

BILAN 2014

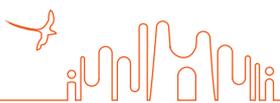
DES OBSERVATOIRES

DE L' AGORAH



DONNEES
TENDANCES
CROISEMENTS
FOCUS





Sommaire

PRÉSENTATION DU DOCUMENT

Préfaces	02
Méthode	04
> <i>Objet du document</i>	04
> <i>Engagement à la sécurisation des données</i>	04
> <i>Contenu</i>	05
> <i>Méthodologie commune des Observatoires</i>	05

SYNTHÈSE DES OBSERVATOIRES

Observatoire Réunionnais des Déchets.....	09
Observatoire des Risques Naturels	17
Observatoire des Loyers Privés	23
Observatoire de l'Habitat Indigne	31
Observatoire du Foncier Économique	39
Base permanente des POS/PLU.....	47
Base des Équipements	55
Plateforme d'Échange de l'Information Géographique à La Réunion (PEIGEO)	63
Demande de Valeur Foncière (DVF)	71
Étalement urbain	73

CROISEMENT DES DONNÉES

Introduction	77
Isochrone déchetteries	79
Densité de population & déchetteries.....	83
Habitat indigne en zone d'aléa moyen ou fort ..	87
Indice de verticalité.....	91
Logements sociaux & densité de population....	95
ZAE & Proximité logements.....	99
ZAE & Base POS/PLU.....	103
ZAE & PPR	105
Permis de construire par commune & SAR	109
Nombre d'équipements pour 1000 habitants .	113

CONCLUSION GÉNÉRALE

116

Préfaces

Nombreuses sont aujourd'hui les réflexions sur la ville de demain, sur l'anticipation de l'évolution du territoire et sur la prospective d'un aménagement respectueux, attentif à son contexte et à ses contraintes géographiques ou naturelles, pour assurer aux réunionnais, le meilleur cadre de vie. Nombreux sont également les projets d'aménagement qui répondent à l'évolution démographique de notre population, et transforment progressivement l'île en un lieu du bien vivre, d'équilibre entre les espaces naturels, agricoles et urbanisés, comme l'encourage le Schéma d'Aménagement Régional et les planifications territoriales.

Mais comment projeter La Réunion dans son devenir, sans comprendre le sens de ses évolutions ? Comment bâtir un dessein aux plus proches des habitants, si nous ne connaissons pas concrètement, les données et les tendances de notre aménagement du territoire ?

L'AGORAH, agence d'urbanisme à La Réunion, existe depuis plus de vingt-deux ans. Elle récolte depuis lors, toutes ces informations, sur l'habitat, l'aménagement, les transports, les risques naturels, les déchets, le foncier économique, ... Le premier fondement de cet outil partenarial, conçu par les acteurs publics pour éclairer les politiques territoriales et diffuser largement ses connaissances, est d'observer. Observer les mutations d'un territoire pour mieux les analyser et proposer des pistes de réponses, stratégiques, pré-opérationnelles, phasées dans le temps. Observer pour mieux comprendre. Observer pour procéder à des décisions éclairées.

L'AGORAH développe aujourd'hui cinq observatoires avec une même méthodologie : la fiabilisation et la sécurisation des sources, le croisement préalable avec les professionnels publics concernés par la thématique, le partage de la donnée avec les sphères privées et associatives, la diffusion totalement gratuite de l'information.

Jusqu'alors, ces travaux issus du socle commun des partenaires de l'agence, étaient sectorisés, remis sur simple sollicitation mais souvent inconnus du grand public. Il était donc temps que l'AGORAH communique ces éléments de savoirs, et ouvre les portes du sanctuaire regorgeant d'informations indispensables à la connaissance du territoire. Temps aussi que paraissent des données légitimées par leurs pairs, tant dans leur méthode d'extraction ou de calcul, que dans la qualité irréprochable de ses traitements.

L'AGORAH, grâce à sa maîtrise des technologies de pointe dans les systèmes d'informations géographiques, publie aujourd'hui la synthèse de son travail annuel en termes d'observation. Focus indéniable sur les orientations voulues par son Conseil d'administration, l'agence témoigne également de sa qualité d'expertise en complétant ce rapport de différents croisements, tous issus des observatoires ou des bases de données animés par les collaborateurs de l'AGORAH.

Par cet ouvrage, l'AGORAH démontre son dynamisme et poursuit sa progression en tant qu'outil de prospective territoriale de premier plan à La Réunion, et espère en cela, répondre aux attentes exprimées des différents acteurs de l'aménagement.



Fabienne COUAPEL-SAURET
Présidente de l'AGORAH



La finalité profonde de l'AGORAH, en s'appuyant sur un savoir-faire de vingt-trois ans et sur une équipe pluridisciplinaire renouvelée, consiste à accompagner les acteurs de l'aménagement et de la société civile à une meilleure compréhension du territoire, afin de les aider à anticiper et bien orienter l'évolution rapide de l'île. Pour comprendre La Réunion d'aujourd'hui et de demain, l'agence d'urbanisme propose donc de l'observer, de mesurer les grandes tendances de sa progression et d'évaluer les phénomènes de mutations qui s'opèrent en elle progressivement. Ces constats objectifs, factuels, statistiques, partagés et validés collégialement, apportent ainsi tout le matériau quantitatif et qualitatif nécessaire à l'expertise technique qui constitue la prospective territoriale.

Cette vision de l'aménagement du territoire s'articule autour d'un fil conducteur structurant : le Schéma d'Aménagement Régional (SAR). En effet, les préconisations inhérentes au SAR en vigueur (approbation en Novembre 2011), portent l'ambition d'un territoire équilibré, fort d'un développement durable, qui préserve le Grand Paysage, dynamise les espaces urbanisés et identifie à moyen ou long terme, les zones prioritaires d'urbanisation. En corrélation avec toutes les projections du SAR définies sur une vingtaine d'années (même si réglementairement, le document réglementaire s'étale sur dix ans), l'AGORAH développe alors, dans le cadre de ses missions partenariales, des observatoires dédiés, tous empruntés d'une même méthodologie de pilotage.

D'un point de vue thématique, les observatoires de l'AGORAH sont rattachés aux différents Pôles techniques de l'agence : Urbanisme, Habitat et Environnement. Effectivement, à ce jour, dix Missions structurent la réflexion au sein de l'AGORAH et a vocation à observer, étudier et animer les réseaux d'acteurs en lien avec son sujet. Il s'agit des champs suivants : composition et ingénierie urbaines ; mobilités durables et équipements publics ; urbanisme réglementaire et occupation du sol ; urbanisme économique et commercial ; habitat privé ; immobilier ; logement social, habitat indigne et rénovation urbaine ; déchets et énergies ; risques naturels ; écologie urbaine.

D'un point de vue méthodologique, les observatoires de l'AGORAH suivent un pilotage strict, pour lequel l'agence s'engage d'une part, à une sécurisation et une fiabilité des données (obligatoirement partagées et validées par les acteurs de terrain en comités techniques et de pilotage), et d'autre part, à leur actualisation régulière. Ainsi, l'AGORAH poursuit progressivement depuis mi-2013, la mise à jour de toutes ses bases de données, tant d'un point de vue statistique que dans leur analyse.

Depuis mon arrivée à l'AGORAH, et en total accord avec les orientations de notre Conseil d'Administration et de notre Présidente, j'ai souhaité refonder un projet d'entreprise digne des attentes de nos partenaires et des acteurs réunionnais, et en même temps, fort du potentiel dont dispose l'AGORAH à faire figure de proue dans la prospective territoriale. Particulièrement volontariste dans la démarche « d'open-data » (ouverture de l'information à tous), il m'a semblé essentiel que l'agence puisse proposer un outil de connaissance, présentant les données observées par l'AGORAH et témoignant de ses capacités à les croiser entre elles. L'idée de ce « Bilan des observatoires de l'AGORAH », est évidemment de le reconduire chaque année, afin d'apporter à chacun, une vision fine et fiable de l'aménagement à La Réunion, reconnue par tous et faisant référence.

Dans ce premier ouvrage en date de 2014, l'équipe et moi-même avons souhaité scinder le document en deux parties : un volet technique qui deviendra dès l'an prochain comparatif et qui reprend dix observatoires ou bases de données principales de l'agence, puis un volet qualitatif de croisements, permettant la focale sur dix sujets essentiels à la compréhension de notre île. Par ailleurs, nous avons souhaité une lecture facilitée des informations, grâce à un formalisme récurrent et clair, quel que soit l'observatoire abordé. Enfin, par souci de transparence, nous avons indiqué les données parfois partielles au moment de l'élaboration du document, le plus souvent dans l'attente de la validation des acteurs de terrain que par absence de renseignement.

Aussi, en remerciement des partenaires de l'agence qui m'ont fait confiance dans cette idée de publication, et au nom de tous les collaborateurs de l'AGORAH qui ont été très investis dans ce nouveau projet, je vous souhaite une excellente lecture du « Bilan 2014 des Observatoires de l'AGORAH ».



Delphine DE DEA
Directrice générale de l'AGORAH

Méthode

OBJET DU DOCUMENT

Les observatoires représentent le socle de l'agence et la mémoire vivante du territoire. Véritables outils d'aide à la décision pour les politiques publiques, ils 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

Afin de valoriser ce travail, l'AGORAH a mis en place un bilan 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 diagnostiquent l'aménagement du territoire au niveau local et à terme, mesurent les performances des politiques publiques.

ENGAGEMENT À LA SÉCURISATION DES DONNÉES

Afin d'accompagner au mieux l'AGORAH, une nouvelle arborescence a été mise en place. L'objectif de cette restructuration du serveur était de faciliter le travail en équipe, en « mode projet ».

Cette nouvelle arborescence 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 de données collectées d'autre part.



CONTENU

Pour la simplicité de lecture, nous avons choisi de présenter le contenu de chaque observatoire selon la forme standardisée suivante :

		CONTEXTE - 0,5 p
CONTEXTE REGLEMENTAIRE - 0,5 p		METHODOLOGIE - 1 p
ENJEUX & OBJECTIFS - 0,5 p		TENDANCES - 1 p
PRESENTATION DONNEES - 1 p		
CONCLUSION - 0,5 p		

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

- + Observatoire Réunionnais des Déchets ;
- + Observatoire des Risques Naturels ;
- + Observatoire des Loyers Privés ;
- + Observatoire de l'Habitat Indigne ;
- + Observatoire du Foncier Économique ;
- + Base permanente des POS/PLU ;
- + Base des Équipements ;
- + PEIGEO.

Une présentation synthétique des deux thématiques suivantes est également proposée :

- + Demande de Valeur Foncière (DVF) issue de l'Observatoire des Transactions Immobilières et Foncières (OTIF) ;
- + Etalement urbain.

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 ses 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 :

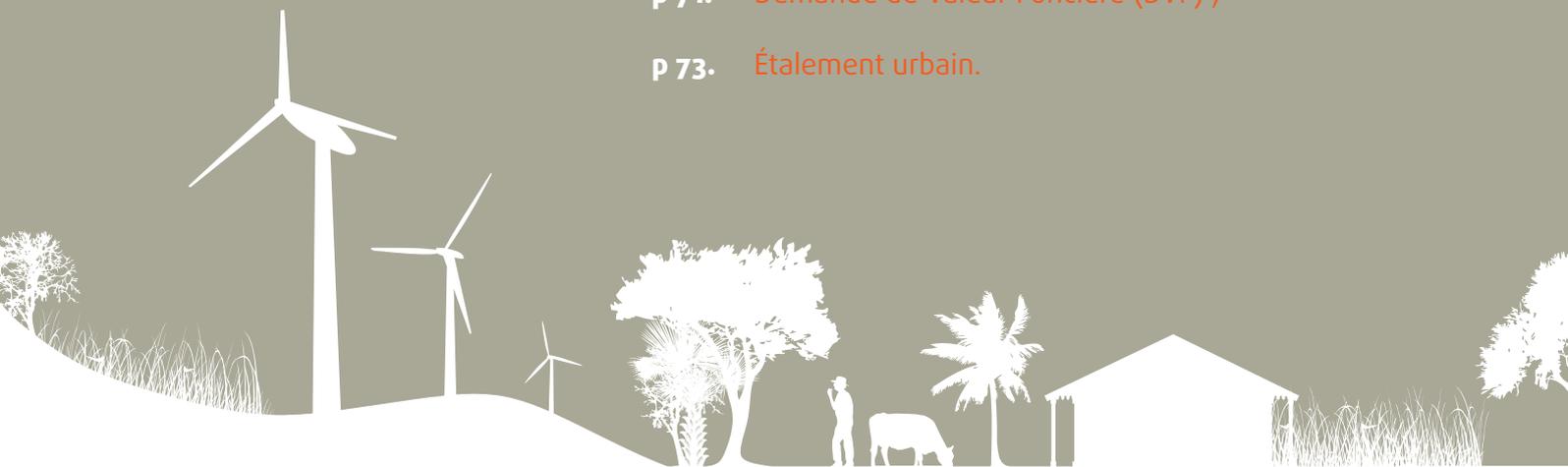
+ un centre de ressources équipé de systèmes d'information géographiques de pointe ;

+ 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.

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 (COFIL) composé des acteurs intéressés par la thématique en question ;
2. Réunion de ses instances animée par le chargé d'études dédié de l'AGORAH pour définir notamment les contours de l'observatoire et les données qui seront collectées
3. Constitution d'un modèle de données issu des échanges avec les instances gouvernantes de l'observatoire ;
4. Création par le pôle Ressources de l'AGORAH d'une base de données dédiée, permanente et sécurisée ;
5. Recueil de l'information en continu par le chargé d'études dédié de l'AGORAH et animation du réseau d'acteurs pour notamment identifier les améliorations et consolidations de l'observatoire ;
6. Valorisation des données de l'observatoire dans les publications de l'AGORAH et sur la Plateforme d'Echange de l'Information Géographique à La Réunion, PEIGEO.

- p 09. Observatoire Réunionnais des Déchets ;
- p 17. Observatoire des Risques Naturels ;
- p 23. Observatoire des Loyers Privés ;
- p 31. Observatoire de l'Habitat Indigne ;
- p 39. Observatoire du Foncier Économique ;
- p 47. Base permanente des POS/PLU ;
- p 55. Base des Équipements ;
- p 63. Plateforme d'Échange de l'Information Géographique à La Réunion (PEIGEO) ;
- p 71. Demande de Valeur Foncière (DVF) ;
- p 73. Étalement urbain.



SYNTHÈSE DES OBSERVATOIRES



REUSE REPAIR RECYCLE



L'Observatoire Réunionnais des Déchets (ORD)

CONTEXTE

En 2014, l'AGORAH s'est vue confier par ses partenaires institutionnels, la mise en œuvre, le déploiement et le pilotage de l'Observatoire Réunionnais des Déchets.

En effet, le besoin de création d'un observatoire des déchets à l'échelle d'un territoire tel que celui de La Réunion est une demande récurrente des acteurs du secteur déchets et des pouvoirs publics.

Cette mission s'inscrit dans un contexte réunionnais prégnant en termes de gestion des déchets, avec de multiples enjeux ; à ce titre cet outil revêt une importance notable.

La gestion des déchets à La Réunion connaît en effet de forts enjeux, notamment en termes de réduction des déchets à la source (env. 610 kg de DMA^{#1} collectés par habitant en 2008, soit une augmentation d'env. 2% en deux ans), de structuration des filières, de poursuite de l'optimisation du tri (déchets recyclés : 17% en 2006 et 22% en 2008), et de sensibilisation des populations à ce sujet.

Par ailleurs, le contexte insulaire tend également à complexifier la situation : la difficulté à atteindre une rentabilité économique pour les structures et les filières locales n'en est qu'une des facettes.

Mais la problématique la plus prépondérante à court terme concerne le traitement des déchets non valorisables du territoire puisque les deux exutoires vers lesquels ils sont actuellement orientés, les ISDND^{#2} de Saint-Pierre et de Sainte-Suzanne arriveront respectivement à saturation en 2015 et en fin d'autorisation administrative d'exploiter en 2014 (renouvellement actuellement en cours).

C'est dans ce cadre que les pouvoirs publics locaux ont entériné l'émergence d'un observatoire réunionnais des déchets qui a été confié à l'AGORAH.



^{#1} / DMA : Déchets Ménagers et Assimilés

^{#2} / ISDND : Installation de Stockage des Déchets Non Dangereux



CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

La réglementation nationale et européenne n'impose pas stricto sensu de prescriptions vis-à-vis de la création d'un observatoire des déchets, mais via plusieurs orientations et grands principes, elle a permis d'insuffler un besoin d'observation vis-à-vis de l'environnement, et plus spécifiquement des déchets. Ces grandes orientations sont les suivantes.

Droit d'information du public :

Il s'agit de l'un des grands principes du Code de l'Environnement : l'information du public sur les effets pour l'environnement et la santé publique des opérations de production et d'élimination des déchets.

Ainsi, « Toute personne a le droit d'être informée sur les effets préjudiciables pour la santé de l'homme et de l'environnement, du ramassage, du transport, du traitement, du stockage et du dépôt des déchets ainsi que des mesures prises pour prévenir ou compenser ces effets » (article L125-1 du Code de l'Environnement).

Planification des déchets :

Ce principe, qui possède un caractère réglementaire, induit une forte nécessité d'observation des gisements de déchets en présence.

A l'échelle de La Réunion, les principaux documents de planification des déchets issus de ce principe sont les suivants :

- + PDEDMA ^{#3} : Plan porté et révisé par le Conseil Général en juin 2011. Le PPGDND ^{#4}, porté par le Conseil Général et actuellement en cours d'élaboration devrait lui succéder prochainement.
- + PREDIS / PREDAMA ^{#5} : Plan porté et approuvé en novembre 2010 par le Conseil Régional.
- + PGDBTP ^{#6} : Plan porté et approuvé en septembre 2005 par le Préfet.

Besoin d'observation statistique national et européen :

La Communauté Européenne présente également un besoin d'évaluation des politiques environnementales de ses différents Etats membres : Eurostat, l'Office statistique de l'Union européenne, assure la gestion de ce besoin commun.

En France, cette coordination est assurée par le SOeS ^{#7}; ce service assure la réponse au RSD ^{#8}. Ce dernier instaure une obligation de réponse biennale aux

pays membres de la communauté européenne, sur la production et le traitement des déchets (hors déchets nucléaires).

Le cadre réglementaire de ce besoin d'observation statistique sur les déchets est le suivant :

- + Règlement européen n° 2150/2002 relatif aux statistiques déchets de novembre 2002.
- + Directive cadre sur les déchets 2008/98/CE du 19 novembre 2008.

Projet de réglementation (UE)

La Commission européenne a publié le 2 juillet 2014 une proposition de directive du Parlement européen et du Conseil (Proposition de directive COM (2014) 397) modifiant six directives déjà transposées au Code de l'Environnement (directive 2008/98/CE relative aux déchets, directive 94/62/CE relative aux emballages et aux déchets d'emballages, directive 1999/31/CE concernant la mise en décharge des déchets, directive 2000/53/CE relative aux véhicules hors d'usage, directive 2006/66/CE relative aux piles et accumulateurs ainsi qu'aux déchets de piles et d'accumulateurs, directive 2012/19/UE relative aux déchets d'équipements électriques et électroniques).

L'objectif de cette proposition, si elle est adoptée, est de tendre à détourner les quantités importantes de matières premières secondaires des flux de déchets, en vue d'optimiser l'utilisation efficaces de ces ressources. Plus largement, ce projet vise un changement de paradigme, en favorisant la mise en œuvre d'une économie circulaire, avec les effets positifs que cela induirait en termes économique, social et environnemental.

Le cas échéant, ce projet de directive, ainsi que les transpositions en droit français qui en résulteraient (notamment sur le Code de l'Environnement et Code Général des Collectivités Territoriales) seront prises en compte par l'observatoire réunionnais des déchets.

^{#3} / PDEDMA :

Plan Départemental d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés

^{#4} / PPGDND :

Plan de Prévention et de Gestion des Déchets Non Dangereux

^{#5} / PREDIS/PREDAMA : Plan Régional d'Élimination des Déchets Industriels Spéciaux et des Déchets Autres que Ménagers et Assimilés

^{#6} / PGDBTP :

Plan de Gestion des Déchets du Bâtiment et des Travaux Publics de La Réunion

^{#7} / SOeS :

Service de l'observation et des statistiques, Ministère de l'Environnement

^{#8} / RSD :

Règlement Statistique européen sur les Déchets.



ENJEUX ET OBJECTIFS

Les principaux objectifs et missions de l'observatoire des déchets au regard des besoins des acteurs institutionnels et professionnels du secteur (entérinés par les membres du COTECH le 24 avril 2014 et ceux du COPIL le 26 juin 2014) sont les suivants :

- + Observation exhaustive et homogène de l'ensemble des gisements de déchets produits sur le territoire et des filières associées (via la création et le fonctionnement de bases de données)
- + Analyse dynamique des données (indicateurs de suivi des déchets, analyse croisée des bases de données AGORAH, spatialisation des données SIG)
- + Publication de bilans périodiques relatifs à la gestion des déchets du territoire, à partir des bases de données et analyses, en vue de constituer des outils techniques et d'aide à la décision concertée, à destination des collectivités ainsi que des professionnels de la filière Déchets
- + Rôle de centralisation et d'agrégation des données
- + Mise en cohérence de l'observation locale avec les besoins d'observations nationaux et européens
- + Comparaison de la situation de La Réunion à d'autres territoires
- + Anticipation des besoins futurs en adoptant une vision prospective : assurer la production de données projetées
- + Coopération avec les pays de la zone Océan Indien pour favoriser l'émergence d'une politique durable et commune de la gestion des déchets
- + Communication sur la prévention, la réduction, la valorisation et le traitement des déchets, tant à destination des citoyens que des différents acteurs de la filière.

Ces objectifs centraux seront amenés à être complétés et enrichis au cours du processus de création partenariale de l'observatoire.

In-fine, l'objectif central de cet outil qu'est l'observatoire, est de contribuer à la mise en œuvre d'une politique de gestion durable des déchets du territoire, par le biais d'une meilleure connaissance commune du domaine des déchets.

MÉTHODOLOGIE

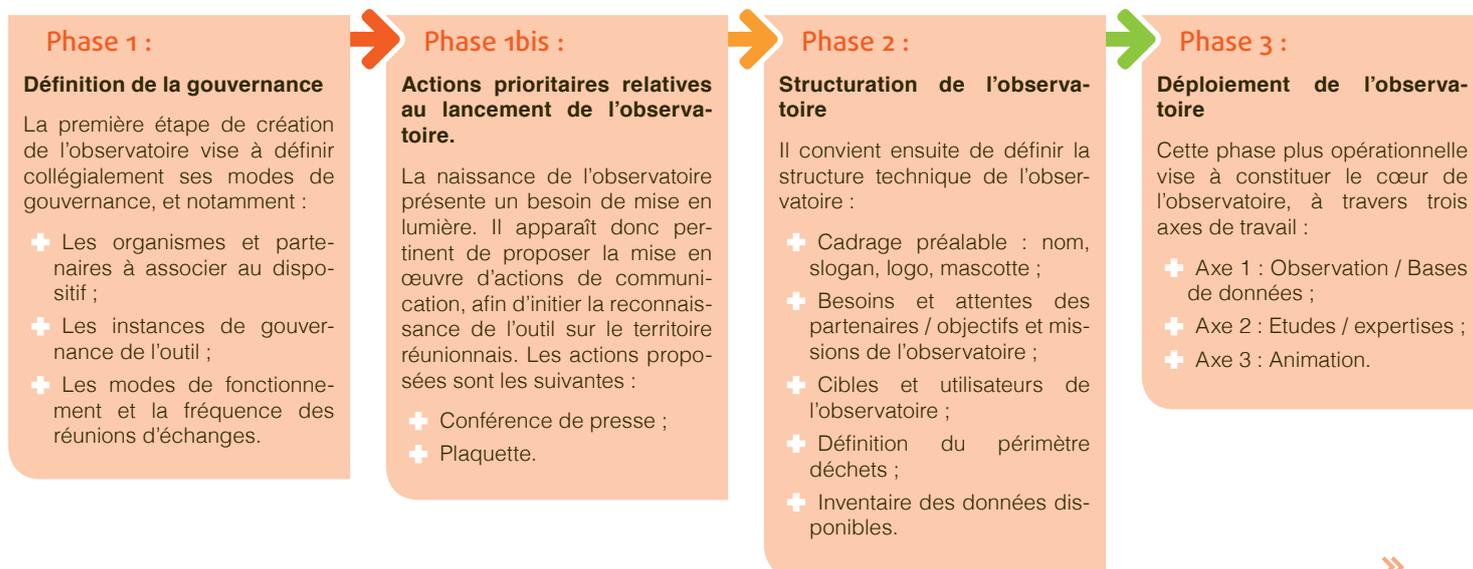
L'année 2014 constitue pour l'observatoire réunionnais des déchets une étape de création et de construction partenariale.

Dans ce cadre, la méthodologie de construction de l'observatoire proposée par l'AGORAH est présentée ci-après. Elle se décline sous forme de propositions qui ont vocation à être soumises aux partenaires de l'observatoire, pour être validées collégialement, et constituer ainsi un socle commun pérenne.

Le processus proposé par l'AGORAH se veut être à la fois exhaustif, simple et souple, en vue de s'adapter à l'évolution des besoins et d'emporter l'adhésion de tous.

Cet outil est actuellement co-financé par l'ADEME et l'AGORAH.

La méthodologie de création de l'observatoire s'articule en 4 phases :



AVANCEMENT DU PROCESSUS DE CRÉATION

Pour cette première année 2014 d'existence de l'observatoire, son bilan s'apprécie en termes de construction de l'outil, plutôt qu'en termes de données et éléments d'observation.

Ainsi, à fin novembre 2014, le point d'avancement relatif au processus de création de l'observatoire est le suivant.

Gouvernance et pilotage

Dans le cadre de ce processus, plusieurs rencontres partenariales ont été effectuées, en vue de valider différents points de structuration de l'outil. Il s'agit de :

- + COTECH #9 n°1 (24 avril 2014)
- + COPIL #10 n°1 (26 juin 2014)
- + COTECH n°2 (9 juillet 2014)

#9 / COTECH :
Comité Technique

#10 / COPIL :
Comité de Pilotage

En parallèle de ces rencontres, le pilotage de l'outil a été assuré par le coordonnateur AGORAH (préparation des réunions, productions techniques, etc.)

Phase 1 : Définition de la gouvernance

Cette première phase consistait à définir collégalement avec les partenaires institutionnels les modalités de gouvernance de l'observatoire, à savoir les fonctions et instances de gouvernance à créer, les partenaires à y associer, et leurs modalités de fonctionnement.

Le choix des partenaires (formalisé à l'occasion du COTECH 1 et du COPIL 1) ont amené la gouvernance de l'outil à se définir comme suit : [cf. Tableau récapitulatif en page opposée]

Phase 1 bis : Actions prioritaires relatives au lancement de l'observatoire

En parallèle du processus de création de l'observatoire (phase 1 notamment), il apparaissait que la naissance de cet outil présentait un besoin de mise en lumière, et cela dès que possible.

La mise en œuvre d'actions de communication a donc été effectuée, afin d'initier la reconnaissance de l'observatoire sur le territoire réunionnais.

Les actions proposées étaient les suivantes :

- + Conférence de presse : réalisé le 14 mai 2014, ce point presse a fait l'objet d'une présentation de l'observatoire et d'un dossier de presse à l'attention de la presse écrite et radio. Cet événement a ensuite fait l'objet de plusieurs articles et mentions dans la presse locale (Réunion 1ère, Le Quotidien, le JIR, ZINFOS974, ADIR MAG, Eco-Austral)
- + Plaquette de communication : ce document est programmé pour la fin de l'année 2014, à l'occasion de la publication simultanée d'un jeu de plaquette des différents observatoires portés par l'AGORAH

Phase 2 : Structuration de l'observatoire

Cette phase consistait à définir la structure technique de l'observatoire.

Parmi les différents éléments structurants que l'AGORAH proposait de définir collégalement, les partenaires ont souhaité prioriser les points fondamentaux de l'observatoire, à savoir :

- + Objectifs et missions de l'observatoire (voir ci-avant)
- + Cadrage du périmètre déchets de l'observatoire : principe d'exhaustivité du périmètre
- + Inventaire des données disponibles : ce point fondamental à la constitution des bases de données de l'observatoire a fait l'objet d'un 1er échange partenarial spécifique (COTECH n°2 du 9 juillet 2014). L'AGORAH effectue actuellement un approfondissement de cet inventaire auprès des fournisseurs potentiels de données.

Phase 3 : Déploiement de l'observatoire

Cette 3ème phase s'articule selon les 3 principes fondateurs des observatoires de l'agence (observation / expertise / animation). L'avancement de cette étape est le suivant :

- + Observation / base de données : En parallèle de l'inventaire des données, la collecte des données les plus accessibles, ainsi que la structuration informatique de la future base de données sont en cours de réalisation. L'objectif est ici de tester à l'AGORAH une première version de la base de données, avant de la présenter aux partenaires.
- + Expertise : l'étude « État des lieux des dépôts sauvages » a été initiée à l'occasion d'une réunion de lancement avec les partenaires, le 16 septembre 2014. Elle est actuellement en cours de réalisation, elle sera présentée au premier trimestre 2015.
- + Animation : Ce volet, non prioritaire, n'a pas pour le moment été initié avec les partenaires de l'observatoire, mais sera porté par l'AGORAH dans le cadre de ses missions fondamentales.



		ROLE / FONCTION	COMPOSITION
COMITE DE PILOTAGE (COFIL)	Instance décisionnelle	<ul style="list-style-type: none"> > Décide des orientations de l'observatoire > Consulte les autres instances pour avis 	<p>Niveau « Présidence » (avec appui possible des « Directions générales / techniques ») de :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ État (Préfecture voire Services) ✓ Conseil Régional ✓ Conseil Général ✓ ADEME (financeur ORD) / ARS ✓ AGORAH ✓ EPCI ✓ Syndicat Mixte (SMTDRSO) ✓ Chambres consulaires (CCI/CMA/CA) ✓ AMDR
COMITE TECHNIQUE (COTECH)	Instance technique	<ul style="list-style-type: none"> > Réflexion et avis technique > Force de proposition technique 	<p>Niveau « Direction générale / technique » et/ou « chargé de mission » de :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Partenaires du COFIL ✓ Services de l'Etat : SGAR/DEAL/DAAF ✓ ADIR, SICR (+Eco-Emballages), CERBTP, BRGM ✓ Principaux professionnels et prestataires de services du secteur déchets : STAR, VEOLIA, Propreté, HCE, NICOLLIN Réunion, SEMRRE, RVE, etc.
COMITE CONSULTATIF (CC)	Instance d'échange professionnel	<ul style="list-style-type: none"> > Mise en perspective des actions et orientations menées par l'observatoire (points d'étapes / prise de recul) 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Partenaires du COTECH ✓ Partenaires institutionnels connexes : OLE / CCEE / CESER / INSEE / Académie-Rectorat / EDF / SIDELEC / Energies Réunion SPL / La Réunion Economique / Parc National / Réserve Marine / ONF / CIRAD ✓ Prestataires de services déchets : (pré)-collecte / tri / DD / filières (métal, bois, verre, DI, BTP, cartouches-toners, déchets carnés, DASRI), REP (HU, batteries, pneumatiques, VHU, piles/accus, DEEE, etc.), traitement ✓ Producteurs boues de STEP : VEOLIA EAU / CISE / LA CREOLE ✓ Associations : <ul style="list-style-type: none"> - Environnement / Ecologie : SREPEN / ECOLOGIE REUNION / Association Respire Bel Air / VIE OCEANE / Surf Rider Fondation / BAND COCHON / GRANDDIR - Protection des consommateurs : UFC Que Choisir - Social : EMMAUS / Ressourcerie Lela / GRANDDIR ✓ Autres : <ul style="list-style-type: none"> - ACERBAT - Gros producteurs industriels de déchets (IAA par exemple)
COORDONATEUR	Instance coordinatrice	<ul style="list-style-type: none"> > Coordonne la gouvernance et les instances de l'observatoire (gestion de projet) > Pilotage technique de l'observatoire (recensement, production, valorisation de la donnée) 	<p>Directeur d'études AGORAH</p>



CONCLUSION

Perspectives 2015 : Sur la base de l'avancement 2014 de la création de l'observatoire réunionnais des déchets, la poursuite du déploiement de cet outil sur l'année 2015 sera recentrée sur deux actions prioritaires essentielles. Il s'agit de :

Base de données / publication des données :

Cet objectif central de constitution des bases de données, en vue de produire un premier jeu de données est le principal objectif pour 2015. Il se décompose selon les tâches suivantes :

- + Finalisation de l'inventaire de données
- + Finalisation de la collecte d'une première série de données ;
- + Structuration et création de la base de données ;
- + Test et exploitation de la base de données ;
- + Publication d'une première série de données.

Expertise :

Étude « État des lieux des dépôts sauvages » : cette étude, lancée en septembre 2014 devrait être publiée en début d'année.

Les autres actions, dites secondaires, qui sont présentées à travers le planning prévisionnel de création de l'observatoire seront entreprises en fonction de l'avancement des actions prioritaires précitées. ■

Responsable du Pôle Environnement et Directeur d'études déchets :

Maxime LECLERCQ - leclercq@agorah.com
0262 72 15 38 (ligne directe) // 0692 79 96 11 (GSM)



Pôle Environnement de l'AGORAH

La gestion de l'environnement au travers de l'aménagement du territoire fait appel à de multiples compétences. A ce titre, le Pôle Environnement de l'AGORAH est aujourd'hui centré sur les thématiques suivantes :

- > Les déchets : porte principalement sur le développement de l'Observatoire Réunionnais des Déchets
- > L'énergie : co-animation, avec la DEAL, du Comité 4 « climat, aménagement, transport », du dispositif Gouvernance Energie
- > Les risques naturels : repose notamment sur le pilotage de l'Observatoire des Risques Naturels de La Réunion
- > Ecologie urbaine : thématique développée autour du principe de Trame Verte et Bleue (TVB)

Ci-contre: Déchetterie de Saint-Leu/Pointe des cha-teaux - Bennes de collecte des déchets



Photo ©Maxime Leclercq, accord TCO



SE S E E T T E N S



L'Observatoire des Risques Naturels (ORN)

CONTEXTE

La Réunion, île volcanique de l'Océan Indien, est souvent considérée comme un véritable « laboratoire à ciel ouvert » des risques naturels, du fait de ses caractéristiques climatiques, du particularisme de son histoire géologique, et du dynamisme de sa démographie.

Au total, 6 aléas naturels considérés comme « majeurs » en raison de leur fort potentiel d'endommagement sur la sécurité des enjeux (biens et personnes), affectent de manière récurrente ce territoire circonscrit et contraint :

Face à un tel constat, les politiques publiques locales ont favorisé l'émergence d'actions communes, notamment portées par l'Observatoire des Risques Naturels :

- + Création d'outils innovants (observation, spatialisation, modélisation)
- + Engagements significatifs en faveur du développement et de l'entretien d'une « mémoire commune du risque »

6
aléas
majeurs

37%
des
Réunionnais
soumis à un PPRI
en 2011

Inondations,



Mouvements de terrain,



Cyclones / tempêtes,



Éruptions volcaniques /
séismes,



Houles / marées de
tempête / tsunamis,



Feux de forêts.



CONTEXTE REGLEMENTAIRE

La réduction de la vulnérabilité est, du point de vue de la doctrine européenne et nationale, l'un des piliers de la prévention des risques, puisqu'elle vise à protéger les personnes, les biens et les activités des conséquences négatives des phénomènes naturels.

Elle est même de plus en plus présentée comme la principale alternative aux mesures structurelles (actions directes sur les aléas), souvent très difficiles à mettre en œuvre pour des raisons financières, techniques ou politiques. Les fondements réglementaires de cette politique sont les suivants :

- + La Directive Européenne Inondation 2007/60/CE, qui pose la déclinaison de plusieurs dispositifs de gestion emboîtés : Stratégie Nationale de Gestion du Risque Inondation, Plans de Gestion du Risque Inondation (PGRI) à l'échelle de chaque district hydrographique, Stratégies Locales de Gestion du Risque Inondation (SLGRI) dans les Territoires à Risques Importants (TRI), ces derniers constituant des zones à forte concentration d'enjeux préalablement identifiées dans chaque PGRI.

- + La Loi n° 2014-58 du 27 janvier 2014 relative à la modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles (MAPAM), qui crée une compétence obligatoire de «gestion des milieux aquatiques et de prévention des inondations» affectée aux communes, avec transfert automatique aux EPCI à fiscalité propre.

- + Les Plans de Prévention des Risques Naturels (PPRn) : institués par la loi Barnier du 2 février 1995, ils réglementent l'occupation du sol en fonction du degré de gravité des aléas naturels en présence

Afin d'évaluer cette politique des risques naturels en matière d'aménagement du territoire, la Direction Générale de la Prévention de Risques (DGPR) du Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie, la Caisse Centrale de Réassurance (CCR) et la Mission des sociétés d'assurance pour la connaissance et la prévention des risques naturels (MRN) ont signé le 3 mai 2012 une convention de partenariat qui fonde l'Observatoire National des Risques Naturels (ONRN). Cet outil a vocation à fonctionner en réseau avec des observatoires locaux, régionaux ou départementaux des risques naturels, dans lequel l'Observatoire des Risques Naturels de La Réunion a toute légitimité.

ENJEUX ET OBJECTIFS

À La Réunion, les pertes en vies humaines et les dégâts sur les enjeux (habitat, activités et services, infrastructures, réseaux) sont majoritairement imputables à l'aléa cyclonique / tempête tropicale. Ce type d'évènement hydrométéorologique est en effet à l'origine de multiples phénomènes dévastateurs, qu'ils se produisent isolément ou de manière imbriquée :

- + Action combinée des vents forts et de la pluie ;
- + Inondations par débordement de ravine ou ruissellement urbain ;
- + Submersion marine et érosion littorale ;
- + Mouvements de terrain de type glissements liés aux sols détrempés, ou de type éboulements liés à la déstabilisation de berges / pans de versant / falaise.

À ces aléas les plus récurrents et intenses s'ajoutent d'autres phénomènes (volcanisme, sismicité, feux de forêt), qui ont aussi un potentiel d'endommagement des biens et des personnes, sachant que les procédures PPRn ne couvrent que les risques d'inondation et de mouvements de terrain (aléas côtiers : à venir prochainement). Mais au-delà de l'exposition de l'île aux aléas sus-cités, le contexte fonctionnel et socio-économique (insularité, pressions foncières, crise de l'emploi etc.) tend à rendre La Réunion d'autant plus sensible aux risques naturels.

Afin de réduire les risques naturels encourus, dont le risque inondation, une véritable politique de diminution des enjeux et des vulnérabilités qui y sont associées dans les zones les plus exposées, est menée par les acteurs locaux décisionnels et opérationnels. C'est pourquoi l'Observatoire des Risques Naturels de La Réunion a été confié à l'AGORAH, agence d'urbanisme locale compétente en matière d'observation, d'expertise et d'animation au service d'un aménagement durable du territoire.

L'Observatoire des Risques Naturels résulte d'une démarche multi-acteurs (Etat, Région Réunion, etc.). Mis en œuvre depuis mars 2012, il constitue un outil partenarial d'évaluation et d'aide à la décision, un espace privilégié d'échanges et de débat au service des acteurs locaux.

Trois objectifs principaux lui sont ainsi dévolus :

- + Structurer l'observation des risques naturels à travers le temps et l'espace
- + Contribuer au développement d'une véritable culture commune du risque
- + Renforcer la concertation/ mobilisation des acteurs, et la mutualisation des moyens



METHODOLOGIE

Missions :

Les principales réalisations et missions à venir de l'Observatoire des Risques Naturels s'organisent en trois axes d'intervention majeurs :

1. Améliorer la connaissance et informer sur l'état des risques :

- Reprise et gestion continue du site internet www.risquesnaturels.re
- Co-crédation d'un module cartographique PEI-GEO (accès grand public aux données réglementaires des Plans de Prévention des Risques Naturels, à l'échelle parcellaire) ;
- Contribution à la prise de conscience locale du risque : actions de sensibilisation (partenariat PIROI / AGORAH en cours de montage) ;
- Création d'un centre de ressources.

2. Intégrer les risques naturels au sein des politiques d'aménagement :

- Accompagnement des acteurs institutionnels : suivi des actions du Schéma de Prévention des Risques Naturels (SPRN) et des indicateurs risques naturels du Schéma d'Aménagement Régional (SAR), fiabilisation des données PPR, etc.
- Appui aux partenaires scientifiques : projets R&D dans le cadre du POE FEDER 2014-2020.

3. Evaluer et suivre l'évolution des risques naturels et des actions mises en œuvre :

- Productions : états des lieux, diagnostics, cartographies, grilles d'évaluation, bilans, etc.

Gouvernance :

Adoptées officiellement lors du premier Comité de Pilotage de l'ORN en octobre 2012, trois types d'instances se partagent la gouvernance de cet outil partenarial placé sous la responsabilité de l'AGORAH :

- Un Comité de Pilotage, composé des principaux acteurs institutionnels et scientifiques, qui constitue l'organe décisionnel de l'ORN ;
- Un Comité Technique, au sein duquel se regroupe un éventail élargi de structures publiques, parapubliques ou privées, opérationnelles comme de recherche, intéressées par la gestion des risques naturels et son lien avec l'aménagement du territoire ;
- Un Secrétariat Technique, comité restreint formé par les principaux partenaires techniques et financiers de l'ORN ayant une fonction d'appui organisationnel.



Photo © AGORAH



PRESENTATION DES DONNEES

Observation :

Dans le cadre de sa mission d'observation et d'amélioration de la connaissance sur les risques naturels, l'ORN a créé deux bases de données qui auront vocation à être diffusées et s'étoffer dans le temps :

- + Base de données « actualités » des risques naturels, qui répertorie l'ensemble des articles de presse / vidéos / bulletins / images et cartographies qui traitent de cette thématique à l'échelle régionale voire subrégionale depuis mars 2012 : 600 sources renseignées à août 2014.

- + Base de données relative aux ressources numériques accumulées par l'ORN (documents cadre, schémas, articles scientifiques et techniques), par type d'aléa et thématique de gestion : environ 120 ressources compilées.

Concernant ces deux outils, un premier travail de synthèse a été réalisé afin de ne conserver que les ressources les plus pertinentes.

Accompagnement des acteurs :

Au titre de la reprise en interne du site internet d'information préventive www.risquesnaturels.re, initialement administré par la DEAL, l'AGORAH alimente une base de données de suivi des procédures relatives aux Porter à Connaissance (PAC), qui relèvent des études d'aléas, et aux PPR, documents réglementant l'occupation des sols sous la responsabilité des services de l'Etat. Ce fichier est actualisé au fil de l'eau, à partir d'un tableau de données transmis par la DEAL à chaque nouvelle procédure, et permet de mettre à jour les outils proposés par le site www.risquesnaturels.re : cartographies régionales (statut des PPR, état d'avancement des procédures), frise d'état d'avancement par commune, module cartographique de consultation à l'échelle parcellaire des données PPR.

Missions transversales et expertise :

L'ORN est en charge de l'harmonisation méthodologique et de l'animation du groupe technique de suivi des indicateurs « risques naturels » du SAR, à date d'approbation de ce dernier (novembre 2011). Deux indicateurs relèvent de cette thématique et sont calculés par la DEAL :

- + Superficie et population en zone d'aléa moyen ou fort
- + Pourcentage de la population couverte par un PPR inondation (PPRi)

Afin d'étoffer ce suivi et de mettre en lumière l'évolution de la politique locale de prévention du risque inondation, à compter de la valeur de référence inscrite au SAR (2006), l'ORN a constitué une base de données permettant de suivre l'évolution de la couverture réglementaire en PPRi, de 2006 à 2011, en nombre et pourcentage d'habitants concernés.

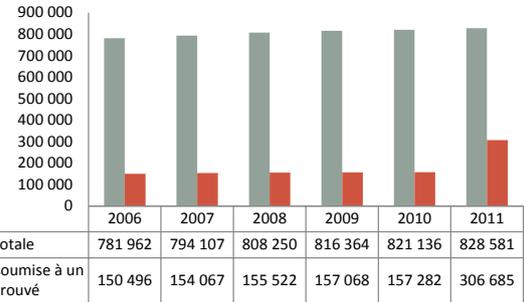


Fig. 1 Evolution du nombre d'habitants réunionnais concernés par un PPRi approuvé (2006-2011). Source : AGORAH / DEAL / INSEE

En ce qui concerne l'évolution de la couverture en PPRi entre 2006 et 2010 (cf. figure 1), aucune évolution significative du nombre d'habitants de la région Réunion concernés par un PPRi approuvé sur cette période n'est observée. Une faible variation de cette population (de l'ordre de 6 500 habitants en 4 ans) est à noter, mais elle est exclusivement imputable à l'accroissement démographique des communes considérées.

