



ÉVALUATION DE LA
MISE EN ŒUVRE

DU S.A.R.

Schéma d'Aménagement Régional



AMÉLIORER L'ACCÈS AU LOGEMENT
& AUX SERVICES
Grâce à une armature urbaine hiérarchisée

2017

PRÉAMBULE

Le présent rapport fait partie d'une série de 7 rapports thématiques qui ont été produits par l'AGORAH pour le compte de la Région Réunion. Les thématiques abordées dans chacun de ces rapports sont les suivantes :

- + Améliorer l'accès au logement et aux services grâce à une armature urbaine hiérarchisée ;
- + Favoriser les transports collectifs et les interconnexions avec les modes doux pour une meilleure mobilité ;
- + Réaffirmer le principe d'économie d'espace ;
- + Protéger et valoriser les espaces agricoles et naturels en tenant compte de leurs fonctions ;
- + Retrouver un marché du logement adapté à la demande et mettre la priorité sur la production de logement social ;
- + Organiser la cohésion territoriale autour de bassins de vie, vecteurs d'équilibre ;
- + Concevoir un aménagement basé sur l'adéquation besoins/ressources.

Ces thématiques correspondent à 7 des 14 orientations du Schéma d'Aménagement Régional (SAR) de La Réunion qui fut approuvé en Conseil d'État le 22 novembre 2011. Ces orientations ont été retenues à l'issue d'un travail partenarial (groupes de travail Région, DEAL, DAAF, Département animés par l'AGORAH en 2017) comme étant des champs d'investigation pertinents pour se questionner sur la mise en œuvre du SAR au fil du temps.

Chaque rapport propose ainsi sur sa thématique un bilan des évolutions territoriales observées depuis l'approbation du SAR. Il propose également des analyses tant quantitatives que qualitatives sur ces évolutions et les raisons qui y sont inhérentes (facteurs explicatifs). Enfin, il propose des éléments d'appréciation quant à l'application du SAR relativement au champ d'investigation concerné (effets des prescriptions ou préconisations du schéma, liens éventuels avec d'autres documents de planification territoriale, etc.).

Le contenu de ces rapports reflète un travail de fond mené à l'AGORAH sur les 7 thématiques associées aux 7 rapports produits. Ce travail a bénéficié de l'expertise et des données provenant d'acteurs territoriaux, rencontrés en réunions bilatérales ou via l'animation de groupes techniques dédiés, et l'AGORAH tient à leur apporter tous ses remerciements pour leur contribution.

SOMMAIRE

.....	1
PRÉAMBULE	2
CONTEXTE	5
A1 - S'appuyer sur une armature urbaine hiérarchisée pour réaliser une offre de logements répondant aux besoins de la population de manière quantitative et qualitative	7
A. État initial de l'environnement du SAR	7
1) Démographie	7
2) Le parc de logements	7
3) La dynamique de construction.....	8
4) Objectifs de production de logements	8
5) L'hypothèse d'évolution de la population surestimée ?	8
B. Les prescriptions du SAR liées au parc de logements	9
N°5. Prescriptions relatives aux espaces urbains à densifier	9
N°9. Prescriptions relatives à l'armature urbaine.....	9
C. La méthodologie et les sources utilisées	11
1) Les fichiers fonciers	11
2) SITADEL.....	12
3) Hypothèses retenues pour les espaces du SAR	12
D. Les constats chiffrés	13
1) Évolution du parc de logements	13
2) Évolution individuel / collectif.....	14
3) Évolution des statuts d'occupation	14
4) Le parc de logements au regard de la tache urbaine	14
E. Évolution du parc de logements au regard de l'armature et des espaces urbains du SAR	16
1) L'armature urbaine	16
2) Les espaces urbains du SAR	20
3) Croissance du parc face aux objectifs du SAR	21
F. Objectif du SAR : 9 000 logements à construire par an à horizon 2030	21
1) Lien entre les sources MAJIC et SITADEL.....	21
2) Dynamique de construction : chiffres-clés sur 6 ans	22
3) Comparaison des objectifs du SAR avec la dynamique de construction	22
4) Permis de construire et armature urbaine	24
G. Au moins 50 % des logements nouveaux projetés sur le territoire des communes devront être réalisés dans les espaces urbains à densifier identifiés	28
H. Principaux éléments à retenir de l'analyse de la sous-orientation A1	29
Des équipements et des services adaptés à l'armature urbaine	30
A. Approche méthodologique	31
1) Préconisations de lecture et d'interprétation des chiffres	31
2) Point sémantique et méthodologique	31
Qu'entend-t-on par équipement ? :	32
Qu'entend-t-on par service ? :	33
3) Deux bases de données différentes mais complémentaires :	33
La base des équipements de l'AGORAH.....	33

