

SYNTHÈSE DES OBSERVATOIRES 2022



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



sommaire

- p 3. La base permanente des PLU
- p 7. L'Observatoire des mobilités durables et de l'intermodalité
- p 13. Le Groupe Étalement Urbain (GEU)
- p 19. L'Observatoire Réunionnais de l'Habitat Indigne (ORHI)
- p 25. L'Observatoire des Loyers Privés de La Réunion (OLR)
- p 31. L'Observatoire des Transactions Immobilières et Foncières (OTIF)
- p 37. L'Observatoire Réunionnais des Déchets (ORD)
- p 41. L'Observatoire des équipements
- p 45. La Plateforme d'Échange de l'Information Géographique à La Réunion (PEIGEO)





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

18
PLU
compatibles
avec le SAR

1
Projet de PLU
approuvé
en 2022

10
procédures
de révision
générale
actuellement
prescrites

CONTEXTE

En tant qu'« outils essentiels au service de l'égalité des territoires, car ils génèrent une solidarité territoriale à travers la planification partagée », les documents d'urbanisme ont fait l'objet ces dernières années d'une évolution réglementaire et législative (lois Grenelle, ALUR, NOTRe, Egalité et Citoyenneté, Egalité réelle en outre-mer, ordonnance du 5 janvier 2012, ELAN, Loi Climat & Résilience,...), afin qu'ils s'adaptent mieux aux diversités locales et aux multiples enjeux territoriaux (urbains, paysagers, environnementaux...), pour « répondre au plus près aux aspirations des habitants et favoriser la qualité de leur cadre de vie, grâce à une assise réglementaire confortée ».

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



Vue aérienne de Saint-Denis

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



ANALYSE & CHIFFRES CLÉS

L'évolution de la base PLU

Salazie est la seule commune à avoir approuvé son PLU en 2022 lors de son Conseil Municipal du 24 mai 2022.

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

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

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

La valorisation des données

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

Depuis la mise en œuvre du SAR en 2011, les extensions de zones à vocation urbaine ont été réalisées en grande majorité sur les espaces agricoles, avec plus de 1 304 ha de zones A qui ont basculé en zones U & AU. Sur cette même période, 1018 ha de zones à vocation urbaine ont été reclassées en zones à vocation naturelle, dont une grande partie suite à l'actualisation des zonages des PPRn.

Responsable du pôle Aménagement & Environnement
Chef de projet en Urbanisme

Frédéric TECHER - techer@agorah.com



Chargé d'études Urbanisme réglementaire

Grégory JEANNE - jeanne@agorah.com



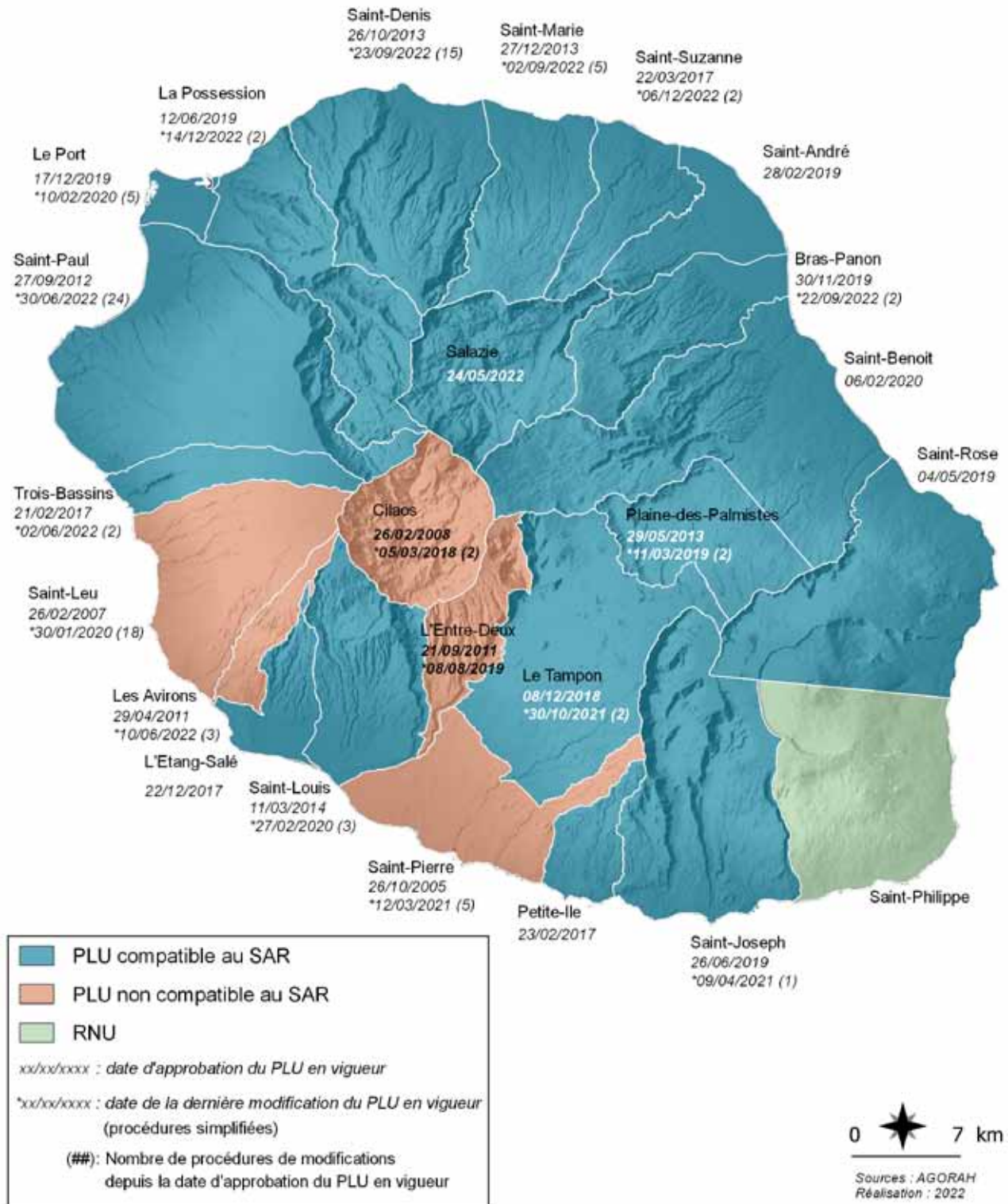
Pôle Aménagement et Environnement

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

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

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

ÉTAT DE MISE EN COMPATIBILITÉ DES PLU AU SAR AU 31 DÉCEMBRE 2022





L'OBSERVATOIRE DES MOBILITÉS DURABLES & DE L'INTERMODALITÉ

195 Bornes
de recharge électrique
fonctionnelles

sur un total de 304

environ
30 km et
3h d'embouteillages
en moyenne par jour
en 2021 (Waze)

30 à 35000
véhicules neufs
importés
annuellement

[majorité de voitures]

CONTEXTE

L'année 2022 a permis de poursuivre le travail de collecte et d'analyse des données actualisables (données n-1 de 2021). Face au constat d'un grand foisonnement d'indicateurs, il a été entrepris le toilettage du contenu de l'Observatoire (réorganisation des thématiques, suppression d'indicateurs peu stratégiques ou pour lesquels les données sont hétérogènes, mise en attente d'indicateurs nécessitant un travail spécifique de prestataires).

Marquée par la crise sanitaire soudaine et inédite de 2020, l'année 2021 est intéressante en termes d'analyse des données de mobilité post-Covid. La diversité des informations recueillies a donné lieu à la rédaction en interne d'un document compilant une sélection d'indicateurs actualisés et les enseignements des animations de l'observatoire liés aux enjeux de mobilité (nouvelles data, essor du vélo, mobilité électrique) et de la crise sanitaire (télétravail, urbanisme tactique, chrono-aménagement, trafics routiers, ...).

Face à la montée en puissance des fournisseurs de données, de l'Open Data et du recours aux outils numériques, l'Observatoire a fait le choix en 2022 de poursuivre et approfondir l'investigation de nouvelles sources d'information pour compléter sa base de données.

Du point de vue législatif, l'année 2021 marque la promulgation de la Loi Climat et Résilience le 22/08/2021 visant à lutter contre le dérèglement climatique et renforçant la résilience des territoires. Elle vient préciser la Loi d'Orientation des Mobilités de 2019 sur ces aspects.

... On assiste à un foisonnement de projets de transports collectifs structurants sur toute l'île, et en particulier dans le bassin de vie Nord.



ANALYSE ET CHIFFRES CLÉS

Les tendances 2021 (collecte 2022)

INDICATEURS au 31/12/2021	DONNEES	EVOLUTION / 2020
Utilisateurs covoiturage Karos	6200	+ 19,2%
Voyageurs aériens	1,2 million	+ 11,7%
Croisiéristes	0 (arrêt total)	/
Itinéraires cyclables Région	187,6 km	+ 2,3%
Vélos / VAE location longue durée	1 155	+ 235%
Véhicules particuliers en service	403 098	+ 1,6%

Plusieurs tendances ont pu être observées à partir des données :

› LES UTILISATEURS DU COVOITURAGE KAROS

L'application Karos connaît une progression du nombre de ses utilisateurs (+19,2% par rapport à 2020), en particulier depuis la prise en charge partielle de la Région. Mais le covoiturage en entreprise est encore peu développé (moins du tiers des entreprises), et l'on peut déplorer que les AOM y aient encore peu souscrit.

› LES VOYAGEURS AÉRIENS

Le nombre de passagers croît de 11,7% en 2021, mais chute de 53,3% par rapport à la situation pré-Covid de 2019. Le retour de la fréquentation du niveau de 2019 est attendu vers 2023-2024 (fret et voyageurs). Dans cette dynamique, l'aéroport prévoit des travaux importants comme le réaménagement des aires de stationnement et l'extension de l'aérogare Ouest dont les travaux ont démarré en 2022.

› LES CROISIÉRISTES

En 2021, l'activité touristique est à l'arrêt, aucun navire de croisière n'ayant été autorisé à faire escale. Les installations portuaires ont été adaptées aux impacts de la crise sanitaire afin de favoriser sa reprise en 2022.

› LES ITINÉRAIRES CYCLABLES RÉGIONAUX

La Région poursuit le développement des itinéraires cyclables (187,6 km en 2021, soit +2.2% par rapport à 2020) composés principalement de la Voie Vélo Régionale (VVR) sur 121,4 km. En 2021, l'effort de la collectivité porte sur le développement d'un linéaire de 4,2 km pouvant atteindre d'ici 2023 une dizaine de kilomètres grâce à des financements nationaux et européens.