Cependant, avec l'adoption de 4 nouveaux PPRi dès 2011, on assiste à un doublement du nombre d'habitants dont la commune dispose d'un PPRi approuvé, avec 306 685 habitants concernés en 2011, soit plus d'un tiers de la population régionale.

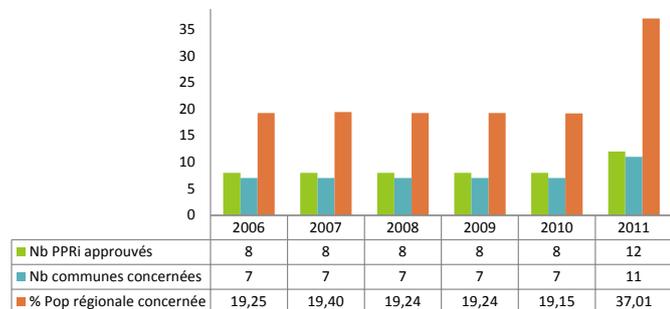


Fig. 2 Evolution de la couverture en PPRi à la Réunion (2006-2011). Source : AGORAH / DEAL / INSEE

A partir des données de recensement INSEE, on estime à moins de 20% la part de la population régionale concernée par un PPRi entre 2006 et 2010 (cf. figure 2). L'absence d'évolution des taux est liée au fait qu'aucun nouveau PPRi n'a été approuvé durant cette période : les faibles variations sont exclusivement dû aux mouvements de population (croissance démographique, solde migratoire).

La tendance à la hausse de l'indicateur attendue par le SAR se confirme cependant dès 2011, avec une augmentation de l'ordre de 18% en raison de l'approbation de 4 nouveaux PPRi (soit 37% de la population régionale concernée). Cette évolution croissante se verra confirmée sur les périodes suivantes, puisque 5 PPRi supplémentaires se sont vus approuvés en 2012 (publication en attente des données légales du recensement de la population disponibles au 1er janvier 2015).

Cette forte augmentation de la couverture en PPRi dès 2011 révèle une forte mobilisation des services de l'Etat et des collectivités les années précédentes, donnant lieu à l'approbation de 9 nouvelles procédures PPRi étalées sur 2011 et 2012.



TENDANCE

Au regard des résultats issus des outils de prévention des risques naturels à la Réunion, dont les indicateurs « risques naturels » du SAR et l'ORN, les tendances suivantes peuvent être relevées :

➤ **En zone d'aléa « moyen »** : les surfaces et les populations résidentes auront tendance à augmenter, au gré de l'accroissement de cette couverture territoriale en PPR, car ces zones ne font pas nécessairement l'objet d'une traduction réglementaire en principe d'interdiction : elles peuvent relever du principe de constructibilité, régi par des prescriptions en termes de conception/réalisation inscrites au règlement dudit PPR (mesures de prévention).

➤ **En zone d'aléa « fort »**, (principe réglementaire d'interdiction à la construction en matière d'occupation du sol) : les surfaces et le nombre d'habitants concernés vont nécessairement diminuer, au fur et à mesure de l'augmentation de la couverture du territoire en PPR. Ces procédures PPR sont aujourd'hui largement avancées pour ce qui concerne l'aléa inondation, en bonne voie pour ce qui relève de l'aléa mouvement de terrain, et en phase d'initiation pour les aléas côtiers (à ce jour : 2 PPR aléas côtiers approuvés, 7 en phase de « porter à connaissance »).

CONCLUSION

Au regard de la volonté européenne et nationale de réduction de la vulnérabilité, un important dispositif d'outils de prévention des risques naturels s'oppose à l'extension de l'habitat et plus largement de l'urbanisation dans les zones soumises à un aléa « fort », ce niveau d'aléa étant généralement traduit en principe réglementaire d'interdiction (inconstructibilité) en matière d'aménagement.

Ces outils à dimension réglementaire, tels que les PGRI, TRI ou encore PPR, ont pour objectif d'identifier les poches de vulnérabilités, afin d'éviter les pertes en vies humaines et d'abaisser les dégâts matériels, les dommages aux habitations représentant une part importante et croissante du coût total de remise en état post-crise. De surcroît, l'habitat constitue un enjeu prioritaire, en tant que lieu de vie familial, et zone de refuge voire de confinement obligatoire avant, pendant et après la crise.

Il convient donc à juste titre de poursuivre la mise en œuvre de ces outils, avec en amont une pérennisation des études ayant vocation à affiner la connaissance des phénomènes naturels et de leurs effets domino. Mais au-delà des aspects strictement réglementaires et sectoriels, il semble opportun :

➤ De favoriser la prise en compte anticipée, dans les PLU et SCoT, des zones à risques, afin de renforcer l'articulation intégrée de la prévention des risques naturels dans les projets d'aménagement et de maximiser la cohérence des dispositions réglementaires des PLU et des PPR.

➤ De coupler les dispositifs réglementaires à des actions de sensibilisation, de communication, de démocratie participative au moyen de recommandations simples en faveur de la mémoire du risque, de son acceptabilité par la population, et de la réduction de la vulnérabilité. ■

Pôle Environnement de l'AGORAH

La gestion de l'environnement au travers de l'aménagement du territoire fait appel à de multiples compétences. A ce titre, le Pôle Environnement de l'AGORAH est aujourd'hui centré sur les thématiques suivantes :

- Les déchets : porte principalement sur le développement de l'Observatoire Réunionnais des Déchets
- L'énergie : co-animation, avec la DEAL, du Comité 4 « climat, aménagement, transport », du dispositif Gouvernance Energie
- Les risques naturels : repose notamment sur le pilotage de l'Observatoire des Risques Naturels de La Réunion
- Ecologie urbaine : thématique développée autour du principe de Trame Verte et Bleue (TVB)

Chargée d'études Risques Naturels :

Marion OVIZE - ovize@agorah.com
0262 21 35 00



Observatoire des Loyers Privés de La Réunion (OLR)

CONTEXTE

En 2003, un partenariat entre la Direction Départementale de l'Équipement (DDE, aujourd'hui DEAL), l'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL) et l'AGORAH, agence d'urbanisme à La Réunion, est mis en place pour lancer une démarche d'observation des loyers privés. Entre 2005 et 2009, des publications annuelles ont été réalisées, mais à la suite de la crise immobilière de 2008, sa représentativité réelle a été remise en cause par les professionnels de l'immobilier. À l'époque, trois sources l'alimentaient : le fichier des allocataires CAF bénéficiant d'une allocation (ALS ou ALF) dans le secteur du logement privé, la saisie des offres locatives recensées dans le JIR (quotidien local) et le fichier établi par l'ADIL auprès de ses consultants locataires ou bailleurs.

Une refonte méthodologique a donc été engagée en 2010, en partenariat avec les agences immobilières. La collecte d'informations sur les logements en gestion locative a été mise en place pour obtenir une base de données régionale.

Fin 2012, dans le cadre de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (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'objectif principal a été de pérenniser ces outils en incluant des données supplémentaires sur le marché locatif de particulier à particulier, en plus de celles récupérées auprès des administrateurs de biens (agences immobilières).

La Réunion a donc été retenue parmi 17 sites pilotes pour appliquer une méthodologie d'observation des loyers commune et partagée.

Les collectivités compétentes en politiques de l'habitat et les acteurs de l'immobilier pourront, grâce à ce nouvel outil, avoir une meilleure connaissance du marché locatif privé et de son évolution.

9,87
€/m²
en 2013

loyer T1
39%
plus cher
que le T5
en 2013

* loyer moyen au m² du parc locatif privé sur l'unité urbaine de Saint-Denis



CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

La loi ALUR

Cette étude s'inscrit dans le cadre législatif de la loi relative à l'Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové. Promulguée le 27 mars 2014, elle 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 ».

La loi s'articule autour de 4 objectifs d'interventions majeurs :

- + Favoriser l'accès de tous à un logement digne et abordable,
- + Lutter contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées,
- + Améliorer la lisibilité et l'efficacité des politiques publiques du logement,
- + Moderniser l'urbanisme dans une perspective de transition écologique des territoires.

Elle impacte directement les rapports locatifs privés en prévoyant un encadrement des loyers dans certaines zones, selon les tensions de leur marché.

Jusqu'en 2017, la Réunion ne sera pas concernée par cette mesure.

Loyers plafonds en défiscalisation (logement intermédiaire)

Pour valoriser la construction de logements dans les zones tendues, les pouvoirs publics ont mis en place des mécanismes d'incitations fiscales à destination des particuliers.

Ces dispositifs d'investissement locatif permettent à un propriétaire bailleur de bénéficier d'avantages fiscaux en contrepartie d'un engagement à louer le logement vide, à usage de résidence principale, sur une durée minimale pouvant varier de 5 à 15 ans (en fonction du dispositif), et à fixer un loyer hors charges au m² maîtrisé, qui ne dépasse pas un plafond réglementaire.

C'est dans ce contexte réglementaire que la connaissance fiable des niveaux de loyers privés est devenue essentielle, et l'objectif principal de l'observatoire.

ENJEUX ET OBJECTIFS

La connaissance des loyers, un bon indicateur pour évaluer et orienter les politiques publiques

L'Etat, les collectivités locales, les organismes de logement social, les opérateurs privés et les consommateurs sont intéressés par la connaissance des loyers. Il peut en effet s'agir :

- + d'évaluer les effets macroéconomiques des politiques nationales,
- + de définir des zonages pour calibrer les aides publiques,
- + d'aider à la programmation des logements,
- + de comparer les loyers du parc privé et ceux du parc social,
- + de juger de l'opportunité de certaines opérations,
- + de permettre la régulation des loyers,
- + et d'assurer la transparence du marché pour les investisseurs et les consommateurs.

Une problématique qui concerne une grande partie de la population réunionnaise

Les loyers, leur niveau, leur évolution, leur écart selon les territoires et les caractéristiques des logements sont au cœur de la politique du logement.

Le secteur locatif privé loge près du quart des ménages à l'échelle de La Réunion et un peu plus du tiers à l'échelle de l'unité urbaine de Saint-Denis. Au cours des dix dernières années, le poste logement dans les dépenses des ménages a augmenté plus vite que leurs

revenus, impactant leur taux d'effort à la hausse. Ce constat est d'autant plus vrai pour les plus modestes. Les difficultés d'accès au logement se sont donc renforcées pour les jeunes et les actifs mobiles.

La croissance des loyers n'est pas seule en cause, il faut également y voir l'effet de l'amélioration de la qualité des logements, de l'évolution des revenus et de la réduction de la taille des ménages. Cette situation est loin d'être uniforme sur le territoire et les écarts continuent à se creuser.

Et plus particulièrement les intercommunalités

L'analyse des besoins et de la demande exprimée, de l'offre, du foncier et des niveaux de prix du marché sur le territoire d'une intercommunalité peuvent contribuer à l'élaboration et à la coordination de politiques locales pertinentes et cohérentes en matière d'habitat au plus proche des réalités, en particulier au travers des PLH.

C'est notamment autour des données relatives aux loyers que se nouent les négociations entre les collectivités, l'administration et l'ensemble des acteurs du logement.

Une bonne connaissance des loyers permet aux décideurs locaux de juger de la difficulté d'accès au logement. Ils peuvent ainsi définir une stratégie et la mettre en œuvre en jouant de la planification spatiale, des aides à la pierre, des aides fiscales, de la fixation du niveau de certains loyers (barèmes allocations, loyers parc social, loyers du parc privé).

Ils ont pour cela besoin de disposer de données sur les loyers.



MÉTHODOLOGIE

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

Le périmètre de l'expérimentation 2013 concerne l'unité urbaine de Saint-Denis, soit les communes de Saint-Denis et Sainte-Marie.

Ce territoire de 175 000 habitants représente 21% de la population réunionnaise. Par la suite, ce zonage pourrait être étendu à d'autres communes.

L'analyse de ces loyers a permis d'obtenir des prix moyens au m² en fonction de différents critères (taille du logement, ancienneté d'emménagement, année de construction, ...). Ces niveaux de prix sont à mettre en regard avec les revenus de la population, afin d'apprécier si l'offre locative privée correspond à la demande des familles.

Cet observatoire s'inscrit directement dans le cadre de la loi ALUR, qui prévoit, à moyen terme, d'encadrer les loyers dans les zones tendues, sur la base de données fiables obtenues par ce réseau d'observatoires locaux.

Ce réseau national est animé par l'ANIL et l'OLAP sous l'égide du Ministère chargé du logement.

Les statistiques sont élaborées selon une méthode commune validée par un comité scientifique indépendant.

L'identité de la méthode mise en œuvre par tous les observatoires du réseau, garantit la comparabilité de leurs résultats.

1. Collecte des données

L'observatoire recueille des données portant sur les loyers hors charges du parc privé, auprès des administrateurs de biens mais également directement auprès des locataires qui traitent avec le propriétaire (enquête ménages). Les données récoltées intègrent donc l'ensemble des caractéristiques du parc locatif privé.

2. Contrôle de l'intégrité et de la cohérence des données

Les données sont transmises au centre national de traitement, assuré par l'OLAP, qui garantit la sécurité, la confidentialité et la qualité du traitement de l'information, selon des règles validées par un comité scientifique.

3. Traitement des données

L'Observatoire effectue un redressement de l'échantillon par calage sur la structure réelle du parc. 2 425 références ont été fournies par les agences immobilières partenaires et 448 suite à une enquête téléphonique auprès de 20 000 ménages, soit un total de 2 873 logements locatifs privés loués vides.

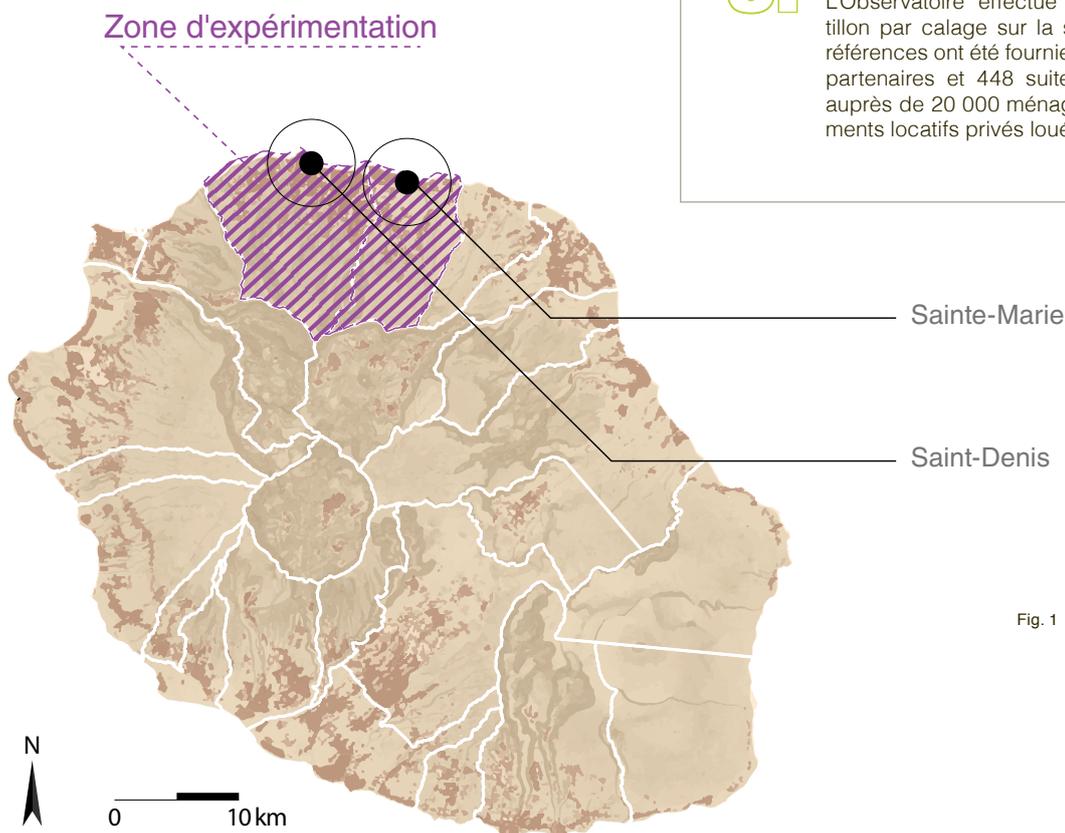
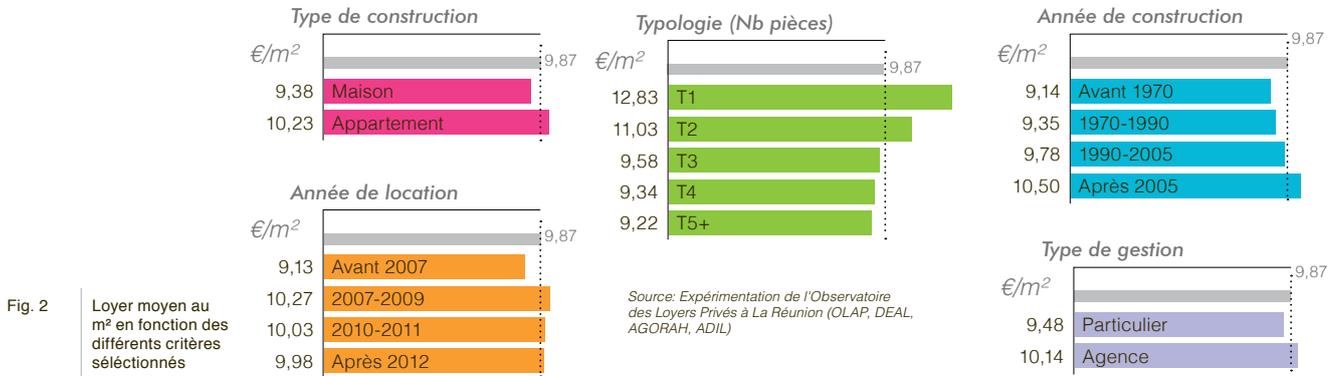


Fig. 1 | Zone d'expérimentation de l'observatoire



PRÉSENTATION DES DONNÉES



Le loyer moyen au m² constaté sur l'ensemble des logements du parc locatif privé s'établit en 2013 à : **9,87€/m²**

Les loyers moyens au m², présentés dans les graphiques ci-dessus, sont calculés à l'échelle de l'unité urbaine et ne tiennent pas compte de l'attractivité du quartier et des prestations du bien (ascenseur, varangue, place de parking...), critères influant aussi fortement sur le loyer.

A

En moyenne, un appartement se loue 0,85€ plus cher au m² qu'une maison. Cependant, ce différentiel se vérifie uniquement sur les T1 et T3. A titre d'exemple, un appartement T3 de 70m² revient en moyenne à 693€ mensuel contre 609€ pour une maison T3 de même superficie.

B

Moins le logement dispose de pièces, plus son prix est élevé au m². Le logement T1 est le plus cher du marché avec un prix de location revenant à 12,83€/m², soit 385€ de loyer mensuel pour un 30 m².

C

L'ancienneté d'un logement est un facteur minimisant du coût du loyer moyen au m². Par exemple, un logement construit après 2005 est loué à 10,5€/m² contre 9,14€/m² s'il l'a été avant 1970. Outre la diminution des superficies moyennes, l'augmentation du coût du foncier et du prix des matériaux, l'amélioration de la qualité de confort des logements récents a impliqué un coût supplémentaire à la construction, répercuté in fine sur le montant des loyers.

D

On constate une variation des loyers moyens au m² en fonction de l'année de mise en location. En effet le coût progresse jusqu'en 2009, date à laquelle la crise de l'immobilier va impacter à la baisse le montant des loyers, pour atteindre 9,98€/m² pour une mise en location après 2012.

E

Globalement, le loyer moyen au m² est supérieur dans le cas d'une gestion en agence immobilière. Toutefois ce constat diffère en fonction des typologies de logements étudiés.

A la hausse		A la baisse	
Appartement	+	Maison	-
T1	+++	T3	-
T2	+++	T4	--
		T5+	--
Loué [2007 - 2009]	+	Loué [<2007]	--
Loué [2010 - 2011]	+		
Loué [2012]	++		
Construit après 2005	++	Construit <1970	--
		Construit [1970-1990]	--
		Construit [1990-2005]	-
Géré par une agence	+	Géré par particulier	-

Légende

De 0 à 5%	+	-	De 0 à 5%
De 5 à 10%	++	--	De 5 à 10%
Supérieur à 10%	+++	---	Supérieur à 10%

Fig. 3 | Impact relatif, à la hausse et à la baisse, des différents critères sur le loyer moyen au m²



TENDANCES

Les 5 critères sélectionnés et recensés influent plus ou moins sur le montant du loyer d'un logement.

Les maisons ont un loyer au m² moins élevé que les appartements : un appartement se loue en moyenne 9% plus cher au m² qu'une maison.

Le logement le plus cher au m² est le T1 : le critère qui pèse le plus sur la fixation du loyer est celui de sa typologie (nombre de pièces), puisqu'un T1 se loue en moyenne 39% plus cher au m² qu'un T5.

Plus un logement est ancien, moins son loyer au m² est cher : les loyers au m² des T3, T4 et T5 construits après 2005 sont plus élevés que ceux datant d'avant 2000. Toutefois on remarque que les T1 construits entre 1990 et 2005 ont des loyers au m² plus élevés que les T1 construits sur la période suivante. La baisse des loyers constatée sur ce type de logement spécifique peut-être corrélée avec une production plus importante de petites surfaces, ayant entraîné un ajustement des prix.

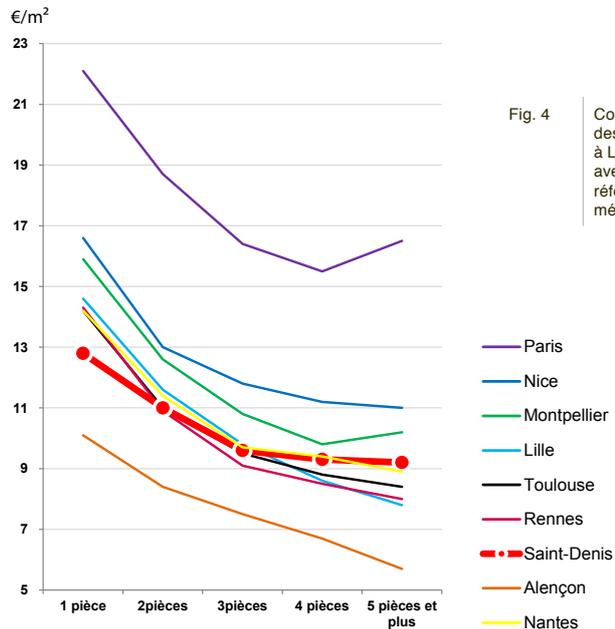
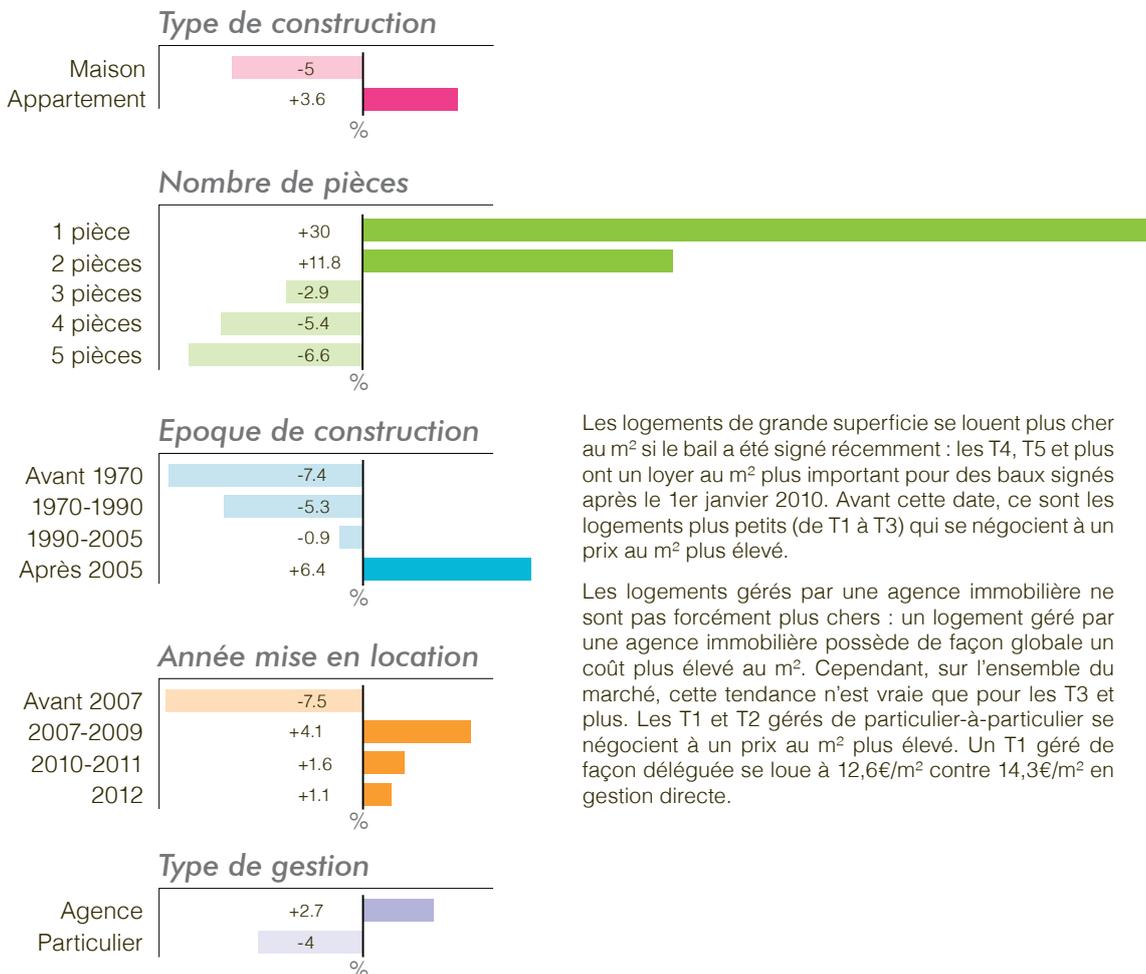


Fig. 4 : Comparaison des résultats à La Réunion avec quelques références métropolitaines

Source : Ensemble des observatoires des loyers privés participant à l'expérimentation

Fig. 5 : Impact en pourcentage des différents critères sur le loyer moyen au m²



Les logements de grande superficie se louent plus cher au m² si le bail a été signé récemment : les T4, T5 et plus ont un loyer au m² plus important pour des baux signés après le 1er janvier 2010. Avant cette date, ce sont les logements plus petits (de T1 à T3) qui se négocient à un prix au m² plus élevé.

Les logements gérés par une agence immobilière ne sont pas forcément plus chers : un logement géré par une agence immobilière possède de façon globale un coût plus élevé au m². Cependant, sur l'ensemble du marché, cette tendance n'est vraie que pour les T3 et plus. Les T1 et T2 gérés de particulier-à-particulier se négocient à un prix au m² plus élevé. Un T1 géré de façon déléguée se loue à 12,6€/m² contre 14,3€/m² en gestion directe.



CONCLUSION

Sous l'impulsion des différents dispositifs de défiscalisation (dont la loi Girardin de 2003) afin de favoriser l'investissement immobilier en outre-mer, le parc de logements locatifs privés s'est rapidement développé dans les années 2000, avec un rythme soutenu de construction annuelle. Le rendement espéré étant plus important sur les petits logements, c'est une majorité de T1 et T2 qui a été livrée, type de logement en partie déconnecté de la majorité des besoins locaux.

Mais depuis 2009, la crise immobilière a fortement freiné ce mouvement. Le report de la défiscalisation sur le logement social a permis, au travers la réalisation de logements sociaux, de maintenir un niveau de production important, mais encore insuffisant pour répondre aux ménages ne pouvant accéder ou louer dans le parc privé. Pour rappel, ¾ des ménages réunionnais sont éligibles au logement social.

De fait, devant l'insuffisance du parc social à absorber la demande croissante, une partie du parc locatif privé assure un rôle social, avec certains logements à des loyers proches de ceux du parc social, mais souvent dégradés, mal réhabilités ou moins bien situés. Le parc locatif privé remplit donc plusieurs fonctions : l'accueil des ménages mobiles, une transition avant d'accéder à la propriété, un parc refuge pour les plus démunis ne parvenant pas à accéder au logement social. Cette plurifonctionnalité lui confère un rôle fondamental dans les trajectoires résidentielles des ménages et rend son observation essentielle à la compréhension des marchés de l'habitat.

Cette première année d'expérimentation a permis d'avoir une analyse des loyers moyens à l'échelle de l'unité urbaine de Saint-Denis et de déterminer les principaux critères influant sur le niveau de ce loyer. D'autres facteurs, qui impactent aussi les montants de loyers (qualité des logements, quartier, équipements, le littoral/ les mi-pentes/les Hauts, ...), méritent d'être également mesurés en liaison avec les professionnels de l'immobilier.

C'est pourquoi cette expérimentation a été reconduite en 2014, l'objectif étant d'améliorer l'outil en l'enrichissant de nouveaux indicateurs et en augmentant sa couverture géographique.

La loi ALUR permet cette évolution rendant obligatoire la transmission des informations sur les loyers privés par les professionnels (agences immobilières et administrateurs de biens) à l'observatoire local.

2013 servira d'année de référence pour le suivi des loyers privés à la fois pour les acteurs de l'immobilier, les réunionnais et les élus. Il est en effet essentiel pour les collectivités locales de prendre connaissance et de comprendre l'offre du parc de logements privés pour orienter, élaborer et évaluer leurs politiques de l'Habitat, afin de répondre pleinement aux besoins du territoire. ■

Pôle Habitat de l'AGORAH

Les problématiques liées à l'habitat et au logement sont multiples. Elles sont en lien direct avec un aménagement du territoire réunionnais durable. A ce titre, le Pôle Habitat de l'AGORAH est aujourd'hui centré sur les thématiques suivantes :

- › Les marchés immobiliers : les loyers privés, ainsi que les transactions immobilières et foncières ;
- › La lutte contre le logement indigne ;
- › Les dynamiques de construction dans le renouvellement urbain (refaire la ville sur la ville) ;
- › Les évolutions du parc de logements sociaux ;
- › La cohésion sociale et la politique de la ville.

Thématiques :

Habitat – Logement – Marchés immobiliers – Indignité / insalubrité / indécence – Construction – Rénovation urbaine – Politique de la ville – Cohésion sociale – Parcs social et privé – Densification

Responsable de Pôle Habitat et Directeur d'études Habitat Privé :

Arnaud RITTER - ritter@agorah.com
0262 72 15 41



Ci-contre:

Saint-Denis, vue du quartier de Bellepierre





L'Observatoire de l'Habitat Indigne (OHI)

CONTEXTE

En 1999, et dans une optique de meilleure connaissance du repérage des logements insalubres à l'échelle régionale, l'AGORAH réalise le premier inventaire des zones d'habitat précaire et insalubre (ZHPI) sur 19 communes. En 2006, afin de mesurer les évolutions du phénomène, la DEAL demande l'actualisation de ce recensement qui réalisée sera par l'agence d'urbanisme à travers une couverture géographique complète du territoire. Cette étude mobilisera en interne cinq collaborateurs à plein temps pendant 2 ans.

Cet inventaire largement diffusé aux collectivités a permis de prioriser des sites d'interventions et à l'issue de ces travaux, d'engager des enquêtes et études plus fines à visée opérationnelle. C'est sur la base de ce repérage, qu'un premier PCRI (Plan Communal de Résorption de l'Insalubrité) est élaboré sur la commune de Saint-Paul puis étendue au reste du Territoire de la Côte Ouest.

Parallèlement en 2010^{#1}, sont créés dans les Départements d'Outre-Mer, les Pôles Départementaux de Lutte contre l'Habitat Indigne

(PDLHI) ainsi que les Plans Communaux et Intercommunaux de Lutte contre l'Habitat Indigne qui confirme la nécessité sur la base de recensement, d'établir des priorités d'actions pour une période de 6 ans et la mise en place des moyens humains et techniques liés. Des objectifs et principes que réaffirme la Loi Letchimy approuvée en juin 2011.

C'est dans ce contexte législatif, que l'élaboration de PCLHI-PILHI s'étend au territoire Est de l'île et à celui de la commune de Petite-Île. A ce jour, plus de la moitié des communes sont engagées dans une démarche PCLHI-PILHI. Le Territoire de la Côte Ouest est quant à lui entré dans la phase de mise en œuvre de son plan avec le recrutement d'une équipe dédiée et la construction d'un observatoire local de suivi.

En 2014, afin de valoriser et de capitaliser les données produites dans le cadre de ces plans, une mission de réflexion autour d'un observatoire régional de l'habitat indigne est demandée par l'Etat (DEAL) à l'AGORAH et les premiers résultats sont aujourd'hui disponibles.

12
PCRI /
PCLHI /
PILHI
en 2014*

6% logements
précaires
insalubres
en 2008

* finalisés ou en cours de finalisation

^{#1} / Circulaire du 17 mai 2010



CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

La circulaire du 17 mai 2010 : cette circulaire a introduit le « plan communal de lutte contre l'habitat indigne » (PCLHI) comme une démarche devant être engagée par toutes les communes et affirme au vue de l'ampleur du phénomène, la nécessité de renforcer l'animation et la coordination de l'action publique par :

- + la création de pôles départementaux de Lutte contre l'Habitat Indigne,
- + la réalisation de Plans communaux de Lutte contre l'habitat indigne,
- + la mise en place d'une politique de formation au vue de faciliter l'action de formateurs locaux.

Loi Letchimy du 23 juin 2011 et son texte d'application du 31 mars 2014 : Dans le cadre de la politique de résorption de l'habitat indigne, la loi n°2011-725 du 23 juin 2011 dite loi « Letchimy » vient apporter des outils afin de traiter au mieux les situations spécifiques aux DOM après le rapport du même nom faisant une analyse critique des opérations résorption de l'habitat insalubre.

Cette instruction à travers son dernier texte d'application du 31 mars dernier, abroge la circulaire du 26 juillet 2004 relative aux modalités de financement et de déconcentration de la procédure de RHI dans les DOM.

Cette loi à travers ses 8 annexes,

- + incite les communes et intercommunalité à élaborer des plans d'action en vue de lutter contre l'habitat indigne : les PCLH-PILHI comme outil spécifique de connaissance et de programmation (volet « habitat indigne du PLH »),

+ préconise le développement des observatoires de recensement et de repérage des situations pour une meilleure connaissance et compréhension des formes d'habitat indigne et informel (construit sans droit ni titre) afin d'aider à orienter les politiques mises en œuvre. L'observatoire de l'habitat indigne est constitué d'une part d'un repérage nominatif (art 4 loi Besson) de l'habitat indigne du PDALPD institué sous le logiciel « ORTHI », et d'un repérage non nominatif de l'habitat informel (article 8 loi Letchimy),

+ décrit les outils juridiques, opérationnels et financiers qui complètent les dispositifs existants et notamment la Résorption d'Habitat Spontané (RHS), l'Opération Groupée d'Amélioration Légère (OGRAL) en vue d'apporter des solutions aux situations d'habitat informel.

La loi 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) comporte de nouvelles avancées en matière de LHI et notamment :

- > l'application d'un système d'astreinte quand les travaux prescrits ne sont pas réalisés (article 79),
- > la prévention de situations locatives anormales ou abusives,
- > la meilleure connaissance et traitement des logements non-décents,
- > de divers droits des occupants,
- > de sanctions pénales visant plus particulièrement les marchands de sommeil.

ENJEUX ET OBJECTIFS

Dans le cadre de la mise en place de plans d'actions de lutte contre l'habitat indigne à l'échelle communale et intercommunale, le repérage est affiné, actualisé et une série d'indicateurs de caractérisation de l'insalubrité sont produits. A l'issue de la phase de diagnostic, les types actions de résorption sont déclinées et territorialisées par secteur d'intervention.

Par conséquent au regard de l'ensemble des travaux PCLHI-PILHI, il est apparu nécessaire pour éviter une dispersion de l'information et un suivi et une mise en œuvre trop hétérogène à l'échelle des territoires, de réfléchir à un outil de mise en commun des données actualisées s'appuyant notamment sur les études et enquêtes réalisées et le futur développement d'observatoires intercommunaux.

Cette réflexion autour d'un observatoire régional de l'habitat indigne a pour objectifs de :

- + valoriser et capitaliser les données nouvellement produites,
- + disposer d'un état de lieux actualisé de l'insalubrité à un temps « T » à l'échelle régionale,
- + centraliser les informations existantes,
- + suivre l'évolution du phénomène,
- + mettre en commun des indicateurs issus des PCLHI-PILHI, d'études et observatoires locaux,

Puis dans un second temps de pouvoir retranscrire les actions menées.

La mission demandée par la DEAL à l'AGORAH s'articulerait autour de **3 étapes essentielles** :

- 1.** Examen des données existantes et création d'un nouvel état des zones d'Habitat Précaire et Insalubre (ZHPI) à partir des PCLHI/PILHI afin de voir ce qu'il est possible d'agréger, de mesurer la possibilité ou l'impossibilité de faire des analyses, d'exposer les limites éventuelles.
- 2.** Réalisation d'un guide méthodologique à destination des territoires non couverts qui souhaitent rentrer dans une démarche PCLHI-PILHI qui viendra en complément du cahier des charges et en appui méthodologique et technique sur volet collecte/formatage/normalisation des données.
- 3.** Définition de l'armature de l'observatoire régional du logement indigne pour le suivi des données et leur actualisation dans le temps.



MÉTHODOLOGIE

En 2014, la phase 1 d'examen des données est en cours de finalisation et la phase 2 de réalisation du guide méthodologique est en cours d'élaboration.

Deux bureaux d'études (BET) sont en charge des PCRI-PCLHI-PILHI sur l'île : le BET Harappa et le groupement Zone UP, GB2, IDEM'S, SIDR. 12 communes sur 24 ont un PCRI-PCLHI-PILHI finalisé ou en cours d'élaboration. Pour ces communes, des données ont été récupérées auprès du TCO (équipe en charge du PILHI et service SIG) et du BET IDEM'S en charge des territoires Est et de la commune de Petite-Île. Ces données sont issues principalement des phases de diagnostics et sont sous la forme de base SIG et de rapports d'études. Ces données portent sur le recensement des logements indignes (description du logement et son environnement proche) à partir d'un diagnostic extérieur du bâti et sur les résultats issus de croisements de données (base POS-PLU, PPRI, cadastre...).

Etat d'avancement des PCLHI-PILHI :

Ces entretiens ont été réalisés sur la base d'un canevas commun de questionnaire afin de comprendre comment se faisait le traitement des demandes et quelles avaient été les actions menées depuis l'inventaire de l'Agorah (nouvelles études, actions de résorptions, suivi des interventions...).

En préalable à la rédaction d'un guide méthodologique constituant la phase 2, des enquêtes téléphoniques ont été menées auprès des responsables des CCAS et/ou des services habitat / service aménagement des **12 communes à ce jour non couvertes par un PCLHI - PILHI**.

Parallèlement, des outils sont développés à l'échelle de l'intercommunalité Ouest dans le cadre de la mise en œuvre de son PILHI qui peuvent alimenter à l'avenir un futur observatoire régional à savoir :

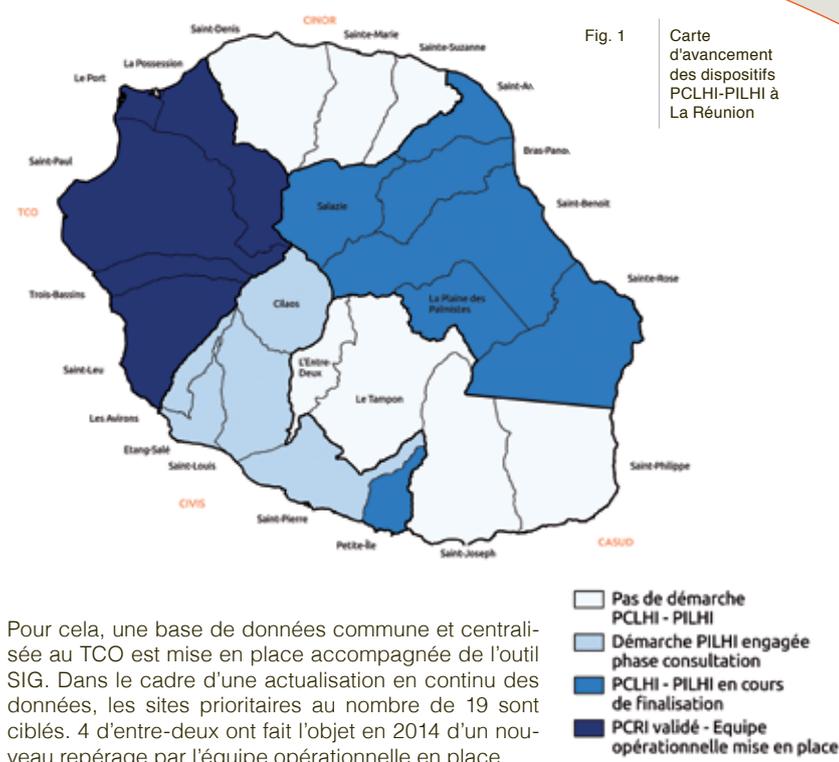
1. L'observatoire local de l'insalubrité du TCO : une action ciblée sur les sites prioritaires

Depuis 2013, une équipe opérationnelle de 4 personnes a pour mission d'accompagner les communes en matière d'ingénierie, d'assurer la cohérence des actions et de créer un observatoire de l'insalubrité sur le territoire Ouest.

A ce jour seul le TCO a un observatoire local de mise en œuvre de son PILHI, en cours de construction.

Il s'articule autour de 4 objectifs :

- + Etat des lieux de l'insalubrité sur le territoire,
- + Centralisation des informations existantes aux différents échelons territoriaux,
- + Suivi de l'évolution du phénomène,
- + Evaluation des actions mises en œuvre.



Pour cela, une base de données commune et centralisée au TCO est mise en place accompagnée de l'outil SIG. Dans le cadre d'une actualisation en continu des données, les sites prioritaires au nombre de 19 sont ciblés. 4 d'entre-deux ont fait l'objet en 2014 d'un nouveau repérage par l'équipe opérationnelle en place.

Les données actualisées par l'équipe PILHI apparaissent une source essentielle d'alimentation d'un observatoire régional, toutefois elles ne permettent pas de mesurer les évolutions sur l'ensemble du territoire et de suivre le phénomène de manière exhaustive. En effet, cet observatoire est construit dans une logique opérationnelle et de suivi des actions menées dans le cadre du PCRI-PILHI sur les sites prioritaires d'intervention.

A titre indicatif, les 19 sites prioritaires représentent 1 690 habitats insalubres sur un total d'un peu plus de 9 000 sur l'ensemble du TCO soit environ 20%. En surface, ces sites couvrent 4% du territoire intercommunal, et 32% de la tache urbaine.

2. Le guichet unique des signalements du TCO : une source potentielle de nouveaux cas d'insalubrité

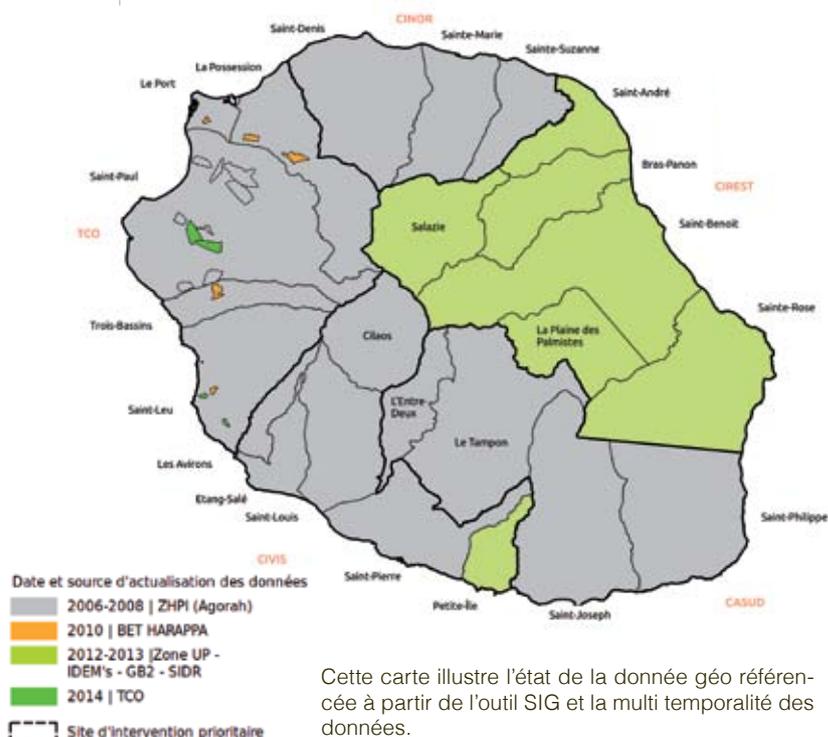
En complémentarité de l'observatoire, un fichier intercommunal des signalements est constitué à partir de ceux émis en commune et rassemble des signalements du ressort de l'insalubrité ou de la non décence mais aussi des cas non avérés d'indignité.