La Base Permanente des Équipements (BPE) de l'INSEE.....	36
4) Les gammes d'équipements.....	36
B. Une poursuite de l'effort d'investissement mais des disparités territoriales qui demeurent.....	38
C. Des équipements générateurs de flux.....	41
D. Les équipements à rayonnement supra-communal ou régional.....	42
1) Une « massification » de l'enseignement supérieur qui se confirme.....	42
2) Le territoire de l'Ouest toujours plus doté en équipements sanitaires.....	44
3) Un renforcement des équipements culturels dans toute l'armature urbaine.....	47
4) Une confortation des grands équipements de transport.....	50
5) Une polarisation des grands équipements commerciaux en périphérie des centres urbains.....	54
6) En synthèse, un bassin de vie Sud fortement doté en équipements structurants et intermédiaires.....	55
E. Des équipements de proximité toujours plus nombreux.....	56
6) Une présence assurée sur l'ensemble du territoire des services publics.....	56
7) Une bonne couverture en équipements scolaires de proximité mais des effectifs en baisse.....	57
3) Un territoire bien doté en offre de services de soin de premier recours et une réduction des disparités pour les équipements de la petite enfance.....	61
4) Des équipements de sports et loisirs toujours plus nombreux, mais des disparités régionales qui persistent.....	63
5) Les équipements commerciaux de proximité concentrés dans les centralités des communes.....	65
6) En synthèse, un relatif équilibre entre les 4 bassins de vie pour les équipements de proximité.....	67
F. Le réseau haut débit, une nouvelle forme de rééquilibrage territorial.....	68
1) Du réseau G@ZELLE à la signature de la DSP.....	68
2) Le SDTAN.....	68
3) 56 % des abonnés raccordés au haut débit fin 2016.....	69
G. Principaux éléments à retenir de l'analyse de la sous-orientation A2.....	71
H. Poursuivre l'amélioration de desserte en équipements de proximité notamment dans les bourgs à mi-pentes et les Hauts.....	73
1) La définition des mi-pentes et des Hauts.....	73
2) Une répartition des équipements de proximité entre les Hauts et les Bas très inégale.....	73
3) Toujours plus d'équipements mais une accessibilité encore inégale.....	79
I. Principaux éléments à retenir de l'analyse de la sous-orientation A3.....	83
CONCLUSION GÉNÉRALE.....	84
ANNEXE.....	85

CONTEXTE

Le SAR fixe comme objectif de « répondre aux besoins d'une population croissante et protéger les espaces agricoles et naturels ». Plusieurs orientations sont ainsi définies dans ce cadre, dont celle qui fait l'objet de ce rapport :

« Améliorer l'accès au logement et aux services grâce à une armature urbaine hiérarchisée ». Le SAR décrit cette orientation comme suit.

Les prévisions de logements à construire, qui font apparaître un besoin de 180 000 logements nouveaux d'ici 2030, constituent un défi tel qu'il ne peut être relevé sans une stratégie volontariste tenant compte des spécificités du territoire.

Cette stratégie suppose que les équilibres habitat/emplois/services soient assurés au mieux à chaque échelle du territoire afin d'éviter de créer des zones péri-urbaines qui engendrent une augmentation du trafic automobile.

Le SAR fait sienne la nécessité de faire émerger à La Réunion quatre bassins de vie construits sur la base des microrégions telles que définies en 1995, à l'exception de la commune de Sainte-Suzanne qu'il est proposé de rattacher à la microrégion Nord.

Les bassins de vie doivent constituer des entités cohérentes en termes d'emploi, d'habitat et de services, définies par leurs contours démographiques, géographiques et physiques.

Ces bassins de vie regroupent à la fois communes du littoral, des mi-pentes et des Hauts. Ils reposent sur la notion de centralité, et de polarité, sur laquelle s'applique une armature territoriale qui progressivement participe de leur identité.

