

# SYNTHÈSE DES **OBSERVATOIRES** **2021**



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

# sommaire

- p 3. L'Observatoire du Foncier Économique (OFE)
- p 9. La base permanente des PLU
- p 13. L'Observatoire des mobilités durables et de l'intermodalité
- p 19. Le Groupe Étalement Urbain (GEU)
- p 25. L'Observatoire Réunionnais de l'Habitat Indigne (ORHI)
- p 31. L'Observatoire des Loyers Privés de La Réunion (OLR)
- p 37. L'Observatoire des Transactions Immobilières et Foncières (OTIF)
- p 43. L'Observatoire Réunionnais des Déchets (ORD)
- p 47. L'Observatoire des équipements
- p 53. La Plateforme d'Échange de l'Information Géographique à La Réunion (PEIGEO)





# L'OBSERVATOIRE DU FONCIER ÉCONOMIQUE (OFE)

**272**  
**Grandes et Moyennes Surfaces\***

à La Réunion en 2021

**dont 34 grandes surfaces**

**22**  
**centres commerciaux**

**11**  
projets d'équipement commercial  
de 400m<sup>2</sup> et +

\*Grandes et Moyennes Surfaces :  
de 400 à 2 500 m<sup>2</sup>

## CONTEXTE

Depuis 2003, l'Observatoire du Foncier Économique [OFE] n'a cessé de s'étoffer afin de répondre au mieux aux attentes des acteurs de l'aménagement et du développement économique de La Réunion, dans un contexte réglementaire, décisionnel et stratégique en constante évolution. Il vise à éclairer et à mettre en cohérence les politiques publiques et les stratégies d'aménagement à vocation économique.

Cet outil partenarial offre une lecture fine des espaces économiques dédiés au tissu productif, aux équipements commerciaux et aux activités tertiaires de l'île, et s'intéresse aux dynamiques qui les régissent. Disposant d'une trentaine d'indicateurs établis à l'échelle de la zone d'activités [ZA] et/ou de l'unité d'activité, il inclut des outils d'observation et d'information interactifs sur les ZA (tableaux de bord et interface cartographique), un volet expertise autour d'analyses thématiques et prospectives, et un volet animation du réseau d'acteurs.

Dans une logique d'amélioration et d'enrichissement continu de l'outil, l'année 2021 aura été consacrée à :

- + poursuivre la reclassification des activités, la fiabilisation et l'actualisation de la base de données ZAE,
- + assister les partenaires de l'AGORAH dans la mise en oeuvre de leur stratégie d'aménagement économique et de gestion de l'immobilier d'entreprise,

+ engager la refonte de l'OFE eu égard aux nouvelles dispositions issues de la Loi Climat & Résilience d'août 2021 en matière de planification urbaine.

Après une reclassification des activités selon la nomenclature NAF en vigueur, la base de données ZAE a fait l'objet d'un affinement de classification facilitant la différenciation des secteurs production/services/commerce. En parallèle, certains indicateurs ont été renseignés à partir des dernières données SIREN, et la localisation et la spatialisation des unités d'activités ont été améliorées sur la base de repérages de terrain et de traitements cartographiques via l'application numérique INPUT. La couverture complète des sites d'activités de l'île prévue en 2022 donnera lieu à une présentation des résultats aux partenaires.

Année charnière en terme stratégique (nouvelle mandature régionale, déclinaison territoriale du Schéma Régional de Développement Économique et d'Internationalisation et de l'Innovation [SRDEII]), lancement de la révision du SAR, apparition du principe de « zéro artificialisation nette » [ZAN] des sols...), 2021 aura en grande partie été dédiée à une mission d'appui conseil auprès des acteurs intervenant dans le domaine de l'aménagement des ZA et dans la gestion de l'immobilier d'entreprises. Ont ainsi en autres été alimentés par l'OFE, les sujets suivants : mise oeuvre du SRDEII, aménagement des pôles à vocation régionale [PAVR] Nord et Est

du SAR, projets de redynamisation de centre-ville, déploiement des tiers lieux sur l'île, évaluation des coûts d'accès au foncier économique et à l'immobilier d'entreprise à La Réunion.

Enfin, au vu des nouvelles dispositions en matière de limitation et de compensation de la consommation foncière, une mise à jour de la base des équipements commerciaux a semblé opportun. Un recensement exhaustif des Grandes et Moyennes Surfaces (GMS) existantes ou en projet sur l'île a donc été réalisé.

## ANALYSE ET CHIFFRES CLÉS

### Regard sur l'aménagement à vocation économique à La Réunion

Le volet « économique » de l'aménagement du territoire à La Réunion est assez récent, avec comme véritable point de départ de sa structuration, l'approbation du SAR au milieu des années 1990. L'OFE propose un aperçu récapitulatif des grandes phases de son déploiement ainsi que des documents stratégiques et outils réglementaires qui ont régi son évolution jusqu'en 2021. Cette analyse rétrospective constitue une base préalable à la déclinaison des nouveaux préceptes de la planification urbaine à caractère économique, et au nécessaire chantier de refonte de l'observatoire.

Elle se décompose en 5 grandes étapes:

#### ➤ 1995 - 2007 : 1ERS DOCUMENTS DE RÉFÉRENCE LOCAUX EN MATIÈRE D'AMÉNAGEMENT À VOCATION ÉCONOMIQUE

- Le SAR [1995] et l'armature du foncier économique régional
- Le Schéma de Développement et d'Équipement Commercial de La Réunion [SDEC] [2007] : une référence en matière d'implantation commerciale.

#### ➤ 2008 - 2010 : DÉPLOIEMENT DES STRATÉGIES TERRITORIALES DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE EN RÉPONSE À LA CRISE ÉCONOMIQUE MONDIALE

- La Loi de Modernisation de l'Économie [2008] : les problématiques d'aménagement en remplacement des critères de concurrence économique dans les autorisations d'implantation commerciales
- La Stratégie Régionale d'Innovation [SRI] de la Région Réunion [2010] : un cadre de référence guidant les choix d'investissements et d'octroi des aides européennes [FEDER...]

#### ➤ 2011 - 2014 : DE NOUVEAUX DOCUMENTS CADRES PROPICES AU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DE LA RÉUNION

- Le SAR de 2011 : une nouvelle armature pour le foncier économique réunionnais
- La Stratégie de Spécialisation Intelligente [S3] [2014] : un levier pour l'obtention des fonds européens dans le cadre de la stratégie « Europe 2020 »

#### ➤ 2015 - 2017: REDISTRIBUTION DES COMPÉTENCES ET TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET ÉNERGÉTIQUE DES ENTREPRISES

- Une multiplicité grandissante des opérateurs publics et privés de l'aménagement économique
- La loi NOTRe de 2015 :
  - La collectivité régionale, cheffe de file du développement économique à La Réunion et les EPCI responsables de l'aménagement et de la gestion des sites d'activités sur leur territoire
  - De nouveaux défis pour une île « intelligente » via le SRDEII et la stratégie « Réunion numérique »

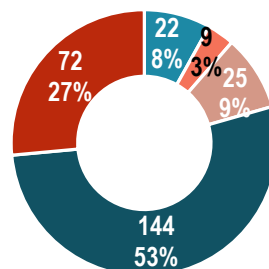


➤ 2021 : LA LOI CLIMAT & RÉSILIENCE,  
SOBRIÉTÉ FONCIÈRE ET ZAE

- Application du principe du «ZAN»
- Renforcement des critères des autorisations en CDAC
- Focus sur les entrepôts périphériques de e-commerce en matière d'étalement urbain
- Inventaire des ZAE à actualiser tous les six ans

### Panorama des équipements commerciaux réunionnais (GMS)

En décembre 2021, 272 GMS (commerces de 400 m<sup>2</sup> et plus hors secteur automobile) sont recensées à La Réunion. Dans 8 cas sur 10, il s'agit d'une moyenne surface spécialisée (MS) [la moitié des GMS réunionnaises] ou d'un supermarché (SM) [un quart des GMS locales], c'est-à-dire des commerces dont les surfaces de vente sont comprises entre 400 m<sup>2</sup> et 2 500 m<sup>2</sup>. Viennent compléter cette offre, une vingtaine de centres commerciaux (CC) et une trentaine de grandes surfaces (GS) [plus de 2 500 m<sup>2</sup>] implantées en dehors de ces derniers, et dont la majorité sont spécialisées (GSS). Avec les GS alimentaires (GSA), ces GSS représentent 12% des commerces de la grande distribution sur l'île.



■ CC ■ GSA ■ GSS ■ MS ■ SM

Dénombrement des GMS selon leur catégorie en décembre 2021 à La Réunion

Un tiers des établissements relèvent de la filière alimentation, un quart du segment bricolage-jardinerie.

En termes de répartition territoriale, on observe un net déséquilibre entre le bassin de vie Est ainsi que les Hauts, au profit de l'arc littoral Nord-Ouest-Sud.

Les communes de Saint-Paul, Saint-Denis, et Saint-Pierre concentrent à elles 3, 44% de l'offre en GMS de l'île, tandis que le territoire Est n'en héberge que 13%. Salazie reste même aujourd'hui la seule commune réunionnaise ne disposant toujours pas d'équipement commercial de plus de 400 m<sup>2</sup>.

Filière commerciale	Ouest	Sud	Nord	Est	Réunion
Alimentation	28	31	18	11	88
Bricolage-jardinerie	25	19	11	16	71
Maison	7	17	12	4	40
Mixte	7	9	7	1	24
Loisirs	4	8	10	1	23
Personne	5	5	4		14
Bazar	4	2	4	2	12
Ensemble des GMS	80	92	66	35	272

Dénombrement des GMS selon leur filière commerciale en 2021 par bassin de vie à La Réunion

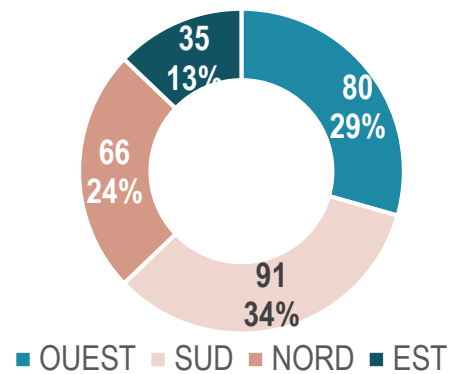


Le bassin de vie sudiste est le mieux achalandé en centres commerciaux [9], les territoires Nord et Ouest arrivant juste derrière [6 chacun].

Comparativement, le bassin de vie Est, accuse à l'inverse un déficit en matière d'équipement de la personne et de commerces liés aux loisirs.

11 projets d'équipements commerciaux dont 4 centres commerciaux et une GSA sont par ailleurs programmés : 4 dans le Sud, 4 dans le Nord, et 3 dans l'Ouest. Accueillant 43% des nouvelles implantations commerciales recensées ces 3 dernières années, le Sud semble être la microrégion la plus dynamique en termes de déploiement de la grande distribution.

Afin de poursuivre les enjeux de rééquilibrage territorial et d'ajustement de l'offre commerciale, en lien avec le principe de sobriété foncière [ZAN], il paraît opportun dans un avenir proche, sur la base des travaux partenariaux de l'OFE, de proposer un appui aux acteurs concernés en matière de stratégies d'aménagement commercial.