Ces signalements représentent une source potentielle d'alimentation en continue de nouvelles situations d'insalubrité, une fois confirmée et vérifiée sur le terrain par enquête par l'équipe du PILHI. Toutefois, ils ne traduisent pas l'ensemble des nouvelles situations d'insalubrité qui pourrait apparaître.

Cet outil ne pourra pas se substituer à un repérage exhaustif du logement indigne sur le terrain.

PRÉSENTATION DES DONNÉES

Fig. 2 | Etat de la donnée géo- référencée « habitat Indigne » sur les communes couvertes par un plan



Cette carte illustre l'état de la donnée géo référencée à partir de l'outil SIG et la multi temporalité des données.

Inventaire des zones d'habitat Précaire et Insalubre - AGORAH

ZHPI (2006-2008) : 16 235 logements précaires et insalubres sur l'ensemble de l'île dont

- + 8 500 en très mauvais état (53%),
- + 10 700 de forme diffuse (65%),
- + 3 100 localisés en zone d'aléa fort (7%) ou moyen (13%),
- + Et 11% situés sur des parcelles publiques ou appartenant à des SEM.

Au total, 6% du parc de logements en 2008 est considéré comme précaire et insalubre.

Evolution 1999-2008 : recul de l'insalubrité sur une grande majorité des communes à l'exception de 5 communes (Saint-André, Saint-Benoît, Salazie, Le Tampon et l'Etang-Salé) soit moins 6 428 logements (-28%) à l'échelle régionale.

Données issues des PCRI-PLHI-PILHI *

TCO / 8 718 logements indignes dont

(2011)	Nombre	%TCO
Saint-Paul**	4600	53%
Saint-Leu	1 749	20%
La Possession	574	7%
Le Port	945	11%
Trois-Bassins	850	10%

Sur le territoire du TCO, les résultats des phases de diagnostics font ressortir :

- + Une insalubrité importante localisée sur les mi-pentes,
- + Un statut du foncier ne facilitant pas l'intervention (indivision, occupant sans titre...),
- + Des secteurs concernés souvent sous-équipés voire pas équipés en réseaux divers et voirie,
- + Une amplification des situations de « marchands de sommeil »,
- + Des situations d'urgence avérées à traiter (risques naturels, problématique sociale...).

CIREST

(2012) Logements indignes

Saint-André	1 082
-------------	-------

Pour les autres communes de la CIREST, les données sont en cours de consolidation.

CIVIS

(2013) Logements indignes

Petite-Ile	352
------------	-----

Pour les autres communes de la CIVIS, la démarche conjointe PLH -PILHI devrait amener de nouvelles données sur l'insalubrité en 2015.

Remarques : ces études intègrent, contrairement au recensement AGORAH, un niveau « moyen » d'état du bâti.

* sources : BET Harappa/ groupement Zone UP, GB2, IDEM'S, SIDR

** Données 2009-2010, méthode d'extrapolation à partir des résultats d'études de faisabilité ou pré-opérationnelles RHI



TENDANCES

Double mécanisme : Emergence de nouveaux logements indignes recensés en 2012-2013 accompagné des sorties d'insalubrité constatées depuis 2006-2008

Exemples des PCLHI des communes de Saint-André et de Petite Ile - recensement 2012/ groupement Zone UP, GB2, IDEM'S, SIDR

➤ **SAINT-ANDRÉ** : un volume total entre 2006 et 2012 stable mais un tiers de nouveaux logements inventoriés (mécanisme d'entrée et de sortie d'indignité)

Logements indignes repérés en 2012 :

1 082 logements indignes dont

- + 723 déjà présents en 2006 (ZHPI Agorah) qui nécessitent toujours une intervention en 2012, soit 67%,
- + 359 sont de nouveaux logements indignes repérés,
- + 353 ne nécessitent plus d'intervention soit parce qu'ils ont été rénovés, ou démolis ou ne sont pas des habitations (autres : débarras, parcs animaux, cuisine etc...) soit 33%,
- + 26% sont en état moyen, 37% en mauvais état et 35% en très mauvais état.

Statut Foncier

Sur un échantillonnage de 231 enquêtes et sur une base déclarative, une majorité des habitants enquêtés s'estime locataire de leur logement (45%) et propriétaire à hauteur de 38,5% dont 10% du logement uniquement.

Un foncier sur l'ensemble du parcellaire concerné par un logement indigne, détenu à hauteur de 27% par la puissance publique (collectivités, SEM etc...)

➤ **PETITE-ILE** : un volume total entre 2008 et 2013 stable mais un quart de nouveaux logements inventoriés (mécanisme d'entrée et de sortie d'indignité)

Logements indignes repérés en 2013 :

352 logements indignes dont

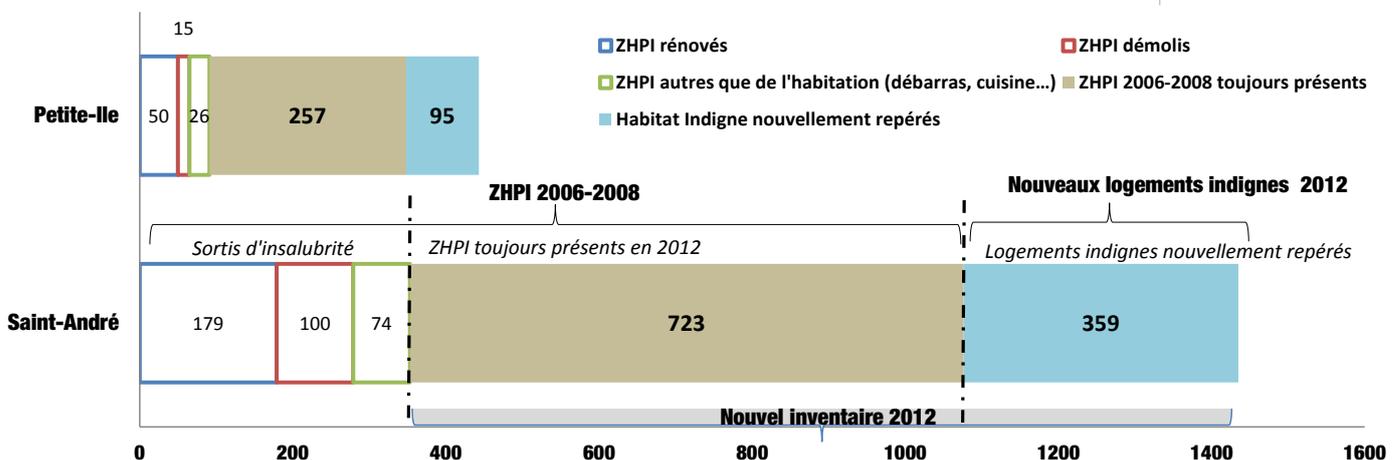
- + 257 déjà présents en 2008 qui nécessitent toujours une intervention en 2013, soit 74%,
- + 95 nouveaux logements indignes repérés soit une augmentation de 1,1%,
- + 91 sont sortis de l'indignité et ne nécessitent plus d'intervention soit parce qu'ils ont été rénovés, ou démolis ou ne sont pas des habitations (autres : débarras, parcs animaux, cuisine etc...) soit 26%,
- + 28% sont en état moyen, 33% en mauvais état et 38% en très mauvais état.

Statut Foncier

Sur un échantillonnage de 101 habitants déclarant leur statut d'occupation, la tendance est une majorité de propriétaire (93%).

Un foncier sur l'ensemble du parcellaire concerné par un logement indigne, détenu à hauteur de 2% par la puissance publique (collectivités, SEM etc...).

Fig. 3 Evolution du phénomène et comparatif ZHPI
Source : recensement 2012-2013/ groupement Zone UP, GB2, IDEM'S, SIDR
Réalisation AGORAH 2014



CONCLUSION

Un territoire réunionnais divisé en 3 :

1. Des EPCI couverts ou en cours de l'être par des PCLHI-PILHI où la préoccupation première est la mise en œuvre et le suivi de leur plan à travers l'accompagnement sur le terrain de la population et des communes dans les actions à mener. Parallèlement, ils développent des observatoires permettant de suivre l'avancée du plan d'actions complété ou non d'un guichet intercommunal des signalements.

2. Des territoires non couverts à ce jour qui souhaitent enclencher une démarche PCLHI-PILHI avec des attentes en termes d'accompagnement et de besoins d'un repérage actualisé.

3. Des territoires qui ne souhaitent pas pour l'instant entrer dans cette démarche et qui pour certains réfléchissent à des actions sans forcément créer un outil de suivi avec des attentes qui portent sur l'actualisation du repérage de l'habitat indigne et la mise en œuvre d'actions de résorption.

Afin de répondre aux différentes attentes des territoires, l'AGORAH souhaiterait réaliser **un guide méthodologique** à destination des territoires non couverts qui souhaitent rentrer dans une démarche PCLHI-PILHI.

Afin de mener à bien cette mission, la mise en commun et l'homogénéisation des données est indispensable. Pour y parvenir ce guide aura pour objectifs principaux de :

- + valoriser les acquis des méthodes déjà employées sur les territoires couverts par un plan,
- + récapituler les grandes lignes méthodologiques et les sources de données conseillées,
- + apporter une série de précisions et d'éléments d'ordre technique sur la collecte et le formatage/normatisation des données du diagnostic actualisées et géo référencées, et les dispositions à appliquer,
- + approfondir les aspects techniques concernant la constitution d'un « socle dur » d'indicateurs.

Ces étapes d'examen des données et formalisation d'un guide constituent un préalable à la définition d'un observatoire régional partagé. Les enseignements qui en ressortent vont permettre de constituer les bases d'échanges avec l'ensemble des partenaires afin de calibrer et d'ajuster au mieux les objectifs d'un outil de mise en commun des informations sur l'indignité et interrogeront sur les pratiques des acteurs.

Comme tout observatoire il s'agit d'une démarche globale, collective avec des choix, des orientations qui vont susciter débats et questionnements au-delà de l'alimentation de base de données. ■

Chargée d'études Logement Social, Habitat Indigne et Rénovation Urbaine :

Sabine RIVIERE - riviere@agorah.com
0262 72 15 44



Pôle Habitat de l'AGORAH

Les problématiques liées à l'habitat et au logement sont multiples. Elles sont en lien direct avec un aménagement du territoire réunionnais durable. A ce titre, le Pôle Habitat de l'AGORAH est aujourd'hui centré sur les thématiques suivantes :

- > Les marchés immobiliers : les loyers privés, ainsi que les transactions immobilières et foncières ;
- > La lutte contre le logement indigne ;
- > Les dynamiques de construction dans le renouvellement urbain (refaire la ville sur la ville) ;
- > Les évolutions du parc de logements sociaux ;
- > La cohésion sociale et la politique de la ville.

Thématiques :

Habitat – Logement – Marchés immobiliers – Indignité / insalubrité / indécence – Construction – Rénovation urbaine – Politique de la ville – Cohésion sociale – Parcs social et privé – Densification

Ci-contre:

Logement dégradé sur la commune de Cilaos, bourg de Palmiste-Rouge





RESEARCH MARKETS



L'Observatoire du Foncier Économique (OFE)

HISTORIQUE

En 2003, l'AGORAH – Agence d'urbanisme à La Réunion, a impulsé la création d'un Observatoire des Zones d'Activités Économiques (ZAE) en réalisant un premier recensement test sur la microrégion Ouest, en partenariat avec l'intercommunalité du Territoire de la Côte Ouest (TCO). Suite à cette première expérimentation, le recensement exhaustif des zones d'activités économiques sur l'ensemble de l'île s'est opéré dès 2004, permettant à l'AGORAH d'alimenter une base de données et d'en tirer les premières conclusions sur la situation du foncier économique à La Réunion d'un point de vue quantitatif, qualitatif et spatial.

En parallèle, un site dédié a été créé (immo.agorah.com) et plusieurs études ont été produites par l'agence, notamment sur :

- + Les locaux et terrains disponibles pour les entreprises ;
- + Les zones d'activités économiques ;
- + Les besoins des entreprises ;
- + Les projets de zones d'activités et d'immobilier d'entreprises.

70
ZAE
identifiées

974
hectares
dédiés

Dès 2005, l'agence a formé un groupe de travail partenarial « foncier économique » associant à la fois :

- + L'Etat, le Conseil Régional, le Conseil Général et les EPCI ;
- + Le monde économique : l'Agence de Développement de La Réunion (AD), l'Association pour le Développement Industriel de La Réunion (ADIR), la Chambre de Commerce et d'Industrie de La Réunion (CCIR), la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de La Réunion (CMAR).

Les années suivantes, l'Observatoire a procédé à l'actualisation de ses données, la dernière ayant eu lieu en 2011, permettant de dresser l'état zéro des zones d'activités sur l'île, d'en ressortir les premières tendances, mais également d'alimenter les premières perspectives sur l'évolution du foncier économique à l'horizon 2030.

Il s'agit dès lors pour l'AGORAH de s'appuyer sur son expérience afin de poursuivre l'observation du foncier économique en assurant une évolution qualitative de l'outil. Pour cela, l'Observatoire fait aujourd'hui l'objet d'une refonte méthodologique en tenant compte des besoins et des attentes qui ont pu être recensées durant les multiples réunions/débats avec ses partenaires au fil des années.

CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

Le Schéma d'Aménagement Régional (SAR)

Le SAR de 2011 pose les grandes orientations en termes d'aménagement du territoire pour les 20 années à venir. Il identifie ainsi 400 hectares de foncier à vocation économique disponibles dans l'ensemble des PLU de La Réunion, ainsi qu'une possibilité d'extension des zones déjà existantes de 500 hectares, soit un total de 900 hectares encore mobilisables pour l'accueil d'activités économiques dans les prochaines années.

Le document de planification distingue également 3 catégories de zones d'activités permettant une hiérarchisation des espaces économiques de l'île :

- + Les pôles d'activités à vocation régionale sur chacune des microrégions et qui devraient totaliser 400 hectares :
 - > Sud : Pierrefonds,
 - > Est : Beauvallon,
 - > Nord : la Technopole, Gillot et Sainte-Marie,
 - > Ouest : zone de Cambaie, La Possession et le Port.
- + Les zones d'activités à l'échelle des bassins de vie situées en continuité des pôles secondaires ;
- + Les zones d'activités de proximité ou artisanales dans les villes-relais et les bourgs.

Plusieurs préconisations relatives aux espaces économiques ont été édictées par le SAR :

- + La priorité à la densification et à l'extension des zones déjà existantes avant d'en créer de nouvelles ;
- + Le financement par la collectivité des études et des travaux des zones d'activités économiques ;
- + La généralisation sur ces zones de l'utilisation du bail à construction ;
- + La limitation à 5% des zones consacrés à l'activité commerciale ;
- + L'approche qualitative des zones : urbanisme, architecture, etc.

Dès lors, il s'agit pour l'Observatoire d'intégrer ce cadre réglementaire dans ses différentes missions, afin de s'inscrire dans la continuité du document de planification et d'en proposer une traduction concrète.

Ci-contre:

Entrepôt logistique sur la commune du Port

Photo © ALSEI-IOI



UN OUTIL D'AIDE À LA DÉCISION QUI ÉVOLUE, EN FAVEUR DU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DE LA RÉUNION

Le foncier économique est un enjeu de première importance pour l'économie réunionnaise, dans un contexte de pénurie d'espaces dédiés aux entreprises (5,5 hectares immédiatement disponibles en 2011). Cette rareté du foncier économique a eu pour conséquence, à la fois de freiner le développement des entreprises déjà existantes sur le territoire, faute d'espaces adaptés à l'accueil de leur extension, mais également de ralentir la création d'entreprises et de décourager les investisseurs potentiels, impactant directement le développement économique de l'île.

Cette forte pression sur le foncier économique a ainsi tendance à entraîner les prix à la hausse et à favoriser la diversification des zones d'activités censées initialement présenter une certaine spécialisation.

Dans ce cadre, l'objectif premier de l'Observatoire du Foncier Économique est de permettre une meilleure connaissance des dynamiques économiques à l'échelle régionale. Le deuxième objectif recherché est

l'augmentation de la réactivité des acteurs dès l'identification des besoins.

Cet outil sert donc d'aide à la décision dans la mise en œuvre des politiques de développement économique. Une cartographie dynamique de l'ensemble des résultats est d'ailleurs disponible sur le site de l'AGORAH.

L'Observatoire, en pleine restructuration, a désormais pour ambition d'élargir son périmètre d'observation à l'ensemble du foncier économique de l'île. Les travaux réalisés seront alors disponibles via un site internet dédié déjà existant et prochainement renouvelé :

immo.agorah.com



UNE RESTRUCTURATION DE L'OBSERVATOIRE QUI S'ACCOMPAGNE D'UNE REFORME DE LA MÉTHODOLOGIE

La méthodologie initiale utilisée jusqu'au recensement de 2011 a vocation à évoluer. Cette refondation est en effet attendue par les partenaires, les acteurs et l'AGORAH qui actualise et harmonise depuis 2013, tous ses observatoires.

En ce sens, une redéfinition de la gouvernance de l'Observatoire a été impulsée en 2014 afin d'assurer une démarche participative. Il s'agissait dans un premier temps de réactiver le réseau d'acteurs des collectivités (EPCI), des organismes intervenants sur cette thématique (NEXA, CCIR...) et des professionnels concernés. À la suite d'une première réunion partenariale (01/07/2014), les grandes orientations et les principales évolutions de l'Observatoire ont alors été posées.



Le périmètre de l'Observatoire

Jusqu'à présent, l'Observatoire s'est concentré uniquement sur le recensement exhaustif des zones d'activités de production, de transformation et de services aux entreprises.

Il s'agira désormais d'actualiser ce recensement tout en élargissant le champ d'observation avec pour ambition, à terme, de recenser l'ensemble du foncier économique (zones d'activités de production, zones artisanales, zones commerciales, zones touristiques, ...). Cette évolution permettra ainsi une réelle vue d'ensemble du foncier économique et de ses composantes.

Le recensement

Le recensement s'est effectué à partir d'un relevé de « terrain ». En ce qui concerne les ZA mixtes, seules les parcelles à vocation économique ont été répertoriées. Pour chaque parcelle issue d'une zone d'activités, une distinction a été faite entre celles étant occupées ou pas (parcelles en friche, parcelles en cours de construction ou avec un projet défini). Pour celles dont l'occupation était avérée, une définition de la nature de l'occupation (le nom de l'entreprise et le classement par filière) a été produite. Le classement par filière s'est fait à l'aide d'une nomenclature d'activités simplifiée construite par l'agence à partir des codes APE de l'INSEE.

Concernant la demande en matière de foncier économique, une base de données existe également et répertorie les locaux et terrains d'activités disponibles pour les entreprises, dont ceux immédiatement disponibles avec leur prix et les équipements installés. À la demande des partenaires de l'agence, il s'agira de poursuivre cette mission de recensement des disponibilités au sein des ZAE.

L'évolution de l'Observatoire du Foncier Économique prévoit également la prise en compte, lors du recensement, d'un certain nombre de critères supplémentaires, déterminés de manière partenariale, dans le but d'obtenir des informations plus complètes relatives au foncier à vocation économique de l'île.



Production : activités industrielles et artisanat de production



Logistique : transport, services auxiliaires de transport, stockage, commerce de gros



Commerce de détail : hypermarchés, supermarchés, commerce marchands



Automobile : commerce (véhicules et pièces détachées) et garages



Autres : restauration, transport de voyageur, service public, santé, social, loisirs



BTP: construction et vente et location de matériel



Tertiaire très qualifié : informatique, banques et assurances, conseil, experts comptables, sièges sociaux



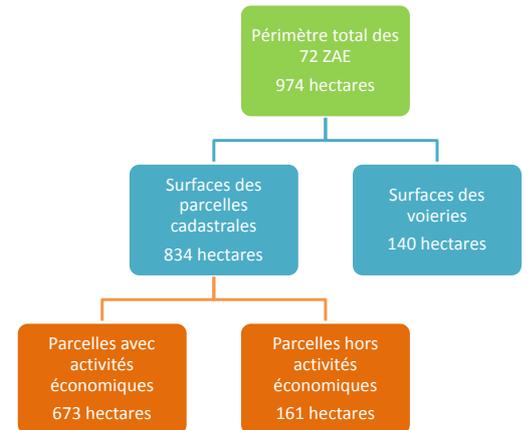
Eau, Energie, Déchets : déchetterie, activités de recyclage



PRÉSENTATION DES DONNÉES

Chiffres clés :

70 ZAE identifiées à La Réunion
19 communes disposent d'au moins une ZAE
974 ha dédiés
 Surface moyenne : **14 ha** (12 ha hors voirie)
7 ZAE d'une superficie de **plus de 30 ha**
28 ZAE d'une superficie de **moins de 5 ha**
 Coût d'aménagement (hors foncier) : **45€ à 65€ le m²**
 Prix de commercialisation : **100€ à 200€ le m²**



Le territoire réunionnais compte 70 zones d'activités recensées par l'Observatoire en 2011 occupant un périmètre total de 974 hectares (834 hectares hors voiries), dont 673 hectares sont réellement occupés par de l'activité économique. Elles se localisent autour des 4 bassins de vie identifiés au SAR : Saint-Denis/Sainte-Marie-Ouest, Saint-Paul/Le Port/La Possession, Saint-Benoît et Saint-Pierre. La plupart des communes de l'île (19 sur 24) accueillent au moins une zone d'activités sur leur territoire et correspondent pour la plupart à des communes littorales, bénéficiant ainsi d'un relief plus adapté et d'une population plus importante.

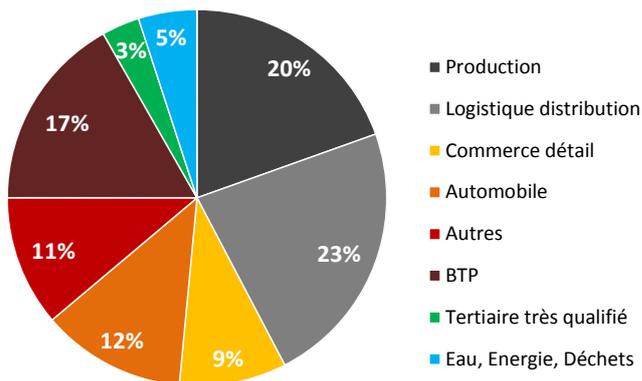
En raison de l'espace nécessaire à leurs activités, ce sont les secteurs de la logistique et de la distribution qui occupent les surfaces les plus importantes dans les ZAE de l'île avec un total de 154 hectares (soit 23% de la surface parcellaire totale des ZAE). Les activités de production et de BTP suivent ensuite, occupant respectivement 131 hectares (20%) et 113 hectares (17%).

C'est le tertiaire très qualifié qui occupe le moins d'espaces avec seulement 3% de la surfaces des ZAE occupées par ce secteur d'activités.

Les zones d'activités économiques de La Réunion sont caractérisées par des surfaces de petites tailles puisque 40% des ZAE (28) existantes ont une superficie de moins de 5 hectares, contre seulement 10% des ZAE (7) bénéficiant d'une superficie de plus 30 hectares.

La microrégion Ouest accueille la plus grande surface dédiée aux activités économiques avec 347 hectares, soit 42% de la surface totale des ZAE de l'île, répartis sur 20 zones d'activités. Cela s'explique notamment par la présence du seul port marchand de l'île sur la commune du Port, attirant ainsi l'implantation de nombreuses entreprises, et notamment de la filière logistique et distribution. Viennent ensuite la CIVIS et la CINOR avec des superficies dédiées aux ZAE plus ou moins équivalentes, respectivement 213 hectares et 202 hectares, suivis par la CIREST (63 hectares) et la CASUD (31 hectares) dans une moindre mesure.

Fig. 1 Poids des filières d'activités dans les ZAE de La Réunion



Selon les dernières données disponibles, le coût d'aménagement des zones d'activités varie entre 45 et 65€ le m², contre 25€ à 45€ le m² en métropole. De même, les prix de commercialisation oscillent entre 100€ et 200€ le m² sur le territoire réunionnais. Ces coûts élevés sont aujourd'hui déconnectés de la capacité des entreprises, et notamment des TPE/PME, à supporter de telles charges foncières.

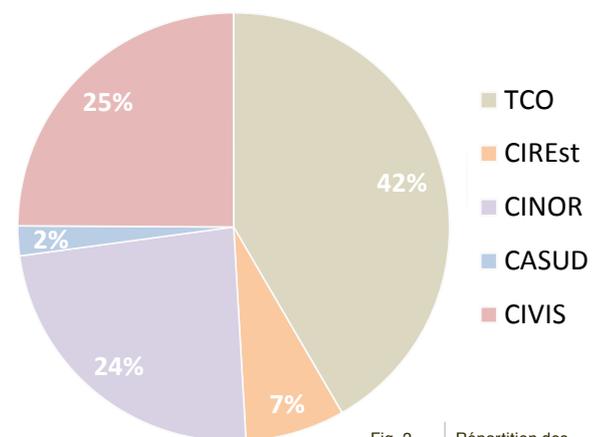


Fig. 2 Répartition des ZAE entre les cinq microrégions



TENDANCE

Des secteurs d'activités qui évoluent de manière inégale

Globalement, on observe une augmentation des surfaces occupées par chacun des secteurs d'activités entre 2004 et 2011. L'évolution la plus importante est celle du secteur du tertiaire très qualifié (+69,8% en 7 ans). Toutefois, les surfaces en hectares occupées par ce secteur, faible consommateur d'espaces, restent contenues (21,7 hectares en 2011) en comparaison des autres filières d'activités.

Les filières « autres » (+25,9%), « commerce de détail » (+19,9%) et « automobile » (+15,6%) ont également connu une progression significative entre 2004 et 2011, confirmant l'essor des activités tertiaires dans l'économie réunionnaise.

Une augmentation des surfaces occupées par les ZAE entre 2004 et 2011, au profit de la CIVIS

Entre 2004 et 2011, les ZAE de l'île ont occupé une surface supplémentaire de 76,1 hectares au total. 62% (soit 47,4 hectares) des surfaces ont bénéficié à la CIVIS et principalement à Saint-Pierre. En effet, la commune enregistre une augmentation de 45,2 hectares dédiés aux ZAE sur la période, due notamment à la création de la ZA Fredeline et la ZAC O.I, ainsi qu'au développement de la ZI n°4 et de la ZAC Canabady.

La CIREST a également connu une augmentation significative avec 12,4 hectares supplémentaires (soit 16% de la surface totale), due principalement au développement des ZAE Andropolis et La Cocoteraie. Dans une moindre mesure, la CINOR (+8 hectares), le TCO (+6,7 hectares) et la CASUD (+1,6 hectares) ont également connu une augmentation des surfaces dédiées aux zones d'activités économiques durant la période.

Une pénurie du foncier qui s'est accentuée depuis 1995

Le foncier disponible et aménagé est estimé à 5,5 hectares en 2008 alors qu'il était encore de 23 hectares en 2003 et de 80 hectares en 1995. La consommation rapide du stock confirme alors le besoin d'espaces des entreprises pour leur installation et leur extension, tout en soulignant un déséquilibre entre une demande forte et une offre qui tarde à se renouveler, poussant les prix du foncier à la hausse. Une première raison réside dans le fait que le foncier est une matière première rare sur un territoire restreint au relief difficile.

De plus, malgré les projets de zones d'activités qui se multiplient sur le territoire réunionnais, les temporalités ne sont pas les mêmes entre une demande qui se veut immédiate et un aménagement des zones d'activités qui reste long avec des dates de sortie incertaines ne permettant pas de combler la pénurie du foncier économique sur le court terme.

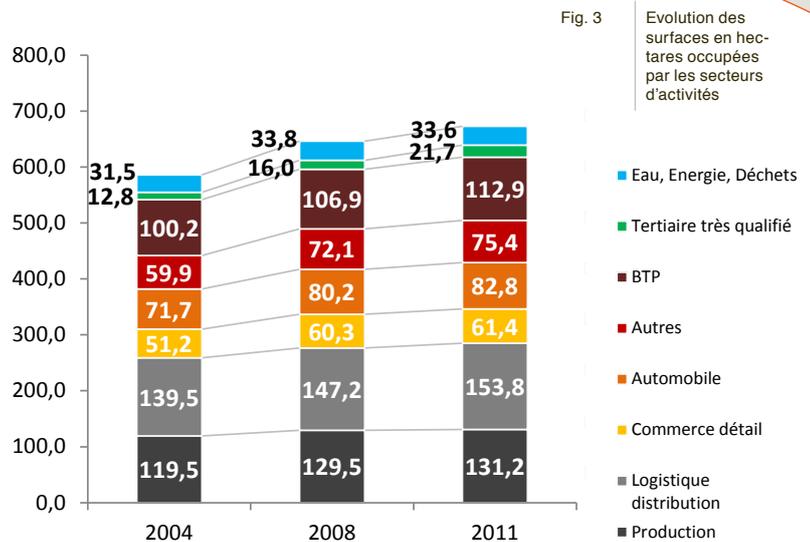


Fig. 4 Nombre d'hectares supplémentaires dédiés aux ZAE par EPCI entre 2004 et 2011

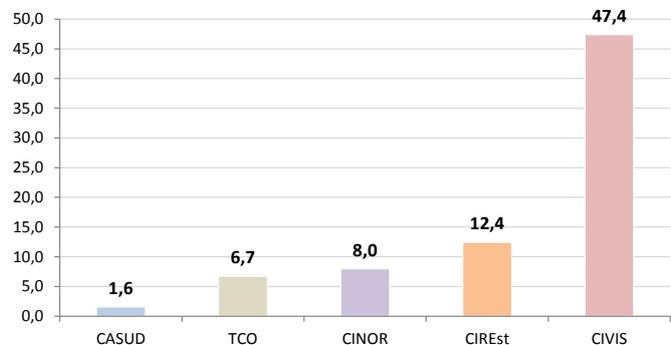
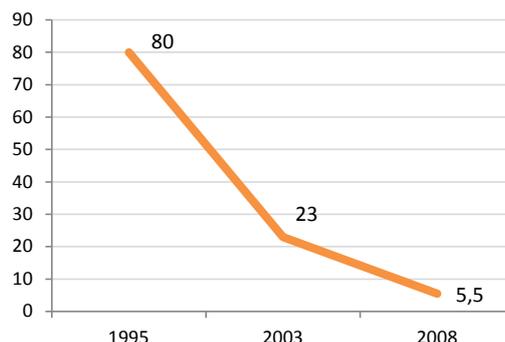


Fig. 5 Evolution du foncier économique disponible et aménagé



ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES

Les ZAE de La Réunion se caractérisent par une **forte représentation du secteur industriel** avec une **dominance de la filière d'activités « logistique/distribution »** qui occupe 23% de la surface totale des zones de l'île. Viennent ensuite les filières « **production** » et « **BTP** » qui nécessitent également des espaces importants liés à la nature de leurs activités. Au total, ces 3 filières réunies occupent 60% de la surface parcellaire des ZAE. Toutefois, ce sont **les activités de services, de commerces et de bureaux qui ont connu les plus fortes évolutions entre 2004 et 2011**, confirmant la tertiarisation de l'économie réunionnaise.

La majorité des ZAE sont de petites tailles, avec une forte proportion de zones d'activités inférieures à 5 hectares (40%). Ainsi, en 2011, on dénombre uniquement **7 grandes zones d'activités (supérieures à 30 hectares) sur l'île**, principalement localisées sur Le Port, Saint-Denis/Sainte-Marie Ouest et Saint-Pierre.

En 2011, le stock de foncier économique disponible et aménagé reste très faible (5,5 hectares) impactant directement le développement économique de l'île. En ce sens, le SAR pose un cadre réglementaire déterminant pour l'économie réunionnaise avec l'identification de **900 hectares de foncier économique encore mobilisables sur le territoire**.

Le recensement de 2011 effectué par l'Observatoire a ainsi permis de constituer l'état zéro des zones d'activités à l'échelle de l'île. Il s'agira, pour les années suivantes, de **poursuivre sa mission de veille économique tout en assurant une évolution qualitative de l'outil** afin d'élargir le champ d'observation et **d'offrir, à terme, une vue d'ensemble du foncier économique présent sur le territoire réunionnais**. L'objectif étant de proposer un outil partenarial et en adéquation avec les besoins et attentes des acteurs de l'aménagement et du développement économique de La Réunion. ■

Chargé d'études Urbanisme Économique et Commercial :

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



Pôle Urbanisme de l'AGORAH

Au cœur de l'aménagement du territoire, l'urbanisme se veut un domaine de compétences pluridisciplinaires dont l'objectif est de proposer une structuration cohérente de l'espace. En ce sens, le Pôle Urbanisme de l'AGORAH intervient aujourd'hui sur plusieurs thématiques :

- La composition urbaine (participation au Livre Blanc de l'Etat « La ville durable réunionnaise : construisons l'île de demain ! », ...)
- L'accompagnement au suivi du SAR ;
- L'urbanisme réglementaire et l'occupation du sol (Base permanente des POS/PLU, Groupe étalement urbain) ;
- La veille économique du territoire (Observatoire du Foncier Économique) ;
 - L'ingénierie urbaine (AMI – revitalisation des centres-bourgs, ...)
 - Le suivi des équipements publics ;
 - Les mobilités durables.

Ci-contre:

Bâtiments de la zone d'activité "La Mare" à Sainte-Marie





Photo © agorah

La base permanente POS/PLU

CONTEXTE

Le secteur des Systèmes d'Informations Géographiques (SIG) est en pleine expansion, car de nombreux domaines (environnement, démographie, santé publique...) ont un lien étroit avec la géographie. Repérées spatialement, ces bases de données (parcelles, réseaux, équipements, zonages...) sont interrogées, analysées et cartographiées, de sorte à offrir une visualisation de différents scénarios, une organisation efficace des idées et ainsi permettre l'appréhension de solutions éventuelles. Leur finalité est d'extraire sous forme synthétique les informations utiles à la décision. L'avènement des technologies de l'information et de la communication a permis aux SIG d'élargir leur communauté d'utilisateurs, jusque-là constituée de professionnels, au grand public ; soulevant dans le même temps des besoins d'interopérabilité et de mutualisation de la donnée, de par l'hétérogénéité de formats et de supports.

Aussi, pour anticiper ces obligations législatives, l'Etat, le Conseil Régional et le Conseil Général ont confié à l'AGORAH, 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. Les données de cette base sont en application effective à partir de la date d'approbation du SAR soit le 22 novembre 2011. Cette base de données, dénommée « Base permanente des POS-PLU » se veut être un outil évolutif d'aide à la décision à la conduite des politiques publiques, pour tous, tant les services administratifs que les professionnels. Une visualisation de la base POS/PLU est également possible pour les citoyens (OPEN DATA). En effet, la dynamique de cet outil repose sur la mise à jour en continu des données géographiques.

La plus-value ajoutée à cette base de données est le développement d'une application web via la plateforme géomatique régionale PEI-GEO (Plateforme d'Echange de l'Information GEOgraphique). La « Base permanente des POS-PLU » a été constituée à partir des données cartographiques et des pièces constitutives inhérentes à chaque document d'urbanisme, remises et validées par les communes.

8
POS
en 2014

16*
PLU
en 2014

*dont 4 "PLU Grenelle"

11%
Zones
U et AU
en 2014

Au regard de ces problématiques, des initiatives ont ainsi vu le jour pour normaliser et standardiser les données numériques. Ces efforts s'inscrivent dans un cadre législatif européen et national, qui fixe aux autorités publiques, des obligations en faveur de l'accessibilité et le partage des données géographiques. En matière d'aménagement du territoire, cette réglementation a été précisée au service de l'intérêt général de modernisation des documents d'urbanisme, par la dématérialisation, pour que ces derniers puissent être accessibles à tous (professionnels, administrations, citoyens...).

CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Entrée en vigueur depuis le 15 mai 2007, la directive européenne n°2007/2/CE du 14 mars 2007 dite « directive INSPIRE (INfrastructure for SPatial InfoRmation in Europe) » est l'une des premières réponses apportées afin de faciliter le stockage, le partage et la diffusion de l'information géographique. En effet, cette directive vise à établir une infrastructure d'information géographique au sein de la Communauté européenne pour favoriser la protection de l'environnement. Pour cela, elle impose aux autorités publiques, la mise en ligne et le partage de leurs données environnementales géographiques. Son objectif, en décloisonnant ainsi l'information, est de permettre une meilleure efficacité des services administratifs et une meilleure connaissance des territoires aux citoyens.

A l'échelle nationale, la directive INSPIRE a été transposée en droit français en 2010, par l'ordonnance n°2010-1232 du 21 octobre 2010, portant sur diverses dispositions d'adaptation au droit de l'Union Européenne en matière d'environnement. Outre l'obligation de mise à disposition de leurs données environnementales, les autorités publiques doivent en faciliter la réutilisation grâce à leurs descriptions techniques (métadonnées). Ne sont cependant concernées par cette obligation, que les données existantes dont la collecte et la publication sont prévues par un texte législatif ou réglementaire en vigueur. L'ordonnance n°2013-1184

du 19 décembre 2013 s'inscrit dans la continuité des directives européennes et nationales pour le partage et l'accessibilité sécurisées et simplifiées des données numériques pour tous. Il complète le socle juridique en facilitant l'accès pour le citoyen à tous les documents d'urbanisme numériques et les servitudes d'utilité publique sur l'ensemble du territoire sur un espace centralisé (portail national de l'urbanisme). De plus, cette ordonnance précise qu'à compter du 1er janvier 2020, le caractère exécutoire du document d'urbanisme sera conditionné par sa publication sur le portail national de l'urbanisme.

En parallèle de ces recommandations nationales, la Commission de Validation des Données Informatiques Spatialisées (COVADIS) en collaboration avec le ministère de l'Ecologie, du Développement durable et de l'Energie ont réalisé sous forme de géostandards, des prescriptions techniques afin d'optimiser la mise à disposition et la gestion sous forme numérique de ces documents.

Cette ouverture de l'urbanisme à l'open-data s'inscrit dans la continuité du mouvement amorcé par les lois Grenelle 2 n°2010-788 du 12 juillet 2010 et ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014, en faveur de la modernisation et de la protection de l'environnement des documents d'urbanisme.

ENJEUX ET OBJECTIFS

Dans le cadre des missions de l'AGORAH, la base permanente des POS/PLU poursuit trois principaux objectifs. En s'appuyant sur sa dynamique d'actualisation en continu, il est ainsi possible de produire des analyses thématiques traduisant la réalité immédiate du territoire. Par ailleurs, dans le cadre du suivi du Schéma d'Aménagement Régional (SAR), la base de données permet l'étude d'indicateurs ^{#1} mettant en exergue l'articulation des dispositions réglementaires du SAR et leurs traductions dans les documents d'urbanisme. L'AGORAH ayant engagé une démarche partenariale et concertée auprès des collectivités pour construire un socle de données POS/PLU de qualité, elle propose à ces dernières la mise à disposition de leur document d'urbanisme via la plateforme PEIGEO, s'inscrivant de ce fait en cohérence avec les exigences européennes et nationales.

Aussi, l'exploitation qui peut être faite de la mise à disposition de la base permanente des POS/PLU sur PEIGEO met en avant des enjeux de nature démocratique et économique, à savoir :

- + Offrir une vision partagée et cohérente des documents d'urbanisme en vigueur à La Réunion,
- + Offrir un outil évolutif de connaissance de territoire et d'aide à la décision à destination des élus et acteurs en charge de l'aménagement du territoire de La Réunion, pour la mise en place et le suivi des politiques publiques,
- + Construire une mémoire collective et pérenne grâce à une mise à jour régulière,

- + Proposer un outil performant de gestion communale en matière d'instruction du droit des sols,
- + Faciliter la gestion et le suivi des évolutions ponctuelles des documents d'urbanisme,
- + Exploiter ces données à diverses échelles (infra ou supra-communale) dans un système d'information géographique (SIG) élaboré selon les recommandations techniques normalisées (COVADIS - Commission de Validation des Données Informatiques Spatialisées),
- + Mettre en œuvre des études d'aménagement, d'observations et d'analyses territoriales, par le croisement avec toutes les données SIG décrivant le territoire (servitudes, cadastres, photographies aériennes, réseaux, occupation du sol, etc.),
- + Faciliter l'accès instantané à l'information sur les droits à construire pour le citoyen via une consultation web libre.

Pour répondre à ces objectifs, l'application web de la base permanente des POS/PLU propose :

- + Une cartographie dynamique en 2D ou 3D du zonage réglementaire des documents d'urbanisme en vigueur, consultable à la parcelle,
- + Un accès depuis la représentation cartographique du zonage aux règlements écrits de ces zones et aux évolutions ponctuelles du document d'urbanisme.

^{#1} (exemple : part des continuités écologiques protégées dans les PLU, part des coupures d'urbanisation protégées dans les PLU,...)



METHODOLOGIE

Pour construire la base permanente des POS/PLU, ont eu lieu au cours du 1^{er} semestre 2013, des entretiens avec les services « Aménagement » et « Application du droit des sols » des communes, dont l'objet portait sur trois volets :

- + la présentation de la démarche et des enjeux liés,
- + la consolidation de la méthode de constitution,
- + le suivi des évolutions futures du document d'urbanisme, et notamment l'identification de la ou des personnes ressources.

La méthode adoptée par l'AGORAH pour constituer la base permanente des POS/PLU s'est déclinée en quatre étapes :

1. Le recueil de l'information en continu auprès des collectivités, EPCI et bureaux d'études, à savoir l'ensemble des éléments constitutifs du dossier de POS ou PLU :

- Les pièces écrites (rapport de présentation, règlement, Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), Orientations d'Aménagement Particulières (OAP) et annexes).
- Les données géographiques.
- Les dossiers de procédures de modification et révision et les Décisions du Conseil Municipal (DCM) d'approbation. Ces temporalités servent au suivi historique de l'évolution des documents d'urbanisme.

2. Le stockage standardisé et normalisé de l'information, par l'application des règles de nommage du standard COVADIS en vue de la diffusion de la base de données sur Internet. Ce qui permet d'assurer une fiabilisation du circuit de la donnée, garant ainsi de sa sécurisation et de son retraçage historique.

3. Les travaux de modification : une fois transmises, les données géographiques sont soumises à un contrôle qualité avant d'être injectées dans une base de données unique. C'est à partir de cette dernière que des travaux de numérisation cartographique sont effectués en s'appuyant sur les dossiers de modifications et révisions des POS ou PLU.

4. La valorisation de la base de données, qui s'est traduit par la production d'analyses en appui aux études thématiques et la diffusion de la base permanente aux partenaires de l'agence. L'autre perspective de valorisation est la diffusion de la base permanente des POS/PLU sur PEIGEO, afin de favoriser l'accessibilité au plus grand nombre.

A ce titre, un courrier tripartite de l'Etat, le Conseil Régional et le Conseil Général a été envoyé à chaque collectivité et son EPCI pour requérir leur autorisation pour la diffusion de leur POS ou PLU numérique sur PEIGEO. Cet enjeu cognitif a été porté par une démarche participative et concertée auprès des collectivités et partenaires de l'agence. En effet, des sessions de présentation de l'outil et de l'avancement de ces travaux ont été organisées, ainsi que la constitution d'un groupe technique de suivi composé des représentants de l'Etat, le Conseil Régional et le Conseil Général.

De plus, l'AGORAH a proposé de porter assistance aux collectivités dans chaque étape de constitution de sa base permanente des POS/PLU. Ce fut notamment le cas de la commune de Saint-André. Avec le soutien de la CIREST, l'AGORAH, via le programme PEIGEO, a proposé à la commune de l'accompagner pour procéder à la numérisation complète des planches de son POS intégrant l'ensemble des évolutions, pour lui permettre par la suite, de bénéficier de données numériques valides et à jour, requises pour la conformité de ses analyses à la réalité de son territoire et l'élaboration de son nouveau document d'urbanisme. Cette prestation s'est inscrite dans la continuité des travaux menés conjointement par la commune et son EPCI.

