine (2015)
-  Limite commune

Source: AGORAH, IGN Réalisation: Février 2017



LES MÉTROPOLITAINES



3^{ème}
région
française

la plus dynamique en
matière de création
d'équipements

+16%

d'équipements
supplémentaires
créés

entre 2005 et 2016

68%
des équipements
localisés dans les
Bas



L'OBSERVATOIRE DES ÉQUIPEMENTS

CONTEXTE

En 2001, l'AGORAH lance sa première base des équipements publics de La Réunion. Il s'agit alors de localiser et cartographier les équipements puis de les classer dans les différents thèmes et sous-thèmes d'une nomenclature élaborée en amont. Ces cartographies sont associées à un fichier précisant des informations complémentaires sur les équipements, l'adresse par exemple.

La localisation des équipements a pu se faire grâce à un travail en étroite collaboration avec les Mairies et leurs services compétents en la matière (Service Urbanisme/ Aménagement ou Foncier, Services Techniques, ...). D'autres structures ont parfois été sollicitées afin de compléter les informations manquantes (ARS, Conseil Départemental, Région Réunion, etc.)

Une première mise à jour complète de cette base a eu lieu en 2005 et la dernière mise à jour de la base de données a été effectuée en 2016. Une mise à jour complète est prévue pour 2020. Ainsi donc, l'AGORAH propose cette année à ses partenaires dans le cadre de l'observatoire une comparaison du taux d'équipement à La Réunion par rapport aux autres régions françaises. Ce travail mené dans un cadre partenarial, permet notamment d'estimer les efforts restant à réaliser sur chacune des typologies d'équipement pour offrir à la population réunionnaise un niveau de service comparable aux autres régions françaises.

ANALYSE

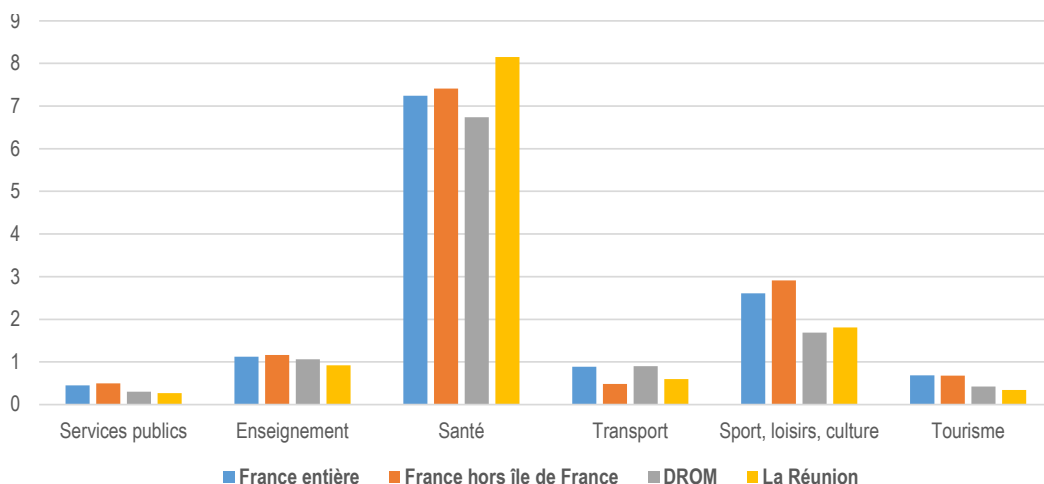
La Réunion dispose d'un niveau d'équipements particulièrement élevé en matière de santé. En effet, quelle que soit l'échelle de comparaison (France entière, hors Ile-de-France, DROM), le niveau d'équipement sur le territoire réunionnais est supérieur avec plus de 8 équipements pour 1 000 habitants.

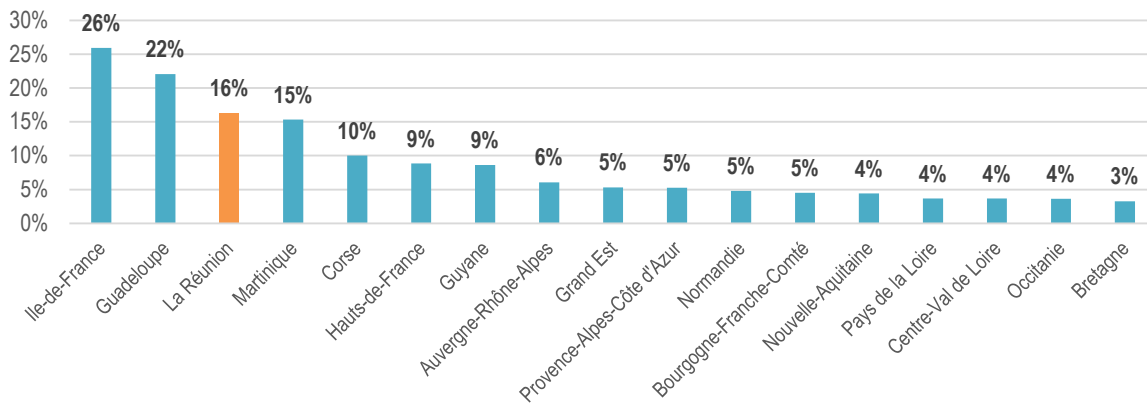
Cette analyse n'est pas anodine et reflète des efforts continus de convergence en matière de santé publique. Cela a permis un véritable bond, sur une période courte, de l'amélioration des conditions de vie sur l'île et notamment du prolongement de la durée de vie de la population.

Toutefois, bien que chaque bassin de vie soit doté d'un établissement de santé publique, des disparités existent avec des moyennes de temps d'accès à l'hôpital le plus proche différentes que l'on réside au Nord (moyenne de 11 mn) ou au Sud (19 mn).

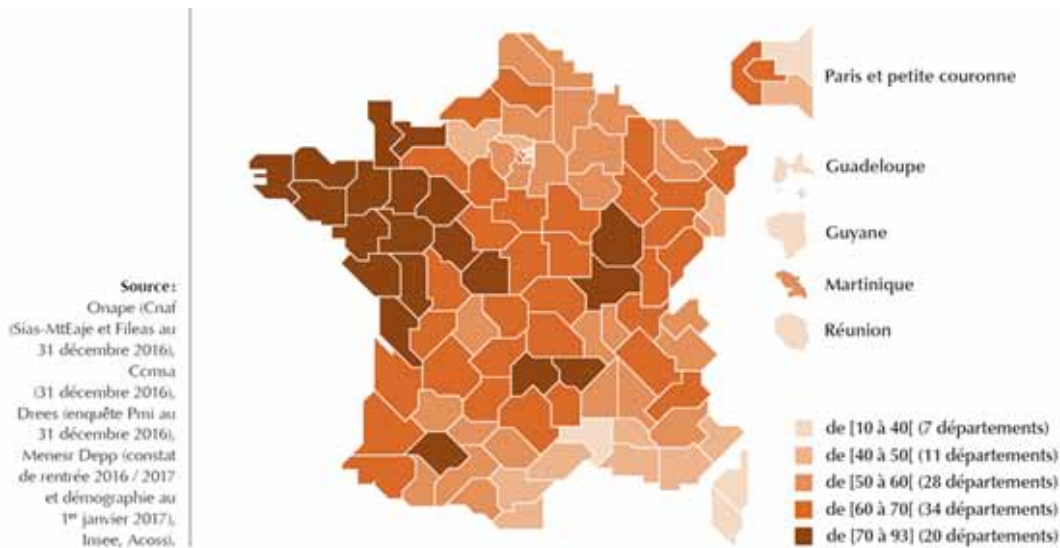
Au-delà des équipements de santé, des efforts sont néanmoins encore à réaliser, comme l'atteste l'observation des autres typologies d'équipements. En matière d'équipements d'enseignement, ceux liés au sport, aux loisirs et à la culture, ou encore les équipements touristiques, de transport et de services aux particuliers, les écarts restent encore notables en défaveur de La Réunion.

Pour les équipements touristiques, le niveau local est deux fois inférieur à celui du niveau national. De même, en matière de services publics. Les équipements d'enseignement sont également moins nombreux sur le territoire réunionnais comparativement au niveau moyen des DROM et à l'échelle nationale. Enfin, un écart significatif peut être observé concernant les équipements de sport, de loisirs et culturels, bien que le niveau de La Réunion soit supérieur à celui des DROM.





Evolution (en %) du nombre d'équipements pour 1 000 habitants par région entre 2012 et 2017 (utilisation de la BPE)



Capacité théorique d'accueil des enfants de moins de 3 ans par les modes d'accueil «formels» pour 100 enfants de moins de 3 ans (en%) en 2016

Malgré un déficit relatif sur certaines typologie d'équipements, La Réunion est l'un des territoires les plus dynamiques de France avec une évolution de +16% de son niveau d'équipements en 5 ans, derrière la région Île-de-France (+26%) et la Guadeloupe (+22%).

L'observatoire national de la petite enfance a construit un indicateur permettant d'apprécier l'offre d'accueil des enfants de moins de 3 ans à l'échelle des départements. Au vu des chiffres, l'observatoire concluait ainsi : « De fortes disparités territoriales sont à noter, avec une capacité d'accueil qui varie de 10 places en Guyane à près de 92 places en Haute-Loire ».

Avec un nombre de places inférieur à 40 pour 100 enfants (33,5), la capacité théorique d'accueil à La Réunion est considérée comme l'une des plus faibles. Au vu de cet indicateur, le territoire fait en effet partie des 7 départements les moins bien dotés en 2017, à l'instar de 3 des 4 DROM pris en considération dans l'étude et de la Corse.

Cette situation de tension en matière de places d'accueil est un fait bien connu sur le territoire. Les politiques d'aménagement se sont d'ores et déjà emparées de ce sujet, ce qui devrait normalement faire évoluer le territoire de manière positive. Néanmoins, cette comparaison avec les autres départements permet de mesurer l'effort important qu'il va falloir fournir sur cette typologie.

Sources : CAF de La Réunion 2017, Académie de La Réunion, Conseil Général de La Réunion.

Capacité d'accueil par mode d'accueil formel [par nombre de places]	Places pour 100 enfants CAF de moins de 3 ans				
	2013	2014	2015	2016	2017
Assistantes maternelles	9,7	10,1	10,6	10,9	12,2
Ecoles	2,5	3,4	3,5	4,5	3,9
Salariés à domicile	1,4	1,5	1,5	1,6	1,5
EAJE	12,4	13,3	14,0	14,9	15,9
CAPACITÉ THÉORIQUE D'ACCUEIL	26,1	28,3	29,5	31,8	33,5

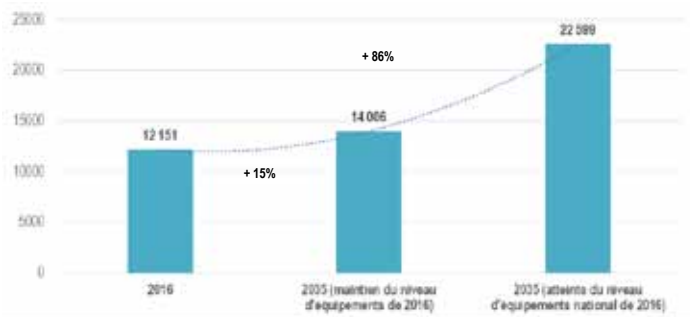
Bien que cette analyse fasse apparaître un niveau d'équipements plutôt faible de La Réunion, au regard de l'évolution de la capacité d'accueil de ces dernières années repris par le tableau ci-dessus, on peut noter des efforts particulièrement importants. Cela a permis à La Réunion de passer d'une capacité théorique relativement critique en 2013 avec seulement 26,1 places pour 100 enfants à 33,5 places en 2017. Si les efforts se poursuivent dans les prochaines années, on peut alors penser que le territoire devrait rapidement rejoindre le niveau de la Martinique et ainsi basculer dans la tranche supérieure du classement réalisé par l'Onape.

Néanmoins, les difficultés rencontrées par les parents sur le territoire afin de faire garder leurs enfants en bas âge semblent nécessiter une meilleure réponse que le simple maintien du niveau actuel. En ce sens, il s'agirait de se diriger vers un rattrapage du niveau moyen observé à l'échelle nationale, qui est en 2016 de 54,05 places pour 100 enfants.

Pour cela et afin de combler le retard de La Réunion, il s'agirait de réaliser un effort conséquent puisqu'il serait nécessaire de doubler le nombre de places proposées à l'heure actuelle en passant ainsi de 12 151 places à 22 599 places.

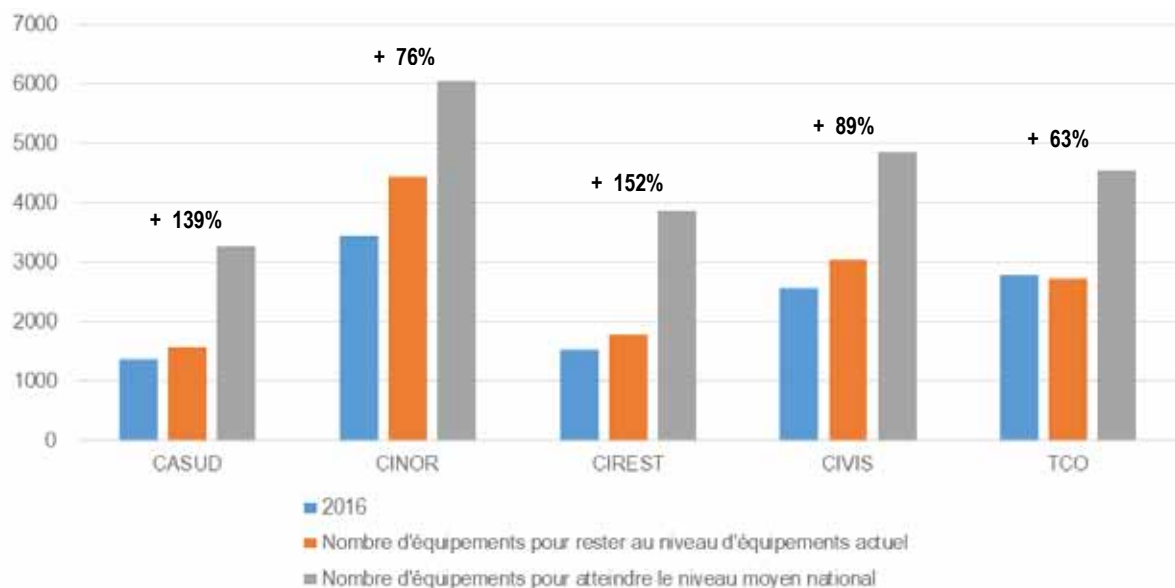
Au-delà de l'effort à réaliser à l'échelle régionale, il est intéressant d'affiner la vision en descendant à l'échelle des intercommunalités. En effet, l'analyse de l'évolution de la population par EPCI et par tranche d'âge, permet ainsi d'apprécier les efforts que chaque territoire devra fournir en fonction de son niveau actuel mais également de l'évolution du nombre d'enfants de moins de 3 ans.

La CIREST apparaît en ce sens comme le territoire où les efforts en matière de places supplémentaires pour l'accueil du jeune enfant devront être les plus importants. En effet, en plus d'une population qui devrait sensiblement augmenter au cours de la prochaine période [+17%], le nombre de places relativement faible sur ce territoire implique alors des efforts importants [+152% de places supplémentaires à horizon 2035, soit +2 333 places] pour rattraper le niveau moyen national.



Evolution du nombre de places d'accueil pour les enfants de moins de 3 ans à horizon 2035, selon l'objectif poursuivi

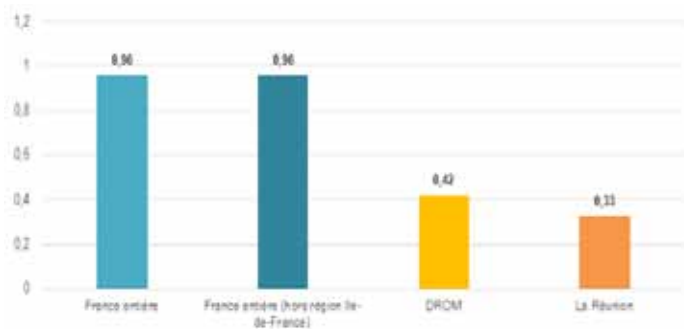
Au regard des projections de population à horizon 2035 réalisée par l'INSEE, le nombre d'enfants de moins de 3 ans devrait connaître une augmentation modérée entre 2016 et 2035, et devrait passer de 36 271 enfants à 41 814 [soit + 5 543]. Ainsi, maintenir le niveau actuel du territoire nécessitera la création de places supplémentaires à horizon 2035 [+15% pour atteindre 14 006 places].



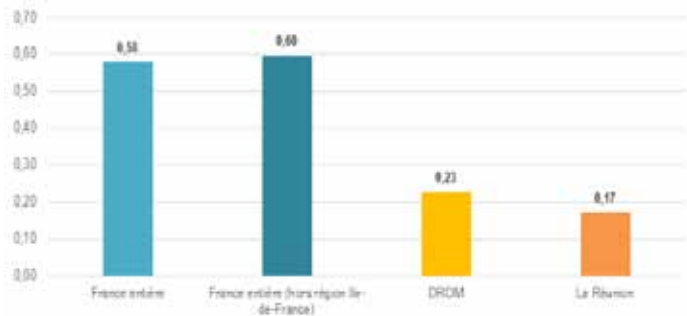
Evolution du nombre de places d'accueil pour les enfants de moins de 3 ans par EPCI à horizon 2035, selon l'objectif poursuivi

La CASUD suit la même analyse que celle formulée pour la CIREST, avec une augmentation qui devra également être importante, puisque le nombre de places devra plus que doubler à horizon 2035. Suivent alors la CIVIS et la CINOR d'ores et déjà bien pourvues en matière de places d'accueil du jeune enfant mais qui devront connaître elles aussi des évolutions significatives, avec respectivement +89% et +76%.

Enfin, en lien avec une population des moins de 3 ans qui devrait diminuer sur la prochaine période, le TCO devrait connaître une évolution sensiblement plus faible que sur les autres intercommunalités.



Nombre d'équipements dédiés aux personnes âgées pour 1 000 habitants (âgés de 60 ans ou plus) à différentes échelles territoriales en 2017



Nombre d'équipements d'hébergement dédiés aux personnes âgées pour 1 000 habitants (âgés de 60 ans ou plus) à différentes échelles territoriales en 2017

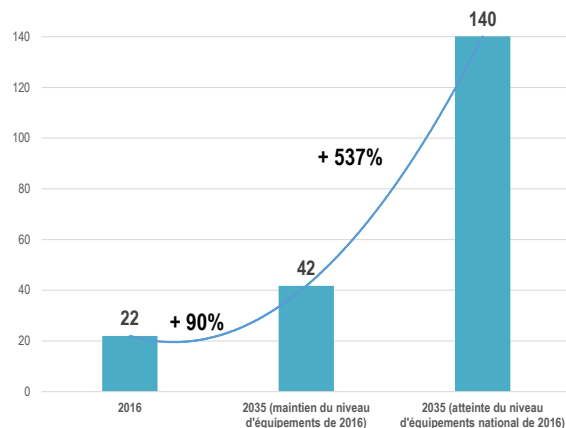
Sur les graphiques ci-dessus, seule la population âgée de 60 ans et plus a été prise en compte afin d'établir les ratios pour 1 000 habitants. Comme on peut l'observer, les disparités sont flagrantes en matière d'équipements dédiés aux personnes âgées. Le nombre d'équipements pour 1 000 habitants à La Réunion est en ce sens particulièrement faible comparé à l'échelle nationale, mais également, dans une moindre mesure, à l'échelle des DROM.

Ce constat reste alarmant et rejoint les difficultés observées sur le territoire pour répondre aux besoins spécifiques de cette tranche de la population, qui plus est fragile, notamment en matière d'hébergements adaptés. Cela est d'autant plus vrai que les personnes âgées devraient constituer une part de la population réunionnaise de plus en plus importante dans les années à venir.

Les acteurs du territoire partagent néanmoins l'urgence de répondre aux besoins actuels et futurs de cette population et le Conseil Départemental a récemment annoncé le lancement de l'élaboration d'un « plan seniors » afin de mieux prendre en compte cette tranche de la population, tant en matière de services spécifiques que d'hébergements.

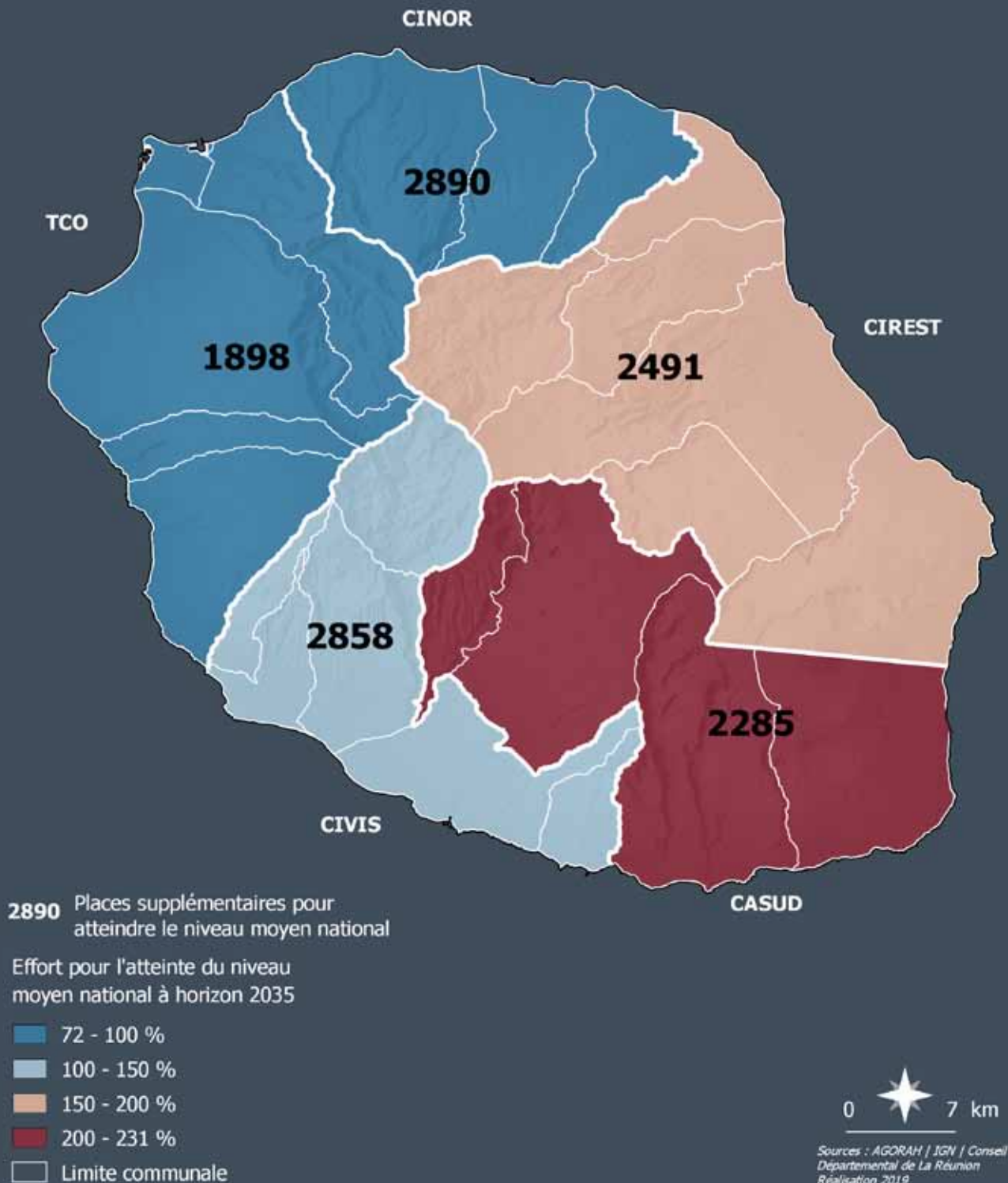
De même, plusieurs Résidences Personnes Agées (RPA) ont été créées sur le territoire et permettent de répondre à la fois au besoin d'hébergements et de services des seniors. Ces opérations restent toutefois fragiles dans leur équilibre financier freinant ainsi les porteurs de projet dans ces démarches. Des partenariats se mettent en place, avec les CCAS des communes par exemple pour prendre en charge la gestion des services et ainsi rééquilibrer les opérations mais cela reste spécifique à certaines d'entre elles.

La stratégie portée par le Département en ce qui concerne l'accompagnement des personnes âgées s'oriente davantage vers le maintien à domicile de ces dernières, du moins lorsque celles-ci font encore preuve d'autonomie. Cette stratégie affirmée permet alors de relativiser quelque peu l'analyse précédente. En effet, si les hébergements à destination des personnes âgées restent peu nombreux sur le territoire de La Réunion, il est important de noter que des actions sont menées afin d'améliorer les logements occupés par les personnes âgées et de favoriser un cadre de vie adapté et ainsi permettre le maintien à domicile.



Nombre d'équipements d'hébergement dédiés aux personnes âgées pour 1 000 habitants (âgés de 60 ans ou plus) à différentes échelles territoriales en 2017

Scénario prospectif : nombre de places d'accueil supplémentaires pour les enfants de moins de 3 ans à horizon 2035



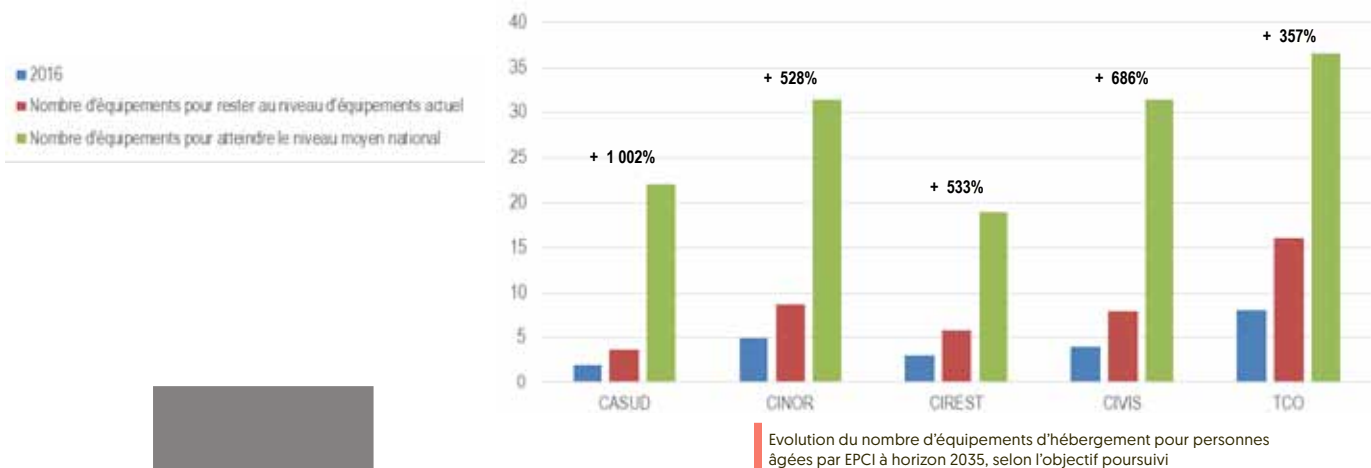
Ainsi, si l'on ne tient compte que des équipements dédiés à l'hébergement des personnes âgées, on peut en dénombrer 22 à La Réunion en 2016 selon la base des équipements de l'INSEE, soit 0,14 équipement pour 1 000 habitants âgés de 60 ans et plus. La Réunion est ainsi la région française la moins bien dotée en la matière.

Aussi, si l'on souhaite maintenir ce niveau d'équipements en 2035, en tenant compte de l'augmentation significative de la population âgée de 60 ans et plus, il s'agirait de créer 20 équipements supplémentaires. Néanmoins, à ce niveau d'équipements, La Réunion demeurerait dans une situation de sous-équipement face aux besoins.

Afin d'assurer un niveau d'équipements satisfaisant et ainsi rejoindre la moyenne nationale, il s'agirait alors de créer 118 équipements supplémentaires en plus des 22 équipements

d'ores et déjà existants, à horizon 2035. Cette augmentation représente donc un effort particulièrement important bien au-delà des hausses nécessaires pour les autres typologies d'équipements analysées.

Au-delà de ce rattrapage important qu'affiche l'analyse menée, il s'agit tout de même de garder à l'esprit les volontés clairement affichées par les différents acteurs du territoire de préserver autant que possible le maintien à domicile des personnes âgées. En ce sens, le nombre d'équipements nécessaires peut s'en trouver amoindri du fait de la création de logements adaptés à cette population. ■



Pôle Développement et Territoire

Le pôle Développement et Territoire s'articule autour des notions qui définissent les modes de vivre de la population sur le territoire réunionnais : Comment habiter, travailler et se déplacer ? Ces trois fonctions du quotidien ont une influence les unes par rapport aux autres, elles interagissent ensemble : on habite en fonction d'où on travaille (ou inversement), on utilise les modes de transports en fonction de ses contraintes liées à son lieu d'habitation et de sa zone d'emploi, ainsi que de ses habitudes de vie (loisirs, achats, écoles, ...).

LAGORAH met à disposition ses qualités d'observation et d'expertise pour apporter des éléments de réponse aux collectivités, professionnels et grand public sur des problématiques telles que : trouver un logement désirable, adapté à son budget ; accompagner les projets d'aménagement dès leur conception en partageant les bonnes pratiques ; connaître les pôles générateurs d'emplois, les filières en forte dynamique, les zones d'activités économiques existantes ou en projet, les besoins des entreprises ; encourager et suivre le développement de modes alternatifs à la voiture, les mobilités durables et l'intermodalité.

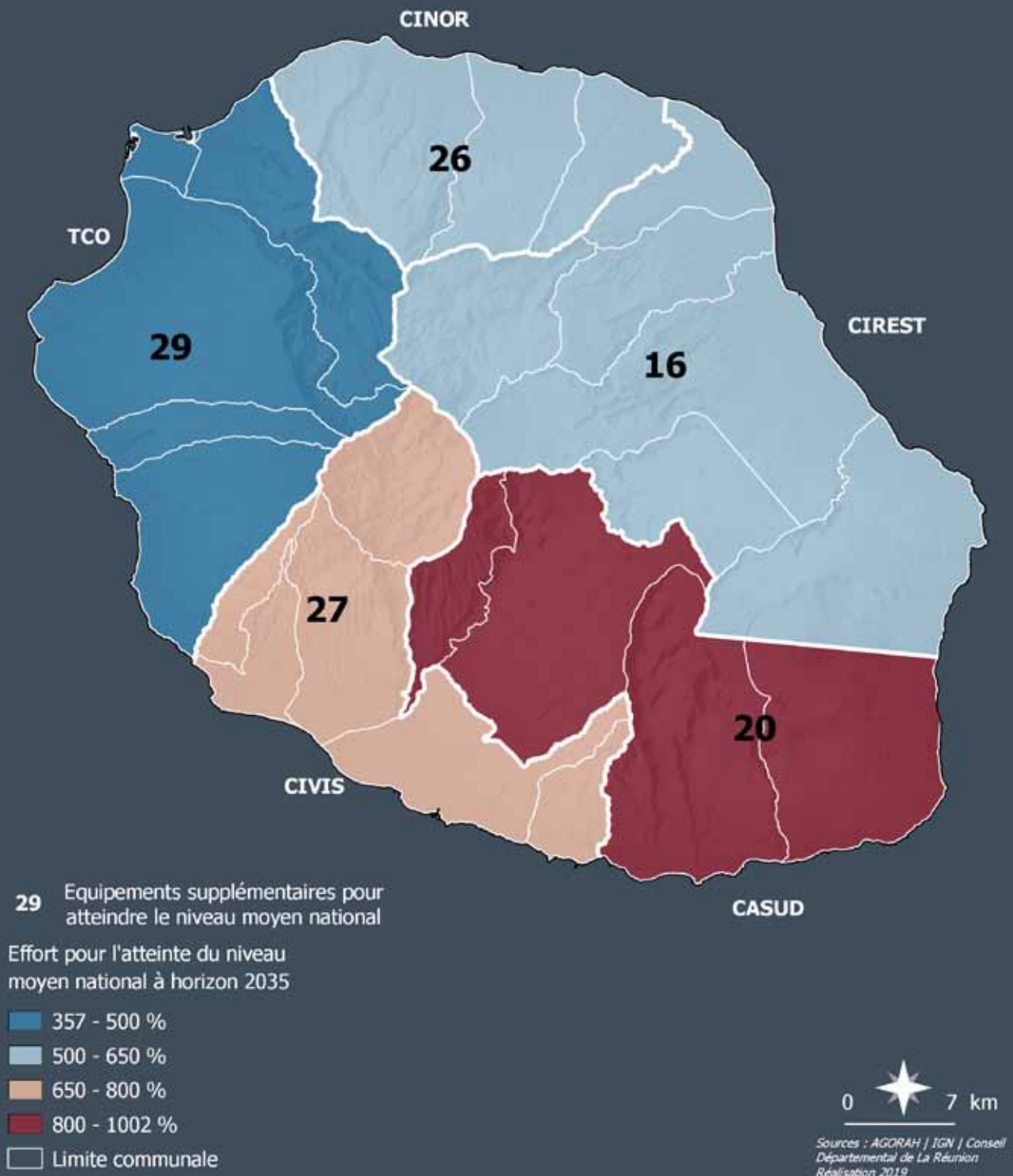
Chargé d'études Urbanisme Économique et Commercial, Equipements :

Team Leader

Vincent SAMINADIN - saminadin@agorah.com
0262 72 15 48



Scénario prospectif : nombre d'équipements supplémentaires pour les personnes âgées à horizon 2035



SYNTHESE



Tache urbaine

30 078 ha

en 2018



12 %
du territoire de
La Réunion

+ 125 ha
entre 2016 et 2017

+ 159 ha
entre 2017 et 2018

LE GROUPE ÉTALEMENT URBAIN (GEU)

CONTEXTE

Dans le cadre du groupe étalement urbain, l'AGORAH poursuit ses travaux afin d'approfondir les connaissances et l'observation de l'espace urbanisé à La Réunion.