› LES VÉLOS ET VÉLOS ASSISTANCE ÉLECTRIQUE (VAE) EN LOCATION LONGUE DURÉE

En 2021, le TCO et la CINOR emboitent le pas de la CIVIS et son service Altervélo (pionnière et 1000 VAE en 2021), avec respectivement la mise en place de Mobi'Ouest, une flotte de 125 VAE, et Vélocéan, un parc de 30 VAE. Des trottinettes électriques sont proposées également.



Service de location de VAE AlterVélo de la CIVIS



➤ LES VÉHICULES PARTICULIERS EN SERVICE

Le parc automobile est en constante augmentation avec une évolution de 1,6% depuis 2020. En 2021, 41 299 véhicules neufs sont débarqués au Grand Port Maritime [+43% depuis 2020]. Cette évolution s'explique par une corrélation de plusieurs facteurs : la croissance démographique, 66% de part modale de la voiture individuelle, une population jeune mobile [40% des personnes en âge de conduire disposant d'une voiture].

La dynamique sur le territoire de La Réunion

Le caractère soudain et inédit de la crise sanitaire de 2020 a fortement bousculé les pratiques de déplacement, de travail et de consommation des Réunionnais.

En termes d'accessibilité routière, les trafics routiers divisés par 3 pendant le confinement ont repris progressivement de la vigueur pour retrouver leur niveau pré-Covid dès la fin 2021. De grandes avancées sont à noter en 2022 comme la livraison du nouveau franchissement de la rivière Saint-Denis, associée à l'ouverture de la partie viaduc de la nouvelle route du littoral, améliorant significativement l'accessibilité de ce secteur.

Les nouvelles pratiques comme le télétravail, qu'il est difficile de mesurer statistiquement, ont pris de l'ampleur et sont ancrées dans de nombreuses entreprises réunionnaises.

L'activité de covoiturage [application Karos] connaît un plein essor avec une croissance de 156% en 2022. Cette évolution s'explique en grande partie grâce à la prise en charge partielle de la Région depuis 2021.

Dans le cadre environnemental global de la transition énergétique, la mobilité électrique émerge sur l'île

ainsi que l'expérimentation récente de l'hydrogène. Bien que la part des véhicules électriques et hybrides reste encore timide par rapport au volume total du parc automobile, elle croît annuellement de manière régulière.

En parallèle, les bornes de recharge de véhicules particuliers en accès public connaissent un essor spectaculaire et la diversification de leur lieu d'implantation est à l'œuvre. Toutefois, leur nombre et leur niveau d'opérationnalité restent insuffisants pour offrir une couverture satisfaisante du territoire. Se posent en outre les problématiques de gestion du réseau électrique et de formation / maintenance continues.

Clairement les années 2020 à 2022 sont celles du vélo pour devenir « automobile ». Nombre d'initiatives en faveur des vélos électriques et autres modes actifs ont fleuri, utiles au « premier » et « dernier » kilomètre dans la chaîne de déplacement. Pour exemples, les services de location longue durée et/ou de libre-service Altervélo [CIVIS] et Mobi'Ouest [TCO], puis Vélocéan de la Ville de Saint-Denis. Sans oublier la location de trottinettes électriques, ou encore l'application collaborative Geovelo, le GPS du cycliste, créé en 2022 par le Syndicat Mixte des Transports de La Réunion.



Service de location de VAE Mobi'Ouest du TCO



De son côté, le Gouvernement œuvre activement par le biais d'appels à projets et d'appels à manifestation d'intérêt ciblant les itinéraires et services cyclables. Depuis 2019, il a financé 17 projets lauréats réunionnais. Plus récemment, il a débloqué 51M€ pour soutenir 8 projets de transports collectifs locaux.

A contrario, les mesures de la crise sanitaire ont fortement perturbé la fréquentation des transports en commun, qui peine à retrouver un niveau satisfaisant.

La Réunion peut toutefois se targuer d'avoir mis en service en mars 2022 le premier téléphérique urbain Outre-Mer reliant Le Moufia à Bois-de-Nèfles.

Enfin, les échanges portuaires et aéroportuaires de La Réunion avec le monde extérieur, très impactés en 2020-2021, ont repris leurs cours. L'activité des croisières a pu redémarrer en fin d'année 2022 après un arrêt total en 2021, et l'activité aéroportuaire est repartie de plus belle en enregistrant 2,2 millions de voyageurs à novembre 2022, soit une croissance de 93% depuis 2021, bien au-delà des espérances de l'aéroport.

Pôle Développement et Territoire

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

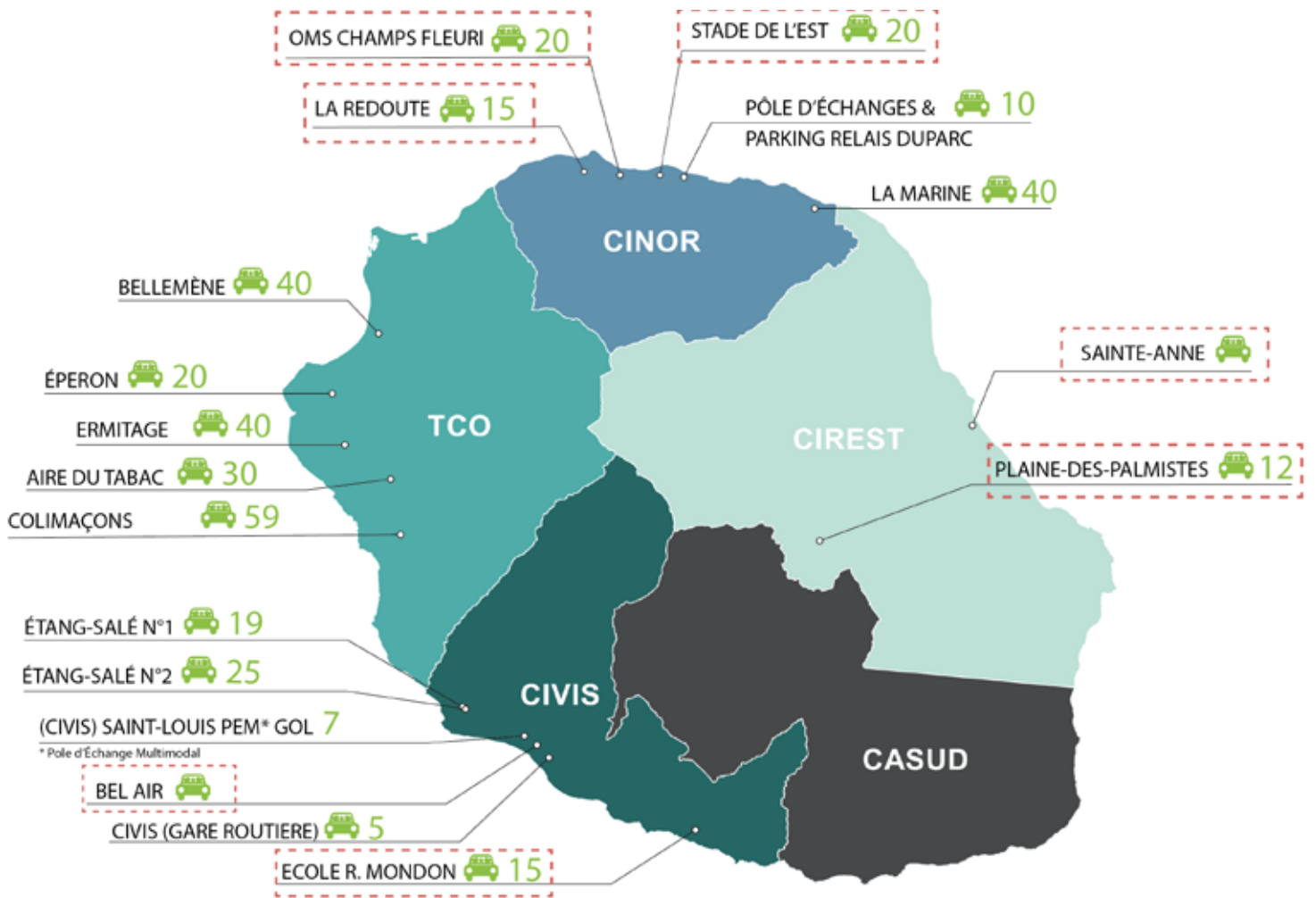
L'AGORAH met à disposition ses qualités d'observation et d'expertise pour apporter des éléments de réponse aux collectivités, professionnels et grand public sur des problématiques telles que : trouver un logement désirable, adapté à son budget ; accompagner les projets d'aménagement dès leur conception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

Chargée d'études Mobilités Durables et Intermodalité :

Caroline MARTIN caroline.martin@agorah.com



ÉTAT DES LIEUX DES AIRES DE COVOITURAGE À LA RÉUNION EN 2022



Légende

	Projets
	Aires de covoiturage
10	Nombre de places de stationnement





LE GROUPE ÉTALEMENT URBAIN (GEU)

Tache urbaine
30 588 ha

à La Réunion en 2022

+ 1 173 ha
entre 2011 et 2021

+ 84 ha
entre 2020 et 2021

+ 123 ha
entre 2021 et 2022

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

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

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

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

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

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

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

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

Le 27 octobre 2022, le Groupe Étalement Urbain s'est retrouvé pour une présentation du contexte de la loi Climat et Résilience, ainsi qu'une proposition de méthodologies de suivi de l'artificialisation par l'AGORAH.

**...approfondir
les connaissances
et l'observation
des espaces
urbanisés
à La Réunion**



CONTEXTE LÉGISLATIF

La loi Climat et Résilience a inscrit la lutte contre l'artificialisation des sols dans les principes généraux du code de l'urbanisme, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette d'ici 2050. Le nouvel article L. 101-2-1 du code de l'urbanisme définit désormais le processus d'artificialisation en référence à l'atteinte durable aux fonctionnalités des sols :

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

Depuis le 23 Aout 2021, date d'approbation de la loi, Avec l'approbation de cette loi un changement de paradigme s'opère en passant de la consommation à l'artificialisation des sols, mais la mise en œuvre concrète, à horizon 2050.

Plusieurs décrets d'application ont été approuvés dont celui relatif à la nomenclature qui définit les sols artificialisés ainsi que leur échelle d'application. Elle constitue ainsi une grille de lecture du territoire, grâce à 8 catégories permettant d'apprécier les types de surface.