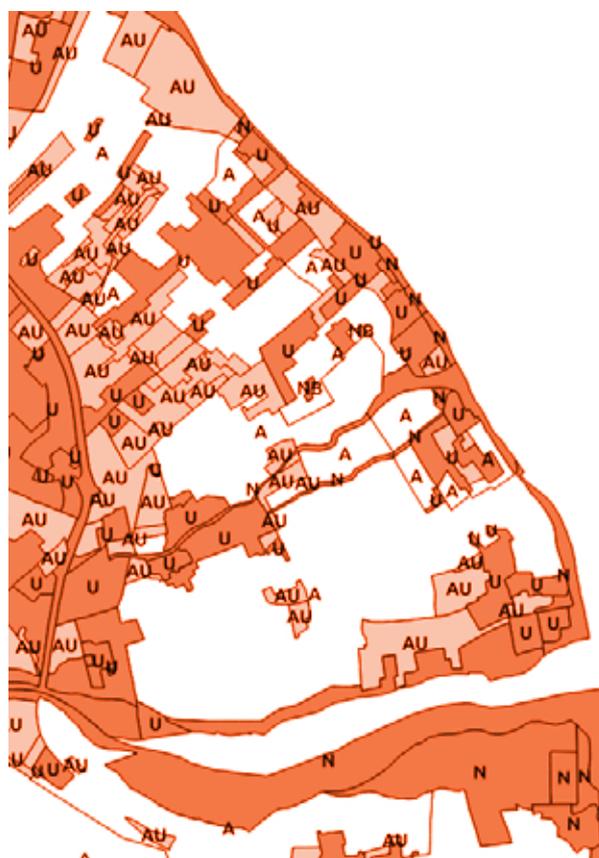


Fig. 1 Exemple de zonages POS sur la commune de Saint-André



PRESENTATION DES DONNEES

Actuellement, les 24 communes de La Réunion sont dotées d'un document d'urbanisme opposable (PLU ou POS à valeur de PLU). Aucune commune n'est soumise au Règlement National d'Urbanisme ni couverte par une carte communale. De même, il n'y pas encore de PLU intercommunaux. Les documents d'urbanisme à La Réunion relèvent de la responsabilité des communes.

Le territoire est ainsi couvert par :

➤ 16 PLU SUR LES COMMUNES SUIVANTES :

- Le Port,
- La Possession,
- Saint-Pierre,
- Saint-Benoit,
- Sainte-Rose,
- Salazie,
- Bras-Panon,
- Saint-Leu,
- Cilaos,
- Les Aviron,
- L'Entre-Deux,
- Saint-Paul,
- La Plaine-des-Palmistes,
- Saint-Denis,
- Sainte-Marie,
- Saint-Louis.

➤ 8 POS SUR LES COMMUNES SUIVANTES :

- Saint-André,
- Saint-Philippe,
- L'Etang-Salé,
- Trois-Bassins,
- Sainte-Suzanne,
- Petite-Ile,
- Saint-Joseph,
- Le Tampon.

De par leur date d'approbation, les POS et PLU sont très hétérogènes. Le plus ancien date de 1994 et le plus récent de 2014. Depuis 2012, 5 communes ont approuvé leur nouveau document d'urbanisme. Mais à ce jour, il n'y en a que 4 PLU qui soient qualifiés de « PLU Grenelle ». Les 20 communes restantes ont engagé une procédure d'élaboration de PLU afin de prendre en compte les dispositions de la loi Grenelle 2. Leur échéance pour la mise en conformité des documents d'urbanisme à la loi Grenelle 2 a été repoussée par la loi ALUR au 1^{er} janvier 2017.

Dans l'application web de la base permanente des POS-PLU, un aplat de couleurs est proposé en fonction des zonages réglementaires. Il s'organise comme suit :

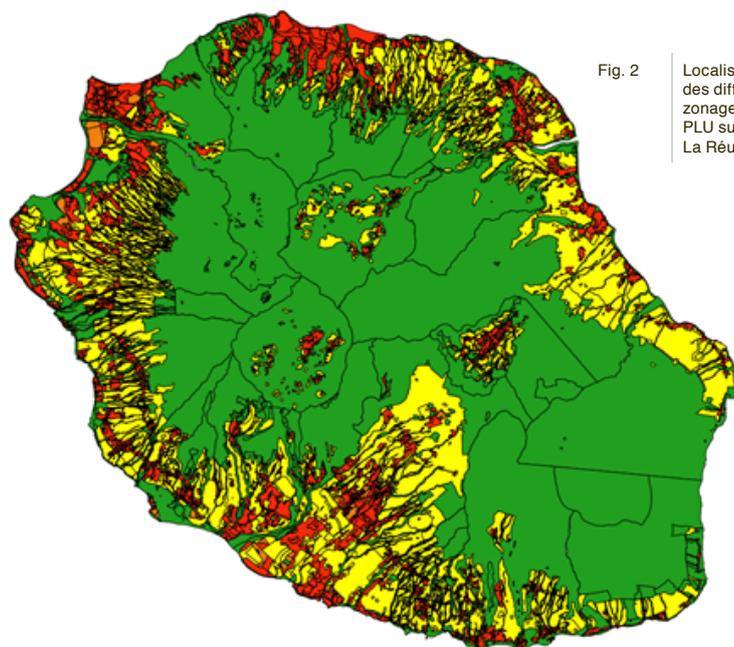


Fig. 2 Localisation des différents zonages POS/PLU sur l'île de La Réunion

- Les zones urbaines en rouge (U),
- Les zones à urbaniser en orange (AU),
- Les zones agricoles en jaune (A),
- Les zones naturelles en vert (N).

Il est ainsi possible de visualiser pour chaque zonage réglementaire, le règlement associé. Lorsque une zone a fait l'objet d'une procédure de modification ou de révision impactant sur le règlement, est ajouté le règlement ainsi modifié.

La base permanente des POS/PLU a été soumise à validation de chaque commune. Une charte de diffusion définissant le cadre et les modalités de diffusion de la base permanente des POS/PLU sur la plateforme PEIGEO est actuellement en cours d'élaboration. Elle sera ensuite soumise aux collectivités.



TENDANCES

Il est possible d'étudier à partir de la base permanente des POS/PLU, la part de chaque zonage réglementaire sur l'ensemble des communes de l'île. On dénombre en 2014 :

- + 11% de zones à vocation urbaine (zones U et AU) soit 28 261 hectares,
- + 25 % de zones à vocation agricole soit 62 117 hectares,
- + Et 64% de zones à vocation naturelle soit 159 647 hectares.

L'évolution des zones urbaines et à urbaniser peut être analysée à l'échelle régionale mais également selon chaque EPCI.

Ainsi, sur le territoire réunionnais, en 2011, date de référence inhérente à l'approbation du SAR, on trouvait : 9% de zones urbanisées (zones U), soit 21 845 hectares et 3% de zones à urbaniser (zones AU), soit 6 275 hectares. En 2014, les zones urbanisées ont augmenté de près de 8%. La superficie des espaces urbanisés a augmenté de 1 689 hectares sur cette période. Cette augmentation peut s'expliquer par l'approbation de 5 PLU sur les communes de Saint-Paul, la Plaine-des-Palmistes, Saint-Denis, Sainte-Marie et Saint-Louis, entre 2011-2014.

Les communes convergent leurs efforts vers une réorganisation et une structuration de leur territoire et de leurs centralités, en cohérence avec les orientations du SAR en matière de densification et de cohésion territoriale du territoire. Ce qui peut se traduire entre autre, par une reconnaissance par un zonage approprié des espaces urbains à densifier et des espaces d'urbanisation prioritaire. Mais, cette augmentation de surfaces témoigne également d'une inversion des tendances passées du processus d'extension des espaces destinés à l'urbanisation actuelle ou futures vers les zones agricoles et/ou naturelles.

Ainsi, sur le territoire des SCOT, il est à noter que ces zones urbaines et à urbaniser se répartissent à hauteur de 28% sur le territoire du TCO. Il est couvert en 2014, par 6 536 hectares de zones urbanisées contre 5 772 hectares en 2011. Entre 2011-2014, ces zones urbanisées ont augmenté de près de 13% sur ce territoire.

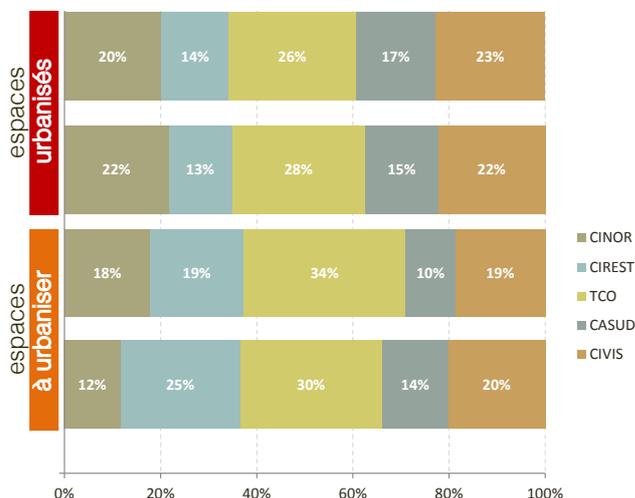


Fig. 4 Evolution des parts d'espaces urbanisés (rouge, en haut) et à urbaniser (orange, en bas) par EPCI

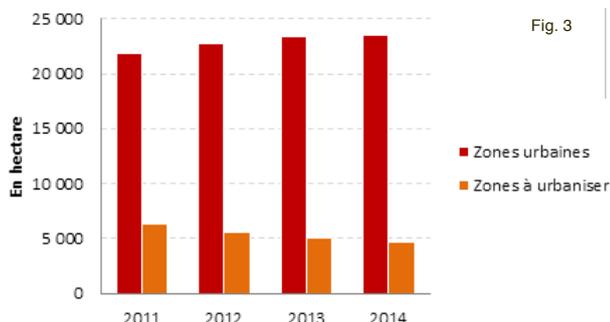


Fig. 3 Evolution des zones urbaines et à urbaniser à La Réunion

Cela peut s'expliquer par l'approbation en septembre 2012 du PLU de la commune de Saint-Paul, auparavant couvert par trois POS. Cette procédure a permis à la commune, pour concrétiser les orientations de son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) au regard de sa compatibilité avec le SAR, d'affecter des zonages appropriés aux espaces urbains à densifier, aux espaces d'urbanisation prioritaire, aux zonages d'attente.

Concernant les zones à urbaniser, elles se répartissent également à près de 30% sur le territoire du TCO. Le TCO est couvert en 2014, par 1 401 hectares de zones à urbaniser contre 2 118 hectares en 2011. Sur cette période, ces zones à urbaniser ont ainsi diminué de -34%. Ce qui peut s'expliquer par le solde positif des zones d'urbanisation future vers les zones urbaines.

Ainsi, les communes tentent dans le respect des objectifs du SAR de poursuivre le phénomène de densification des zones urbaines.

Le croisement de la base permanente des POS-PLU avec la tache urbaine permet de mettre en évidence le zonage réglementaire et l'occupation du sol.

Sur le territoire réunionnais, on observe qu'en 2014 il y a près de 28 749 hectares, tous zonages réglementaires confondus, dans la tache urbaine. La répartition est la suivante :

- + 76% de zones à vocation urbaines (zones U et AU),
- + 17% de zones à vocation agricoles,
- + Et 7% de zones à vocation naturelle.

La localisation de la tache urbaine dans des zones agricoles et naturelles laissent supposer qu'il s'agit de phénomènes de mitage, ou le développement d'activités agricoles (en zone A) ou de loisirs (en zone N). Cela peut également s'expliquer par la reconnaissance par les communes du phénomène de « pastillage » ou de « micro-zonage ».

A l'échelle des bassins de vie, il est à noter que les zones urbaines comprises dans la tache urbaine se concentrent à 27% (5 405 hectares) sur le territoire du TCO.

Les zones à urbaniser comprises dans la tache urbaine sont à 34% (625 hectares) localisées sur le territoire de la CIREST. En 2011, c'était le territoire du TCO qui comptabilisait le plus de surfaces de zones à urbaniser au sein de la tache urbaine, soit 724 hectares (25%).

CONCLUSION

La base permanente des POS-PLU offre aux décideurs une lecture unique et homogène de l'urbanisme réglementaire. Grâce à son application web, elle propose, d'une part, la simplification des démarches administratives tant pour le citoyen que pour les administrations, et d'autre part, un outil de développement de la connaissance aux services de la planification prospective. Ce sont des enjeux économiques, de démocratie et de modernisation qui se reflètent à travers la base permanente des POS/PLU.

Dans ce bilan des observatoires, la base de données a pu être mise au service des observatoires du foncier économique, de l'immobilier, etc. Par exemple, pour identifier l'implantation des zones d'activités économiques dans les zonages réglementaires ou encore localiser les opérations FRAFU au regard des POS/PLU.

Elle nourrit également 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.

Cette base de données permettra ainsi de suivre la mise en compatibilité progressive des documents d'urbanisme avec les objectifs et préconisations du SAR, mais également avec ceux des lois Grenelle 2 et ALUR, aux regards de leurs échéances respectives. A ce jour, 5 communes ont un PLU mis en compatibilité récente avec le SAR, parmi lesquels 4 sont dits « grenellisés ».

Enfin, en engageant une démarche participative et concertée avec les collectivités pour élaborer et mettre en œuvre cette base de données, mais également pour assurer sa mise à jour en continu, l'AGORAH a réussi à fiabiliser un outil par un double contrôle (données techniques et dires d'acteurs décisionnels dans les communes). ■

Chargée d'études Urbanisme Réglementaire et Occupation du Sol :

Annélyne MARIAYE - mariaye@agorah.com
0262 72 15 45



Pôle Urbanisme de l'AGORAH

Au cœur de l'aménagement du territoire, l'urbanisme se veut un domaine de compétences pluridisciplinaires dont l'objectif est de proposer une structuration cohérente de l'espace. En ce sens, le Pôle Urbanisme de l'AGORAH intervient aujourd'hui sur plusieurs thématiques :

- La composition urbaine (participation au Livre Blanc de l'Etat « La ville durable réunionnaise : construisons l'île de demain ! », ...)
- L'accompagnement au suivi du SAR ;
- L'urbanisme réglementaire et l'occupation du sol (Base permanente des POS/PLU, Groupe étalement urbain) ;
- La veille économique du territoire (Observatoire du Foncier Économique) ;
 - L'ingénierie urbaine (AMI – revitalisation des centres-bourgs, ...)
 - Le suivi des équipements publics ;
 - Les mobilités durables.

Ci-contre:

La Saline-les-hauts,
commune de Saint-Paul





STRENGTH TRAINING



La base des Équipements

CONTEXTE

HISTORIQUE DE LA BASE DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS DE LA RÉUNION

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 (DDASS, La Poste, ...). Des visites de terrain ont enfin permis de confirmer ou infirmer les localisations jusqu'alors restées incertaines.

Les vues aériennes des communes issues de la BD TOPO 1997 (IGN) de La Réunion ont été utilisées afin d'y localiser l'emprise foncière des équipements. Enfin, le détournage manuel, fait lors des séances de travail en commune, a ensuite été informatisé grâce à un logiciel

SIG. Ainsi, chaque élément recensé est assorti d'une fiche descriptive et entre dans une thématique codée, répartie en types et sous-types. Les 24 communes de l'île ont ainsi bénéficié de ce recensement, selon un découpage cartographique spécifique permettant de couvrir l'ensemble du territoire réunionnais.

En 2005, dans le cadre de la révision du Schéma d'Aménagement Régional et afin d'avoir une vision globale sur le développement de La Réunion, il a semblé nécessaire d'actualiser cette base de données afin de tenir compte des changements intervenus depuis la première publication grâce à la localisation des nouveaux équipements réalisés et des suppressions.

Dans le cadre de ses travaux d'observatoire, l'AGORAH propose, en 2013, une nouvelle mise à jour de sa base équipements. Une refonte méthodologique a alors été engagée afin que cette base réponde au mieux aux réalités du territoire et aux attentes des partenaires de l'agence.

5,8
équipements
/1000 Hab
en 2014*

+246
1675
équipements
entre 2005
et 2014*

*sur les 13 communes validées

ENJEUX ET OBJECTIFS

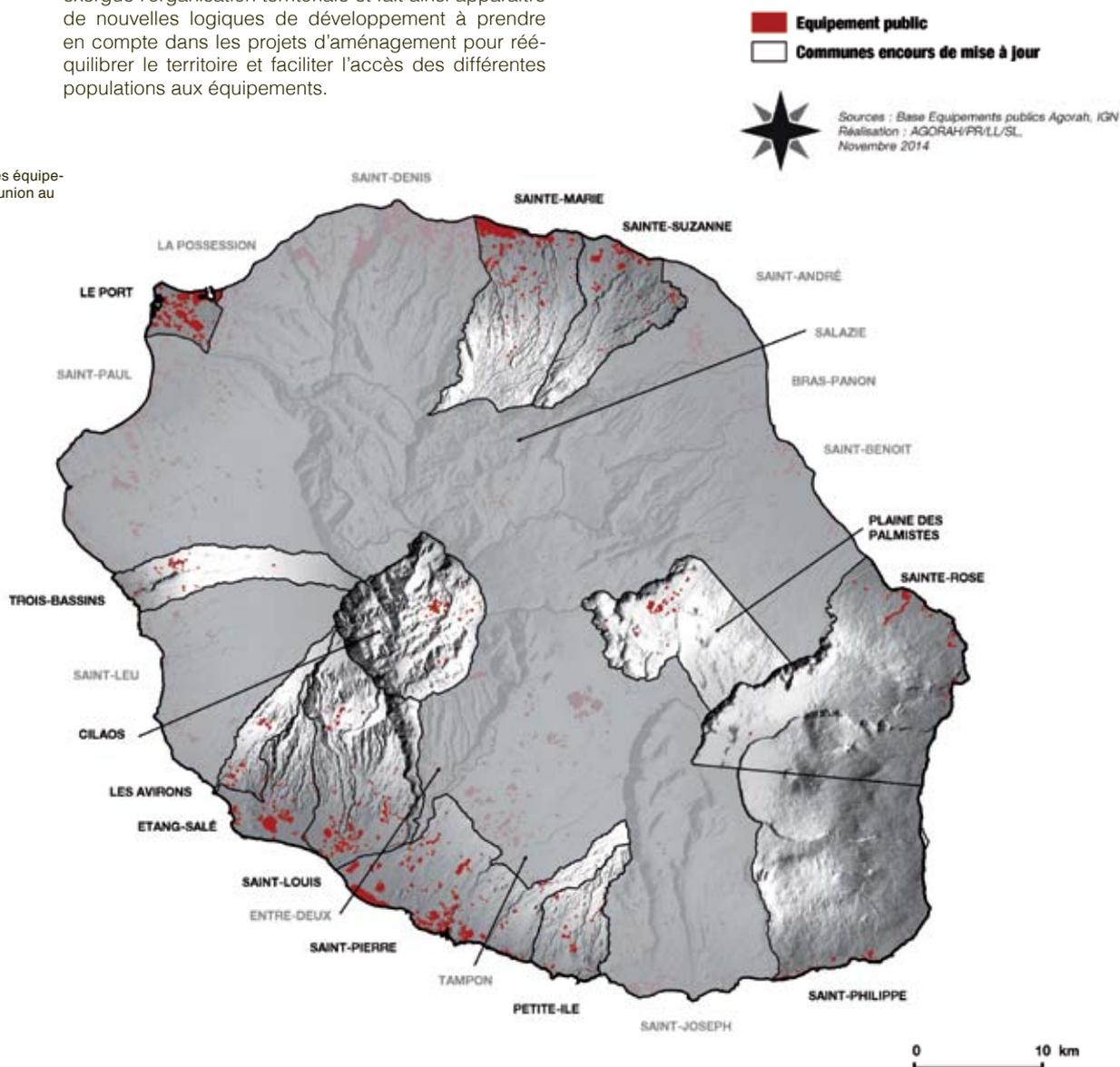
UN OUTIL DE SUIVI DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL

Une nouvelle actualisation de la base des équipements publics a été engagée en fin d'année 2013 par l'AGORAH. Cette mise à jour vient répondre à une demande des partenaires de l'agence et de certaines communes de l'île, s'appuyant entre autre sur cette base pour planifier leur développement urbain, mais aussi à une volonté de l'agence d'Urbanisme de La Réunion d'avoir un suivi et une vision globale de l'évolution de l'île.

L'objectif de la base des équipements publics de La Réunion est de proposer une base de tous les équipements publics géolocalisés à plusieurs échelles territoriales à savoir : l'emprise foncière, l'IRIS, la commune, l'EPCI. Cette base, construite et actualisée grâce aux connaissances d'acteurs de terrains, propose donc aux acteurs Réunionnais de l'aménagement une vision stratégique de leur territoire. Face à la croissance démographique que connaît le territoire et aux besoins en équipements qui en résultent, cette base met en exergue l'organisation territoriale et fait ainsi apparaître de nouvelles logiques de développement à prendre en compte dans les projets d'aménagement pour rééquilibrer le territoire et faciliter l'accès des différentes populations aux équipements.

La classification des équipements dans une nomenclature permet de rendre compte de la réalité de terrain par type d'équipements. La géolocalisation à une échelle très fine permet également de mettre en avant l'absence d'équipements dans certains secteurs ou, au contraire, des concentrations spatiales, mais aussi, par exemple, le temps de trajet entre les zones d'habitations et les équipements majeurs. Ainsi, la base peut montrer le niveau d'équipements sur un territoire par rapport à la population et à ses caractéristiques et donc également calculer le nombre d'utilisateurs potentiels de cet équipement en cas de nouvelle construction par exemple.

Fig. 1 Localisation des équipements à La Réunion au 30.11.2014



METHODOLOGIE

UNE REFONTE METHODOLOGIQUE MAIS DES AMELIORATIONS TOUJOURS POSSIBLES

La base des équipements publics recense tous les équipements publics ou les établissements recevant du public, qu'ils soient privés ou publics, correspondant à une nomenclature, élaborée par l'AGORAH et ses partenaires, divisée en thèmes et sous-thèmes.

La nomenclature de 2005 ainsi que la méthode de travail adoptée jusque-là ont été redéfinies afin d'être en meilleure adéquation avec les besoins et les logiques territoriales. Ainsi, cette nouvelle nomenclature se divise en neuf catégories :



Ces neuf thèmes sont ensuite divisés en 85 familles, le but étant de faire un recensement, le plus exhaustif possible, des équipements publics et des établissements recevant du public présents sur le territoire réunionnais. L'actualisation de la base des équipements publics de La Réunion se divise en plusieurs étapes :

- + Identification de la ou des personnes ressources au sein de la Mairie de la commune concernée, explication de la démarche et prise de rendez-vous,
- + Participation à une séance de travail avec la ou les personnes ressources. Ce travail se fait autour des planches cartographiques recensant les équipements en 2005 et au fichier reprenant tous les équipements existant sur la commune. Il s'agit alors de balayer l'ensemble des équipements afin de savoir s'ils ont changé de nature ou de localisation, s'ils ont été modifiés, supprimés ou de noter tout autre changement. Lors de cette séance de travail, une seconde étape vise à reprendre la nomenclature thème par thème et sous-thème par sous-thème afin de localiser les nouveaux équipements créés depuis 2005,
- + Sollicitation des partenaires de l'agence pour compléter les données manquantes (Conseil Régional, Conseil Général, IGN, IRT, ...),
- + Vérification des données incertaines par le biais de visite sur le terrain,
- + Mise à jour de la base de données des équipements grâce à une application interne développée par l'AGORAH,
- + Création de bases SIG et/ou de cartographies présentant les modifications,
- + Envoi de la base actualisée au référent de la commune,
- + Modification de la base en fonction des retours de la personne référente,
- + Réception du courrier envoyé par la commune validant l'actualisation de la base sur son territoire.

L'actualisation de la base des équipements est en cours depuis la fin de l'année 2013 et sera réactualisée tous les ans à partir de 2015. Le but est de créer une base permanente permettant d'observer l'évolution des équipements à La Réunion. Cette actualisation sous-entend une collaboration avec les collectivités et les différents partenaires afin d'échanger les données et ainsi faciliter le travail de mise à jour. A ce jour, 13 des 24 communes de l'île ont validé l'actualisation de la base. Ce bilan sera donc exclusivement centré sur ces 13 collectivités. L'objectif est de proposer une base actualisée sur l'ensemble des communes en mars 2015.

Toutefois, malgré une refonte méthodologique mise en place en vue de l'actualisation de 2013-2014, des limites peuvent encore être observées.

En effet, la méthode utilisée regroupe parfois certains équipements, les comparaisons entre communes demandent donc des précautions. Par exemple, un gymnase peut être comptabilisé comme un seul équipement, or, si celui-ci se trouve dans une enceinte sportive comprenant d'autres équipements sportifs comme une piscine, une piste d'athlétisme et un terrain de football, l'ensemble de ces équipements sera alors recensé comme complexe sportif. La distinction de ces équipements par type reste toutefois possible grâce à leur géolocalisation.

Ensuite, l'absence de données sur les capacités d'accueil de ces équipements peut fausser les comparaisons. Prenons exemple sur deux communes, l'une possède une crèche de 30 places, et l'autre propose deux crèches de 10 places. Nous comptabilisons donc une crèche pour la première et deux pour la seconde, ce qui n'éclaire pas sur les capacités d'accueil scolaire d'une commune.

Il s'agit donc d'optimiser l'utilisation de cette base en y apportant des informations quantitatives et qualitatives afin de pouvoir faire ultérieurement plus de comparaisons.

Ainsi, dès 2015, une évolution de la méthode est envisagée afin de minimiser les faiblesses énoncées ci-dessus.



PRESENTATION DES DONNÉES

246 NOUVEAUX ÉQUIPEMENTS ONT PU ÊTRE RECENSÉS ENTRE 2005 ET 2014 SUR LES 13 COMMUNES DONT LE RECENSEMENT A ÉTÉ VALIDÉ AU 31/12/2014.

Saint-Pierre est la commune comptant le plus d'équipements or, si on transpose cette donnée en nombre d'équipements pour 1000 habitants, Cilaos, La Plaine des Palmistes, Sainte-Rose et Saint-Philippe se démarquent avec au moins plus de 12 équipements pour 1000 habitants. La majorité des nouveaux équipements recensés se rapporte à la catégorie « sports, loisirs, tourisme » avec notamment de nouveaux terrains de football et des aires de jeux.

Des équipements plus importants comme le Stade en Eaux Vives de Sainte-Suzanne et d'autres plus insolites, comme le gallo-drome de Sainte-Rose peuvent également être recensés. Les équipements administratifs et

culturels sont également très bien représentés dans la catégorie des créations d'équipements, avec notamment de nouveaux services municipaux, des centres culturels et des salles des fêtes.

Ainsi, la commune de Sainte-Marie compte le plus de nouveaux équipements, vient ensuite Sainte-Suzanne. Ces deux communes de la CINOR ont ainsi gagné 116 équipements entre ces deux périodes. Cilaos est la seule des treize communes à avoir maintenu le même nombre d'équipements, toutes les suppressions ont donc été comblées par des créations. Le Port, quant à elle, a perdu trois équipements administratifs.

Fig. 1 Evolution des équipements entre 2005 et 2014, par commune et référence du nombre d'équipements/1000hab

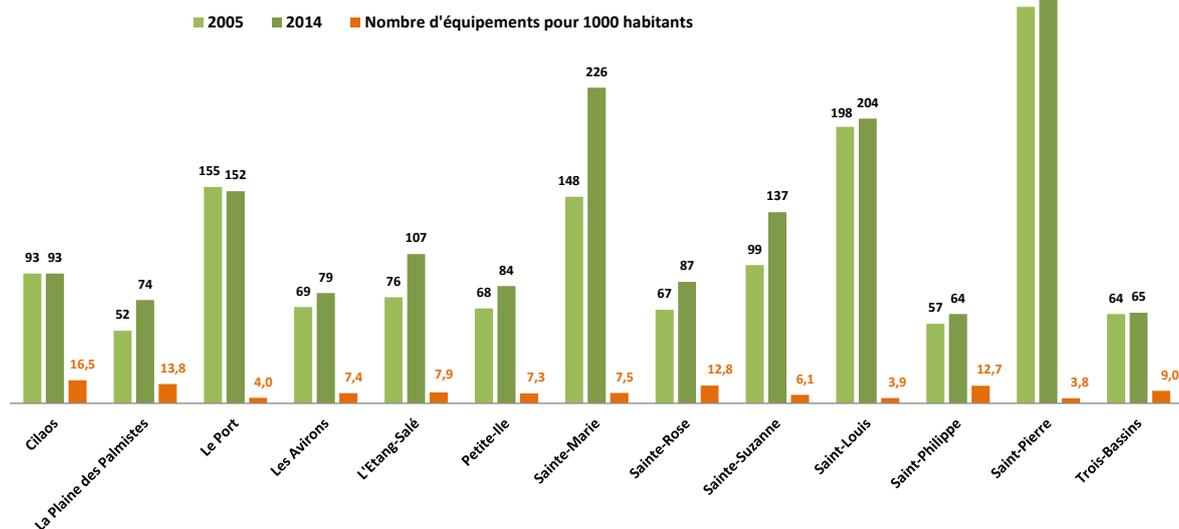
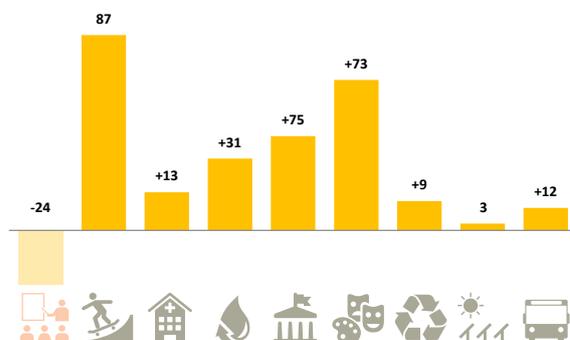


Fig. 2 Evolution des équipements entre 2005 et 2014, par type



Les équipements témoignant d'un nombre en baisse sont ceux des catégories « administratif » et « sports, loisirs, tourisme ». Il s'agit des mêmes catégories que les équipements les plus créés. Ces deux catégories sont celles regroupant le plus d'activités privées et/ou marchandes. Aussi, les chiffres montrent que la majorité des fermetures de ce type d'équipements sont compensées par des créations de même nature.

L'analyse de ces données met en exergue une dynamique certaine de création d'équipements publics sur ces treize communes.



TENDANCE (ZOOM SUR LA CIVIS)

UNE ÉVOLUTION CERTAINE DU NOMBRE D'ÉQUIPEMENTS

Afin de mettre en exergue les tendances observées au niveau de l'évolution des équipements publics sur le territoire réunionnais, l'analyse a été ciblée sur la CIVIS et ses six communes, seule intercommunalité validée à ce jour dans son ensemble.

Ainsi, alors que 788 équipements avaient été recensés en 2005, aujourd'hui on en compte 871. Près de 100 créations d'équipements peuvent donc y être comptabilisées. Ces six communes ont évolué différemment. Ainsi, Cilaos a maintenu son niveau d'équipements qui était déjà élevé. Les cinq communes restantes ont vu augmenter leurs équipements de façon significative. Alors qu'une dizaine de nouveaux équipements ont été implantés entre 2005 et 2014 aux Avirons, à Saint-Louis et à Petite-Ile, on en dénombre plus de trente à l'Étang-Salé.

Les équipements les plus créés durant la période sont ceux ayant trait au domaine administratif, culturel et aux sports. Ces équipements sont ceux qui sont le plus présents sur la CIVIS et sur l'ensemble du territoire Réunionnais. Face à la croissance démographique de la CIVIS, la nécessité de proposer des équipements publics de proximité au plus grand nombre s'avère essentielle et, au vu des résultats, cet objectif semble rempli. Toutefois, des catégories d'équipements sont moins bien représentées, c'est notamment le cas pour les équipements ayant trait à l'énergie et au domaine du sanitaire et du social. L'enseignement et la formation sont aussi touchés, bien que l'on puisse noter la création de nombreux groupes scolaires. En effet, une vigilance dans l'analyse s'impose : une école maternelle et une école élémentaire étant désormais regroupées en un groupe scolaire, l'impact quantitatif est immédiat du fait d'une comptabilisation en seul et même équipement.

Une cinquantaine d'équipements ont été supprimés sur le territoire de la CIVIS entre 2005 et 2014. Les équipements les plus supprimés appartiennent à la catégorie « administratif ». Il s'agit également de la catégorie où il y a le plus grand nombre de créations, c'est dans ce domaine qu'on assiste aux plus grands changements. Les équipements « sports, loisirs, tourisme » sont également particulièrement touchés par les suppressions et les créations. Ces changements sont principalement dus à des relocalisations et à des regroupements d'équipements en un lieu commun.

Ainsi, de réelles tendances se détachent de l'analyse territoriale de la CIVIS. La mise à jour de l'intégralité de la base en attente de validation permettra de voir si le territoire de la CIVIS est représentatif de la situation et de l'évolution des équipements réunionnais dans leur ensemble.

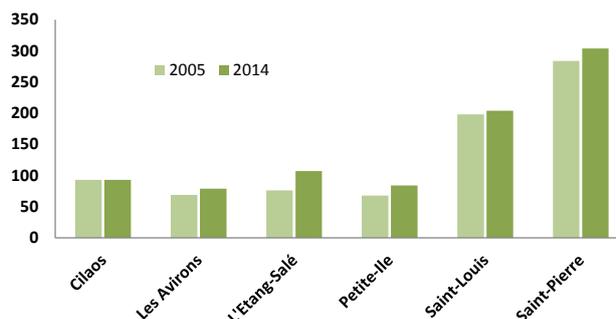


Fig. 3 Evolution du nombre d'équipements entre 2005 et 2014
Focus sur CIVIS

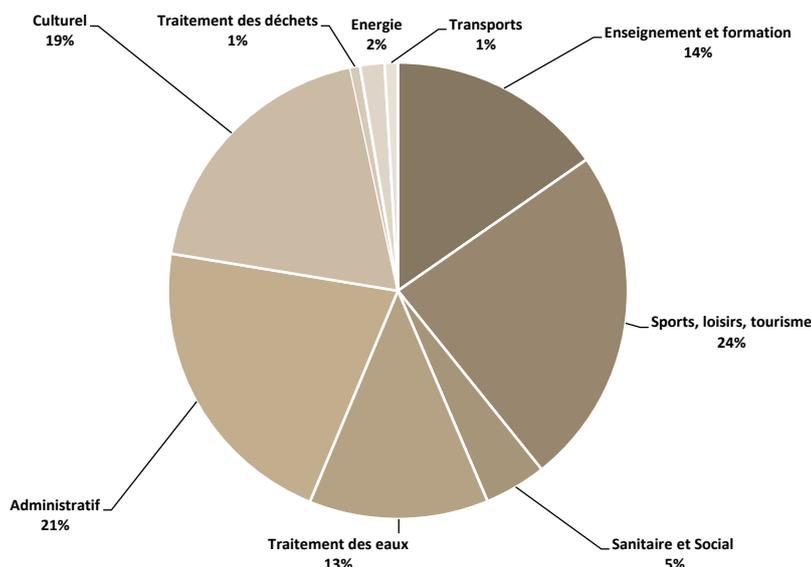


Fig. 4 Répartition des équipements par thème en 2014
Focus sur CIVIS



CONCLUSION

La précision de localisation des équipements publics de la base de données de l'AGORAH permet d'associer les équipements à une emprise foncière, une adresse, une commune. Cette précision est une réelle plus-value pour les collectivités et pour les structures en lien avec l'aménagement du territoire à La Réunion. La classification des équipements par thème et le fait que la base présente les caractéristiques de chacun d'entre eux est également positif. Ainsi, la base des équipements publics de La Réunion permet d'appréhender l'organisation spatiale aux différentes échelles territoriales et d'avoir une vision globale sur la planification à adopter. Enfin, la précision de cet outil permet de mettre en exergue les équipements sous-représentés ou les zones délaissées et d'ainsi adapter les programmations d'équipements futures sur ces entités géographiques.

Ainsi, le nombre d'équipements s'est accru entre 2005 et 2014 avec certes des suppressions mais aussi avec près de 300 équipements créés durant cette période dans les treize communes recensées. Certaines catégories d'équipements, notamment « sports, loisirs, tourisme » et « administratif, dont l'activité est par nature plus fluctuante, connaissent plus de créations et de suppressions que d'autres. Enfin, les communes qui comptent le moins d'habitants proposent un plus grand nombre d'équipements pour 1000 habitants.

Cet observatoire peut être une valeur ajoutée pour les pouvoirs publics s'il est associé à d'autres missions menées par l'AGORAH. Cette base de données est à mettre en corrélation avec l'évolution démographique de l'île de La Réunion, mais également être croisée avec les informations sur le foncier disponible afin de localiser les emplacements libres et adaptés en vue d'accueillir de nouveaux équipements. Enfin, cette base des équipements publics de La Réunion est une réelle source d'échanges et de liens avec les partenaires de l'agence. ■

Chargée d'études Mobilités Durables et Équipements publics :

Aude MATHIEU - mathieu@agorah.com
0262 72 15 47



Pôle Urbanisme de l'AGORAH

Au cœur de l'aménagement du territoire, l'urbanisme se veut un domaine de compétences pluridisciplinaires dont l'objectif est de proposer une structuration cohérente de l'espace. En ce sens, le Pôle Urbanisme de l'AGORAH intervient aujourd'hui sur plusieurs thématiques :

- La composition urbaine (participation au Livre Blanc de l'Etat « La ville durable réunionnaise : construisons l'île de demain ! », ...)
- L'accompagnement au suivi du SAR ;
- L'urbanisme réglementaire et l'occupation du sol (Base permanente des POS/PLU, Groupe étalement urbain) ;
- La veille économique du territoire (Observatoire du Foncier Économique) ;
 - L'ingénierie urbaine (AMI – revitalisation des centres-bourgs, ...)
 - Le suivi des équipements publics ;
 - Les mobilités durables.



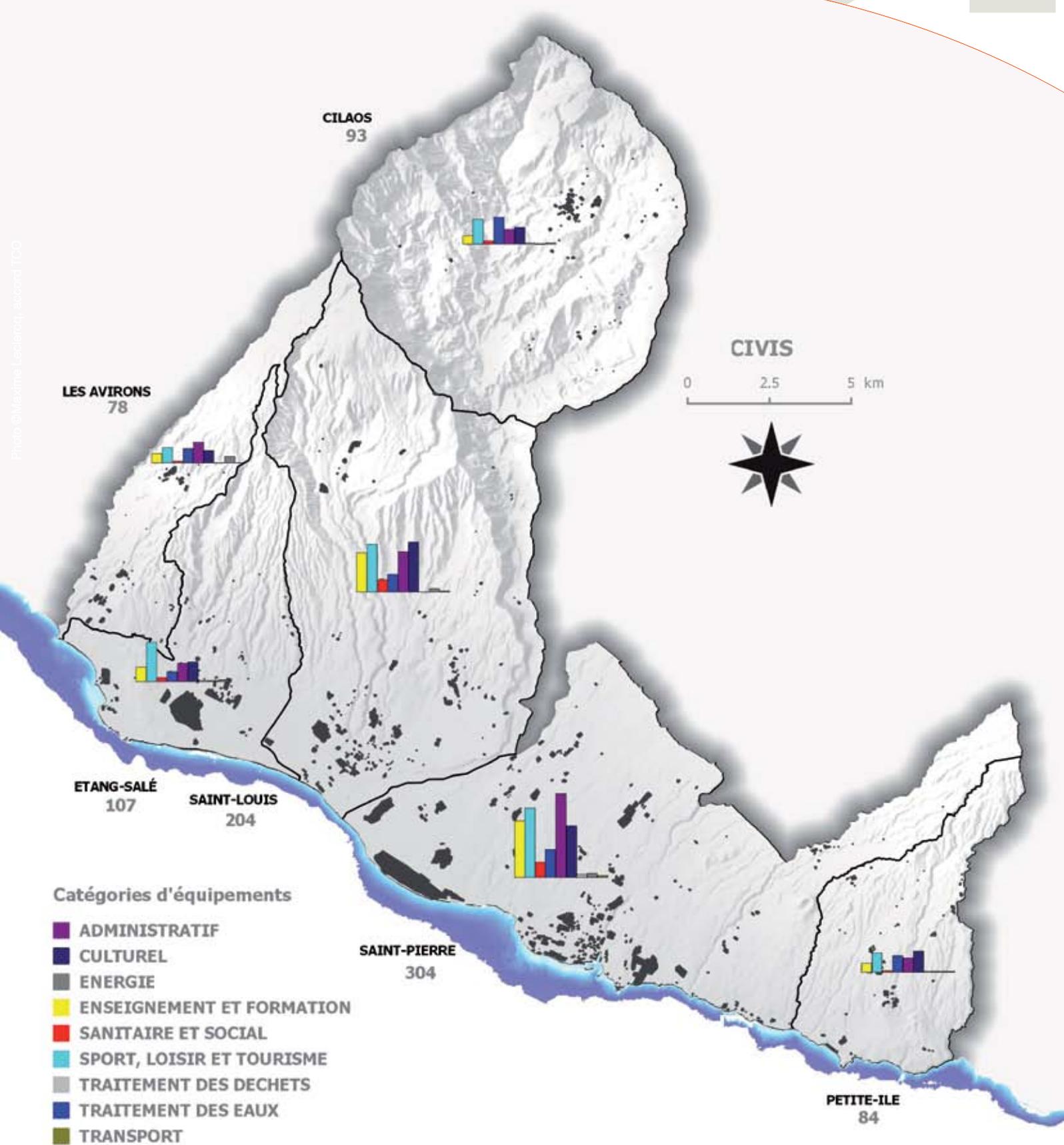


Fig. 5 Localisation des équipements sur le territoire de la CIVIS

Plateforme d'Échange de l'Information Géographique à La Réunion (PEIGEO)

CONTEXTE

Les technologies de l'information et de la communication sont non seulement devenues un support pour la plupart des activités sociales et économiques, mais impactent fortement la compétitivité des entreprises, l'aménagement et l'attractivité des territoires. C'est pourquoi il s'avère capital que l'ensemble des territoires, urbains et ruraux, puisse disposer de ces technologies.

Le gouvernement a adopté en 2013 un plan France Très Haut Débit, visant la couverture intégrale à 10 ans et mobilisant 20 milliards d'euros d'investissements. La stratégie nationale s'appuie sur les collectivités territoriales et les acteurs de l'aménagement du territoire comme l'AGORAH.

Pour élaborer ces stratégies et en assurer le suivi, le support de PEIGEO, infrastructure régionale de données géographiques constitue un facteur clé de réussite. En effet, les données existantes ne sont pas homogènes, ni complètes. Elles ne sont pas toutes publiques, et sont détenues par de multiples acteurs, publics et privés, et leurs conditions de diffusion

sont particulières. Dans ce contexte, il s'agit de rassembler des bases de données en les rendant interopérables, de créer une dynamique collaborative de production de données là où elle fait défaut et de faire circuler les données auprès des ayants-droits tout en respectant les règles de diffusion.

Les infrastructures régionales de données géographiques comme PEIGEO permettent une meilleure prise en compte des réalités locales dans l'orientation des politiques nationales relatives à leurs domaines de compétences.

Enfin, la plateforme PEIGEO s'est construite autour de l'acquisition mutualisée et du partage de données, et cette activité, qui reste d'actualité, est fortement génératrice d'économies d'échelle.

La plateforme PEIGEO de l'AGORAH accessible au www.peigeo.re doit prendre la mesure de ces enjeux pour devenir le guichet unique de l'information géographique à La Réunion.

3800
utilisateurs
uniques

en octobre
2014

68
bases de
données

en octobre
2014

CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Entrée en vigueur depuis le 15 mai 2007, la directive européenne n°2007/2/CE du 14 mars 2007 dite « directive INSPIRE (Infrastructure for Spatial information in Europe) », s'est posée comme la première pierre angulaire dans ce projet. Elle vise à établir une infrastructure d'information géographique afin de favoriser la protection de l'environnement. Cette directive a été ensuite transposée en droit français par l'ordonnance n°2010-1232 du 21 octobre 2010, qui précise que les autorités publiques, outre leur obligation de mise à disposition de leurs données environnementales, doivent en faciliter la réutilisation grâce à leurs descriptions techniques (métadonnées).

L'ordonnance n°2013-1184 du 19 décembre 2013 (cf. Annexe n°3) s'inscrit dans la continuité des directives européennes et nationales pour le partage et l'accès sécurisé et simplifiés des données numériques pour tous. Il complète le socle juridique en facilitant l'accès pour le citoyen à tous les documents d'urbanisme numériques et les servitudes d'utilité publique sur l'ensemble du territoire sur un espace centralisé (portail national de l'urbanisme).