Dans la continuité de ses précédents travaux, l'AGORAH a mené une étude en 2018 sur l'attractivité des quartiers de La Réunion. En effet au-delà de la mesure de l'étalement urbain dont les principaux chiffres sont actualisés chaque année, l'AGORAH a proposé en 2018 une qualification de ces espaces selon leur attractivité.

L'observation de l'évolution du territoire année après année et thématique par thématique est essentielle mais doit s'accompagner de regards croisés pour mieux cibler les enjeux spécifiques de nos territoires.

En d'autres termes, il est nécessaire d'anticiper au maximum les évolutions pour consolider et préciser les préconisations en termes de planification territoriale. Ainsi cette approche statistique globalisante, matérialisée par l'analyse en composantes principales (ACP), et la classification des micro-territoires de La Réunion nous a permis de définir 7 types de territoire en fonction de critères déterminés :

- + Territoires excentrés et/ou fortement contraints ;
- + Territoires urbains défavorisés ;

MÉTHODOLOGIE

En s'appuyant sur la littérature et en s'adaptant au territoire réunionnais et aux données disponibles, 79 variables ont été mobilisées dans cette étude. Ci-dessous, sont énumérées les principales bases qui ont servi à l'extraction de ces 79 variables :

- + La tache urbaine est une donnée de référence à La Réunion pour la mesure de l'étalement urbain. La tache urbaine utilisée pour cette étude est celle de 2015.

- + Territoires à proximité des lisières urbaines soumis à une pression urbaine ;
- + Territoires urbains de transition dynamiques au regard de l'offre et de la demande (emplois, logements, etc.) ;
- + Centres urbains historiques plus attractifs économiquement que résidentiels
- + Territoires périurbains très attractifs en terme résidentiels ;
- + Hypercentres urbains.

Cette étude est basée sur l'étude menée par la DHUP, le CGDD et le CEREMA sur la territorialisation des besoins en logements (2017) et celle conduite par SATRE BUISSON Joël sur l'attractivité territoriale (2015) .

Pour ce faire, elle s'est appuyée sur un ensemble d'indicateurs (démographie, logement, emploi, etc.), qui a permis dans un premier temps de discerner les tendances qui s'opèrent dans chaque territoire et dans un second temps d'aboutir à la caractérisation de ces territoires en matière d'attractivité.

Dans cette étude, l'attractivité territoriale est définie comme étant : « la capacité pour un territoire à fournir aux acteurs économiques (population et entreprises) des conditions d'accueil suffisamment intéressantes pour susciter l'envie de s'y installer et d'y rester. »

- + Les bases de données infra communales sur les IRIS INSEE. Elle portent sur l'ensemble des communes découpées en IRIS ; 92 % sont des IRIS d'habitat et leur population se situe en général entre 1 800 et 5 000 habitants. Ils sont homogènes quant au type d'habitat et leurs limites s'appuient sur les grandes coupures du tissu urbain (voies principales, voies ferrées, cours d'eau, ...) ; Les bases utilisées sont celles des années 2009 et 2014.



- + Les bases permanentes des équipements de l'INSEE et de l'AGORAH ;
- + La base de données du foncier économique de l'AGORAH ;
- + Les bases sur les risques naturels de la DEAL ;
- + La base sur la politique de la ville ;
- + La base des permis de construire ;
- + La base de demande de valeurs foncières (DVF) ;
- + La base SOUBIK de l'IRT qui recense l'ensemble des structures touristiques de La Réunion (Hébergements, Loisirs, etc.).

Pour extraire l'information la plus pertinente de ces 79 variables deux méthodes statistiques ont été utilisées :

L'analyse en composantes principales

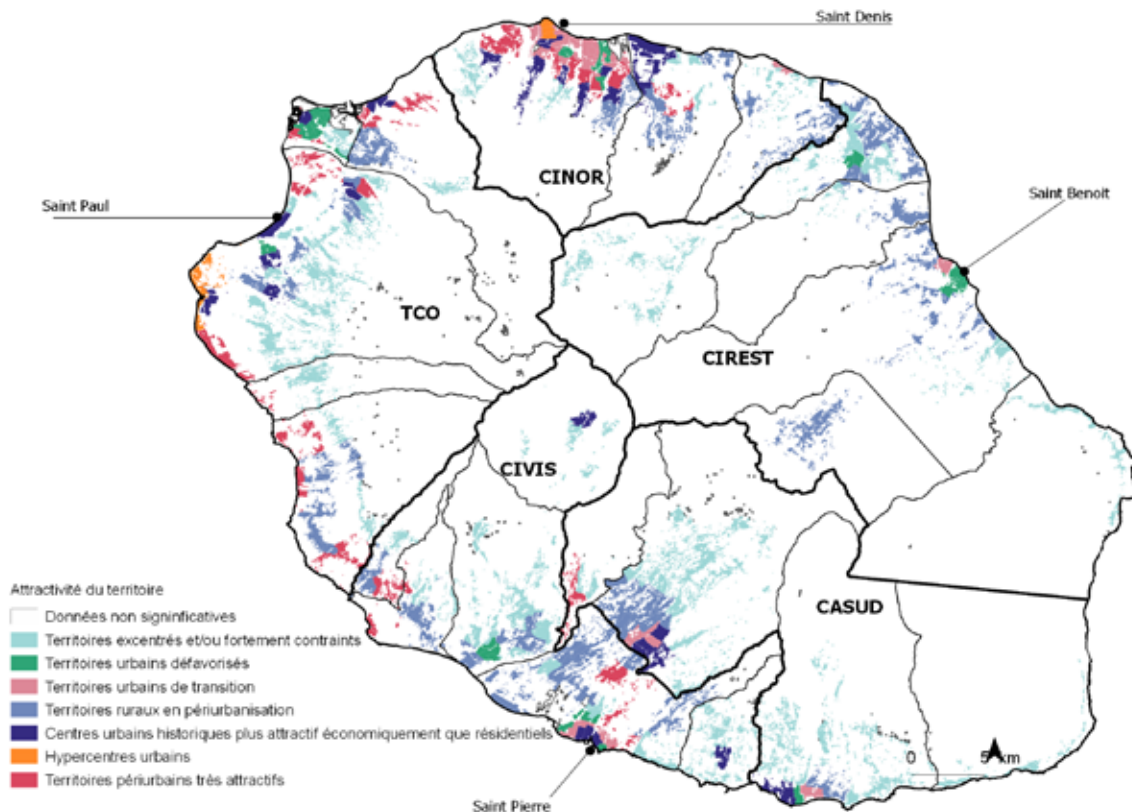
L'ACP est une méthode de base en analyse des données. Elle permet d'extraire le maximum d'informations sous une forme simple et cohérente à partir d'un ensemble très important de données. Elle sert à mettre

en évidence les interrelations entre les variables, et les ressemblances et oppositions entre les unités géographiques analysées. Elle s'avère bénéfique dans le présent travail pour organiser et synthétiser l'information issue du jeu de données utilisé.

La classification ascendante hiérarchique

La CAH répond à un principe simple : former des groupes/classes d'individus (quartiers IRIS) afin d'organiser l'amas de données initiales. Ces groupes doivent être composés d'IRIS ayant des caractéristiques similaires ou proches pour être les plus homogènes [inertie intra-classe faible]. Ce souci d'homogénéité à l'intérieur des groupes trouve un parallèle avec l'impératif d'une hétérogénéité forte entre les groupes [i.e. inertie inter-classe forte].

La classification ascendante hiérarchique est une méthode dite non supervisée, dans la mesure où il n'y a pas de classes préalablement créées. Elle permet donc d'identifier des individus caractéristiquement proches dans l'ensemble de nos données afin de procéder à leur regroupement.



RÉSULTATS

Il est ainsi proposé une répartition en 7 classes d'attractivité. Pour faire le lien avec l'étalement urbain, les résultats obtenus sont croisés avec le tissu urbain existant à La Réunion (la tache urbaine 2015 car les données utilisées sont majoritairement des données de 2015).

Voici l'interprétation proposée pour ces classes à partir des variables et des taux qui les composent :

Classe 1. Territoires excentrés et/ou fortement contraints :

Elle regroupe les territoires caractérisés par une faible densité de population qui est ancienne et par une faible décroissance de la population. Il s'agit de territoires excentrés soumis à des aléas naturels et manquant de dynamisme économique. La part des ouvriers et des employés est importante, le taux de chômage est élevé et les revenus y sont plus faibles que dans les autres territoires. Il s'agit principalement des Hauts de La Réunion.

Classe 2. Territoires urbains défavorisés :

Cette classe rassemble les territoires caractérisés par une forte densité de population et une forte artificialisation. Il s'agit de territoires socialement défavorisés : grande présence de quartiers prioritaires de la politique de la ville, le taux de chômage et le taux d'HLM y sont élevés. L'accès à la propriété est très faible, la location y est ainsi prépondérante. L'emploi y est concentré (fort taux d'actifs travaillant dans leur commune de résidence) et les actifs prennent plus les transports en commun qu'ailleurs, traduisant une bonne desserte du territoire.

Classe 3. Territoires urbains de transition :

Les territoires de cette classe sont en processus de périurbanisation : alors que la part des terres agricoles est importante, la part de logements construits entre 2009 et 2014 est toutefois plus élevée qu'ailleurs. Il s'agit de territoires ruraux à proximité des lisières urbaines. La population y est plutôt jeune, la migration pendulaire y est importante puisque les actifs travaillent

essentiellement hors de leur commune de résidence et se déplacent en voiture. Le taux de chômage y est plus faible que dans les autres territoires et l'accès à la propriété est facilité par un prix moyen des terrains plus faible qu'ailleurs.

Classe 4. Territoires traditionnellement ruraux en périurbanisation :

On retrouve dans cette classe les territoires caractérisés par une forte densité de population, une forte artificialisation et une forte capacité à attirer des individus hors département et à retenir ses habitants (taux d'appartements et taux d'actifs travaillant dans leur commune de résidence sont en moyenne plus élevés qu'ailleurs). Ces territoires sont également définis par leur dynamisme économique via la forte présence de zones d'activités.

Classe 5. Centres urbains historiques :

On y retrouve les caractéristiques des centres urbains présentant un dynamisme économique via la forte présence d'établissements en activité depuis moins d'un an ou de 1 à 3 ans avec une implantation résidentielle ancienne. Les revenus y sont plus élevés qu'ailleurs mais la population est vieillissante et décroît. Le taux de vacance, tout comme le prix des maisons et des appartements, y sont plus élevés que dans les autres territoires, venant étayer le constat de décroissance de la population.

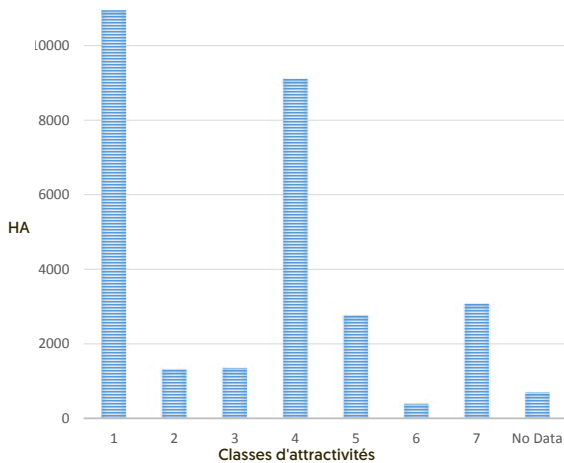
Classe 6. Hypercentres urbains

Les territoires de cette classe sont caractérisés par un très fort dynamisme sur plusieurs plans. L'économie via la forte présence d'établissements, d'emplois très qualifiés avec des actifs disposant en moyenne de revenus beaucoup plus élevés qu'ailleurs ; et la démographie via une densification et un taux de croissance de la population plus importants comparativement aux autres territoires, une variation de logements en nette hausse, soutenue par un taux de construction élevé et un taux important de ménages qui ont emménagé depuis moins de 2 ans.

Classe 7. Territoires périurbains très attractifs

On retrouve dans cette classe les caractéristiques des hyper centres urbains avec un dynamisme sur plusieurs dimensions :

- + Le tourisme : très grande présence de restaurants, d'activités de loisirs et de découverte, d'établissements d'hébergements et de résidences secondaires ;
- + L'économie : très forte présence d'établissements de commerçants, d'artisans et de chefs d'entreprises, d'emplois très qualifiés [cadres] et qualifiés [professions intermédiaires] ;
- + La démographie via l'immigration d'individus résidant hors du département.



Qualification du tissu urbain par rapport aux classes d'attractivité

Ainsi sur les 29 540 ha que compte la tache urbaine 2015 :

- + 10 945 ha appartiennent à la classe 1 : Territoires excentrés et/ou fortement contraints ;
- + 1 326 ha appartiennent à la classe 2: Territoires urbains défavorisés ;
- + 1 354 ha appartiennent à la classe 3: Territoires à proximité des lisières urbaines soumis à une pression urbaine ;
- + 9 110 ha appartiennent à la classe e 4 : Territoires urbains de transition, dynamiques au regard de l'offre et de la demande ;
- + 2 770 ha appartiennent à la classe 5 : Centres urbains historiques plus attractif économiquement que résidentiels ;
- + 391 ha appartiennent à la classe 6 : Territoires périurbains très attractifs en terme résidentiels ;
- + 3 077 ha appartiennent à la classe 7 : Hypercentres urbains.



Vue aérienne de l'Est de La Réunion



Village d'Hell-Bourg - Salazie



Centre ville de Saint-Denis

PERSPECTIVES

L'aménagement du territoire réunionnais, doit tenir compte de ses réalités bien connues :

- + Les contraintes naturelles impactent fortement l'aménagement du territoire du fait d'un relief accidenté et d'un grand nombre d'aléas majeurs en termes de risques naturels [les cyclones et vents forts, les mouvements de terrain, les inondations, les éruptions volcaniques, les feux de forêt, les séismes et tsunamis].
- + Le foncier urbanisable se raréfie. du fait de la nécessité de préserver les équilibres entre l'espace bâti et les espaces naturels et agricoles,

La classification proposée dans ce travail, qui pourra être consolidée, brosse un portrait détaillé de La Réunion et met en évidence de manière localisée les déséquilibres territoriaux. La question du rééquilibrage territorial, à laquelle les politiques publiques devront s'attacher à répondre, reste centrale à La Réunion. C'est d'ailleurs, l'une des conclusions qui est ressortie des ateliers d'évaluation du Schéma d'Aménagement Régional.

Le prochain document de planification d'échelle régionale devra renforcer les leviers du rééquilibrage pour que chacune et chacun puisse habiter, travailler et se déplacer dans les meilleures conditions sur notre île.

- + Habiter dans des logements décents, à taille humaine au sein d'un projet d'aménagement pensé avec les habitants tout en tenant compte des risques naturels.
- + Travailler proche de son lieu de résidence partout sur le territoire en mettant l'accent sur les filières d'activités permettant de nous différencier dans un contexte de mondialisation de l'économie.
- + Se déplacer moins et mieux en favorisant toutes les alternatives à la voiture individuelle.

Le Groupe Etalement Urbain va continuer à alimenter cette réflexion en proposant des analyses sur la compréhension de l'urbain à La Réunion. ■

**Co-directeur
Responsable du Pôle Ressources & Valorisation**

Benoît PRIBAT - pribat@agorah.com



**Chargé d'études Pôle Développement et Territoire /
Géomatique**

Ludvik ALTHIERY - althiery@agorah.com



Pôle Ressources & Valorisation

Suite à sa création en 2013, le pôle Ressources de l'AGORAH s'est organisé pour être le pôle transversal au service des observatoires et expertises de l'Agence.

Cette montée en puissance a pu se faire grâce à la réorganisation complète des processus et des méthodes de fonctionnement. Dans un premier temps, l'agence s'est dotée d'un système de gestion de bases de données géographiques qui lui permet de sécuriser et de faciliter l'accès à ses bases de données. Dans un second temps, l'équipe du pôle Ressources a acquis des compétences dans l'utilisation des systèmes d'information géographique de pointe lui permettant d'exploiter de manière plus efficace les données et bases de données de l'agence.

Enfin, le pôle Ressources a permis la réorganisation en mode projet de l'activité de l'AGORAH par un système de serveur dédié et partagé.

En 2018, le pôle Ressources a ajouté la dimension Valorisation Print & Web pour mieux mettre en valeur les travaux de l'agence.

SYNTHESE



L'OBSERVATOIRE RÉUNIONNAIS DE L'HABITAT INDIGNE (ORHI)

4 RHS*
en cours
& **3**
en projet

54 ARA
**(Auto Réhabilitations
Accompagnées)**
réalisées dans le
cadre de
4 OGRAL**
menées dans l'Ouest

*Résorption de l'Habitat Spontané

** Opérations Groupées d'Améliorations
Légères

CONTEXTE

L'Observatoire Réunionnais de l'Habitat Indigne (ORHI) créé en 2015 a aujourd'hui un peu plus de 3 ans d'existence. Il répond aux enjeux forts de connaissance des situations d'indignité de l'habitat et de suivi des actions d'amélioration et de résorption. Il s'appuie sur les Plans Intercommunaux de Lutte contre l'Habitat Indigne (PILHI) qui se déploient sur l'île, permettant de capitaliser des données de repérage actualisées, mais aussi d'accompagner les équipes opérationnelles à constituer des données de suivi dans le cadre de leurs interventions sur le terrain.

Ces objectifs s'inscrivent pleinement au titre du nouveau programme d'actions du Pôle Départemental de l'Habitat Indigne (PDLHI) en charge de porter la politique en la matière et de coordonner le travail en réseau des différents acteurs.

Sur le plan régional, 20 communes sur 24 disposent aujourd'hui d'un repérage actualisé sur leur territoire. Ces données sont agglomérées au sein d'une base régionale dédiée à l'observatoire qui s'alimente au fur et à mesure de la livraison des nouvelles phases d'inventaire. 2018 a été l'année d'intégration de l'inventaire actualisé du territoire de la CINOR et de l'organisation de réunions « équipes PILHI » sur la formalisation de données de suivi des actions engagées.



Exemple d'habitat indigne

OBJECTIFS

Un objectif central a été assigné à cet outil : « Contribuer à une meilleure connaissance du phénomène de l'indignité de l'habitat à La Réunion pour la mise en œuvre et le suivi d'une politique de résorption efficace ».

À partir de là, 5 sous-objectifs jalonnent cette mission d'observation et d'analyse en continu du phénomène :

- + Valoriser et capitaliser les données nouvellement produites dans le cadre des plans communaux ou intercommunaux de lutte contre

l'Habitat indigne (PCLHI-PILHI) ;

- + Centraliser, homogénéiser les informations existantes et développer un système de remontée de l'information ;

- + Proposer des analyses dynamiques des données ;

- + Produire des notes, bilans relatifs au phénomène, à son évolution et sa résorption ;

- + Coordonner, communiquer, animer des temps d'échanges, de restitutions avec tous les acteurs de l'habitat concernés.

ÉTAT D'AVANCEMENT DE L'OBSERVATOIRE

En 2018, l'observatoire a privilégié l'accompagnement des équipes PILHI dans la production de données de suivi au travers des outils que ces dernières ont mis en place localement. Ces réunions ont été une occasion donnée aux techniciens en charge de ces questions, d'échanger sur les différents types d'informations collectées au quotidien sur le terrain et sur la manière dont elles ont été formalisées dans les fichiers de suivi. In fine, l'objectif est de parvenir à une manière de faire identique sur un socle commun d'informations qui alimentera progressivement les bases de données de l'ORHI.

Parallèlement et dans le cadre de l'exercice annuel de l'observatoire, l'ensemble des partenaires de la Lutte contre l'Habitat Indigne (LHI) ont été sollicités afin de fournir les données de l'année écoulée. Deux nouveaux fournisseurs sont à mentionner : la CAF au titre de la non-décence et de la participation au financement des OGRAL (Opérations Groupées d'Amélioration Légère) et le Conseil Régional à travers son récent dispositif d'amélioration de l'habitat.

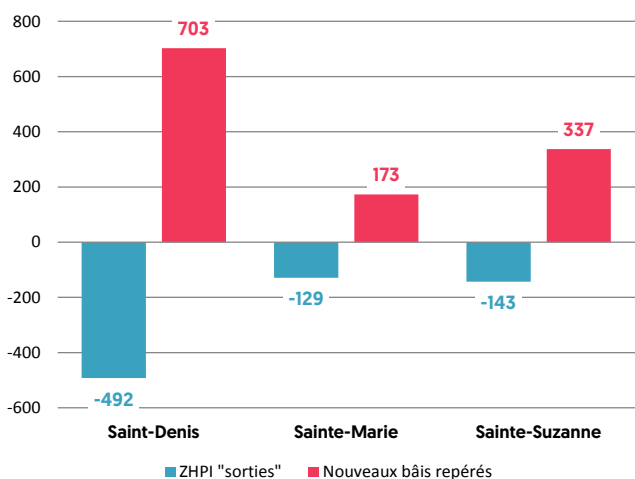
qui s'aggrave malgré la réalisation d'actions de résorption. En effet, une progression de + 20% entre 2008 et 2018 est comptabilisée à différencier d'une commune à l'autre.

- + 1 614 bâtis indignes quantifiés à Saint-Denis [+15%]

- + 511 bâtis indignes quantifiés à Sainte-Marie [+ 8,6%]

- + 546 bâtis indignes quantifiés à Sainte-Suzanne [+55%]

Quelques particularités sur ce bassin de vie avec notamment des logements de forme collective et des situations de marchands de sommeil repérés en centre urbain. Cette croissance du parc indigne s'accompagne de logements qui sont sortis de l'indignité entre les deux périodes de recensement mais dans des proportions inférieures aux nouveaux bâtis repérés, comme illustré dans le graphique ci-dessous.

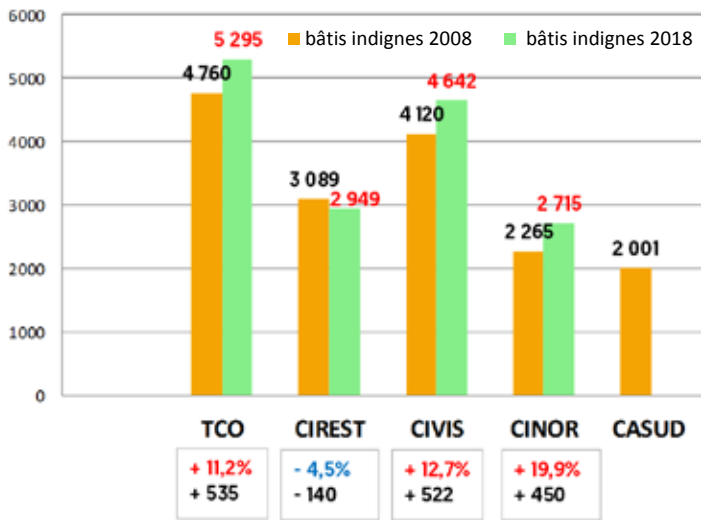


DERNIÈRES TENDANCES

20 communes disposent d'un inventaire actualisé soit 15 601 bâtis indignes recensés

Le nouveau territoire qui a pu être intégré à la base régionale est le territoire Nord qui rejoint les 3 autres EPCI inscrits dans la démarche de plans intercommunaux de lutte contre l'habitat indigne avec le constat sur la CINOR d'une situation

Nombre de bâtis sortis de l'indignité et nouveaux repérages CINOR



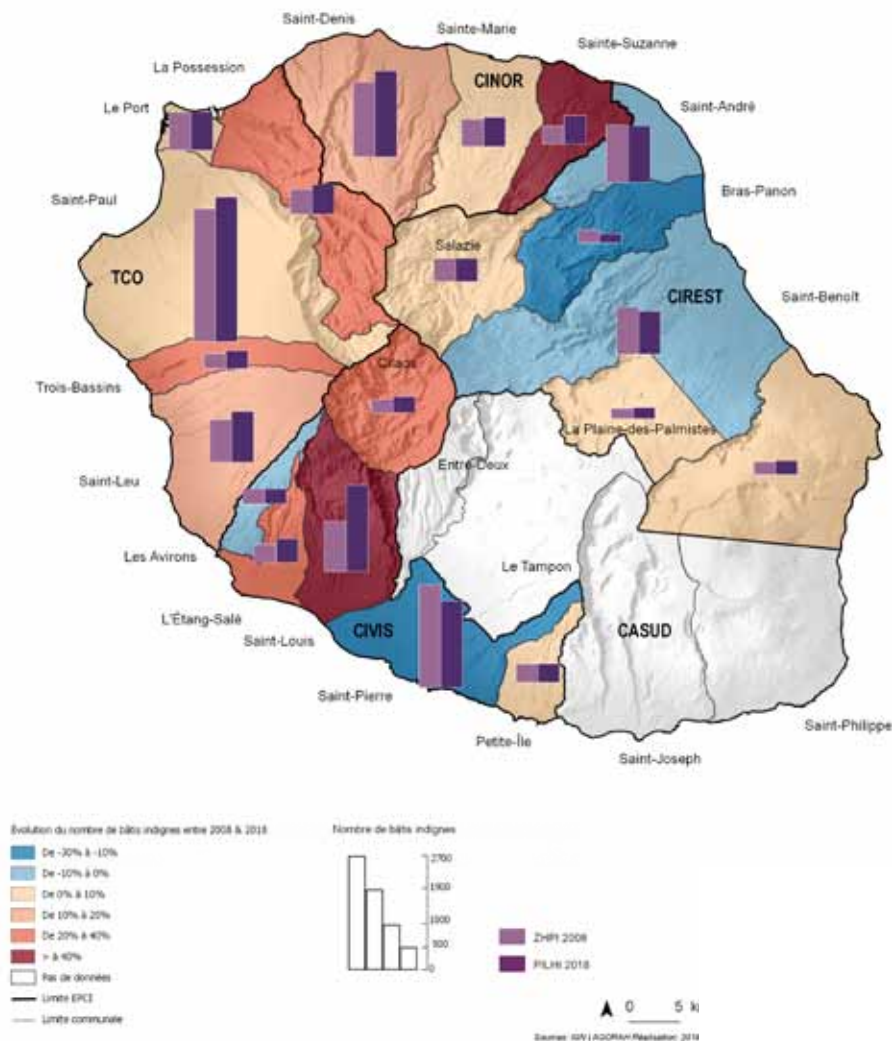
La plus forte progression est constatée sur la CINOR au regard des 3 autres EPCI.

Toutefois, le taux d'indignité du parc est le plus faible soit 2,9% contre 5,9% pour l'Est et 6,2% sur les territoires de la CIVIS et du TCO.

Cette plus faible valeur sur le Nord, quoiqu'en légère augmentation par rapport à 2008, peut se justifier sur ce territoire par les dynamiques de construction notables, réduisant mathématiquement ce taux.

A l'échelle de la Réunion ce taux atteint 5% (parc INSEE 2015) contre 6,5% en 2008.

Evolution parc indigne 2008-2018



Habitat indigne - Evolution du nombre de bâtis indigne entre 2008 et 2018



L'approche territorialisée montre que la tendance constatée de croissance du parc de bâtis indignes est identifiée sur 15 des 20 communes disposant des données récentes dans des proportions toutefois très variables :

+ 6 communes ont une évolution qui est inférieure à 10% (soit globalement à la moyenne régionale de 9,6%) : Sainte-Marie au Nord, Saint-Paul et Le Port à l'Ouest, Salazie, la Plaine des Palmistes et Sainte-Rose à l'Est ainsi que la commune de Petite-Ile.

+ Les 9 communes restantes ont une progression bien supérieure à la moyenne régionale dont 6 sont supérieures à 20% et parmi elles 2 sont supérieures à 40% : Saint-Louis et Sainte-Suzanne.

Enseignements issus des diagnostics bâtis et des enquêtes sociales réalisés sur les 2 territoires Ouest et Est dont le PLHI est « en ordre de marche »

PILHI TCO

- + 5 295 bâtis indignes recensés ;
- + Dont 2 947 bâtis visités* ;
- + Dont 1 216 diagnostics techniques et enquêtes sociales réalisés.

PILHI CIREST

- + 3 010 bâtis indignes recensés ;
- + Dont 430 bâtis visités ;
- + Dont 167 diagnostics techniques et enquêtes sociales réalisés.

***visités :** Passage de l'équipe PILHI devant chaque bâti indigne inventorié lors de la phase de diagnostic du PILHI pour reconfirmer que la situation est indigne et toujours effective. En effet, entre le recensement PILHI, le recrutement de l'équipe et la mise en place de la méthodologie d'intervention, plusieurs années se sont écoulées. Par conséquent, la différence entre le nombre de bâtis « visités » et le nombre de bâtis « diagnostiqués » se justifie par :

- + des bâtis rénovés entre temps de manière spontanée ou grâce au recours aux dispositifs d'aide à l'amélioration de l'habitat,
- + des bâtis détruits,
- + des logements toujours indignes mais « vacants » ou pour lesquels temporairement aucune action ne sera envisagée,

+ des bâtis qui ne sont plus affectés à du logement ou les occupants sont au moment du passage du chargé d'opération absents,

+ une partie des diagnostics et enquêtes restent à réaliser.

A l'issue de ces diagnostics et de la rencontre des familles, il ressort :

+ Une part conséquente n'est plus diagnostiquée comme indigne : 23% des logements visités du TCO et 28% de ceux de la CIREST (logements rénovés, détruit ou plus affectés à du logement...),

+ Une part des familles rencontrées ne souhaitent pas que l'on intervienne dans leur logement 12% TCO / 5% CIREST,

+ Des situations foncières complexes ou non réglées (Occupant sans titre – indivision) : 2/3 des situations diagnostiquées du TCO et 48% de celles de la CIREST,

+ Un nombre important de logements indignes vacants entre 17% à 28% selon le territoire,

+ Des situations hors dispositif de droit commun représentant 12% des situations diagnostiquées du TCO et 6% CIREST (plafonds de ressources, situation foncière...),

+ Sur l'Ouest, 3/4 des situations sont composées de petits ménages de 1 à 2 personnes dont 47% de personnes seules isolées,

+ A l'Est, 46% des familles enquêtées habitant ces logements perçoivent de minimas sociaux et 25% des revenus issus de retraites,

+ Une majorité de relogements préconisée sur le TCO dont une partie nécessite des démolitions et des améliorations en diffus ou sous forme ARA (Auto Réhabilitation Accompagnée) dans le cadre d'OGRAL,

+ Une action priorisée sur les propriétaires occupants pour la CIREST avec une majorité d'améliorations lourdes ou légères envisagées.

Deux guichets des signalements créés

TCO : + 334 signalements

CIREST : + 68 signalements

Ce qui remonte des guichets uniques Ouest et Est sont :

+ Des situations à vérifier qui sont essentiellement des situations relevant des relations bailleurs/locataires avec des logements dans un état dégradation d'un niveau plutôt moyen,

- + Quelques situations de logements collectifs,
- + Une part importante est du ressort de la non décence plus que de l'indignité,
- + Un risque d'embolie à éviter avec une priorité à donner aux situations réelles d'indignité.

Focus sur les actions de deux nouveaux fournisseurs de données de l'ORHI en 2018 : La Caisse d'Allocations Familiales et le Conseil Régional

LA CAISSE D'ALLOCATIONS FAMILIALES

Première année de réception des données de la CAF sur le volet de la non décence et participation financière dans le cadre des OGRAL. La CAF s'implique dans la lutte contre l'habitat non décent par :

- + le repérage des situations de non décence,
- + le traitement des signalements,
- + le versement d'aides financières aux familles,
- + l'information des allocataires et des bailleurs,
- + le soutien financier, technique et administratif aux partenaires.

476 situations de suspicion de « non décence » signalées auprès de la CAF toutes provenances confondues dont 98% avérées en 2017. 153 aides individuelles [subvention à l'amélioration, construction et énergies renouvelables] consenties dont 121 ont concernées l'amélioration pour un montant d'1,06 M€.

La CAF apporte son soutien financier aux Compagnons Bâisseurs pour la mise en œuvre des actions d'auto-réhabilitation accompagnées (ARA) dans le cadre d'OGRAL soit en 2017 pour un montant de 158 000€.

Quand le constat de non décence est réalisé, il est redirigé vers l'ARS dans la situation de suspicion d'insalubrité et vers le maire quand il s'agit d'une situation de péril. L'équipe PILHI du TCO transmet à la CAF des cas relevant d'infractions au RSD [Règlement Sanitaire Départemental].