Répartition des GMS en décembre 2021 par bassin de vie à La Réunion

### 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.

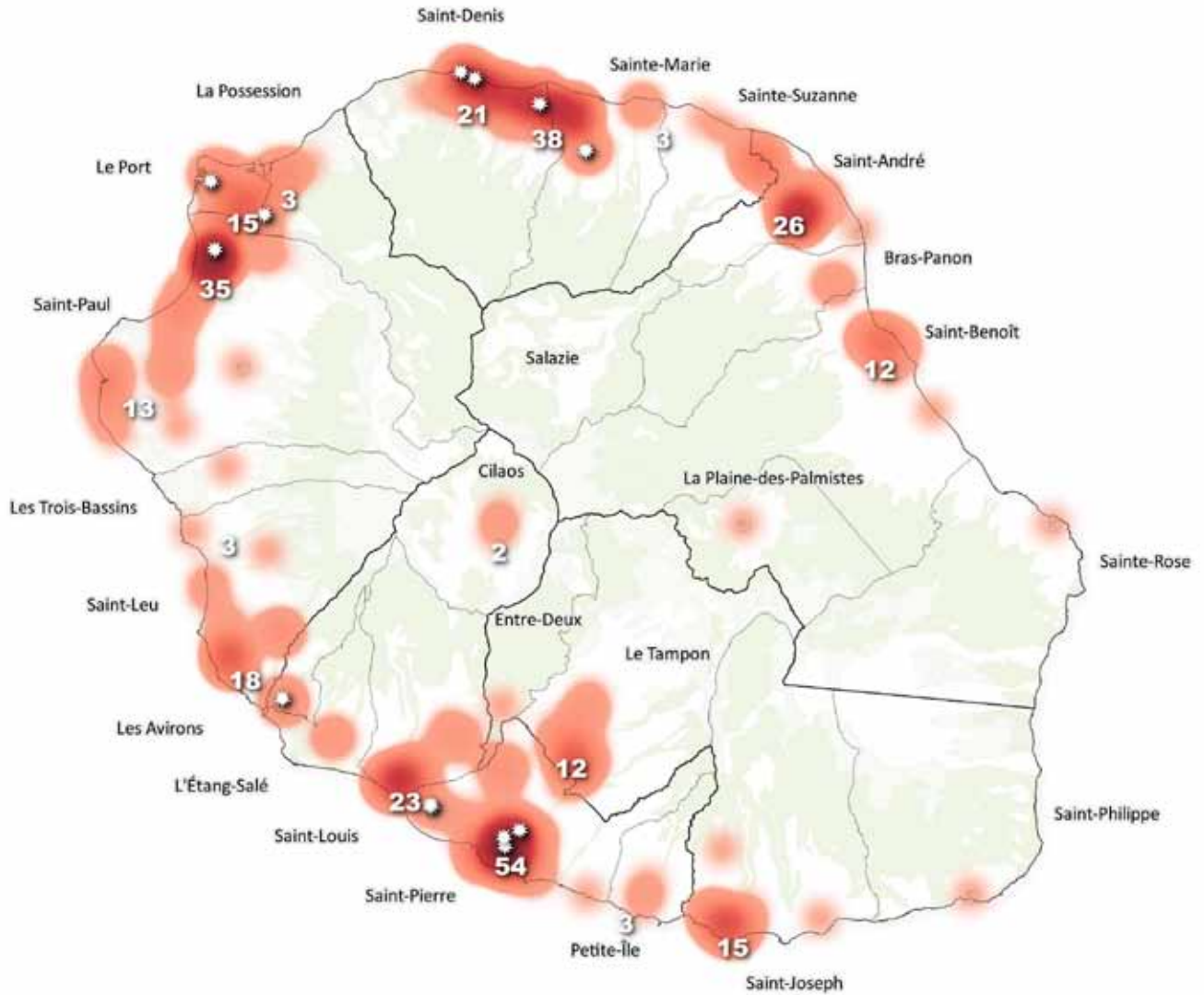
Responsable du pôle Développement & Territoire  
Cheffe de projet en Urbanisme :  
Économique & Commercial

Gwenaëlle DAMBLANS - damblans@agorah.com





## LOCALISATION DES GMS EXISTANTES ET EN PROJET À LA RÉUNION EN 2021

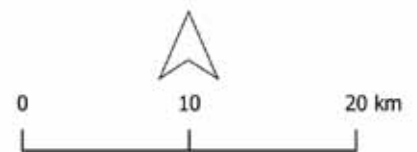


- 12 Nombre de GMS dans un même secteur
- GMS en projet
- epciLimites EPCI
- Limites communales

Concentration importante



Concentration faible



Données: AGORAH/IGN Réalisation: Février 2022





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

## CONTEXTE

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 confortée ».

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.). Cependant, au regard des difficultés de mise en œuvre rencontrées sur le terrain par les collectivités, ces échéances ont été modifiées. En matière de planification territoriale, il y a parmi les principales dispositions mises en œuvre :

### > CADUCITÉ DES PLAN D'OCCUPATION DU SOL (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 :

+ 1<sup>er</sup> janvier 2016 au 1<sup>er</sup> janvier 2020: Numérisation obligatoire au format CNIG et transmission à l'Etat dans ce format.

+ 1<sup>er</sup> janvier 2020 : Publication obligatoire des documents d'urbanisme sur le portail national de l'urbanisme sans conséquences juridiques.

**« outils essentiels au service de l'égalité des territoires, car ils génèrent une solidarité territoriale à travers la planification partagée »**



**620 ha**  
**d'extensions**  
**autorisées**

depuis l'approbation  
du SAR de 2011

**17**  
**PLU**  
**compatibles**  
avec le SAR

## ANALYSE & CHIFFRES CLÉS

### L'évolution de la base PLU

Aucun nouveau PLU n'a fait l'objet d'une révision générale approuvée en 2021.

En 2021, le territoire réunionnais est couvert par 23 PLU et la commune de Saint-Philippe, soumise au Règlement National d'Urbanisme (RNU). Sur les 24 communes, 17 sont compatibles avec le SAR. Les 7 autres communes ont prescrit la révision générale de leur document d'urbanisme.

Au-delà de la procédure de révision générale, les PLU vivent aux rythmes de modifications partielles de leur contenu qui permettent la mise en œuvre de projets de territoire. Ces procédures de révision allégée sont intégrées à la base des PLU.

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

### La valorisation des données

La base permanente des PLU constitue une source de données fiable, ayant vocation à être valorisée au travers

d'analyse des dynamiques territoriales. Dans le cadre du suivi des indicateurs du SAR réalisé par l'AGORAH tous les ans, elle a permis de mettre en évidence que les attentes du SAR, en termes de protection des espaces agricoles et naturels, sont globalement atteintes. La part des espaces naturels protégés dans les PLU ont tendance à augmenter notamment depuis 2017, hormis les espaces agricoles, qui stagnent à un taux de protection qui s'élèvent tout de même aux environs de 86% à 87%. Ces résultats participent à atteindre un des enjeux principaux de SAR : protéger les espaces naturels et les paysages, tout en accueillant une population grandissante.

Depuis la mise en œuvre du SAR en 2011, les espaces agricoles constituent la plus grande part des extensions urbaines, avec plus de 1275 ha de zones A qui sont devenues des zones à vocation urbaine [U & AU]. Dans le même temps, les zones à vocation urbaine reclassées en zones à vocation naturelle, a particulièrement profité aux espaces N (985 ha), dû en majorité, au reclassement des espaces de prescription du PPRn.

**Responsable du pôle Aménagement & Environnement**  
Chef de projet en Urbanisme

Frédéric TECHER - techer@agorah.com



### Pôle Aménagement et 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.

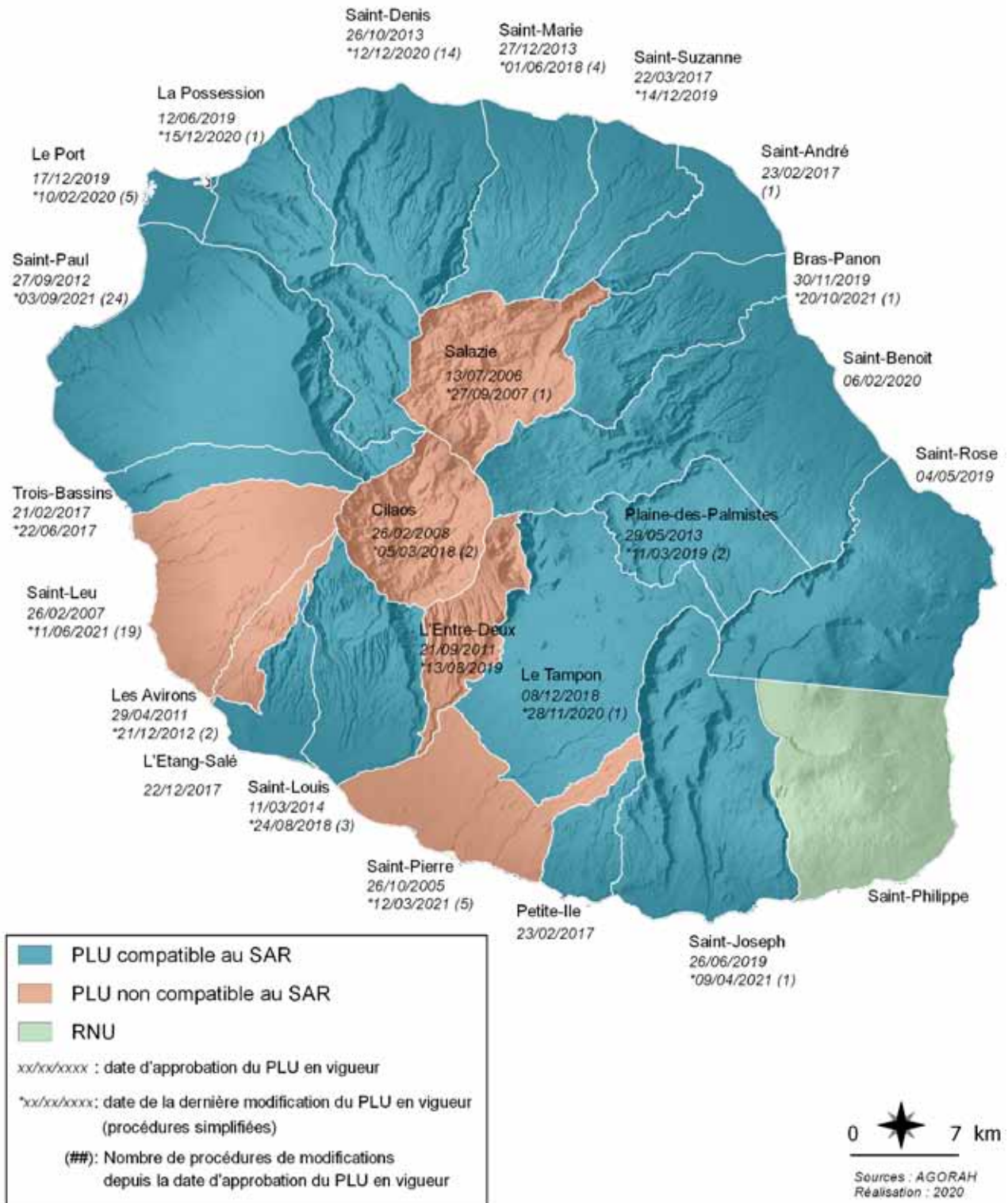
La dimension réglementaire se retrouve quant à elle via des activités centrées sur l'appui aux collectivités dans l'élaboration, l'analyse, le suivi ou l'évaluation de leurs projets [SAR, SCOT, PLU]. L'ensemble étant renforcé par le portage d'une dimension études urbaines transversale aux différentes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

**Chargé d'études Urbanisme réglementaire**

Grégory JEANNE - jeanne@agorah.com



## ÉTAT DE MISE EN COMPATIBILITÉ DES PLU AU SAR AU 31 DÉCEMBRE 2021





# L'OBSERVATOIRE DES MOBILITÉS DURABLES & DE L'INTERMODALITÉ

**304 Bornes**  
**de recharge électrique**

en accès public  
[195 en service] + 49%

**1,04 millions**

**Voyageurs aériens**  
**-58,2%**

**29,7 millions**  
**de voyageurs**

dans les transports  
publics  
-29,2%

## CONTEXTE

L'année 2021 a permis de poursuivre le travail de collecte des données manquantes et actualisables (données n-1 de 2020). Il en ressort néanmoins le constat d'un grand foisonnement des indicateurs et d'hétérogénéité dans leur degré d'exhaustivité, appelant à revoir la structuration et le contenu de l'observatoire en ciblant les thématiques.

Marquée par la crise sanitaire soudaine et inédite, la période 2020-2021 est particulière en termes d'analyse des données de mobilité, ces dernières ayant été fortement impactées. La diversité des informations recueillies a donné lieu à la rédaction d'un document de synthèse compilant une sélection d'indicateurs actualisés et les enseignements des animations de l'observatoire liés aux enjeux de mobilité (nouvelles data, chrono-aménagement, mobilité électrique) et de la crise sanitaire (télétravail, urbanisme tactique, trafics routiers, ...).

Face à la montée en puissance des fournisseurs de données, de l'Open Data et du recours aux outils numériques, l'observatoire des mobilités a fait le choix en 2021 d'investiguer de nouvelles sources d'information pour compléter sa base de données.

[...] Face à la montée en puissance des fournisseurs de données, de l'Open Data [...] l'observatoire des mobilités a fait le choix en 2021 d'investiguer de nouvelles sources d'information



Bus Citalis - Saint-Denis

## ANALYSE ET CHIFFRES CLÉS

### Les tendances 2020

INDICATEURS AU 31/12/2020	DONNEES	EVOLUTION / 2019
Véhicules particuliers immatriculés en service	474 285	+ 5,3%
Véhicules électriques vendus	2 508	+ 74,3%
Voyageurs des transports collectifs (validations)	29,7 millions	- 29,2%
Voyageurs aériens	1,04 millions	- 58,2%
Bornes de recharge électrique en accès public	131	+ 6,5%
Consommation des transports routiers en carburant (ktep)	408,1	- 9,4%

En 2021, plusieurs tendances ont pu être observées à partir des données 2020 :

#### › LES VÉHICULÉS PARTICULIERS IMMATRICULÉS EN SERVICE

À l'instar de l'évolution du trafic routier, le parc automobile réunionnais est en constante augmentation avec une progression significative de plus de 5% sur l'année, soit près de 24 000 véhicules supplémentaires ;

#### › LES VÉHICULES ÉLECTRIQUES VENDUS

La vente de véhicules électriques a fortement augmenté (+74%), passant de 1 439 en 2019 à 2 508 véhicules en 2020. Néanmoins, on notera que la part des véhicules électriques et hybrides ne représente encore que 2,2% du parc total ;

#### › LA FRÉQUENTATION DES TRANSPORTS COLLECTIFS

Un recul de la fréquentation de presque 30% en moyenne est observé en 2020 pour l'ensemble des réseaux, la CIVIS ayant observé la plus forte baisse avec 44% de passagers par rapport à 2019.