En matière de services en réseaux, les exigences d'INSPIRE sont les suivantes pour les infrastructures régionales de données géographiques comme PEIGEO :

- + Un service de découverte librement accessible au grand public et qui permet de rechercher des données via leurs métadonnées.
- + Un service de consultation également en libre accès qui permet de visualiser une représentation des données
- + Un service de téléchargement permettant d'accéder et/ou de copier des jeux de données brutes avec la possibilité d'imposer des redevances à condition de les gérer via un service de commerce électronique
- + Un service de transformation de données exigé uniquement s'il permet de rendre la diffusion des données conforme à INSPIRE (ex : transformation de coordonnées, transformation de modèle de données, etc.)

ENJEUX ET OBJECTIFS

PEIGEO s'inscrit dans une démarche partenariale et collaborative basée sur des grands principes, des bonnes pratiques et la mise en œuvre de projets communs. Elle favorise la production et de l'actualisation de données par des communautés d'utilisateurs dans le respect des normes et règlements en (CNIG, INSPIRE).

Les missions de la plateforme PEIGEO, telles qu'elles ont été définies dans la convention tripartite Etat/Région/Département sont les suivantes :

- + Partager l'information géographique entre les services de l'Etat, les collectivités locales et les établissements publics et permettre au grand public d'accéder à ce type d'information.
- + Mutualiser des outils communs nécessaires à ce partage au travers la création d'un portail de service géographique sur Internet permettant notamment le catalogage, la mise à disposition par téléchargement et la consultation en ligne des données géographiques.
- + Coordonner des actions structurantes qui émergent actuellement sur les territoires et notamment la mutualisation pour l'acquisition, la constitution et la mise à jour de données géographiques référentielles et ou métiers normalisés.

Ces enjeux sont traduits dans les services opérationnels disponibles sur la plateforme :



Un catalogue complet des données géographiques disponibles à destination des professionnels avec la possibilité de les consulter et de les télécharger



Un accès pour le grand public, à de l'information géographique thématique en 3D sur le territoire de la Réunion



Un espace de diffusion et de téléchargement de données d'intérêt général et de référentiels.



Une dynamique de production et d'harmonisation de données d'intérêt général.



METHODOLOGIE

La gouvernance du projet est assurée par trois instances :

- 1.** Un **comité de pilotage** composé des maîtres d'ouvrage du projet : l'Etat, La Région et le Département.
- 2.** Un **comité technique** de suivi présidé conjointement par les représentants désignés des services de l'Etat, de la Région et du Département (3 membres), élargi à des représentants des EPCI (5 membres), des services de l'Etat (2 membres), des établissements publics dont la mission ou l'objet inclut l'usage de l'information géographique (2 membres).
- 3.** Un **groupe technique élargi** composé de l'ensemble des adhérents à la charte PEIGEO dont la mission est de faire émerger les besoins des différents utilisateurs et de réfléchir à l'amélioration de la plateforme PEIGEO.

La plateforme PEIGEO a été mise en œuvre par un directeur d'études dédié (également Responsable du Pôle Ressources à l'AGORAH), qui assure l'animation du projet ; la formation des utilisateurs ; la collecte de données auprès des partenaires ; l'administration technique de l'outil.

En 2014, une formation et une mise à disposition des données des 14 partenaires historiques de la plateforme PEIGEO a permis de collecter plus de 60 bases de données d'intérêt général sur le territoire de La Réunion.

Elle est opérationnelle techniquement depuis février 2013 et accessible au www.peigeo.re. Pour le grand public, l'outil permet :

- + de connaître les données disponibles en consultant le catalogue des données géographiques et les actualités dans ce domaine ;
- + d'obtenir des informations pratiques et thématiques sur le territoire de La Réunion en consultant l'Atlas permanent ;
- + d'accéder aux autres outils et plateformes géographiques sur Internet.

Parallèlement, des partenariats stratégiques ont été mis en place cette année réaffirmant l'intérêt et l'efficacité de l'outil PEIGEO pour partager et valoriser les données géographiques provenant de différentes sources. C'est le cas de l'application « Gestion de Crise – Feux de Forêts » sollicitée par l'Etat, dont l'objectif était d'exploiter les informations géographiques de l'ensemble des services impliqués au travers d'un outil de type système d'information géographique (SIG) partagé et dédié à la gestion de crise.

Le pôle Ressources de l'AGORAH a ainsi mis en place cet outil de cartographie, sécurisé et disponible sur PEIGEO, rassemblant les données essentielles relatives à la gestion de crise « feux de forêts », l'application permettant de synthétiser, interroger et valoriser l'information géographique disponible, pour faciliter la prise de décision en cas d'urgence.

Pour les professionnels, un accès sécurisé a été mis en place et permet à tous les acteurs publics et parapublics d'échanger et de valoriser leurs données géographiques via la signature d'une charte d'adhésion qui repose sur les principes suivant :

- + La subsidiarité, c'est-à-dire une donnée collectée une seule fois et mises à jour là où c'est le plus efficace selon le principe « collect once, use many » ;
- + L'interopérabilité, pour favoriser le partage entre niveaux de résolution et d'exploitation différents ;
- + L'accessibilité, pour permettre une utilisation extensive des données.



PRESENTATION DES DONNEES

Au 1er Novembre 2014, la plateforme PEIGEO hébergeait 68 bases de données et 6 applications cartographiques interactives provenant de 20 de partenaires différents. En effet, aux 14 partenaires historiques sont venus s'ajouter 6 nouveaux partenaires en 2014 dans le cadre du projet « Gestion de Crise – Feux de forêt ».

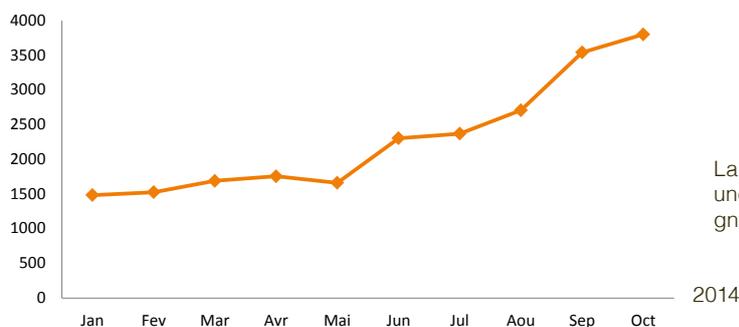


Fig. 2 Fréquentation du site, nombre de visites*

(*une visite correspond à un passage durant une session de navigation)

—◆— Nombre de visites **

La fréquentation du site éditorial www.peigeo.re a suivi une progression constante et soutenue en 2014 témoignant d'un intérêt croissant des partenaires.



Fig. 3 Fréquentation des cartes interactives

(** une visite correspond à un utilisateur unique (IP unique))

—◆— Nombre de visites **

Les cartes interactives sont les applications les plus consultées montrant la pertinence pour PEIGEO de proposer des applications thématiques utiles aux professionnels et au grand public.

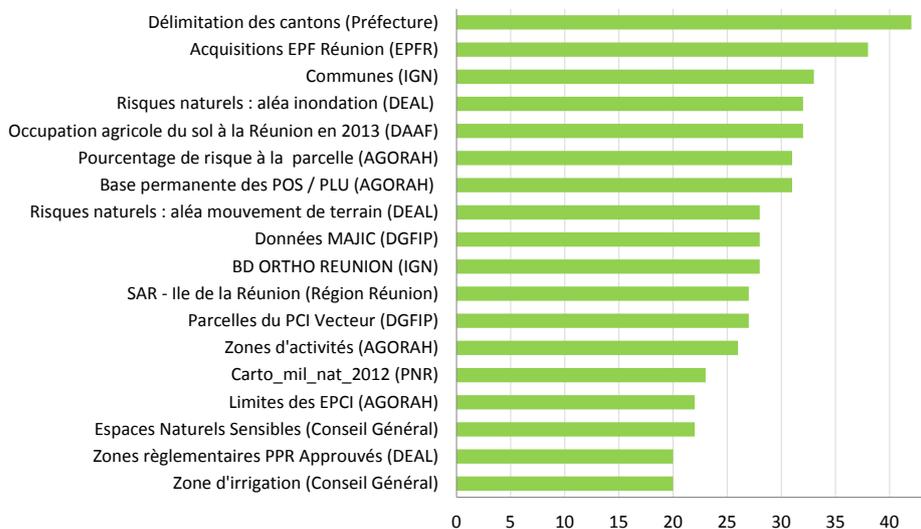


Fig. 4 Métadonnées les plus consultées

(** une visite correspond à un utilisateur unique (IP unique))

Parmi les métadonnées les plus consultées on retrouve une hétérogénéité des producteurs de données montrant ainsi l'utilité de la mutualisation des moyens sur un espace unique.



TENDANCES

En 2011, un travail collectif mené au sein du Réseau des plateformes régionales a permis de proposer un « set minimum » de briques fonctionnelles pour qu'une plateforme soit « inspiro-compatible » et couvre l'ensemble des besoins des utilisateurs.

Depuis, les plateformes régionales comme PEIGEO ont connu des évolutions techniques importantes. Du simple outil de navigation à l'outil d'intégration et d'extraction de données, PEIGEO développe une gamme de plus en plus complète de géoservices.

En effet, la tendance est à la multiplication des services, en témoigne l'apparition sur PEIGEO de WebServices cartographiques :

-  WebMapServices (WMS) : flux de données images à partir de données multi-formats ;
-  WebFeaturesService (WFS) : flux de données GML à partir de données vecteurs.

On constate cependant que l'appropriation de ces nouveaux services par les utilisateurs de PEIGEO est faible au regard du nombre global de visites sur la plateforme.

En effet et même si ces services apportent de réelles avancées dans le partage et l'utilisation qu'on peut faire des données géographiques sur Internet, on enregistre seulement 51 utilisateurs uniques du service WMS et 13 utilisateurs uniques du service WFS. Cela s'explique par un manque de connaissance du grand public et des professionnels pour ces services.

En juin 2014, l'AGORAH a pu organiser en partenariat avec l'IGN un atelier sur les WebServices qui a permis une première sensibilisation des acteurs de la géomatique réunionnais à ces avancées techniques.

De manière générale on note un intérêt croissant des partenaires et du grand public pour la plateforme PEIGEO, comme le montre les statistiques de fréquentation du site au cours de l'année 2014 ainsi que les demandes d'adhésion continue à l'espace professionnel.

Cet intérêt doit être soutenu par une communication plus large dans le cadre de l'inauguration officielle de l'outil qui sera le point de départ de l'élargissement des partenaires du projet.

Au niveau national, la plateforme PEIGEO est aujourd'hui reconnue comme l'infrastructure de données géographiques régionale de référence à La Réunion. A ce propos, PEIGEO est référencé dans le Catalogue des infrastructures de données géographiques 2014, consultable sur le site de l'Association Française pour l'Information Géographique (AFIGEO) à l'adresse : www.afigeo.asso.fr



Fig. 2 Présentation de PEIGEO aux 8e Rencontres Dynamiques Régionales en Information Géographique 5/6 Juin 2014 à Ajaccio, Corse

Cette reconnaissance s'est renforcée en 2014 puisque l'AGORAH a pu faire un large focus sur la plateforme PEIGEO lors des « Actes des 8èmes Rencontres des Dynamiques Régionales » à Ajaccio, Corse.

Organisées les 5 et 6 juin 2014, au Palais des Congrès d'Ajaccio, les 8èmes Rencontres des dynamiques régionales en information géographique ont été préparées et accueillies par la Mission SIG de la Collectivité Territoriale de Corse et par l'AFIGEO (Association Française pour l'Information Géographique). Avec plus de 300 participants dont des invités de l'île de La Réunion, de Guyane, de Martinique, de Nouvelle-Calédonie, plus de 65 intervenants, 15 entreprises partenaires, cette 8ème édition, placée sous le signe de l'insularité a été un moment important pour l'information géographique nationale.

L'évènement a, par exemple, permis de réunir le directeur de l'IGN et celui d'Open Street Map pour avancer sur un grand projet d'intérêt général, la « Base Adresse Nationale Unique » (projet BAN).



CONCLUSION

Après une phase de création et de mise en réseau, la plateforme PEIGEO est aujourd'hui reconnue par les acteurs de l'aménagement du territoire à La Réunion.

Le principal intérêt de la plateforme est son ouverture et sa faculté à capter des initiatives, à développer le partage d'idées qui débouchent sur des actions et des productions.

Il paraît également pertinent que la compétence en information géographique soit posée sur l'échelle régionale. Une plateforme comme PEIGEO permet d'articuler toute la chaîne de la production et de la diffusion de la donnée sur un territoire, avec une subsidiarité intéressante.

La plateforme PEIGEO doit ainsi continuer son développement technique pour suivre les évolutions rapides dans ce domaine tout en proposant des contenus thématiques variés à ses utilisateurs professionnels et grand publics. Elle doit également pérenniser son mode de fonctionnement à partir de la convention de partenariat initiale qui arrive à son terme à la fin 2014.

L'information géographique est un écosystème qui réunit des acteurs publics, parapublics et des entreprises privées. **Tous ces acteurs doivent pouvoir continuer à se rencontrer, échanger, partager leurs points de vue dans à l'AGORAH dans le cadre du partenariat PEIGEO.** ■

Pôle Ressources de l'AGORAH

Suite à sa création en 2013, le pôle Ressources de l'AGORAH remplit pleinement sa fonction de 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.

Responsable Pôle Ressources et Directeur d'études PEIGEO :

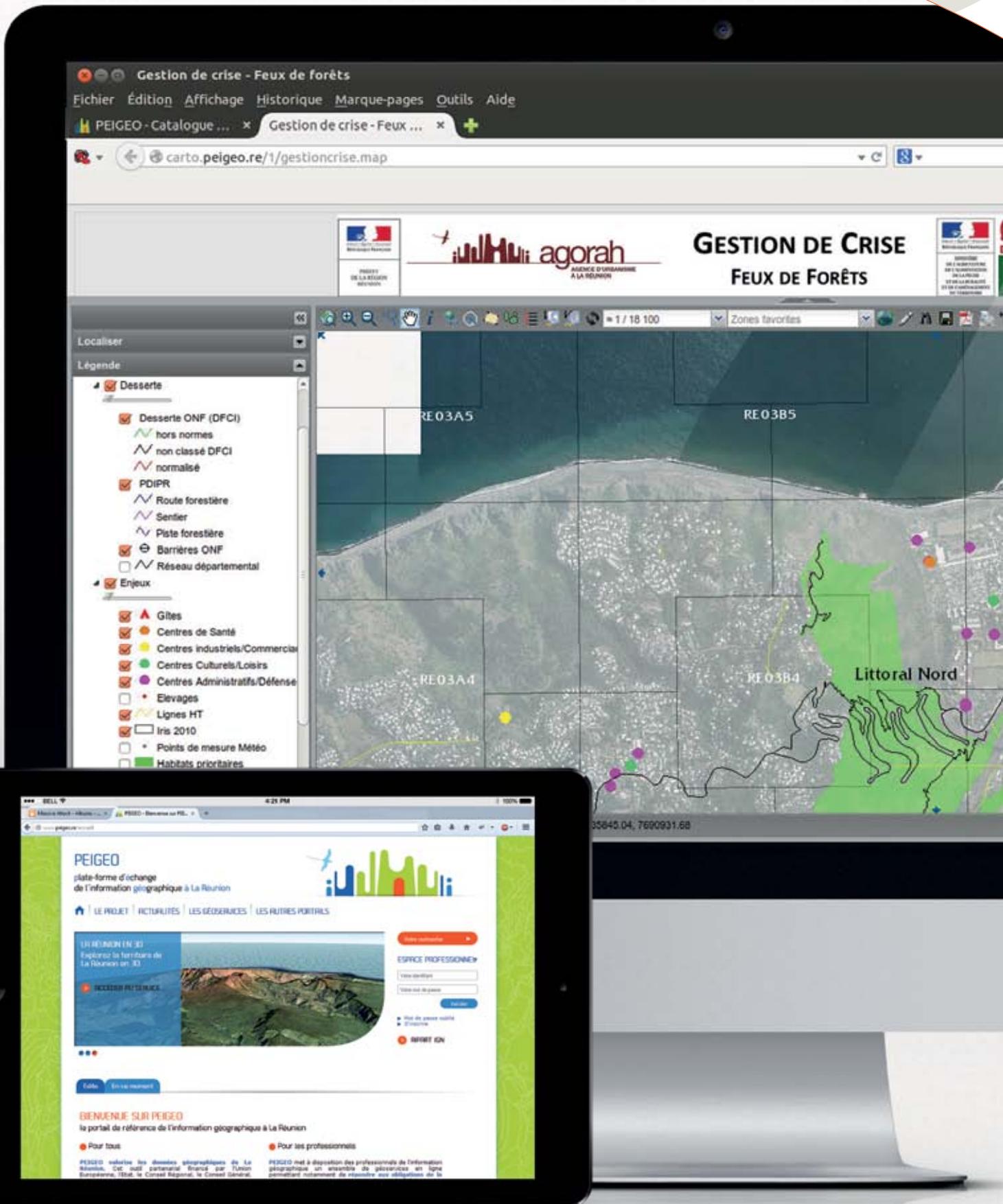
Benoît PRIBAT - pribat@agorah.com
0262 72 15 40



Ci-contre:

Application "Gestion de Crise/Feux de forêts" sur www.peigeo.re





Demande de valeur foncière (DVF)

CONTEXTE

Dans le cadre de ses missions d'observation de l'aménagement et l'habitat à la Réunion, l'AGORAH pilote l'Observatoire des Transactions Immobilières et Foncières (OTIF). Cet outil vise à apporter aux collectivités locales, élus et techniciens, grand public et professionnels, une aide à la décision sur la gestion des ressources foncières et de l'habitat (documents d'urbanisme et de planification), ainsi que d'informer sur l'évolution des marchés immobiliers. Il est actuellement alimenté par les données des Notaires (Perval), mais cette source n'est que partielle, avec un taux de couverture n'atteignant que 55% des transactions réalisées à La Réunion.

C'est pour cette raison que l'AGORAH est en cours d'acquisition de la base DVF sur l'ensemble des communes de l'île.

Cette source a l'avantage d'être totalement exhaustive.

Cette requête fait suite à la modification du 24 mars 2014 de l'article L135 B du livre des procédures fiscales par la loi n°2014-366 (Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) – article 142, qui permet aux agences d'urbanisme (définies dans l'article L121-3 du code de l'urbanisme) l'accès aux éléments d'information de l'administration fiscale sur les Demandes de Valeurs Foncières déclarées.

Actuellement en attente de la transmission des données par les services fiscaux, l'AGORAH espère pouvoir réimpulser cette base de données détaillée dès le début de l'année 2015.

DESCRIPTIF

DVF fait appel à deux sources de données :

- + Ventes immobilières publiées en conservations des hypothèques (acte notarié)
- + Descriptif des biens issu du cadastre (Majic)

Les données proposées pour chaque vente enregistrée sont :

- + Références de publication permettant l'identification de chaque mutation.
- + Régime fiscal (droits d'enregistrements et régime TVA)
- + Nature de la mutation, date de mutation, VALEUR FONCIERE
- + Adresse, référence cadastrale (géolocalisation)
- + Copropriété (lots, surfaces carrez lorsque celles-ci sont renseignées)
- + Majic : surface et nature du terrain, nature des locaux,...

Toutes ces données sont **anonymisées** (vendeur et acquéreur).

LIMITES

Le fichier DVF contient autant de lignes que de biens, mais dans le cas d'une mutation comportant plusieurs biens, nous connaissons la surface de chacun, mais nous ne disposons que du prix global de la transaction.

Une telle particularité complexifie les traitements statistiques de DVF, car elle impose de recomposer les transactions avant toute analyse des prix. Nous pouvons toutefois approcher le prix d'un bien en conservant uniquement les transactions homogènes, c'est-à-dire composées seulement d'appartements ou de maisons. L'échantillon sera restreint mais le résultat sera plus conforme à la réalité du marché. ■

L'étalement urbain

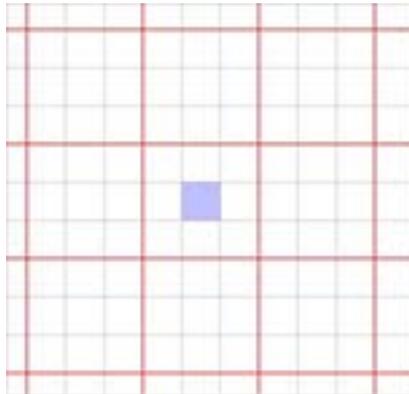
INTRODUCTION

Les travaux du groupe étalement urbain menés avec l'ensemble des partenaires de l'agence depuis 2003 ont permis de mesurer l'état de l'urbanisation à La Réunion autour d'une définition partagée de l'espace urbain et son évolution depuis 1997.

Devant les exigences de maîtriser le développement urbain dans le cadre d'une politique de densification, l'AGORAH poursuit ses analyses afin d'approfondir les connaissances et l'observation de l'espace urbanisé. Après s'être intéressée à la mesure de l'urbanisation et sa quantification, l'AGORAH propose une qualification des espaces urbanisés.

Ces travaux permettent d'affiner la notion de consommation d'espace et d'alimenter les réflexions sur leur représentativité et l'organisation du territoire.

Fig. 1 Exemple de double carroyage



	échelle micro (200 x 200 m)	échelle macro (600 x 600m)
DENSE	1	1
ETALE	0	1
DISPERSE	0	0

Emprise au sol des bâtiments à l'échelle micro > 18% de la surface du carré (4 ha) => 1

Emprise au sol des bâtiments à l'échelle micro < 18% => 0

Emprise au sol des bâtiments à l'échelle macro > 4% de la surface du carré (36 ha) => 1

Emprise au sol des bâtiments à l'échelle macro < 4% => 0

Fig. 2 Règle permettant d'aboutir aux 3 classes caractérisant la densité du bâti (tableau et exemples encadrés)

METHODE

1. Qualification de l'espace urbain à partir de la morphologie du bâti

L'analyse morphologique de la tache urbaine se fait à partir :

+ de la tache urbaine produite par la DEAL à chaque nouvelle livraison de la Bd Topo ;

+ de la couche « Bati » de la Bd Topo à partir de laquelle on sélectionne préalablement les bâtiments quelconques, industriels, agricoles et religieux (donnée « Bati QIAR »).

La typologie du bâti est calculée à partir d'un double carroyage qui comprend une grille de 200 x 200m (carrés de 4 ha) à partir de laquelle est calculée une surface bâtie à micro-échelle, et une grille de 600 x 600m (carrés de 36 ha) à partir de laquelle est calculée une surface bâtie à macro-échelle. Pour chaque carré de 4 ha, on obtient donc 2 valeurs.

L'intérêt de superposer ces 2 grilles est d'obtenir une surface bâtie pour chaque carré de 200 x 200 m qui tienne compte de l'emprise au sol des bâtiments dans les mailles voisines (pour chaque carré de 4 ha, prise en compte de la surface bâtie des 36 ha à la ronde).

Afin de passer d'une mesure quantitative à une qualification de l'espace urbain, les résultats ont été classés en 3 types : dense, étalé, dispersé. Pour ce faire, deux seuils ont été fixés par le groupe étalement urbain (18% pour l'échelle micro et 4% pour l'échelle macro) et une table de croisement a été établie.

> Remarque :

La limite principale de cette typologie est qu'elle ne donne de résultats qu'à l'échelle de carrés de 200 x 200m. Elle ne permet donc pas une analyse fine des phénomènes de densification à l'échelle infra-communale.

Elle permet cependant de représenter spatialement des niveaux de densité basés sur l'emprise au sol des bâtiments et de suivre leur évolution dans le temps.

		Micro-Echelle (carré de 200 m de côté, 4 ha)	
		Forte emprise au sol (1)	Faible emprise au sol (0)
Macro-Echelle (carré de 600 m de côté, 36 ha)	Forte emprise au sol (1)		
	Faible emprise au sol (0)		



2. Trois niveaux d'emprise au sol des bâtiments

Cette qualification de la ville en termes de la morphologie urbaine se réalise à partir de l'agencement des constructions les unes par rapport aux autres.

Cet indicateur traduit une densité « horizontale », une « compacité » du bâti qui ne prend ni en compte le nombre de logements, ni les formes urbaines associées (niveau de construction, collectif, individuel etc...).



Zone Dense :

Les zones denses sont caractérisées par une forte emprise au sol des bâtiments : petites parcelles, forte densité, espace structuré et souvent polyfonctionnel, qui se traduit par la présence d'immeuble et d'habitat individuel dense.



Zone Étalée

Les zones étalées sont presque exclusivement de l'habitat individuel peu dense. Les parcelles sont grandes, la présence de terrains vacants et des dents creuses y est une constante.



Zone Dispersée

Les zones dispersées sont le regroupement de quelques constructions isolées. Vie rurale, mitage et amorce d'urbanisation se retrouve fréquemment dans cette catégorie.

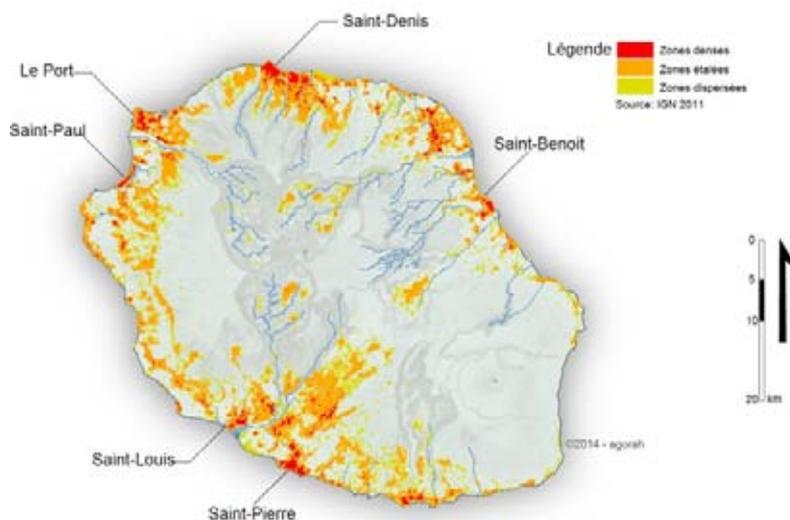
ANALYSE

En 2011, la tache urbaine de La Réunion représente 28 755 hectares.

Ces résultats obtenus pour l'année 2011, permettent de faire le constat d'un étalement urbain déjà largement répandu sur l'ensemble du territoire réunionnais. Seuls les centres villes urbains des communes, une partie du littoral et quelques secteurs des mi-pentes (centres-bourgs) sont considérées des zones denses. La croissance démographique et la pression pour construire les logements qui répondent à cette demande engendrent forcément des difficultés pour lutter contre l'étalement urbain.

Mais au-delà de ces indicateurs, il sera nécessaire d'analyser la densité en prenant en compte la verticalité du bâti, afin de disposer d'une analyse plus fine au niveau d'une densité par logement. ■

Fig. 3 Répartition des zones de la tâche urbaine, et table des valeurs indicatives



Type de zone	en hectares	en %
Zone dense	5 466	19%
Zone étalée	16 857	59%
Zone dispersée	6 432	22%

- p 79. Isochrone déchetteries ;
- p 83. Densité de population & déchetteries ;
- p 87. Habitat indigne en zone d'aléa moyen ou fort ;
- p 91. Indice de verticalité ;
- p 95. Logements sociaux & densité de population ;
- p 99. ZAE & proximité logements ;
- p 103. ZAE & bases POS/PLU ;
- p 105. ZAE & PPR ;
- p 109. Permis de construire par commune & SAR ;
- p 113. Nombre d'équipements pour 1000 habitants ;



CROISEMENT DES DONNEES





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 l'année 2014, de réaliser une partie consacrée aux croisements des données.

Le but de cet exercice est de relever les principales tendances pouvant être observées à La Réunion à un instant donné, ici jusqu'à l'année 2014, point de référence de ce premier bilan des observatoires de l'agence. Il s'agit également de mettre en avant les différents observatoires et bases de données de l'AGORAH, véritable centres de ressources en matière d'aménagement sur l'île de La Réunion. Enfin, le croisement de ces données permet aux différents collaborateurs de l'agence de mêler leurs sujets d'études et leurs thématiques. 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.

Ainsi, tout en valorisant les observatoires et les bases de données de l'AGORAH, les croisements de données apportent une réelle valeur ajoutée à ce bilan des observatoires puisqu'ils apportent une expertise transversale aux différents sujets inhérents à l'aménagement du territoire. La mise en relation des différents observatoires et bases de données est donc un outil pertinent qui permettra de dessiner, grâce à la comparaison des croisements annuels, les tendances de La Réunion de demain. ■

Déchets :

+ **Isochrone déchetterie** : une mise en exergue du temps de trajet moyen d'un usager vers la déchetterie la plus proche de son domicile a été faite. Le temps d'accès vers une déchetterie depuis n'importe quel point du réseau routier de l'île a ainsi été calculé.

+ **Densité de population & déchetteries** : il s'agit d'analyser les localisations des déchetteries par rapport au nombre d'habitants.

Risques naturels :

+ **Logements indignes en zone aléa moyen et fort** : il s'agit de mettre en corrélation les logements indignes situés en zones d'aléas forts avec les prescriptions du PPR.

Habitat :

+ **Indice de verticalité 50 mètres** : ce croisement permet de faire ressortir les centralités des communes ainsi que les zones denses mais aussi de comprendre la composition du territoire et donc l'impact de l'urbanisation sur l'environnement.

Volet social :

+ **Logements sociaux et densité de population** : le but était d'établir ou non une corrélation entre le nombre de logements sociaux et la densité de population.

Activités économiques :

+ **ZAE & POS-PLU** : il s'agit de voir la localisation des zones d'activités par rapport aux zonages POS-PLU et ainsi vérifier si elles sont plutôt implantées dans les zonages à vocation économiques,

+ **ZAE & PPR** : ce croisement met en avant la part des zones d'activités concernées par des zonages PPR et ainsi distinguer celles situées en zone d'aléa fort,

+ **Logements & proximité ZAE** : La densité de logements par hectare dans un rayon de 2 000 mètres a été calculée dans un rayon de 2000 mètres autour des zones d'activités économiques afin d'avoir un aperçu de la composition de ces espaces.

Construction :

+ **Ratio permis de construire & SAR** : il s'agit de voir le nombre de logements autorisés par commune en fonction des zonages et donc des prescriptions du SAR.

Equipements publics :

+ **Nombre d'équipements pour 1 000 habitants** : le but étant de faire le calcul du nombre d'équipements pour 1 000 habitants afin de pouvoir comparer les communes de l'île entre elles.

LES COEFFICIENTS

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

Fig. 1 Coefficients de réduction de vitesse en fonction de la pente, exprimée en %

Isochrone déchetteries

OBJECTIFS & LIMITES

Le présent croisement de données relatif au volet « déchets » du bilan des observatoires porte sur la présentation du temps de déplacement moyen d'un usager entre son domicile et la déchetterie la plus proche.

Les déchetteries sont des équipements de gestion des déchets qui ont vocation à être au service des particuliers. Leur attractivité, en vue d'assurer un taux de fréquentation important des usagers, est basée sur de multiples facteurs, dont le temps de trajet pour y accéder.

L'objectif de cette analyse est donc de mettre en exergue les temps d'accès aux déchetteries de La Réunion en n'importe quel point du réseau routier du territoire.

Notons toutefois que cette approche comporte les limites suivantes :

- + Elle ne concerne que les déchetteries des 5 EPCI du territoire qui accueillent les particuliers, ainsi que les professionnels sous conditions ; elle exclut donc les déchetteries professionnelles, qui tendent à se

développer sur le territoire, mais qui n'accueillent que des entreprises.

+ Point particulier sur le réseau de déchetterie : Parmi un réseau de 35 déchetteries publiques recensées en 2014 sur le territoire, on notera que la déchetterie de Salazie, gérée par la CIREST, est mobile, c'est-à-dire qu'elle se déplace en alternance sur 4 lieux (Hell-Bourg, Grand-Ilet, Mare à Vieille Place, Salazie Village) selon un calendrier prédéfini. Le calcul des isochrones sur cette déchetterie a donc été effectué à partir des 4 emplacements de la déchetterie, bien qu'ils ne soient pas permanents. De ce fait, la représentation cartographique du réseau de déchetterie comporte 38 points (34 déchetteries fixes + 1 déchetterie mobile en 4 points).

+ L'approche méthodologique proposée ne porte que sur les temps de trajets « motorisés » via le réseau routier ; elle ne permet pas de rapporter ces estimations de temps de déplacement à un nombre d'habitants, ou pour d'autres modes de mobilités (piétons, vélos, etc.)

METHODOLOGIE

La méthodologie de calcul des « isochrones déchetteries » (temps de trajet véhicule entre un point du réseau routier et la déchetterie 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'AGORA (base à jour pour les équipements déchetteries)

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 :

Certaines exceptions sont traitées séparément ; c'est le cas des tronçons suivants :

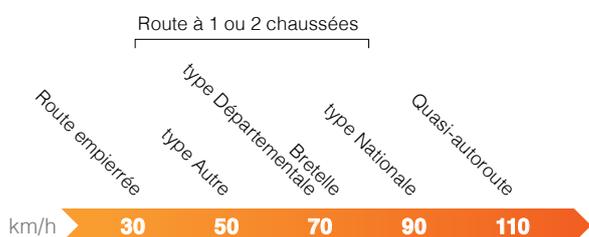
- + Route du littoral : 90 km/h au lieu de 110 km/h
- + Boulevard Jean Jaurès : 70 km/h au lieu de 90 km/h
- + Boulevards Lancastel / Du Chaudron / Gabriel Mace : 50 km/h au lieu de 90km/h

Des coefficients sont également attribués à ces vitesses maximales, selon la pente du tronçon. (Voir Fig. 1 ci-contre)

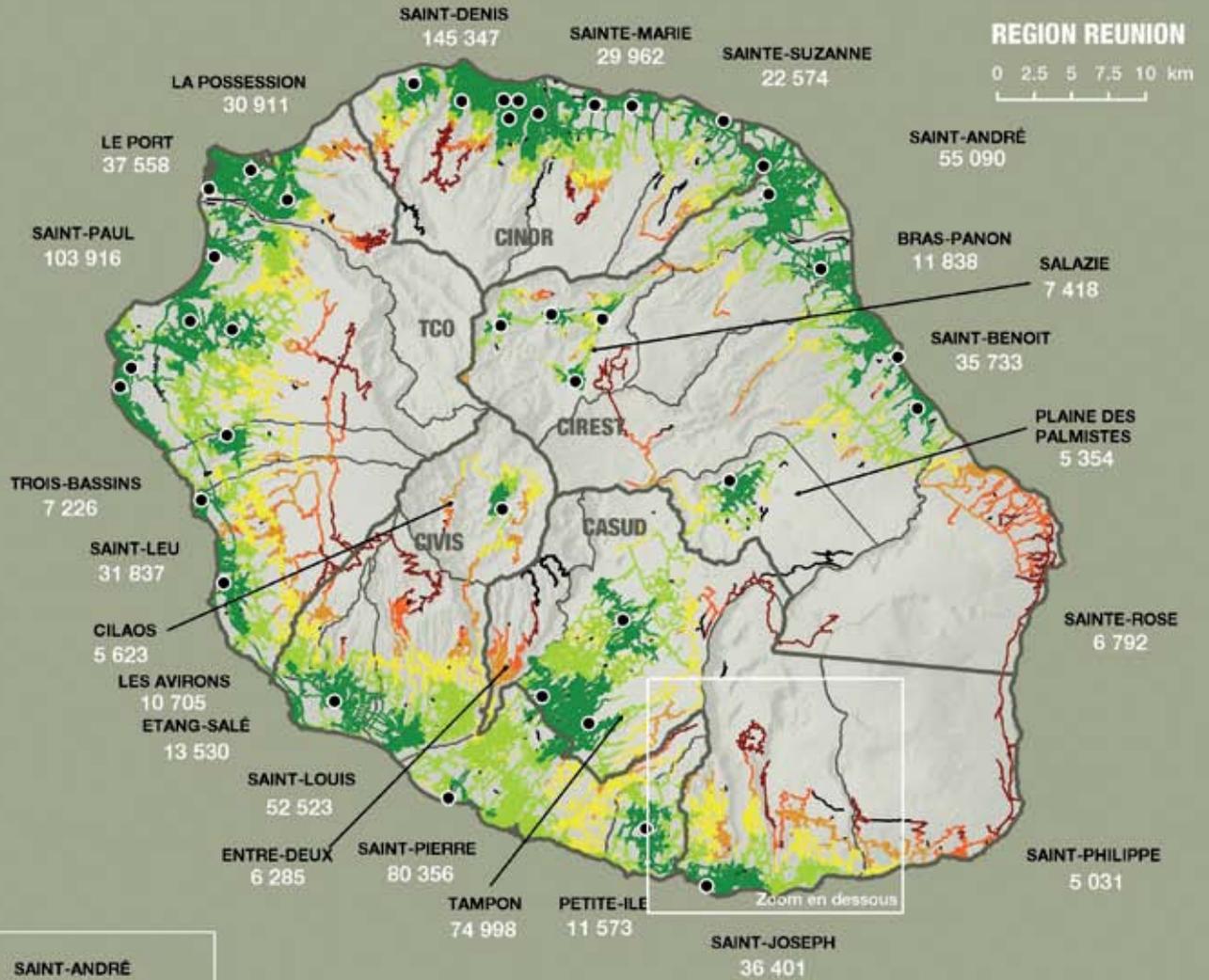
A partir de ces attributions, le calcul d'un isochrone est lancé à partir des points de déchetterie extraits de la base des équipements.

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 déchetterie < à 10 minutes (catégories vertes), l'attractivité de l'équipement sera jugée très satisfaisante
- + pour un temps de trajet à une déchetterie compris entre 10 et 20 minutes (catégories jaune et orange), l'attractivité de l'équipement sera jugée satisfaisante
- + pour un temps de trajet à une déchetterie > 20 minutes (catégories rouges), l'attractivité de l'équipement sera jugée optimisable.



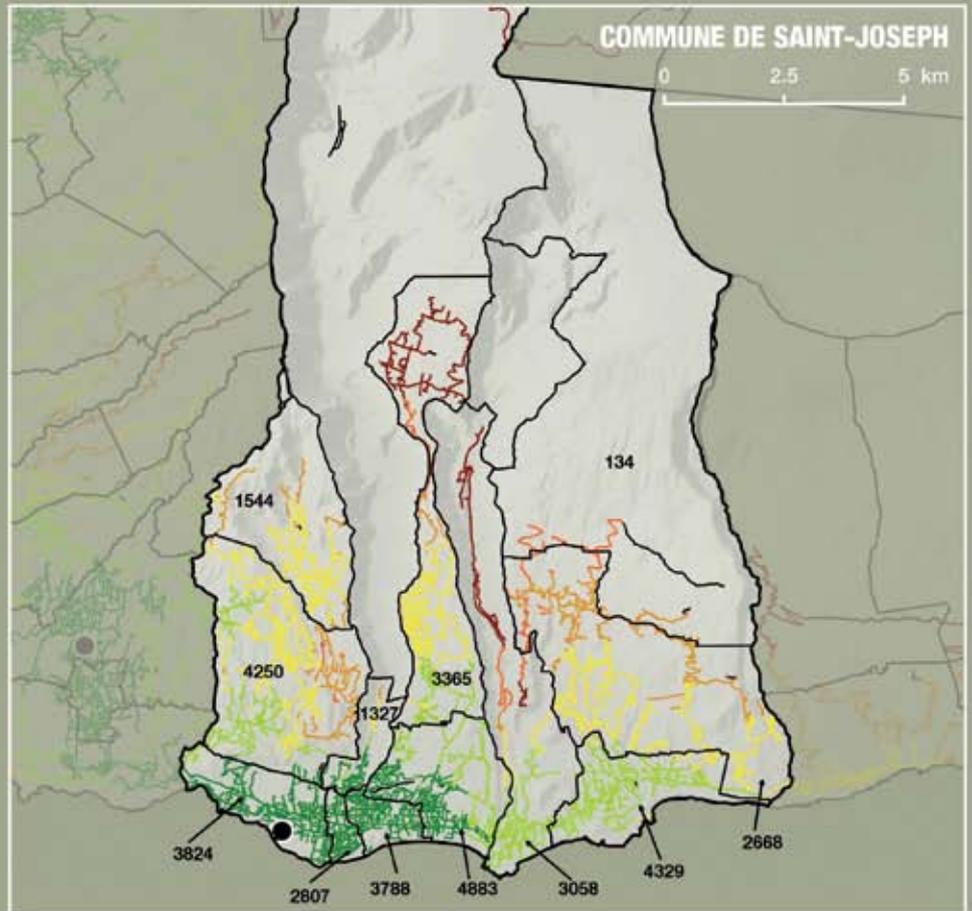
TEMPS DE TRAJET VERS LES DECHETERIES



Commune SAINT-ANDRÉ
Population 2011 103 916

Temps de trajet

- moins de 5 min
- de 5 à 10 min
- de 10 à 15 min
- de 15 à 20 min
- de 20 à 25 min
- plus de 25 min
- Tronçon non connecté au reste du réseau
- Déchetterie
- EPCI
- 134 Limite des IRIS et population 2011



Sources : TER 2014 ; IGN,
 Base Equipement AGORAH
 Réalisation : AGORAH/PR/LL/SL
 Novembre 2014

ANALYSE

Sur la base des éléments présentés ici (cartographie et graphiques), les remarques suivantes peuvent être émises.

En premier lieu, au vu de la cartographie, on peut constater que :

➤ les déchetteries les plus accessibles (temps < 10 minutes) sont principalement situées dans les centres urbains (temps < 5 minutes), soit les zones de population les plus denses, ainsi que sur les mi-pentes (temps compris entre 5 et 10 minutes). Les équipements sont donc situés idéalement pour les rendre attractifs en termes de temps d'accès au plus grand nombre. On notera la particularité de St-Pierre : bien qu'elle n'ait qu'une seule déchetterie sur son territoire étendu, les temps de trajet sur cette commune restent majoritairement très satisfaisants : ce résultat semble rendu possible par l'appui complémentaire des deux déchetteries situées en partie sud de la commune du Tampon.

➤ Les temps d'accès intermédiaires (10 à 20 minutes) sont pour leur part assez bien corrélés à la limite de l'aire d'adhésion du Parc National, pour ce qui concerne les mi-pentes. Quant aux centres bourgs situés dans le parc qui sont équipés de déchetteries, ils conservent des temps d'accès très satisfaisants (Le Tampon, La Plaine des Palmistes, Trois-Bassins, Le Guillaume, Cilaos, et Salazie dotée d'une déchetterie mobile).

➤ Quant aux temps de trajets optimisables (supérieurs à 20 minutes), ils sont logiquement situés dans les Hauts, et la partie basse du volcan (faible densité de population).

A l'échelle régionale, les temps d'accès du réseau routier à une déchetterie (cf. Fig 2) sont majoritairement très satisfaisants : 75% du réseau routier est situé à moins de 10 minutes d'une déchetterie (pour une longueur totale du réseau routier d'env. 7 650 kms). Quant aux temps de trajets considérés satisfaisants (entre 10 et 20 minutes), ils concernent 18% du réseau. Enfin, les temps de trajets supérieurs à 20 minutes sont donc minoritaires (7% du réseau routier).

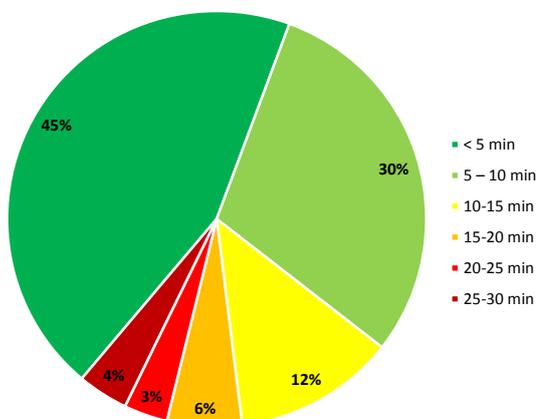


Fig. 2 | Part du réseau routier selon le temps de trajet à une déchetterie

A l'échelle plus fine des EPCI, on note que :

➤ La CINOR dispose du meilleur taux de temps d'accès très satisfaisant (83% de son réseau routier à moins de 10 minutes d'une déchetterie) ; cela peut s'expliquer par un taux d'équipement important (10 déchetteries) au regard du réseau routier le plus petit des cinq EPCI (env. 1 250 kms). Cette qualité de service est d'ailleurs susceptible d'être renforcée par le projet en cours d'une déchetterie supplémentaire à Ste-Suzanne.

➤ Le TCO et la CIVIS présentent un taux de temps d'accès très satisfaisant équivalent à la moyenne régionale (respectivement 76% et 74%), bien qu'elles soient dotées des réseaux routiers les plus longs (respectivement 2 075 et 1 720 kms). Pour le TCO, cela s'explique par la taille de son réseau de déchetteries (11 unités, soit l'EPCI la mieux dotée) ; pour la CIVIS, bien qu'elle ne soit dotée que de 4 déchetteries, cela peut s'expliquer par la proximité de deux déchetteries de la CASUD (sur la commune du Tampon) qui desservent correctement les Hauts de St-Pierre.