Immeuble dans le centre ville de Saint-Denis

Observatoire	Prêt		Subvention				Aides à l'Habitat				
	Amélioration		Amélioration		Construction		Energies renouvelables		Aides à l'Habitat		
	Nbre	Montant	Nbre	Montant	Nbre	Montant	Nbre	Montant	Nbre	Montant	
CaSUD	22	268 713 €	7	29 818 €			- €	6	8 675 €	35	307 206 €
CIVIS	24	325 671 €	26	108 847 €			- €	9	12 362 €	59	446 879 €
CINOR	8	103 005 €	5	20 236 €	< 100		- €	<5	6 000 €	17	129 241 €
CIREST	6	71 389 €	16	79 106 €			7 000 €	7	10 248 €	30	167 742 €
TCO	< 5	32 645 €	5	23 050 €			7 000 €	<5	4 500 €	12	67 195 €
Département	< 100	801 423 €	59	261 056 €	< 100	14 000 €	<100	<100	41 784 €	153	1 118 263 €

Le Conseil Régional

En 2016, le Conseil Régional élabore un nouveau dispositif d'amélioration de l'habitat comportant deux axes : l'amélioration du parc privé centrée sur une aide maximale de 20 000 € aux familles sous conditions de ressources et la réhabilitation des logements comportant une accession à la propriété des familles locataires dans parc social, via des conventions avec les bailleurs sociaux.

Cette subvention peut venir en cofinancement avec deux dispositifs d'amélioration existants : La LBU (ligne amélioration) et l'aide départementale. Enfin, l'aide régionale peut être mobilisée à hauteur de 100% dès lors que les familles ne réunissent pas les conditions pour bénéficier des aides de l'État ou bien du Département ou autres compléments de financements [prêt personnel].

En effet, les demandeurs devant faire un apport personnel [publics qui ne sont ni personnes âgées ou handicapés] en complément de la LBU peuvent être amenés à solliciter l'aide régionale pour éviter l'apport de 20 % nécessaire pour compléter leur financement.

Le SOLIHA Réunion et la SICA HABITAT opérateurs agréés se sont vu confier par voie de convention l'ingénierie administrative, technique et financière pour le montage des dossiers jusqu'à la réalisation des travaux.

L'essentiel des travaux réalisés concerne des remises aux normes électriques, de couverture et d'étanchéité des toitures et de remise en état des sanitaires et salle de bains.

✚ 2016 [tout début du dispositif] : 168 dossiers éligibles pour un montant de 3,694 M€.

✚ 2017 : 620 demandes pour montant de 6,3 M€ soit un montant de l'aide moyenne de 17 000€.

8 communes concentrent 63% des demandes et de la subvention régionale allouée :

- ✚ Saint-Pierre et Saint-Louis au Sud,
- ✚ Saint-Denis et Sainte-Suzanne au Nord,
- ✚ Saint-Paul et Saint-Leu à l'Ouest,
- ✚ Et Saint-Benoît et Saint-André à l'Est.



Exemple d'habitat indigne



Exemple d'habitat indigne



Exemple d'habitat indigne



Exemple d'habitat indigne

PERSPECTIVES

En 2019, le travail d'accompagnement des EPCI dans le cadre de la production de données de mise en œuvre des PILHI, se poursuit tout particulièrement auprès de la CIVIS, nouveau territoire qui a vu son plan validé en décembre 2018 et qui va devoir, une fois son équipe opérationnelle recrutée, décliner sa méthodologie d'intervention et mettre en place un outil approprié de suivi.

Cette action autour de l'animation de réunions des « équipes PILHI » va permettre de consolider la formalisation des indicateurs de l'observatoire dont l'attention devra notamment porter sur l'effectivité des actions de résorption et leur comptabilisation.

Parallèlement, l'observatoire s'attachera à mesurer l'opportunité et la faisabilité de développer un outil commun de collecte, de saisie et de gestion de données produites par les équipes PILHI. Il s'agit d'un outil « métier » et de gestion des bases de données qui

faciliteraient les différentes tâches de mise en œuvre d'un PILHI et son suivi. Il participerait à l'établissement de pratiques communes en la matière sur l'ensemble des territoires.

L'objectif est également de pouvoir dresser un tableau régional actualisé du parc de logements indignes sur l'ensemble des 24 communes de l'île, en intégrant les données de repérage de la CASUD, dernier territoire entrant dans la démarche PILHI.

Enfin, il a été souhaité par les partenaires de l'ORHI de produire une plaquette faisant un bilan synthétique des OGRAL (Opérations Groupées d'Améliorations Légères), nouveaux dispositifs issus de la Loi Letchimy sur lesquels les professionnels ont un recul sur les 3 années écoulées.

Pour finir, l'AGORAH proposera un nouveau format de temps d'échange de type « petit déjeuner », « matinale » de 2h afin de partager des expériences sur cette thématique. ■

Pôle Développement et Territoire

Le pôle Développement et Territoire s'articule autour des notions qui définissent les modes de vie de la population sur le territoire réunionnais : Comment habiter, travailler et se déplacer ? Ces trois fonctions du quotidien ont une influence les unes par rapport aux autres, elles interagissent ensemble : on habite en fonction d'où on travaille (ou inversement), on utilise les modes de transports en fonction de ses contraintes liées à son lieu d'habitation et de sa zone d'emploi, ainsi que de ses habitudes de vie (loisirs, achats, écoles, ...).

L'AGORAH met à disposition ses qualités d'observation et d'expertise pour apporter des éléments de réponse aux collectivités, professionnels et grand public sur des problématiques telles que : trouver un logement désirable, adapté à son budget ; accompagner les projets d'aménagement dès leur conception en partageant les bonnes pratiques ; connaître les pôles générateurs d'emplois, les filières en forte dynamique, les zones d'activités économiques existantes ou en projet, les besoins des entreprises ; encourager et suivre le développement de modes alternatifs à la voiture, les mobilités durables et l'intermodalité.

Chargée d'études Sénior sur les questions d'Habitat social, Rénovation Urbaine et Logement Indigne:

Sabine RIVIERE - riviere@agorah.com



SYNTHESES



L'OBSERVATOIRE DES LOYERS PRIVÉS DE LA RÉUNION (OLR)

LOYER MOYEN

* En 2017, à La Réunion

9,30 €/m²
Loyer moyen

8,70 €/m²
pour une maison

10,20 €/m²
pour un appartement

Le logement est au centre des préoccupations d'une majeure partie des ménages réunionnais. En effet, avec un niveau de ressources globalement bas, trois quarts des ménages de l'île sont éligibles à un logement du parc locatif social. L'offre apportée par les bailleurs sociaux étant toutefois limitée, une alternative peut alors être trouvée sur le marché locatif privé.

Ainsi, afin de mener une politique de logement, qui permet une adéquation entre l'offre et les ressources des ménages, les politiques publiques et les intercommunalités sont intéressées par la connaissance des niveaux de loyer du parc privé et de leurs évolutions. C'est pour cela que dès 2003, l'AGORAH, la DEAL et l'ADIL se saisissent de cette problématique et lancent dans le cadre d'un partenariat, une démarche d'observation des loyers privés, sur la base d'une méthodologie élaborée localement [recueil des données des petites annonces, données CAF...]

En 2012, dans le cadre de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renoué (ALUR), une expérimentation nationale a été lancée par le Ministère de l'Égalité des territoires et du Logement afin de mettre en place

un réseau national d'observatoires des loyers privés. L'opportunité de rejoindre ce réseau a été saisie à La Réunion, afin de s'appuyer sur une méthodologie commune permettant la comparabilité des territoires et de pérenniser l'observatoire existant.

Afin de disposer d'une meilleure connaissance du marché locatif privé et de ses évolutions, les collectivités compétentes en politiques de l'habitat se sont saisies de cet outil, à travers le conventionnement de partenariats. Ainsi, l'observatoire bénéficie aujourd'hui d'un financement multi-partenarial provenant majoritairement du ministère en charge du Logement (à hauteur de 72%) et des 5 EPCI qui participent à parts égales.

Depuis 2017, la gouvernance de l'observatoire a évolué afin de permettre à l'ADIL et à l'AGORAH de participer plus activement à l'évaluation de la politique de l'habitat en assurant collégialement cette fonction. En tant que représentant local de l'État dans le domaine du logement, la DEAL reste toutefois pleinement active au sein des instances décisionnelles et techniques de l'Observatoire des Loyers privés de La Réunion.

CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

L'Observatoire des Loyers Privés de La Réunion s'inscrit dans le cadre de deux textes législatifs : la loi relative à l'Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové (ALUR) et la loi pour l'Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN).

✚ La loi ALUR, promulguée le 24 mars 2014, vise à : « réguler les dysfonctionnements du marché, à protéger les propriétaires et les locataires, et à permettre l'accroissement de l'offre de logements dans des conditions respectueuses des équilibres des territoires ».

En ce qui concerne le logement, elle porte deux mesures phares : un système d'encadrement des loyers dans certaines zones dites tendues et un dispositif de

garantie publique des loyers au bénéfice de propriétaires bailleurs.

✚ La loi ELAN, publiée le 24 novembre 2018 s'inscrit dans la parfaite continuité de la loi ALUR. Elle vient renforcer et impacter le réseau des Observatoires des loyers, en particulier en réaffirmant la possibilité d'encadrer les loyers, possibilité mise en cause par des recours judiciaires sur la région parisienne et l'agglomération de Lille.

Cette loi prévoit par ailleurs des sanctions administratives à l'égard des professionnels qui ne respecteraient pas l'obligation de transmission de leurs données aux observatoires des loyers privés agréés.

ENJEUX ET OBJECTIFS

L'Observatoire des loyers a pour objectif d'apporter une connaissance des loyers pratiqués sur le parc locatif privé, notamment pour le déploiement de politiques publiques relatives au logement, aussi bien au niveau local que national. Ainsi, l'État, les collectivités locales, les organismes de logements sociaux, les opérateurs privés et les consommateurs sont tous intéressés par la connaissance des loyers et leurs évolutions.

Au niveau national, la connaissance des marchés locatifs privés permet d'évaluer et d'orienter les politiques publiques à partir d'un référentiel commun de mesure et de connaissance des loyers et des dynamiques des marchés par territoire. Au niveau local, il s'agira d'aider les collectivités locales à la programmation des logements, en particulier au travers des Programmes Locaux de l'Habitat, notamment sur la place du parc intermédiaire.

MÉTHODOLOGIE

La méthodologie utilisée est partagée par l'ensemble du réseau national et est validée par un comité scientifique indépendant, garantissant ainsi sa fiabilité.

1) La collecte des données

L'observation porte sur les loyers privés hors charges fournis par une quinzaine d'agences immobilières locales et par une enquête auprès des ménages, permettant d'intégrer les logements loués de particulier à particulier.

2) Le contrôle et les enrichissements

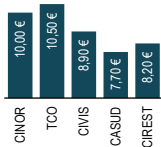
Une fois la collecte de données et un certain nombre d'enrichissements réalisés, les observatoires locaux transmettent l'ensemble de leurs données au niveau national (à l'ANIL), pour des contrôles et traitements complémentaires.

3) Le traitement des données

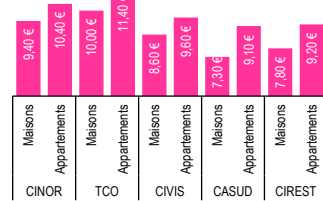
Ce traitement, qui consiste à redresser l'échantillon collecté sur la structure réelle du parc, permet ainsi d'obtenir des loyers moyens au m² selon différents critères (taille du logement, ancienneté d'emménagement, année de construction, ...).

L'analyse de ces résultats à la lumière de l'expérience de l'ADIL et de l'AGORAH, copilotes de l'observatoire, le croisement des données avec d'autres sources (INSEE, observation du logement social, revenus...) permettent d'apporter la connaissance la plus fine possible sur les niveaux de loyers constatés, l'impact des modes de gestion, de l'ancienneté, de la taille et de la typologie des logements et sur la correspondance entre l'offre locative privée et la demande des familles.

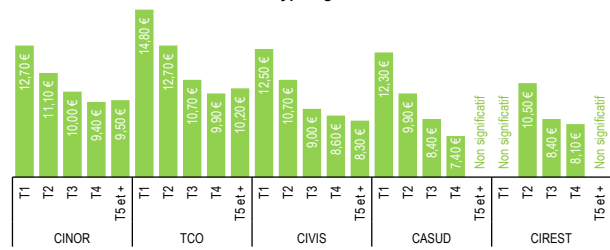
Loyers moyen m²



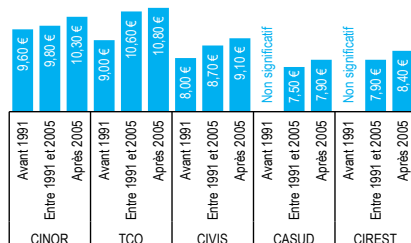
Type de construction



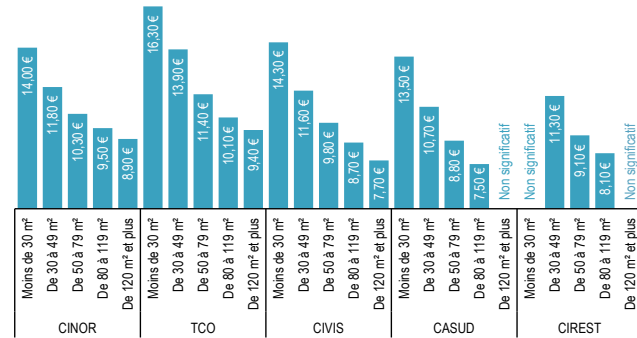
Typologie



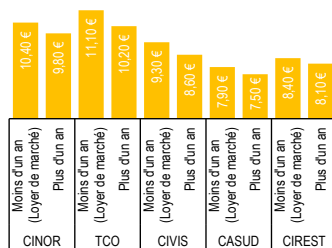
Epoque de construction



Tranches de surface



Type de loyer



Type de gestion



Zones*



Source : Observatoire des Loyers Privés de La Réunion – Traitement ANIL

PÉRIMÈTRE DE L'OBSERVATOIRE

La couverture intégrale de l'île par l'Observatoire a été progressive. En effet, d'abord menée à titre expérimentale sur les communes de Saint-Denis et de Sainte-Marie, le périmètre d'étude a depuis été élargi à l'ensemble du territoire réunionnais. Ainsi, à ce jour l'Observatoire couvre les cinq intercommunalités de La Réunion grâce à des partenariats mis en place avec l'ensemble des EPCI et l'Etat, dont les derniers en date sont ceux réalisés avec la CASUD et la CIREST qui ont souhaité que l'Observatoire s'étende à leurs territoires.

Le périmètre de l'étude concerne ainsi à ce jour :

- + La Communauté Intercommunale du Nord de La Réunion (CINOR), avec 3 zones :
 - > Coeur d'agglomération – Sainte-Clotilde [zone 1],

- > Piémonts – Hauts – Pôles Ouest et Est de Saint-Denis [zone 2],
- > Est CINOR (Sainte-Marie – Sainte-Suzanne) [zone 3] ;
- + Le Territoire de la Côte Ouest (TCO), avec deux zones :
 - > Littoral [zone 4],
 - > Mi-pentes et hauts [zone 5] ;
- + La Communauté Intercommunale des Villes Solidaires (CIVIS), avec deux zones :
 - > Littoral [zone 6],
 - > Reste du territoire [zone 7];
- + La Communauté d'Agglomération du SUD (CASUD) ;
- + La Communauté Intercommunale de l'EST (CIREST).



Plusieurs facteurs déterminants du loyer

L'analyse des résultats permet de montrer que les niveaux de loyers sont liés en partie à la structure du parc. En effet, l'habitat collectif, plus développé dans le Nord et sur le littoral du TCO, tire les loyers vers le haut. Cela s'explique par le fait que la superficie d'un appartement est en moyenne plus petite que celle d'une maison, alors que les loyers au m² sont inversement proportionnels.

A l'inverse, la CASUD et la CIREST, dont le parc de logement locatif privé est majoritairement composé de maisons, sont les territoires où les loyers moyens au m² sont les moins élevés.

Aussi, la présence importante de petits logements, intimement liée à l'existence d'un pôle universitaire peut avoir, comme c'est le cas en Métropole, une influence déterminante sur la fixation des loyers pour les petites typologies.

Cela ne semble pas être le cas de la CINOR, ni de la CIVIS. En effet, le différentiel entre T1 et T2 reste relativement modéré [1,60 € sur la CINOR et 1,80 € sur la CIVIS]. Avec un différentiel T1-T2 de 2,10 €, il apparaît une tension plus importante sur les petites surfaces de la zone littorale du TCO et sur la CASUD, où le différentiel est plus marqué [2,40 €]. L'existence d'un campus universitaire au Tampon peut en partie expliquer cet écart plus marqué.

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, il existe incontestablement un effet d'attractivité sur la CINOR, lié notamment au marché d'emploi qui y est plus important.

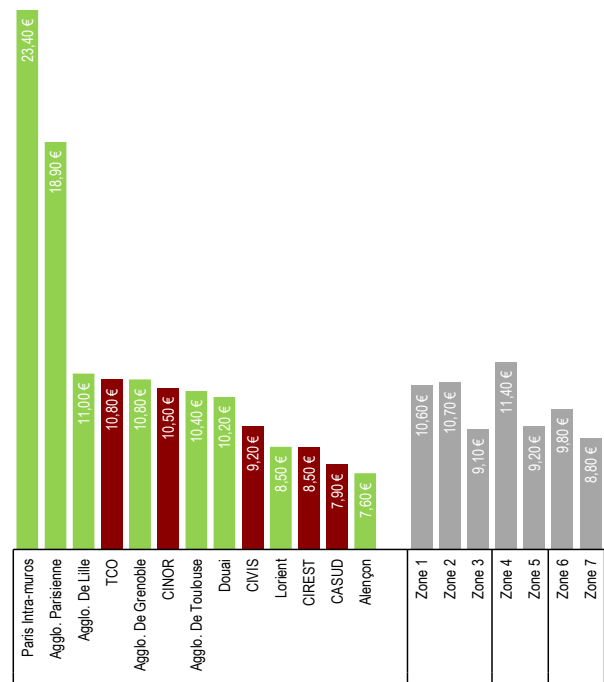
En revanche, sur le TCO, le niveau de loyer élevé ne peut être expliqué uniquement par la proximité avec les bassins d'emplois. En effet, c'est plutôt le caractère balnéaire de la zone littorale, qui cumulé entre autre à son emplacement à mi-chemin entre les bassins d'emploi de Saint-Denis, du Port et de Saint-Pierre qui explique le montant des loyers plus élevé.

La tension sur le logement locatif privé, et donc un loyer élevé, peut également être expliquée par une offre limitée en logement social. En effet, la majorité des ménages réunionnais est éligible à un logement locatif social mais faute d'attribution, une partie de ces ménages se tourne vers le parc locatif privé pour se loger. Ainsi, une hausse de la demande dans le parc privé vient renchérir les loyers pratiqués à la relocation.

Des niveaux de loyers proches de villes métropolitaines

L'Observatoire permet de montrer que les loyers privés pratiqués à La Réunion sont similaires à ceux de villes métropolitaines de grande ou de moyenne importance, et restent largement inférieurs aux loyers de l'agglomération parisienne (Paris intra-muros et banlieue). Le taux d'effort consacré au logement par les ménages réunionnais est toutefois bien supérieur à celui constaté sur les autres territoires enquêtés.

Ainsi pour se loger moins cher à La Réunion, les ménages peuvent se tourner vers les agglomérations plus éloignées des bassins d'emploi ou de loisir. Celles-ci offrent toutefois la possibilité de se loger moins cher tout en bénéficiant d'une superficie plus grande et voire d'un jardin lorsque le bien loué est une maison.



Source : ANIL Territoires et loyers, premières analyses thématiques 2016



Case créole, centre-ville de Saint-Denis

MÉTHODOLOGIE

L'ANIL et le Comité scientifique déconseillent fortement de chercher à mesurer l'évolution des loyers en comparant les niveaux de deux années successives. Toutefois, conscient que l'évolution des loyers intéresse grandement l'ensemble des acteurs du logement, le Centre National de Traitement travaille à la mise en place d'une méthodologie afin de mesurer les évolutions de loyers.

La méthodologie employée ici pour comparer les données de 2016 et 2017 s'inspire de l'une des réflexions menées actuellement par l'ANIL. Il s'agit de comparer directement les niveaux de loyers mais en prenant également en compte les marges d'erreurs dans l'analyse.

Ainsi, l'exercice proposé consiste à observer les tendances sur les différents territoires en comparant les niveaux de loyers médians de 2016 et de 2017 et en nuanciant l'analyse à l'aide des marges d'erreurs des résultats 2017. En raison de la non-disponibilité des marges d'erreurs sur les résultats 2016, nous ferons l'hypothèse d'une marge d'erreur nulle pour l'ensemble des loyers médians au m² constatés cette année-là.

Concernant le périmètre d'étude, bien que l'Observatoire couvre l'ensemble de La Réunion depuis 2017, la CASUD et la CIREST n'étaient pas observées en 2016. Ainsi les comparaisons ne peuvent être effectuées que sur la CINOR, le TCO et la CIVIS.

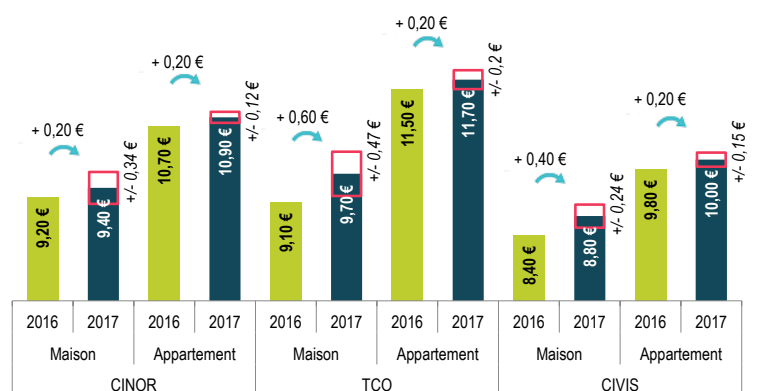
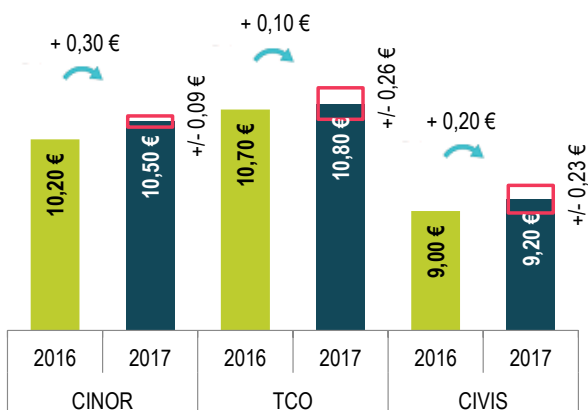
Globalement, les niveaux de loyers constatés en 2017 sur les logements locatifs privés, sont supérieurs à ceux observés l'année précédente sur les trois territoires étudiés.

Cette augmentation est toutefois à relativiser sur le TCO et la CIVIS, compte tenu des marges d'erreurs des loyers médians en 2017 qui sont supérieures aux évolutions annuelles. Ainsi, sur le TCO, il y a une incertitude sur la tendance si l'on se réfère à la marge d'erreur basse, alors que sur la CIVIS le niveau de loyer médian au m² se situerait approximativement au même niveau qu'en 2016, ce qui pourrait au mieux, se traduire par une stagnation des prix sur le territoire.

À l'inverse, on constate une évolution relativement plus importante du loyer médian au m² sur la CINOR entre 2016 et 2017 (+ 2,9%), avec une marge d'erreur plutôt faible. [+/- 0,09 €], ce qui laisse supposer une tendance globale à la hausse.

Évolution des loyers médians au m² par type de logement

Évolution des loyers médians au m²



Marge d'erreur du loyer médian au m²

Marge d'erreur du loyer médian au m²

Cette tendance à la hausse se retrouve aussi bien sur le parc locatif collectif que celui des maisons individuelles. En effet, entre 2016 et 2017 le prix des appartements progresse sur les trois territoires étudiés et ce, de manière identique [+ 0,20 €]. À l'inverse, celui des maisons individuelles évolue également à la hausse, mais de manière moins homogène. Ainsi selon les territoires étudiés l'évolution est comprise entre 0,20 € et 0,60 €.

Toutefois, compte tenu des marges d'erreurs, il faut relativiser ces évolutions. En effet, s'agissant du logement individuel, il faut rester prudent concernant l'analyse des tendances sur la CINOR, alors que sur les deux autres territoires la tendance reste à la hausse. En effet, malgré une marge d'erreur importante sur le TCO et la CIVIS celle-ci est inférieure à l'évolution constatée. Sur le logement collectif, en revanche, les prix auraient évolué légèrement à la hausse, sur la CINOR et la CIVIS si l'on se réfère à la marge d'erreur basse et auraient stagné sur le TCO entre 2016 et 2017.

CONCLUSION & PERSPECTIVES

L'observation des loyers sur l'ensemble de l'île valide certaines hypothèses déjà émises les années précédentes quant aux facteurs déterminants dans la fixation des loyers. Outre la vérification ou l'infirmité d'hypothèses avancées les années précédentes, un suivi régulier permet de mieux apprécier les impacts de politiques d'aménagement, par exemple au sein de l'Écocité dans l'Ouest, ou des actions entreprises dans le cadre de plans locaux de l'habitat visant à attirer une population nouvelle sur un territoire donné.

La création d'observatoires dans les autres départements d'Outre-Mer, prévue et encouragée par l'Etat enrichira considérablement l'analyse des données de l'outil réunionnais. Des similitudes ou des différences entre départements d'Outre-mer ou métropolitains pourront probablement être dégagées dès cette année.

Aussi, à l'instar de certains observatoires locaux des loyers métropolitains, l'agrément ministériel de l'Observatoire des Loyers Privés de La Réunion est la prochaine étape envisagée. Cet agrément inscrira l'outil local dans une démarche pérenne en confirmant le placement en pointe du dispositif et facilitera la collecte des données grâce à l'obligation faite aux professionnels de fournir leurs informations.■

Pôle Développement et Territoire

Le pôle Développement et Territoire s'articule autour des notions qui définissent les modes de vivre de la population sur le territoire réunionnais : Comment habiter, travailler et se déplacer ? Ces trois fonctions du quotidien ont une influence les unes par rapport aux autres, elles interagissent ensemble : on habite en fonction d'où on travaille[ou inversement], on utilise les modes de transports en fonction de ses contraintes liées à son lieu d'habitation et de sa zone d'emploi, ainsi que de ses habitudes de vie (loisirs, achats, écoles, ...).

L'AGORAH met à disposition ses qualités d'observation et d'expertise pour apporter des éléments de réponse aux collectivités, professionnels et grand public sur des problématiques telles que : trouver un logement désirable, adapté à son budget ; accompagner les projets d'aménagement dès leur conception en partageant les bonnes pratiques ; connaître les pôles générateurs d'emplois, les filières en forte dynamique, les zones d'activités économiques existantes ou en projet, les besoins des entreprises ; encourager et suivre le développement de modes alternatifs à la voiture, les mobilités durables et l'intermodalité.

Chargé d'études Politiques de l'Habitat:

Julien MOUNIAMA-MOUNICAN
mouniamamounican@agorah.com





Vue sur Le Port, depuis La Possession



SYNTHESE



L'OBSERVATOIRE DES TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES ET FONCIÈRES (OTIF)

CONTEXTE

Prix Médiants

* En 2017, à La Réunion

190 000 €
Maison

1 960 €
/m²
Appartement

190 €
/m²
Terrain à bâtir
(parcelle)

Depuis sa création en 1992, l'Agorah assure l'observation des prix du foncier et des logements pratiqués sur le territoire réunionnais. Auparavant fondée sur une démarche partenariale avec la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP), cette observation se basait sur la récupération des actes notariés. Des études ont pu être conduites jusqu'en 2006 avant que l'accès à cette ressource ne soit compromis.

L'Agorah s'est alors adressée l'année suivante aux Notaires de France, via la société Min.not, afin de disposer de nouvelles données immobilières. Min. not s'appuie sur l'exploitation du fichier Perval qui recense les transactions immobilières enregistrées par les notaires. Cependant, en raison du manque d'exhaustivité du fichier, dont le taux de couverture oscillait entre 40 et 55 % selon les années, l'Agorah a été contrainte de renoncer à cette source d'informations et de façon concomitante à la publication de ses travaux à partir de 2012.

Depuis, en s'inscrivant dans une logique d'innovation, l'agence a défini une nouvelle méthodologie pour faire évoluer ses outils. Les analyses se fondent désormais sur une base de données inédite : Demande de Valeurs Foncières [DVF] produite par DGFIP. La possibilité donnée aux agences d'urbanisme d'accéder à ces données fait suite à la modification du 24 mars 2014 de l'article L.135 B du livre des procédures fiscales pour l'Accès

au Logement et un Urbanisme Rénové [ALUR], ceci étant conforté dans la loi République Numérique du 07 octobre 2016. Grâce au partenariat conclu avec l'EPF Réunion, déjà détenteur de DVF, l'OTIF a été officiellement relancé à la suite d'un comité technique tenu le 13 juin 2016.

Aujourd'hui, l'observatoire permet aux acteurs de l'aménagement du territoire de suivre les tendances des marchés foncier et immobilier à différentes échelles sur le territoire réunionnais mais s'inscrit également dans un nouveau contexte réglementaire. Le 24 avril 2019, la DGFIP a mis en ligne un portail en open data pour l'accès à la donnée. Conformément au décret n° 2018-1350 du 28 décembre 2018 relatif à la publication sous forme électronique des informations portant sur les valeurs foncières déclarées à l'occasion des mutations immobilières, le fichier DVF est dorénavant disponible en ligne et au grand public.

Cette ouverture de la base des données foncières est encadrée par la loi n° 2018-727 du 10 août 2018 [article L.112 A du livre des PF] qui stipule qu'« afin de concourir à la transparence des marchés fonciers et immobiliers, l'administration fiscale rend librement accessibles au public, sous forme électronique, les éléments d'information qu'elle détient au sujet des valeurs foncières déclarées à l'occasion des mutations intervenues au cours des cinq dernières années ».



MÉTHODOLOGIE

L'accès à la ressource DVF a pu se concrétiser suite à la convention partenariale entre l'Établissement Public Foncier (EPF) de La Réunion et l'Agorah signée en avril 2016.

Historisée depuis 2011, la base de données DVF répertorie de façon exhaustive l'ensemble des transactions foncières et immobilières sur une période de cinq années. Dans cette base, ne sont enregistrées que les mutations à titre onéreux des biens immobiliers bâtis et non bâtis. Elle n'intègre pas, en conséquence, les actes à titre gratuit tels que les donations, successions ou legs.

Le fichier DVF est produit par la DGFIP et sa mise à disposition auprès d'organismes ayants droit s'inscrit dans une volonté de l'administration d'accroître l'accessibilité à la donnée, au service de la mise en œuvre de politiques foncières et d'aménagement adaptées à la réalité des marchés fonciers et immobiliers.

La production de ce fichier repose sur l'exploitation de deux sources de données fiscales :

- + le Fichier Informatisé des Données Juridiques Immobilières (FIDJI) qui recense les ventes immobilières issues du service de la publicité foncière (anciennement conservation des hypothèques)
- + la base Mise à Jour des Informations Cadastres (MAJIC) servant au calcul de la taxe foncière et proposant une description des biens immobiliers

Le développement de l'observatoire local s'appuie sur une méthodologie nationale dont la réflexion est identique, à travers différents groupes de travail. Il existe un groupe national, créé à l'origine dans le cadre de l'Association des Études Foncières (ADEF), mobilisé autour des données DVF et animé par la direction du Foncier de Bordeaux Métropole : le Groupe National DVF (GnDVF).

Ce groupe mène des recherches pour améliorer l'exploitation de la donnée DVF qui n'est à l'origine pas conçue pour du traitement statistique. Ces travaux sont réalisés grâce à la contribution d'une large palette d'acteurs du foncier : EPF, FNAU, collectivités, SAFER, DGALN, CEREMA, etc. qui travaillent sous le regard attentif de la DGFIP et de la mission ETALAB.

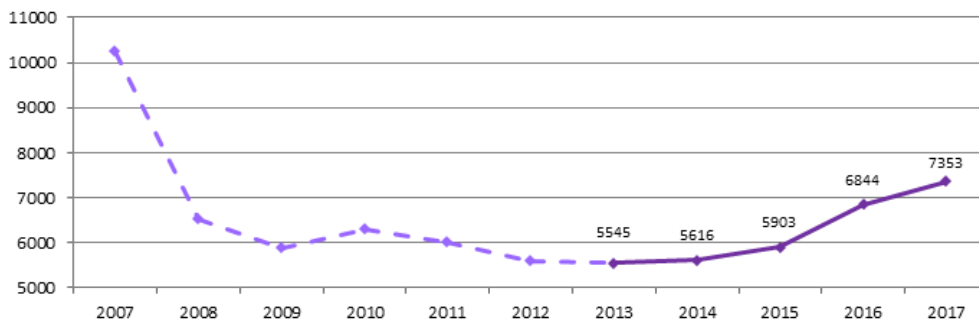
Au niveau local, l'Agorah pilote l'OTIF. Cet outil vise à apporter aux collectivités locales, élus et techniciens, professionnels et grand public, une aide à la décision sur la gestion des ressources foncières et de l'habitat ainsi que la connaissance des marchés immobiliers et de leur évolution. L'observatoire a ainsi pour but de présenter les tendances globales du secteur foncier et immobilier.