#### › LES VOYAGEURS AÉRIENS

Fortement impacté par la crise sanitaire, le nombre de passagers enregistré à l'aéroport Roland Garros a été réduit de plus de moitié en 2020 totalisant environ 1,4M de voyageurs.

#### › LES BORNES DE RECHARGE ÉLECTRIQUE EN ACCÈS PUBLIC

En 2020, l'île dénombre 131 prises de recharge électrique en accès public, soit 6,5% de plus qu'en 2019. Principalement situées dans les stations-services et sur les parkings des zones commerciales, nombre d'entre elles sont défectueuses, ce qui interpelle sur la nécessité d'une maintenance régulière. La société Runcharge a mis en place en 2021 une station de recharge solaire à Saint-Pierre et projette d'en installer 400 à terme sur 100 sites en diversifiant les implantations.

#### › LA CONSOMMATION DES TRANSPORTS ROUTIERS EN CARBURANT

La tendance habituellement à la hausse enregistre de manière exceptionnelle en 2020 une baisse de presque 10% en raison des effets de la crise sanitaire [confinement], passant ainsi de 450,4 kTep en 2019 à 408,1 kTep en 2020.





## La dynamique sur le territoire de La Réunion

Le caractère soudain et inédit de la crise sanitaire a fortement bousculé les pratiques de déplacement, de travail et de consommation des Réunionnais.

En termes d'accessibilité routière, les trafics routiers divisés par 3 pendant le confinement ont repris progressivement de la vigueur pour atteindre aujourd'hui une asphyxie du réseau toujours plus forte. Le Plan de relance du Gouvernement prévoit de participer au financement de projets d'infrastructures structurants tels que la déviation Est à Saint-Pierre et des aménagements de voirie sur la RN3 au Tampon. La Nouvelle Route du Littoral, toujours en travaux, pourrait ouvrir la partie en viaduc courant 2022.

De nouvelles pratiques comme le télétravail, qu'il est difficile de mesurer statistiquement, ont pris de l'ampleur et se poursuivent.

Dans ce contexte et dans le cadre environnemental global de la transition énergétique, la mobilité électrique émerge à La Réunion. Bien que la part des véhicules électriques et hybrides reste encore timide par rapport au volume total du parc automobile, elle croît annuellement de manière régulière (à l'exception de 2020 pour laquelle elle observe une diminution de sa progression depuis 2019). En parallèle, les bornes de recharge de véhicules particuliers en accès public connaissent un essor de 49%, mais leur nombre reste insuffisant pour offrir une couverture satisfaisante du territoire. Leur déploiement est alors conditionné à un maillage global intelligent. Il pose en outre des problématiques de gestion du réseau électrique et de maintenance continue.

Clairement les années 2020-2021 sont celles du vélo pour devenir « automobile » ! Nombre d'initiatives en faveur des VAE et autres modes actifs électriques ont fleuri, utiles au « premier » et « dernier » kilomètre dans la chaîne de déplacement. Pour exemples, les services de location longue durée et/ou de libre-service Altervélo (CIVIS) et Mobi'Ouest (TCO), puis Vélocéan de la Ville de Saint-Denis ouvert fin 2021. Sans oublier, la location de trottinettes électriques en cours d'expérimentation par la Région, les trottinettes électriques en libre-service à Saint-Joseph, ou encore « Wello » le triporteur connecté pour passagers et marchandises.



Aire de covoiturage - Saint-Paul

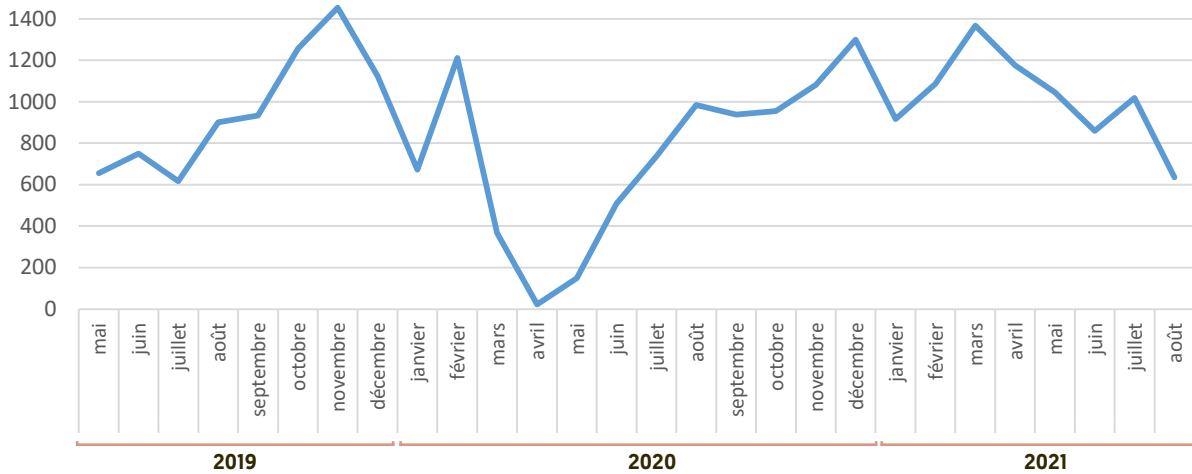
Il faut dire que le gouvernement œuvre activement par le biais d'appels à projets ciblant les discontinuités cyclables. Sur la période 2018-2025, il a permis de financer 10 projets lauréats réunionnais à hauteur de 5M€.

A contrario, les mesures de la crise sanitaire ont fortement perturbé la fréquentation des transports en commun, tout comme les périodes électorales ont pu avoir des effets sur l'avancement des grands projets TCSP (TAO de la CINOR, RunRail de la Région Réunion).



Néanmoins, La Réunion devrait se targuer en 2022 d'ouvrir le premier téléphérique urbain des Outre-Mer avec celui du Moufia – Bois de Nèfles. [A VOIR] Là encore, l'Etat a débloqué 51M€ pour soutenir 8 projets structurants de transports collectifs réunionnais.

Enfin, les échanges de La Réunion avec le monde extérieur via les trafics portuaires et aéroportuaires ont été très impactés et sont encore dans une situation difficile, avec en 2020 la chute de moitié du nombre de passagers aériens et de croisiéristes.



Graphique : Cumul mensuel de kilomètres d'embouteillages de 2019 à 2021 (Waze, 2021)

### 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 :

Caroline MARTIN [caroline.martin@agorah.com](mailto:caroline.martin@agorah.com)



## CARTE DE CHALEUR DES SIGNALEMENTS D'INCIDENTS



Carte de chaleur des signalements d'incidents sur Saint-Denis



Carte de chaleur des signalements d'incidents sur Saint-Pierre





# LE GROUPE ÉTALEMENT URBAIN (GEU)

**Tache urbaine**  
**30 480 ha**

à La Réunion en 2021

**+ 1 115 ha**  
depuis 2012

**Artificialisation nette**  
**Objectif 0 ha**  
en 2050

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

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

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

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

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

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

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

En 2021, les membres du groupe ont commencé un travail de projection sur les futurs enjeux de l'observation du territoire. Ce travail nécessaire a été impulsé par de nouveaux éléments législatifs, dont la loi Climat et Résilience. Cette loi pousse à modifier le prisme de suivi de la consommation foncière, vers une approche qui combine à la fois l'observation structurelle et fonctionnelle des sols, mais aussi qui tend à freiner ce phénomène.

Lors de la réunion des partenaires du Groupe Étalement Urbain du 15 décembre 2021, l'AGORAH a pu partager ses premiers travaux en ce sens. D'une part, il a été présenté le travail de capitalisation et de synthèse des étapes législatives de cette loi. D'autre part, l'approche de la mise en place d'un nouvel outil de suivi en accord avec les exigences de la loi Climat et Résilience a été exposée.

## SYNTHÈSE ET PROPOSITIONS

### La loi Climat et Résilience, et l'objectif zéro artificialisation nette (ZAN)

La loi «Climat et résilience» approuvée le 22 août 2021 intègre la lutte contre l'artificialisation des sols comme l'un de ces grands principes en matière d'urbanisme, en l'associant à l'objectif de « Zéro Artificialisation Nette » [ZAN]. En effet, la loi fixe comme objectif de diviser par deux le rythme d'artificialisation des sols dans les dix ans à venir pour atteindre le zéro artificialisation nette en 2050.

Jusqu'à présent il n'y avait pas de traduction législative de cet objectif mais les collectivités étaient invitées à fixer un objectif de maîtrise ou de réduction de l'artificialisation des sols compatibles avec la trajectoire nationale définie, à l'occasion de la révision de leurs documents d'urbanisme.

La loi apporte également une définition [paradoxalement absente du code de l'urbanisme avant cette loi] à l'artificialisation avec toutefois deux approches : l'approche fonctionnelle et l'approche structurelle.

L'approche fonctionnelle, est définie comme « L'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage. »

À cette première définition fonctionnelle de l'artificialisation des sols s'ajoute une seconde, structurelle cette fois et qui s'applique lorsqu'il s'agit de décompter au sein des documents d'urbanisme ou de planification les objectifs de réduction de l'artificialisation des sols assignés.

L'approche structurelle décrit un sol artificialisé comme étant « une surface dont les sols sont soit imperméabilisés en raison du bâti ou d'un revêtement, soit stabilisés et compactés, soit constitués de matériaux composites ». A contrario, un sol non artificialisé est « une surface soit naturelle, nue ou recouverte d'eau, soit végétalisée, constituant un habitat naturel ou utilisée à usage de cultures ».

Si l'approche de l'analyse de la consommation d'espaces ancrée dans la pratique en matière de planification a été de considérer l'artificialisation comme « l'urbanisation de surfaces soustraites aux espaces naturels », la loi Climat & Résilience offre un changement de paradigme. En effet, elle maintient cette approche en y ajoutant la définition de l'approche fonctionnelle des sols permettant ainsi une meilleure prise en compte de la multifonctionnalité des sols. A noter qu'à partir de 2031, seule la notion d'artificialisation sera appliquée aux documents de planifications.

Les réflexions futures sur les évolutions méthodologiques de la tâche urbaine devront nécessairement intégrer ces notions d'artificialisation définies dans le cadre de la loi Climat & résilience.



Centre-ville de Cilaos



## Proposition d'approche méthodologique

Le changement de paradigme amené par cette loi, impose de s'interroger sur les données actuellement disponibles qui permettraient de répondre à ces impératifs. Un état des lieux des ressources disponibles a permis de présenter les données suivantes :

### › LA TACHE URBAINE ET LA TACHE URBAINE INTERMÉDIAIRE :

Données phare et historique du Groupe Étalement Urbain, elles permettent depuis plus de 10 ans de suivre la consommation d'espace de La Réunion. Les méthodologies sont issues de longs travaux entre experts locaux, et sont par conséquent particulièrement adaptés au contexte de l'île.

### › LES FLUX D'ARTIFICIALISATION DU CEREMA :

Par nature, cette méthodologie est orientée sur enregistre et quantifie l'artificialisation des sols. Profitant d'une actualisation annuelle, cette donnée a aussi le mérite d'être reproduite sur l'ensemble du territoire national. Elle permet aussi une caractérisation de la destination des sols après leur artificialisation. Cependant, les informations issues de cette méthode sont restituées à l'échelle parcellaire, ce qui peut être un facteur limitant.

### › OCSGE ET MOS RÉUNION :

Contrairement aux deux précédentes données, le MOS Réunion est issue de l'analyse d'images satellites. La précision spatiale y est donc très forte. Aussi, la nomenclature qui accompagnera cette donnée permettra à la fois de qualifier l'usage et l'utilisation du sol. Dans le cas de La Réunion, cette donnée n'est pas encore disponible. Aussi, la première livraison de ce MOS ne permettra que de remonter à la situation des sols en 2017.

### › LA CHAÎNE DE TRAITEMENT MORINGA PAR LE CIRAD :

Elle aussi basée sur l'exploitation d'images satellites. Cette méthodologie exhaustive et reproductible permet une nette cartographie de l'occupation des sols à La Réunion depuis 2016. Cette chaîne de traitement s'est récemment vue améliorée offrant alors une description plus fidèle de la situation au sol. Cependant, le niveau de détail de ce qui se passe en milieu urbain reste encore en retrait par rapport au reste du territoire.