➤ La CIREST présente quant à elle un taux de temps d'accès très satisfaisant équivalent à la moyenne régionale (75%). Pour autant une partie légèrement plus importante que la moyenne régionale reste optimisable (11% du réseau routier CIREST présente un temps d'accès supérieur à 20 minutes, contre 7% pour la moyenne régionale). Bien qu'elle soit bien dotée de déchetterie dans les Hauts (Plaine des Palmistes et Salazie), cela s'explique par l'éloignement du réseau routier de Ste-Rose vis à des déchetteries. Notons que le projet en cours d'une déchetterie à St-André devrait permettre d'optimiser les temps d'accès au réseau de la collectivité.

➤ La CASUD semble présenter des résultats similaires à la CIREST (taux de temps d'accès du réseau inférieur à 10 minutes : 63% ; temps d'accès supérieur à 20 minutes : 11% du réseau), mais plus accentués : cela s'explique de manière analogue entre St-Philippe et Ste-Rose (zone de l'enclos du volcan), mais également par l'absence de déchetterie à l'Entre-Deux, et l'éloignement des Hauts de St-Joseph vis-à-vis de la déchetterie la plus proche (quartier des Grègues).

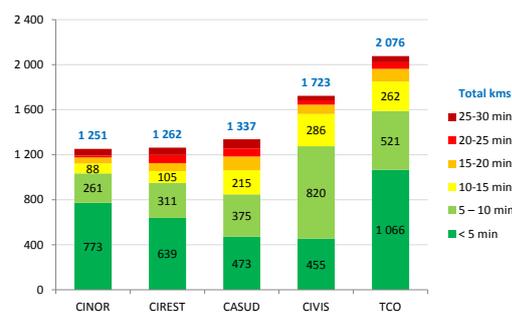


Fig. 3 | Répartition du réseau routier par EPCI et catégorie de temps de trajet à une déchetterie

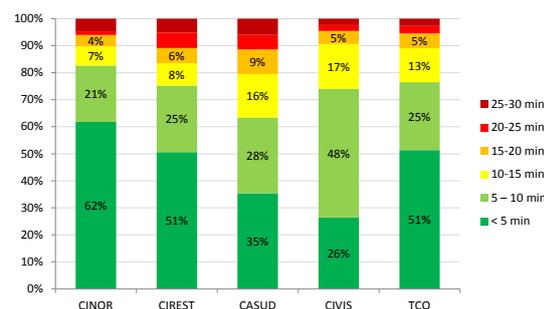


Fig. 4 | Ventilation du réseau routier par EPCI et catégorie de temps de trajet à une déchetterie

Globalement, le réseau de déchetterie de La Réunion est donc bien réparti sur le territoire. En effet, une grande majorité de la population réunionnaise est très bien desservie en termes de temps d'accès à ces équipements. Quant aux temps d'accès optimisables (supérieurs à 20 minutes), ils restent minimes et logiquement situés dans des zones moins peuplées.



FOCUS

*1 / Au sens où elles sont régies par un cadre réglementaire (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement au titre du Livre V du Code de l'Environnement) qui encadre également des équipements industriels lourds (type stockage d'hydrocarbure, incinérateur, etc.)

Densité de population & déchetteries

OBJECTIFS & LIMITES

Le présent croisement de données relatif au volet « déchets » du bilan des observatoires de l'AGORAH porte sur l'emplacement des déchetteries au sein de leur territoire, et plus particulièrement au regard de la densité de population.

Les déchetteries sont en effet parmi les seuls équipements de gestion des déchets à caractère « industriel #1 » qui ont vocation à accueillir des particuliers. Cela induit de privilégier leur implantation, à proximité des populations, dans les centres urbains plutôt qu'à leur périphérie. Ces implantations urbaines sont par ailleurs possibles, dans la mesure où les nuisances environnementales de ce type de site restent en général modérées et compatibles à un environnement citoyen (comparativement à une décharge contrôlée par exemple).

Il apparaît donc intéressant de porter un regard croisé entre l'emplacement de ces équipements et la densité de population.

L'objectif de cette analyse est de mettre en exergue l'implantation du réseau de déchetterie de La Réunion vis-à-vis des zones d'habitation à forte densité.

Notons toutefois que cette approche comporte les limites suivantes :

- + Elle ne concerne que les déchetteries des 5 EPCI du territoire qui accueillent les particuliers, ainsi que les professionnels sous conditions ; elle exclut donc les déchetteries professionnelles, qui tendent à se développer sur le territoire, mais qui n'accueillent que des entreprises.
- + Point particulier sur le réseau de déchetterie : Parmi un réseau de 35 déchetteries publiques actuellement recensé sur le territoire, on notera que la déchetterie de Salazie, gérée par la CIREST est mobile, c'est-à-dire qu'elle se déplace en alternance sur 4 lieux (Hell-Bourg, Grand-Ilet, Mare à Vieille Place, Salazie Village) selon un calendrier prédéfini. Les calculs dont sont issues les analyses développées ci-après ont été effectués à partir des 4 emplacements de la déchetterie, bien qu'ils ne soient pas permanents. De ce fait, la représentation cartographique du réseau de déchetterie comporte 38 points (34 déchetteries fixes + 1 déchetterie mobile en 4 points).

METHODOLOGIE

La méthodologie du croisement de données « localisation des déchetteries et densité de population » porte sur le calcul de la densité de population sur la surface de la tache urbaine (plutôt que sur celle des IRIS, moins représentative). Ainsi, les données entrantes utilisées pour effectuer ces croisements sont :

+ Emplacements des déchetteries (issus de la base permanente des équipements publics de l'AGORAH, à jour sur les équipements déchetteries).

+ Densité de population : pour définir la densité de population sur la tache urbaine les données entrantes sont :

- > Les quartiers IRIS de l'INSEE
- > Les données de population INSEE 2010
- > La tache urbaine.

Il s'agit, au préalable de découper la tache urbaine par les IRIS. Ceci permet de calculer la surface de tache urbaine par IRIS.

Ce résultat intermédiaire est rapporté à la population de chaque IRIS par le biais du calcul suivant :

$$\text{Densité de population} = \frac{\text{Population d'un IRIS}}{\text{Surface de tache urbaine}}$$

À des fins d'analyse, un croisement supplémentaire a été effectué. Il consiste en un calcul de densité de population autour des déchetteries. Il se traduit par des buffers (= zones-tampons) successifs (1, 2, 3, 4 et 5 kilomètres) dans lesquels on estime une valeur de population par résidence principale.

Pour obtenir la densité sur la tache urbaine les données entrantes sont :

- + Les quartiers IRIS de l'INSEE
- + les données de population et logement INSEE 2010
- + Le répertoire d'immeubles localisés (RIL)
- + La base permanente des équipements AGORAH

L'étape 1 consiste à déterminer le taux de résidence principale :

$$\text{nb résidence principale} / \text{nb total de résidence}$$

Parallèlement, on détermine la population par résidence principale :

$$\text{Population 2010} / \text{nb résidence principale}$$

L'étape 2 consiste à découper les points RIL par buffer puis de calculer le nombre de résidence principale ainsi que la population correspondante :

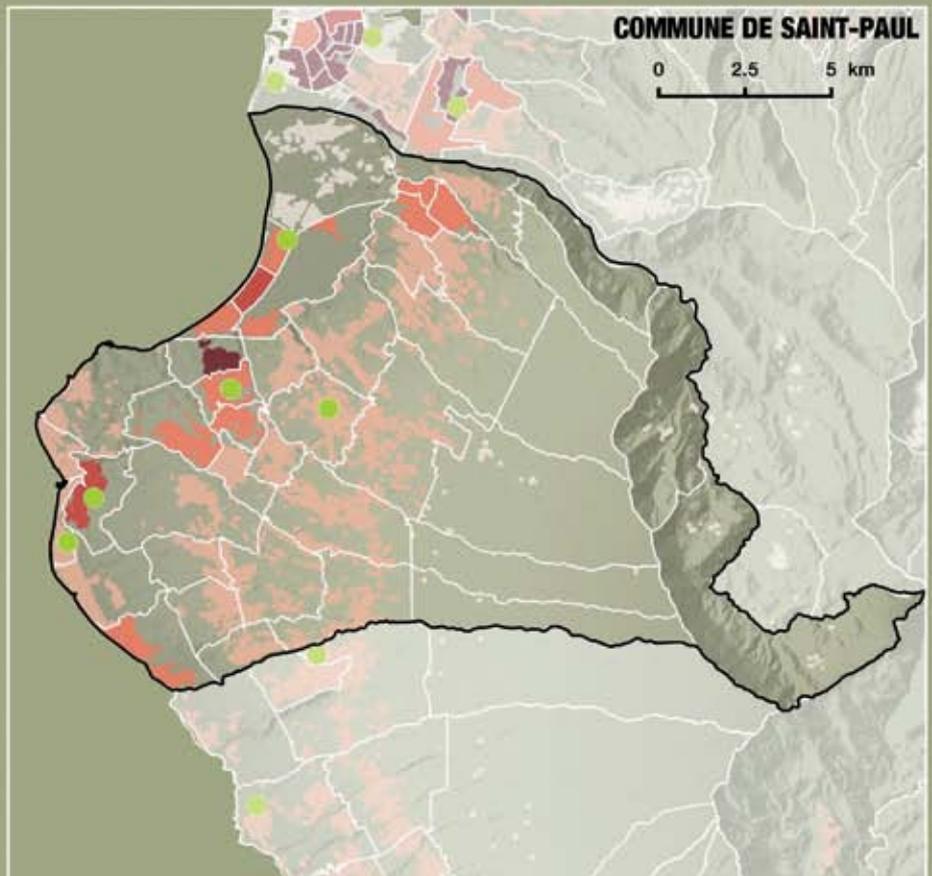
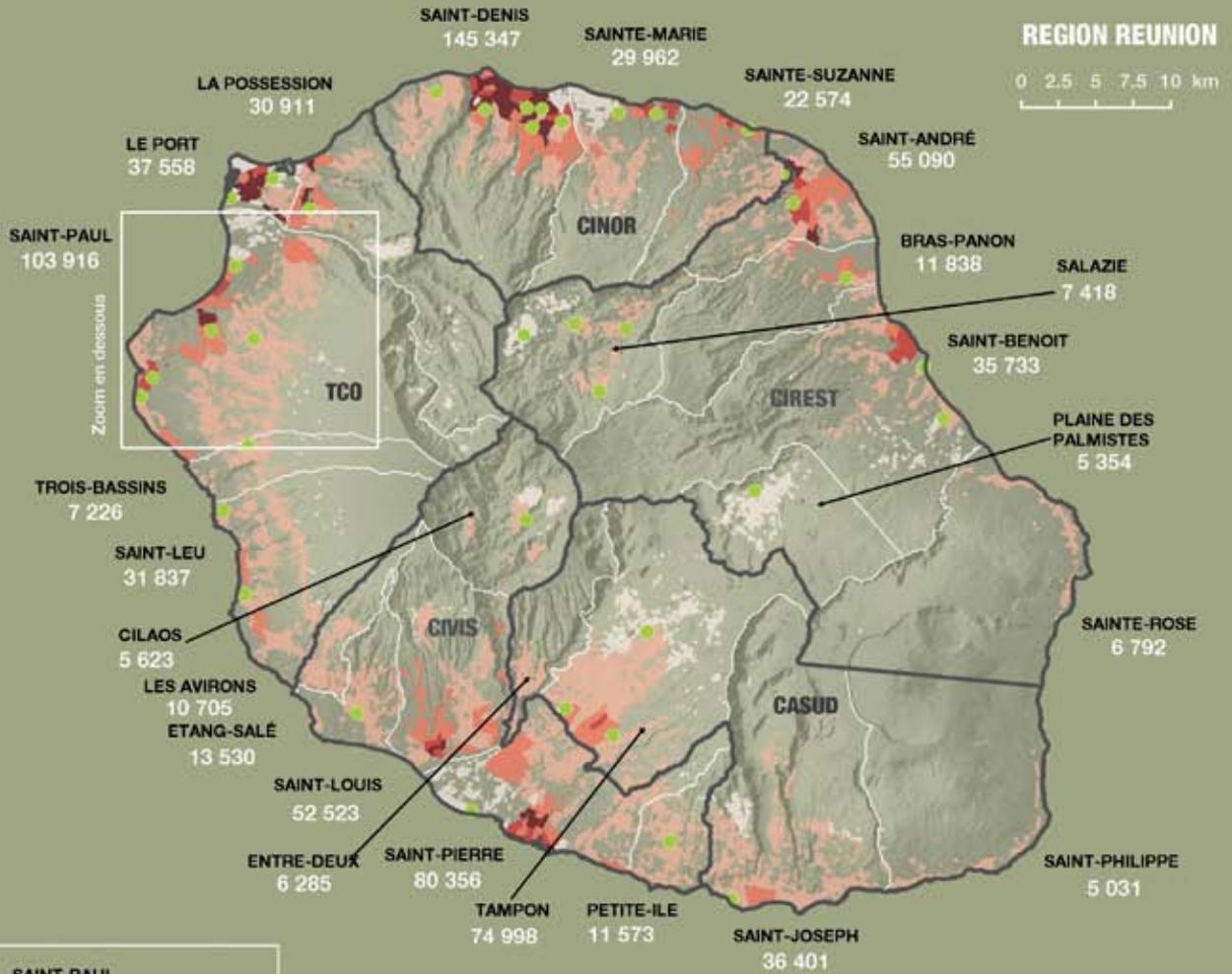
- > $\text{Nb résidence principale buffer} = \text{nb logts RIL} \times \text{taux de résidence principale}$
- > $\text{Population en buffer} = \text{Nb résidence principale buffer} \times \text{Pop par résidence principale}$

Il est maintenant possible de déterminer la densité :

$$\text{Densité pop. Autour déchetterie} = \text{Pop. En buffer} / \text{surface buffer}$$



LOCALISATION DES DECHETTERIES PAR RAPPORT À LA POPULATION



Sources : TER 2014, IGN,
Base Equipement AGORAH
Réallocation AGORAH/PR/LL/SL
Novembre 2014

ANALYSE

En premier lieu, au vu de la cartographie, on peut constater que la plupart des déchetteries sont situées, au niveau des centres urbains du littoral, à proximité et/ou sur des zones dont la densité de population est élevée (supérieure à 30 hab/ha).

Pour compléter cette première approche visuelle, il convient également d'estimer la densité moyenne de la population autour des déchetteries, soit dans le cas présent jusqu'à une distance de 1 000 mètres. On constate (cf. Fig. 1) que près de la moitié des déchetteries (48%, soit 17 unités) se situent dans une zone dont la densité est inférieure à 15 hab/ha ; les déchetteries situées dans un environnement à densité de population supérieure à 30 hab/ha ne représente que 26% (soit 9 déchetteries).

Quant à la Figure 2, elle permet d'observer les différents profils des EPCI ; on notera que la CINOR est la seule EPCI à disposer de déchetterie dans des zones dont la densité est supérieure à 60 hab/ha.

En second lieu, la densité de population autour des déchetteries peut également être observée en fonction de la distance d'éloignement (par calcul des densités selon des cercles concentriques ayant pour centre les installations et de rayon compris entre 1 000 et 5 000 mètres). De la même manière, on peut constater (cf. Fig 3), que la densité de population a tendance à décroître en fonction de la distance d'éloignement.

A l'échelle réunionnaise, la densité moyenne de population autour des 35 déchetteries dans un rayon d'1 km est d'environ 21 hab/ha, pour décroître jusqu'à une densité d'environ 10 hab/ha dans un rayon de 5 kms.

Au regard de cette moyenne, on constate que le TCO et la CASUD présentent des valeurs moyennes similaires. Quant à la CIVIS et la CIREST, les valeurs moyennes de densité observées sont inférieures à 10 hab/ha ; on notera la particularité de l'évolution des densités de la CIVIS qui est parabolique : cela est lié à la déchetterie de Pierrefonds qui est situé au sein d'un quartier à très faible densité de population, mais située à moins de 5 kms d'un quartier à forte densité.

Ce dernier graphique (Fig. 3) fait également apparaître la particularité de la CINOR, dont les valeurs moyennes de densité de population sont très supérieures à la moyenne régionale : environ 42 hab/ha dans un rayon de 1 000 m et jusqu'à environ 20 hab/ha dans un rayon de 5 000 m autour des déchetteries (lié aux caractéristiques de l'EPCI : forte densité de population des centres urbains de la CINOR, dont ceux de Saint-Denis, au sein desquels sont implantées les déchetteries). Ainsi, la forte densité de population constatée autour des déchetteries de la CINOR induit une proximité des équipements pour un nombre important d'usagers, et laisse présumer de leur bonne fréquentation et attractivité.

In-fine, outre le fait que ces différents éléments permettent de constater pour chaque EPCI les valeurs moyennes de densité de population autour des déchetteries, ils tendent également à montrer l'implantation relativement équilibrée du réseau de déchetteries au sein du tissu urbain, par le biais d'une décroissance régulière et linéaire de la densité de population en fonction de l'éloignement des équipements. ■

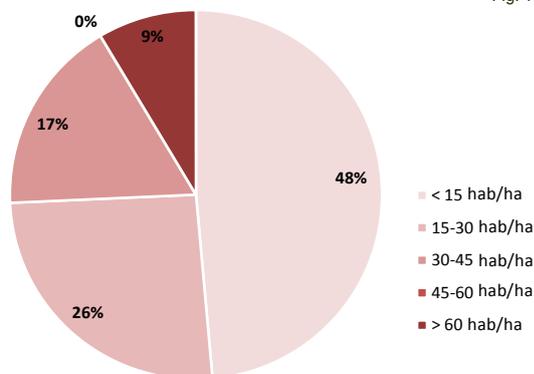


Fig. 1 Ventilation des déchetteries en fonction de la densité moyenne de la population dans un rayon de 1000m

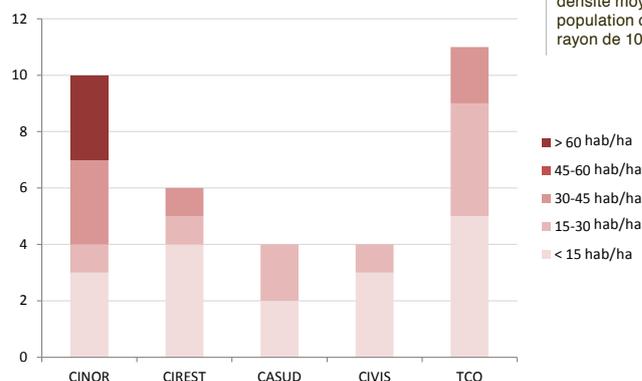


Fig. 2 Nombre de déchetteries par EPCI et par densité moyenne de population dans un rayon de 1000m

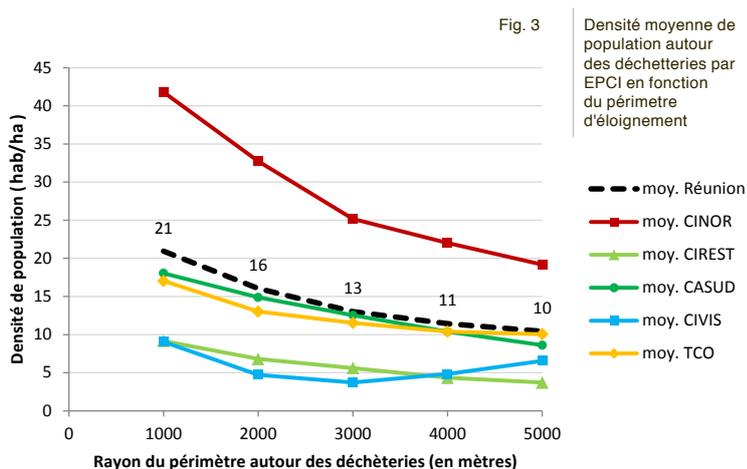


Fig. 3 Densité moyenne de population autour des déchetteries par EPCI en fonction du périmètre d'éloignement



FOCUS

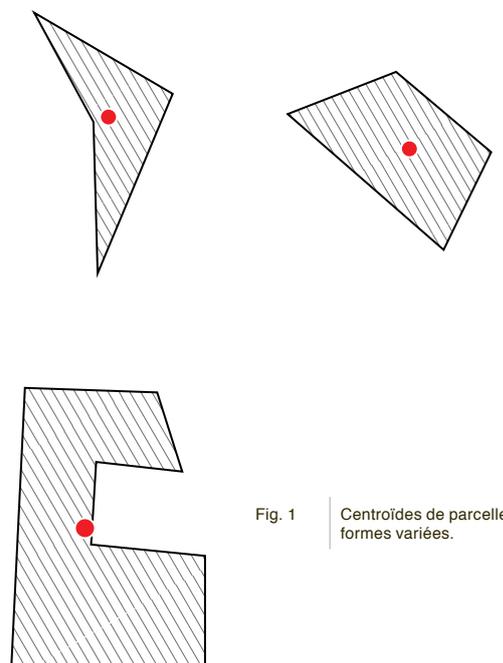


Fig. 1 | Centroides de parcelles de formes variées.

Habitat indigne en zone d'aléa moyen ou fort

OBJECTIFS & LIMITES

Le croisement de données relatif au volet « risques naturels » du bilan des observatoires a vocation à mettre en évidence l'exposition aux risques naturels de logements vulnérables, considérés comme « indignes » au regard du Plan Communal de Lutte contre l'Habitat Indigne (PCLHI) de Saint André, et qui a servi de territoire test à la définition d'un diagnostic et d'un programme d'actions partagés à l'échelle de la CIREST, sous la forme d'un Plan Intercommunal de Lutte contre l'Habitat Indigne (PILHI).

L'habitat constitue un enjeu prioritaire en matière de réduction de la vulnérabilité aux risques naturels, en tant que bien immobilier de lieu de vie familial, et zone de refuge voire de confinement obligatoire avant/pendant et après une catastrophe naturelle.

Pour ce qui concerne spécifiquement La Réunion, et ce malgré les efforts des politiques publiques, l'habitat indigne (ou insalubre) prend largement place au sein des zones à risques. Cet état de fait s'explique en raison :

- + Des contraintes environnementales en présence (caractéristiques climatiques et géologiques spécifiques), induisant une forte exposition de l'île à sept aléas naturels majeurs, dont les inondations et les mouvements de terrain,
- + De l'accroissement progressif de la couverture du territoire en Plans de Prévention des Risques Naturels (PPRn) pour ce qui concerne les inondations et les mouvements de terrain. En effet, ces documents opposables au tiers ainsi que leurs études d'aléas préalables (Porter à Connaissance), ont pour objectif de réglementer l'occupation du sol et la délivrance des permis de construire dans les zones les plus vul-

nérables. Mais ils ont aussi pour effet d'affecter aux constructions préexistantes un degré de gravité de l'aléa, et potentiellement des prescriptions en termes d'amélioration de l'existant. De fait, il existe une corrélation positive entre augmentation de la connaissance des aléas, de la couverture en PPR, et accroissement du nombre de logements compris dans ces zones à risques.

- + De la présence de logements informels, dont certains sont répertoriés comme indignes, dans les zones les plus exposées, puisque délaissées et disponibles en raison des contraintes environnementales en présence (topographie instable, lit majeur des cours d'eau, etc.). Or, les populations qui y résident sont souvent les plus vulnérables sur le plan socio-économique, et leurs logements spontanés peu résistants (vétusté des installations/matériaux, malfaçons, dangerosité de l'implantation, etc.)

- + Du « mode d'habiter » réunionnais, qui présente un bon nombre d'atouts mais également des vulnérabilités liées aux modalités de conception / réalisation, aux types de matériaux utilisés (case traditionnelle bois sous toiles), etc.

Il apparaît donc intéressant de porter un regard croisé entre la localisation de ces logements indignes, et les zones d'aléa relatives au Porter à Connaissance des documents PPRn.

Notons toutefois que cette approche comporte les limites suivantes :

- + Elle ne concerne que le territoire de la CIREST, au vu de la disponibilité des données « logements indignes » actualisées.

METHODOLOGIE

La méthodologie du croisement de données « logements indignes et aléa moyen et fort des PPRn » porte sur le calcul du nombre de logements insalubres dans les périmètres d'aléa moyen et fort des PPRn.

Ainsi, les données entrantes utilisées pour effectuer ces croisements sont :

- + Logements indignes : La base HI (Habitat Insalubre) de IDEM's sur la CIREST.
- + Les quartiers IRIS de l'INSEE ;
- + Les zonages d'aléas inondation et mouvement de terrain de la DEAL ;

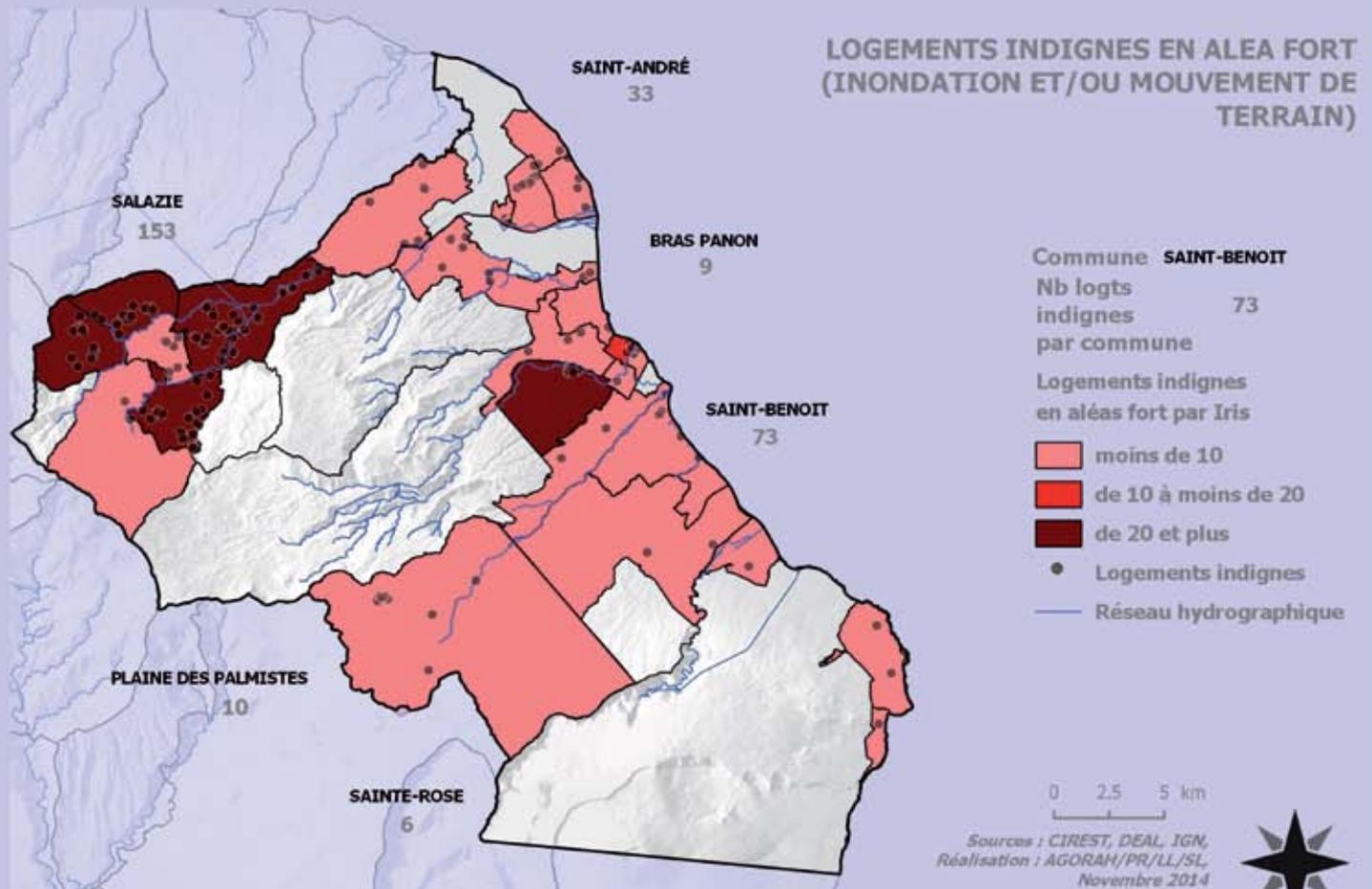
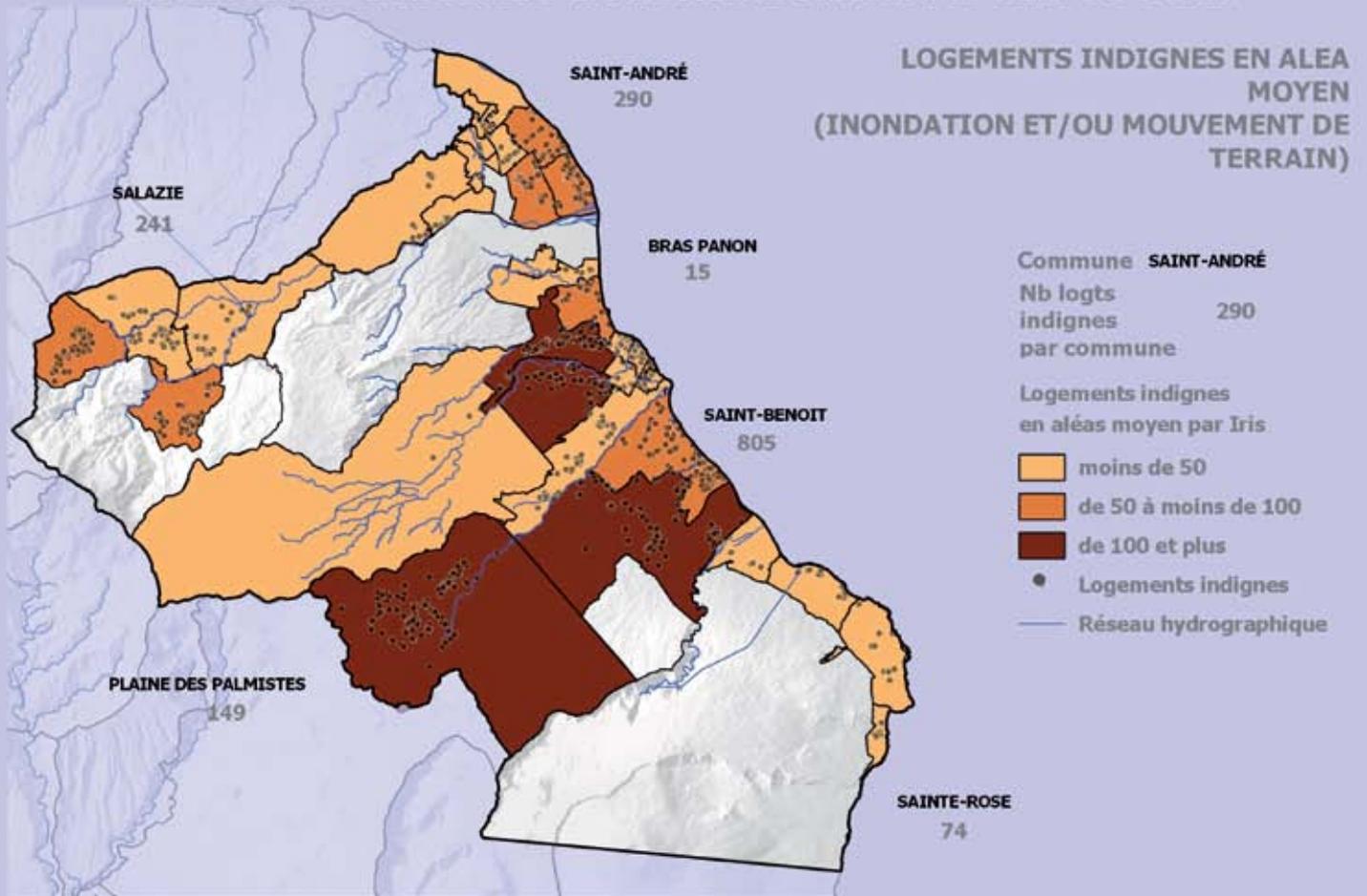
Il s'agit de découper les centroïdes ^{#1} des bâtiments insalubres par les zonages d'aléas et PPR et d'en faire le décompte par degré de risque.

Cette méthode est alors reproduite à l'échelle de chaque IRIS faisant partie intégrante du périmètre de la CIREST.

^{#1} Un centroïde est un point fictif choisi au voisinage du centre d'une entité de type polygone (représentant ici les parcelles d'activités). Les coordonnées de ce point servent ainsi à localiser la parcelle d'activités.

(cf. exemples ci-contre)

COMMUNAUTÉ INTERCOMMUNALE REUNION EST (CIREST) LOGEMENTS INDIGNES EN ZONES D'ALÉAS MOYEN OU FORT



ANALYSE

De prime abord, il semble pertinent d'évaluer la ventilation du nombre de logements indignes par degré d'aléa (moyen ou fort). La Figure 1 nous révèle à ce titre que sur un total de 3 089 logements répertoriés comme indignes au regard du PILHI de la CIREST, **1 777 (soit 57,5%) d'entre eux sont concernés par un zonage d'aléa moyen ou fort, avec une large représentativité de l'aléa moyen (1 574 habitations, soit 51% du parc total de logements indignes considéré)**. L'aléa fort, qui se traduit sur le plan réglementaire par un principe d'inconstructibilité, concerne quant à lui 9,2% de ces logements.

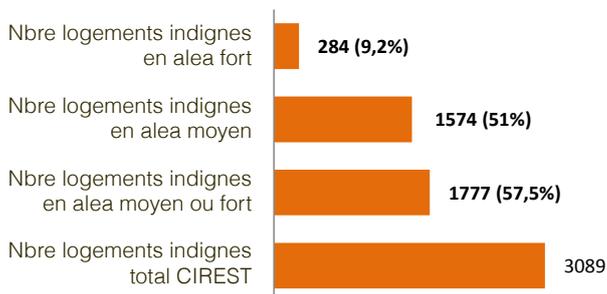


Fig. 1 Ventilation du nombre de logements indignes de la CIREST par degré d'aléa (données 2012)

Notons que les services de l'Etat tendent depuis quelques années vers l'élaboration de PPRn multirisques. Certaines habitations peuvent être ainsi exposées, par exemple, à un aléa fort inondation, et à un aléa moyen mouvement de terrain. De fait, le nombre de logements affectés par un aléa fort ou moyen ne relève pas d'une stricte somme, et cette spécificité s'applique donc tout autant pour l'approche par degré (fort ou moyen), que par type d'aléa (inondation ou mouvement de terrain).

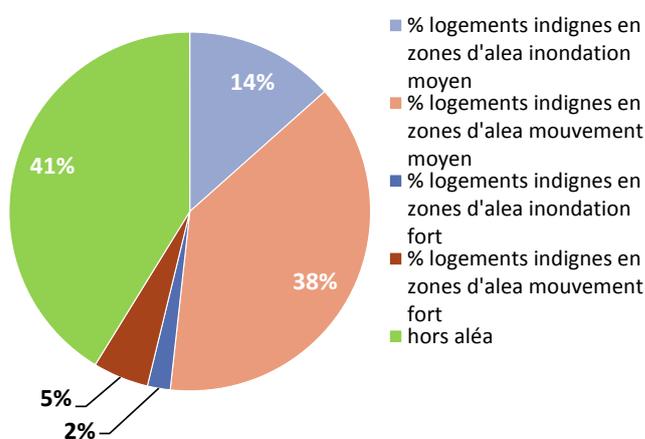


Fig. 2 Pourcentage de logements indignes de la CIREST en fonction du degré et du type d'aléa (données 2012)

Pour affiner cette première analyse, il semble opportun d'estimer la proportion de logements indignes en fonction à la fois du degré mais aussi du type d'aléa. Le diagramme proposé (Fig. 2) nous permet d'observer une majorité de bâtis à usage d'habitation situés en zone d'aléa mouvement de terrain « moyen », de l'ordre de 38%, tandis que l'aléa inondation « moyen » représente quant à lui 14% de l'échantillon total considéré. Les zonages dédiés au degré « fort » englobent 7% de ces logements, avec une plus large représentativité de l'aléa mouvement de terrain (5% contre 2% relevant de l'aléa inondation).

Afin de compléter le propos ci-avant, à échelle d'analyse plus fine, il convient de procéder à une analyse visuelle et cartographique, à échelle communale.

On note une forte concentration de logements indignes par IRIS (100 habitations et plus) soumis à un aléa moyen pour les secteurs de Saint Benoit, La Plaine des Palmistes, et Bras Panon. Les figurés ponctuels, représentant pour chacun une habitation de type « indigne » affectée par un aléa moyen, ne s'égrainent pas nécessairement sur le pourtour du réseau hydrographique, ce qui corrobore avec l'analyse précédente, montrant une plus importante représentativité de l'aléa moyen vis à vis de l'aléa inondation. Pour la classe de valeur comprise entre 50 et 100 logements, au vu de la localisation de ces derniers, il semblerait que l'aléa inondation (de type ruissellement urbain notamment) soit davantage à accuser pour les communes de Saint André et Bras Panon.

Pour ce qui concerne l'aléa fort, on observe plus de 20 logements indignes exposés par IRIS essentiellement dans le secteur de Salazie. En effet, ce territoire est diséqué par les gorges de la Rivière du Mât propices aux éboulements. A cela s'ajoutent les sites de Grand Ilet, du centre-ville de Salazie ou encore de Hell Bourg, dont la topographie instable favorise les glissements de terrain. Quant à la commune de Saint Benoit, cette classe de valeurs concerne le secteur de Bras Canot, exposé exclusivement à l'aléa inondation par débordement de ravine. Notons également un autre secteur vulnérable au regard de l'aléa inondation fort sur cette même commune (10 à 20 logements indignes en aléa fort), dans la zone centre-ville rive gauche de la Rivière des Roches, soit à proximité directe de l'embouchure.

Pour conclure, il convient de souligner la forte proportion d'habitats indignes localisée dans des zones d'aléa moyen ou fort à l'échelle de la CIREST du fait de la géographie physique spécifique de cette région.

On assiste à une large représentativité de l'aléa moyen, qui se traduit réglementairement par des prescriptions en matière de nouvelles constructions. La question de l'adaptation de l'existant, notamment en ce qui concerne l'aléa mouvement de terrain « moyen », reste quant à elle entière, et engagerai des actions de sensibilisation grand public.

Cette approche intégrée présentée ci-avant, pourrait permettre d'orienter **la priorisation des programmes de résorption de l'habitat indigne, et de réduction de la vulnérabilité de l'habitat dans le cadre des stratégies locales de gestion des risques naturels, que les collectivités auront à mettre en œuvre, notamment au titre de la Directive Inondation.** ■



FOCUS

Indice de verticalité

OBJECTIFS ET LIMITES

L'objectif de ce croisement est dépasser l'analyse de la densité uniquement fondée sur un niveau d'emprise au sol, et ne tient pas compte de la hauteur du bâti.

En effet, plus qu'un calcul de compacité du bâti, ce croisement permet de prendre en compte la densité réelle du tissu urbain en s'appuyant sur la donnée IGN qui indique la hauteur de chaque bâtiment.

Ce premier travail, réalisé par carroyage (carreau de 50 mètres de côté), permet de classer l'ensemble des espaces urbanisés en 3 classes. Une prédominance de formes urbaines est à partir de là dégagée :

- + Maisons individuelles en secteurs diffus
- + Maisons individuelles denses ou immeubles espacés
- + Immeubles denses ou grands bâtiments

L'analyse de ce croisement fait donc ressortir les centralités urbaines qu'elles soient les centre villes ou les centres de quartiers des mi-pentes, et elle fait ressortir le poids très important du diffus à La Réunion.

En ce qui concerne les limites de l'exercice, on peut signaler que tous les bâtis sont pris en compte, pas uniquement les logements. On ne peut donc pas pour l'instant obtenir un niveau de densité logements par secteur.

Ce sera l'objet de la suite de ce travail afin d'affiner ce calcul de densité à d'autres échelles et par type de destination du bâti.

MÉTHODOLOGIE

Pour obtenir une représentation de la verticalité du bâti, les données entrantes sont :

- + Les bases bâti de l'IGN de 2011 (bati_indifferencie, bati_industriel, bati_remarquable, construction_legere) ;
- + Un carroyage de 50x50 mètres.

Il s'agit au préalable de retirer les bâtiments à hauteur "nulle" puis de découper les bâtis par le carroyage nous permettant de calculer un indice de couverture bâti :

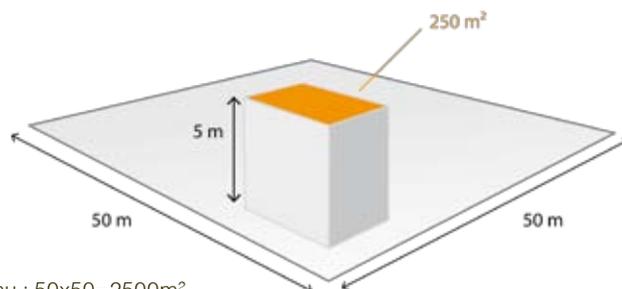
$$\frac{\text{Surface bâti}}{\text{Surface du carreau (=0.25ha)}}$$

Cet indice de couverture bâti nous permet de réévaluer la hauteur moyenne des bâtis de chaque carreau qui traduisant un indice de verticalité :

$$\text{Hauteur moyenne} \times \text{Indice de couverture bâti}$$

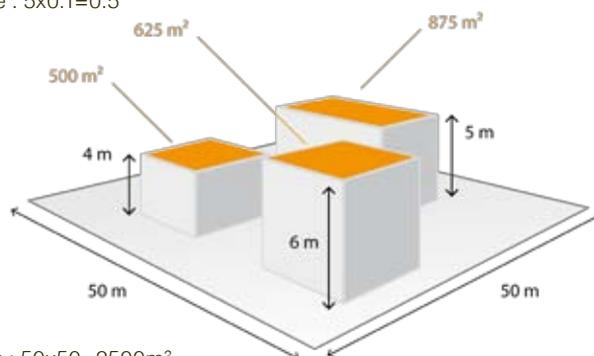
L'indice de verticalité peut ensuite être classé en trois catégories citées précédemment (individuel, individuel dense/ immeuble espacé, immeuble dense/grand bâtiment)

Intégrer un indice de couverture du bâti, permet rapprocher le résultat à une réalité visuelle. En effet, comme illustré ci-contre, un bâtiment isolé n'a pas le même impact sur son environnement qu'un ensemble d'immeubles.