Un décret d'application précise les huit différentes catégories de surfaces à comptabiliser en artificialisées et non-artificialisées à partir de 2031. Pour la période 2021-2031, l'objectif de réduction de 50% s'effectue au niveau de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) par rapport à celle observée sur la période 2011-2021.

Concrètement, sur cette période 2021-2031 le calcul de la consommation d'espace à la Réunion pourra

toujours s'effectuer via l'outil tache urbaine développée par la DEAL et actualisée annuellement (tache urbaine intermédiaire) par l'AGORAH.

Les objectifs ZAN s'insèrent également dans les documents de planification et d'urbanisme en fixant des délais de leur prise en compte :

- + SAR, au plus tard février 2024 ;
- + SCoT août 2026 ;
- + PLU aout 2027.

Depuis l'élaboration du projet de loi de 2021, jusqu'aux derniers décrets d'application parus en décembre 2022, L'AGORAH effectue une veille réglementaire en continue sur les évolutions de cette loi particulière sur le volet ZAN.

MÉTHODOLOGIES

Retour sur les données déjà accessibles

En 2021, un état des lieux des ressources disponibles avait déjà été mené, qui avait conduit à la présentation de quatre données : la tache urbaine et la tache urbaine intermédiaire, les flux d'artificialisation du CREMA, l'OCSGE et MOS Réunion, et la chaîne de traitement Moringa du CIRAD.

Il est possible d'utiliser ces différentes sources de données pour évaluer l'impact de l'étalement urbain à La Réunion, mais il est important de prendre en compte leurs limites.

Les données de la tache urbaine et la tache urbaine intermédiaire du Groupe Étalement Urbain permettent de suivre l'évolution de la consommation d'espace sur une période de plus de 10 ans.



Les flux d'artificialisation du CEREMA permettent de quantifier l'artificialisation des sols et de caractériser la destination des sols après leur artificialisation, mais les informations sont restituées à l'échelle parcellaire.

Les données OCSGE et MOS Réunion, qui proviennent de l'analyse d'images satellites, offrent une précision spatiale élevée et une nomenclature pour qualifier l'usage et l'utilisation du sol. Toutefois, la première livraison du MOS Réunion ne permettra de remonter qu'à la situation des sols en 2017.

La chaîne de traitement MORINGA par le CIRAD, également basée sur l'exploitation d'images satellites, offre une cartographie exhaustive et reproductible de l'occupation des sols depuis 2016. Cette méthode a été récemment améliorée pour offrir une description plus fidèle de la situation au sol, mais le niveau de détail en milieu urbain reste en retrait.

Proposition méthodologique

Afin de répondre aux exigences de l'objectif ZAN, il est nécessaire de mettre en place un nouvel outil de suivi. Pour cela, une méthodologie dérivée de celle de la tache urbaine intermédiaire est proposée, qui implique la révision des seuils utilisés dans la construction de la tache urbaine, ainsi que l'intégration de nouvelles données exogènes telles que le réseau routier issu de la BD_TOPO de l'IGN et la base des équipements de l'AGORAH. Le résultat final fournira des informations enrichies sur l'environnement et la réglementation des parcelles, ainsi que sur leur taux d'artificialisation.

Cette nouvelle méthodologie se distingue par les points suivants :

- + L'intégration du réseau routier de la BD_TOPO. Absent des taches urbaines, les routes sont des vecteurs d'artificialisations importants. La prise en compte de l'évolution de leur emprise est attendue par la loi.
- + L'emploi de la base des équipements et des parcelles d'activités de l'AGORAH. Ces données issues de travaux de recensements terrain, offrent une spatialisation de surfaces participantes à l'artificialisation des sols non dépendante de la présence de bâtiment (parking, site d'entreposage logistique, etc...).
- + En milieu urbain, une parcelle portant un bâtiment sera considérée comme totalement artificialisée.
- + En dehors des espaces à vocation urbaine, un « buffer » sera appliqué aux bâtiments, tout en le limitant à la parcelle qui les porte.

L'ensemble des couches décrivant l'artificialisation des sols est ensuite agrégé en une même donnée qu'on nommera E.ART



Construction en limite urbaine



Résultats et perspectives

La proposition méthodologique proposée par l'AGORAH, favorise la compréhension du passage d'une donnée de consommation de l'espace à une information sur l'artificialisation. La construction de cette nouvelle donnée permet aussi d'évaluer l'artificialisation à plusieurs dates avec une méthode unique, et donc comparable sur plusieurs années.

Dans le cadre du Groupe Étalement Urbain de 2022, cette méthode a été calculé sur trois années :2011, 2017 et 2021.

Avec la tache urbaine intermédiaire, « l'E. ART » est la seule donnée capable de fournir des informations sur une période de 10 ans et de manière spatialisée.



Logement individuel privé



Comparaison des différentes méthodes de calcul de l'artificialisation



Cependant, les membres du Groupe Étalement Urbain sont conscients que l'E.ART souffre des biais induits par les données qui la composent, comme notamment l'imprécision géographique et temporelle du cadastre. Pour y pallier, il serait intéressant d'y injecter de nouvelles sources de données renseignant sur la spatialisation des bâtiments. L'année 2023 sera l'occasion pour les équipes de l'AGORAH d'explorer de d'autres pistes de construction d'une donnée de bâtiments.

Le travail de veille autour de la loi Climat et Résilience sera lui aussi assuré en continu.



Vue sur Saint-Denis

Pôle Ressources & Valorisation

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

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

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

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

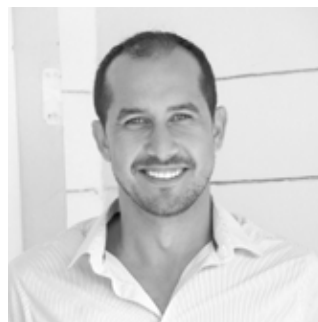
Responsable du pôle Ressource & Valorisation

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



Responsable du pôle Aménagement & Environnement Chef de projet en Urbanisme

Frédéric TECHER - techer@agorah.com





L'OBSERVATOIRE RÉUNIONNAIS DE L'HABITAT INDIGNE

NOUVEL ETAT ZERO A LA DATE DE RECENSEMENT DES PILHI

1 437

diagnostics bâtis
réalisés au TCO

27% du parc indigne

CIREST

293

soit 10%

situation à fin 2021

CONTEXTE

L'ORHI créé en 2015 a pour missions à la fois de suivre le phénomène d'indignité du parc de logements par le biais de la mise en place progressive des Plans Intercommunaux de Lutte contre l'Habitat Indigne (PILHI), mais aussi d'accompagner les équipes opérationnelles dédiées dans le suivi de leurs actions et la formalisation des données associées. Cet observatoire c'est également l'animation du réseau des acteurs de la LHI au travers d'une matinale annuelle, de comités de suivi, de réunions techniques. Il a autant pour rôle de mettre en avant les grandes tendances à l'échelle régionale que d'alerter sur les difficultés rencontrées. Enfin, ses productions permettent aux partenaires de l'AGORAH, de disposer selon les formats [détaillés ou synthétiques], de chiffres clés ou d'analyses fines.

L'année 2022 a été une année de relance du volet animation de l'ORHI après la période de crise sanitaire. Elle a permis de compiler l'ensemble des données et informations des PILHI afin d'établir un bilan régional de la situation [que vous retrouvez détaillé dans un rapport d'étude qui sera produit au premier trimestre 2023] dont certains éléments vous sont présentés dans le cadre de ce bilan.

**...|L'année 2022 a été
une année de relance
du volet
animation de
l'ORHI après
la période
de crise
sanitaire**

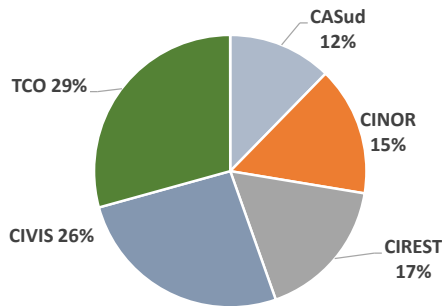


Matinale visites des RHS de Saint-Paul

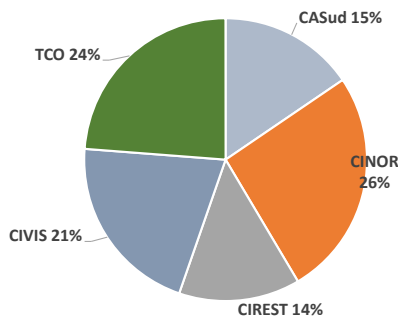
ANALYSE ET CHIFFRES CLÉS

17 756 bâtis indignes identifiés après une couverture complète de l'île

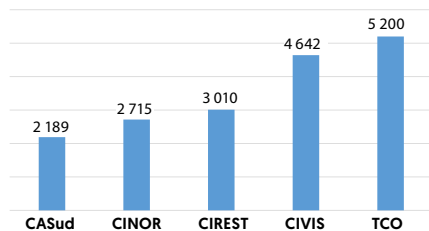
L'agrégation de l'ensemble des inventaires PILHI donne un volume de bâtis indignes qui atteint presque les 18 000 bâtis indignes à l'échelle régionale qui se répartit comme suit entre les intercommunalités.



Répartition du parc de bâtis indignes (à la date de recensement des PILHI)



Répartition du parc de résidences principales



Répartition du parc indigne par EPCI

55% du parc des bâtis indignes se localisent sur les territoires du TCO (29%) et de la CIVIS (26%).

Ces deux EPCI regroupent presque 10 000 bâtis impropres à l'habitation.

Ensuite, 17% se répartissent sur le territoire Est avec 3 010 HI et 15% sur celui de la CINOR avec un parc indigne se chiffrant à 2 715 unités. Enfin, la CASUD dont l'inventaire de 2020 a recensé 2 189 bâtis, représente 12% du parc de ce type de l'île.

Comparativement à leurs poids respectifs au sein du parc de résidences principales, les EPCI Est, Ouest ainsi que la CIVIS ont une part du parc indigne supérieure. Pour la CASUD et la CINOR [où pour cette dernière, la différence de proportions est beaucoup plus marquée] la tendance est inverse. En effet, la CINOR, comprend 26% du parc des résidences principales de l'île contre seulement 15% du parc de bâtis indignes.