Pour se rapprocher des exigences de l'objectif ZAN, il est important de réfléchir à la mise en place d'un nouvel outil de suivi. Il a été proposé de développer une méthodologie dérivée de celle de la tache urbaine intermédiaire. Les seuils présents dans la construction de la tache urbaine seront revus (comme le nombre de bâtis à regrouper, ou la distance des buffers autour de ceux-ci), de nouvelles données exogènes seront intégrées (comme le réseau routier hérité de la BdTopo de l'IGN et la base des équipements de l'AGORAH). Enfin, le résultat final visera à offrir une information enrichie par le descriptif environnementale et réglementaire des parcelles, ainsi que son taux d'artificialisation. La méthodologie sera aussi reproductible de sur les années antérieures (avec l'objectif de 2010).



Commune de La Plaine des Palmistes





A gauche, la tache urbaine et à droite les tests de la nouvelle méthodologie sur une partie de Saint-Paul

Durant l'année 2022, l'AGORAH continuera le développement de cette méthodologie, qui ne cherchera pas à remplacer la tache urbaine, mais bien à être un nouvel outil de suivi en accord avec les besoins du ZAN. Le travail de veille autour de la loi Climat et Résilience sera lui aussi assuré en continu, avec la possibilité d'aboutir à la distribution de fiches de synthèse aux partenaires du Groupe Étalement Urbain.

**... l'AGORAH  
continuera  
le développement  
de cette  
méthodologie,  
qui ne  
cherchera pas  
à remplacer  
la tache urbaine**



#### 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.

#### Responsable du pôle Ressource & Valorisation

Chargé d'études SIG et informatique  
Olivier BEAUVOIR : beauvoir@agorah.com



#### Responsable du pôle Aménagement & Environnement

Chef de projet en Urbanisme  
Frédéric TECHER - techer@agorah.com









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

**5 300**  
**logements indignes  
inoccupés**

**87 %**  
**en mauvais et  
très mauvais état**

## CONTEXTE

La généralisation des Plans Intercommunaux de Lutte contre l'Habitat Indigne (PILHI), source principale d'alimentation de l'ORHI, a permis de recenser près de 18 000 indignes soit 5% du parc de logements de La Réunion.

Aujourd'hui, les deux EPCI les plus avancés dans la mise en œuvre de leur programme d'actions sont la CIREST et le TCO. Cette déclinaison des actions PILHI doit s'étendre aux territoires de la CINOR et de la CASUD, ainsi qu'à celui de la CIVIS une fois les équipes opérationnelles recrutées. Le retour d'expérience des actions déjà engagées sur les territoires Est et Ouest permet de donner un éclairage, aussi bien sur les dispositifs qui seront sollicités en vue d'améliorer les conditions d'habitat, que sur les difficultés rencontrées ou encore sur les caractéristiques des ménages non éligibles aux outils de droit commun. De plus, ces nouvelles données de repérage font apparaître des constats communs qui demanderont des investigations plus fines, et notamment le constat d'une forte vacance de ce parc.

La connaissance territoriale de ce phénomène est l'une des premières ressources à mobiliser dans la lutte contre l'habitat indigne.

Combien de logements indignes inoccupés ? Dans quel état de dégradation se trouvent-ils ? Sont-ils davantage exposés à des risques naturels ou alors situés en secteurs agricoles ? Etc. C'est sur ces aspects que porte le zoom proposé ici.

Ces logements « dormants » représentent une opportunité pour des collectivités souvent démunies face aux besoins croissants de logements et une alternative potentielle à la construction, coûteuse, de nouveaux logements comme à l'extension de l'urbanisation.

**... l'ORHI, a permis  
de recenser un peu  
moins de  
18 000 indignes  
soit 5 % du parc de  
logements de  
La Réunion**



## ANALYSE ET CHIFFRES CLÉS

### Une part importante du parc indigne est inoccupé quels que soit les territoires

Un bien vacant est une réelle charge, et généralement il se détériore plus rapidement. Ce phénomène complexe a des causes multiples, qui sont liées au logement et à leur propriétaire. A La Réunion, l'ensemble des diagnostics des PILHI font état d'un volume de 5 300 logements indignes vacants, soit entre 21 et 54% du parc indigne selon les EPCI . Avec un peu plus de 3 000 logements visés, les territoires de la CASUD et de la CIVIS sont fortement concernés par ce phénomène de vacance.

A l'échelle communale, le taux de vacance du parc d'habitats indignes varie de 11% à 61%. Trois communes sudistes regroupent 36% de la vacance régionale de ce parc, à savoir : Le Tampon, Saint-Pierre et Saint-Louis. Les taux les plus élevés sont enregistrés sur les communes de la CASUD ainsi que sur la commune de Cilaos : ils dépassent la barre des 50%. D'autres communes sont également fortement concernées par cette problématique :

- ✚ dans le Sud, Les Avirons [46%] et Saint-Pierre [42%],
- ✚ dans l'Est, Salazie [43%] et La Plaine des Palmistes [49%].

Certaines de ces localités comme La Plaine des Palmistes, se distinguent par la présence d'un parc de résidences secondaires (logements en « changement d'air ») peu entretenues et la plupart du temps inoccupées.

### Une grande majorité du parc de logements indignes dans un mauvais voire très mauvais état

87% de ces logements indignes inoccupés sont fortement dégradés et nécessiteraient de faire l'objet de lourds travaux pour pouvoir être réoccupés, voire d'être démolis et reconstruits. Ce parc très dégradé vide représente un peu plus de 5 300 logements . Le foncier afférent constitue aussi une occasion pour la collectivité de faire du recyclage et de la valorisation de ces terrains de manière plus optimale, en se portant éventuellement acquéreur. Les 13% de logements indignes inoccupés restants (environ 670 logements) sont estimés dans un état de dégradation moyen. De fait, leur remise sur le marché de la location engendrerait des travaux d'amélioration moins coûteux.

Quel que soit le niveau de dégradation, il reste toutefois nécessaire de répondre au besoin d'accompagnement des propriétaires.

Dans la situation où le propriétaire ne peut être identifié, deux procédures peuvent être actionnées. Elles permettent à la collectivité de devenir propriétaire de ces terrains et d'y inscrire des projets. Il s'agit de :

- ✚ la procédure du bien en abandon manifeste pour les biens abandonnés [CGCT : L.2243-1 à L.2243-4] qui ne sont plus entretenus (propriétaire connu ou non, bien vacant ou occupé),
- ✚ la procédure du bien vacant sans maître, lorsque le propriétaire est inconnu et que les taxes foncières ne sont plus acquittées depuis plus de 3 ans.

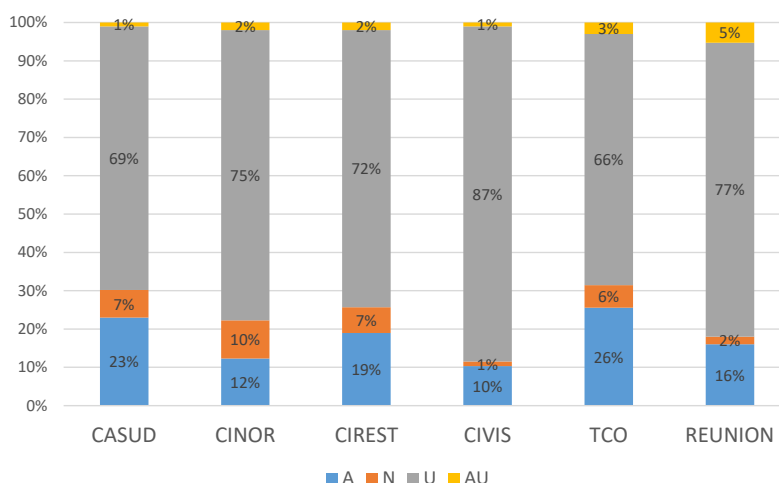


Les enjeux d'amélioration de l'habitat sont importants. Ils vont surtout porter sur des réhabilitations lourdes voire des démolitions qui, sans projet, sont rarement réalisées. Ces logements vides et non conformes représentent un réel potentiel de réoccupation pour des ménages précaires ne pouvant se loger et se trouvant dans l'urgence de disposer d'un toit (même si ce dernier est dans un état très dégradé).

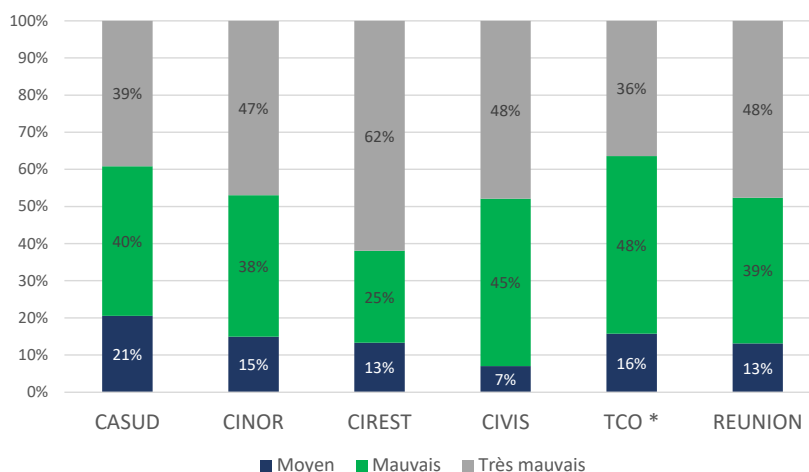
### D'autres caractéristiques de ce parc

A l'échelle régionale, ce parc indigne vacant est à hauteur de :

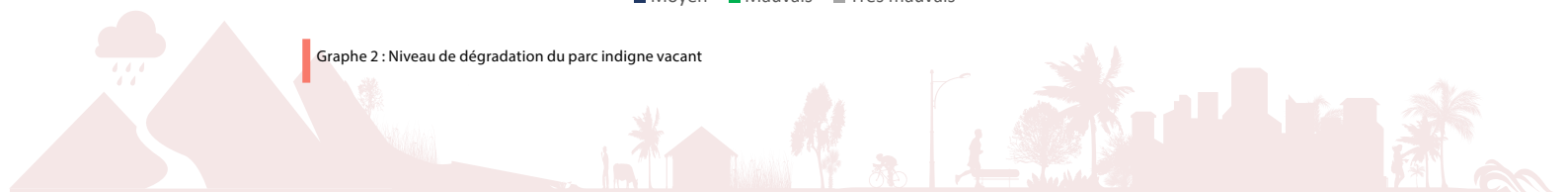
- + 43 % dans les secteurs des mi pentes et des hauts de l'île,
- + 28% soumis à des risques naturels (interdiction et prescriptions liées aux inondations et mouvements de terrain),
- + 21% en zones naturelles ou agricoles dans les documents d'urbanisme, au sein desquelles les interventions de réhabilitation sont contraintes.



Graphe 1 : Parc indigne vacant au sein des zonages PLU



Graphe 2 : Niveau de dégradation du parc indigne vacant



Les caractéristiques liées aux risques naturels sont davantage prégnantes pour le parc indigne vacant des territoires de la CINOR, de la CIREST et du TCO avec globalement 1 logement sur 2 concerné.

### **La nécessaire mise en œuvre d'une stratégie de lutte contre l'habitat indigne inoccupé**

Fort de ce constat, il semble urgent d'intervenir sur le parc privé existant en luttant contre la vacance et de participer à l'amélioration du parc pour réduire l'habitat indigne et la précarité énergétique.

Ces situations représentent également un enjeu en termes de réserves foncières et de recyclage des biens dans l'optique de limiter l'extension des zones urbaines et la consommation d'espace.

Pour les logements rencontrant le moins de contraintes, les équipes en charge des PILHI peuvent, en partenariat avec les collectivités et acteurs de la LHI :

- + proposer des scénarios de travaux,
- + informer des aides financières,
- + constituer des dossiers de demande d'aides.

Sur l'ensemble du parc indigne inoccupé, 300 logements sont dans un état de dégradation moyen, en zone U ou AU au PLU, sans contraintes de risques [PPR], et enfin dans une situation foncière non indivis. Ces logements pourraient faire l'objet de premières investigations.