Situation 1

Surface du carreau : $50 \times 50 = 2500 \text{m}^2$
 Σ surface bâtie : 250m^2
 Moyenne des hauteurs : $5/1 = 5$
 Indice de couverture du bâti : $250/2500 = 0.1$
 Indice de verticalité : $5 \times 0.1 = 0.5$

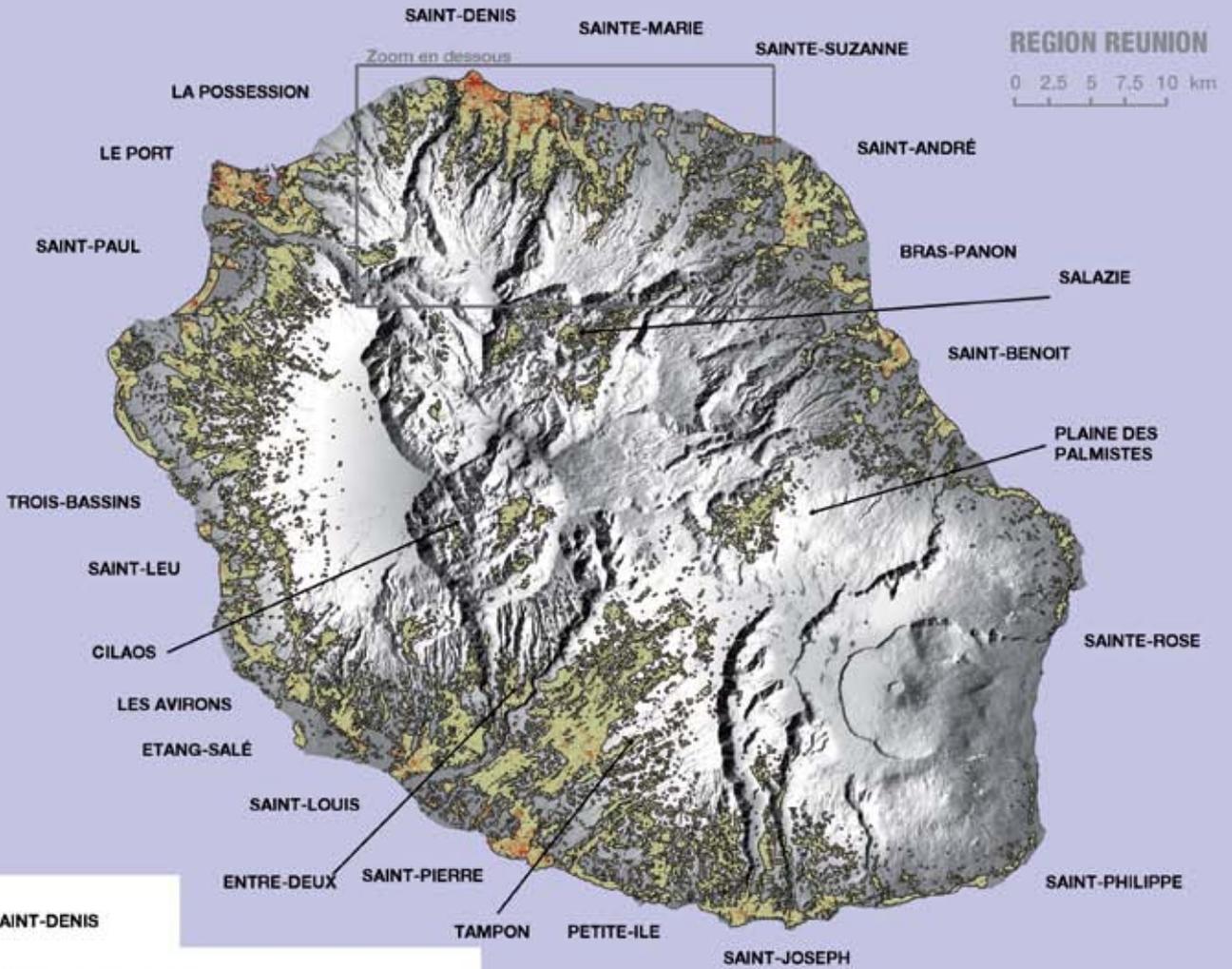


Situation 2

Surface du carreau : $50 \times 50 = 2500 \text{m}^2$
 Σ surface bâtie : $500 + 625 + 875 = 2000 \text{m}^2$
 Moyenne des hauteurs : $(4 + 5 + 6)/3 = 5$
 Indice de couverture du bâti : $2000/2500 = 0.8$
 Indice de verticalité : $5 \times 0.8 = 4$

Ainsi, on constate que pour une même moyenne de hauteur, l'indice de verticalité introduit la notion de densité par la prise en compte de la surface au sol des bâtiments.

IDENTIFICATION DES FORMES URBAINES (expérimentation)



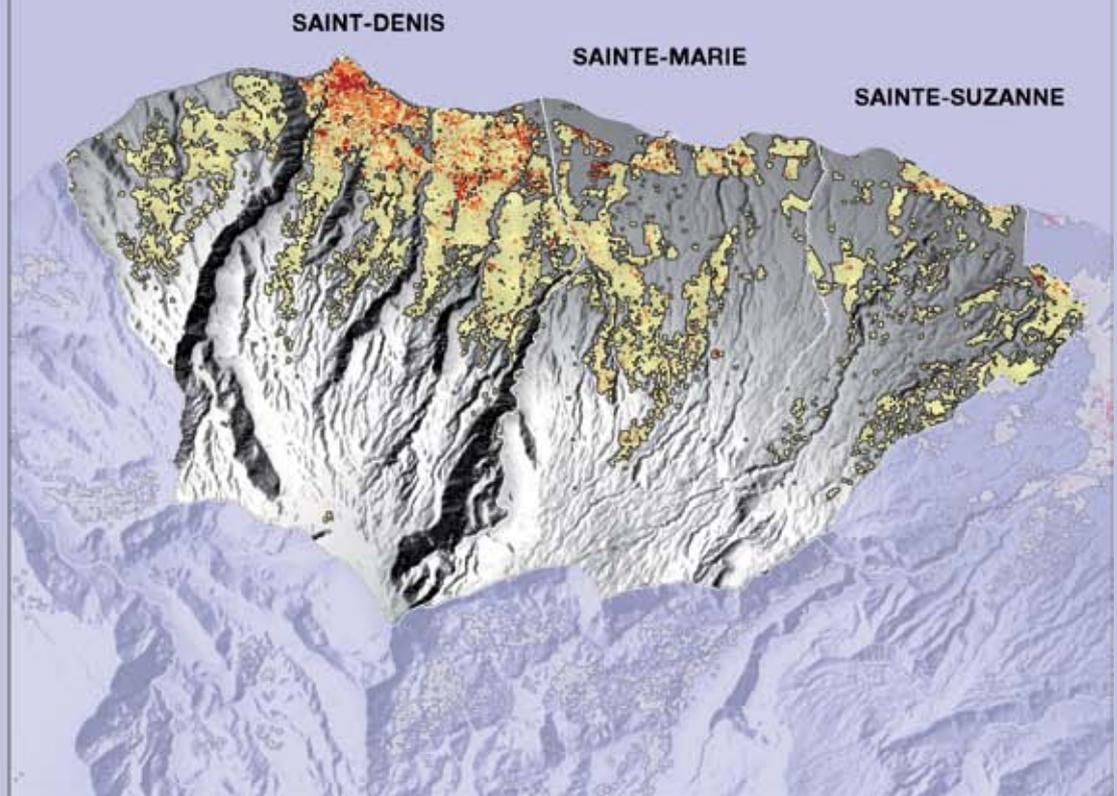
Commune SAINT-DENIS

Tissu urbain à forte dominante de :

- Maison Individuelle
- Maison Individuelle dense et/ou Immeuble espacé
- Immeuble dense et/ou grand bâtiment

CINOR

0 2.5 5 km



ANALYSE

Cette carte s'appuie sur des données prenant en compte la hauteur des bâtiments. À titre d'expérimentation, un indice de verticalité a été construit à partir d'un carroyage calculé sur le croisement des surfaces au sol du bâti avec leur hauteur.

Ainsi, au travers de cet indice de verticalité, une densité brute des formes urbaines est représentée par carreau de 50 mètres de côté sur l'ensemble du territoire réunionnais. Il est à noter que ce ne sont pas uniquement les logements qui sont pris en compte, mais aussi les bâtiments industriels, les immeubles de bureaux, les bâtis administratifs, religieux, les équipements publics et tous les autres, même s'ils sont indifférenciés dans la source de l'IGN.

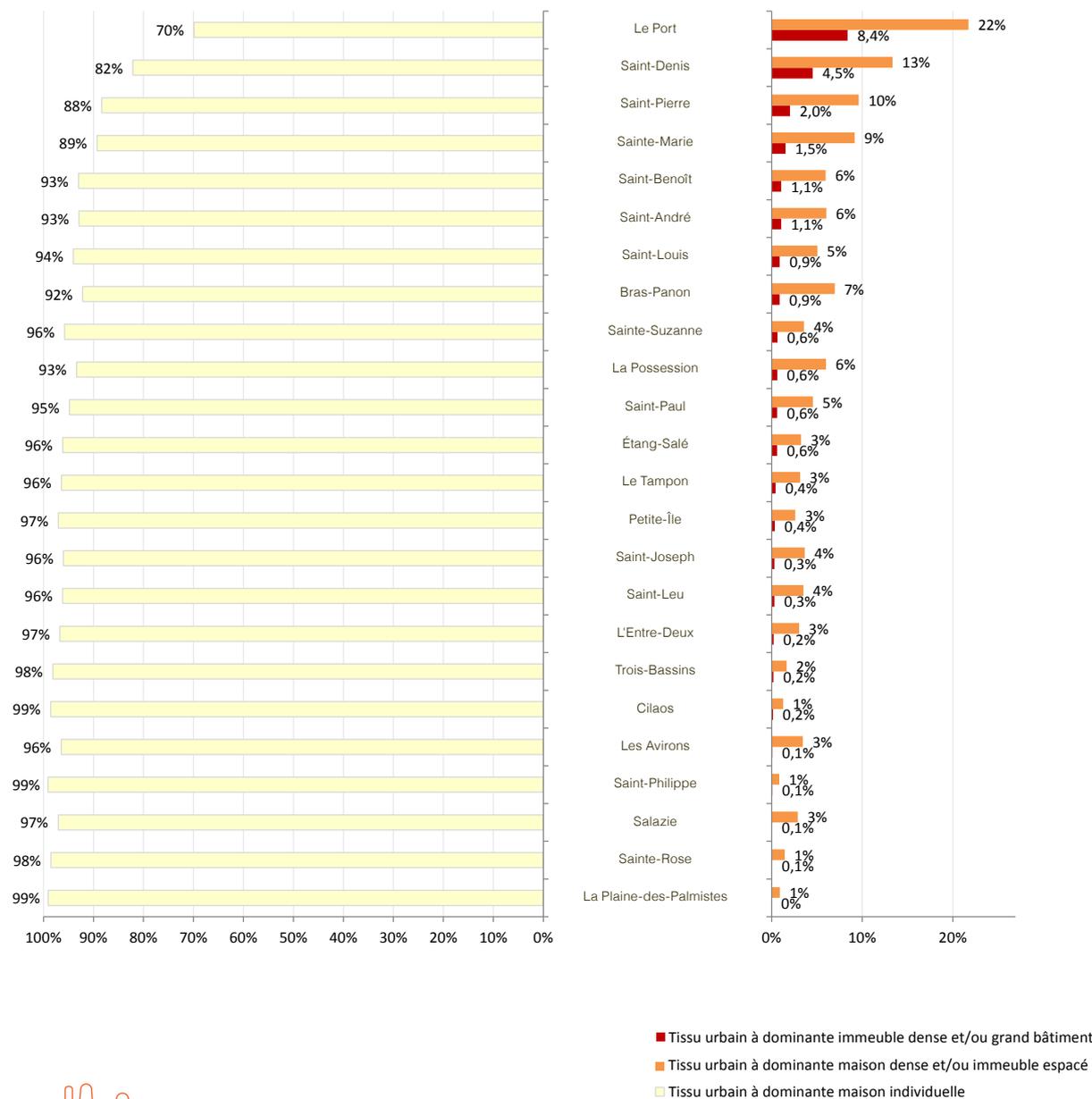
La représentation visuelle de cet indice fait ressortir les centralités des communes. Mais le plus frappant reste

la prédominance de la catégorie dont le tissu urbain est majoritairement composé de maisons individuelles, le moins dense. À l'échelle régionale, cette catégorie représente 93% de l'ensemble des superficies des carreaux. Les zones denses ne représentent qu'1% et les zones mixtes 6% du territoire.

La répartition par commune entre les 3 catégories de tissu urbain définies, est très significative (cf Fig. 1).

En effet, Saint-Denis et Le Port ressortent clairement avec un poids du tissu urbain dense de respectivement 4,5% et 8,4%. Dans une moindre mesure, Saint-Pierre et Sainte-Marie ont aussi un niveau de densité plus fort que sur les autres communes. Sur ces dernières, le tissu urbain à prédominance de maisons individuelles est toujours supérieur à 93%, comme la moyenne régionale. ■

Fig. 1



FOCUS

Logements sociaux & densité de population

OBJECTIFS ET LIMITES

L'objectif à travers ce croisement de données est de pouvoir mesurer s'il existe une corrélation entre la densité de population à partir des données INSEE reportées sur l'emprise de l'IRIS construit (tache urbaine) et le nombre de logements locatifs sociaux construits issus des données RPLS de la DEAL.

Derrière ce croisement de données, il est intéressant de voir si la production de logements locatifs sociaux selon les communes sélectionnées, contribue à l'augmentation du niveau de densité de population et indirectement, si le nombre important de logements sociaux se localise là où potentiellement la population est la plus

concentrée. La cartographie proposée va permettre de visualiser les similitudes et disparités voire les exceptions à travers 5 exemples communaux.

Toutefois, les quartiers peuvent avoir des densités de population similaires mais être de composition urbaine très différente (quartiers dense d'habitats privés, quartier concentrant une part importante d'équipements publics, secteurs à vocation principale d'activités économiques...).

Enfin, cette lecture ne se fait que sous le prisme du logement locatif social, générant de fait une limite à l'exercice d'analyse.

MÉTHODOLOGIE

Cette méthode ne concerne que le calcul du nombre de logement sociaux par IRIS, le calcul de la densité de population par IRIS ayant été présenté et donc déjà calculé en 17010

Pour obtenir le nombre de logement sociaux par IRIS, les données entrantes sont :

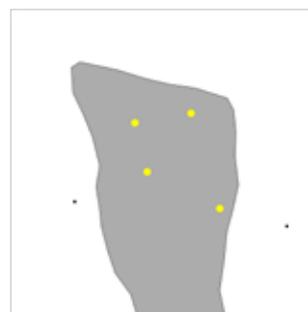
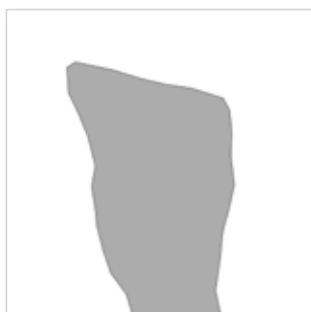
- + Les quartiers IRIS de l'INSEE ;
- + La donnée RPLS Résidence du 01/01/2013 de la DEAL

Il s'agit, au préalable de découper la base RPLS Résidence par les IRIS. Ceci permet de calculer la somme du nombre de logement par IRIS ainsi que par type de financement et par tranche d'année de dix ans.

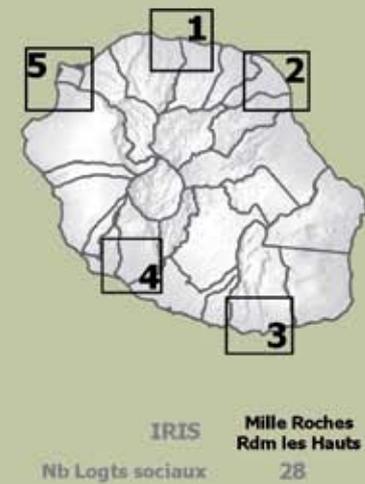
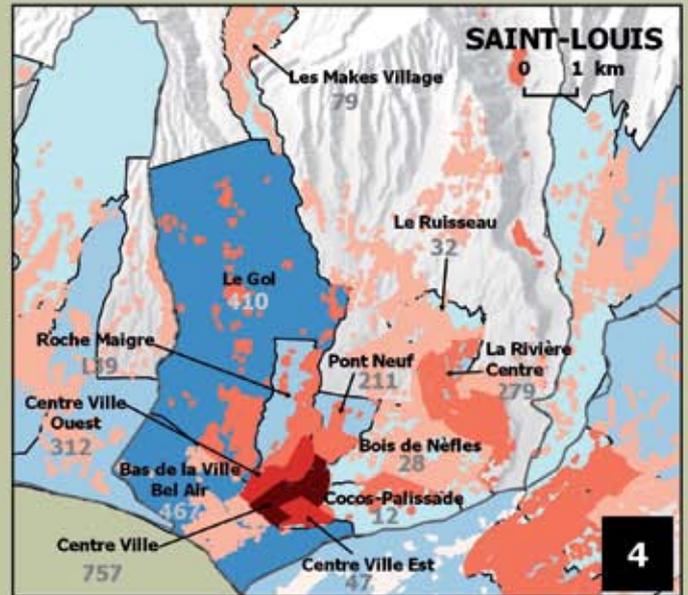
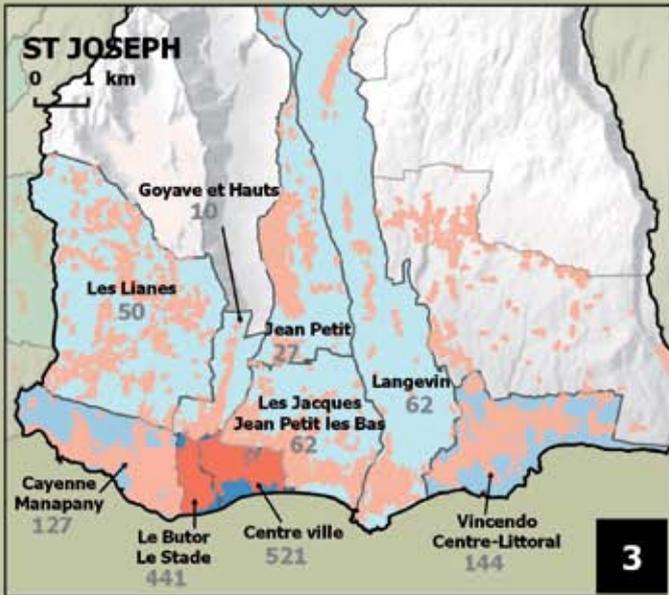
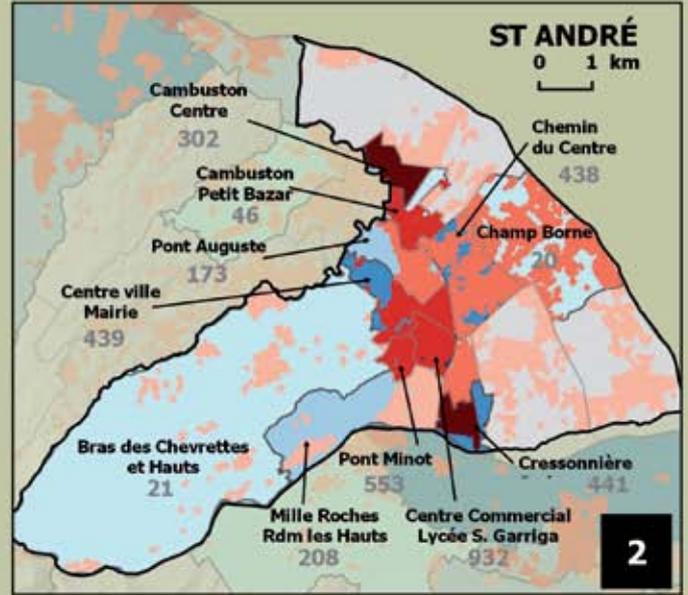
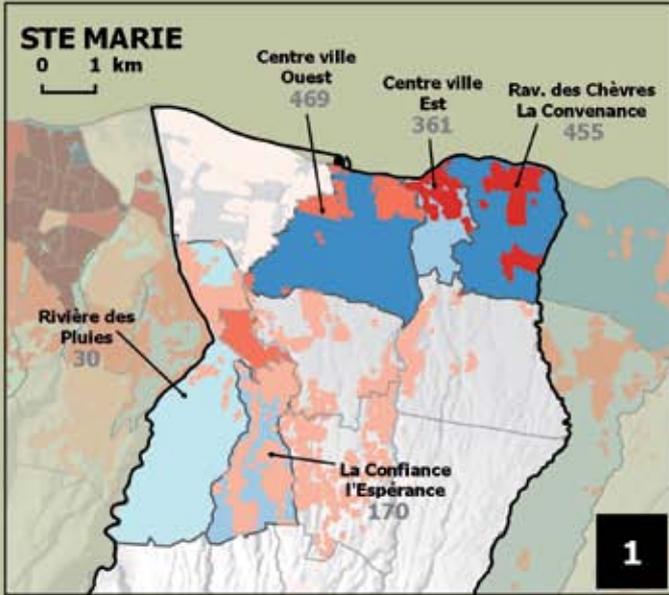
Donnée A (ex: zonage, parcelles...)

Donnée B (ex: centroïdes, points...)

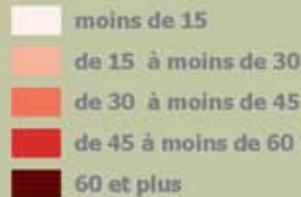
Résultat possible (ex: intersection, exclusion...)



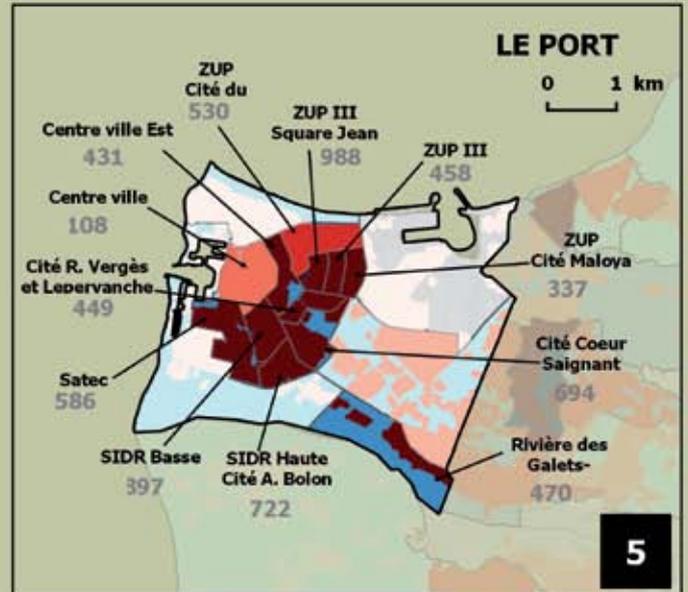
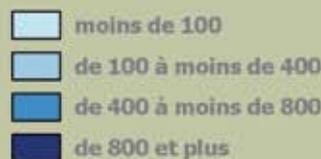
LES LOGEMENTS SOCIAUX



Densité population par iris sur tache urbaine
Nb hab/Ha



Nombre de logements sociaux*



Sources : IGN, AGORAH
Réalisation : AGORAH/PR/LL/SL, Novembre 2014

* Analyse uniquement dans les iris possédant des logements sociaux

ANALYSE

Le parc de logements locatifs sociaux de La Réunion à été construit à partir de la fin des années 60 et se chiffre, 55 ans plus tard, à 58 974 unités (Répertoire du parc locatif des bailleurs sociaux au 1er janvier 2013 – Source DEAL) soit 20% du parc de résidences principales. Il se caractérise par sa relative jeunesse avec 2 périodes de fortes productions, les années 90 et la dernière période la plus récente depuis 2009, période qui permet d'atteindre des niveaux élevés de productions liés à un dispositif de financement issu de la LBU (Ligne Budgétaire Unique) complété par la défiscalisation (LODEOM).

Selon les communes, il existe une disparité en termes de production de logements. Les 5 communes sélectionnées, Sainte-Marie, Saint-André, Saint-Joseph, Saint-Louis et le Port, illustrent ces contrastes.

En effet, la commune du Port se distingue par un parc locatif social conséquent, représentant 57% de son parc de logements et avec un ratio pour 1 000 habitants estimé de 181,5 logements. Ceci est presque trois fois supérieur à la moyenne régionale, avec une urbanisation et des quartiers construits majoritairement *via* de programmes sociaux, contribuant à des niveaux densités de population supérieurs à 60 habitants/ha (ZUP I, II, III, SIDR Haute, SIDR Basse..).

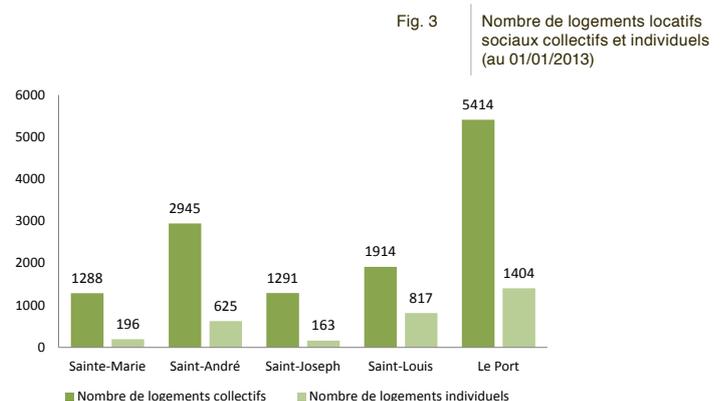
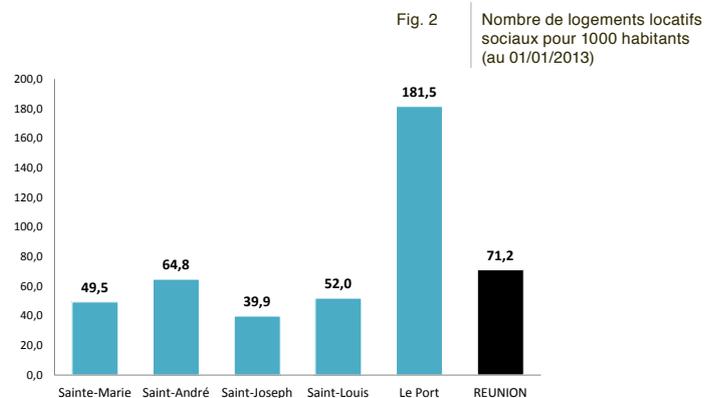
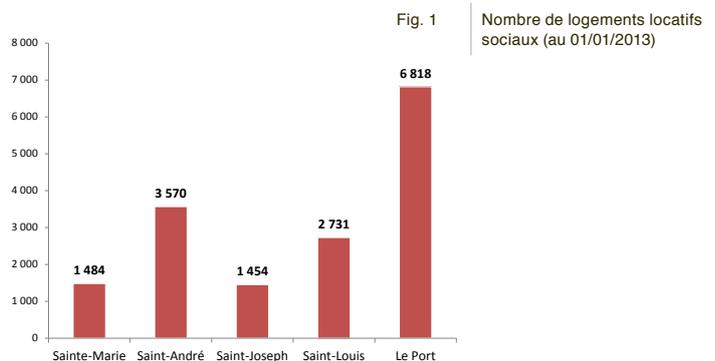
La commune de Saint-André se rapproche de la moyenne régionale avec un ratio pour 1 000 habitants de 64,5 logements locatifs sociaux avec un parc locatif social localisé essentiellement au sein de son centre-ville élargi et sur les quartiers de la Cressonnière et de Cambuston avec des niveaux de densité compris entre 45 et de 60 habitants/ha et plus.

Le parc locatif social de la commune de Saint-Louis est essentiellement représenté en centre-ville et sur les quartiers de Bel Air et du Gol. Les niveaux de densité sont très variables traduisant des compositions de tissus urbains différents (secteurs résidentiels, secteurs mixant habitat et activités économiques...). La forme de construction la plus fortement représentée au sein de notre sélection est celle « en individuel », avec un taux de 30% du parc locatif social de la commune.

La commune de Sainte-Marie a un taux de logements locatifs sociaux qui atteint au 1er janvier 2013, 14,5% de son parc de résidences principales. Ce parc se répartit principalement sur les trois Iris du littoral (Centre-ville, Ravine des Chèvres et la Convenance), avec une densité de population qui oscille entre 30 et moins de 60 hab/km², des niveaux de densité que l'on retrouve sur les centre-villes Ouest et Est de Saint-Louis et de Saint-André avec des toutefois, des volumes de logements locatifs sociaux différenciés.

Enfin, la commune de Saint-Joseph concentre à hauteur de 75%, son parc locatif sur les deux quartiers du centre-ville et du Butor, avec une densité de population moyenne comprise entre 30 et moins de 45 hab/ha. Le reste de la commune se caractérise par de plus faible niveaux de densité habitée et une proportion nettement plus faible de logements locatifs sociaux produits.

Au plus le parc de logements locatifs sociaux est conséquent et produit majoritairement sous la forme collective, au plus il va contribuer à des niveaux de densité plus élevés cependant, certains quartiers peuplés n'ont pas forcément une forte proportion de logements sociaux et leur composition urbaine diffère (place des équipements, des activités économiques, part du parc privé...). La corrélation entre la densité de population et le nombre de logements sociaux n'est donc pas systématique. La commune du Port reste ainsi un cas particulier au sein du territoire réunionnais. ■



FOCUS



Zones d'Activités Économique (ZAE) & Proximité des logements

OBJECTIFS ET LIMITES

L'analyse réalisée met en évidence les densités de logements par hectare, à proximité des différentes zones d'activités économiques (ZAE), recensées sur le territoire réunionnais.

En effet, la séparation des fonctions de la ville (habitat, travail, circulations et loisirs) générée par la stratégie de « zoning », laisse au fur et à mesure la place à la recherche d'une mixité fonctionnelle de l'espace urbain, qui s'inscrit désormais dans les politiques urbaines (Ecoquartiers, loi SRU, projets ANRU, etc...). Ainsi, les espaces résidentiels et les espaces économiques, historiquement cloisonnés, donnent de plus en plus lieu à des projets urbains intégrant à la fois de l'habitat, des activités économiques, des espaces publics, des modes de transports doux, etc. (Pierrefonds Grand Sud, Ecocité du TCO, ...).

Concernant les zones d'activités, celles-ci sont bien souvent situées en périphérie des villes et profitent relativement peu de services à proximité pour les entreprises et les salariés. De même, leur localisation

entraîne des déplacements domicile-travail importants, sources de congestions quotidiennes sur les réseaux routiers de La Réunion et nuisibles pour l'environnement (bilan carbone).

Aussi l'objectif de ce croisement de données est alors de mesurer cette mixité fonctionnelle, et notamment la proximité entre l'habitat et les secteurs économiques de l'île.

Toutefois, il est à noter que l'analyse se base sur le recensement des ZAE réalisé par l'Observatoire en 2011, qui comptabilise uniquement les zones d'activités économiques et non les opérations d'ensemble mixant activités économiques et logements (comme par exemple la ZAC Moulin Joli sur la commune de la Possession). De même, le croisement de données réalisé ne permet pas de déterminer la part d'emplois des zones d'activités constituées par les ménages résidant dans les logements à proximité des ZAE.

MÉTHODOLOGIE

Afin de réaliser cette analyse, la méthodologie retenue consiste dans un premier temps à mobiliser différentes données entrantes, à savoir :

- + La base des zones d'activités de l'AGORAH ;
- + La base des Répertoire d'Immeuble Localisé (RIL) de 2012 de l'INSEE.

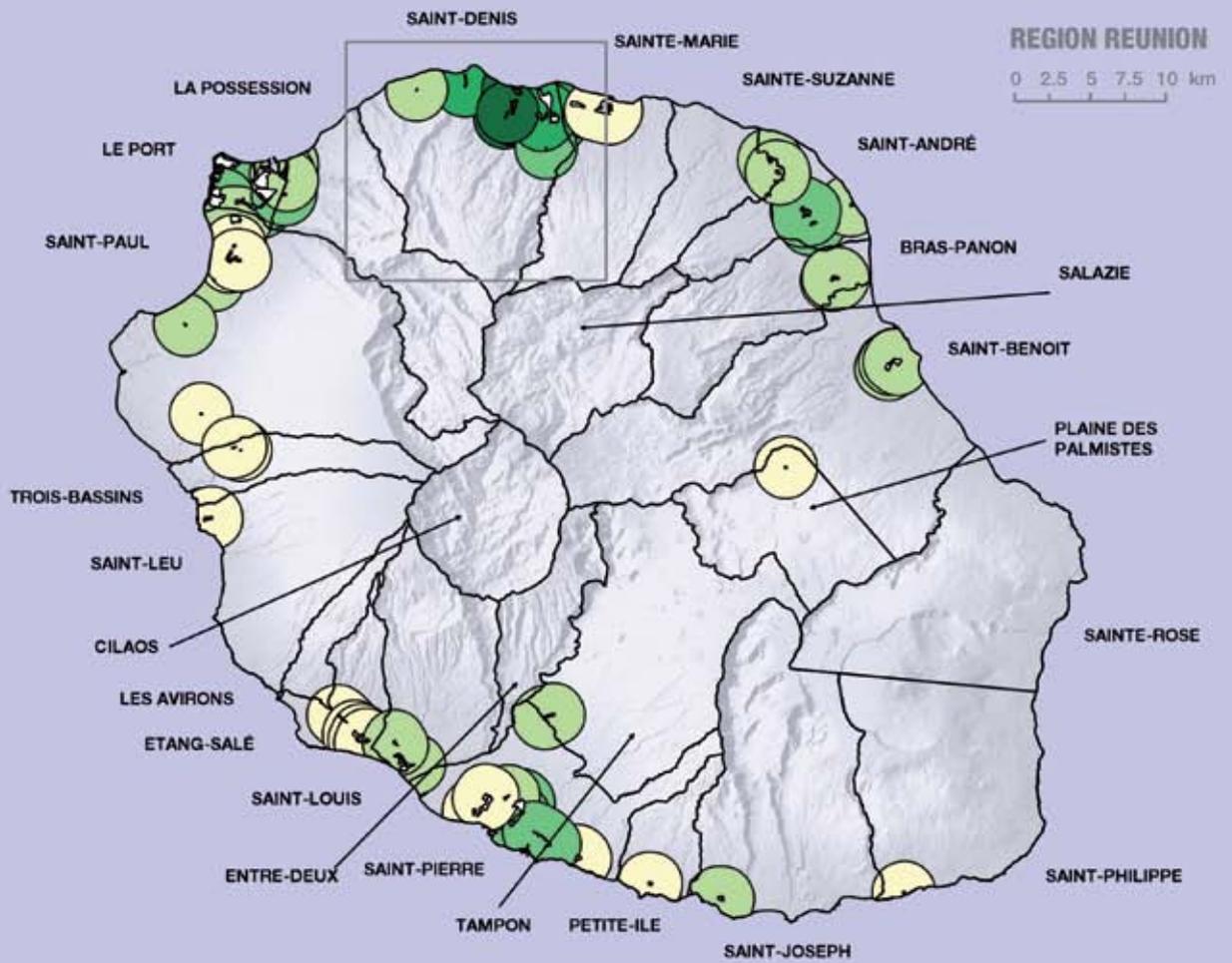
Il s'agit alors de créer des zones-tampons successives (500m, 1000m, 2000m, 5000m) hors espace marin puis, de faire la somme du nombre de logements des points RIL contenu dans chacune des zones-tampons.

Ce résultat intermédiaire permet ensuite de calculer la densité de logements (en logt/ha) par zone d'activités et par zone-tampon via le calcul suivant :

$$\frac{\text{Nombre de logements}}{\text{Surface de la zone-tampon en hectare}}$$

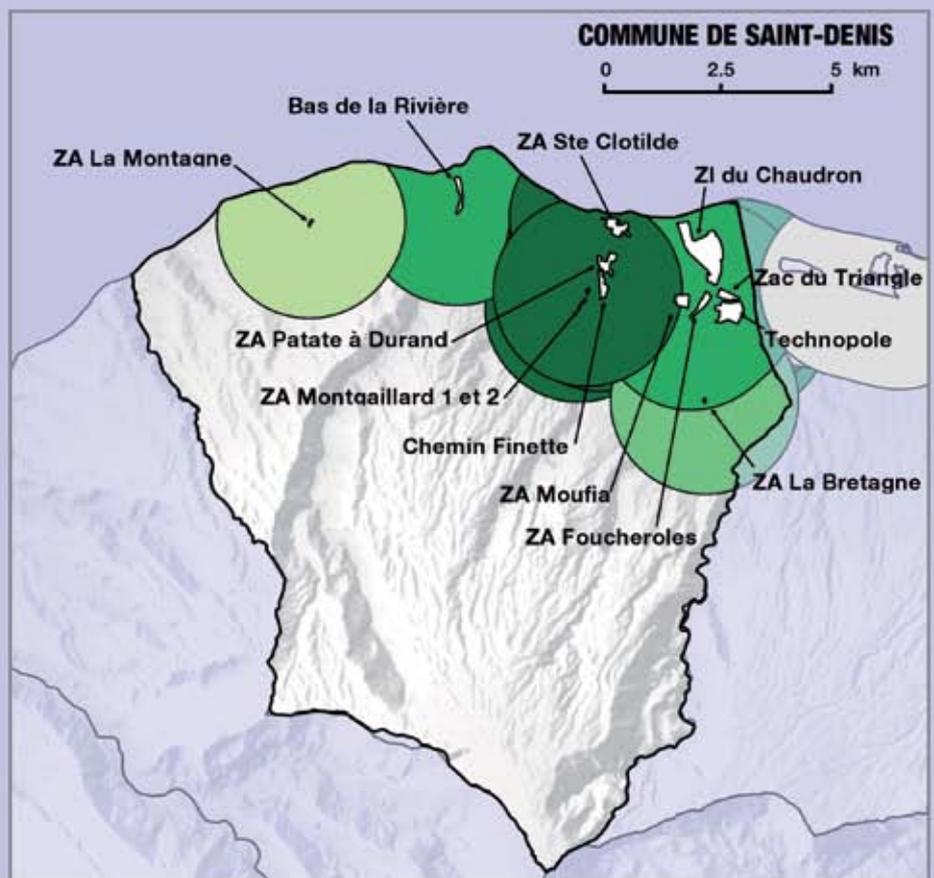
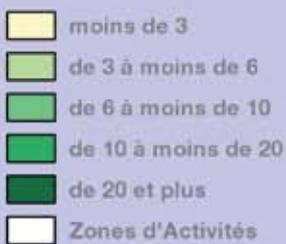


LES LOGEMENTS À PROXIMITÉ DES ZAE



Commune: SAINT-PAUL

Densité Logement /Ha
dans un rayon de 2000 m
autour des ZAE



ANALYSE

Globalement, on observe des densités de logements très disparates autour des ZAE de l'île (dans un rayon de 2 000 mètres) allant de 0,4 à 35 logements/ha avec une moyenne de 7 logements/ha pour l'ensemble des ZAE de l'île. Les densités les plus importantes sont enregistrées autour des ZAE situées dans les quatre bassins de vie qui constituent Saint-Denis, Saint-André, le Port et Saint-Pierre et qui concentrent également le plus grand nombre de zones d'activités économiques de l'île.

Focus sur Saint-Denis

A proximité des ZAE de Saint-Denis, on observe les plus fortes densités de logements avec une moyenne de 21 logements/ha (dans un rayon de 2 000 mètres autour des ZAE). Quatre zones d'activités économiques se distinguent avec des densités autour de 30 logements/ha :

- + ZA Sainte-Clotilde (35 logements/ha) ;
- + ZA Patate à Durand (31 logements/ha) ;
- + Chemin Finette (29 logements/ha) ;
- + ZA Montgaillard 1 (28 logements/ha).

Ces dernières correspondent à des ZAE relativement anciennes (construites entre 1974 et 1986), se trouvant initialement à la périphérie du centre urbain de la commune de Saint-Denis. Par la suite, elles ont été englobées dans l'espace urbain au fur et à mesure de son extension sur les espaces périphériques.

Focus sur Le Port

La commune du Port, qui concentre une forte proportion des ZAE de l'île, connaît également une densité de logements significative avec une moyenne de 10 logements/ha autour des zones. Les densités enregistrées restent cependant inférieures à celles rattachées aux zones d'activités de la commune de Saint-Denis. En effet, les ZAE sont concentrées sur un territoire contraint et occupent des surfaces importantes, réduisant alors les espaces consacrés à l'habitat.

Focus sur Saint-André

De même, les ZAE de Saint-André connaissent une densité relativement importante avec un peu moins de 10 logements/ha dans un rayon de 2 000 mètres autour de la Zone Artisanale Maunier et une densité moyenne de 7 logements/ha autour des ZAE qui composent la commune.

Focus sur Saint-Pierre

Saint-Pierre compte aussi de nombreuses zones d'activités sur son territoire, dont la ZI n°1 qui enregistre une densité d'environ 10 logements/ha dans un rayon de 2 000 mètres. Toutefois la densité moyenne enregistrée reste relativement faible avec 5 logements/ha. Les ZAE inscrites sur le territoire de la commune ont connu un développement relativement récent et se situent en périphérie des espaces résidentiels.

Le reste des ZAE de l'île se localisent en périphérie des centres urbains. Au sein de ces espaces, les logements y sont plus diffus et les densités autour des ZAE moins importantes (inférieures à 5 logements/ha).

Bien que les activités de production, de construction et de logistique restent difficilement compatibles avec l'habitat (nécessité de grandes superficies foncières et impacts environnementaux et de gestion), d'autres activités sont plus propices à la cohabitation avec les espaces résidentiels (activités tertiaires notamment) et permettent alors de favoriser la mixité fonctionnelle.

La cohabitation de ces espaces nécessite alors une qualité architecturale et paysagère des zones d'activités, assurant une totale intégration dans l'espace environnant, et dans le partage des usages urbains.

En ce sens, plusieurs projets urbains se développent sur le territoire et mêlent à la fois des espaces économiques et résidentiels à l'exemple du projet de Pierrefonds Grand Sud, qui se compose :

- › De la ZAC Pierrefonds-Aérodrome destinée à devenir une zone d'activités à vocation régionale et composée de différents pôles d'activités spécialisés ;
- › De la ZAC Pierrefonds Village intégrant 800 logements. ■

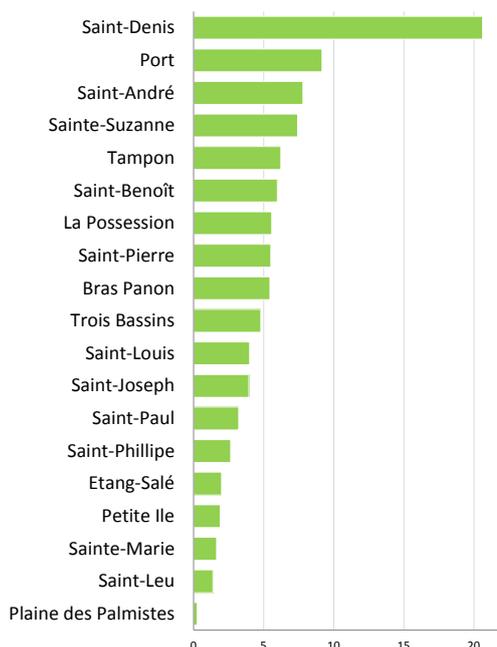
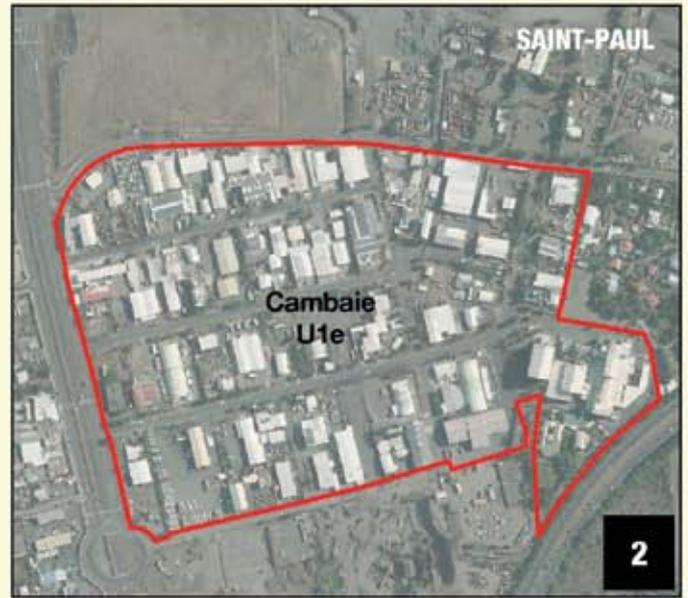


Fig. 1 Densité moyenne (en logements/ha) par commune à proximité des ZAE

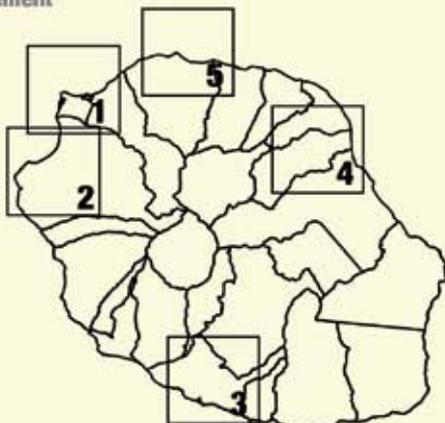


ZONAGES POS-PLU DANS LES ZONES D'ACTIVITÉS



Nom du ZA Cambaie

Zonage POS PLU à la date de conventionnement U1e Zones d'Activités



ZAE & Base POS-PLU

OBJECTIF

L'analyse réalisée met en évidence les zonages réglementaires rattachés à chaque espace occupé par les zones d'activités économiques de l'île. Ce faisant, il est alors possible de déterminer la surface totale des ZAE, comprise dans chacune des zones répertoriées aux plans locaux d'urbanisme des communes.

En effet, les POS et PLU découpent le territoire de chaque commune en différentes zones au sein desquelles l'utilisation et l'occupation des sols sont réglementées selon leur vocation. Apparaît alors des zonages spécifiques, dédiés aux activités économiques, au sein desquels l'implantation des ZAE est à privilégier.

Il est alors intéressant de se pencher sur ce croisement entre l'implantation des zones d'activités économiques sur le territoire et les zonages réglementaires correspondants.

L'objectif de cette analyse est de déterminer la surface des ZAE correspondant aux zonages réglementaires à vocation économique et celle se situant en dehors de ces derniers.

Toutefois, il est à noter que cette analyse prend en compte uniquement les zones d'activités économiques de production, de transformation et de services aux entreprises répertoriées par l'Observatoire du Foncier Economique lors du recensement de 2011.