A l'échelle des communes, un peu plus de la moitié des situations (54%) se concentre sur 6 d'entre elles. A l'Ouest, Saint-Paul représente 15% du parc indigne régional (2 661 HI), suivie de 3 autres communes, Saint-Pierre, Saint-Louis et Saint-Denis, avec une proportion de 9% pour chacune d'entre elles (soit env.1 600 HI par commune) et deux communes viennent s'ajouter, Saint-André et Le Tampon absorbant individuellement environ 6% (avec respectivement 1 082 et 1 012 HI).

Ces deux dernières communes sont proches quantitativement des communes de Saint-Leu, de Saint-Joseph et de Saint-Benoît regroupant toutes les trois 15% du total régional. Enfin, les autres communes, vont représenter entre 1 et 3% (exception faite du Port avec 4,2% et de l'Entre-Deux avec 0,7%).

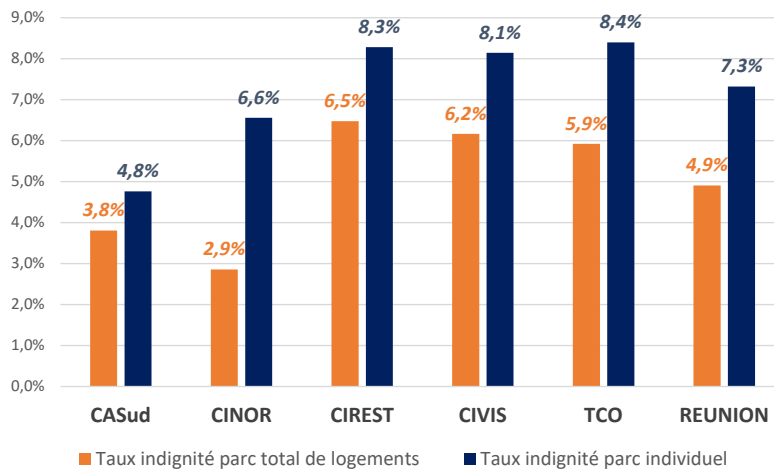


Un taux d'indignité du parc de logements individuels estimé à 7,3%

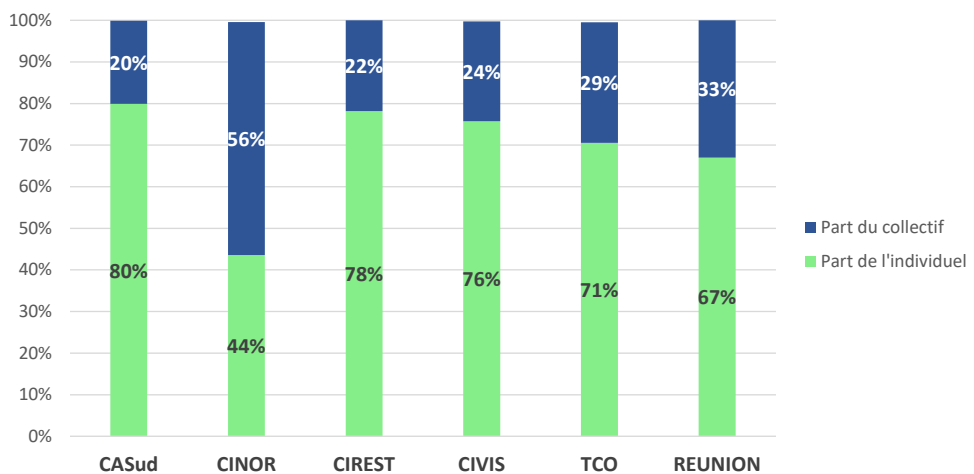
Le parc quasi exclusivement composé de maisons individuelles (la méthode de repérage abordant mal la question des logements collectifs) est indigne à hauteur de 7,3%. Si ce volume est rapporté au parc total de logements (à la date de recensement des PILHI) il n'atteint plus que 4,9%.



Exemple d'habitat indigne



Taux indignité (à la date recensement PILHI)



Type de construction parc de logements



Quelques variations sont constatées entre EPCI. En effet, le taux sur le parc global de logements va osciller entre 2,9% pour la CINOR (taux le plus bas), pour atteindre 6,5% sur la CIREST. Si le parc indigne est rapporté uniquement sur la partie individuelle du parc de logements, le taux d'indignité va augmenter (entre 1 et presque 4 points) et va jusqu'à doubler sur le territoire de la CINOR (compte tenu de la faible part dans son parc dédié aux logements

individuels et donc d'une différence plus marquée entre les deux taux). A l'inverse du bassin Nord, le territoire de la CASUD se démarque avec un parc individuel moins indigne compte tenu de son importance (80% du parc est de forme individuelle et est supérieur en nombre à celui de la CINOR). Enfin, pour les 3 EPCI, CIVIS, TCO et CIREST quel que soit le mode de calcul ce taux sera autour des 6 et 8%.

Pôle Développement et Territoire

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

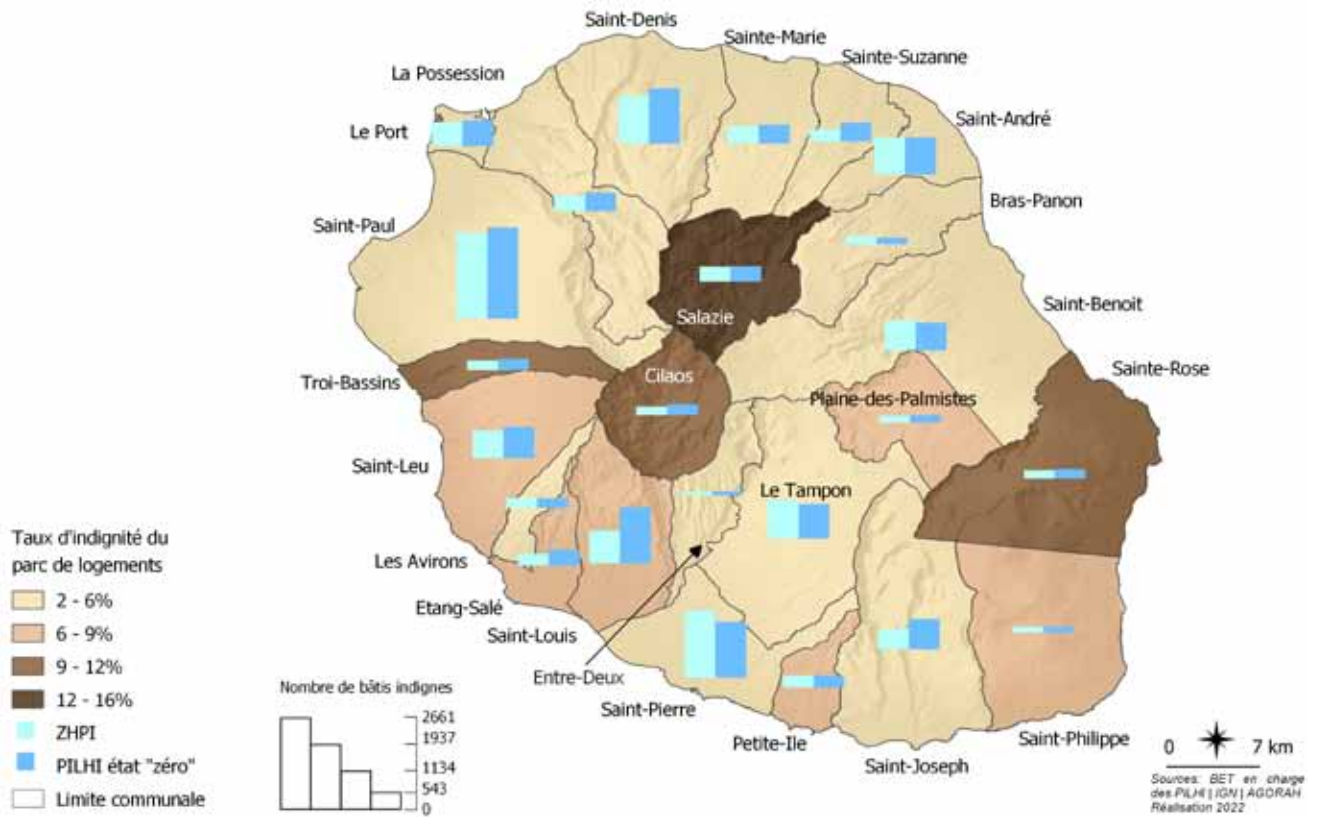
L'AGORAH met à disposition ses qualités d'observation et d'expertise pour apporter des éléments de réponse aux collectivités, professionnels et grand public sur des problématiques telles que : trouver un logement désirable, adapté à son budget ; accompagner les projets d'aménagement dès leur conception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