#### **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:  
Réfente Habitat de l'AGORAH**

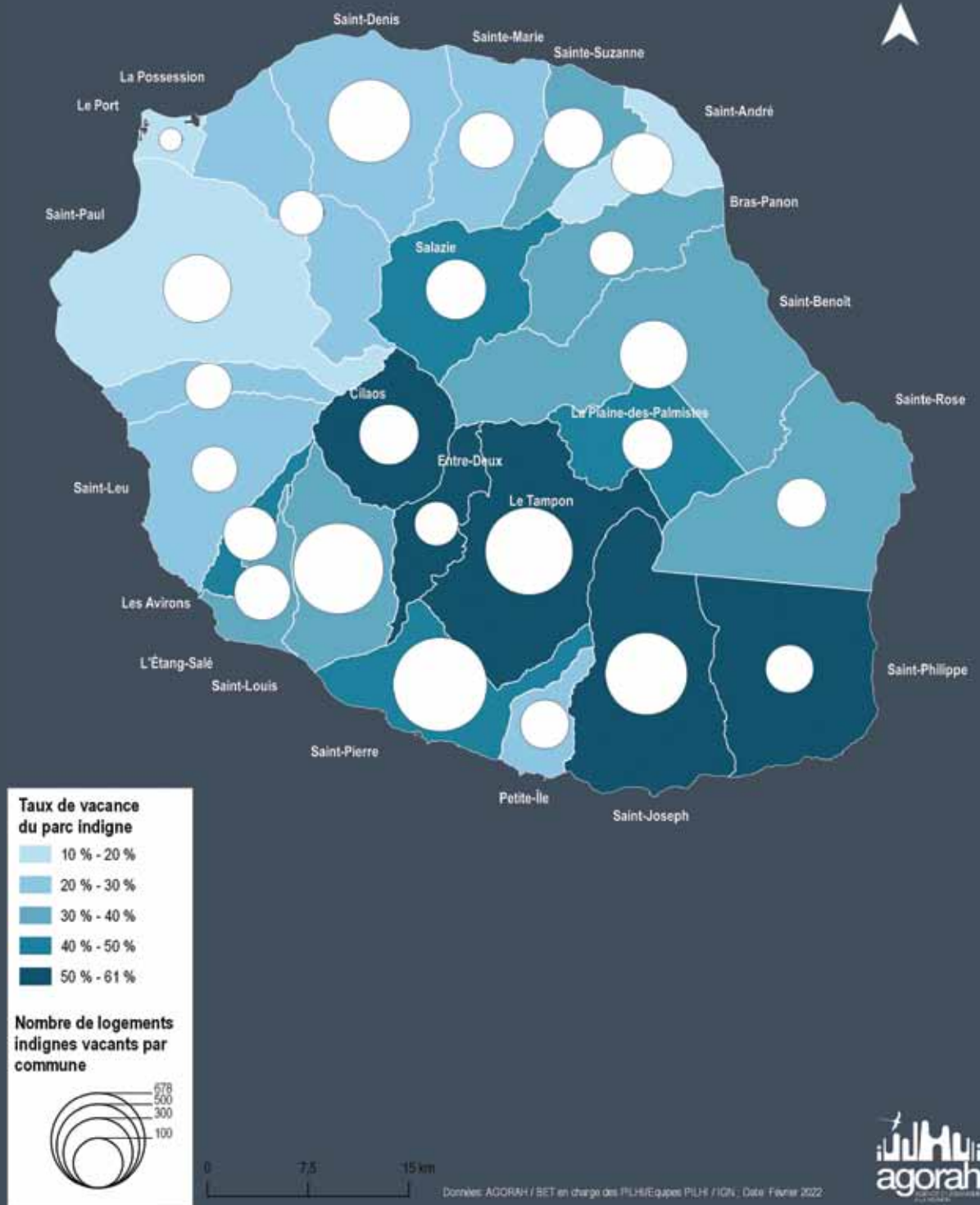
Sabine RIVIERE - riviere@agorah.com



1 Sur le TCO, cette information n'existe que sur la partie enquêtée par l'équipe PILHI et non au stade du recensement [diagnostic PILHI]. Attention cette donnée reste très évolutive et ne donne qu'une idée de grandeur à un temps « t » quels que soient les territoires.

2 Ce chiffre est une valeur minimale étant donné que sur le TCO cette vacance n'est identifiable que sur les logements revisités par l'équipe du PILHI et non sur le parc indigne total, seul territoire dans cette situation.

## PARC DE LOGEMENTS INDIGNES VACANTS







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

## LOYER MOYEN

En 2019, à La Réunion

**10,00 €/m<sup>2</sup>**  
Loyer médian

**8,90 €/m<sup>2</sup>**  
pour une maison

**10,80 €/m<sup>2</sup>**  
pour un appartement

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

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

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



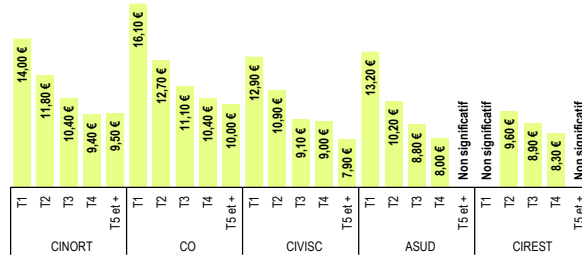
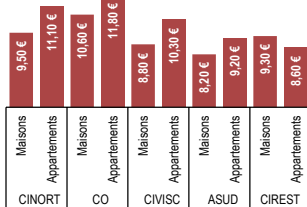
**[...] Disposant d'un niveau de ressources globalement bas, trois quarts des ménages de l'île sont éligibles au parc locatif social. L'offre proposée par les bailleurs sociaux étant toutefois limitée, le marché locatif privé constitue une cible alternative**



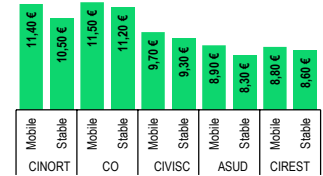


Typologie de logement

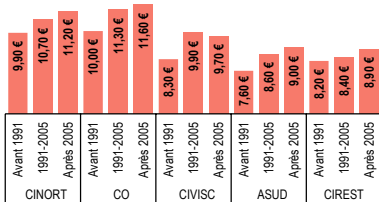
Type de logement



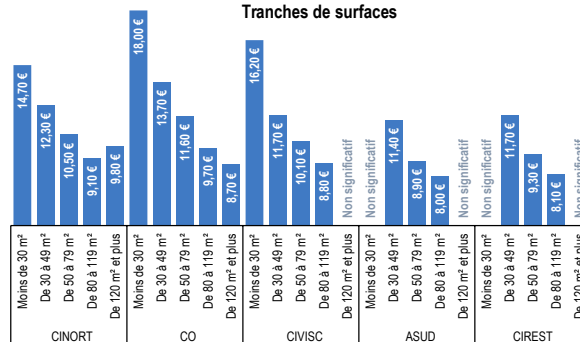
Type de loyer



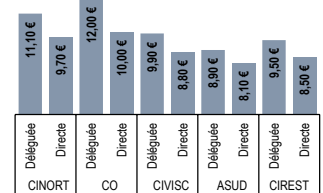
Epoque de construction



Tranches de surfaces



Type de gestion



Niveaux de loyers médian au m<sup>2</sup> par EPCI selon différents critères déterminants

## ANALYSE ET CHIFFRES CLÉS

### Les niveaux de loyers en 2019

L'analyse des niveaux de loyers permet de faire apparaître une corrélation avec la structure du parc. L'habitat collectif, plus développé dans le Nord et sur les littoraux du TCO et de la CIVIS, tire en effet les loyers vers le haut. Les loyers au m<sup>2</sup> étant inversement proportionnels à la taille du logement, un appartement dont la superficie est dans l'ensemble plus restreinte, présentera un niveau de loyer plus élevé qu'une maison.

À l'inverse, la CASUD et la CIREST dont le parc de logements locatifs privés est majoritairement composé de maisons, sont les territoires où les loyers médians au m<sup>2</sup> sont les plus bas.

Toutefois, la structure du parc n'est pas le seul déterminant pour la fixation des

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

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



## La dynamique sur le territoire de La Réunion entre 2017 et 2019

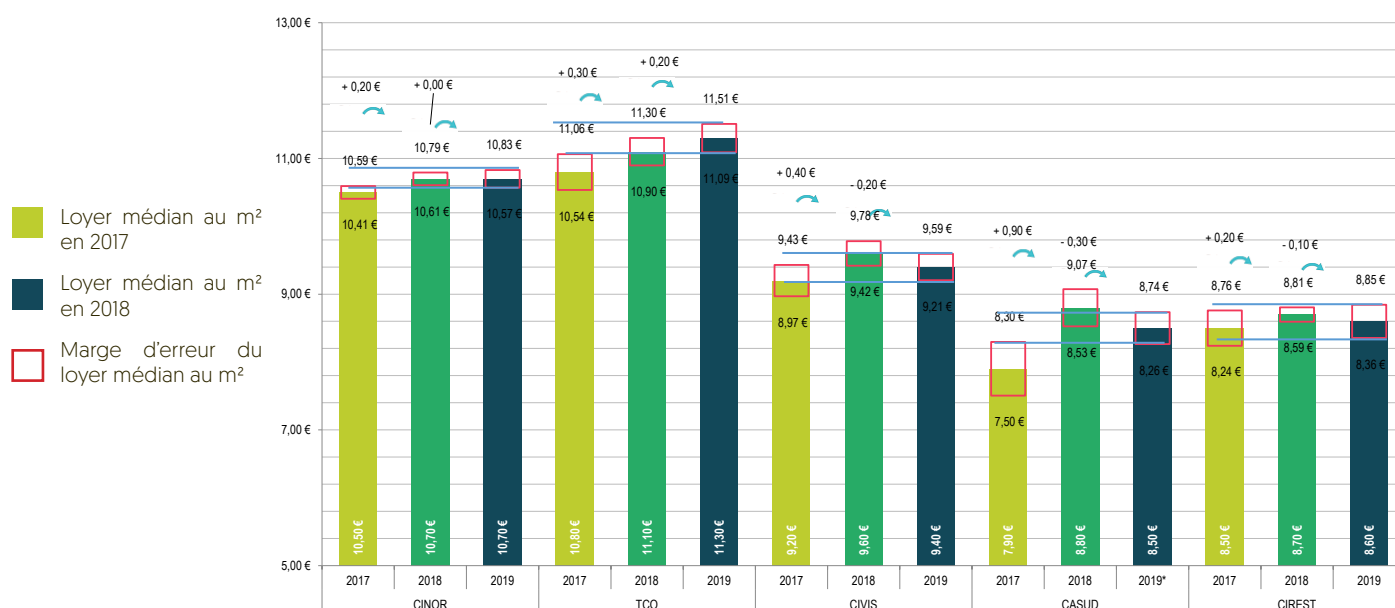
L'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (ANIL) et le comité scientifique déconseillent fortement de chercher à mesurer les fluctuations de niveaux de loyers sur deux années successives.

L'évolution des loyers intéressant néanmoins grandement l'ensemble des acteurs du logement, le Centre National de Traitement travaille actuellement sur la mise en place d'une méthodologie de mesure adéquate. Inspirée de l'une des réflexions menées actuellement par l'ANIL, cette dernière est employée ici pour comparer les données entre 2017 et 2019. Elle consiste à comparer les niveaux de loyers médians annuels au m<sup>2</sup> en nuanciant l'analyse par la prise en compte des marges d'erreurs.

Chaque territoire fait ainsi l'objet d'une présentation des grandes tendances en matière d'évolution des loyers privés. Globalement, la CINOR et le TCO se

distinguent des autres territoires puisque l'on y observe une hausse successive du niveau de loyer dans le parc locatif privé entre 2017 et 2019. À l'inverse, sur la CIVIS, la CASUD et la CIREST, bien que les niveaux de loyers constatés en 2018 soient supérieurs à ceux observés l'année précédente, la tendance est à la baisse en 2019.

Il faut noter toutefois que l'évolution du niveau de loyer est dépendante à la fois du prix de chaque logement et de la structure du parc, ce qui pourrait expliquer ces écarts entre territoires. Aussi, il peut être intéressant de nuancer cette analyse à partir des marges d'erreur. Ainsi sur la CINOR, le TCO et la CASUD, en analysant les montants de loyers après application de la marge d'erreur, on peut supposer une stabilité voire une hausse des niveaux de prix entre 2017 et 2019. Sur la CIVIS et la CIREST en revanche, les marges d'erreur étant plus élevées que les évolutions, il est plus difficile d'évaluer la tendance de l'évolution.



## L'Ouest plus propice au développement du logement intermédiaire

La demande potentielle sur le logement intermédiaire est plus importante là où l'écart entre les niveaux de loyer intermédiaires et privés est le plus fort (TCO par exemple). A contrario, là où les écarts sont faibles (CIVIS et CIREST), l'offre privée correspond plus aux besoins des ménages disposant de revenus intermédiaires. Dans ce dernier cas, il est pertinent de s'interroger sur la nécessité de construire des logements intermédiaires, l'arbitrage des ménages risquant de privilégier le locatif privé.