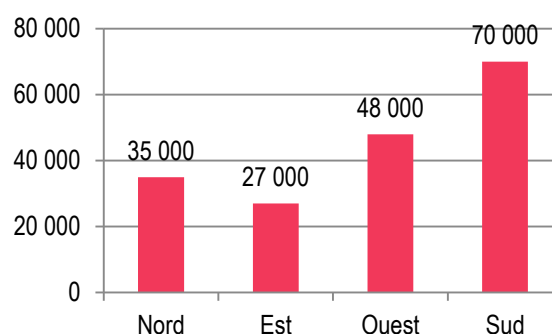
Ces bassins de vie n'auront de réalité avérée et n'apporteront une valeur ajoutée territoriale que si chacun des territoires atteint une masse critique, mais également si une certaine adéquation entre

les fonctions résidentielles et l'emploi y est assurée.

Le SAR propose une répartition des 180 000 logements à construire selon cette logique de bassins de vie, qui répond aux caractéristiques suivante :

- + Augmenter la population résidente dans l'Est en lien avec la constitution d'une polarité économique dans ce bassin de vie, et en atteignant l'effet de seuil corrélatif à l'implantation de fonctions urbaines de premier rang.
- + Requalifier l'offre résidentielle dans le Nord pour une meilleure adéquation emploi / logements.
- + Accompagner l'attractivité du Sud et de l'Ouest qui verront leur interaction renforcée du fait de la route des Tamarins.

Ainsi la répartition de logements à construire par bassin de vie serait la suivante :



Objectifs de production de logements SAR à 2030

Au-delà d'une approche par bassin de vie, le SAR repose sur la constitution d'une armature urbaine hiérarchisée et interconnectée selon les catégories suivantes :

- + les pôles urbains,
- + les pôles secondaires,
- + les villes-relais,
- + les bourgs de proximité,

Ces différents niveaux de centralité doivent garantir une mixité fonctionnelle permettant de répondre au mieux aux besoins divers de la population.

Les **pôles principaux et secondaires** qui englobent les principales villes de La Réunion, compte tenu de leur morphologie et de leur accessibilité, doivent constituer des zones préférentielles d'accueil de la population.

Lorsque le renouvellement urbain s'impose, c'est-à-dire dans de nombreux cas, celui-ci est à engager à la fois de façon qualitative (composition urbaine, remise à niveau des réseaux, prise en compte des impératifs de développement durable...) et de telle sorte qu'une densification importante puisse y être appliquée.

D'autres secteurs stratégiques peuvent également faire l'objet d'opérations d'aménagement denses lorsque leur localisation préférentielle le justifie.

C'est le cas des pôles urbains desservis par le réseau régional de transport guidé et des TCSP qui doivent être considérés comme des opérations exemplaires.

Dans les **villes pôles-relais**, niveau qui concerne les villes moyennes de La Réunion, l'objectif est d'assurer une meilleure offre de logements, en renforçant leur fonction de centralité intermédiaire (entre les grands pôles et les espaces péri-urbains et les bourgs).

L'enjeu est de permettre à ces villes de jouer leur rôle de décongestion à l'échelle des bassins de vie, en accueillant d'une part une offre de services diversifiée, une offre d'emplois au regard de leurs capacités et une offre résidentielle d'autre part.

Cette offre doit être adaptée en fonction de leur connexion au réseau de transport en commun.

Dans les **bourgs de proximité**, correspondant aux zones rurales habitées dont l'effet de seuil permet d'envisager l'émergence d'une centralité, l'offre de logements devra être dimensionnée aux besoins de proximité, en termes de décohabitation, d'équilibre social et de renouvellement du parc dégradé. Par ailleurs, pour certains de ces villages, la vocation touristique est un levier de

développement important que les politiques d'aménagement doivent accompagner.

Comme rappelé à plusieurs reprises, les politiques de logement des collectivités devront s'appuyer sur une optimisation des ressources foncières et viser à la meilleure intégration des projets dans le tissu existant.

Trois sous-orientations (A1, A2 et A3) ont été fixées pour répondre à l'orientation globale en s'appuyant sur cette définition de l'armature urbaine :

A1 : S'appuyer sur une armature urbaine hiérarchisée pour réaliser une offre de logements répondant aux besoins de la population de manière quantitative et qualitative

Le SAR s'appuie sur cette armature et en renforce la hiérarchisation en reliant directement les possibilités d'urbanisation et la capacité d'accueil fonctionnel des différentes composantes.