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

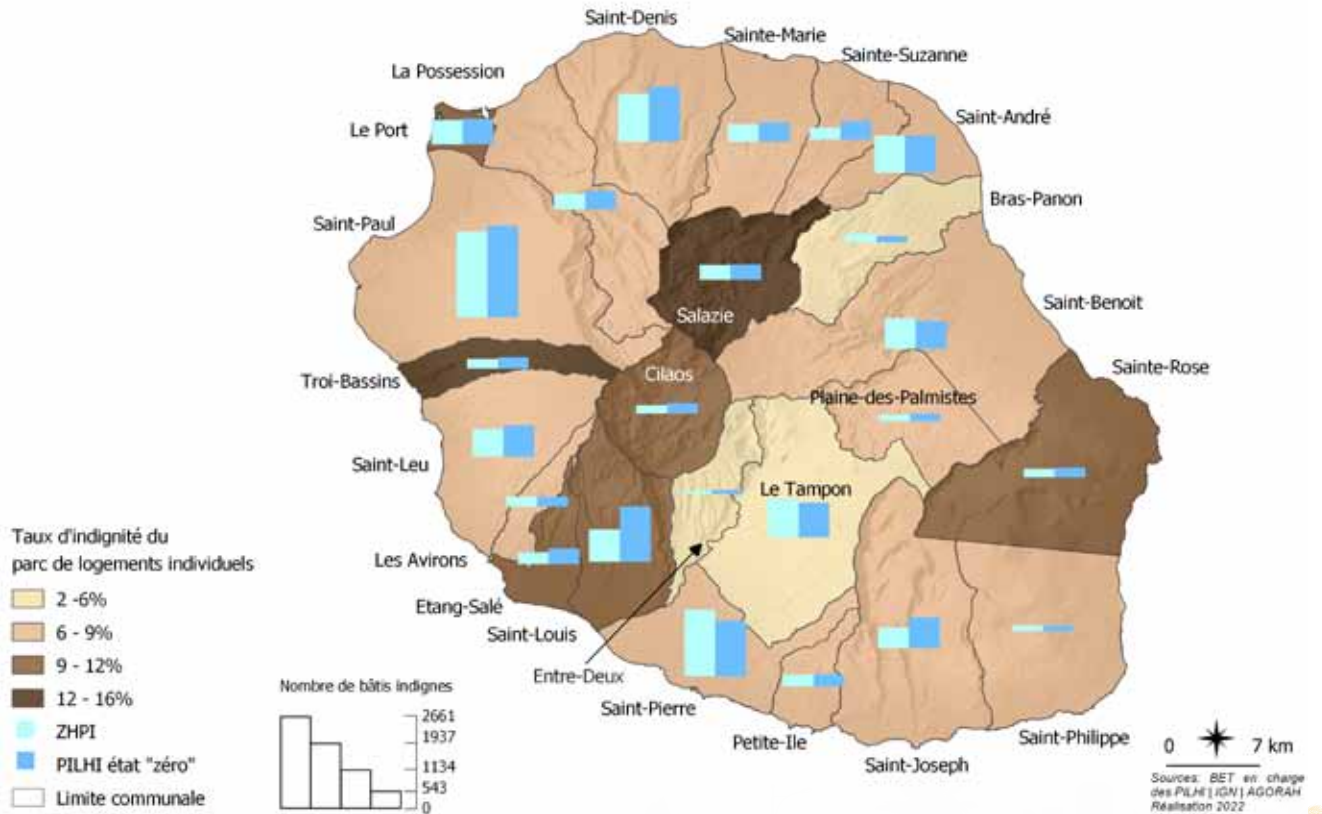
Sabine RIVIERE - riviere@agorah.com



HABITAT INDIGNE TAUX D'INDIGNITÉ DU PARC DE LOGEMENTS



HABITAT INDIGNE TAUX D'INDIGNITÉ DU PARC DE LOGEMENTS INDIVIDUELS





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

LOYER MÉDIANS

En 2021, à La Réunion

10,00 €/m²
Loyer médian

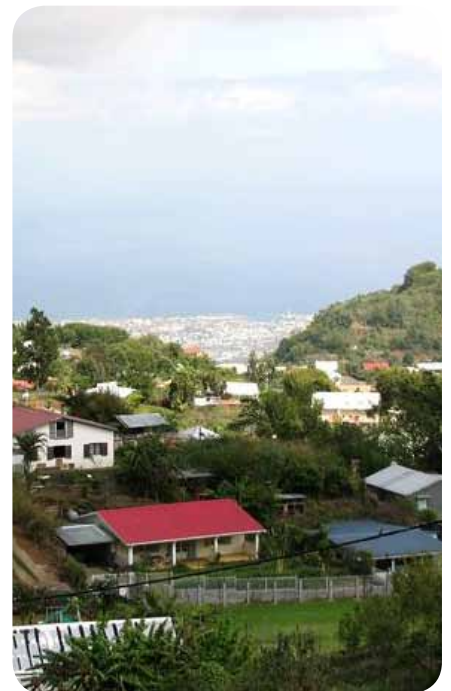
9,20 €/m²
pour une maison

11,00 €/m²
pour un appartement

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

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

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



Vue depuis les mi-pentes de l'Ouest

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



La Réunion		10,00 €
Type de logement	Maisons	9,20 €
	Appartements	11,00 €
Typologie de logement	T1	14,10 €
	T2	11,80 €
	T3	10,00 €
	T4	9,00 €
	T5 et +	8,60 €
Tranches de surfaces	Moins de 30 m ²	15,60 €
	De 30 à 49 m ²	12,50 €
	De 50 à 79 m ²	10,50 €
	De 80 à 119 m ²	8,80 €
	De 120 m ² et plus	8,20 €
Epoque de construction	Avant 1991	9,10 €
	1991-2005	10,10 €
	Après 2005	10,70 €
Mobilité du locataire	Mobile	11,10 €
	Stable	9,80 €
Type de gestion	Déléguée	10,90 €
	Directe	9,00 €

Niveaux de loyers au m² selon différents critères déterminants et par EPCI

ANALYSE ET CHIFFRES CLES

Les niveaux de loyers en 2021 (hors charges)

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

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

➕ L'augmentation du coût du foncier et du prix des matériaux et l'améliora-

tion de la qualité de confort des logements récents peuvent avoir des incidences sur le coût des constructions, répercutées in fine sur le montant des loyers.

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

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

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

Enfin, La Réunion n'étant pas classée en zones « tendues » [zones définies par décret du gouvernement où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande], le niveau de loyer peut être fixé librement et donc être ajusté au marché suite au départ d'un locataire. Cela contribue à creuser les différences de loyers entre les emménagés récents et ceux présents depuis plusieurs années.



Quelle dynamique entre 2017 et 2021 ?

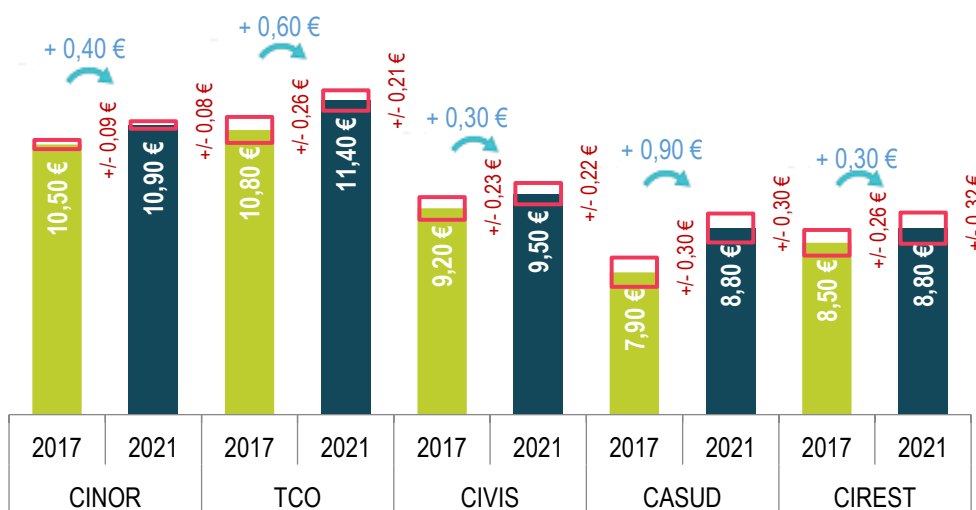
L'évolution des loyers intéresse grandement l'ensemble des acteurs du logement. En ce sens, le Centre National de Traitement, assuré par l'ANIL, travaille sur la mise en place d'une méthodologie de mesure adéquate. La méthodologie employée ici est inspirée de l'une des réflexions en cours et permet de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

Il s'agit de comparer les niveaux de loyers médians annuels observés en 2017 et en 2021, en nuanciant l'analyse par la prise en compte des marges d'erreurs. Chaque territoire fait ainsi l'objet d'une présentation des grandes tendances en matière d'évolution des loyers privés.

Globalement, les niveaux de loyers constatés en 2021 sur les logements locatifs privés sont supérieurs à ceux observés 5 ans auparavant sur l'ensemble des territoires étudiés. Ce constat doit toutefois être nuancé en tenant compte des marges d'erreur.

En effet, sur la CINOR, le TCO et la CASUD, la somme des marges d'erreurs est moins importante que l'évolution ce qui laisse supposer une hausse des niveaux de prix entre 2017 et 2021. Sur la CIVIS et la CIREST en revanche, la somme des marges d'erreur étant plus élevée, il est plus difficile d'évaluer les tendances.

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



■ Loyer médian au m² en 2017 ■ Loyer médian au m² en 2021 □ Marge d'erreur du loyer médian au m²



L'Ouest plus propice au développement du logement intermédiaire

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



Opération Rose des Bois - Le Tampon

Pôle Développement et Territoire

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

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

Chargé d'études Politiques de l'Habitat:

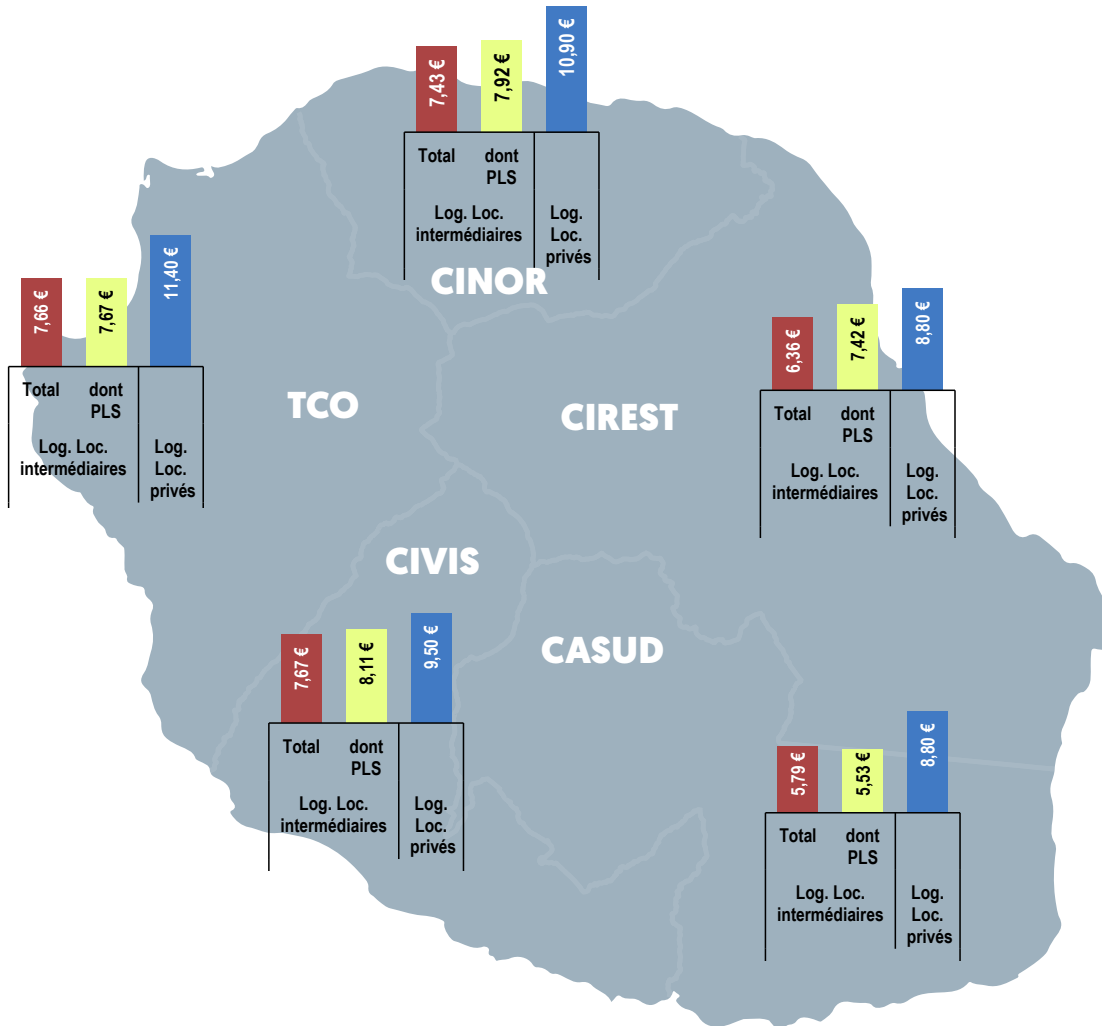
Julien MOUNIAMA-MOUNICAN
mouniamamounican@agorah.com



* Les logements intermédiaires regroupent les prêts locatifs sociaux (PLS) avec un plafond de ressources fixé à 24 733 euros au 1er janvier 2022 pour une personne seule, ainsi que les ILN et ILM (immeuble à loyer normal ou moyen).