Opération Les Naiades - Saint-Paul

### 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:

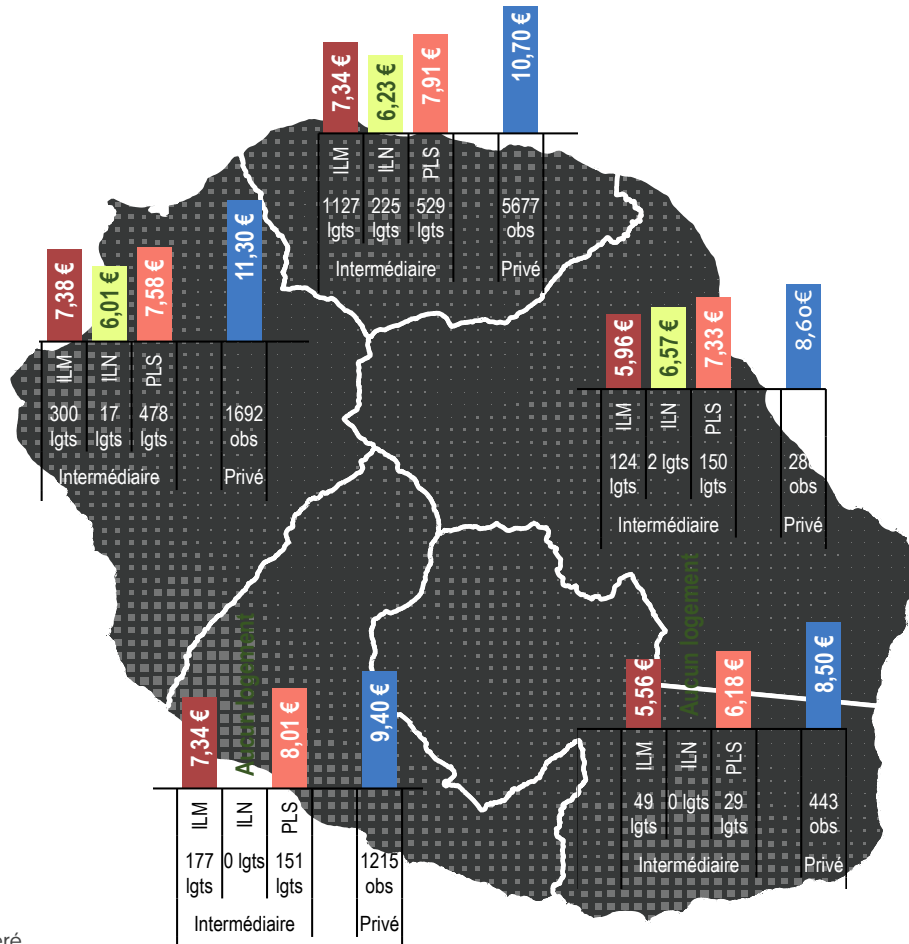
Julien MOUNIAMA-MOUNICAN  
mouniamamounican@agorah.com



\* Les logements intermédiaires regroupent les Prêts Locatifs Sociaux (PLS), qui sont le principal type de logement intermédiaire produit depuis 2007, ainsi que les ILN et ILM (Immeubles à Loyer Normal et Moyen). Ce segment est une réponse à destination des ménages intermédiaires, dont les revenus sont trop élevés pour se loger dans le parc locatif social et ayant des difficultés pour se loger dans le parc locatif privé.



## LOYERS MÉDIANS AU M<sup>2</sup> INTERMÉDIAIRES ET PRIVÉS



ILM: immeuble à Loyer Modéré  
 ILN: Immeuble à Loyer Normal  
 PLS: Prêt Locatif Social

## CHIFFRES CLÉS À LA RÉUNION

<p><b>Niveaux de loyer des logements intermédiaires</b></p> <p><b>ILM : 7,10 €/m<sup>2</sup></b></p> <p><b>ILN : 6,20 €/m<sup>2</sup></b></p> <p><b>PLS : 7,70€/m<sup>2</sup></b></p>	<p><b>Niveaux de loyer des logements locatifs privés</b></p> <p><b>Privé : 10,00 €/m<sup>2</sup></b></p>
---	--





# L'OBSERVATOIRE DES TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES & FONCIÈRES (OTIF)

## Prix Médians

\* En 2019, à La Réunion

# 188 300 €

Maison

# 1 917\* €/m<sup>2</sup>

Appartement

# 204\* €/m<sup>2</sup>

Terrain à bâtir  
(parcelle)

## INTRODUCTION

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

- + la connaissance des marchés immobiliers et de leur évolution,
- + une aide à la décision en matière de gestion des ressources foncières et de l'habitat.

Depuis 2016, l'observatoire est alimenté par la base de données fiscales « Demande de Valeurs Foncières » [DVF] produite par la Direction Générale des Finances Publiques [DGFIP]. Le fichier DVF répertorie l'ensemble des transactions foncières et immobilières (hors actes à titre gratuit tels que donations, successions ou legs) sur une période de cinq années.

Le fichier DVF est conçu 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.

Le développement de l'observatoire local s'appuie sur une méthodologie nationale commune à tous les utilisateurs du fichier DVF. Le Groupe Natio-

nal DVF [GnDVF], créé dans le cadre de l'Association Des Études Foncières [ADEF] et animé par la direction du Foncier de Bordeaux Métropole, est mobilisé autour des données DVF. L'AGORAH quant à elle, intervient sur la structuration de la base ainsi constituée, de manière à la rendre exploitable et à pouvoir répondre aux objectifs de l'OTIF. Des croisements sont ensuite effectués afin d'enrichir la donnée brute de la DGFIP par d'autres sources, principalement MAJIC décrivant les parcelles, les propriétaires et les bâtiments, mais aussi la base des PLU de l'AGORAH.





Evolution des biens vendus de 2008 à 2019 – Source : DGFIP

des réponses à cette interrogation.

## ANALYSE ET CHIFFRES CLÉS

### Une progression soutenue du volume de transactions

Après une année 2018 faste au cours de laquelle le palier des 8 000 biens vendus avait été franchi, le volume des transactions a continué sa remarquable ascension en 2019. Le nombre de biens vendus a, cette fois, dépassé le seuil des 9 000. En un an, il a ainsi progressé de 6 %. Depuis 2014, c'est même une hausse spectaculaire de 65 % qui est enregistrée. Les chiffres de 2019 n'étant pas consolidés à 100 %, l'augmentation annuelle devrait en toute vraisemblance être encore plus marquée.

L'année 2019 coïncide avec le franchissement record des taux de crédit immobilier qui n'avaient jamais été aussi bas. Dans ce contexte de taux très attractifs, auxquels s'est adjoint l'allongement des durées de prêts, le volume des transactions a mécaniquement été boosté, avec pas moins de 38 385 biens vendus sur la période 2015-2019.

Si la tendance observée depuis quelques années laisse suggérer l'atteinte de futurs nouveaux records en matière de volume de biens vendus, l'émergence de la COVID-19 en 2020 laisse planer le doute sur la prolongation de cette dynamique haussière : dans quelle proportion la crise sanitaire a-t-elle influé sur les ventes ? La prochaine livraison de la base DVF en 2022 permettra d'apporter

**... L'année 2019 coïncide avec le franchissement record des taux de crédit immobilier qui n'avaient jamais été aussi bas**



#### RÉTROSPECTIVE 2018 ET TENDANCES 2019

##### À RETENIR EN 2018

	Nombre de biens vendus	Prix médian	Surface médiane
	<b>3 498</b> <small>(contre 3 427 en 2017)</small>	<b>188 500 €</b> <small>(contre 185 000 € en 2017)</small>	<b>86 m<sup>2</sup></b>
	<b>3 840</b> <small>(contre 2 951 en 2017)</small>	<b>1 896 €/m<sup>2</sup></b> <small>(contre 1 960 €/m<sup>2</sup> en 2017)</small>	<b>58 m<sup>2</sup></b>
	<b>1 042</b> <small>(contre 1 371 en 2017)</small>	<b>202 €/m<sup>2</sup></b> <small>(contre 211 €/m<sup>2</sup> en 2017)</small>	<b>423 m<sup>2</sup></b>

##### LES MARCHÉS IMMOBILIERS ET FONCIERS EN 2019

Les données de l'année 2019 n'étant pas entièrement consolidées dans la base actuelle, il est impossible de se risquer à analyser les volumes de biens vendus. Néanmoins, la quantité de transactions réalisées est suffisante pour étudier les premières tendances de prix.

	Prix médian 2019 à La Réunion	Évolution 2018-2019
	198 000 €	+ 5%
	1 915 €/m <sup>2</sup>	+ 1%
	199 €/m <sup>2</sup>	+1,5%

	CINOR	CIREST	TCO	CIVIS	CASUD
	245 000 €	150 000 €	270 000 €	197 880 €	163 000 €
	1 895 €/m <sup>2</sup>	1 572 €/m <sup>2</sup>	2 727 €/m <sup>2</sup>	2 127 €/m <sup>2</sup>	1 566 €/m <sup>2</sup>
	294 €/m <sup>2</sup>	243 €/m <sup>2</sup>	294 €/m <sup>2</sup>	206 €/m <sup>2</sup>	153 €/m <sup>2</sup>

Extrait de la plaquette de l'Observatoire des Transactions Immobilières & Foncières





## Des niveaux de prix contrastés selon les territoires

À l'échelle de l'île, les évolutions de prix sur la période 2015-2019 présentent des tendances hétérogènes.

Segment	Prix médian 2015-2019	Évolution annuelle du prix médian
Maison	188 300 €	+ 2,5 %
Appartement	1 917 €/m <sup>2</sup>	- 3 %
Terrain à bâtir	204 €/m <sup>2</sup>	+ 2,6 %

Prix de vente pratiqués à La Réunion par type de bien pour la période 2015- 2019

Ces tendances sont, de surcroît, disparates d'un territoire à l'autre :

Segment	CINOR	CIREST	TCO	CIVIS	CASUD
Maison	250 000 €	139 500 €	250 000 €	185 000 €	141 000 €
Appartement	1 896 €/m <sup>2</sup>	1 307 €/m <sup>2</sup>	2 604 €/m <sup>2</sup>	2 041 €/m <sup>2</sup>	1 500 €/m <sup>2</sup>
Terrain à bâtir	299 €/m <sup>2</sup>	173 €/m <sup>2</sup>	285 €/m <sup>2</sup>	212 €/m <sup>2</sup>	149 €/m <sup>2</sup>

Prix de vente selon l'intercommunalité d'implantation (valeurs médianes 2015-2019)

Segment	CINOR	CIREST	TCO	CIVIS	CASUD
Maison	+3,5 %	-2,4%	+3,9 %	+2,5 %	+1,8 %
Appartement	-3,7 %	+2,6 %	-7,4 %	+5,7 %	+1,2 %
Terrain à bâtir	+0,5 %	+0,4 %	+10,9 %	-0,2 %	+2,2 %

Taux de croissance annuel moyen des prix de vente médians selon l'intercommunalité d'implantation entre 2015 et 2019



Logement Individuel - Ile de La Réunion



Les prix médians des maisons ont grimpé respectivement de 3,5 % et de 3,9 % en moyenne sur la CINOR et le TCO. Ils atteignent 250 000 € sur la période étudiée, soit la valeur la plus élevée enregistrée sur l'île.

Au niveau du TCO, bien que le marché du collectif ait connu une baisse moyenne importante de 7,4 % en 5 ans, les appartements se vendent à des prix très supérieurs aux prix observés dans les autres intercommunalités (jusqu'à 1 300 € de différence avec la CIREST).

La CASUD est la seule intercommunalité à avoir enregistré une augmentation annuelle de prix sur les 3 segments analysés. Néanmoins, les ventes de maisons, d'appartements et particulièrement de terrains à bâtir sont conclues à des prix bien en-deçà des médianes régionales.



Operation Les Naiades - Sans Soucis - Saint-Paul

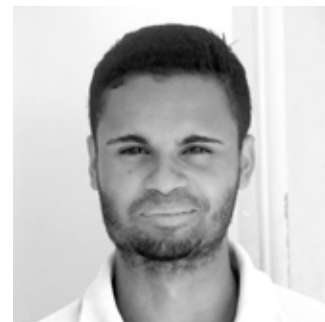
### Pôle Développement et Territoire

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.