L'analyse proposée se fonde sur l'ensemble des transactions intervenues entre 2013 et 2017 dans le milieu urbain et n'intègre donc pas encore les transactions réalisées en milieu rural. Elle se décline à différentes échelles géographiques : La Réunion, les intercommunalités, les communes et les quartiers des Programmes Locaux de l'Habitat (PLH). Les mutations sont dissociées en trois segments : les maisons, les appartements et les terrains à bâtir. Aucune moyenne ou médiane n'est communiquée quand elle regroupe moins de 5 transactions, et aucune transaction inférieure à 30 000 € n'est prise en compte afin de ne pas biaiser les résultats.

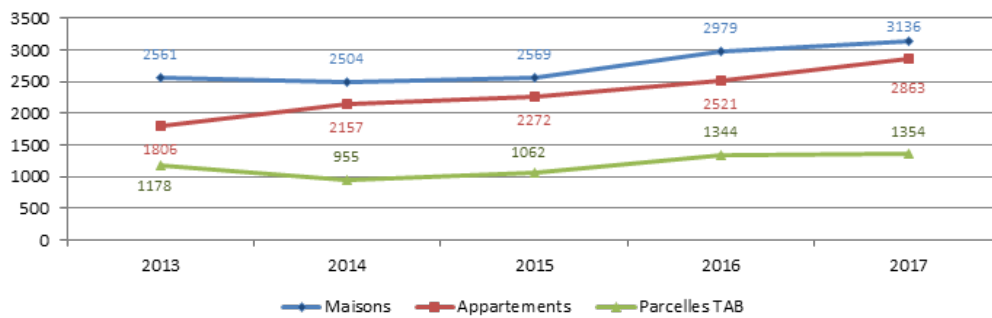




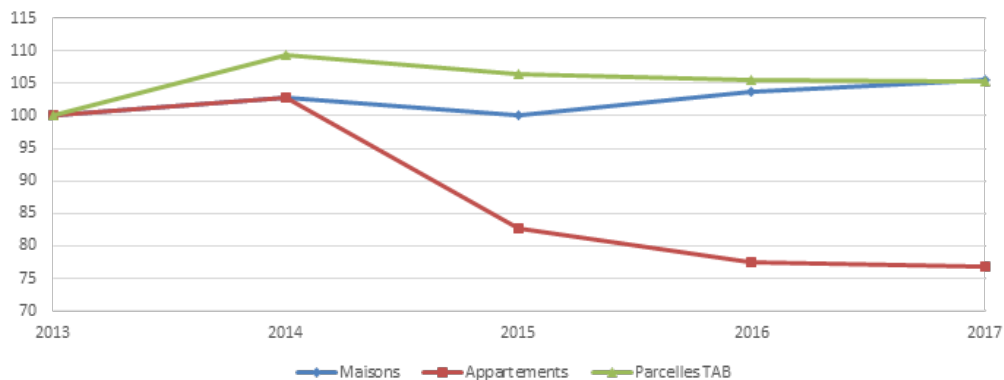
Segment	Nombre de biens vendus	prix médian		
Global	31 261	2013	2017	Évolution
Maison	13 749	180 000 €	190 000 €	+ 5,6 %
Appartement	11 619	2 549 €/m ²	1 960 €/m ²	-23,1%
Terrain à bâtir	5 893	181 €/m ²	190 €/m ²	+ 5,3 %



Nombre total de biens vendus hors VEFA



Evolution du nombre de biens vendus par segment



Evolution des prix médians par segment en indice 100



La fin des années 2000 a été marquée par une crise financière d'envergure mondiale qui a induit, notamment, un ralentissement sur le marché immobilier.

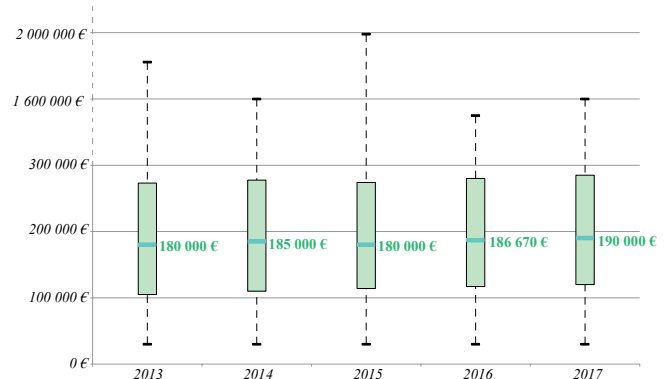
Après une période prospère qui se matérialise sur le premier graphique par un pic de 10 234 biens vendus en 2007, le marché connaît un repli fracassant les années suivantes, conséquence directe de la crise intervenue en 2008. Il atteint son plus bas niveau en 2013 avec 5 545 biens vendus sur l'année. S'ensuit alors une quasi-stagnation avant que le marché ne manifeste un regain fulgurant en 2016 (+ 16 %).

Finalement, le volume de biens vendus, tous segments confondus, est en progression constante sur les cinq années étudiées. Entre 2013 et 2017, le nombre de biens vendus a ainsi augmenté de 33 % confirmant les signes de reprise entrevus en 2015.

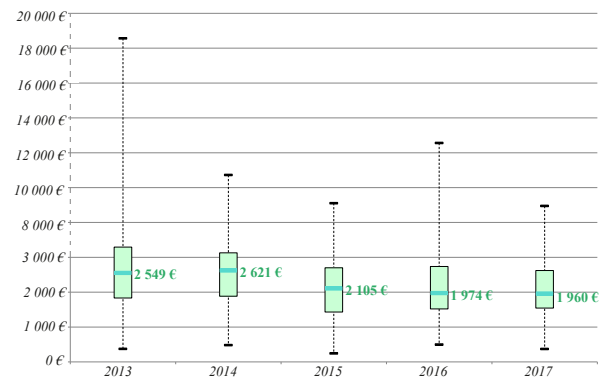
Lorsqu'on s'intéresse aux segments du marché, on constate une prédominance des ventes de maisons (44 % des biens vendus sur la période concernant une maison). Si l'écart entre le marché de l'individuel et le marché du collectif est nettement perceptible en 2013, il tend à se réduire progressivement. La différence de volume en 2017 n'est que de 273 biens. Concernant les terrains à bâtir, les ventes ont connu un léger fléchissement en 2014 pour s'ancre sous la barre des 1 000 biens vendus. Il a fallu attendre l'année 2016 pour retrouver un niveau supérieur à celui enregistré en 2013. Le volume de terrains à bâtir représente 18 % du total des biens vendus en 2017 et 19 % sur la période 2013-2017.

Sur l'évolution des prix médians, deux tendances émergent. Les marchés des maisons et des terrains à bâtir ont été marqués par une augmentation des prix de 5 % entre 2013 et 2017. A contrario, le prix des appartements, bien qu'affichant une légère augmentation en 2014, n'a fait que diminuer jusqu'en 2017. La baisse la plus notable intervient en 2015 : - 20 %. Au final, sur la période analysée, le prix médian des appartements a chuté de près de 25 %.

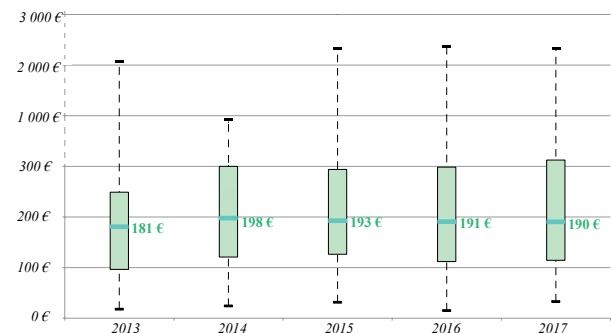
Les boîtes à moustaches figurant ci-contre donnent la distribution des prix de chaque segment par année à l'échelle de l'île.



Distribution du prix médian des maisons par année



Distribution du prix médian des appartements par année



Distribution du prix médian des TAB par année

CONCLUSION & PERSPECTIVES

L'OTIF offre l'opportunité d'une connaissance approfondie des volumes et des prix, ainsi que leur évolution sur notre territoire. Malgré tout, les perspectives de progrès restent encore vastes. Il est notamment envisagé d'enrichir la base actuelle par de nouveaux croisements avec la base SITADEL (permis de construire) et les données de la SAFER pour les transactions en milieu rural, non prises en compte actuellement au sein de l'observatoire.

Des entretiens menés avec la Fédération des Promoteurs Immobiliers de La Réunion permettent également de songer à la réalisation de statistiques sur les Ventes en État Futur d'Achèvement (VEFA) et de disposer au sein de l'observatoire d'un focus sur l'immobilier neuf et de jauger l'impact de ces ventes en neuf sur le marché immobilier global. Les objectifs de l'observatoire resteront centrés sur l'analyse des dynamiques de marché par territoire en apportant des statistiques sur les valeurs moyennes et médianes et l'expertise

permettant de comprendre les tendances en cours sur notre île.

Concernant le volet open data, le libre accès à DVF, aujourd'hui ne constitue pas une entrave au rôle et aux missions de l'observatoire, mais doit être perçu plus judicieusement comme une opportunité d'exposer notre savoir-faire dans le traitement et l'analyse de ces données foncières. Les travaux menés depuis la première acquisition de la base DVF sont validés en continu au sein d'un comité de pilotage et placent donc l'OTIF au rang des outils les plus fiables et fonctionnels dans la communication des statistiques foncières et immobilières.

La base livrée en open data souffre, par ailleurs, à ce stade, d'une épuration de certains champs par rapport au fichier DVF conventionné. L'abandon d'un conventionnement au profit de l'open data n'est donc, pour l'heure, pas d'actualité. ■

Co-directeur

Responsable du pôle Développement & Territoire
Arnaud RITTER - ritter@agorah.com



Chargé d'études Pôle Développement et Territoire / Géomatique

Ludvik ALTHIERY - althiery@agorah.com



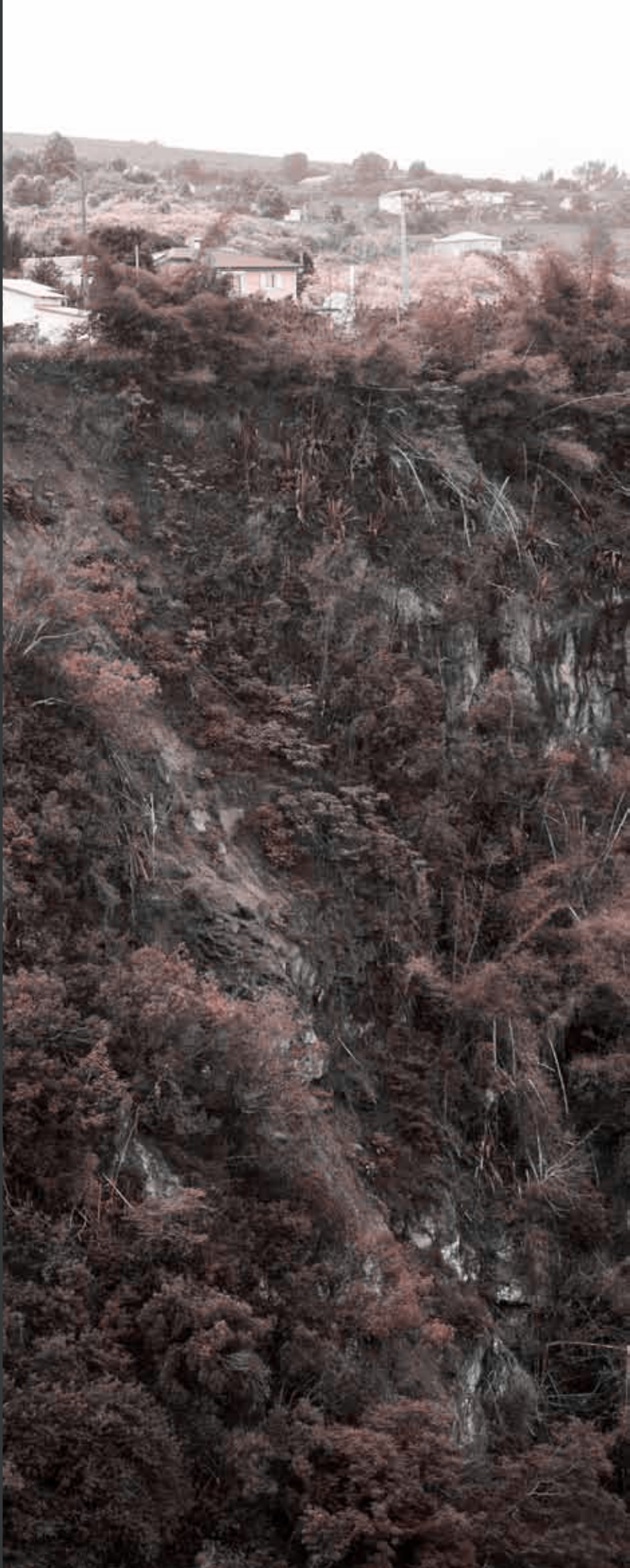
Pôle Développement et Territoire

Le

pôle Développement et Territoire s'articule autour des notions qui définissent les modes de vie de la population sur le territoire réunionnais : Comment habiter, travailler et se déplacer ? Ces trois fonctions du quotidien ont une influence les unes par rapport aux autres, elles interagissent ensemble : on habite en fonction d'où on travaille (ou inversement), on utilise les modes de transports en fonction de ses contraintes liées à son lieu d'habitation et de sa zone d'emploi, ainsi que de ses habitudes de vie (loisirs, achats, écoles, ...).

L'AGORAH met à disposition ses qualités d'observation et d'expertise pour apporter des éléments de réponse aux collectivités, professionnels et grand public sur des problématiques telles que : trouver un logement désirable, adapté à son budget ; accompagner les projets d'aménagement dès leur conception en partageant les bonnes pratiques ; connaître les pôles générateurs d'emplois, les filières en forte dynamique, les zones d'activités économiques existantes ou en projet, les besoins des entreprises ; encourager et suivre le développement de modes alternatifs à la voiture, les mobilités durables et l'intermodalité.

SYNTHESE



L'OBSERVATOIRE DES RISQUES NATURELS

7
aléas
majeurs

25 461
habitants
en zone d'aléa fort

24
Communes
Couvertes par un PPR
en 2018
15 par un PPR
multirisques

2 615 ha
supplémentaires en
zone d'aléa fort
entre 2014 et 2015

CONTEXTE

Depuis 2012, l'AGORAH assure à La Réunion le suivi et l'animation de l'Observatoire des Risques Naturels. Résultant d'une volonté multi-acteurs (Etat, Conseil Régional,...), l'observatoire est un outil d'aide à la décision au service des acteurs locaux. Ce faisant, les missions de l'observatoire sont déclinés selon trois principaux axes d'intervention :

- + Améliorer la connaissance et informer sur l'état des risques ;
- + Intégrer les risques naturels au sein des politiques d'aménagement ;
- + Evaluer et suivre l'évolution des risques naturels et des actions mises en œuvre.

Depuis deux ans, la diminution des moyens humains et financiers qui ont été affectés sur cet observatoire ont entraîné au fil du temps un recentrage de ses activités.

Une réflexion partagée avec les partenaires impliqués laisse aujourd'hui penser que la poursuite des travaux de cet observatoire se fera en lien avec les problématiques d'aménagement en zones à risque.

En effet, c'est en apportant une expertise [fourniture de données et analyses, productions d'études] au carrefour des thématiques « risques naturels » et « aménagement du territoire », que l'AGORAH peut naturellement apporter une plus-value qui soit la plus intéressante possible.

Néanmoins, l'AGORAH continue le recueil des données données entamé les années précédentes, en particulier de ce qui relève du suivi de l'avancement des procédures PPR. En complément le site internet www.risquesnaturels.re, administré par l'agence permet l'accès aux données territorialisées.



Inondations



Mouvements de terrain



Cyclones / tempêtes



Éruptions volcaniques



Houles / tsunamis



Feux de forêts



Séismes

ENJEUX

La Réunion est l'une des régions françaises les plus exposées aux aléas naturels. Son insularité, son relief, son contexte tropical et sa dynamique démographique l'expose à de nombreux risques. Avec les cyclones et vents forts, les éruptions volcaniques, les inondations, les mouvements de terrains, les séismes, les submersions marines et les feux de forêts, l'île est confrontée à 7 aléas naturels majeurs.

Ces aléas en raison de leur fort potentiel d'endommagement sur la sécurité des biens et des personnes sont considérés comme «majeurs». Le territoire voit donc sa vulnérabilité face aux risques et au changement climatique s'accroître, d'où la nécessité d'être sensibilisé à

cette notion de risque naturel.

L'enjeu est donc de parvenir à améliorer l'information sur les risques, particulièrement à travers la prise en compte des risques naturels dans les politiques publiques d'aménagement. De la sensibilisation à la gestion de crise, l'observatoire assure notamment la gestion du site www.risquesnaturels.re, outil de communication aidant à la connaissance sur les risques.

L'ensemble des actions de sensibilisation et de prévention menées par l'observatoire participe à l'amélioration d'une meilleure perception du territoire réunionnais, nous amenant vers un territoire plus résilient.

PRÉSENTATION DES DONNÉES

► DES BASES DE DONNÉES SUR LES ALÉAS ET LES PPR

Institués par la loi du 2 Février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, les PPR constituent un instrument essentiel de l'Etat en matière de prévention des risques. Selon le Code de l'environnement l'article L 124-2 dispose que « les citoyens ont droit à l'information sur les risques majeurs auxquels ils sont soumis [...] et sur les mesures de sauvegarde qui les concernent.

La poursuite de la couverture du territoire réunionnais par les PPR s'inscrit dans ce contexte de prévention des risques naturels.

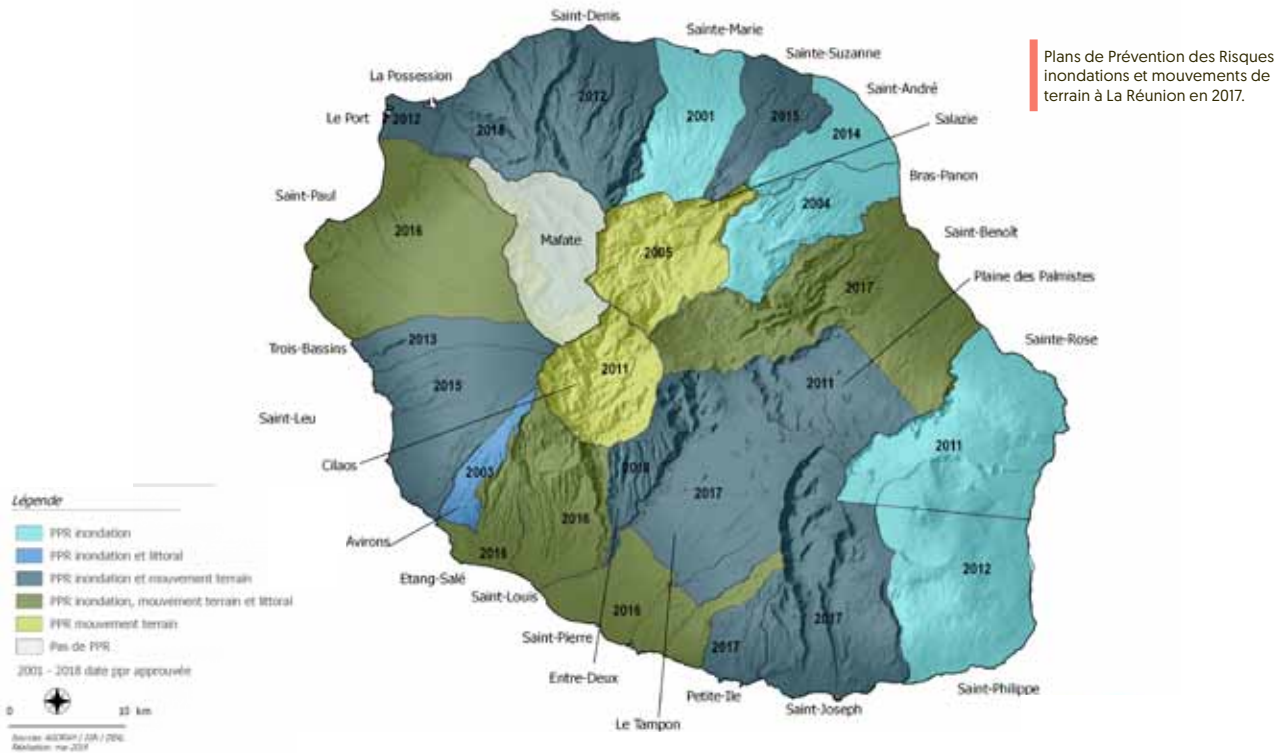
À partir de données transmises par la DEAL à chaque nouvelle procédure, l'AGORAH alimente une base de données qui recense d'une part les procédures relatives aux PAC (Porter à Connaissance) qui relèvent d'études d'aléas, et d'autre part des PPR eux-mêmes. Les données stockées dans cette base de données permettent d'assurer un suivi des procédures au cours du temps, en particulier via l'intermédiaire du site internet www.risquesnaturels.re qui permet d'accéder aux données relatives aux procédures en cours sous différentes formes : statut [phase

technique, phase règlementaire, phase de consultation, approbation] cartographies régionales, module cartographique de consultation à l'échelle parcellaire, etc.

Cette base de données permet non seulement de montrer l'évolution de la couverture du territoire mais aussi de faire des croisements de données pouvant faire ressortir la progression de la part de population soumise à un aléa ou à un risque en particulier.

Dans la continuité de ce qui a été entrepris, on constate que l'ensemble du territoire réunionnais est couvert par un PPR, inondation, mouvement de terrain ou multirisques, exposant ainsi l'importance de ce dispositif.

Il est à noter qu'aujourd'hui plus de la moitié des communes sont dotées d'un PPR multirisques, montrant ainsi une couverture satisfaisante du territoire. La volonté dans cette démarche de gestion et de prévention est d'élargir le champ des risques des PPR en intégrant notamment la dimension des aléas littoraux. Aujourd'hui, 6 communes disposent de PPR traitant de la dimension aléas littoraux, contre aucune en 2017, mettant en avant une nouvelle prise de conscience face aux enjeux liés au territoire côtier.



MISE A JOUR DES OUTILS DE COMMUNICATION

Le site www.risquesnaturels.re est un outil historique de la DEAL administré depuis 2014 par l'Agorah dont l'objectif est de sensibiliser sur la thématique des risques naturels à La Réunion. Il a également pour but de diffuser les informations réglementaires, comme le suivi des procédures PPR, et possède une interface cartographique permettant aux utilisateurs en quelques clics de consulter l'information réglementaire à l'échelle

de la parcelle.

Vecteur d'information institutionnelle pour les particuliers comme pour les professionnels, le site est en cours de refonte grâce aux compétences interne de l'AGORAH. L'année en cours permettra ainsi de présenter la nouvelle identité visuelle et de co-construire avec les partenaires un contenu actualisé.

PARTICIPATIONS AUX DEMARCHES LOCALES

Doté d'une forte vulnérabilité face aux risques et aux impacts du changement climatique, l'aménagement du territoire réunionnais va de pair avec cette connaissance du risque.

Pour contribuer à une meilleure résilience de notre île, l'AGORAH participe régulièrement aux travaux entrepris par les acteurs du risque. L'animation des réseaux d'acteurs de l'aménagement du territoire permet d'échanger sur le savoir-faire des uns et des autres et de capitaliser les bonnes pratiques.

Un des chantiers importants de ces dernières années est la révision du Schéma de Prévention des Risques Naturels à laquelle l'Observatoire a participé par le biais des divers comités de pilotage et technique. Faisant de plus partie du réseau des référents communaux « risques

naturels », l'AGORAH collabore aussi lors des différentes réunions de ce réseau, dont la dernière s'est tenue à Saint-Benoît en Mai 2019, portant sur plusieurs sujets, tels que :

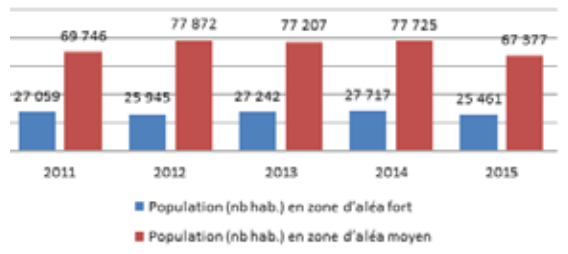
- ✚ La présentation du DICRIM de la commune de Saint-Benoît ;
- ✚ Le guide de l'élaboration et planification du PPR ;
- ✚ La Nouvelle Vigilance Vagues Submersion [en expérimentation sur la commune de Saint-Louis, menée par Météo France] .
- ✚ Et tant d'autres ...

Ce type de rencontre permet en outre de mettre en lumière les outils dont dispose l'AGORAH pour accompagner les partenaires dans leurs actions.

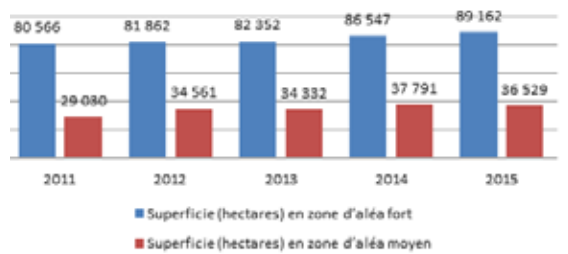
TENDANCES

Les superficies exposées à des aléas forts entre 2014 et 2015 sont en augmentation traduisant ainsi la tendance des dernières années depuis 2013. En corrélation avec cette augmentation, la population en zone d'aléa fort quant à elle connaît une nette diminution [de près de 8%].

Le SAR prévoit une diminution des superficies et des populations situées en zone d'aléa inondation et mouvement de terrain moyen ou fort. Dans ce cadre, les résultats présentés ne sont pas totalement conformes aux attentes du SAR malgré une baisse significative de la population en zone d'aléa moyen et fort sur la période 2014-2015.



Population en zone d'aléa moyen et fort à La Réunion



Superficie en zone d'aléas moyen et fort à La Réunion



Illustration des risques naturels à La Réunion

Superficie et population en zone d'aléa moyen et fort Inondation ou mouvement de terrain	Superficie [hectares] en zone d'aléa fort	Superficie [hectares] en zone d'aléa moyen	Population [nb hab.] en zone d'aléa fort	Population [nb hab.] en zone d'aléa moyen
2014 (au 31/12/2011)	80 566	29 030	27 059	69 746
2015 (au 31/12/2012)	81 862	34 561	25 945	77 872
2016 (au 31/12/2013)	82 352	34 332	27 242	77 207
2017 (au 31/12/2014)	86 547	37 791	27 717	77 725
2018 au 31/12/15	89 162	36 529	25 461	67 377

PERSPECTIVES

L'Observatoire des Risques Naturels participe à la mise en exergue des risques dans les politiques de l'aménagement. De la prévention à la maîtrise des enjeux, passant par la maîtrise de l'urbanisation et de la réduction de la vulnérabilité, l'observatoire se doit idéalement d'occuper une place centrale sur la scène des risques à La Réunion.

La réflexion stratégique menée avec les partenaires depuis deux ans a permis de redéfinir les contours de son action en mettant l'accent, d'une part, sur les enjeux de l'aménagement du territoire face aux risques et, d'autre part, sur l'information institutionnelle du grand public et des professionnels via un nouveau site internet et l'exploitation des données existantes. ■

Co-directeur
Responsable du pôle Aménagement & Environnement

Daniel DAVID - david@agorah.com



Chargé d'études en Aménagement et Environnement

Rudy SOUPARAYAPOULÉ - souparayapoule@agorah.com



Pôle Aménagement & Environnement

Le pôle Aménagement et Environnement de l'AGORAH organise ses activités afin de répondre à l'enjeu d'un aménagement du territoire qui intègre les problématiques environnementales, tant au niveau des thématiques abordées qu'au niveau des documents réglementaires dont le territoire est doté à chacune de ses échelles.

La transition écologique, la gestion des déchets, ou encore la prise en compte des risques naturels dans l'aménagement font ainsi partie des thématiques portées par ce pôle à travers 2 observatoires phares que sont l'Observatoire Réunionnais des Déchets et l'Observatoire des Risques Naturels.

La dimension réglementaire se retrouve quant à elle via des activités centrées sur l'appui aux collectivités dans l'élaboration, l'analyse, le suivi ou l'évaluation de leurs projets (SAR, SCOT, PLU). L'ensemble étant renforcé par le portage d'une dimension études urbaines transversale aux différentes thématiques.

SYNTHESE



L'OBSERVATOIRE RÉUNIONNAIS DES DÉCHETS (ORD)

599
kg/hab/an

DMA collectés en 2017

-8,4%
évolution
du ratio par
habitant des DMA,
collectés

entre 2011 et 2017

37%

DMA valorisés en 2017

CONTEXTE

La prévention et la gestion des déchets, bien que relevant d'une réglementation française, sont avant tout régies par des directives européennes ayant pour objectif de fixer et d'harmoniser les grandes orientations à l'échelle des pays de l'UE. Il est ici question de la directive cadre sur les déchets [2008/98/CE] adoptée le 17 novembre 2008. Elle vise à protéger l'environnement et la santé humaine par la prévention des effets nocifs de la production et de la gestion des déchets. La directive pointe également l'importance de la mise en place de filières de recyclage et par conséquent définit une hiérarchisation de la gestion des déchets.

De plus, le 18 avril 2018, le parlement européen a adopté officiellement le paquet économie circulaire. Ce texte pose les objectifs concernant :

- + Le recyclage des déchets municipaux (provenant des ménages et entreprises) qui est de 44% aujourd'hui et devra atteindre 55% d'ici 2025 et 65% d'ici 2035 ;
- + La mise en décharge, qui devra être de 10% maximum d'ici 2035 ;
- + La collecte distincte des textiles et des déchets dangereux.

Des objectifs distincts sont toutefois à noter, notamment pour les matériaux d'emballage tels que le papier, le carton, le plastique, le verre, le métal et le bois. Des matériaux qui devront être recyclés à 65% d'ici 2025 et 70% d'ici 2030.

De plus, conformément aux objec-

tifs de développement durable de l'Union Européenne, les États membres devraient s'efforcer de réduire les déchets alimentaires de 30% d'ici 2025 et de 50% d'ici 2030.

En France, la réglementation relative aux déchets est régie par les articles L 541-1 et suivants du code de l'environnement [Titre IV du Livre V].

Le 18 août 2015, la loi relative à la transition écologique pour la croissance verte [loi TECV] est venue renforcer la réglementation existante, notamment par l'apport d'un volet économie circulaire

La planification en matière de prévention et de gestion des déchets au niveau local [Région, Département, ...] a connu le 17 août 2015 de profondes modifications au travers de la loi relative à la nouvelle organisation territoriale de la république [NOTRe], plus précisément par la modification des articles L. 541-12 à 15 du Code de l'environnement relatifs à la planification des déchets.

A La Réunion, la planification et les compétences en matière de prévention et de gestion des déchets étaient historiquement partagées entre le Conseil Départemental et le Conseil Régional, en fonction de la typologie de déchets. Cependant, depuis la loi NOTRe, du 17 août 2015, ces compétences ont été intégralement déléguées au Conseil Régional, à qui il incombe de rédiger le Plan Régional de Prévention et Gestion des Déchets de La Réunion. Un plan devant répondre

aux problématiques de gestion de tous les types de déchets présent sur le territoire.

C'est en écho à ce contexte réglementaire, qu'en fin d'année 2017 l'Observatoire Réunionnais des Déchets s'est vu confier un nouveau périmètre d'observation plus vaste que celui initialement

couvert depuis sa création en 2014. Ce périmètre étendu est possible aujourd'hui, notamment en raison du travail de consolidation et d'observation en matière de Déchets Ménagers et Assimilés. Cet observatoire bénéficie du soutien financier de la Région Réunion et de l'ADEME, complété par le financement socle de l'AGORAH.

ENJEUX ET OBJECTIF

Les enjeux, autour de la problématique des déchets à La Réunion ne cessent de croître notamment dus à l'augmentation de la population et de l'activité économique de l'île, mais également dus à un besoin de préservation de l'environnement. Les enjeux étant globaux et les besoins des acteurs se faisant plus précis, de nombreux objectifs ont dû être identifiés par l'ORD.

- + L'Observation exhaustive et homogène de l'ensemble des gisements de déchets produits et des filières associées ;
- + Analyse dynamique des données ;
- + Publications des bilans périodiques, à partir des bases de données et analyses ;
- + Rôle de centralisation et d'agrégation des données ;
- + Mise en cohérence de l'observatoire locale avec les besoins d'observations nationaux et

européens ;

- + Comparaison de la situation de La Réunion à d'autres territoires ;
- + Anticipation des besoins futurs : vision prospective ;
- + Coopération avec les pays de la zone ;
- + Communication sur la prévention, la réduction, la valorisation, le traitement des déchets, tant à destination des citoyens que des différents acteurs de la filière.

MÉTHODOLOGIE

En 2018, la méthodologie de l'observatoire concernant la collecte des données des déchets ménagers et assimilés a évolué. L'ORD a eu l'opportunité de piloter l'enquête collecte DMA, une enquête effectuée tous les 2 ans et habituellement sous la direction de l'ADEME. L'observatoire a pu alors acquérir les données brutes de collecte DMA auprès des 5

intercommunalités de l'île.

Ces données combinées aux rapports annuels des Services Publics de Prévention et de Gestion des Déchets (SPPGD) et ceux des syndicats mixtes de traitement des DMA (ILEVA et SYDNE) ont permis d'aboutir à une base de données stable, fiable et partagée par l'ensemble des acteurs.