LOYERS MÉDIANS AU M² INTERMÉDIAIRES ET PRIVÉS



CHIFFRES CLÉS À LA RÉUNION

<p>LOGEMENT LOCATIF INTERMÉDIAIRE 7,48 €/M² (HORS CHARGES) DONT PLS : 7,69 €/M² (HORS CHARGES)</p>	<p>LOGEMENT LOCATIF PRIVE 10,00 €/M² (HORS CHARGES)</p>
---	---





L'OBSERVATOIRE DES TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES & FONCIÈRES (OTIF)

Prix Médians

* En 2020, à La Réunion

210 000 €

Maison

**1 670.
€/m²**

Appartement

**231.
€/m²**

Terrain à bâtir
(parcelle)

INTRODUCTION

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

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

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

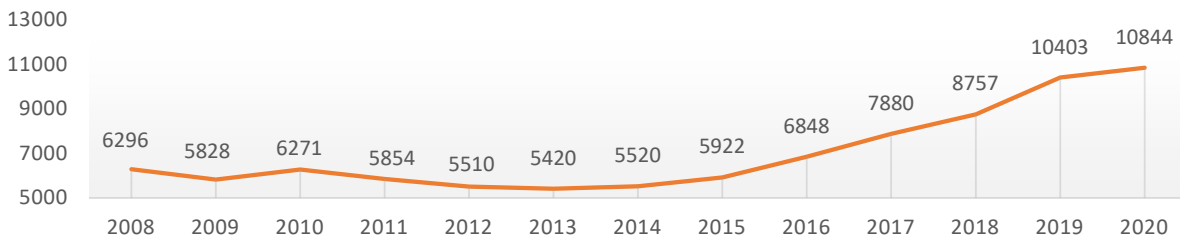
Le fichier DVF est conçu par la DGFIP et sa mise à disposition auprès d'organismes ayants droit s'inscrit dans une volonté de l'administration d'accroître l'accessibilité à la donnée, au service de la mise en œuvre de politiques foncières et d'aménagement adaptées à la réalité des marchés fonciers et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

Le développement de l'observatoire local s'appuie sur une méthodologie nationale commune à tous les utilisateurs du fichier DVF et développée par le Groupe national DVF (GnDVF). Depuis 2019 et l'ouverture complète des données DVF, le GnDVF s'est associé

au Laboratoire d'Initiatives Foncières et Territoriales Innovantes (LIFTI) avec la volonté d'avoir une connaissance partagée des données et des usages, et de sécuriser la donnée DVF.

L'apparition du DVF open data en 2019 a entraîné dans son sillage la fin définitive de la transmission de la base DVF historique en 2022 [qui comportait 3 variables de plus que l'open data]. Cet événement a accéléré la décision de l'AGORAH d'exploiter dorénavant le fichier DV3F, qui n'est autre que l'enrichissement de la donnée source DVF avec des variables issues des Fichiers fonciers. Le modèle DV3F a été développé par le CEREMA et pallie les lacunes de DVF en fournissant une caractérisation plus fine des biens et des informations sur les acheteurs et vendeurs.

Cette permutation entre DVF et DV3F a été assortie d'une révolution technique au sein de l'observatoire permettant d'apporter une fraîcheur, longtemps recherchée, aux données. Jusqu'à 2021, les analyses de marché s'arrêtaient en N-2, faute de fiabilité des informations en N et N-1. Désormais, grâce à l'appui d'une API [Application Programming Interface] de données immobilières qui donne accès à la myriade d'annonces publiées sur l'île à travers les portails immobiliers, il est possible d'observer les toutes dernières tendances des marchés immobilier et foncier à La Réunion.



Evolution des biens vendus de 2008 à 2020 – Source : CEREMA

ANALYSE ET CHIFFRES CLÉS

Un fort dynamisme des marchés qui se poursuit malgré le confinement

Depuis 2014, La Réunion connaît une croissance robuste du volume des transactions sur les marchés immobilier et foncier. Dans un climat de baisse du taux de crédit immobilier, lequel a atteint un niveau historiquement bas en 2019, les ventes ont franchi un seuil record cette même année (10 403), surpassant celui enregistré en 2007 qui s'élevait alors à 10 042 biens vendus.

Malgré la légère hausse du taux moyen des crédits à l'habitat en 2020 et la contraction des demandes de crédit des ménages lors du confinement, la dynamique des ventes n'a pas faibli. Le nombre de biens vendus tutoie désormais la barre des 11 000 biens vendus. En 5 ans, entre 2016 et 2020, les ventes ont augmenté de 58 % ! Les chiffres de 2020 n'étant pas consolidés à 100 %, l'augmentation devrait en toute vraisemblance être encore plus marquée.

Si les marchés se sont montrés résilients face à la crise sanitaire en 2020, les effets du Covid-19 ne pourront réellement être évalués qu'en 2021, compte tenu des délais moyens généralement observés entre l'offre d'achat, le compromis de vente et la signature de l'acte définitif de vente [3 à 4 mois].

Des niveaux de prix contrastés selon les territoires

› DV3F 2016-2020

À l'échelle de l'île, les évolutions de prix sur la période 2016-2020 présentent des tendances hétérogènes.

Segment	Prix médian 2016-2020	Évolution annuelle du prix médian entre 2016 et 2020
Maison	195 000 €	+ 2,8 %
Appartement	1 917 €/m ²	- 4 %
Terrain à bâtir	200 €/m ²	+ 6 %

Prix de vente pratiqués à La Réunion par type de bien pour la période 2016- 2020

Les prix médians à l'échelle régionale cachent de profondes disparités d'un territoire à l'autre.

Excepté à la CIREST, les prix médians des maisons ont connu, sur les 5 années étudiées, une augmentation globale sur tous les territoires. Ils ont grimpé respectivement de 4,3 % et de 3,3 % en moyenne sur la CINOR et le TCO et atteignent 260 000 € sur la période étudiée, soit la valeur la plus élevée enregistrée sur l'île.

Au niveau du TCO, bien que les prix sur le marché des appartements aient connu une baisse moyenne importante de 8,9 % en 5 ans, les biens se vendent toujours à des prix supérieurs aux prix observés dans les autres intercommunalités [jusqu'à 1 100 € de différence avec la CIREST].

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

➤ ANNONCES IMMOBILIÈRES 2021-2022

Marché de l'immobilier ancien et marché du foncier

2021					
Segment	CINOR	CIREST	TCO	CIVIS	CASUD
Maison	2 901 €/m ²	2 145 €/m ²	3 331 €/m ²	2 683 €/m ²	2 214 €/m ²
Appartement	2 336 €/m ²	1 484 €/m ²	3 727 €/m ²	2 877 €/m ²	1 933 €/m ²
Terrain à bâtir	351 €/m ²	210 €/m ²	358 €/m ²	288 €/m ²	201 €/m ²

Prix médians affichés par type de bien à l'échelle intercommunale en 2021

2022					
Segment	CINOR	CIREST	TCO	CIVIS	CASUD
Maison	3 161 €/m ²	2 214 €/m ²	3 587 €/m ²	2 950 €/m ²	2 417 €/m ²
Appartement	2 555 €/m ²	1 617 €/m ²	4 141 €/m ²	3 024 €/m ²	2 115 €/m ²
Terrain à bâtir	358 €/m ²	220 €/m ²	395 €/m ²	319 €/m ²	228 €/m ²

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

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

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

Les prix affichés sur les annonces immobilières mettent au jour la cherté de l'immobilier ancien et du foncier dans la micro-région Ouest en 2021 et 2022.

En 2021, les écarts de prix avec les autres territoires fluctuaient :

- Dans l'individuel, entre 430 €/m² [CINOR] et 1 186 €/m² [CIREST] ;
- Dans le collectif, entre 850 €/m² [CIVIS] et 2 243 €/m² [CIREST] ;
- Pour les terrains à bâtir, entre 7€/m² [CINOR] et 157€/m² [CASUD].

En 2022, toutes les micro-régions connaissent une augmentation des prix médians sur les 3 segments étudiés.

La plus forte augmentation sur le marché des maisons est relevée à la CIVIS (+10 % en un an) ; sur le marché des appartements au TCO (+11 %), amplifiant par la même occasion l'écart avec les autres territoires ; sur le marché des TAB à la CASUD (+14 %).

La demande en logement reste importante à La Réunion, les taux d'intérêt qui jusque-là connaissaient des niveaux historiquement bas ont longtemps pousser à l'achat et à l'investissement des ménages désireux d'acquérir un bien immobilier. Ce marché sous tension a favorisé à la fois l'envolée des ventes mais aussi des prix.