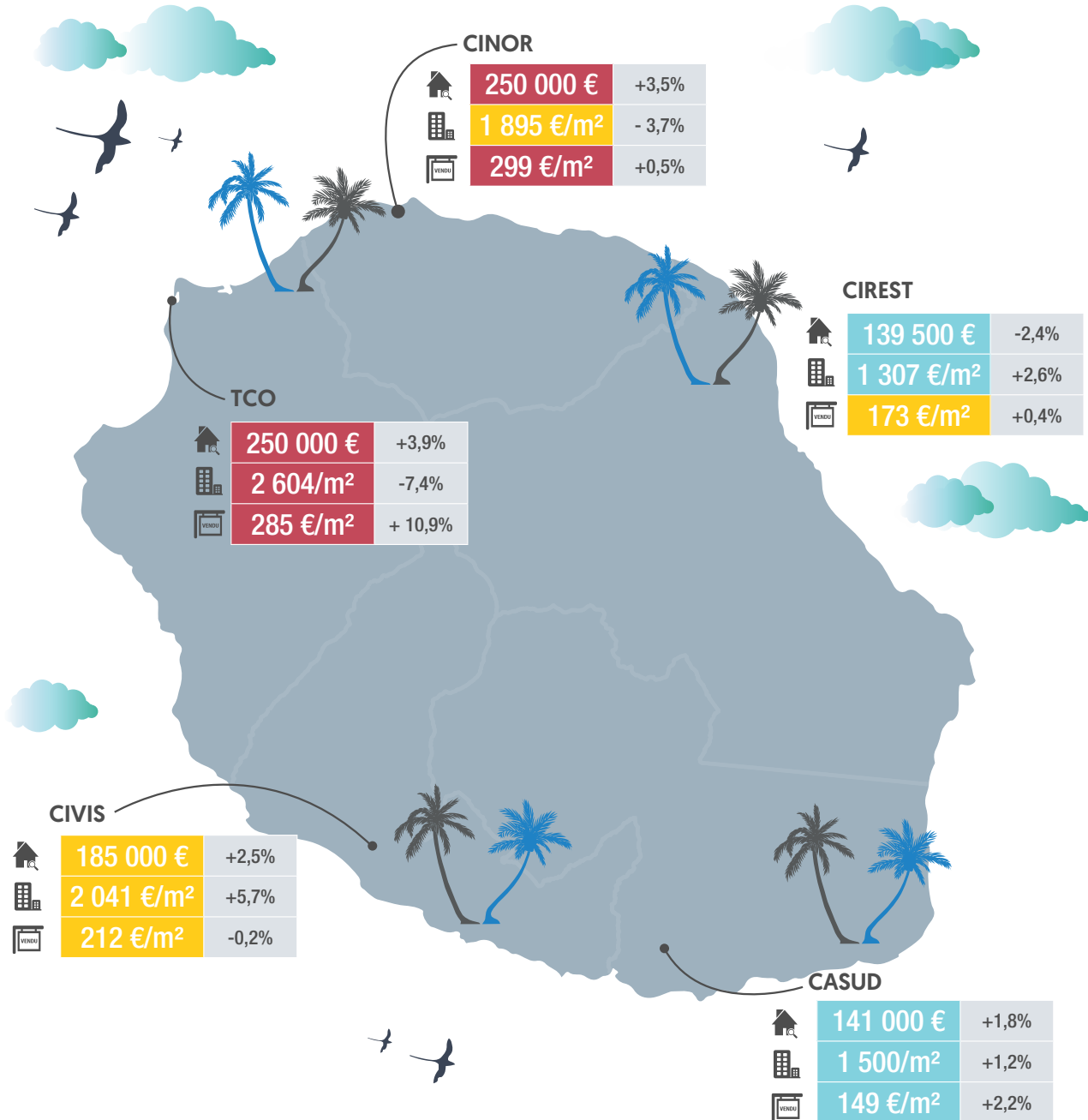
Chargé d'études Pôle Développement et Territoire /  
Géomatique

Ludvik ALTHIERY - [althierry@agorah.com](mailto:althierry@agorah.com)



# PRIX DE L'IMMOBILIER & DU FONCIER, À LA RÉUNION

sur la période 2015 - 2019



## ▾ LÉGENDE

Prix médian, du moins élevé au plus élevé



MAISON

APPARTEMENT

TERRAIN À BÂTIR





# L'OBSERVATOIRE RÉUNIONNAIS DES DÉCHETS (ORD)

## CONTEXTE

Les évolutions réglementaires au niveau européen et national, on induit une réorganisation des compétences en matière de planification des déchets en 2016.

La Région Réunion s'est donc vu en charge de la réalisation d'un Plan Régional de Prévention et Gestion des Déchets. Afin d'alimenter ce nouveau plan et d'en faire le suivi le Conseil Régional et l'ADEME ont mandaté, en 2017, l'Observatoire Réunionnais des Déchets, un observatoire porté par l'AGORAH. Cette convention a pour objectif de permettre à l'ORD de suivre l'ensemble du périmètre déchets à La Réunion. Un périmètre qui se compose des Déchets Ménagers et Assimilés, des Déchets d'Activités Economiques, des déchets du BTP, des déchets agricoles et des déchets des filières à Responsabilité Elargie du Producteur.

... Le Conseil Régional et l'ADEME ont mandaté, en 2017, l'Observatoire Réunionnais des Déchets, un observatoire porté par l'AGORAH.



**629**  
kg/hab/an

DMA collectés en 2020

**+0,8%**  
**évolution**  
du ratio par  
habitant des DMA,  
collectés

entre 2019 et 2020

**38%**

DMA valorisés en 2019



Vue aérienne de l'ISDND - Pierrefond

## DONNÉES COLLECTE TRAITEMENT DMA

### Données relatives à la collecte et au traitement des DMA

#### > COLLECTE DMA

En 2021, l'Observatoire Réunionnais des Déchets a réitéré l'enquête simplifiée collecte DMA réalisée auprès des 5 inter-communalité de l'île. Au travers de cette enquête, il a été remonté l'ensemble des données permettant de dresser un bilan complet des DMA collectés sur l'ensemble du territoire en 2020.

Ce sont donc 545 479 tonnes de DMA qui ont été pris en charge par le service publique en 2020 [+1,9% par rapport à 2019], ce qui représente 629 kg/hab.

#### > TRAITEMENT

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

En 2020, 207 332 tonnes de DMA ont pu être valorisées, ce qui représente 38% des DMA collectés sur le territoire. Par conséquent, 338 247 tonnes n'ont pas pu être valorisées et on donc était enfouis.

Il peut être noté qu'en 2020, la part de la valorisation matière progresse de 2 points par rapport aux années précédentes.

### Pôle Aménagement & Environnement

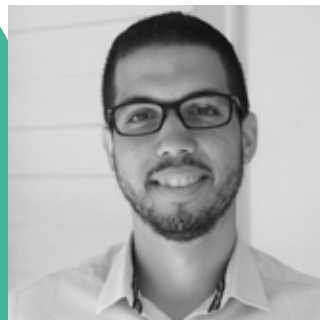
Le pôle Aménagement et Environnement de l'AGORAH organise ses activités afin de répondre à l'enjeu d'un aménagement du territoire qui intègre les problématiques environnementales, tant au niveau des thématiques abordées qu'au niveau des documents réglementaires dont le territoire est doté à chacune de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

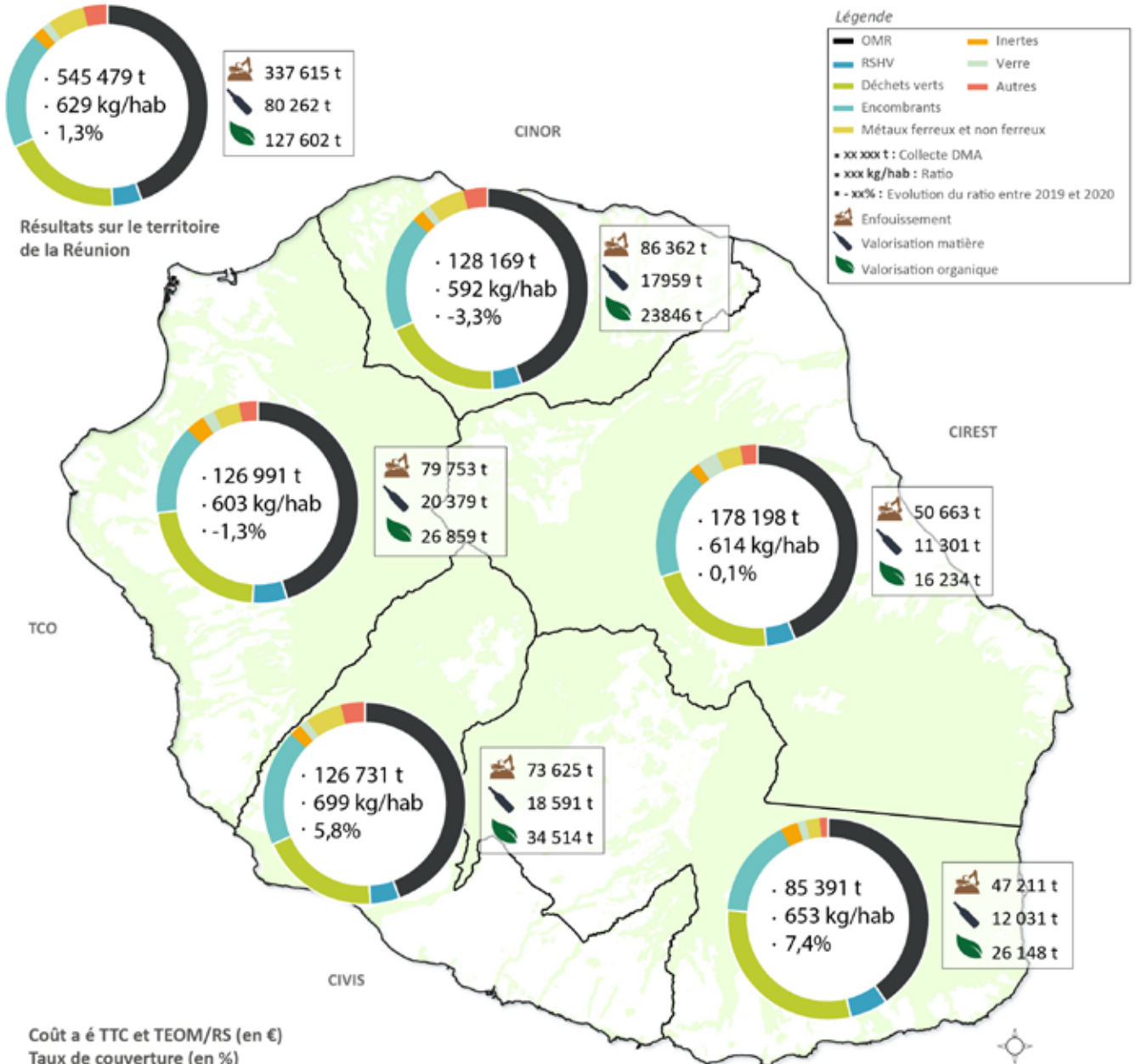
La dimension réglementaire se retrouve quant à elle via des activités centrées sur l'appui aux collectivités dans l'élaboration, l'analyse, le suivi ou l'évaluation de leurs projets (SAR, SCOT, PLU). L'ensemble étant renforcé par le portage d'une dimension études urbaines transversale aux différentes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

Chargé d'études Transition écologique et déchets

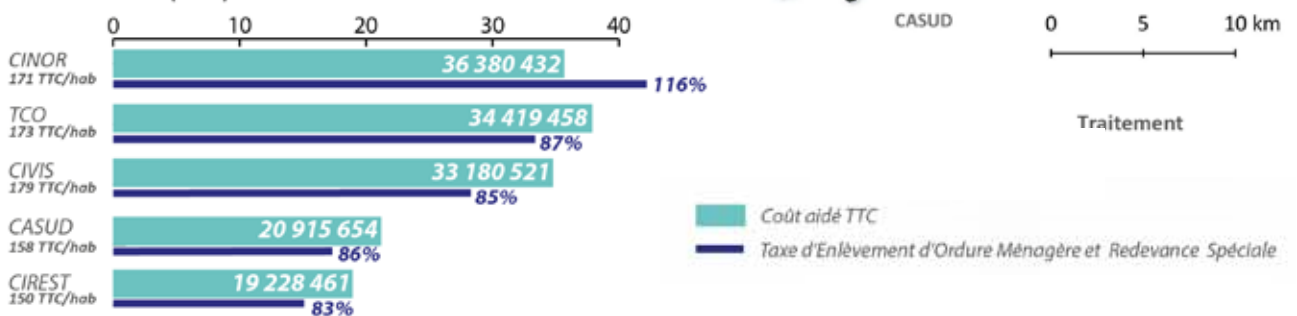
Matthieu HOARAU - hoarau@agorah.com



## DÉCHETS MÉNAGERS ET ASSIMILÉS À LA RÉUNION



Coût a é TTC et TEOM/RS (en €)  
Taux de couverture (en %)







# L'OBSERVATOIRE RÉUNIONNAIS DES ÉQUIPEMENTS

**+ 26 %**  
**d'équipements**  
**supplémentaires**

pour rattraper le niveau  
national  
à horizon 2035

**8 équipements**  
**de santé**  
**Pour 1 000 habitants**

7/1 000 habitants  
en France  
Métropolitaine

**68%**  
**des équipements**  
**localisés dans les Bas**

## CONTEXTE

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

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

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

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



Couverture de l'étude : «Évolution & regard prospectif sur le niveau d'équipements du territoire de La Réunion»

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



## ANALYSE ET CHIFFRES CLÉS

### Etude « évolution et regard prospectif sur le niveau d'équipements »

Cette étude a mis en lumière plusieurs faits marquants sur la situation de la population réunionnaise en termes d'équipements :

- + La création de 600 équipements entre 2005 et 2016 (+16%) qui classe La Réunion parmi les 3 régions de France les plus dynamiques et laisse présager d'un rattrapage du taux d'équipement des Réunionnais par rapport au national.
- + Les besoins en équipements se conjuguent avec l'évolution démographique du territoire : une capacité d'accueil des enfants en bas âge contrainte et des structures dédiées aux personnes âgées en nombre très insuffisant
- + Un rééquilibrage territorial en marche mais qui doit être poursuivi : une forte croissance des équipements dans l'Est et un sous-équipement des Hauts de l'île encore à l'œuvre
- + Un effort de création d'équipements qui ne doit pas cacher la nécessaire mise à niveau de l'existant

Cette étude a constitué un nouveau point de départ sur l'enjeu des équipements dans notre société. Les équipements s'entendent comme un besoin de la population, besoin qui fluctue au gré des mouvements et des questionnements sociaux qui la traversent :

- + L'année 2020 a été marquée par une crise mondiale qui a requestionné notre société à plusieurs endroits : la privation de libertés, l'accès aux biens de première nécessité, l'accès et la capacité de nos structures de santé, le

décrochage numérique, les capacités d'accueil de nos établissements scolaires, etc....