PRÉSENTATION DES DONNÉES – TENDANCES

> EN BREF : CHIFFRES CLÉS 2017

Les Déchets Ménagers et Assimilés, à La Réunion en 2017, se décomposent comme ceci :

Des dispositifs de pré-collecte optimisés, pour répondre aux besoins des 855 144 habitants que compte l'île en 2017:

- + 667 697 bacs roulants de collecte, dont 46% réservés au tri sélectif, soit 307 851 bacs ;
- + 1 985 bornes d'apport volontaire de verre → 2,3 unités/1000 habitants ;

- + 87 069 bio-composteurs domestiques → 38% des maisons individuelles équipées.

Ce parc de bacs de pré-collecte, ainsi que les 37 déchetteries de l'île ont permis de collecter 511 750 tonnes de DMA en 2017 soit 598,5 kg/hab/an, dont :

- + 225 424 tonnes d'Ordures Ménagères Résiduelles → 263,6 kg /hab/an ;
- + 34 823 tonnes de Recyclage Sec Hors Verre → 40,7 kg/hab/an ;

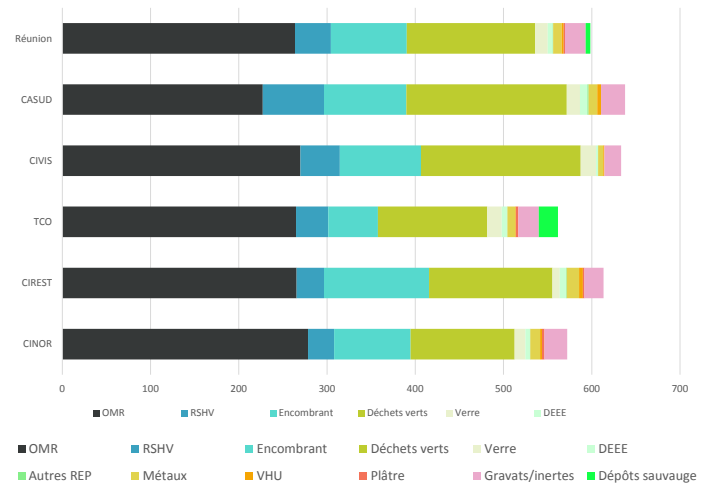
- + 73 543 tonnes d'Encombrants → 86 kg/hab/an ;
- + 124 449 tonnes de Déchets Verts → 145,5 kg/hab/an ;
- + 12 168 tonnes de Verre → 14,2 kg/hab/an.

Ce parc de bacs de pré-collecte, ainsi que les 37 déchetteries de l'île ont permis de collecter 511 750 tonnes de DMA en 2017 soit 598,5 kg/hab/an, dont :

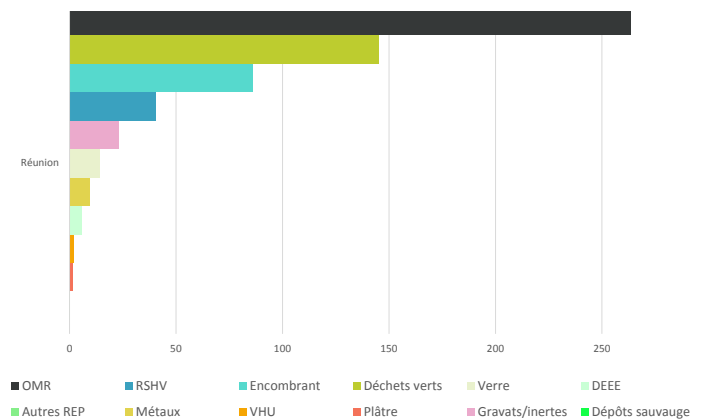
- + 225 424 tonnes d'Ordures Ménagères Résiduelles → 263,6 kg /hab/an ;
- + 34 823 tonnes de Recyclage Sec Hors Verre → 40,7 kg/hab/an ;
- + 73 543 tonnes d'Encombrants → 86 kg/hab/an ;
- + 124 449 tonnes de Déchets Verts → 145,5 kg/hab/an ;
- + 12 168 tonnes de Verre → 14,2 kg/hab/an.

Le traitement de ces déchets se décompose de la manière suivante :

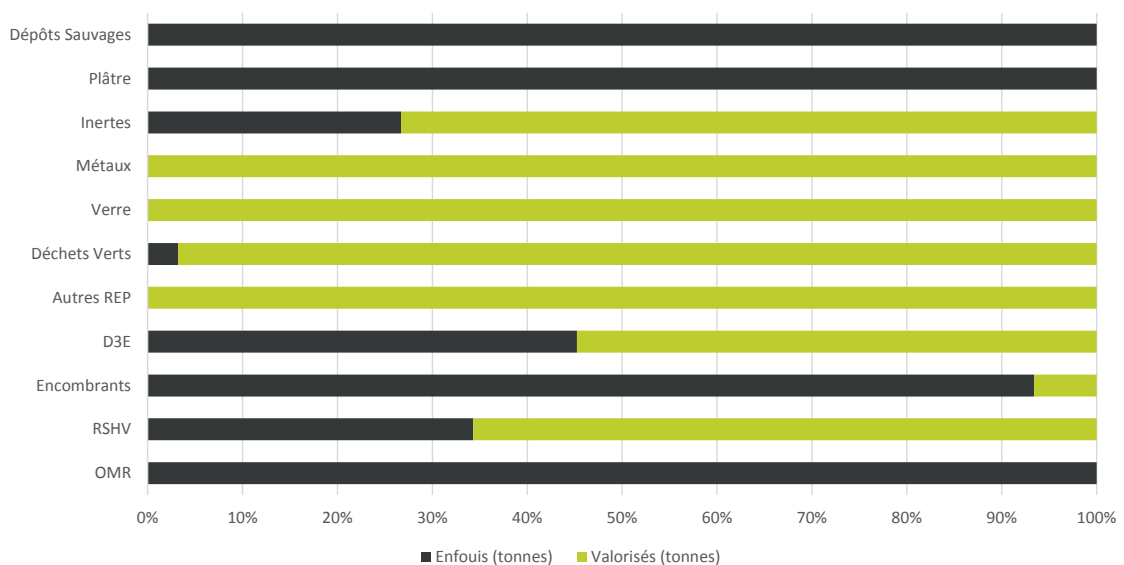
- + 63% des DMA mis en enfouissement → 331 357 tonnes en 2017 ;
- + Un taux de valorisation des DMA de 37%, dont 12% de Recyclage Sec Hors Verre [23 097tonnes EMR].



Quantité de DMA collectés, par EPCI et à La Réunion en 2017 (kg/hab)



Répartition des DMA collectés en 2017 à La Réunion en fonction de leurs typologies (kg/hab)



Répartition des DMA collectés en tonnes, en 2017, selon le mode de traitement



➤ LA COLLECTE ENTRE 2011 ET 2017

La collecte des DMA se fait par les collectivités, de manière générale, en porte-à-porte et selon un rythme préalablement défini pour chaque EPCI. Le reste des DMA est collecté soit aux bornes d'apport volontaire soit au niveau des 37 déchetteries de l'île.

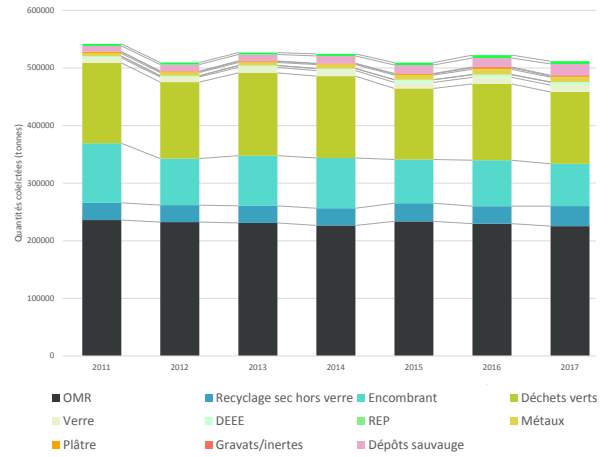
La collecte des DMA porte sur un ensemble de déchets, que sont :

- + Les Ordures Ménagères Résiduelles (OMR);
- + Les Recyclage Sec Hors Verre (RSHV);
- + Les Encombrants (ENC);
- + Les Déchets Verts (DV);
- + Le Verre;
- + DEEE;
- + Autres REP;
- + Métaux;
- + VHU;
- + Plâtre;
- + Gravats et Inertes;
- + Dépôts sauvages.

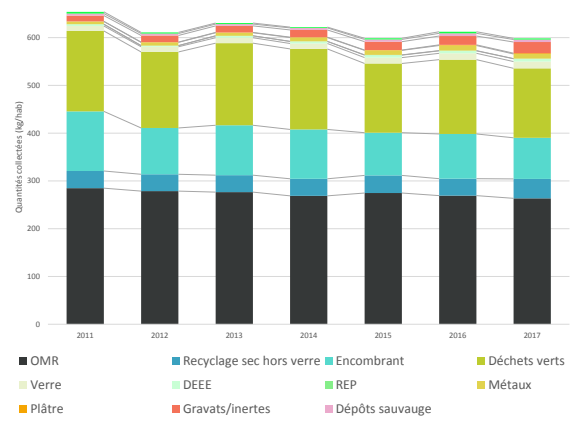
Entre 2011 et 2017, on observe une évolution mesurée des tonnages de DMA collectés, à La Réunion, avec une collecte de 526 615 tonnes de DMA en 2011 et 511 750 tonnes en 2017, soit une baisse de 2,8%.

Ces chiffres bruts restent néanmoins peu représentatifs de l'évolution réelle de la collecte des déchets à La Réunion, puisqu'ils ne prennent pas en compte les évolutions démographiques. Pour compenser cela, il est donc indispensable de se reporter au ratio par habitant. À La Réunion, le ratio de DMA collectés était de 636 kg/hab / an en 2011 et a évolué à la baisse pour atteindre, en 2017, 598.5 kg/hab/an, soit une baisse de 5,9%.

Les données relatives à la collecte des DMA peuvent présenter des variations interannuelles, car fortement dépendantes des aléas climatiques, qui impactent notamment les déchets verts et encombrants, qui représentent à eux deux près de 40% des DMA collectés.



Évolution des typologies de déchets collectées à La Réunion entre 2011 et 2017 (tonnes)



Évolution de la typologie des DMA collectés entre 2011 et 2017 (kg/hab)

De plus, la consolidation des données de l'observatoire se fait en continu, afin d'y croiser le plus grand nombre de données issues des acteurs locaux. Il est donc possible que les données de 2017 puissent évoluer, de manière très limitée, dans le temps.



➤ LE TRAITEMENT ENTRE 2015 ET 2017

Sur le territoire réunionnais, la compétence traitement des DMA a été confiée aux deux syndicats mixtes de traitement des déchets que sont ILEVA et SYDNE, qui exercent leur compétence sur des territoires distincts.

Dans le cadre de l'Observatoire Réunionnais des Déchets, nous avons entrepris de consolider dès 2017 les liens entre les syndicats et l'ORD. Des échanges réguliers, nous ont permis en 2018 de récupérer les rapports annuels des deux syndicats. Nous permettant ainsi d'établir un bilan complet sur les DMA traités en 2017 avant la fin d'année 2018. Il serait intéressant dans l'avenir d'établir une enquête annuelle, en collaboration avec ILEVA et SYDNE, afin d'optimiser les échanges entre nos structures.

En 2017, ce sont 331 357 tonnes de DMA qui ont été enfouies, soit 63% des DMA collectés. On observe donc une baisse de l'enfouissement par rapport à 2015 (68%) et 2016 (70%). Cette évolution se retranscrit par une augmentation de la valorisation matière et organique des DMA, qui représente 37% des DMA traités sur le territoire en 2017.

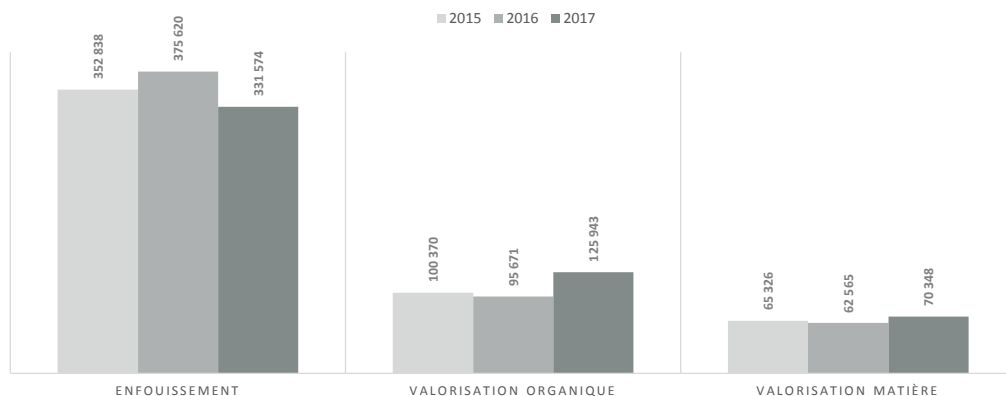
De plus, afin d'assurer le service public, la Réunion compte de nombreuses installations de traitement DMA, avec notamment :

- 2 Installations de Stockage des Déchets Non Dangereux;
- 9 Installations de traitement de déchets verts;
- 3 centres de tri.



Benne de déchèterie

Ces structures sont complétées par des installations de traitements privés et spécifiques à certains matériaux [plastiques, métaux, papiers ...].



Évolution des modes de traitements depuis 2015



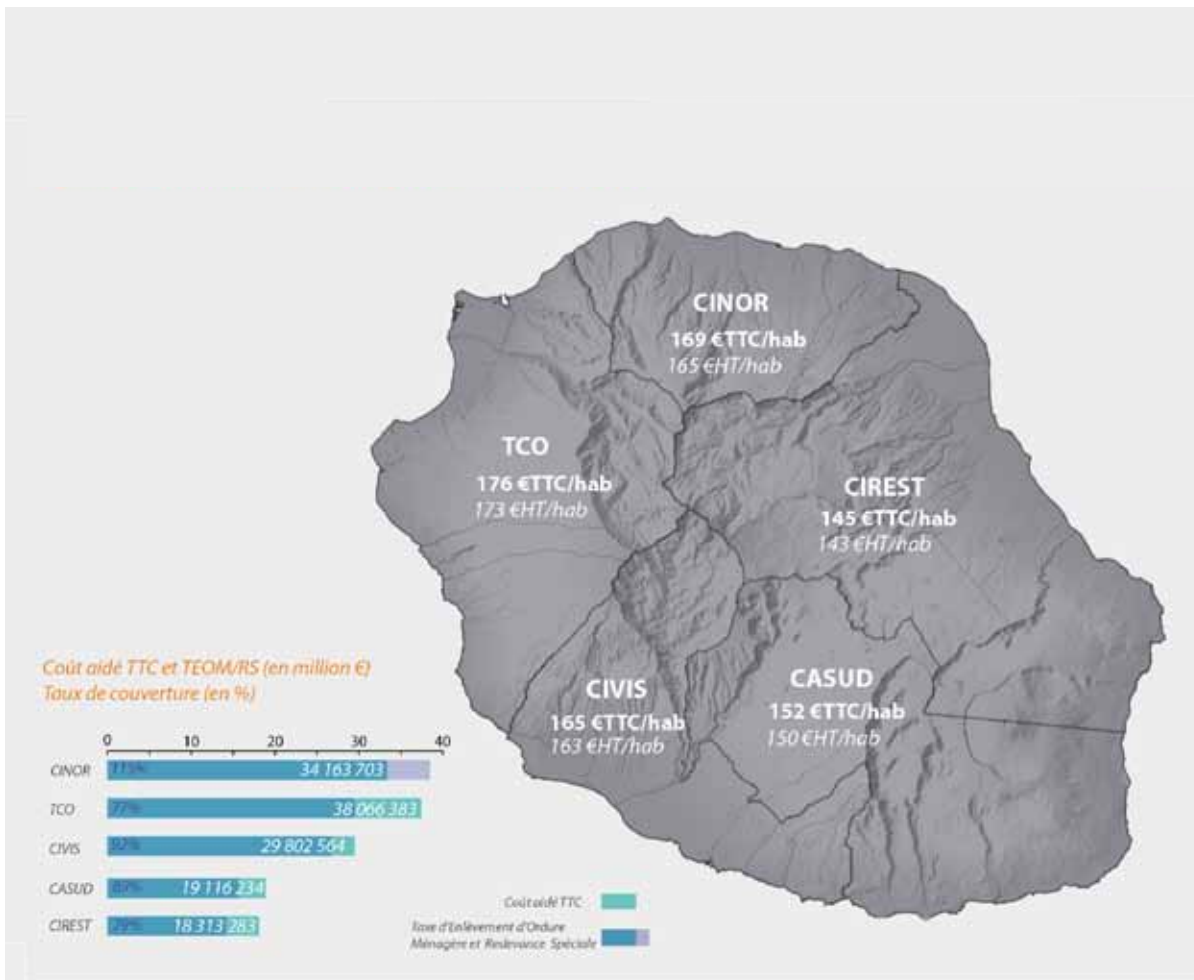
➤ LE COÛT DE LA GESTION DES DÉCHETS

En 2018, dans le cadre de l'élargissement des compétences d'observation, l'ORD et ses partenaires ont souhaité améliorer les connaissances en matière de DMA, en ajoutant le suivi des coûts liés à la gestion des DMA à La Réunion, au champ d'expertise de l'ORD.

Pour ce faire, des journées de formation ont été organisées par l'ADEME, afin d'identifier les besoins et les attentes des acteurs du territoire (EPCI et syndicats de traitement). Ces journées ont permis également d'unifier les éléments dans l'optique d'une inter comparabilité des données, notamment au travers de l'outil ComptaCoûts® de l'ADEME.

L'accompagnement des collectivités par l'ADEME et les journées de formation ont abouti à la rédaction de l'ensemble des matrices pour l'année 2017.

Ces éléments mettent en évidence un coût de gestion des déchets de 137 261 183€ hors taxe (139 461 166€ TTC) en 2017, à l'échelle de l'île. Ce qui représente un coût moyen annuel par habitant de 160€ hors taxe (163€ TTC). Ces coûts sont en partie couverts par la Taxe d'Enlèvement d'Ordures Ménagères (TEOM), une taxe due par tout propriétaire soumis à la taxe foncière sur les propriétés bâties. De plus, certaines collectivités ont mis en place la redevance spéciale (RS). Une redevance appliquée aux entreprises utilisant le service public pour la gestion de leurs déchets. A La Réunion la TEOM et la RS couvre en moyenne 92% des coûts aidés TTC de la gestion des déchets. Il est cependant important de noter que les coûts engendrés par la gestion des déchets et la couverture de la TEOM et de la RS sont susceptibles d'évoluer dans le temps et sont fonction de l'intercommunalité, comme le montre la carte ci-après.



Coûts de gestion des déchets à La Réunion en 2017

CONCLUSION & PERSPECTIVES

Cette année a été marquée par une évolution de la méthodologie autour des données relatives aux déchets ménagers et assimilés. En effet, l'ORD a amélioré et accéléré la transmission des données avec les EPCI et les syndicats mixtes de traitement. Une évolution possible notamment par la réalisation de l'enquête collective et qui devrait par la suite se structurer et se pérenniser.

De plus, l'observation des DMA sous le prisme des coûts de gestion est venue enrichir les connaissances de l'ORD. Cette première approche a permis de dresser un état des lieux sur le territoire. Les coûts liés à la gestion des DMA intègrent dorénavant les données sociales suivies par l'ORD.

L'observatoire a également commencé à investiguer d'autres champs du périmètre déchets, notamment celui relatif aux Déchets d'Activités Economiques.

La première phase a consisté à l'identification des entreprises intervenant dans le traitement des DAE. Dans un second temps, l'ORD et ses partenaires ont validé, en fin d'année 2018 le questionnaire d'enquête, notamment grâce à la phase de test réalisée auprès d'un échantillon représentatif des installations de traitement des DAE.

Il sera donc question pour la suite du déploiement, du suivi et de l'analyse de cette enquête.

L'Observatoire Réunionnais des Déchets aura désormais, en plus de l'actualisation des données DMA et l'enquête DAE, en charge le pilotage de l'enquête des Installations de Traitements d'ordures ménagères. Une enquête dont la méthodologie est définie au niveau national par l'ADEME. ■

Pôle Aménagement & Environnement

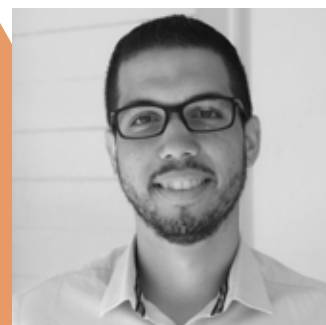
Le pôle Aménagement et Environnement de l'AGORAH organise ses activités afin de répondre à l'enjeu d'un aménagement du territoire qui intègre les problématiques environnementales, tant au niveau des thématiques abordées qu'au niveau des documents réglementaires dont le territoire est doté à chacune de ses échelles.

La transition écologique, la gestion des déchets, ou encore la prise en compte des risques naturels dans l'aménagement font ainsi partie des thématiques portées par ce pôle à travers 2 observatoires phares que sont l'Observatoire Réunionnais des Déchets et l'Observatoire des Risques Naturels.

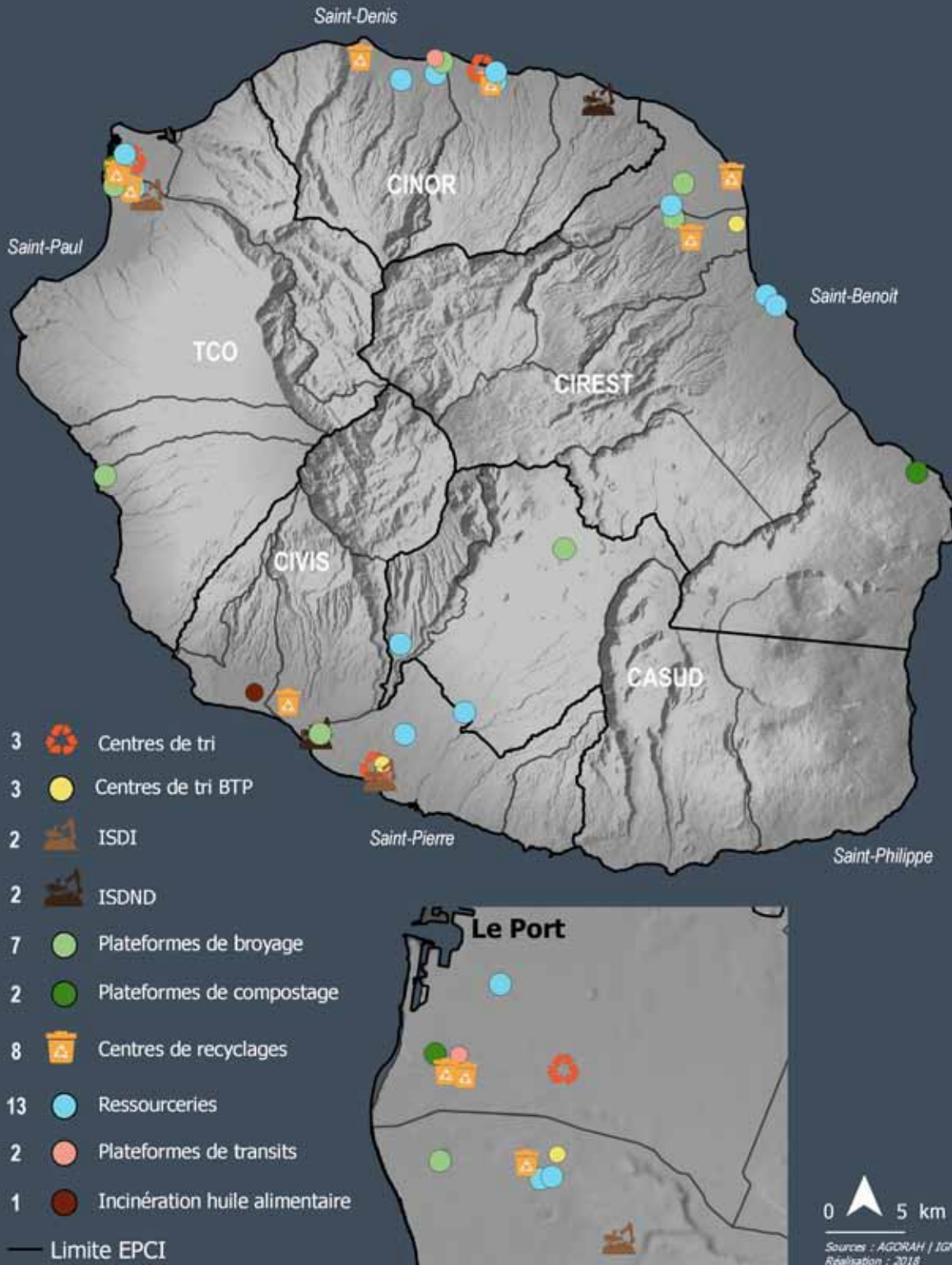
La dimension réglementaire se retrouve quant à elle via des activités centrées sur l'appui aux collectivités dans l'élaboration, l'analyse, le suivi ou l'évaluation de leurs projets [SAR, SCOT, PLU]. L'ensemble étant renforcé par le portage d'une dimension études urbaines transversale aux différentes thématiques.

Chargé d'études Transition écologique et déchets

Matthieu HOARAU - hoarau@agorah.com



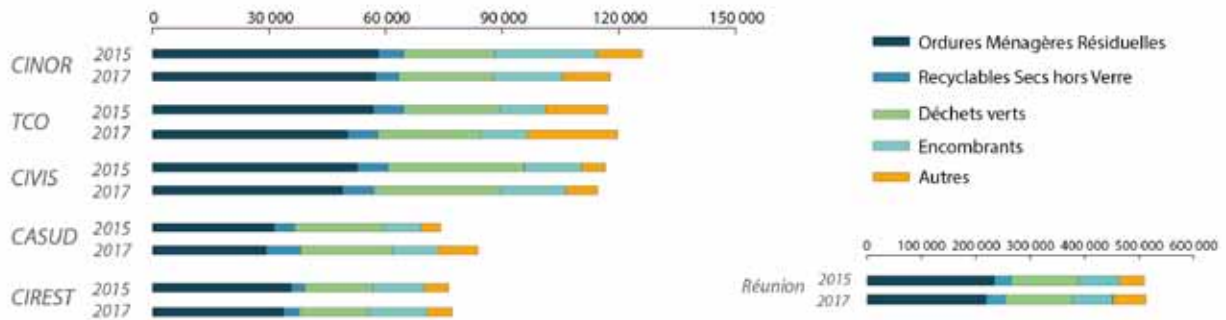
INSTALLATIONS DE TRAITEMENT



CHIFFRES CLÉS DES DÉCHETS MÉNAGERS & ASSIMILÉS À LA RÉUNION EN 2017

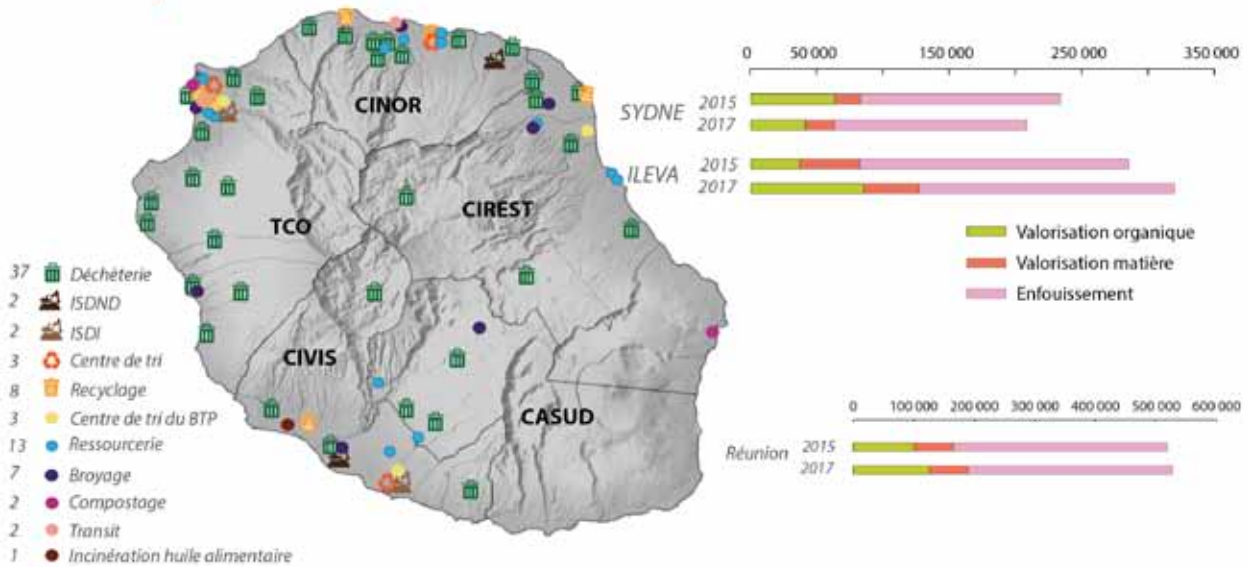
Évolution des déchets ménagers & assimilés par EPCI

Collecte des déchets en tonnes/an



Structures pour le traitement des déchets

Traitement des déchets en tonnes/an

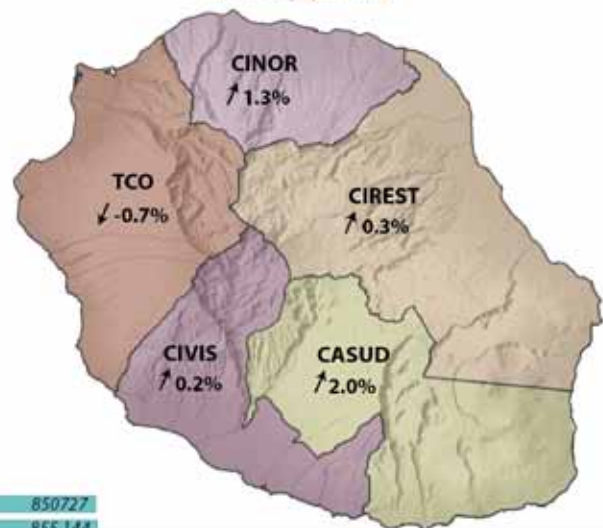


Évolution de la population

Population par EPCI



Évolution population



2015 : recensement INSEE
2017 : estimation AGORAH

Réunion 2015 : 850 727
Réunion 2017 : 855 144

ANALYSES



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

+ de 200
données d'intérêt
général

CONTEXTE

Conscient que l'accès aux données peut constituer un avantage compétitif notamment pour générer des économies sur des services existants et/ou nouveaux, l'AGORAH et ses partenaires s'inscrivent dans une stratégie de différenciation intelligente afin de contribuer à l'essor de l'OpenData à La Réunion.

d'échange et de diffusion de données géographiques à l'échelle d'un territoire et au bénéfice d'acteurs publics, et indirectement des citoyens. »

Du point de vue de l'utilisateur, une Infrastructure de Données Géographiques (IDG) se présente comme une plateforme en ligne possédant trois fonctionnalités principales :

11
tableaux de bord
numériques

La Plateforme d'Échange de l'Information Géographique (PEIGEO) a été développée par l'AGORAH en 2013 à l'initiative de l'État, de la Région Réunion et du Département afin de mutualiser les systèmes d'information géographique publics et de garantir le partage des données à l'échelle du territoire de La Réunion.

+

- Un géo catalogue qui permet de consulter les données disponibles. Cette consultation s'effectue grâce à un moteur de recherche qui donne accès à des fiches de métadonnées.

+

- Un géo portail qui permet de visualiser ces données à partir d'une interface de consultation en ligne.

+

- Un espace de téléchargement ou des services Web qui permettent d'accéder aux données.

+ de 1 900
utilisateurs uniques par
mois en 2019

Cet outil peut être utilisé par les partenaires publics et parapublics de l'AGORAH pour respecter les obligations des différents textes de loi (INSPIRE, Loi pour une République Numérique) en matière d'ouverture de leurs données.

Les IDG régionales comme PEIGEO sont également conçues pour être interopérables avec le portail national [GéoCatalogue] et les portails thématiques existants [Ex : AWARE - Cirad, SEXTANT - Ifremer].

Selon L'Afigeo, un portail régional est « une structure de mutualisation,

FOCUS SUR LES APPLICATIONS DÉDIÉES

La refonte complète de la plateforme PEIGEO en 2018 s'est effectuée notamment grâce aux compétences internes de l'AGORAH en développement SIG et Web et à un apport financier de la Région Réunion. La mise à jour de l'outil fait suite à une enquête menée auprès des partenaires de la plateforme et un retour d'expérience des Infrastructures de Données Géographiques (IDG) des autres régions françaises dans le but d'améliorer la fréquentation de l'outil et de favoriser son utilisation par les partenaires publics à La Réunion.

A noter que la nouvelle plateforme PEIGEO fonctionne quasi intégralement via des logiciels libres. Ce type de développement permet notamment de maîtriser tous les composants de la plateforme et de garantir la maintenance quotidienne et évolutive de l'outil

En plus du catalogue de données géographiques, la plateforme propose à ses utilisateurs un certain nombre d'applications dédiées permettant de mieux connaître le territoire de La Réunion. Tandis que des visualiseurs thématiques facilitent l'accès aux principaux documents de planification (PLU, PPR), des tableaux de bord numériques permettent d'obtenir des informations à différentes échelles sur des thématiques variées.

La stratégie de l'AGORAH et de ses partenaires est de proposer aux utilisateurs (techniciens, élus, citoyens, entreprises) des outils interactifs pour que chacun puisse s'approprier la donnée selon ses besoins propres.