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



Operation Les Naiades - Sans Soucis - Saint-Paul

Pôle Développement et Territoire

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

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

Chargé d'études Pôle Développement et Territoire /
Géomatique

Ludvik ALTHIERY - althiery@agorah.com



PRIX DE L'IMMOBILIER & DU FONCIER, À LA RÉUNION SUR LA PÉRIODE 2016 - 2020

CINOR

	260 000 €	+4,3%
	1 840 €/m ²	-2,6%
	315 €/m ²	+2,7%

CIREST

	135 000 €	-5,5%
	1 223 €/m ²	-3,6%
	163 €/m ²	-7,5%

TCO

	260 000 €	+3,3%
	2 395 /m ²	-8,9%
	275 €/m ²	+13,5%

CIREST

TCO

CIVIS

CASUD

CIVIS

	200 000 €	+4,4%
	2 041 €/m ²	-1,4%
	192 €/m ²	+3,4%

CASUD

	150 000 €	+4,2%
	1 509/m ²	+0,4%
	145 €/m ²	+1,5%

Prix médian, du moins élevé au plus élevé



MAISON APPARTEMENT TERRAIN À BÂTIR





L'OBSERVATOIRE RÉUNIONNAIS DES DÉCHETS (ORD)

630
kg/hab/an

DMA collectés en 2021

+1,3%
évolution
du ratio par
habitant des DMA,
collectés

entre 2020 et 2021

37%

DMA valorisés en 2021

CONTEXTE

Les évolutions réglementaires, au niveau européen et national, ont induit une réorganisation des compétences en matière de planification des déchets depuis 2016. La Région Réunion s'est donc lancée dans la réalisation d'un Plan Régional de Prévention et Gestion des Déchets [PRPGD]. Dès 2017, le Conseil Régional et l'ADEME ont mandaté l'Observatoire Réunionnais des Déchets, observatoire porté par l'AGORAH via une convention de partenariat, afin d'alimenter ce nouveau plan et d'en faire le suivi. Cette convention a également pour objectif d'étendre le suivi de l'observatoire sur l'ensemble du périmètre déchets du territoire réunionnais, à savoir :

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

**[...] 2022 a été
une année
charnière
en matière
d'économie
circulaire**



LE PÉRIMÈTRE D'OBSERVATION DE L'ORD

> LES DÉCHETS D'ACTIVITÉS ECONOMIQUES (DAE)

Les études débutées en 2022 avec les partenaires locaux, ont eu pour objectifs la mise à jour des données existantes ainsi que l'acquisition de nouvelles données, notamment celle relative à la production de déchets des industries.

En parallèle, des travaux menés avec l'ADEME sur la mise en œuvre de la méthodologie harmonisée d'observation des DAE à l'échelle nationale ont été entamés. Les résultats de ces travaux sont attendus courant 2023.

> L'ECONOMIE CIRCULAIRE

2022 a été une année charnière en matière d'économie circulaire. En effet, cette année a été marquée par une première approche d'observation, qui a permis d'identifier les premiers indicateurs de suivi, mais aussi de mettre en avant l'intérêt grandissant des acteurs locaux sur la thématique.

L'ensemble de ces éléments combinés aux évolutions réglementaires, pourraient faire évoluer l'Observatoire Réunionnais des Déchets vers un observatoire de l'Economie Circulaire à l'échelle de l'île.

➤ LES AUTRES VOILETS DU PÉRIMÈTRE

Les données relatives aux autres volets du périmètre sont disponibles auprès des partenaires et des contributeurs de l'observatoire, via les liens disponibles sur le site de L'AGORAH à la rubrique dédiée à l'ORD.

➤ COLLECTE DES DMA

En 2022, l'Observatoire Réunionnais des Déchets a réitéré l'enquête collecte DMA réalisée auprès des 5 intercommunalités de l'île. À travers cette enquête, on retrouve l'ensemble des données permettant de dresser un bilan complet des DMA collectés sur l'ensemble du territoire observé en 2021. Cette même année, ce sont donc 553 939 tonnes de DMA qui ont été pris en charge par le service public ou leurs délégataires (+1,6% par rapport à 2020), ce qui représente 640 kg/hab.

➤ TRAITEMENT DES DMA

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

Sur la période d'observation de l'année 2021, 206 753 tonnes de DMA ont pu être valorisées, ce qui représente 37% des DMA collectés sur le territoire. Par conséquent, 347 186 tonnes non valorisées, ont donc été enfouies.



Centre de tri de Pierrefonds

Pôle Aménagement & Environnement

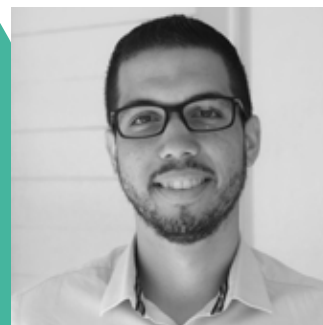
Le pôle Aménagement et Environnement de l'AGORAH organise ses activités afin de répondre à l'enjeu d'un aménagement du territoire qui intègre les problématiques environnementales, tant au niveau des thématiques abordées qu'au niveau des documents réglementaires dont le territoire est doté à chacune de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

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

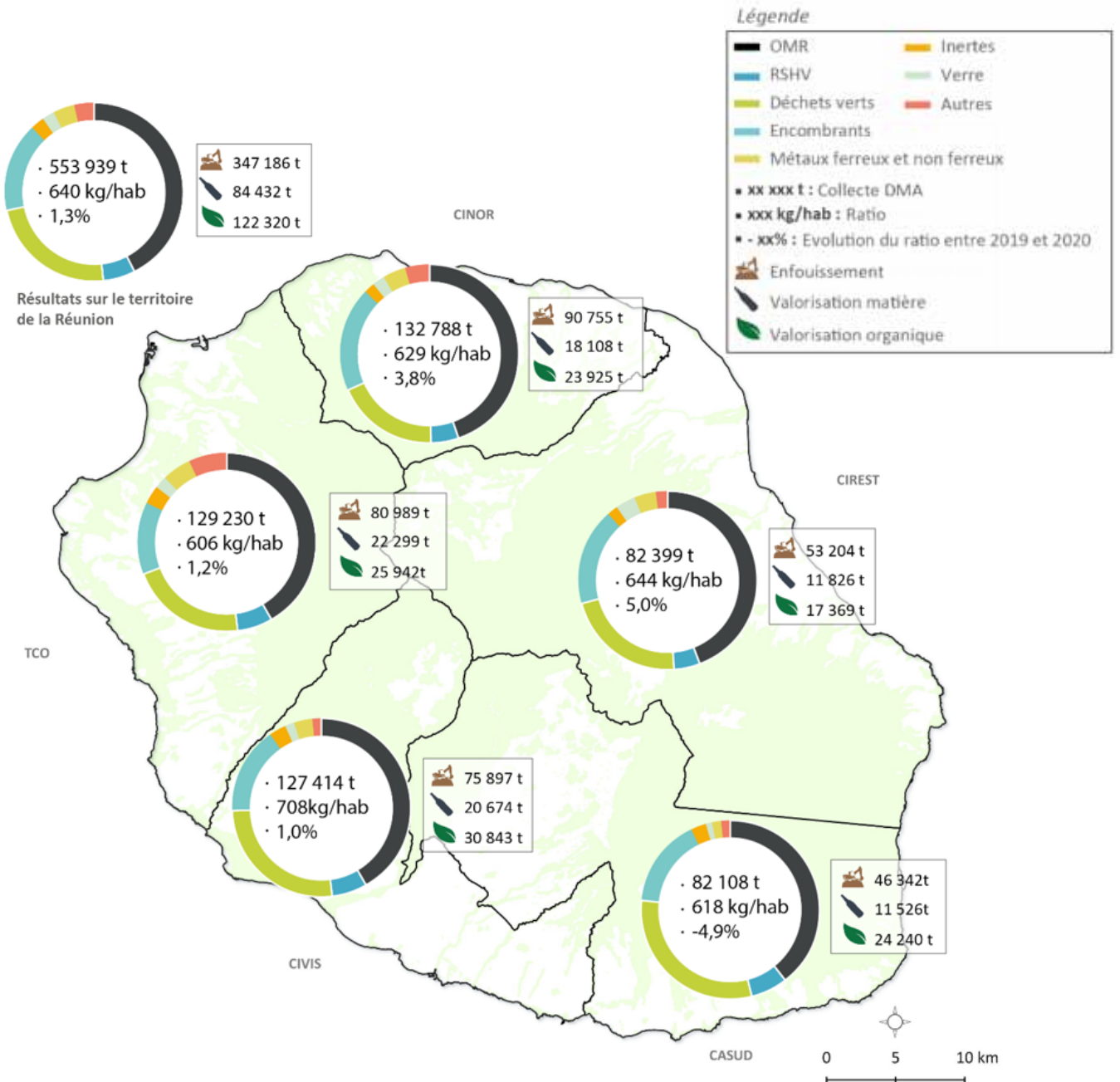
La dimension réglementaire se retrouve quant à elle via des activités centrées sur l'appui aux collectivités dans l'élaboration, l'analyse, le suivi ou l'évaluation de leurs projets (SAR, SCOT, PLU). L'ensemble étant renforcé par le portage d'une dimension études urbaines transversale aux différentes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

Chargé d'études Transition écologique et déchets

Matthieu HOARAU - hoarau@agorah.com



DÉCHETS MÉNAGERS & ASSIMILÉS À LA RÉUNION BILAN 2021





L'OBSERVATOIRE RÉUNIONNAIS DES ÉQUIPEMENTS

7 304

**équipements
recensés dans
la base**

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

2/3

**des équipements
recensés dans les bas**

**Sports, loisirs
et tourisme**

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

CONTEXTE

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

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

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

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

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



Centre-ville de Saint-Denis

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



ANALYSE ET CHIFFRES CLÉS

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

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

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

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

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

+ + 542 équipements de transports. Cette évolution correspond essentiellement à la localisation des parkings ouverts au public ;

+ + 368 équipements sanitaires et sociaux, due en majorité à l'ajout des pharmacies dans cette catégorie.