- + La lutte contre le changement climatique et la perte de biodiversité : l'artificialisation des sols constitue un enjeu majeur dans la préservation de l'environnement face l'accroissement de la population. L'objectif d'un meilleur taux d'équipement de la population se confronte à un objectif de modération de la consommation des espaces.



Boulangerie - Saint-Denis



## Mise à jour de la base équipements de l'AGORAH 2021

Le travail de mise à jour de la base des Équipements de l'AGORAH doit permettre de tendre à répondre à ces enjeux et constituer, encore davantage, un outil d'aide à la décision. En 2020, ce travail a consisté à :

- + Ajouter la catégorie d'équipements commerces d'alimentation généralistes,
- + Différencier les tables attributaires selon la catégorie d'équipements afin de renseigner des informations caractéristiques à chaque type d'équipements (capacité d'accueil, nombre de structures, surfaces, etc...),
- + Faire évoluer la géométrie des équipements pour intégrer les regroupements d'équipements au sein d'une même structure,
- + Enfin, une mise en revue de la base actuelle.

En 2021, en l'absence de données exogènes exploitables pour compléter la mise à jour de la base d'équipements de l'AGORAH, l'agence a procédé à des recensements de terrain. L'utilisation d'une application SIG mobile a permis la récolte de données de terrain efficace et fiabilisé par la mise en œuvre de formulaires de saisie. Au 31 décembre 2021, plus de 2 040 entités ont été vérifiées sur les 5 680 équipements contenus dans la base.

En 2022, la campagne de recensement doit se poursuivre et se conclure au 1er trimestre. La nouvelle base des équipements pourra ensuite être présentée au sein de rencontres partenariales qui permettront de faire la démonstration des différents moyens de l'exploiter comme outil d'aide à la décision.

### 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 Urbanisme réglementaire

Grégory JEANNE - jeanne@agorah.com





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

**1 048**

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

**18**

tableaux de bord  
numériques

**1**

Charte  
d'adhésion

**+ de 1 100**

utilisateurs uniques par  
mois en 2021

## CONTEXTE

Dans la continuité de cette première version de PEIGEO et afin d'améliorer cet échange de donnée, l'AGORAH met aujourd'hui à disposition de tous une plateforme PEIGEO mise à jour proposant :

- + Des outils qui allient interopérabilité, performance et fonctionnalités avancées;
- + Des groupes de travail et actions de communication auprès des acteurs de l'aménagement du territoire à La Réunion sur la thématique Open Data.

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



## ANALYSE ET CHIFFRES CLÉS

### Données géographiques et interopérabilité

En 2021, l'AGORAH propose 1047 jeux de données issus des moisonnages soit 203 de plus que l'année dernière. Ces jeux de données sont issus des moisonnages, des bases de données des partenaires ainsi que des travaux menés par l'AGORAH.

La technique de moissonnage autorise une récupération automatisée des métadonnées hébergées par d'autres catalogues. Ainsi, il concourt aux objectifs de diffusion, de disponibilité et d'exploitation de l'information géographique, quel que soit le fournisseur d'origine.

Pour répondre aux objectifs et enjeux autour de l'interopérabilité entre PEIGEO et d'autres outils, qu'ils soient régionaux ou nationaux, plusieurs partenariats ont été mis en place au fil des dernières

années. Ainsi, les catalogues suivants sont moissonnés:

- + Geoportail [460 fiches de métadonnées],
- + OSUR [Université de La Réunion, avec 84 fiches]
- + SEXTANT [Ifremer, avec 190 enregistrements]
- + CARMEN [Deal, avec 241 enregistrements]

Des tests sont en cours pour permettre le moissonnage des catalogues suivants:

- + SINP régional Bourbonica : les tests sont réalisés via l'application du Muséum National d'Histoire Naturel qui permet d'avoir accès aux fiches de métadonnées du SINP régional.

La plateforme intègre désormais un jeu de données listant les images acquises par l'équipe PIMANT du Pôle Information Géographique de la Région Réunion.



Extrait de la cartographie interactive des zones d'activités - Peigeo.re



## Tableaux de bords numériques

En plus du catalogue de données géographiques, la plateforme PEIGEO propose aux utilisateurs un certain nombre d'applications dédiées permettant de mieux connaître le territoire de La Réunion.

Parmi ces applications, des tableaux de bords numériques sont proposés. Ils 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 (qu'ils soient des professionnels ou des citoyens) un outil interactif permettant à chacun de s'approprier la donnée selon ses propres besoins. Depuis la mise à jour de la plateforme, 18 tableaux de bords numériques sont à disposition du grand public :

+ Démographie (données du recensement de la population de l'INSEE au 1er Janvier 2011 et au 1er janvier 2016, traitées en 7 indicateurs qui caractérisent la population) ;

+ Caractéristiques socio-économiques (données du recensement de la population de l'INSEE au 1er Janvier 2011 et au 1er janvier 2016, traitées en 10 indicateurs en lien avec l'emploi) ;

+ Ménages et compositions familiales (données du recensement de la population de l'INSEE au 1er Janvier 2011 et au 1er janvier 2016, traitées en 8 indicateurs détaillant le comportement des ménages et des familles) ;

+ Logements (données du recensement de la population de l'INSEE au 1er Janvier 2011 et au 1er janvier 2016, traitées en 7 indicateurs caractérisant le logement) ;

+ Dynamique de construction (données du recensement de la population de l'INSEE au 1er Janvier 2015 et de la base SITADEL de la DEAL du 1er janvier 2008 au 31 décembre 2016, traitées en 7 indicateurs en lien avec l'évolution des constructions à La Réunion) ;

+ Logements locatifs sociaux (données du recensement de la population de l'INSEE au 1er Janvier 2011 et au 1er janvier 2016 et le Répertoire du Parc Locatifs Social au 1er janvier 2019, traitées en 12 indicateurs détaillant la situation

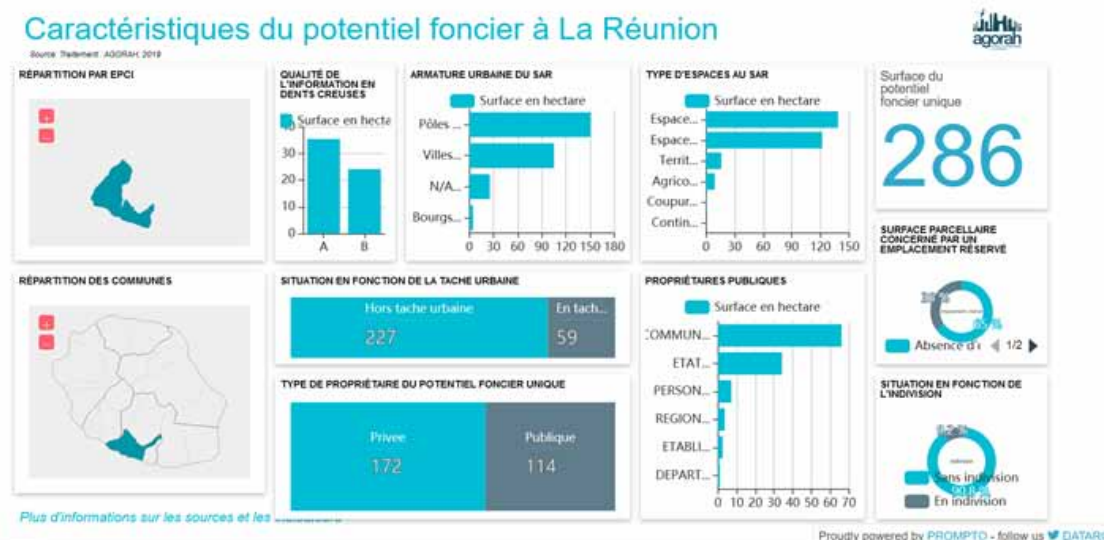


Tableau de bord numérique - Caractéristiques du potentiel foncier à La Réunion - Peigeo.re



des logements locatifs sociaux et son évolution) ;

+ Logement locatif privé (données du recensement de la population de l'INSEE au 1er Janvier 2015 et des résultats de 2018 de l'Observatoire des Loyers Privés de La Réunion de l'ADIL / AGORAH, traitées en 10 indicateurs) ;

+ Transactions immobilières et foncières (données de la base de Demande de Valeurs Foncières de la DGFI à janvier 2018, traitées en 8 indicateurs) ;

+ Superficie et urbanisation (données du recensement de la population de l'INSEE au 1er janvier 2015, du Schéma d'Aménagement Régional de la Région Réunion et de la tache urbaine intermédiaire de 2018 de l'AGORAH, traitées en 12 indicateurs) ;

+ Équipements (données du recensement de la population de l'INSEE au 1er janvier 2015 et de la Base des équipements de l'AGORAH, traitées en 7 indicateurs) ;

+ Tissu économique (données du recensement de la population de l'INSEE au 1er janvier 2015 et du SIRENE de l'INSEE au 1er janvier 2018, traitées en 7 indicateurs) ;

+ Zones d'activités économiques (données de l'Observatoire du Foncier Tableau de bord numérique - Caractéristiques du potentiel foncier à La Réunion

+ Potentiel foncier (données issues du Groupe Étalement Urbain de 2019 animé par l'AGORAH, traitées en 9 indicateurs)

+ Déchets ménagers et assimilés (données issues de l'Observatoire des Déchets de l'AGORAH de 2019, traitées en 9 indicateurs)

En 2021, 4 nouveaux tableaux de bords sont disponibles à la consultation :

+ Risques naturels : trois nouveaux tableaux de bord

- Risques ;
- Aléa mouvement de terrain
- Aléa inondation

+ Déchets ménagers et assimilés : deux tableaux de bords distincts (collectes et traitements)



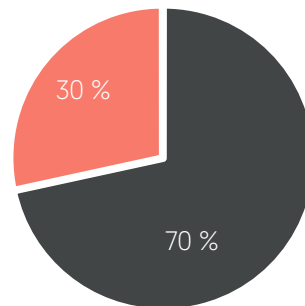


## Utilisateurs & sécurisation et performance

La dynamique de fréquentation de la plateforme PEIGEO reste stable. La part de nouveaux visiteurs est de 70 % par rapport aux visiteurs réguliers pour l'année 2021.

Les actions de communication ainsi que les partenariats noués ont permis de maintenir cette dynamique autour de l'Open Data et de la nécessité pour les acteurs de l'aménagement du territoire de disposer de cet outil.

Les prochaines Rencontres Géomatique de La Réunion auront lieu en 2022. L'ambition est de poursuivre la dynamique de partage de la connaissance autour des SIG entre les différents acteurs du monde privé, public et universitaire.



- Nouveaux visiteurs
- Visiteurs réguliers

Fréquentation de PEIGEO en 2020

### 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



# 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

**PDPGDCBTP** : Plan Départementale de Prévention et de Gestion des Déchets Issus de Chantier de Batiments et des Travaux Publics

**PDPGND** : Plan Départementale de Prévention et de Gestion des Déchets Non Dangereux

**PEIGEO** : Plateforme d'Echange de L'Information GEOgraphique

**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 Déchets

**PRPGDD** : Plan Régional de Gestion et Prévention des Déchets 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

**ZAN** : Zéro Artificialisation Nette

**ZPU** : Zones Préférentielles d'Urbanisation







A large area of the page is filled with horizontal dotted lines, providing a space for handwritten notes.





# REMERCIEMENTS

---

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



**agorah**  
 AGENCE  
 D'URBANISME  
 DE LA RÉUNION



**AGORAH**

agence d'urbanisme à La Réunion

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

0262 213 500

[www.agorah.com](http://www.agorah.com)

Direction de publication : AGORAH

Conception : AGORAH

Illustrations & Photographies : Freepik, AGORAH

Les droits de reproduction (textes, cartes, graphiques, photographies) sont réservés sous toutes formes.

© 2022