A2 : Développer une offre de services adaptée à l'armature hiérarchisée

Le SAR doit ainsi permettre la structuration et l'optimisation de l'offre de services en fonction de la densité observée dans les différents types de territoire, afin de permettre un accès à des gammes de services différenciés en fonction des besoins de type quotidien, hebdomadaire ou mensuel.

A3 : Poursuivre l'amélioration de desserte en équipements de proximité notamment dans les bourgs à mi-pentes et des Hauts

Le SAR pour donner sens au principe d'armature urbaine retenue, permet la poursuite des efforts de structuration des bourgs dans les mi-pentes et les Hauts, en y délimitant clairement l'espace urbain et en y encourageant une densification adaptée. Par effet de seuil, cette orientation favorisera le développement de centres multiservices intégrant commerces et services publics.

A1 - S'appuyer sur une armature urbaine hiérarchisée pour réaliser une offre de logements répondant aux besoins de la population de manière quantitative et qualitative

A. État initial de l'environnement du SAR

1) Démographie

L'hypothèse principale du SAR est l'atteinte du million d'habitants en 2030. Les besoins en logements et en équipements urbains mentionnés sont donc basés sur cet accroissement démographique, impliquant un indispensable rattrapage. Il est enfin préciser que la construction de cet habitat supplémentaire doit être réalisée sans entamer le capital territorial naturel et agricole, nécessaire à l'équilibre environnemental, économique et identitaire de La Réunion.

L'état initial de l'environnement caractérise cette croissance démographique :

Si la proportion des moins de 20 ans, qui représentait en 1999, 40% de la population (24,6% en métropole), ne devrait plus être comprise en 2020/2030 qu'entre 26% et 29% (source Insee), la **population des plus de 60 ans devrait atteindre 22%**, chiffres se rapprochant donc de ceux de la métropole en 1999.

Parallèlement, est observé un phénomène de **desserrement des ménages** (taille moyenne des

ménages estimée autour de 2 en 2030), qui s'explique par l'augmentation des personnes seules, par l'augmentation des familles monoparentales et le phénomène de décohabitation au sein des familles.

2) Le parc de logements

Sur ce volet, l'état initial de l'environnement s'appuie sur des chiffres principalement tirés du recensement de l'INSEE :

Évolution du parc de logements :

Entre 1990 et 2004, le nombre de logements à La Réunion a progressé d'un peu plus de moitié (55%), pour atteindre un parc total de 274 400 (chiffre Insee juillet 2004). Il est, au 1^{er} janvier 2006, de 286 000, pour 263 000 résidences principales.

Part de l'individuel et du collectif :

La part des maisons individuelles qui représentait 75% du parc en 1999 décroît régulièrement, et à un rythme qui s'accélère. En effet, la part de logements collectifs autorisés qui était de l'ordre de 40% entre 2000 et 2004, a pour la première fois dépassé les 50% en 2005 et s'est établie en 2008 aux alentours de 60%.

3) La dynamique de construction

Le SAR mentionne des chiffres de permis de construire autorisés sans en citer l'origine. La source utilisée devait à priori être la DEAL :

L'accroissement du parc de 1999 à 2004 a été en moyenne de l'ordre de 7 000 logements/an pour une production de l'ordre de 9 000 logements.

Dopée par les dispositifs de défiscalisation, la construction de logements neufs a fortement augmenté depuis 2005 avec une production estimée de 11 à 12 000 logements chaque année.

Si les dispositifs de défiscalisation ont eu des effets positifs sur l'activité économique et la diversification des produits offerts, ils ont cependant induit un dysfonctionnement accru du marché de l'immobilier en participant fortement à la hausse des coûts du foncier et de la construction tout en ne répondant que très partiellement à la demande et posant question sur la qualité de leur maintenance à long terme.