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

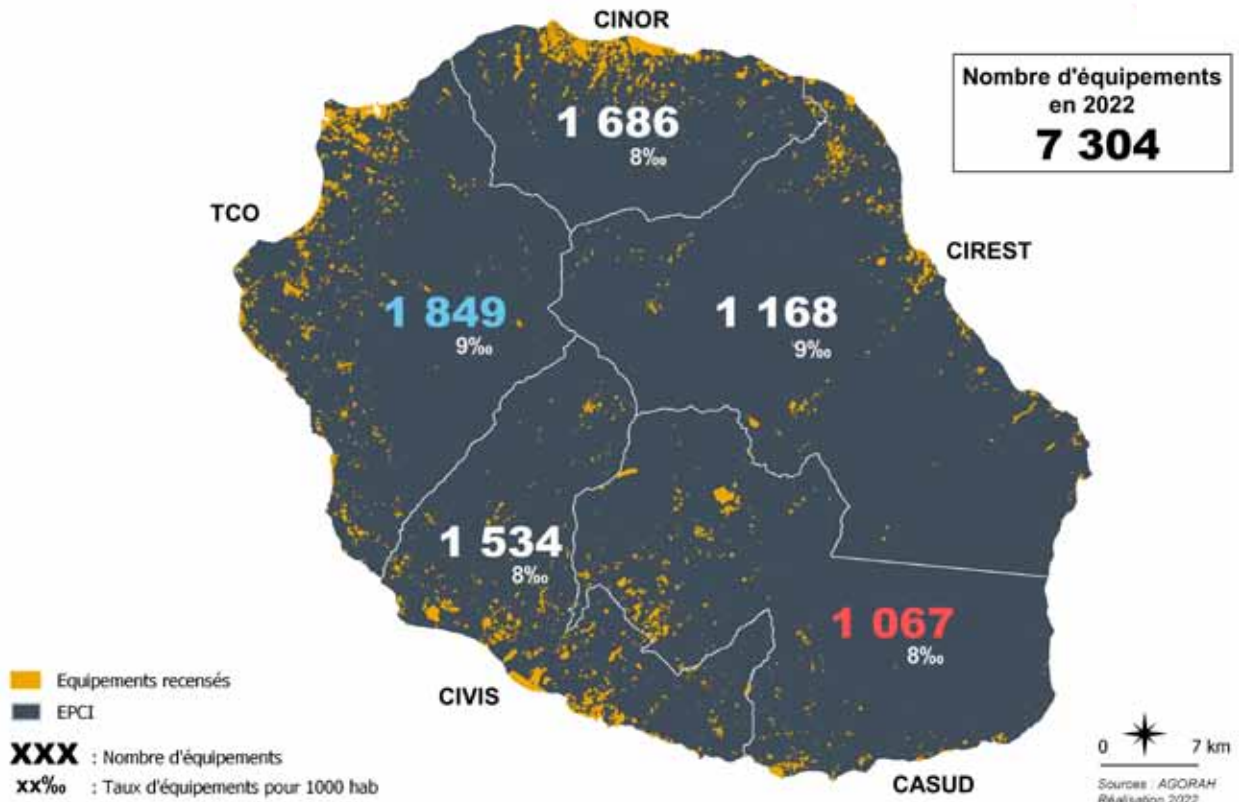
L'ensemble de ces travaux a pu être présenté et validé lors d'un premier Comité Technique qui s'est tenu à l'AGORAH, le 20 septembre 2022.



Boulangerie - Saint-Denis



CARTES DE LA RÉPARTITION DES ÉQUIPEMENTS PAR EPCI



Pôle Aménagement & Environnement

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

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

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

Chargé d'études Urbanisme réglementaire

Grégory JEANNE - jeanne@agorah.com





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

793

jeux de données

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

28

tableaux de bord
numériques

+ de 1 200

utilisateurs uniques par
mois en 2022

CONTEXTE

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

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

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

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

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



ANALYSE ET CHIFFRES CLÉS

Une nouvelle identité visuelle

La mise à jour de l'identité visuelle de PEIGEO en 2022 est une démarche qui vise à améliorer l'expérience utilisateur sur la plateforme. En effet, une identité visuelle claire et cohérente peut aider les visiteurs à naviguer plus facilement sur le site en leur fournissant des repères visuels et facilement identifiables.

En plus de son évolution graphique, deux nouvelles pages ont été ajoutées sur le site PEIGEO en 2022 afin de renforcer l'engagement des visiteurs : la page actualités et la page formation & tutoriels.

L'ajout de ces pages permet aux visiteurs de mieux comprendre les outils et services proposés par la plateforme et aide également à renforcer la confiance des visiteurs envers le site, en leur montrant que la plateforme est soucieuse de leur offrir une expérience utilisateur optimale.

Un site enrichi

> FOCUS SUR LA PAGE FORMATIONS ET TUTORIELS PEIGEO

En plus des fonctionnalités principales des Infrastructures de Données Géographiques Régionales (catalogue de données géographiques, visualiseurs, téléchargement de la donnée), le site PEIGEO propose désormais à ses utilisateurs un accès à l'ensemble des supports de présentation des formations dispensées gratuitement par l'agence.

Ces supports permettent à l'utilisateur de mieux comprendre les objectifs de la plateforme PEIGEO, qui sont de mutualiser, échanger et diffuser l'information géographique.

Ils permettent également de découvrir les différentes fonctionnalités de la plateforme, notamment le catalogue de données géographiques, le geoportail, l'espace de téléchargement et les tableaux de bord numériques.



Extrait de la nouvelle page d'accueil du site PEIGEO



Ces fonctionnalités sont présentées de manière détaillée, avec des instructions étape par étape pour permettre aux lecteurs de devenir autonomes dans l'utilisation de ces dernières.

En fournissant ces supports de formation, l'AGORAH facilite l'accès à l'information géographique et permet aux utilisateurs de mieux exploiter les données disponibles sur la plateforme PEIGEO. En fin de compte, cela contribue à renforcer la culture de la donnée géographique à La Réunion.

Cette nouvelle page de PEIGEO inclut également une Foire Aux Questions (FAQ) pour aider les nouveaux visiteurs à répondre aux questions les plus fréquemment posées. Cette FAQ fournit des informations sur divers sujets tels que le public qui peut accéder aux formations PEIGEO, les modalités d'inscription, les objectifs des formations, la fréquence des sessions de formation, et le lieu de formation.

➤ FOCUS SUR LA PAGE ACTUALITÉS

La nouvelle page Actualités sur la plateforme PEIGEO fournit aux utilisateurs des informations régulières sur les dernières mises à jour des données géographiques disponibles sur la plateforme, ainsi que sur les événements géomatiques à venir sur le territoire de La Réunion et au niveau national.

Les utilisateurs peuvent également consulter des bilans des événements passés auxquels l'agence ou ses partenaires ont participé, ce qui peut aider les utilisateurs à se tenir informés de l'actualité géomatique et des développements récents dans le domaine.

Les usagers pourront ainsi exploiter les données disponibles sur la plateforme PEIGEO de manière plus efficace.



Extrait de la nouvelle rubrique d'actualités du site PEIGEO



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

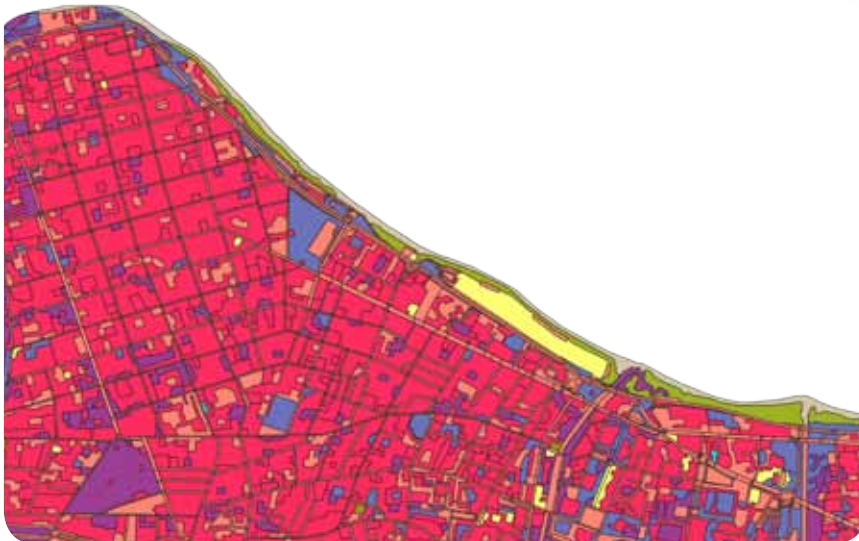
Le MOS Réunion est une base de données vectorielle produite par l'IGN et décrivant l'occupation du territoire réunionnais selon une nomenclature emboîtée en deux dimensions :

- + La couverture du sol [14 postes de nomenclature] ;
- + L'usage du sol [17 postes de nomenclature].

Chaque sous-niveau précise davantage cette occupation, et appartient à une classe de couverture ou d'usage plus générale. Pour La Réunion, cette nomenclature a été enrichie permettant ainsi une description complète du territoire.



Extrait du MOS 20% sur la zone nord de l'île – couverture du sol

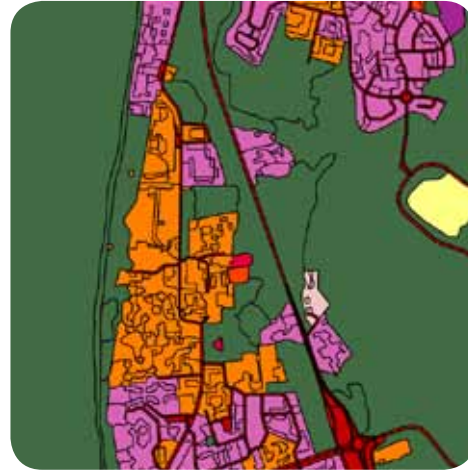


Extrait du MOS 20% sur la zone nord de l'île – couverture du sol



La plateforme PEIGEO permet désormais aux utilisateurs de visualiser et télécharger la donnée Mode d'Occupation du Sol Réunion couvrant 20% du territoire. En complément de la donnée MOS Réunion, une couche maraîchage produite également à 20% est disponible en téléchargement sur PEIGEO.

Le MOS Réunion reste en cours de production. Il sera finalisé à la mi-année 2023 et couvrira l'ensemble de l'île pour l'année 2017. La donnée finale sera elle aussi accessible via PEIGEO.



Extrait du MOS 20% sur la zone ouest de l'île - couverture du sol

Pôle Ressources & Valorisation

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

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

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

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

Chargée d'études MOS, SIG et cartographie :

Pauline SEIGNE - seigne@agorah.com





REMERCIEMENTS

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



NOTES

A series of horizontal dotted lines for taking notes, spanning the width of the page.





A large area of horizontal dotted lines for writing notes, spanning most of the page width and height.





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

0262 213 500

www.agorah.com

Direction de publication : AGORAH

Conception : AGORAH

Illustrations & Photographies : Freepik, Remy RAVON, AGORAH

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

© 2023