Ainsi la plateforme PEIGEO met à disposition du grand public des données d'observations quantitatives pertinentes pour suivre l'évolution de La Réunion au regard de plusieurs thématiques clés, notamment la démographie et l'habitat, et de poser les bases de l'évaluation des territoires. 11 tableaux de bords numériques valorisant les données de l'AGORAH et de ses partenaires ont été mis en œuvre depuis début 2019 :

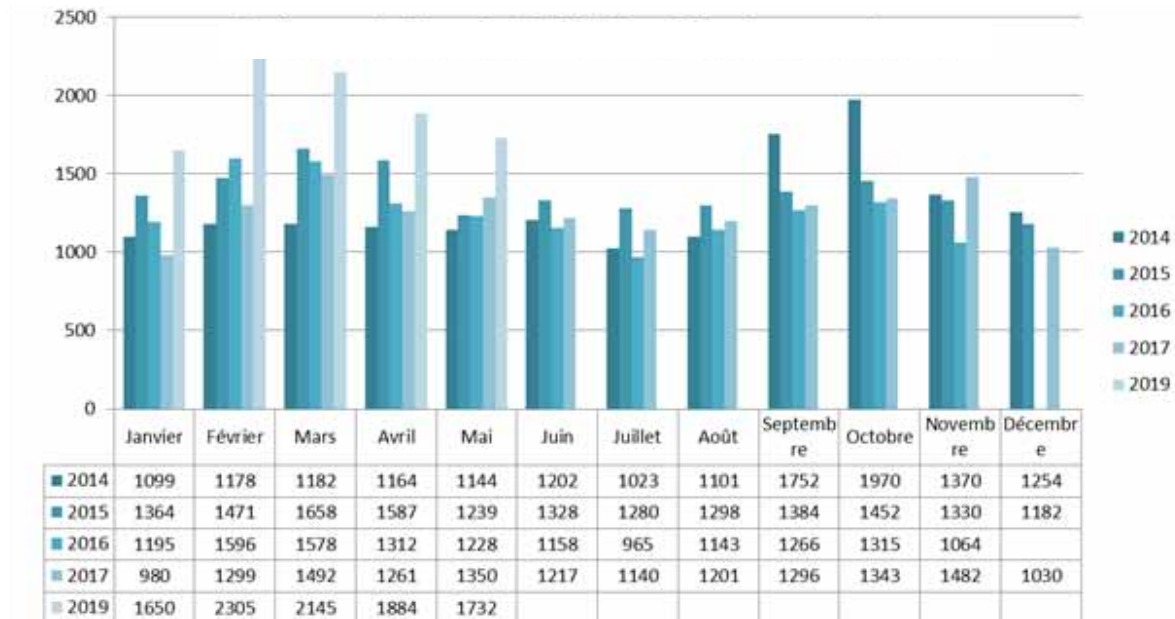
- + Démographie;
- + Caractéristiques socioéconomiques;
- + Ménages;
- + Logement;
- + Dynamiques de construction;
- + Logements sociaux;
- + Parc locatif privé;
- + Transactions immobilières et foncières ;
- + Superficie et urbanisation;
- + Equipements;
- + Tissu économique

ANIMATION ET FRÉQUENTATION DE LA PLATEFORME PEIGEO

En 2019, plusieurs actions de formation et de communication pour la mise à disposition des données des partenaires ont permis de collecter plus de 200 données d'intérêt général sur le territoire de La Réunion. Plus de 20 organismes ont été formés à l'utilisation de la plateforme depuis début 2019.

Parallèlement, des partenariats ont été mis en place aux niveaux régional et national avec les plateformes thématiques existantes suivantes :

- + La plateforme AWARE du CIRAD (données de recherches et agricoles) .
- + La plateforme Géofoncier des géomètres experts (données de référence sur le foncier) ;
- + La plateforme OpenData de la ville de Saint Denis (données communales) ;
- + La plateforme SEXTANT de l'IFREMER (données marines et littorales).



Fréquentation de PEIGEO : utilisateurs uniques

L'objectif était soit de pérenniser, soit de permettre l'interopérabilité de ces outils à PEIGEO. Pour ce qui est de la plateforme SEXTANT, celle-ci a pu être maintenue suite à la mise à jour de leur catalogue. S'agissant de la plateforme GeoFoncier, des tests sont en cours via le protocole WFS pour afficher le Référentiel Foncier Unifié (RFU) dans le visualisateur PEIGEO. Enfin l'interopérabilité des plateformes AWARE et Ville de SAINT-DENIS sont actuellement à l'étude.

La plateforme connaît une fréquentation en augmentation par rapport aux années précédentes grâce notamment à sa mise à jour complète en 2018 et aux actions de communication qui ont suivi. Dans le détail, elle passe d'une moyenne mensuelle de 1250 utilisateurs uniques en 2017, à 1940 utilisateurs uniques mensuels sur le début d'année 2019. Cette tendance à la hausse reste à confirmer

notamment lorsque la dynamique positive autour de la refonte de la plateforme sera retombée. En effet le nombre de nouveaux visiteurs est de 71 % par rapport aux visiteurs réguliers de la plateforme pour le début de l'année 2019. La question est de savoir si ces nouveaux visiteurs trouveront un intérêt régulier à venir sur le site.

Néanmoins, plusieurs signes positifs font croire à un intérêt croissant de l'outil de la part des partenaires de l'aménagement ;

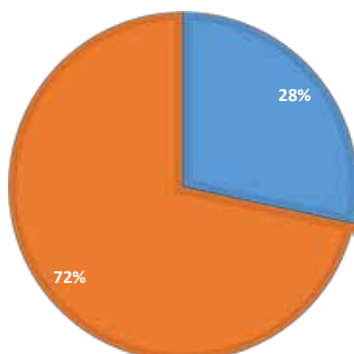
- ✚ Tout d'abord, nous constatons un fort taux de revisite des applications montrant que celles-ci sont utilisées dans un contexte professionnel [Notaires, Géomètres Experts]. En effet, il y a eu environ 20 000 visites sur les 5 premiers mois de l'année en 2016 contre plus de 36 000 sur les 5 premiers mois de 2019.

- ✚ Par ailleurs, ces visites ont un taux de rebond de 62,5

Les cartes interactives sont toujours les applications les plus consultées avec plus de 50% du trafic sur la plateforme avec la possibilité, par exemple, de consulter à l'échelle de la parcelle son exposition aux risques naturels et le règlement correspondant à son document d'urbanisme en vigueur. Ce type d'outil très opérationnel a trouvé sa cible à la fois chez les professionnels et le grand public.

Cependant la mise en ligne des tableaux de bord étant récente, ces statistiques de fréquentation pourraient évoluer dans les prochains mois en faveur des nouveaux outils mis à disposition.

■ Visiteur régulier ■ Nouveau Visiteur



Fréquentation de PEIGEO en 2019



PERSPECTIVES

L'objectif de l'AGORAH est que les données et analyses produites dans le cadre de ses observatoires aient plus d'impact sur les politiques publiques correspondantes. Cela passe par une généralisation de l'Open Data au sein des collectivités et des autres partenaires publics de l'aménagement du territoire de La Réunion.

Cette généralisation de l'Open Data se concrétise par des actions de sensibilisation et des formations que l'AGORAH continuera à effectuer pour accompagner ses partenaires sur le sujet. Des actions comme les Rencontres Géomatiques de la Réunion (RGR) organisées en février 2019 avec plus de 100 participants seront reconduites pour continuer à fédérer les acteurs autour du partage de l'information géographique.

La charte d'adhésion à la plateforme est également en cours de refonte pour permettre à la communauté des utilisateurs de la plateforme de partager un certain nombre de valeurs communes et de prioriser l'ouverture des données publiques en fonction de la qualité et de la pertinence de celles-ci. ■



Capture d'écran de la carte interactive des zones d'activités de la Réunion

Pôle Ressources & Valorisation

Suite à sa création en 2013, le pôle Ressources de l'AGORAH s'est organisé pour être le pôle transversal au service des observatoires et expertises de l'Agence.

Cette montée en puissance a pu se faire grâce à la réorganisation complète des processus et des méthodes de fonctionnement. Dans un premier temps, l'agence s'est dotée d'un système de gestion de bases de données géographiques qui lui permet de sécuriser et de faciliter l'accès à ses bases de données. Dans un second temps, l'équipe du pôle Ressources a acquis des compétences dans l'utilisation des systèmes d'information géographique de pointe lui permettant d'exploiter de manière plus efficace les données et bases de données de l'agence.

Enfin, le pôle Ressources a permis la réorganisation en mode projet de l'activité de l'AGORAH par un système de serveur dédié et partagé.

En 2018, le pôle Ressources a ajouté la dimension Valorisation Print & Web pour mieux mettre en valeur les travaux de l'agence.

Chargée d'études MOS, SIG et cartographie :

Pauline SEIGNE - seigne@agorah.com





CROISEMENTS DES DONNEES



SOMMAIRE



p 99. Les nouveaux quartiers prioritaires de la politique de la ville

p 113. Caractérisation du foncier non urbanisé

p 119. Maillage du réseau des déchèteries

INTRODUCTION

Afin d'avoir une réelle vision sur l'évolution du territoire réunionnais, l'AGORAH, agence d'urbanisme à La Réunion, a choisi, dans le cadre de son bilan des observatoires, de réaliser une partie consacrée aux croisements de données.

Le but de cet exercice est de mettre en lumière certaines tendances pouvant être observées à La Réunion à un instant donné. Par ailleurs, le croisement de ces données permet de susciter l'intérêt des partenaires sur des sujets d'études non encore approfondis.

Les croisements de données ont été pensés et choisis grâce à une réflexion commune menée de façon collégiale. La pluridisciplinarité de l'équipe est ainsi mise en avant et permet de proposer une analyse fine des résultats et donc du territoire et de ses problématiques.

Cette année l'AGORAH propose à ces partenaires un large focus sur les nouveaux quartiers prioritaires de la politique de la ville. Ceux-ci sont analysés sous plusieurs angles permettant de décrire leurs singularités et de les comparer avec les autres quartiers du territoire.

D'autres sujets d'importance sont également abordés dans cette seconde partie sur les questions de disponibilité foncière et de gestion des déchets.

ÉTALEMENT URBAIN :

- + Caractérisation du foncier non urbanisé

DÉCHETS :

- + Maillage du réseau des déchèteries

LOGEMENT - HABITAT :

+ Les nouveaux quartiers prioritaires de la politique de la ville

Olivier BEAUVOIR : Chargé d'études SIG et informatique
TEAM LEADER

beauvoir@agorah.com



Assistante chargée d'études Cartographie

Angélique AUDENAERT - riviere.angelique@agorah.com



Pôle Ressources & Valorisation

Suite à sa création en 2013, le pôle Ressources de l'AGORAH s'est organisé pour être le pôle transversal au service des observatoires et expertises de l'Agence.

Cette montée en puissance a pu se faire grâce à la réorganisation complète des processus et des méthodes de fonctionnement. Dans un premier temps, l'agence s'est dotée d'un système de gestion de bases de données géographiques qui lui permet de sécuriser et de faciliter l'accès à ses bases de données. Dans un second temps, l'équipe du pôle Ressources a acquis des compétences dans l'utilisation des systèmes d'information géographique de pointe lui permettant d'exploiter de manière plus efficace les données et bases de données de l'agence.

Enfin, le pôle Ressources a permis la réorganisation en mode projet de l'activité de l'AGORAH par un système de serveur dédié et partagé.

En 2018, le pôle Ressources a ajouté la dimension Valorisation Print & Web pour mieux mettre en valeur les travaux de l'agence.

FOCUS



LES NOUVEAUX QUARTIERS PRIORITAIRES DE LA POLITIQUE DE LA VILLE

1 296

quartiers

755

communes

4 800 000 hab.

en France métropolitaine

218

quartiers

57

communes

600 000 hab.

en Outre-Mer

49

quartiers

13

communes

163 500 hab.

OBJECTIFS

La nouvelle géographie prioritaire a unifié et actualisé les périmètres anciennement dénommés ZUS (Zone Urbaine Sensible) et CUCS (Contrat Urbain de Cohésion Sociale) avec la réforme instaurée en février 2014 et le décret n° 2015-1138 du 14 septembre 2015.

Cette politique pour rappel repose sur 4 piliers :

- + La cohésion sociale,
- + Le développement de l'activité économique et de l'emploi,
- + Le cadre de vie et renouvellement urbain,
- + Les valeurs de la République et la citoyenneté.

Le contour de ces quartiers s'est basé au moment de leur découpage, sur les données carroyées des revenus fiscaux et de la population (carreau de 200 X 200 m) établies en 2011 par l'INSEE. Les carreaux retenus (constitutifs des périmètres QPV) sont ceux pour lesquels le revenu médian annuel par unité de consommation de la population ne dépasse pas 68% de celui de la métropole. En effet, le revenu médian plafond calculé pour La Réunion a été pondéré pour tenir compte des faibles revenus au niveau local par rapport à la métropole (revenu médian plafond Réunion : 7900€/an - Métropole 11 600€/an).

Ces quartiers doivent également se situer dans une commune à caractère urbain > 15 000 habitants et atteindre un certain niveau de densité de population (carreau d'au moins 2000 hab/km²). A La Réunion, 13 des 24 communes sont concernées.

La dernière publication 2018 de l'ONPV (Observatoire National de la Politique de la Ville) du Commissariat Général à l'Égalité des Territoires (CGET) intitulée « Emploi et développement économique dans les quartiers prioritaires » dans son tome II dédié à un ensemble de fiches thématiques, dresse les grandes tendances et chiffres clés qui caractérisent les QPV (Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville) de métropole en les comparant au reste des agglomérations dont ils font partie. Les champs d'observation concernent parfois l'outre-mer.

Il est donc apparu pertinent à partir d'une sélection de bases de données locales dont dispose l'agence, de caractériser, décrire les QPV réunionnais, leurs singularités et leurs points communs avec la France métropolitaine.

METHODOLOGIE

Les croisements de données à l'échelle des QPV qui suivent, ciblent 3 grandes thématiques :

- + La typologie du parc de logements ;
- + La notion d'enclavement des QPV ;
- + L'accès aux équipements et services.

Ces bases sont toutes géo référencées et permettent de mesurer la part en et hors QPV d'un certain nombre de variables.

La thématique du logement est abordée sous plusieurs angles afin de décliner les grandes caractéristiques du parc en QPV à partir des données :

- + Des logements locatifs sociaux issus des données RPLS de la DEAL au 1er janvier 2017,
- + De la Demande des Valeurs Foncières (DVF) sur la période 2013-2017 de la DGFIP,
- + Des périmètres d'opérations d'aménagement de type ZAC de l'AGORAH,
- + De l'ensemble du parc de logements indignes (sources EPCI) produits dans le cadre des travaux de l'ORHI.

Afin d'apprécier le niveau d'équipements des QPV de La Réunion et de disposer de clés de comparaison avec l'échelle nationale, la méthodologie employée se rapproche de celle employée par l'ONPV. Pour cela, la principale base de données utilisée est la base des équipements de l'AGORAH. Afin de mesurer l'accessibilité des équipements depuis chaque QPV, un « buffer » de 750 mètres autour de chacun d'eux a été construit, ce qui correspond à environ 15 minutes de marche. Cette méthodologie a alors permis d'analyser les typologies d'équipements disponibles dans ce rayon et ainsi d'analyser leur accessibilité par les habitants des QPV.

La troisième partie de l'analyse porte sur la notion d'enclavement des quartiers. Là encore, la méthodologie employée se rapproche de celle préconisée par l'ONPV. Selon ce dernier, plusieurs types de coupures peuvent venir impacter l'enclavement d'un quartier. Les coupures peuvent être linéaires (infrastructures routières importantes, voies ferrées, cours d'eau), surfaciques (zones d'activités, forêts, cimetières, aéroport, plans d'eau) ou encore topographiques (distance entre le QPV et la mairie principale de la ville, pente, ...).

Selon la méthodologie employée, les quartiers sont concernés par ces coupures si ces dernières se situent au sein du périmètre du quartier ou dans un rayon de 300 mètres autour de celui-ci. Les différents types de coupures n'impactent pas de la même façon le quartier. Aussi, un système de notation a été mis en place :

- + La distance par rapport à l'hypercentre (considérée comme le paramètre le plus impactant) :
 - > QPV situé à moins de 300 mètre de l'hypercentre (marie) : +3
 - > QPV situé à moins de 1 km mètre de l'hypercentre (marie) : -1
 - > QPV situé à plus de 5 km de l'hypercentre (marie) : -4
- + La présence d'une route nationale (coupant ou longeant le QPV dans un rayon de 300 mètre autour du QPV) :
 - > Présence d'une route nationale : -3
 - > Absence d'une route nationale : 0
- + La présence d'un cimetière au sein du QPV ou à proximité directe :
 - > Présence d'un cimetière : -1
 - > Absence d'un cimetière : 0
- + La présence d'une zone d'activités à proximité directe :
 - > Présence d'une zone d'activités : -2
 - > Absence d'une zone d'activités : 0

Ce système de notation a été synthétisé (page 107) pour distinguer les quartiers faiblement enclavés, des quartiers fortement enclavés.

Les bases de données utilisées sont les suivantes :

- + Les données de l'Observatoire du Foncier Economique,
- + La base des équipements de l'AGORAH,
- + La BD Topo de l'IGN.

TYOLOGIE DU PARC DE LOGEMENTS

La maison individuelle plus présente à La Réunion que dans les QPV de métropole

En France, 87% des logements en QPV sont de forme collective. Cette part dominante du collectif est aussi constatée à La Réunion mais dans une plus faible proportion soit 58% avec par conséquent, une part notable de 42% de maisons individuelles (12% en métropole).

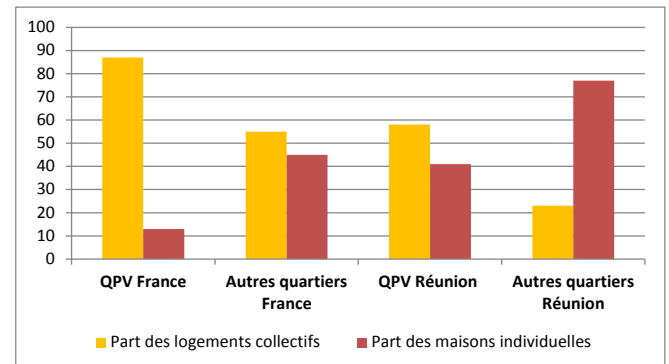
A la Réunion c'est le parc locatif social qui concentre les formes urbaines collectives. Ainsi, 88% des formes urbains collectives sont du logement social dans les QPV de la Réunion et 81% hors QPV.

Caractéristiques de la population en QPV à La Réunion

La population y est plus jeune, moins souvent scolarisée. Les familles monoparentales sont plus fréquentes que dans le reste du territoire et les formes d'emploi plus précaires. Les résidents de ces quartiers sont confrontés à un taux de chômage plus élevé et supérieur à ceux du reste des villes dans lesquelles ils habitent.

- + Part des ménages imposés : min 12,2% - max 28,4%,
- + Part des familles monoparentales parmi les ménages : min 19% - max 41,8%,
- + Part des ménages de 5 personnes et plus : min 8% - max 30%,
- + Part des ménages locataires : min 29,7% - max 91,4%,
- + Taux de pauvreté au seuil de 60% du niveau de vie médian métropolitain, par UC médian : part de la population sous le seuil de 60% du niveau de vie médian par unité de consommation métropolitain : min 47,1% - max 68,8%,

Taux de bas revenus déclarés au seuil de 60% du revenu déclaré par unité de consommation médian : part de la population sous le seuil de 60% du revenu déclaré médian par unité de consommation métropolitain : min 60,8% - max 86,5%.

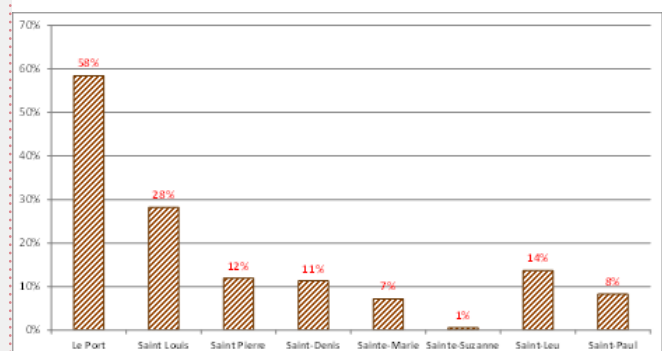


Part des types de construction

Dans les DOM et à La Réunion la proportion des logements insalubres est importante.

A partir de l'enquête nationale INSEE logement 2013 et de traitement du CGET, il est possible de répartir les logements selon le nombre de défauts graves de confort constatés (exemple : absence d'eau courante, défaut de l'installation électrique, absence de WC dans le logement, infiltrations...). Les défauts graves de confort sont plus fréquents dans les DOM qu'en métropole et davantage présents dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville. En effet, à La Réunion, 42% des logements en QPV souffrent d'au moins un défaut grave de confort pour contre 32% hors QPV. A titre de comparaison ce taux atteint 74% en Martinique. Enfin, parmi ces 42% comportant au moins un défaut grave, 10% manquent de plusieurs éléments de confort.

Localement, à partir de l'actualisation des inventaires des logements indignes dans le cadre des PILHI (Plans Intercommunaux de Lutte contre l'Habitat Indigne), une approche plus fine du parc dégradé est possible.



Part des bâtis indignes du parc privé située en QPV (sur 8 des 13 communes concernées)

Le graphique précédent montre la part du bâti indigne dans le parc privé des QPV de 8 communes de La Réunion. Sur ces 8 communes, en moyenne 13% du parc de logements indignes est situé en QPV. Cependant, on peut noter de grandes différences selon les communes avec à peine 1% pour la commune de Sainte-Suzanne contre 58% en QPV sur la commune du Port. Au total 1 642 bâtis indignes se localisent en QPV à La Réunion et se répartissent sur 30 des 49 QPV (dont 10 ont moins de 10 logements). En effet, c'est essentiellement 5 quartiers prioritaires qui concentrent 56% du parc indigne des QPV à savoir le centre-ville de Saint-Louis et le quartier de Roche Maigre, les deux quartiers du Port dont Rivière des Galets et le quartier Portail- Bois de Néfles sur Saint-Leu. A ceux-ci s'ajoutent les quartiers suivants avec une part inférieure mais notable de logements indignes : Bois d'Olives et Basse Terre sur Saint-Pierre, Domenjod et le Bas Maréchal Leclerc sur le chef-lieu et Eperon et Grande fontaine sur Saint-Paul.

Les logements dans un très mauvais état sont plus nombreux (49% en QPV contre 33% hors QPV).

A La Réunion, 53% du parc locatif social est en QPV contre 31% en métropole.

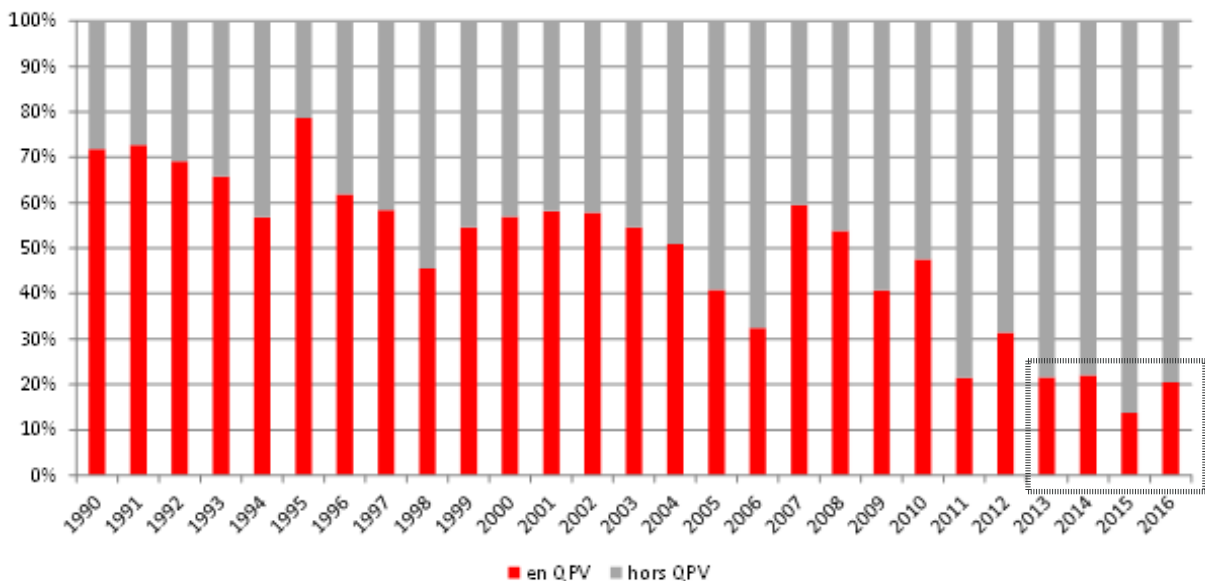
Dans les outre-mer et de manière générale, le parc locatif social est plus récent dans les DOM qu'en France métropolitaine. Toutefois, celui-ci sera plus ancien dans les quartiers "politique de la ville" que dans les autres quartiers en France métropolitaine ou dans les DOM. Dans les QPV de La Réunion :

- + 33% des logements locatifs sociaux ont entre 30 et 60 ans d'existence contre 14% hors QPV,
- + 37% ont entre 20 et 30 ans,
- + 19% ont entre 10 et 20 ans,
- + Enfin 11% ont moins de 10 ans contre 42% hors QPV.

En métropole, la moitié du parc locatif social en QPV a été réalisé avant 1969 et a donc plus de 60 ans.

Le parc locatif social ancien est majoritairement localisé en QPV à La Réunion. En effet, $\frac{3}{4}$ des logements locatifs sociaux construits dans les années 60 et 70 sont aujourd'hui dans les nouveaux quartiers de la géographie prioritaire. A l'inverse, seulement 23% du parc ayant moins de 10 ans se situe dans ces périmètres.

La tendance est aujourd'hui de moins construire de logement sociaux dans ces quartiers concentrant déjà une part importante de ce type de logements comme le montre la répartition du parc locatif social de ces dernières années



Part du parc locatif social en QPV selon l'année de construction (période 1990-2016)

Une répartition de logements locatifs sociaux en QPV variable d'une commune à l'autre et d'un quartier à l'autre

5 communes sur 13 en contrat de ville ont un taux de logements locatifs sociaux en QPV inférieur à la moyenne de La Réunion de 53% à savoir : Saint-Denis [49%] et Sainte-Marie [44%] au Nord, La Possession avec un taux le plus faible de 12%, Saint-Leu [34%] et Saint-Paul [35%] à l'Ouest.

A l'exception de la commune du Tampon qui se comporte conformément à la tendance régionale, les autres communes ont à minima 2/3 de leur parc locatif social concentré dans ces quartiers en difficultés voire à l'extrême le Port avec 90% de son parc social en QPV.

En volume, 58% du parc locatif social en QPV se situent sur 3 des 13 communes inscrites au titre de la politique de la ville, un parc qui apparaît très concentré sur certaines localités.

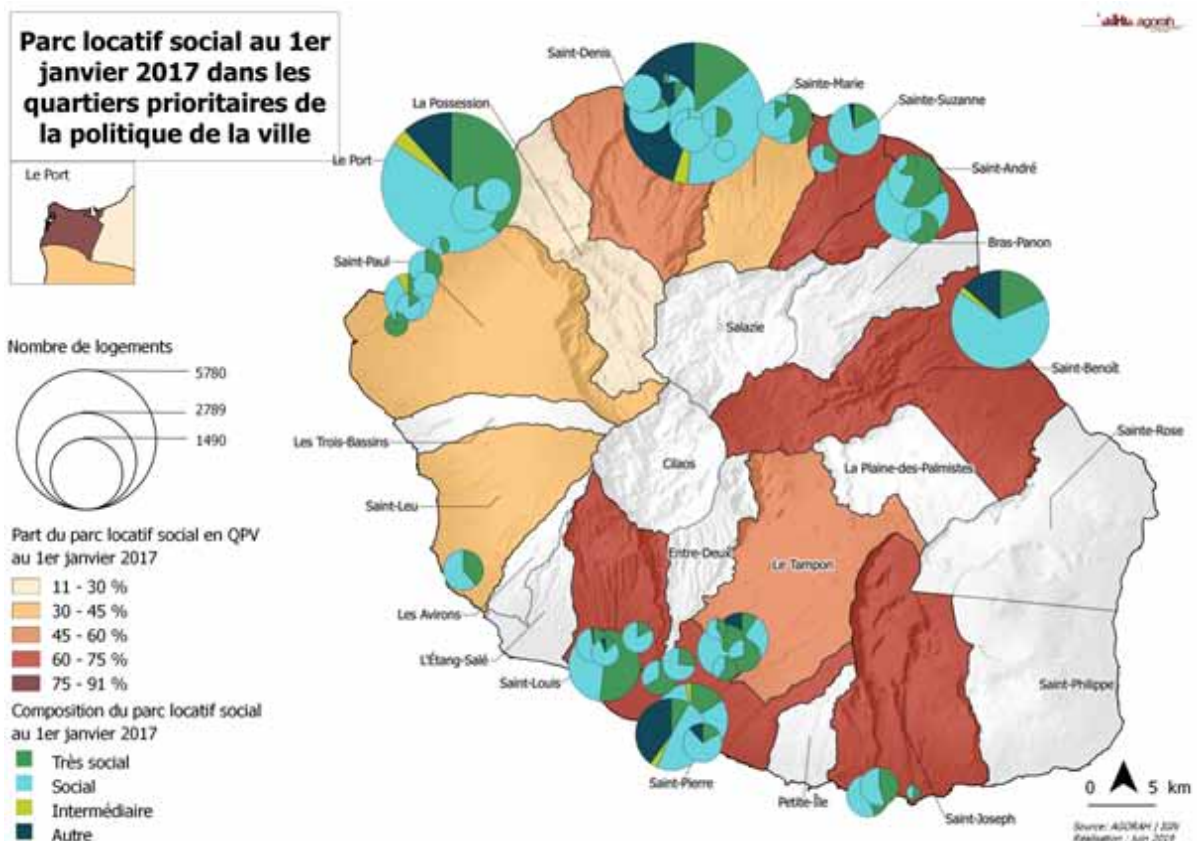
En effet, Saint-Denis, Le Port et Saint-Pierre ont respectivement 29%, 17% et 12% du parc locatif social des quartiers prioritaires de l'île sur 19 des 49 QPV de l'île. Six quartiers ressortent avec un parc important en terme de volume, il s'agit d'anciens quartiers de logements sociaux : le Chaudron – Ste-Clotilde [5 780],

lère et 2ème couronne au Port [5 674], les quartiers de Basse Terre - Joli fond [1 581] et de Ravine Blanche [1 480] à Saint-Pierre ainsi que le centre-ville de Saint-André [1 627] et Rive droite Rivière des Marsouins de Saint-Benoît [2 789]. Ces 6 quartiers concentrent la moitié du parc social situé en QPV.

Composition du parc locatif social

Globalement le logement locatif social intermédiaire est peu présent sur ces quartiers soit 2,4% du parc locatif social en QPV contre 4,6% sur le parc locatif social de l'île. Ce type de logements se retrouve uniquement sur quelques QPV [11 QPV sur 49] dont les quartiers concentrant une part importante du parc locatif social déjà cités précédemment.

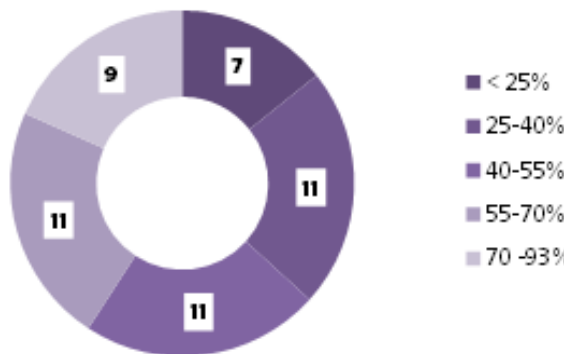
Le logement très social au loyer le plus faible pour les familles très modestes est moins représenté en QPV [24,6%] contre 28,5% au sein du parc locatif social réunionnais. Cependant, à l'échelle des quartiers certains se distinguent avec plus de la moitié du parc social constituée de LLTS et notamment le centre-ville de Saint-Louis, Petit-Bazar – Chemin du centre-Fayard sur Saint-André. En terme quantitatif, 1/4 de ce produit en QPV se localise sur la commune du Port.



Les autres types d'habitat en QPV

54% du parc de logements des QPV sont formés de logements sociaux mis en location. Parmi les 49 QPV, plusieurs profils de quartiers se dessinent :

- + **Classe 1 :** Des quartiers où le parc locatif social représente moins de 25% du parc de logements, ce qui signifie un parc privé important accueillant des ménages aux faibles ressources souvent de forme individuelle (exemple : Bois de Nèfles coco Saint-Louis ou Sainte-Anne),
- + **Classe 2 :** Des QPV où ce type de parc ne dépasse pas 40% où la dominante reste des logements privés : Condé Concession, Ravine des Cabris ou encore les deux quartiers NPNRU du Gol et de Bois d'Olives. Des secteurs de la politique de la ville dont les caractéristiques majeures sont des quartiers mixtes à dominante pavillonnaire. Une part de ce parc privé connaît une dégradation et souffre d'une absence d'entretien.
- + **Classe 3 :** Dans la même proportion que le niveau précédent, 11 quartiers ont entre 40 et 55% de logements locatifs sociaux, une proportion qui cependant reste inférieure à la moyenne en QPV : le centre-ville de Saint-Louis et le QPV de la Rivière ou encore le secteur Cressonnière sur Saint-André sont dans cette catégorie.
- + **Classe 4 et 5 :** Enfin, les deux derniers niveaux sont des QPV en grande majorité ou exclusivement constitués de logements locatifs sociaux offrant très peu de diversité de formes et de produits. On retrouve les quartiers de Ravine Blanche, des Camélias, de Bellepierre ou encore de Saint-Laurent avec un parc qui a parfois l'objet de réhabilitation dans le cadre de projet de rénovation urbaine.