MÉTHODOLOGIE

Afin de réaliser cette analyse, la méthodologie retenue consiste à mobiliser différentes données entrantes, à savoir :

- + Les délimitations des ZAE de l'AGORAH (2011) ;
- + La base permanente des POS/PLU de l'AGORAH. (2014).

Il s'agit de mettre en évidence les zonages POS/PLU rattachés à chaque parcelle qui compose les zones d'activités puis, de calculer la somme des surfaces pour un même type de zonage. Ensuite, on détermine, par la lecture des règlements, si chacun des types de zonage repérés dans les ZAE a une vocation économique ou non. Cela permet alors de faire la somme des surfaces par commune en et hors vocation économique.

ANALYSE

On remarque que le périmètre réglementaire des zones d'activités économiques de l'île est légèrement inférieur à la surface parcellaire. En effet, sur une surface totale de 828 hectares occupée par les ZAE, 755 hectares sont inscrits au sein de zonages dédiés aux activités économiques dans les plans locaux d'urbanisme des communes, soit 91% des surfaces occupées par les ZAE.

Il est à noter que certains de ces zonages restreignent les types d'activités pouvant s'y implanter, à l'image de zones réservées uniquement aux activités artisanales ou relatives à l'activité portuaire, etc. Cette restriction assure ainsi une certaine spécialisation des zones d'activités. Toutefois, celle-ci n'est pas systématiquement respectée et on remarque parfois l'implantation d'autres activités au sein de ces zones, déviant la vocation première de celles-ci.

On comptabilise environ 74 hectares occupées par les ZAE s'inscrivant dans des zonages autres que ceux dédiés aux activités économiques, soit environ 9% de la surface totale.

On distingue alors :

- + La part des zones d'activités implantées sur des zonages mixtes, autorisant l'installation d'activités économiques, de logements et d'équipements. Ces zones correspondent principalement à des zones urbaines affichant une certaine diversification des fonctions. On recense ainsi 69 hectares occupés par les ZAE au sein de ces zonages, soit 8,3% de la surface totale.
- + La part des zones implantées sur des zonages qui restent difficilement compatibles avec l'installation de parcelles d'activités. Il s'agit notamment des zonages correspondant à des espaces agricoles et naturels. Ce sont 5 hectares des zones d'activités économiques qui sont répertoriés dans ces zonages, soit environ 0,6% de la surface occupée par les ZAE de l'île. Les activités se trouvant dans ces zonages restent ainsi marginales et correspondent essentiellement à des parts très faibles de chacune des zones d'activités concernées.

Globalement, on observe que les zones d'activités sont majoritairement implantées au sein des zonages réglementaires prévus pour leur accueil. On note toutefois une hétérogénéité des types d'entreprises présentes dans certaines ZAE, ce qui ne permet pas d'afficher une réelle spécialisation des zones d'activités dans un secteur particulier (construction, industrie, artisanat...).

La part des zones d'activités inscrites dans des zonages correspondant à des zonages agricoles ou naturels reste, quant à elle, marginale et représente ainsi à peine 0.6% de la surface totale occupée par les ZAE. ■



FOCUS



ZAE & PPR

OBJECTIF

La présente analyse met en évidence l'implantation des zones d'activités économiques sur le territoire par rapport aux risques naturels (inondations, mouvements de terrains, ...) susceptibles d'impacter les parcelles d'activités qui composent chacune des ZAE.

En effet, La Réunion est un territoire contraint par son relief accidenté et par les nombreux risques naturels auxquels elle est soumise. L'ensemble du territoire est ainsi concerné par des aléas environnementaux majeurs, impactant directement l'aménagement du territoire.

L'activité économique est également affectée par ces risques naturels, les espaces propices à l'installation des entreprises se trouvant ainsi restreint à la fois par les aléas environnementaux et par la superficie limitée de l'île.

Le Plan de Prévention des Risques naturels (PPR) constitue un outil de prévention contre les principaux risques prévisibles majeurs, tels que : les inondations, les mouvements de terrain, à La Réunion, les incendies de forêts, les séismes, les éruptions volcaniques, les tempêtes ou les cyclones. Le PPR permet alors de délimiter les zones du territoire exposées à ces risques et de les réglementer par le biais de prescriptions opposables à toute personne publique ou privée. On distingue alors les zones dites « bleues » dans lesquelles les constructions nouvelles sont permises sous réserve de respecter des prescriptions particulières et les zones dites « rouges » dans lesquelles les constructions nouvelles sont interdites, sauf exceptions.

L'objectif du croisement de données entre la localisation des zones d'activités et les zonages PPR, est de pouvoir observer la part des zones d'activités impactée par les risques naturels en distinguant les parcelles d'activités situées en zones rouges de celles répertoriées en zones bleues.

MÉTHODOLOGIE

Afin de réaliser cette analyse, la méthodologie retenue consiste dans un premier temps à mobiliser différentes données entrantes, à savoir :

- + Les quartiers IRIS de l'INSEE ;
- + Les parcelles des zones d'activités de l'AGORAH; (2011)
- + La base des zonages PPR de la DEAL.

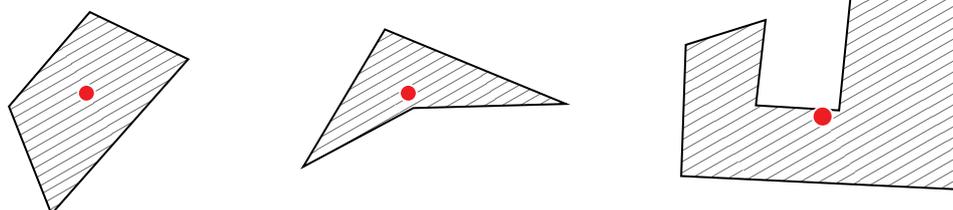
Il s'agit ensuite de découper les centroïdes des parcelles d'activités par les zonages PPR et d'en faire le décompte par degré de risques (prescription ou interdiction) et par filière d'activités pour chaque IRIS.

Définition

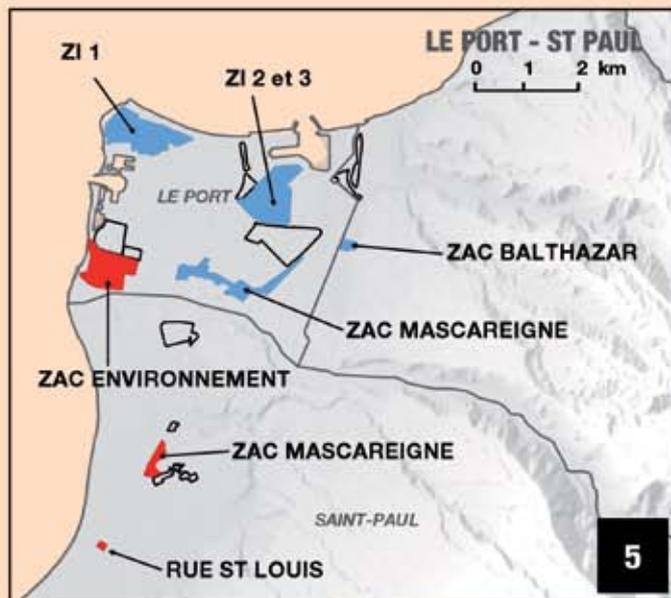
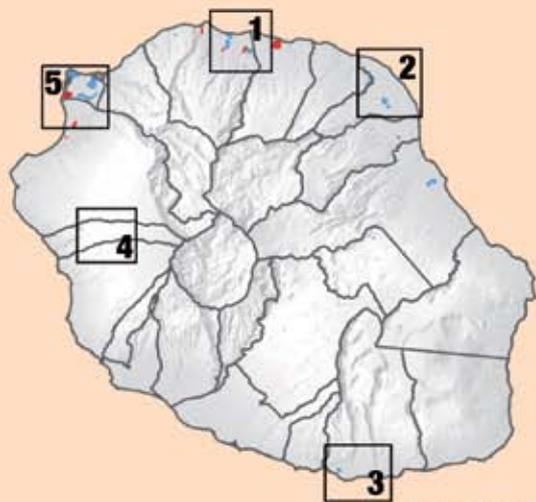
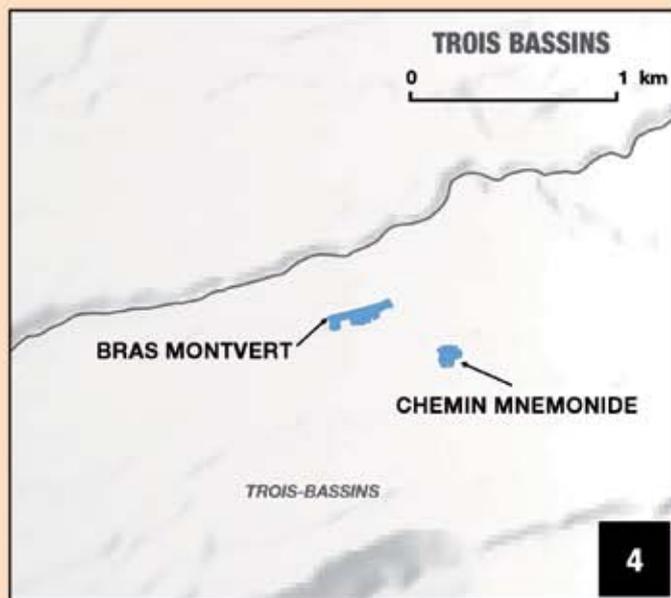
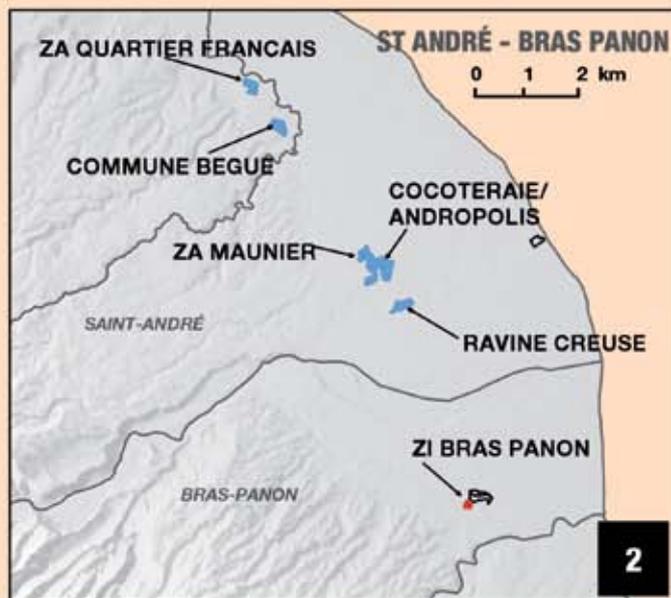
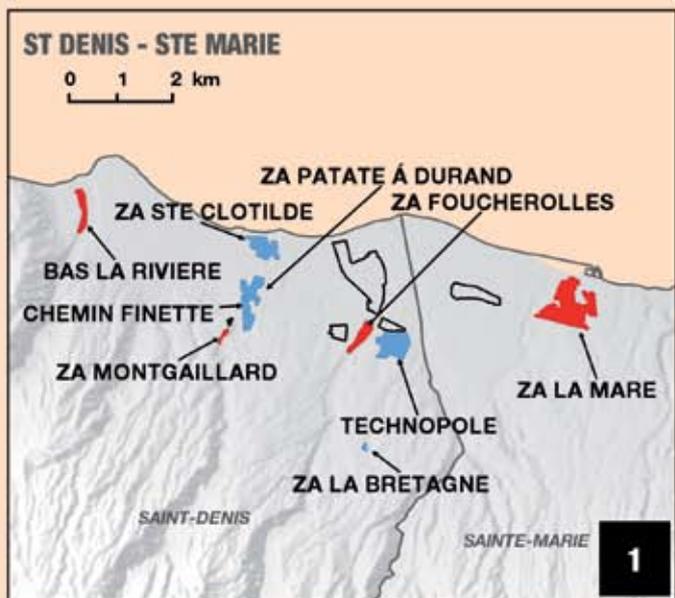
Un centroïde est un point fictif choisi au voisinage du centre d'une entité de type polygone (représentant ici les parcelles d'habitation indigne). Les coordonnées de ce point servent ainsi à localiser la parcelle d'habitation indigne.



Fig. 1 Exemples de centroïdes de parcelles



LES RISQUES DANS LES ZONES D'ACTIVITÉS



Sources : IGN, AGORAH
Réalisation : AGORAH/PR/SL
Novembre 2014

Zones d'activités - PPR

- Prescription
- Interdiction
- Zones d'activités

ANALYSE

L'Observatoire du Foncier Economique recense 70 zones d'activités composées de 3 241 parcelles. Une majorité d'entre elles, c'est-à-dire 2 625 (soit 81%), se situent hors zonages PPR et ne sont donc pas concernées par des risques naturels majeurs.

En revanche, 615 parcelles (soit 19%) sont situées dans une zone réglementée par un PPR et donc soumises à un, voire, plusieurs aléas environnementaux.

Les parcelles d'activités concernées par un zonage PPR se décomposent en deux catégories :

- + Celles situées en zones bleues, qui concernent 554 parcelles d'activités (soit 90%),
- + Celles situées en zones rouges, qui totalisent 62 parcelles (soit 10%).

On observe que la plupart des zones d'activités concernées par un zonage PPR se localisent dans la partie Ouest, Nord et Est du territoire, soumises à de nombreux risques naturels (inondations et mouvements de terrain notamment), tandis que la partie Sud, principalement Saint-Louis et Saint-Pierre, qui concentrent la plus grosse part des zones d'activités de la microrégion, recensent peu de risques naturels majeurs sur leur littoral permettant aux parcelles d'activités de rester hors de tout zonage PPR.

Ainsi, les parcelles d'activités en zones rouges concernent 9 zones d'activités de l'île :

- + Savannah (35)
- + ZA Rue Saint-Louis (3)
- + ZAC Environnement (1)
- + ZAC Ravine à Marquet (2)
- + Bas de la Rivière (6)
- + ZA Montgaillard 2 (1)
- + ZA Foucherolles (1)
- + ZA La Mare (7)
- + ZI Bras Panon (5)

On remarque que plus de la moitié des parcelles d'activités (57%) en zones rouges sont concentrées sur la zone d'activités de Savannah. En effet, celle-ci s'inscrit dans le territoire à risques importants (TRI) d'inondations de l'Etang Saint-Paul.

Finalement, les parcelles d'activités concernées par un risque naturel majeur restent minoritaires sur le territoire. Il s'agit toutefois de bien distinguer les zones rouges, où les constructions sont interdites dues à un risque naturel fort, des zones bleues, dans lesquelles les risques sont limités et les constructions sont autorisées sous réserve de prescriptions particulières. Ces prescriptions sont établies dans le règlement du PPR, annexé aux documents d'urbanisme des communes. ■

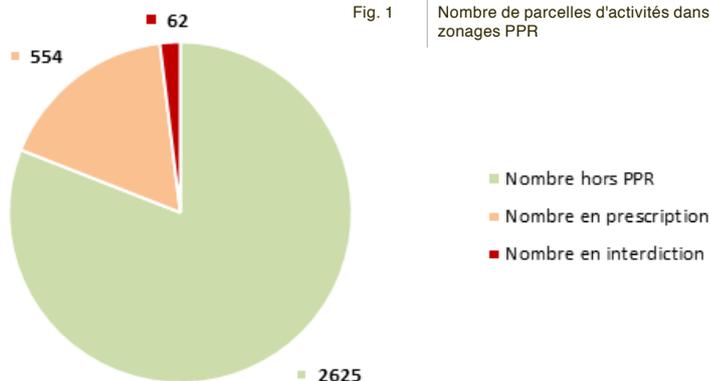
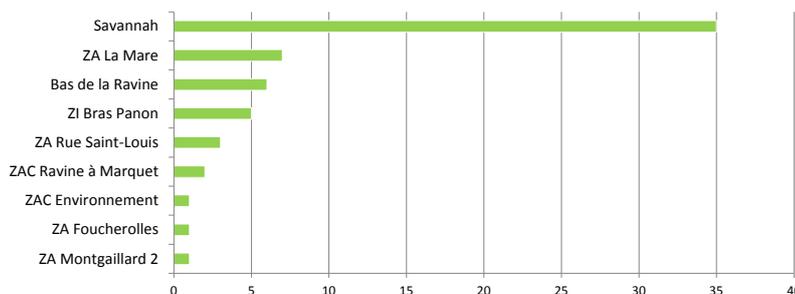


Fig. 1 | Nombre de parcelles d'activités dans et hors zonages PPR

Fig. 2 | Les ZAE concernées par une zone rouge du PPR



FOCUS



Permis de construire par commune & SAR

OBJECTIFS

Ce croisement ramène le nombre de permis autorisés au regard des zonages du SAR pour chaque commune sur la période de novembre 2011 (date d'approbation du SAR) à fin 2013. Cela permet d'analyser la dynamique de construction en fonction des objectifs du Schéma d'Aménagement Régional (SAR).

Pour rappel, le SAR fixe des objectifs de production de logements par micro-région à l'horizon 2030 :

Est	Sud	Ouest	Nord	Total
27 000	70 000	48 000	35 000	180 000

Ces objectifs sont ensuite déclinés par type d'espaces urbains du SAR :

+ Les espaces urbains à densifier (EUD) :

ce sont les espaces centraux déjà urbanisés qui doivent être restructurés en priorité pour offrir des possibilités nouvelles de construction (exemple : dents creuses en centre ville). Au moins 50 % des logements nouveaux projetés sur le territoire des communes devront être réalisés dans les espaces urbains à densifier identifiés.

+ Les espaces d'urbanisation prioritaire (EUP) :

ils ne sont pas ou partiellement urbanisés mais leur vocation urbaine est affirmée dans les documents d'urbanisme locaux. Ils accueilleront les opérations d'aménagement et de constructions nouvelles avant toute nouvelle extension urbaine. À cet effet, l'ensemble de l'aménagement de ces espaces d'urbanisations prioritaires devra avoir été, sinon achevé, à tout le moins entrepris, pour que puissent être ouverts à l'urbanisation des espaces nouveaux dans les zones préférentielles d'urbanisation. Compte tenu de leurs caractéristiques, notamment de localisations parfois disparates, leur capacité d'accueil est estimée à au moins 20% des 180 000 logements à construire.

+ Les territoires ruraux habités (TRH) :

sont des espaces urbanisés insérés dans les espaces naturels et agricoles. Ils se trouvent en-dehors des zones préférentielles d'urbanisation.

LIMITES

Le nombre de permis autorisés est plus important que le nombre de logements réellement livrés (abandon de projet, changement de destination, ...). Ces derniers représentent en moyenne 85% du volume de permis autorisés.

Rappel sur l'utilisation de la carte « espaces urbains » au 1/100 000e du SAR, extrait du guide méthodologique : « En dehors des cas où les limites de ces espaces sont déjà définies, notamment par des textes réglementaires ce qui est le cas du cœur du Parc national, des réserves et des sites classés et inscrits, il revient aux documents d'urbanisme locaux de délimiter précisément ces espaces, à leurs échelles respectives. Cette délimitation ne doit pas être faite de façon mécanique en agrandissant la carte du SAR mais, en procédant à un examen de la situation de chaque territoire et des caractéristiques de chaque parcelle au regard de la vocation de la zone identifiée par le SAR afin d'assurer le respect de cette vocation et de garantir la cohérence de la zone. »

METHODOLOGIE

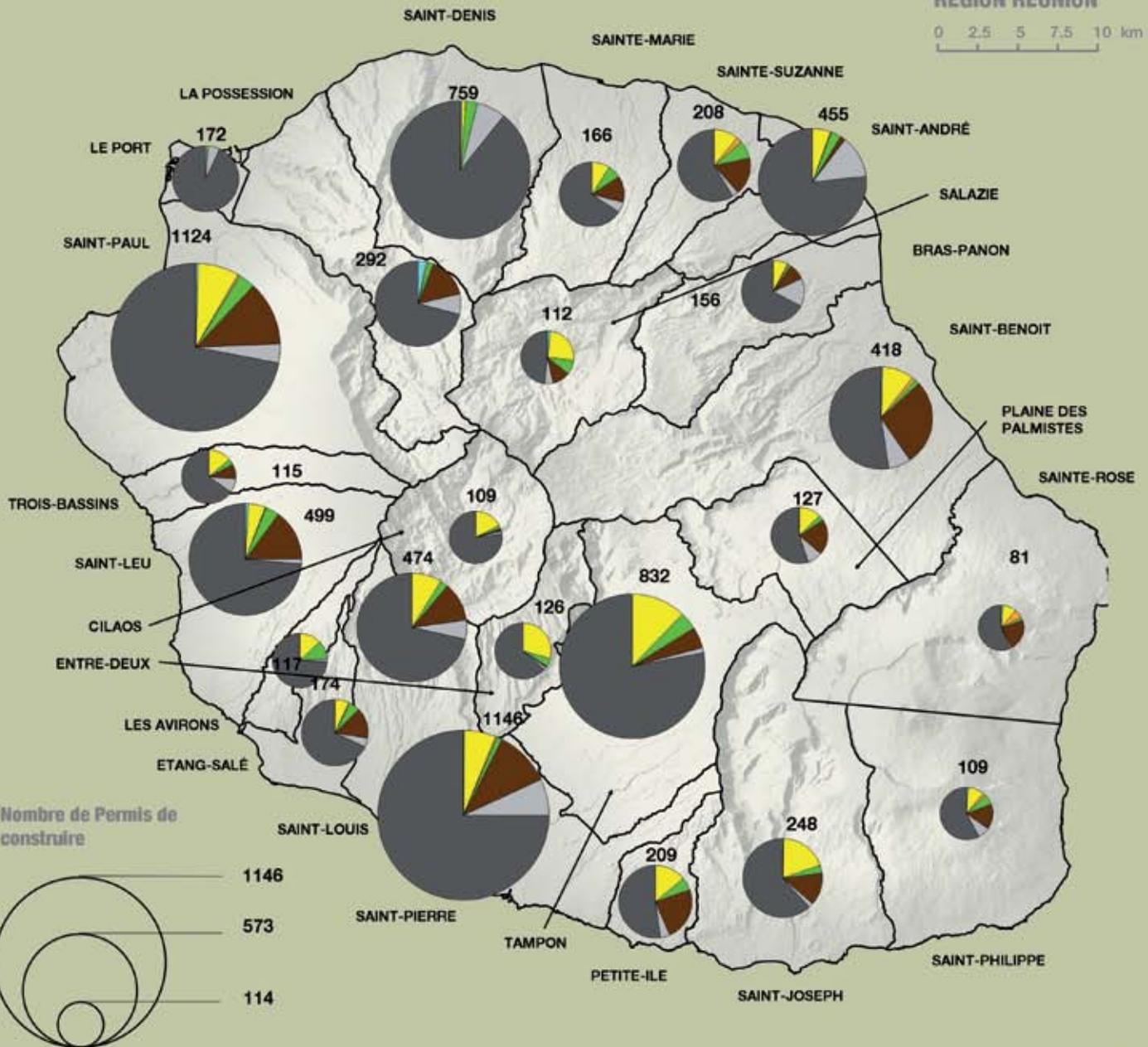
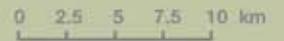
Pour obtenir le nombre de permis de construire autorisés par commune selon les zonages du SAR, les données entrantes sont :

- + Les limites communales de l'INSEE ;
- + La base SITADEL du 09/07/2013 de la DEAL ;
- + Les zonages du SAR 2011

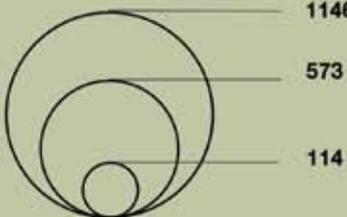
Il s'agit au préalable de déterminer l'appartenance des permis de construire autorisés par rapport aux zonages du SAR. Ceci permet de calculer la somme du nombre de permis par zonages SAR et par commune.

PERMIS DE CONSTRUIRE DANS LES ZONAGES DU SHÉMA D'AMÉNAGEMENT RÉGIONAL

REGION REUNION

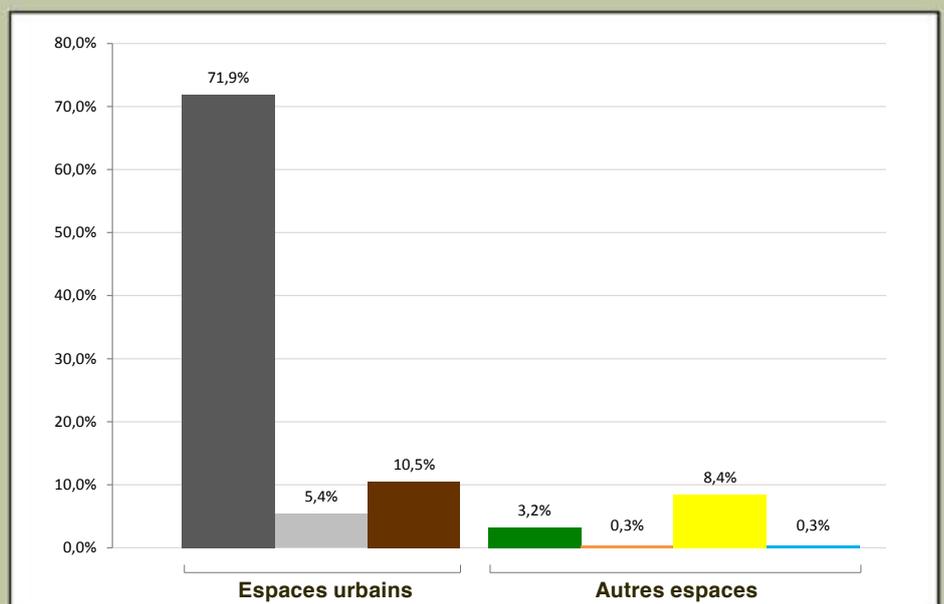


Nombre de Permis de construire



Permis de construire dans les zonages du SAR 2011

- Espaces urbains à densifier
- Espaces d'urbanisation prioritaire
- Territoires ruraux habités
- Espaces de continuité écologique
- Coupures d'urbanisation
- Espaces agricoles
- Espaces naturels de protection forte

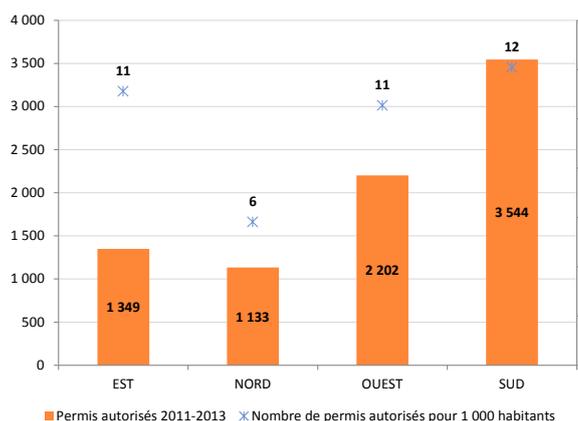


Sources : SITADEL, INSEE, IGN
Réalisation : AGORAH/PR/LL/SL
Novembre 2014

ANALYSE

Analyse de la répartition géographique des permis de construire autorisés et de la dynamique de construction par micro-région :

Fig. 1 Volume de PC autorisés depuis l'approbation du SAR 2011 et ratio pour 1 000 habitants

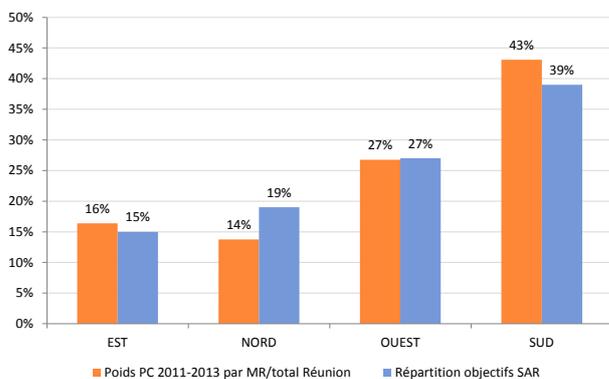


43% des volumes de permis de construire autorisés ont été réalisés dans le Sud. Ce sont les communes de Saint-Pierre et du Tampon qui sont les plus dynamiques, avec plus de 50% des volumes de la micro-région Sud.

Mais le ratio de permis autorisés pour 1 000 habitants indique qu'au regard du poids de la population, la dynamique est aussi importante dans l'Est et dans l'Ouest (11 PC pour 1 000 habitants), même si les volumes sont inférieurs à ceux constatés dans le Sud. Seule la micro-région Nord a un ratio bien en-dessous de la moyenne réunionnaise (10 PC pour 1 000 habitants) avec seulement 6 PC autorisés pour 1 000 habitants.

La répartition par micro-région des objectifs de production des 180 000 logements à produire à l'horizon 2030 (soit environ 9 500 logements par an) dans le SAR, est quasiment respectée sur cette période 2011-2013 :

Fig. 2 Comparaison du nombre de permis de construire délivrés et des objectifs du SAR par micro-région



Analyse de la répartition géographique des permis de construire autorisés au regard des espaces urbains du SAR 2011 :

Quasiment 72% des permis autorisés se localisent dans les EUD du SAR, 5,4% dans les EUP et 10,5% dans les TRH. Quand on compare ces données aux objectifs du SAR, cela donne :

	Objectifs SAR	PC autorisés 2011-2013
EUD	50%	71,9%
EUP	minimum de 20%	5,4%
TRH	différence selon EUP	10,5%
Autres	0%	12,2%

On constate donc une prédominance des permis autorisés dans les EUD. Cela suit totalement les préconisations du SAR sur la densification du parc existant, le comblement des dents creuses, afin de limiter l'étalement urbain.

Au contraire, les EUP (zonage AU) ne concentrent que très peu des permis autorisés.

Les TRH se sont quant à eux largement développés dépassant 10% des volumes de permis de construire autorisés sur la période.

Enfin, 12,2% des permis de construire ont été autorisés sur des espaces du SAR qui n'ont pas vocation à être urbanisés : 8,4% sur les espaces agricoles et 3,2% sur des espaces de continuité écologique. Ce point est à analyser avec précaution.

En effet, comme c'est mentionné dans la partie « limites », le SAR n'a pas pour vocation à analyser le parcellaire. C'est un document cadre fixant des principes d'aménagement dont les cartographies ne doivent pas se lire au-dessus de l'échelle 1/100 000ème. Ce croisement réalisé crée donc des approximations, au niveau de la géolocalisation des PC qui sont de ce fait à relativiser.

Ce croisement permet uniquement de voir les tendances sur la répartition des permis par secteur et d'analyser si elle correspond aux grands objectifs du SAR.

Fig. 3

Comparaison du nombre de permis de construire délivrés et des objectifs du SAR par type d'espace



FOCUS

Nombre d'équipements pour 1000 habitants

OBJECTIFS ET LIMITES

Ce croisement de données, relatif à la base permanente des équipements publics de La Réunion, a pour but de calculer le nombre d'équipements pour 1000 habitants sur un territoire donné. Ce calcul peut être fait à l'échelle de l'île, de l'intercommunalité ou de la commune mais aussi à l'IRIS.

L'accessibilité aux équipements publics est indispensable pour tous les habitants, tant des centres-urbains que des zones les moins denses. Ce croisement nous permet donc de porter notre regard sur la localisation des équipements, dans un premier temps, mais aussi sur le nombre d'équipements proposés pour 1000 habitants.

L'objectif est de pouvoir disposer d'une vision globale des équipements du territoire Réunionnais et d'obtenir un ratio moyen d'équipements pour 1000 habitants à l'échelle de l'île. Cet outil une fois mis à disposition des collectivités pourra, par exemple, être une aide à la décision lors d'une nouvelle implantation. Cet exercice

permet également de vérifier les corrélations possibles entre densités urbaines et haut niveau d'équipements.

Cette approche comporte toutefois certaines limites :

+ Il s'agit d'une comparaison du nombre d'équipements, la capacité de ces derniers n'étant pas prise en compte. Ainsi, une commune peut compter une école accueillant 100 élèves, on trouvera donc un équipement, la commune voisine pourra avoir deux écoles de 30 places et deux équipements seront alors comptés.

+ La base permanente des équipements publics n'étant pour le moment validées que sur 13 des 24 communes de La Réunion, le ratio moyen d'équipements pour 1000 habitants à l'échelle de l'île ne reflète pas précisément les réalités du territoire puisque les données restent manquantes sur les 11 communes restantes (en attente de validation par les communes).

METHODE

Pour obtenir le nombre d'équipement pour 1000 habitants les données entrantes sont :

- + Les quartiers IRIS de l'INSEE, ainsi que les données de population 2010 de l'INSEE ;
- + La base permanente des équipements de l'AGORAH (13 communes sur 24 au 30/11/2014).

Il s'agit, au préalable de découper la base permanente des équipements par IRIS. Ceci permet de calculer la somme du nombre d'équipements et par grande catégorie d'équipements par IRIS.

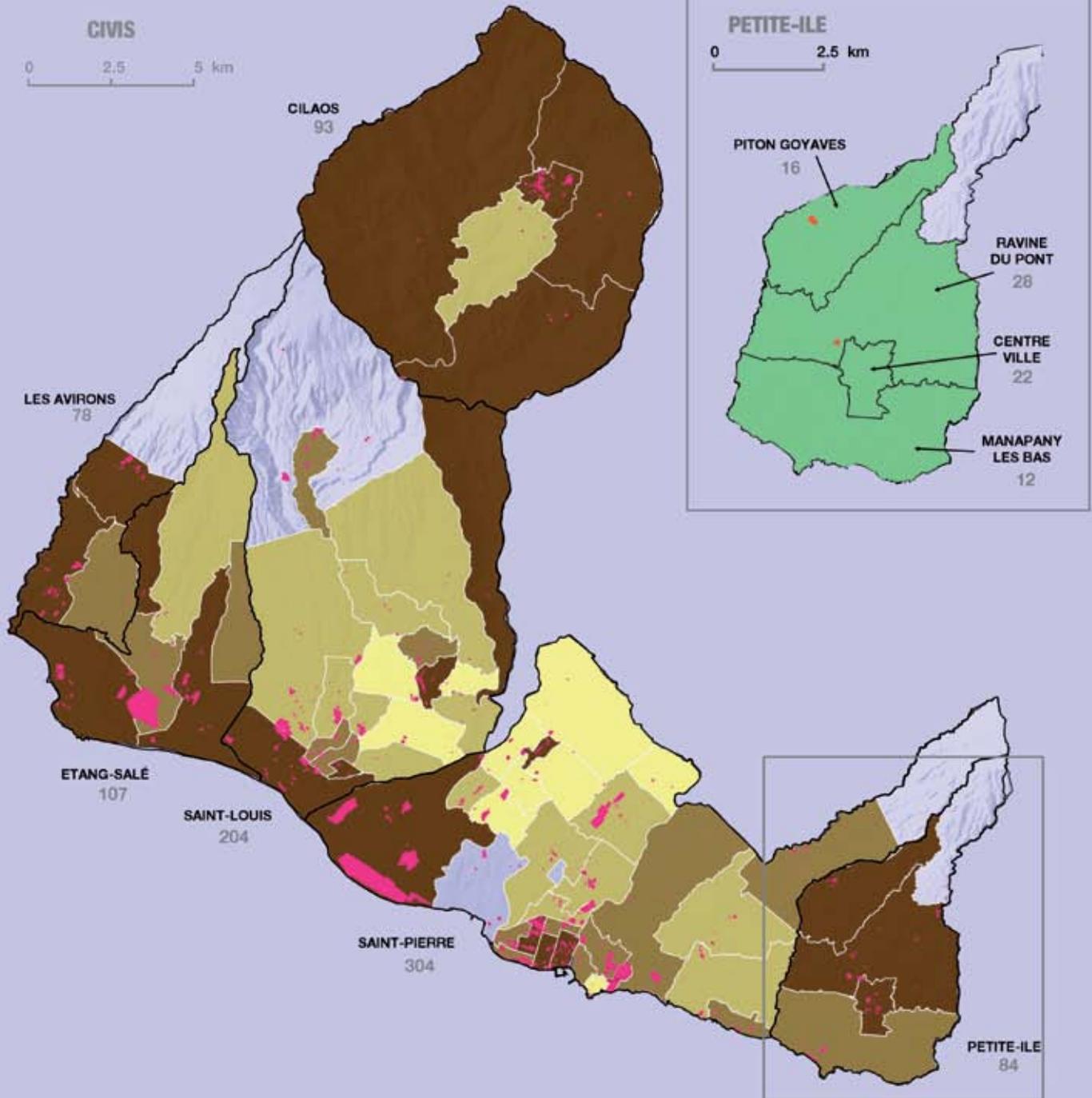
Ce résultat intermédiaire est rapporté à la population de chaque IRIS via le calcul suivant :

$$\frac{\text{Nombre d'équipement de l'IRIS}}{\text{Population d'un IRIS}} \times 1000$$

(& par grande catégorie d'équipement)



EQUIPEMENTS POUR 1000 HABITANTS



Nombre d'équipements pour 1000 habitants*

- Equipements 2014
- moins de 2
- de 2 à moins de 4
- de 4 à moins de 6
- de 6 et plus

* Analyse sur Iris de plus de 500 habitants

Focus sur Petite-Ile

Equipement 2014 Thématique :

- SANITAIRE ET SOCIAL

Nb d'équipement pour 1000 hab. sur la thématique Sanitaire et Social

- moins de 1
- de 1 à moins de 2
- de 2 et plus

Commune SAINT-PIERRE
Equipements 2014 78

Sources : Equipements 2014, IGN,
Réalisation : AGORAH/PR/LL/SL,
Novembre 2014



ANALYSE

Après 2001 et 2005, l'AGORAH a lancé fin 2013 l'actualisation de la base de données des équipements afin de la rendre permanente, alimentée en continu par l'ensemble des collectivités.

À ce jour, le recensement est complet et validé sur 13 communes et seul un EPCI dispose d'une donnée 2014 couvrant tout son territoire : la CIViS.

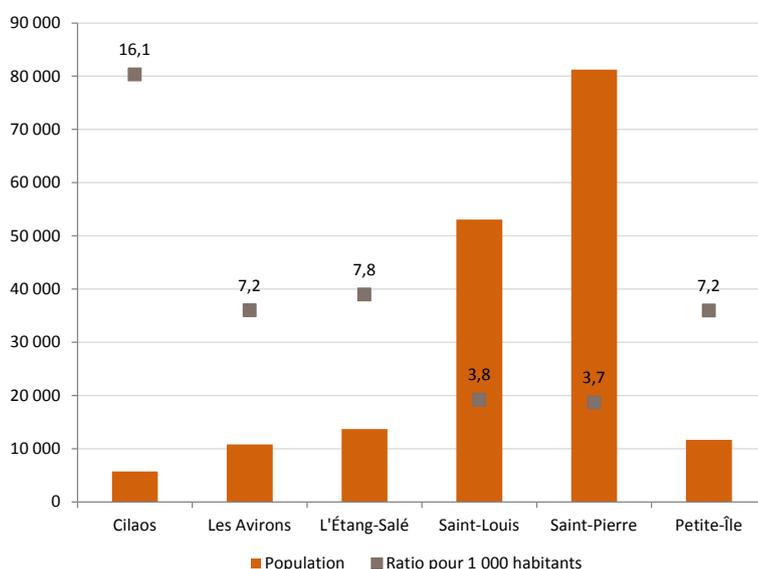
Cette carte représente donc les équipements communaux de ces 6 communes au travers d'un ratio qui prend en compte la population des Iris (découpage infra communal de l'INSEE).

On constate que ce nombre d'équipements pour 1 000 habitants est fort, compris entre 4 et 6 équipements sur tout le littoral de la CIViS, mais aussi sur les centres villes de Cilaos et de Petite-Île.

À l'échelle communale, Cilaos ressort largement avec plus de 16 équipements pour 1 000 habitants. Suivent l'Étang-Salé, les Avirons et Petite-Île avec un ratio oscillant entre 7 et 8, puis Saint-Louis et Saint-Pierre avec un ratio juste inférieur à 4.

Il est à noter que le volume d'équipements recensé ne prend pas en compte les capacités d'accueil de chacun. Ainsi, une école primaire de 20 ou de 60 places va être comptabilisée comme un équipement dans les deux cas. Ceci explique en partie ce différentiel entre les communes : sur Saint-Pierre et Saint-Louis, les équipements sont plus dimensionnés, avec des capacités d'accueil plus importantes que pour les autres communes.

Fig. 1 Ratio d'équipements pour 1000 hab par communes et leurs populations respectives



Les quartiers des mi-pentes avec un ratio dépassant ou approchant les 6 équipements pour 1 000 habitants sont Ravine des Cabris, la Rivière et le Ruisseau, la Ravine du Pont – Manapany-les-Hauts et les Makes. Ces centralités permettent de limiter les déplacements sur l'intercommunalité.

Enfin, Cilaos est un cas particulier avec un nombre d'équipements important et une population inférieure à 6 000 habitants, son ratio d'équipements est très élevé. La commune dispose en effet de la majorité des équipements recensés du fait de son emplacement géographique, mais il est également à noter que les capacités d'accueil sont bien plus limitées.

Sur le focus concernant Petite-Île et ses équipements à vocation sanitaire et sociale, on constate une répartition égalitaire sur toute la commune. ■



Conclusion générale

Ce bilan des observatoires de l'AGORAH permet d'offrir aux partenaires une vision globale de l'aménagement du territoire à La Réunion. Dans la mesure où il s'agit de sa première édition, le contenu a vocation à créer une base de réflexions et à s'enrichir au fil des années en fonction des attentes des partenaires et des nouvelles bases de données collectées.

Comme abordé dans ce document, les observatoires de l'AGORAH sont construits sur une méthodologie commune, comprenant la définition d'une équipe dédiée, un pilotage séquencé de l'outil et la constitution d'instances de suivi et de gouvernance. L'état des lieux de chaque observatoire fait apparaître deux tendances :

- + Les observatoires en cours de développement à la fois méthodologique et partenarial ;
- + Les observatoires matures qui disposent d'une gouvernance établie et de bases de données mises à jour de manière permanente.

L'objectif à terme, est de disposer d'un ensemble d'observatoires matures et homogènes sur les thématiques portées par une agence d'urbanisme. Cette ambition sera assurée par l'amélioration continue du travail interne et collaboratif développé par l'AGORAH.

Les analyses croisées présentées dans ce bilan sont l'une des valeurs ajoutées de l'AGORAH, dans la mesure où l'agence dispose de données à jour sur un large spectre thématique à propos de l'aménagement du territoire. Ainsi, s'agissant du territoire réunionnais, on observe les grandes tendances suivantes :

- + 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 développement démographique accentue la nécessité d'équipement publics même si le nombre et l'implantation des d'équipements est aujourd'hui satisfaisant sur le territoire réunionnais.

Le foncier urbanisable se raréfie. du fait d'une volonté de préservation des terres naturelles et agricoles, empêchant un étalement urbain non raisonné et impliquant une urbanisation progressive des bourgs excentrés dans les hauts et une densification des zones prioritaires d'urbanisation identifiées dans le SAR.

Dans un cadre d'amélioration continue du document, plusieurs pistes d'évolution sont envisageables.

En premier lieu, la pérennisation de cette démarche dans le temps offrira mécaniquement une vision évolutive et le recul nécessaire quant aux besoins stratégiques de l'aménagement. Concrètement, la mise en place d'un suivi de l'historique des croisements de données permettra de réaliser des comparaisons annuelles et pluriannuelles.

Ce bilan pourra également à être consolidé par d'autres thématiques non encore abordées.

Enfin, ce travail d'analyse multithématique, pourrait être renforcé par une approche statistique complémentaire, comme l'analyse en composantes principales (ACP), qui permet de définir des types de territoire en fonction de critères déterminés :

- + Territoire soumis à forte pression et fortement contraint ;
- + Territoire soumis à forte pression mais potentiel de développement présent ;
- + Territoire équilibré au regard de l'offre et de la demande ;
- + Territoire en décroissance avec nécessité de redynamisation.

De manière générale, les pistes d'évolution de ce bilan des observatoires seront à orienter par rapport aux besoins des partenaires de l'AGORAH.





REMERCIEMENTS

Cette publication issue du partenariat public inhérent à l'agence d'urbanisme, à été rendue possible en 2014 grâce aux financements des institutions suivantes:



et de l'ensemble de nos adhérents.

Ce Bilan des Observatoires de l'AGORAH 2014 a été publié grâce au mécénat de la **Caisse des Dépôts**, ainsi que de l'**Agence Française de Développement**.



Directrice de publication: Delphine DE DEA
Conception graphique : David BURGER
Crédits photographiques : AGORAH, Bruno CARRER

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

©2014 / agorah

agorah
agence d'urbanisme à La Réunion

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

0262 213 500

www.agorah.com