Répartition du nombre de QPV selon le taux de logements locatifs sociaux

Remarque

Remarque : Sur certains quartiers peuvent figurer en complément des logements locatifs sociaux, des logements en accession à la propriété sociale non quantifiés ici.

Une très forte corrélation entre la géographie prioritaire et d'anciennes opérations d'aménagement qui ont concentré une part importante de logements sociaux.

11 des 13 communes sont concernées (exception de Saint-Leu et de Saint-Joseph).

1 quartier sur 2 en QPV a été en partie ou en totalité urbanisés à travers des opérations de ZAC réalisées dans les années 80, 90 voire 2000 qui concentrent un parc de logements sociaux important. Le mode de financement des ZAC (à minima 60% de logements aidés puis plus récemment 40%) amène à de forte concentration de ce type de logements et donc de familles aux modestes ressources (critère de sélection des QPV). D'autant que les ZAC des années 80 et 90 ont été dans l'offre faite de logements, mono produit c'est-à-dire à 100% logements sociaux. En exemple on peut citer :

- + Les quartiers du Moufia et de Sainte-Clotilde sur le chef-lieu,
- + Les ZAC Plaine des Galets 1 et 2 au Port,
- + La ZAC Renaissance 2 sur le quartier de Plateau Caillou à Saint-Paul,
- + ZAC Bank et Bois d'Olives à Saint-Pierre,
- + ZAC Bras fusil 1 sur Saint-Benoît,
- + ZAC Pente Bel Air à Sainte-Suzanne,
- + ZAC Découverte et la ZAC Gaspard sur Sainte-Marie.

Sur certains QPV le parc social domine et constitue sa composante essentielle et a été construit à travers la réalisation d'opérations d'urbanisme d'ensemble. Pour d'autres, ce parc social en ZAC ne forme qu'une petite partie du QPV (souvent la partie sociale du parc de logements de la ZAC) couplé à un parc privé majoritairement construit hors ZAC.

On peut également d'interroger sur la présence de ZAC plus récentes (création au début des années 2000 et récemment achevées) et inscrite en partie en géographie prioritaire d'intervention des dispositifs de la politique de la ville : la ZAC Fayard et la ZAC

Cressonnière à Saint-André, la ZAC Madeleine à Saint-Benoît pour exemples.

Plus d'une ZAC sur deux achevée aujourd'hui est en partie inscrite en QPV.

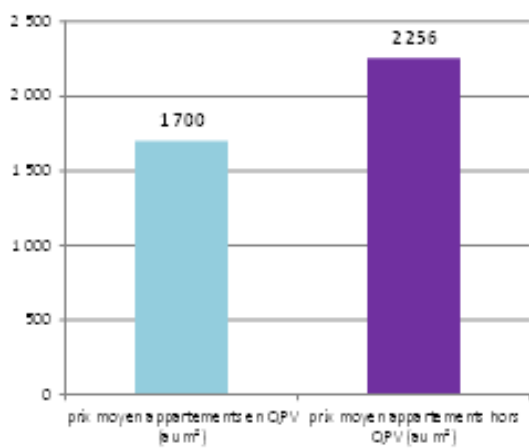
Enfin, certains sous-secteurs de quartiers de la politique de ville ont fait l'objet d'opérations de résorption d'habitat insalubre en vue d'améliorer les conditions de logements. Les populations aux revenus souvent modestes sont pour une part importante restées dans le quartier dans lequel elles ont toujours vécu. Les quartiers du Portail à Saint-Leu, de l'Épuiement au Port en font partie.

Des prix de ventes des biens immobiliers (maisons ou appartements) inférieurs en QPV au prix pratiqués dans les autres quartiers

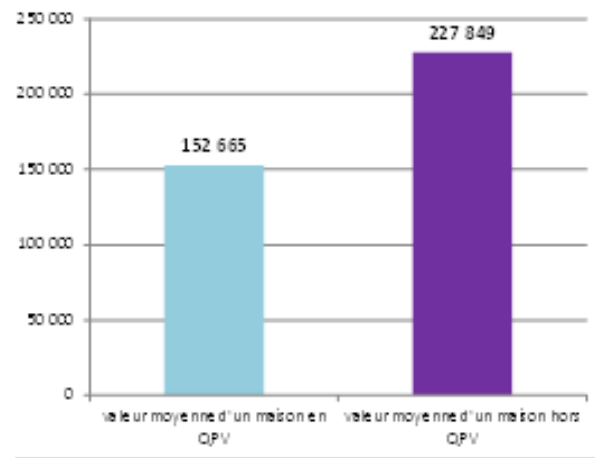
A partir des déclarations de valeurs foncières sur la période 2013-2017 des appartements et des maisons, on constate des niveaux de prix bien inférieurs dans les quartiers de la géographie prioritaire soit en moyenne 25% moins cher pour les appartements avec un prix moyen au m² en QPV de 1 700 € et 33% moins cher pour les maisons avec une valeur de vente de 152 665 €.

Remarque

Notons que tous les quartiers ne sont pas concernés. Sont exclus sur le plan statistique, les quartiers avec un nombre de transactions inférieurs à 5. Par conséquent, 28 quartiers sur 49 sont concernés par des ventes biens de type logements collectifs en appartements et 31 pour les ventes de logements individuels. Il n'est pas fait la distinction entre logements sociaux et logements privés. Toutefois, de manière générale les ventes de logements privés dominent.



Prix moyen des appartements



Prix moyen des maisons

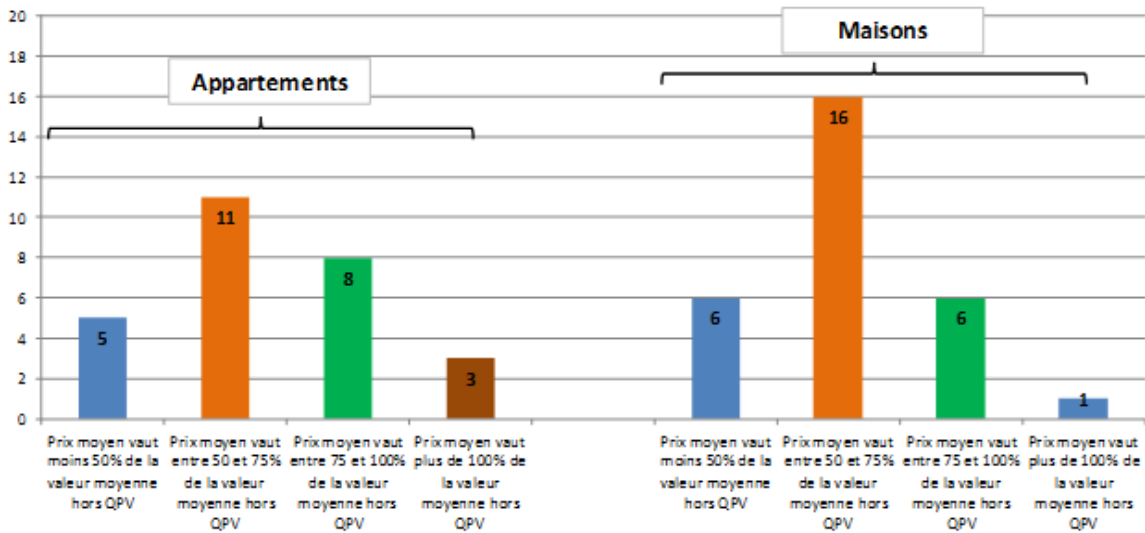
Entre 2013 et 2017, les ventes d'appartements en QPV représentent 13% des ventes de l'île et 8% des ventes de maisons soit au total 2400 transactions. Dans ces quartiers, les ventes sont davantage des ventes de logements collectifs à hauteur de 61% contre 45% hors QPV.

A l'échelle des quartiers concernés des différences sont constatées.



Résidence collective - pichette - la possession





Répartition des QPV selon le prix moyen des appartements et des maisons par rapport aux prix hors QPV

Il faut noter que 58% des ventes d'appartements concernent 3 QPV : Cressonnière- Manguiers à Saint-André (opération ANRU et RHI sur le secteur), Sainte-Clotilde - le Chaudron à Saint-Denis et 1ère et 2ème couronne du Port, constituant tous deux les plus grands des 49 QPV de l'île. Pour les ventes de logements individuels, cette concentration sur certains quartiers est beaucoup moins forte, ces 3 QPV ne regroupant plus que 21% des ventes totales.

Que l'on soit en logements collectifs ou individuels, les prix pratiqués en QPV vont être majoritairement 25% à 50% moins cher par rapport aux transactions effectuées dans les autres quartiers.

Ces quartiers ont des prix de l'immobilier plus faible par rapport aux montants hors QPV pour certains situés à l'Est de l'île sur un marché globalement détendu et moins cher. A l'inverse, quelques quartiers politique de la ville pour lesquels, les ventes se sont faites à des prix supérieurs aux valeurs moyennes hors QPV, sont pour une partie, des quartiers de l'ouest de l'île, un secteur davantage convoité avec un marché immobilier plus tendu.



Résidence collective - le Port

L'ENCLAVEMENT DES QUARTIERS PRIORITAIRES DE LA RÉUNION

L'Observatoire National de la Politique de la Ville (ONPV) en partenariat avec le CEREMA, dans son rapport annuel de 2018, a caractérisé les différentes coupures qui contribuent à l'enclavement des quartiers prioritaires.

Ces coupures peuvent être de différentes formes : linéaires (infrastructures routières importantes, voies ferrées, cours d'eau), surfaciques (zones d'activités, forêts, cimetières, aéroport, plans d'eau) ou encore topographiques (distance entre le QPV et la mairie principale de la ville, pente, ...). Selon la méthodologie employée, les quartiers sont concernés par ces coupures si ces dernières se situent au sein du périmètre du quartier ou dans un rayon de 300 mètres autour de celui-ci.

Il est proposé de s'inspirer de la méthodologie employée à l'échelle nationale afin de mener cette analyse à l'échelle des QPV de La Réunion.

Des cours d'eau particulièrement impactant à La Réunion

A l'échelle nationale, pas moins de 60% des QPV sont impactés par un cours d'eau au sein ou à proximité de leur périmètre. A La Réunion, l'ensemble des quartiers prioritaires sont concernés, certains d'entre eux étant d'ailleurs coupés par le passage d'une ravine. La topographie de l'île rend cette proximité avec les ravines quasi systématique et touche l'ensemble du territoire, en et hors QPV.

Néanmoins, en tenant compte d'une population au sein des quartiers prioritaires se déplaçant moins souvent en voiture et en moyenne moins motorisée, cette proximité des cours d'eau et lits de ravines peut devenir enclavant, d'autant plus si celle-ci s'additionne à d'autres coupures.

Les infrastructures routières importantes, des obstacles qui pèsent sur l'enclavement des quartiers

A l'échelle des QPV de La Réunion, 71% sont soit coupés soit longés par au moins une route nationale, un taux plus important que celui observé à l'échelle nationale (66%).

Ces infrastructures sont particulièrement impactantes sur l'enclavement d'un quartier, leur franchissement en modes doux restant difficile et dangereux en l'absence d'aménagements dédiés. Plusieurs QPV du territoire se retrouvent ainsi « coupés » du centre urbain par le passage d'une route nationale sans réelles alternatives sécurisées afin de la traverser facilement. Dans la plupart des cas, les habitants sont alors contraints de réaliser des détours afin de rejoindre la centralité.

Près d'un QPV sur deux situé à proximité directe d'un espace économique

Les espaces économiques situés à proximité directe des QPV constituent également des éléments pouvant contribuer à l'enclavement des quartiers. A l'échelle nationale, l'ONPV recense 90% des QPV qui sont impactés par des zones d'activités.

A La Réunion, les QPV concernés sont moins nombreux, puisqu'on recense un peu moins d'un quartier prioritaire sur deux à proximité directe d'une zone d'activités. Néanmoins, certains QPV de l'île sont littéralement entourés par des zones économiques.

Au-delà du simple enclavement, les zones d'activités de production constituent des espaces où les nuisances peuvent être nombreuses. La proximité directe avec les espaces résidentiels reste donc difficile et peut soulever de nombreuses problématiques en matière de qualité de vie.

Un éloignement des QPV par rapport à l'hyper-centre des villes davantage marqué à l'échelle locale

En prenant comme point de repère la mairie centrale de la ville pour déterminer l'hypercentre, à l'échelle nationale, près de trois quarts des QPV sont localisés à moins de 2 km de la mairie. A l'échelle locale, la situation inverse s'observe et ce sont trois quarts des QPV qui se situent à une distance supérieure ou égale à 5 km de la mairie.

Aussi, seuls 9 QPV se localisent en hypercentre (300 mètres de la mairie) et 3 en périmètre de centre-ville (distance inférieure ou égale à 1 km de la mairie).

La plupart des quartiers prioritaires à l'échelle locale ne permettent donc pas à leur population un accès facilité (à distance de marche) aux centres urbains.

Cette distance vient alors souvent amplifier les coupures qui peuvent être recensées à proximité du quartier. Dès lors, il s'agit de s'assurer que la population dispose d'alternatives efficaces afin de se déplacer vers l'extérieur du quartier et notamment vers les centres villes et les principaux bassins d'emploi.

56% des QPV de La Réunion accumulent au moins 3 types de coupures différents

De manière plus globale, à l'instar de ce qui est observé à l'échelle nationale, tous les QPV de La Réunion sont affectés par au moins une coupure liée au passage d'un cours d'eau à proximité ou au sein même de leur périmètre.

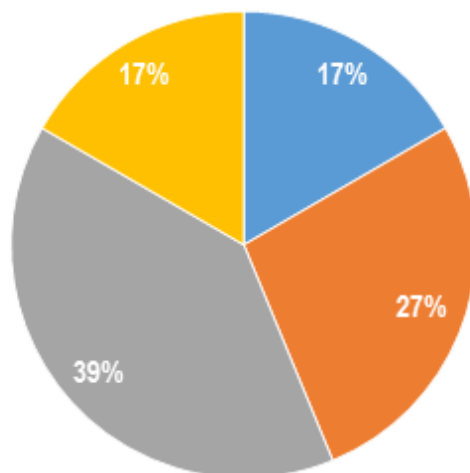
17% des QPV sont uniquement concernés par ce type de coupure, tandis que 27% d'entre eux cumulent deux coupures de nature différente.

La majorité des QPV, 39%, accusent trois types de coupure différents et peuvent ainsi être considérés comme étant fortement impactés par ces dernières. Enfin, 17% des QPV de La Réunion cumulent au moins quatre types de coupure et voient donc leur enclavement particulièrement marqué.

Cet enclavement est d'autant plus marqué en raison d'un éloignement des quartiers par rapport aux centres urbains, correspondant souvent aux principales zones d'emplois.

L'analyse précédente permet de mettre en évidence que tous les QPV sont impactés par au moins un type de coupure. Néanmoins, ces coupures n'impactent pas de la même manière les QPV. En effet, si la présence d'un espace économique à proximité est considérée comme une coupure, celle-ci impactera moins le QPV que la présence d'une Route Nationale, par exemple. De même, ces différents types de coupure n'ont pas le même impact en fonction de la distance qui sépare le QPV du centre urbain.

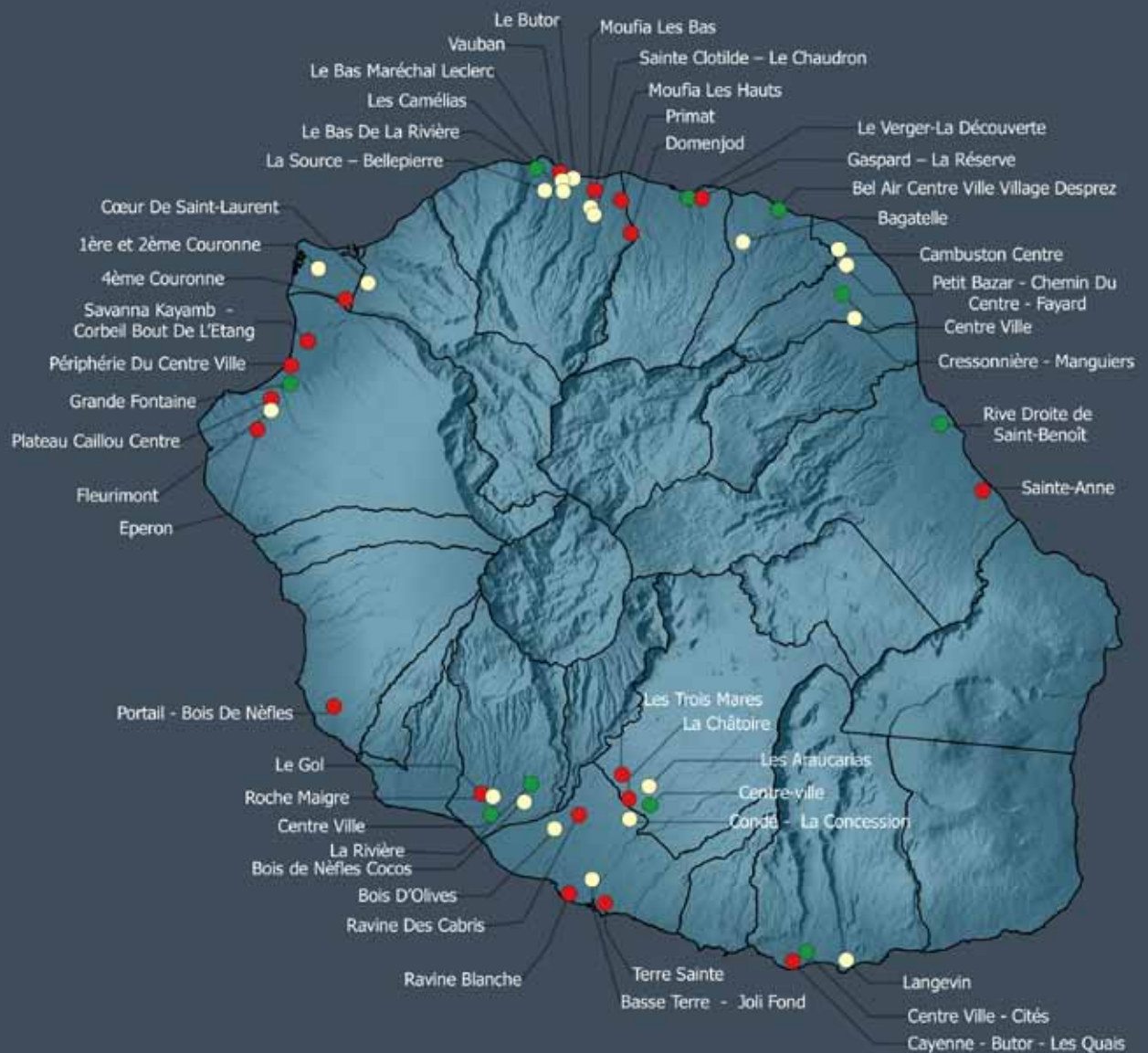
Afin de tenir compte de ces différences d'impacts, un système de notation a été mis en place [cf. méthodologie] sur chaque type de coupure afin de définir le niveau d'enclavement des QPV. Les résultats, illustrés par la cartographie suivante, permettent ainsi de mettre en avant que 40% des QPV peuvent être considérés comme fortement enclavés, contre 18% des quartiers jugés peu impactés.



- QPV concernés par un type de coupure
- QPV concernés par deux types de coupure
- QPV concerné par trois types de coupure
- QPV concerné par quatre types de coupure

Répartition des QPV selon le prix moyen des appartements et des maisons par rapport aux prix hors QPV

L'ENCLAVEMENT DES QUARTIERS PRIORITAIRES À LA RÉUNION



L'ACCESSIBILITÉ DES QUARTIERS PRIORITAIRES AUX ÉQUIPEMENTS ET SERVICES

L'ensemble des QPV de l'île dispose d'au moins un équipement sportif à proximité

Pour faire référence à l'étude réalisée par l'ONPV, les équipements sportifs pris en compte dans le cadre de cette analyse sont semblables à ceux retenus à l'échelle nationale. 6 typologies ont ainsi été prises en compte :

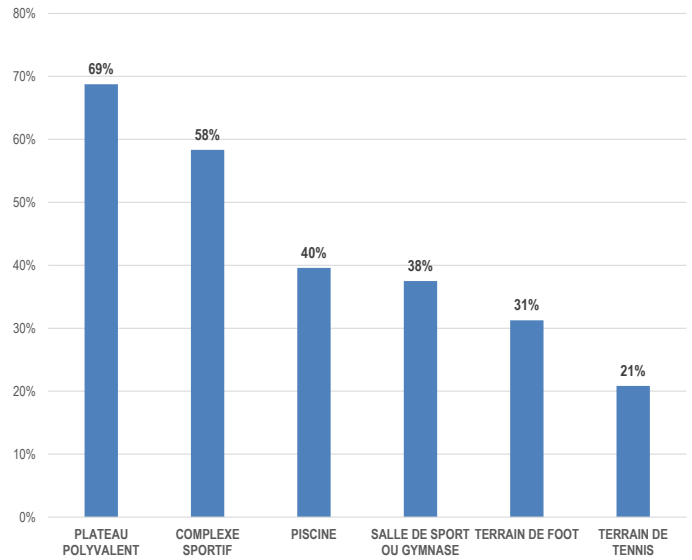
- + Les complexes sportifs,
- + Les piscines,
- + Les plateaux polyvalents,
- + Les salles de sport ou gymnase,
- + Les terrains de foot,
- + Les terrains de tennis.

D'une manière générale et à l'instar de ce qui peut être observé à l'échelle nationale, les QPV de La Réunion dispose tous d'au moins un équipement sportifs à moins de 15 minutes de marche de leur périmètre. La grande majorité des quartiers prioritaires (70%) bénéficient d'un accès à distance de marche d'un plateau polyvalent. Constituant un équipement dit de proximité, les plateaux polyvalents sont en effet nombreux sur le territoire et sont donc facilement accessibles à l'ensemble de la population en et hors QPV.

A contrario, peu de quartiers prioritaires, 21%, permettent un accès en moins de 15 minutes de marche à un terrain de tennis. Néanmoins, on remarque une meilleure répartition à La Réunion qu'à l'échelle nationale où la part des QPV est plus faible, avec 18%. On peut également faire la même analyse pour ce qui est des piscines. Si à l'échelle nationale, seuls 19% des QPV permettent un accès en moins de 15 minutes à cet équipement pour leur population, à La Réunion ce taux atteint les 40%.

Néanmoins, concernant les salles de sport, on observe une meilleure accessibilité à l'échelle nationale avec 60% des QPV qui permettent un accès en moins de 15 minutes de marche contre seulement 48% à l'échelle des quartiers prioritaires de La Réunion.

Plus d'un QPV sur deux ne dispose pas d'équipements culturels à proximité



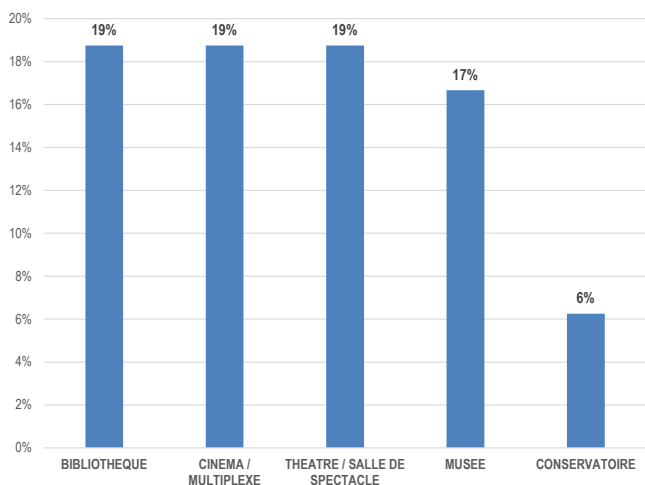
Accessibilité (moins de 15 minutes de marche) des QPV aux équipements sportifs

Afin de mesurer l'accessibilité aux équipements culturels des QPV de La Réunion et de comparer ce niveau à l'échelle nationale, cinq typologies d'équipements ont été pris en compte :

- + Les bibliothèques,
- + Les cinéma/multiplexes,
- + Les théâtres/salles de spectacle,
- + Les musées,
- + Les conservatoires.

Si à l'échelle nationale, on recense 15% des quartiers prioritaires au sein desquels aucun habitant ne peut accéder en moins de 15 minutes à un équipement culturel, à l'échelle locale ce taux s'avère plus important. En effet, ce sont 52% des QPV de l'île qui se retrouvent dans cette situation, soit plus d'un quartier prioritaire sur deux.

A l'échelle locale, la densité d'équipements culturels est également moins importante qu'au niveau national, avec 0,96 équipements contre 1,7. Ainsi, l'ONPV concluait que cette densité restait faible et traduisait un manque de variété des équipements culturels à proximité des QPV. Ce même constat peut donc être fait à l'échelle de La Réunion, d'autant plus que la densité d'équipements y est plus faible.



Accessibilité (moins de 15 minutes de marche) des QPV aux équipements culturels

Une très bonne accessibilité des QPV aux services de soins de proximité

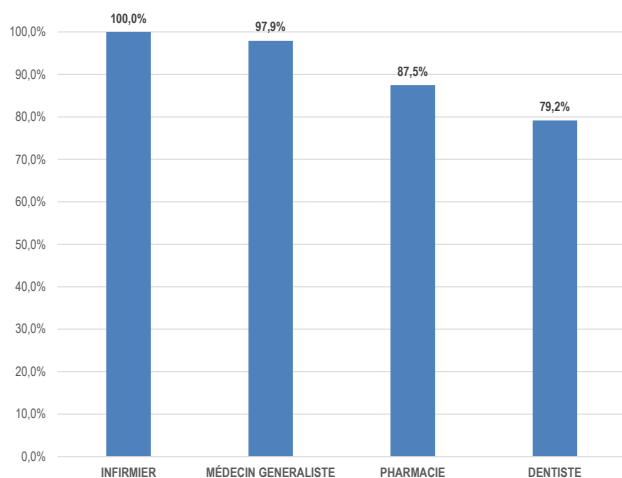
Si en matière d'accessibilité aux équipements culturels les quartiers prioritaires de La Réunion affichent une situation plus précaire qu'au niveau national, en matière de services de soins de proximité, l'analyse est différente.

En prenant en compte quatre typologies de services de soins (médecins généralistes, dentistes, infirmiers, pharmacie), on remarque ainsi que la plupart des QPV du territoire bénéficient d'un accès à au moins un de ces services à moins de 15 minutes de marche.

Concernant l'accès à un cabinet d'infirmier, ce sont d'ailleurs l'ensemble des QPV qui en bénéficient d'au moins un à distance de marche, contre 72,3% à l'échelle nationale. De même, 98% des quartiers prioritaires de l'île disposent d'au moins un médecin généraliste à proximité [97,6% au niveau national].

Les taux sont également relativement similaires en matière d'accessibilité aux dentistes [79,2% des QPV à La Réunion contre 80,8% au niveau national].

L'accessibilité des pharmacies se révèle néanmoins moins bonne à l'échelle des quartiers prioritaires de La Réunion [87,5%] par rapport au niveau national [98,2%].



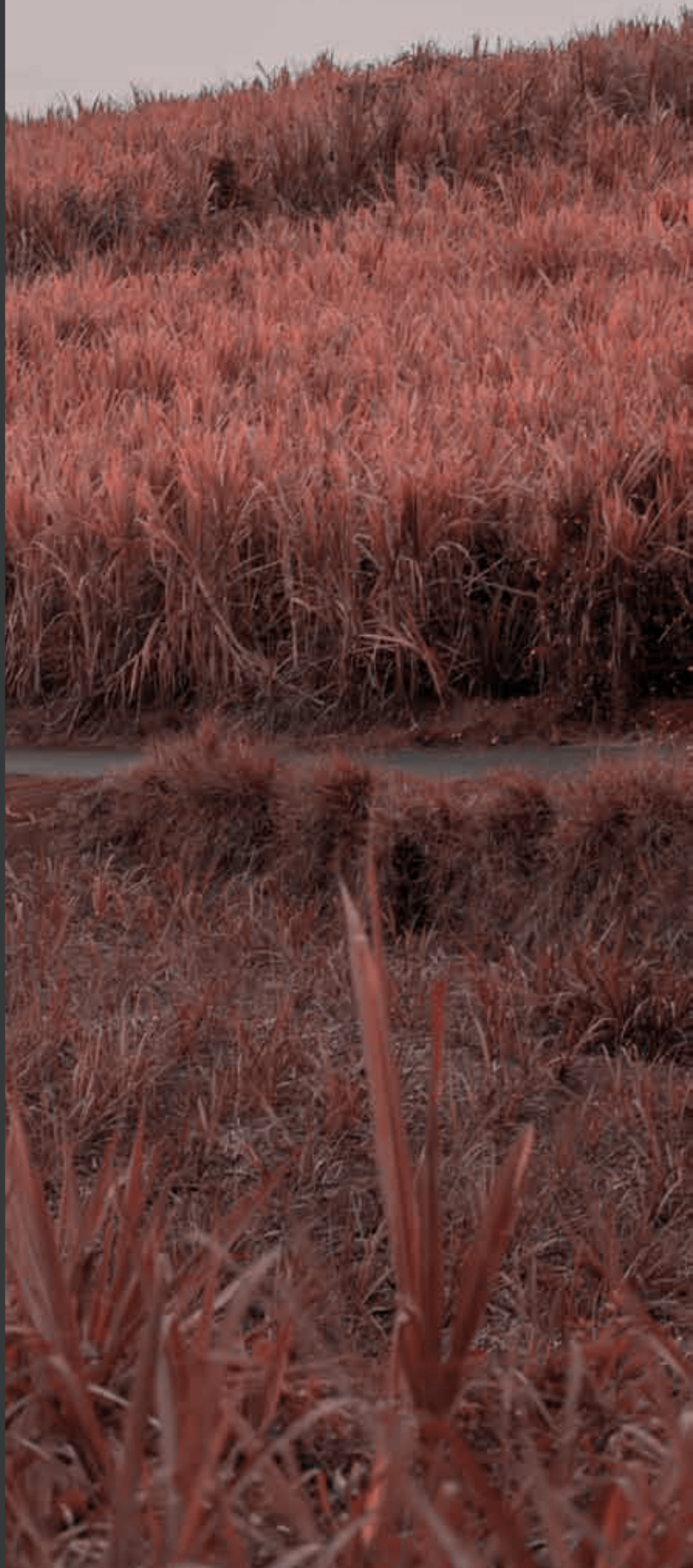
Accessibilité (moins de 15 minutes de marche) des QPV aux équipements de santé



Coulée verte du quartier de Ravine Blanche à Saint-Pierre



FOCUS



CARACTÉRISATION DU FONCIER NON URBANISÉ

OBJECTIFS

Dans un contexte de raréfaction du foncier, de préservation des espaces naturels et agricoles et de limitation de l'étalement urbain, l'estimation des réserves foncières est une information clé à La Réunion.

Il existe de nombreuses possibilités de répondre à ce besoin au regard de la diversité des données existantes ainsi que des outils et méthodes. Dans le cadre du Groupe Etalement Urbain (GEU), L'AGORAH a développé ces dernières années une méthode d'identification du foncier non urbanisé, élaborée pour être reproductible annuellement et permettre un suivi des réserves foncières potentielles.

Ces résultats reflètent un état des lieux des espaces non urbanisés et peuvent constituer un indicateur de suivi de l'évolution du foncier à destination des collectivités. Il ne

s'agit en aucun cas du recensement précis des potentiels fonciers mais d'un ordre de grandeur qu'il est nécessaire d'affiner.

En effet, un travail de terrain en lien avec les collectivités et aménageurs opérationnels (EPFR, Bailleurs) est indispensable en aval de ce travail pour juger de la disponibilité effective du foncier.

Cette donnée nécessite également d'être enrichie de toute connaissance permettant d'affiner l'analyse sur le caractère constructible ou non de chaque îlot ou parcelle identifié(e). Ainsi l'objectif de ce croisement, au-delà de la quantification de ces espaces, est de caractériser plus finement ces potentiels fonciers à partir de bases de données disponibles.

METHODOLOGIE

L'identification des potentiels fonciers via un traitement de données géolocalisées s'effectue avec l'ensemble des données disponibles par soustraction des espaces non constructibles règlementairement et/ou déjà urbanisés. On distingue les espaces hors du tissu urbain des espaces dans le tissu urbain appelés « dents creuses ».

Le présent traitement de données est effectué à partir du résultat brut précédent (les potentiels fonciers) auquel on associe des caractéristiques en fonction du type de propriétaire, des transactions ayant eu lieu sur la parcelle, d'une potentielle indivision ou encore des permis de construire déposés sur le terrain. Ces informations aident à mieux comprendre les dynamiques en cours sur espaces urbanisables.

Concrètement ce traitement utilise trois bases de données de référence que sont la base de Demande de Valeurs Foncières [DVF], les Fichiers Fonciers Standards deux bases de données administrées au sein de la DGFIP et la base

SITADEL de la DEAL qui recense les permis de construire.

La base de données Demande de Valeurs Foncières [DVF] permet de connaître les transactions immobilières intervenues dans un délai de 5 ans. Ces fichiers recensent sur l'ensemble de La Réunion les ventes immobilières et foncières publiées par le service de publicité foncière (anciennement conservation des hypothèques), complétées du descriptif des biens immobiliers en provenance du cadastre, via les Fichiers Fonciers Standards. Le millésime utilisé est celui de 2012-2016.

Les Fichiers Fonciers Standards délivrés et mis à jour par la DGFIP, comportant des informations sur les propriétés bâties et non bâties, produites sur base déclarative par ce service dans le but fiscal de calculer les taxes locales. Ils sont utilisés par les acteurs publics de l'aménagement du territoire et chercheurs pour la compréhension d'un certain nombre de dynamiques territoriales. Le millésime utilisé est celui de juin 2018.

ANALYSE

Les potentiels fonciers urbanisables calculés à partir de traitements automatisés et des données disponibles à ce jour, représentent environ 3 000 ha sur l'ensemble du territoire de La Réunion en 2018.

L'évolution de ces surfaces est la conséquence de deux logiques bien distinctes :

- + Une diminution du fait de l'étalement urbain de l'ordre de 200 ha par an sur les 5 dernières années.
- + Une augmentation de ces surfaces encadrée par le Schéma d'Aménagement Régional (SAR), document de planification de référence auxquels doivent se conformer les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) des communes. Celui-ci limite les possibilités d'extensions urbaines des communes à 1 300 ha d'ici à 2 030 pour protéger et préserver les espaces agricoles et naturels.

La carte ci-contre constitue un premier éclairage sur le type de propriété relatif aux potentiels fonciers en distinguant les personnes morales, des personnes physiques. Une personne morale est une entité dotée de la personnalité juridique, ce qui lui permet d'être directement titulaire de droits et d'obligations en lieu et place des personnes physiques (individus) qui l'ont créée.

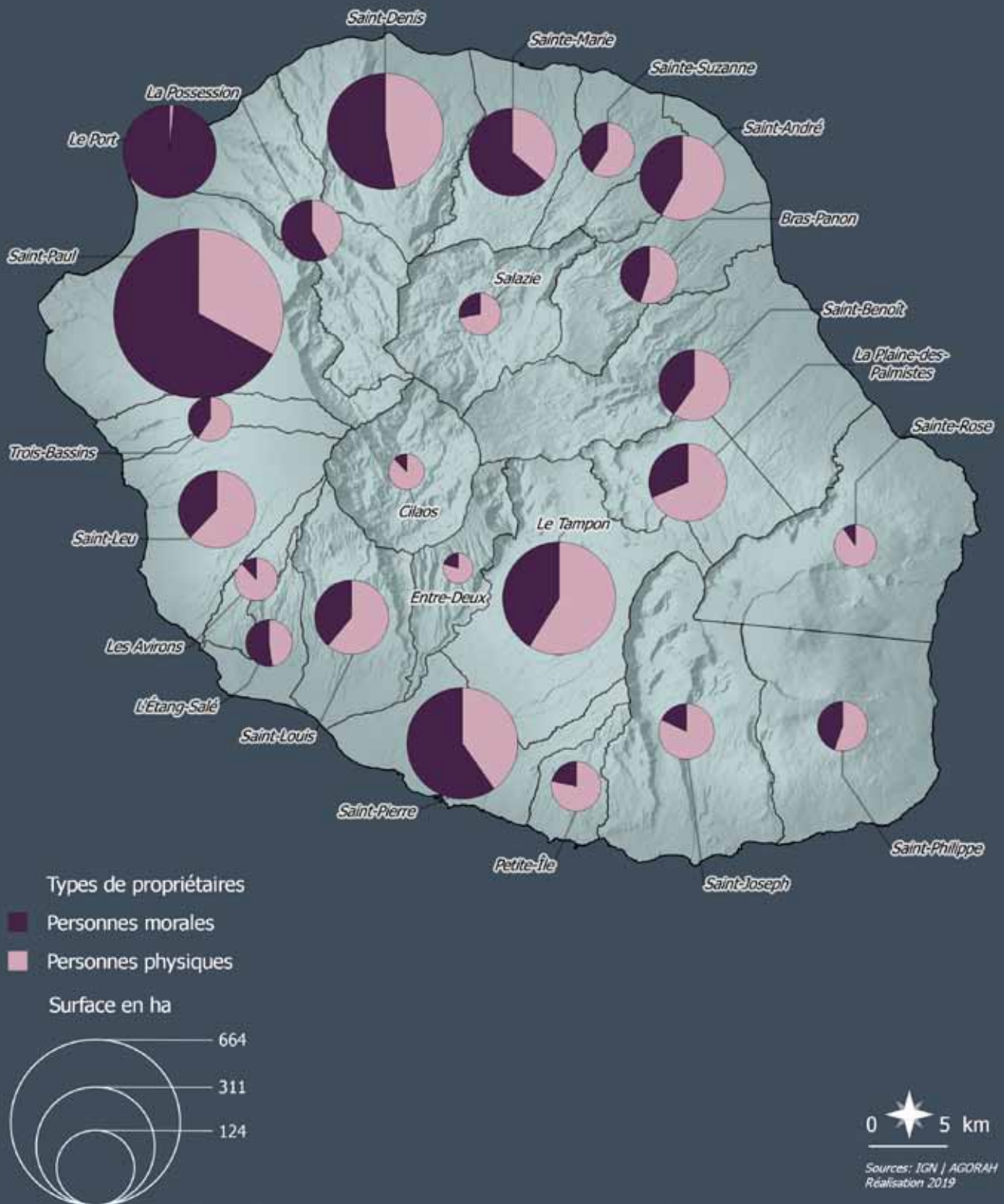
Sur l'ensemble du territoire, les potentiels fonciers urbanisables appartenant aux personnes physiques sont équivalents, en volume, au foncier appartenant à des personnes morales. En effet, 1 509 ha de potentiels fonciers sont détenus par des personnes physiques et 1 583 ha sont détenus par des personnes morales. Cependant, ce ratio équilibré au niveau régional cache des disparités selon les communes. En effet, 6 communes parmi les plus importantes soit Le Port, Saint Paul, Saint Pierre, Sainte Marie, La Possession et dans une moindre mesure Saint Denis ont leurs potentiels fonciers largement détenus par des personnes morales. A l'inverse, les potentiels fonciers des communes restantes sont plutôt la propriété de personnes physiques.

En volume, les potentiels fonciers urbanisables sont plus importants sur la commune de Saint Paul et Le Port notamment du fait du projet d'Eco-Cité, véritable ville durable en devenir avec plusieurs milliers d'habitants supplémentaires attendus au terme de son aménagement. Le volume constaté sur la commune du Port, masque également des contraintes d'aménagement notamment du fait de la présence de nombreuses zones d'activités et autres restrictions liées à l'activité industrielle non prises en compte dans ce traitement.



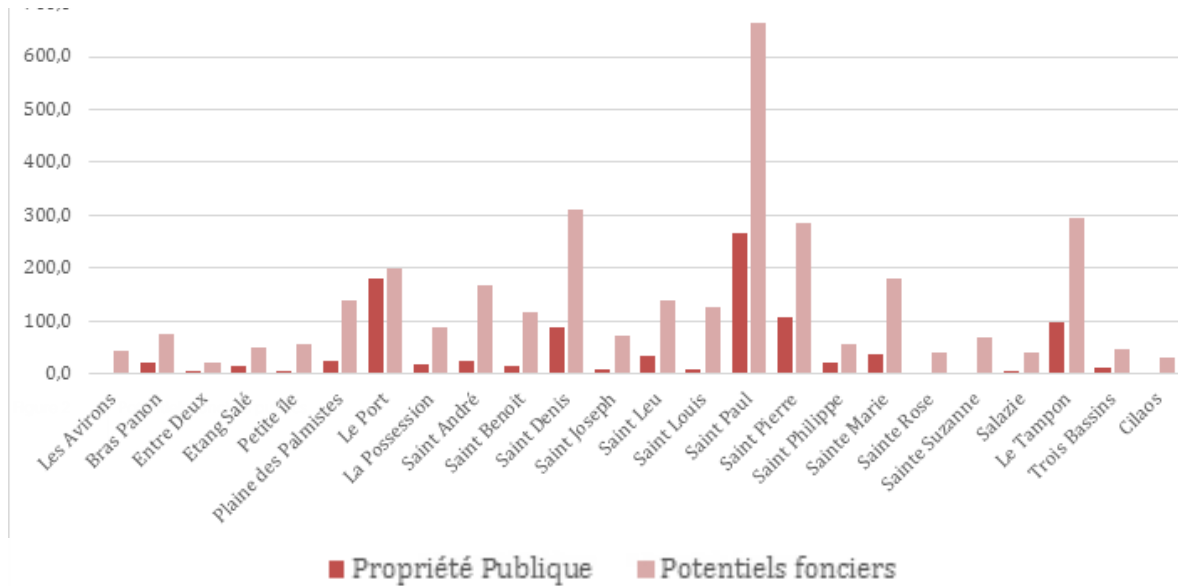
Case en tôle sous la végétation

CARACTÉRISATION DES POTENTIELS FONCIERS



Sur les 1 583 ha de potentiels fonciers urbanisables appartenant à des personnes morales, 1 014 ha sont des propriétés publiques (Etat, collectivités ou organismes associés). En effet, les groupes de personnes morales ne sont pas forcément des entités publiques, puisqu'il peut s'agir de bailleurs ou encore de personnes morales représentant des sociétés.

Là encore, la répartition de la propriété publique n'est pas homogène sur le territoire. Si la commune du Port à plus de 90% de son potentiel urbanisable détenu par la puissance publique, ce n'est pas le cas des autres communes de La Réunion, dont la part de propriétés publiques varie entre 40% pour Saint Paul et 5% pour Sainte Rose.



La propriété publique par rapport à l'ensemble des potentiels fonciers

MISE EN PARALLÈLE DES ÉVOLUTIONS CONSTATÉES

La libération de ressources foncières passe également par la sortie d'indivisions qui paralysent actuellement le foncier. L'accélération du règlement de l'indivision est un levier supplémentaire pour mobiliser les potentiels fonciers. A la Réunion, 398 ha de foncier relevant de succession se trouvent dans des zones urbanisables. A noter que 116h, soit 29% de ce total se situent sur le territoire de Saint Paul.

Enfin, une partie de ces potentiels fonciers sont déjà en cours de mobilisation comme le montre le graphique ci-dessous représentant les surfaces de fonciers ayant fait l'objet de demandes de permis autorisées sur la période récente. On constate que plus ou moins 20% des potentiels fonciers feront l'objet d'une urbanisation prochaine sur chacune des 5 communautés de communes de La Réunion. ■



Demandes de permis autorisées



LE GOL - SAINT-LOUIS



FOCUS



MAILLAGE DU RÉSEAU DES DÉCHÈTERIES

OBJECTIFS ET LIMITES

Le croisement de données relatif au maillage des déchèteries porte sur l'emplacement des déchèteries et de la population résidente à proximité.

En effet, dans le cadre de leur gestion des déchets, les intercommunalités disséminent sur leur territoire de nombreuses déchèteries. Ces déchèteries ont vocation à accueillir une part des déchets ménagers et assimilés n'étant pas couvert, ou que partiellement par la collecte en porte à porte. De plus, certaines d'entre elles sont susceptibles d'accepter certains déchets des industriels.

Afin de répondre au mieux aux besoins en matière de collecte, ces installations doivent être localisées au plus proche de la population. Des études de l'ARMORCE et de l'ADEME estiment que l'un des facteurs de réussite d'une déchèterie est que le trajet jusqu'à cette dernière soit au maximum de 15 minutes et qu'elle couvre une population maximale de 15 000 habitants.

Il apparaît donc intéressant de porter un regard croisé entre l'implantation de ces équipements et la population aux alentours.

L'objectif de cette analyse est de mettre en exergue le maillage des déchèteries sur le territoire réunionnais vis-à-vis de la population à proximité et de leur temps d'accès.

Il est toutefois important de rappeler les limites suivantes:

- + Il n'est question ici que des déchèteries publiques, qui sont donc de la compétence des 5 EPCI de l'île.
- + Si la quasi-totalité des déchèteries sont fixes, une spécificité existe sur le territoire de la CIREST. En effet, les contraintes spécifiques au cirque de Salazie ont contraint la mise en place d'une déchèterie mobile. Cette dernière se déplace donc en alternance sur 4 lieux (Hell-Bourg, Grand-Ilet, Mare à Vielle Place, Salazie Village) et selon un calendrier préalablement défini. Il est donc admis que la population autour de ces points est à proximité d'une déchèterie, même si celle-ci n'est présente qu'une ou deux fois par semaine. Les analyses ont donc été faites en représentant la déchèterie mobile de Salazie comme 4 emplacements de déchèterie. De ce fait, la représentation cartographique du maillage des déchèteries comporte donc 45 points [41 déchèteries fixes + 1 déchèterie mobile en 4 points].

MÉTHODOLOGIE

La méthodologie de calcul des « isochrones déchèteries » (temps de trajet véhicule entre n'importe quel point du réseau routier et la déchèterie la plus proche) est basée sur la détermination de la vitesse attribuée à chacun des tronçons de route du territoire.

Ainsi, les données entrantes utilisées pour effectuer ce calcul sont :

- + Les routes de la BD_TOPO ;
- + La tache urbaine ;
- + La base permanente des équipements de l'AGORAH

Les routes sont filtrées pour ne conserver que les quasi-autoroutes, les bretelles, les routes à 1 ou 2 chaussées et les routes empierrées. Pour les tronçons dont plus de 50% de la longueur à plat sont contenus dans la tache urbaine, ils sont considérés comme des routes en agglomération, qui sont donc limitées à 50km/h. Pour les autres, les vitesses maximales sont :

- + Route empierrée : 30 km/h ;
- + Route à une ou deux chaussées de type Autre : 50 km/h ;
- + Route à une ou deux chaussées de type Départementale : 70 km/h ;
- + Route à une ou deux chaussées de type Nationale : 90km/h ;
- + Bretelle : 70 km/h ;
- + Quasi-autoroute : 110 km/h.

Certaines exceptions sont traitées séparément dans le cas où pour une même catégorie de route, la vitesse réellement appliquée serait différente, à l'exemple de la route du littoral. Bien qu'étant une route nationale, cette dernière reste limitée à 90 km/h.

Des coefficients sont également attribués à ces vitesses maximales, selon la pente du tronçon, comme suit :

- + pente < 5% : pas de perte de vitesse ;
- + 5% < pente < 10% : perte de 7/8 de la vitesse ;
- + 10% < pente < 15% : perte de 6/7 de la vitesse ;
- + 15% < pente < 20% : perte de 5/6 de la vitesse ;
- + 20% < pente < 25% : perte de 4/5 de la vitesse ;
- + 25% < pente < 35% : perte de 3/4 de la vitesse ;

+ 35% < pente < 45% : perte de 2/3 de la vitesse

+ pente > 45% : perte de 1/2 de la vitesse.

A partir de ces attributions, le calcul d'un isochrone est lancé à partir des points de déchèterie extraits de la base des équipements.

Enfin, en terme d'interprétation des résultats, et bien que la notion de temps soit subjective, on considérera ici que pour :

+ un temps de trajet à une déchèterie < à 15 minutes, l'attractivité de l'équipement sera jugée très satisfaisante ;

+ un temps de trajet à une déchèterie compris entre 15 et 20 minutes, l'attractivité de l'équipement sera jugée satisfaisante ;

+ un temps de trajet à une déchèterie > 20 minutes, l'attractivité de l'équipement sera jugée optimisable.

Les isochrones ainsi définies sont matérialisées par un réseau de poly lignes. L'objectif étant de dénombrer la population ayant le même temps de trajet vers une déchèterie, il est indispensable de déterminer une zone regroupant les poly lignes de même catégorie [=même temps de trajet]. Pour cela, il a été appliqué une enveloppe convexe. Au sein de cette enveloppe est donc localisé l'ensemble de la population soumis au même temps de trajet.

Afin à présent d'estimer la population à l'intérieur de ces aires, il a été décidé d'utiliser la méthode d'estimation de la population dans chaque bâtiment. Pour cela il est tout d'abord assigné un nombre de logement par bâti. A l'échelle de l'IRIS, les données INSEE permettent de connaître le nombre moyen de personne par logement. En recoupant le nombre de logement par bâti et la population moyenne par logement, il est alors possible d'estimer la population dans notre enveloppe convexe et donc ayant un temps de trajet identique vers une déchèterie.

Ainsi, les données entrantes utilisées pour effectuer ce calcul sont :

- + Les isochrones depuis les déchèteries ;
- + La base de données MAJIC – année de référence 2017 ;
- + Les données INSEE, à l'échelle de l'IRIS.

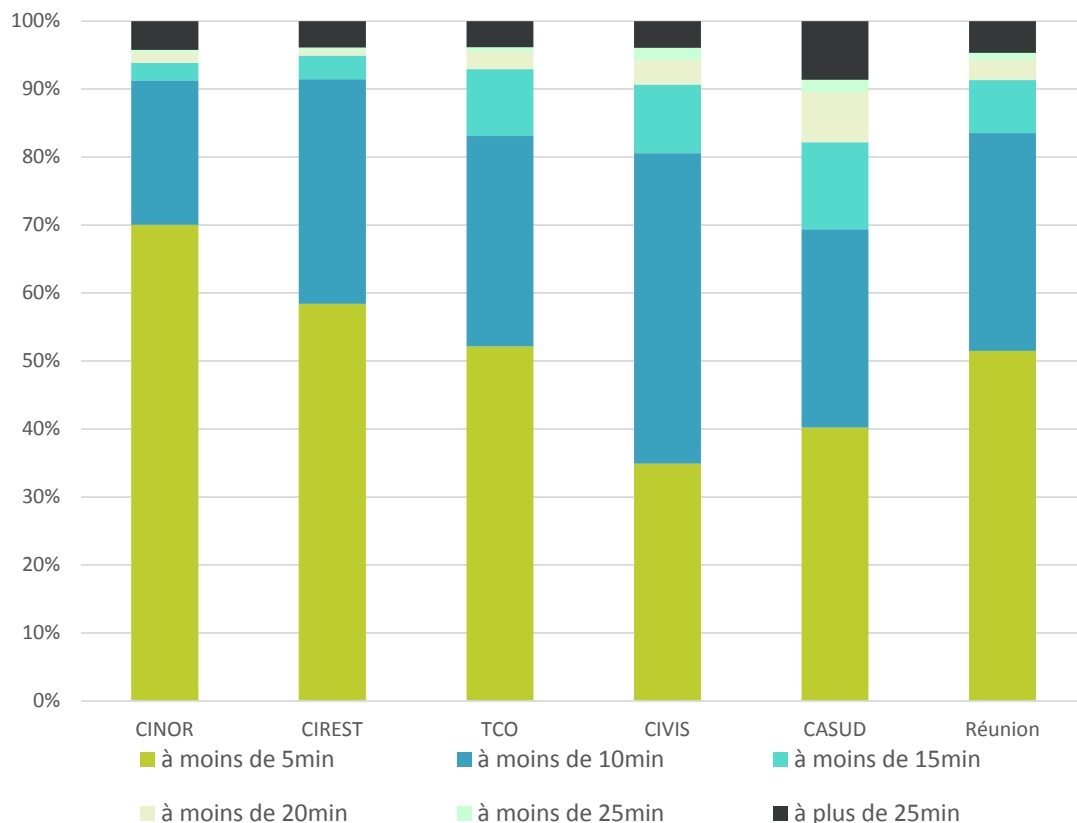
ANALYSE

Dans un premier temps, en s'appuyant sur une analyse strictement visuelle, il est possible de constater qu'une large partie du littoral de l'île est couverte par un maillage de déchèterie permettant un temps de trajet inférieur à 10 min. En contrepartie, les Hauts de l'île possèdent une couverture limitée et donc des temps de trajets que sur le littoral. Bien évidemment, les secteurs les plus naturels de l'île comme le volcan ont des couvertures très inférieures à ce que l'on retrouve sur le reste du territoire. Ces disparités pourraient s'expliquer par :

- + Une densité du réseau routier plus importante sur le littoral que dans les Hauts ;
- + L'isolement de certains secteurs en raison du relief et/ou d'une volonté de protection du milieu naturel ;
- + Une densité de bâti ou d'équipement faible sur certains secteurs (TRH), voire quasi nulle [zones agricoles et naturelles].

D'un point de vue quantitatif, l'approche privilégiée au cours de cette analyse sera centrée sur le service apporté par chaque collectivité et non centrée sur l'unité de la déchèterie. En effet, l'objectif étant de déterminer si le maillage de déchèterie permet de couvrir de manière optimale la population.

Dans un premier temps, la figure 1 permet d'observer les différents profils des EPCI, avec comme comparaison la moyenne au niveau régional. Tout d'abord, on observe qu'en moyenne 91% de la population réunionnaise est, en voiture, à moins de 15min d'une déchèterie. Mais les profils des EPCI sont disparates : 82 % de la population à la CASUD se trouvent à moins de 15 min d'une déchèterie alors que ce taux atteint 95 % à la CIREST. Même si un contraste existe sur les temps de trajet, on peut dire qu'au niveau régional et et que pour chaque EPCI, le niveau du service est relativement satisfaisant et par conséquent répond aux recommandations de l'ADEME.



Part de la population en fonction du temps de trajet jusqu'à une déchèterie

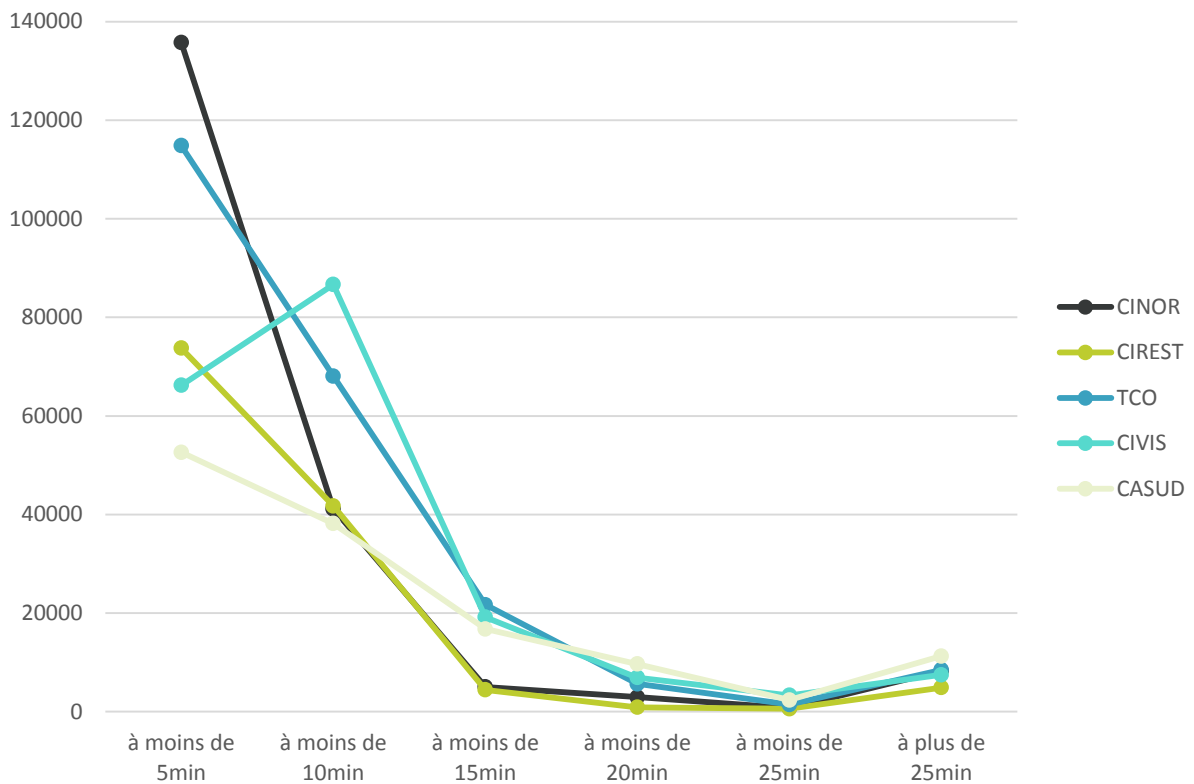


Cependant, une part de la population, 9% à l'échelle régionale, reste à plus de 15min d'une déchèterie.

En matière d'évolution de la population en fonction du temps de trajet vers une déchèterie, la quasi-totalité des EPCI s'organise selon le même profil. En effet, on observe une majorité de la population se situant à moins de 5 minutes d'une déchèterie. La population décroît ensuite rapidement jusqu'à un temps de trajet inférieur à 15 minutes. Au-delà, les profils montrent une décroissance moins importante et finissent par connaître une augmentation pour les temps de trajet supérieurs à 25 min. Cette dernière tranche de temps semble inclure les populations des constructions en secteur diffus et en situation de mitage.

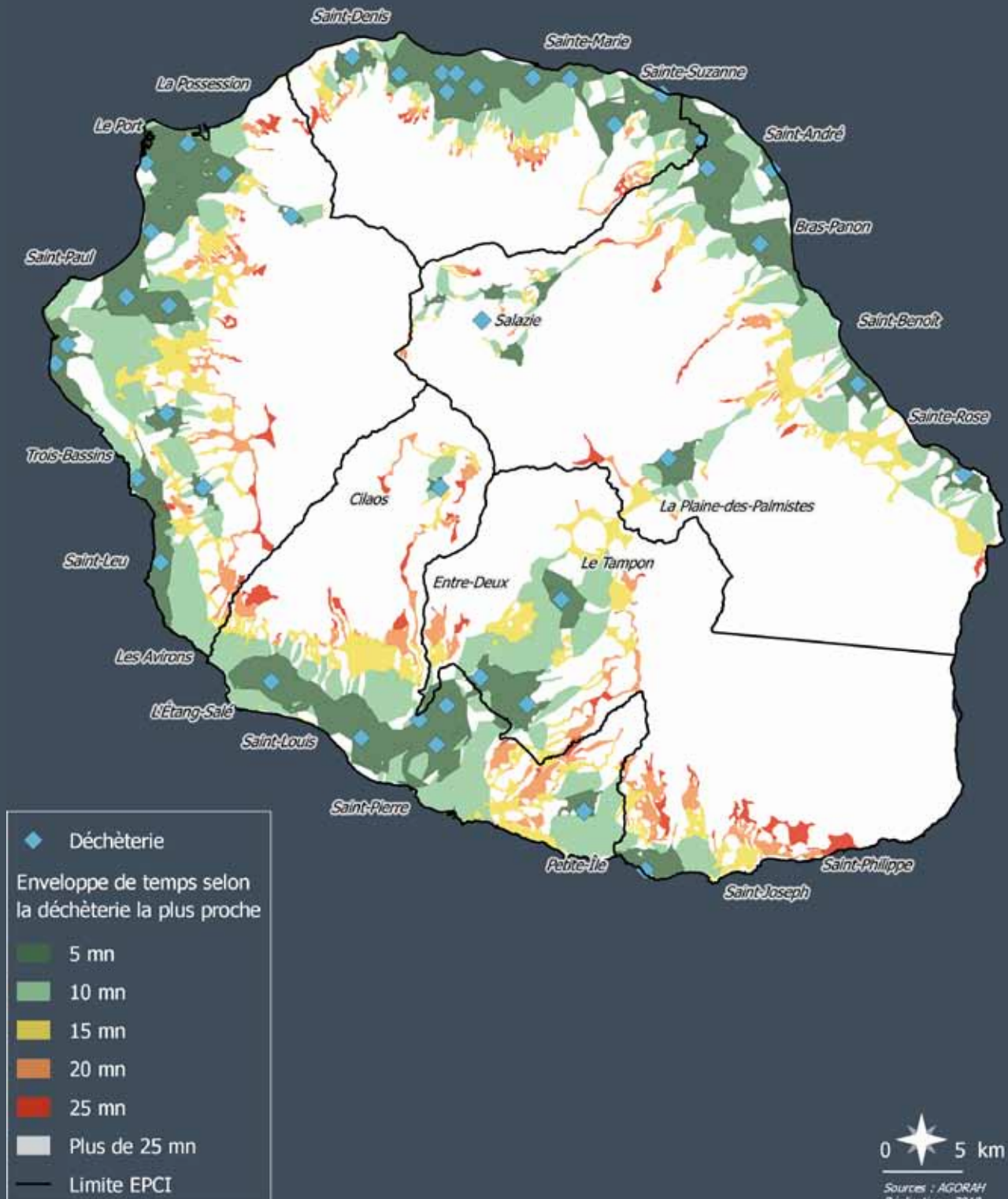
Seule la CIVIS semble suivre un profil un peu différent, avec une plus grande part de sa population se situant à moins de 10 minutes d'une déchèterie, là où pour les autres EPCI la majorité de la population se trouve à moins de 5 minutes d'une déchèterie.

De manière générale, dans l'ensemble des EPCI le maillage des déchèteries peut être considéré comme suffisant. Cependant, une part de la population ne dispose pas d'un service optimal en matière d'accessibilité à une déchèterie. Dans une optique d'optimisation du service, l'exemple de Salazie et de sa déchèterie mobile pourrait être une des pistes envisageables. En effet, les zones les moins bien desservies peuvent partager des similitudes avec le territoire de Salazie, notamment en termes d'isolement et d'accessibilité. ■



Profils de répartition de la population

TEMPS DE TRAJET VERS LES DÉCHÈTERIES



CONCLUSION GÉNÉRALE

Le territoire de La Réunion sur lequel vivent ensemble 850 000 habitants est fortement contraint : d'une superficie modeste, très accidenté et menacé par de nombreux risques naturels. La Réunion doit donc maîtriser son développement urbain pour préserver ses espaces agricoles et naturels.

Il est primordial d'anticiper notre aménagement pour l'horizon du million d'habitants qui se profile d'ici quelques années.

L'enveloppe urbaine dépasse aujourd'hui les 30 000 ha, soit 12% du territoire de La Réunion. La consommation foncière reste préoccupante bien qu'elle ait diminué ces dernières années. Le rythme de la consommation foncière est ainsi retombé à 250 ha/an (en moyenne) depuis 2011 alors qu'il dépassait les 500 ha/an au cours de la décennie précédente.

Cette consommation foncière est naturellement impactée par la dynamique de construction de logements à l'œuvre sur notre territoire... Mais elle l'est également par la production d'équipements, de services, et par tout ce qui relève du développement des activités économiques, génératrices d'emplois.

En termes de production de logements, ce sont en moyenne 6 600 logements/an qui sortent de terre sur la période récente, dont 22% de logement locatif social. Cette production reste globalement insuffisante au regard des besoins estimés. La part du collectif progresse dans cette production de logements. Ainsi, 50% des nouveaux logements sont des appartements.

En termes d'activités économiques, plus de 1 000 ha sont dédiés à des zones de production, avec une augmentation constatée de 218 ha depuis 12 ans. Cette part d'activités concentrées contribue à la structuration du territoire et son développement doit être pensé pour minimiser les déplacements domicile-travail.

Parmi les défis à relever pour le développement durable de notre territoire, il faudra être capable de s'adapter aux changements climatiques, de gérer au mieux les déchets que nous produisons, de diminuer la part de la voiture individuelle dans nos déplacements et de maintenir l'équilibre fragile entre les espaces urbains, agricoles et naturels de nos territoires. ■



Notes

A series of horizontal dotted lines for writing notes.





Notes

A series of horizontal dotted lines for taking notes.

CONCEPTION GRAPHIQUE



Joël MARTIN : **Infographiste & Web Designer**

martin@agorah.com

Formé aux arts graphiques et aux métiers du multimédia, il sait transformer les idées en concepts visuels efficaces servant au mieux les objectifs du projet. Jeune, dynamique, passionné d'image, il accompagne les productions print et web de l'agence de leur conception à leur finalisation.

Pôle Ressources & Valorisation

Suite à sa création en 2013, le pôle Ressources de l'AGORAH s'est organisé pour être le pôle transversal au service des observatoires et expertises de l'Agence.

Cette montée en puissance a pu se faire grâce à la réorganisation complète des processus et des méthodes de fonctionnement. Dans un premier temps, l'agence s'est dotée d'un système de gestion de bases de données géographiques qui lui permet de sécuriser et de faciliter l'accès à ses bases de données. Dans un second temps, l'équipe du pôle Ressources a acquis des compétences dans l'utilisation des systèmes d'information géographique de pointe lui permettant d'exploiter de manière plus efficace les données et bases de données de l'agence.

Enfin, le pôle Ressources a permis la réorganisation en mode projet de l'activité de l'AGORAH par un système de serveur dédié et partagé.

En 2018, le pôle Ressources a ajouté la dimension Valorisation Print & Web pour mieux mettre en valeur les travaux de l'agence.

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.



Direction de publication : AGORAH
Conception graphique : Joël MARTIN
Crédits photographiques : AGORAH, Rémy RAVON

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

©2019 / agorah

agorah
agence d'urbanisme à La
Réunion

140, rue Juliette Dodu - CS 91092
97404 Saint-Denis CEDEX

0262 213 500

www.agorah.com