4) Objectifs de production de logements

L'état initial de l'environnement conclut ainsi sur le volet habitat :

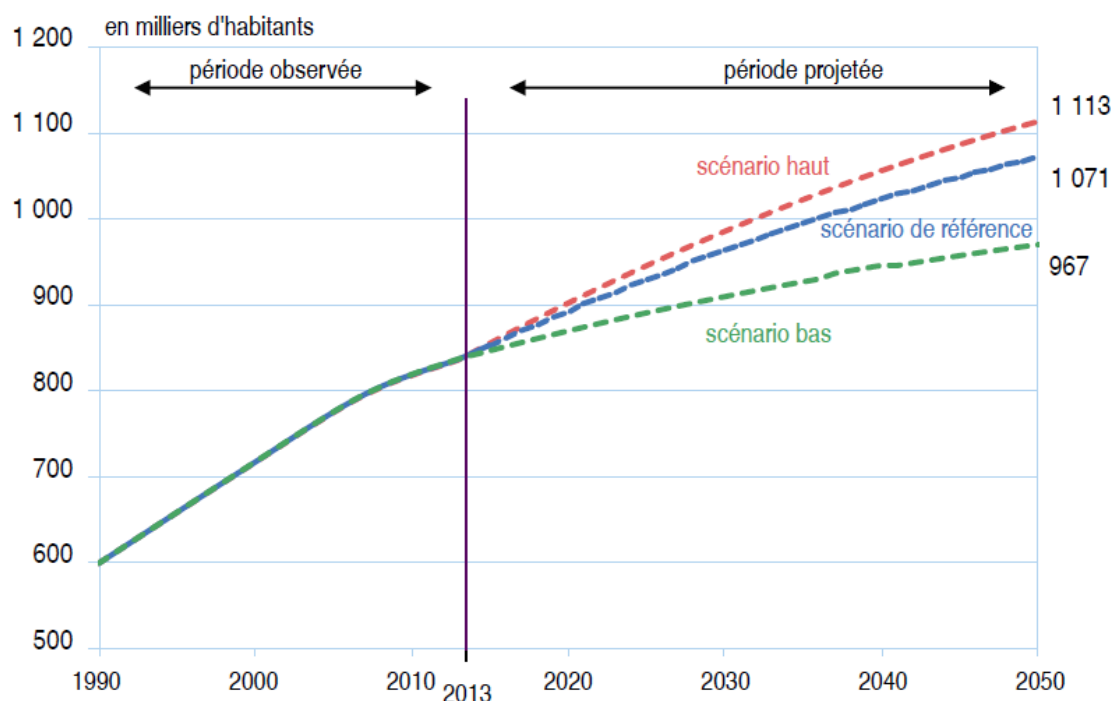
Sur la période 2010/2030, le **nombre moyen de logements à construire par an** peut être estimé globalement à **9 000 logements pour répondre aux besoins nouveaux (7 000 logements) et tenir compte du renouvellement du parc (2 000 logements)**.

On retrouve donc les 180 000 logements à construire sur 20 ans.

De là découle l'ensemble des prescriptions liées à la production du logement aidé, à la densité, au projet d'aménagement à développer pour d'un côté répondre aux objectifs quantitatifs et de l'autre assurer la préservation des espaces naturels et agricoles.

5) L'hypothèse d'évolution de la population surestimée ?

Évolution de la population à horizon 2050 selon 3 scénarii (publication INSEE Analyses N°29 – Nov 2017)



Sources : Insee, Recensements de la population, projections Omphale 2017.

Ce dernier graphique sur l'estimation de la population à horizon 2050 vient apporter un premier élément d'analyse qui vient relativiser l'estimation des besoins en logements inscrite dans le SAR, basée sur l'hypothèse d'un million d'habitants en 2030. Cette publication INSEE récente, qui s'appuie sur des données de recensement plus actuelles (au 1^{er} janvier 2013), projette la population réunionnaise à un million d'habitants en 2037, soit 7 années plus tard. Un ralentissement de la croissance démographique envisagée lors de l'élaboration du SAR est donc constaté, impliquant mécaniquement des besoins moins importants en logements.

Ce point sera mis en écho lors de l'analyse de l'évolution du parc de logements qui suivra.

B. Les prescriptions du SAR liées au parc de logements

Les prescriptions ici fléchées sont celles qui sont directement liées à la production de logements et à l'armature urbaine. Le focus sur la production de logements aidés et les parcours résidentiels sont traités dans l'orientation « retrouver un marché du logement adapté à la demande et mettre la priorité sur la production de logement social ».

N°5. Prescriptions relatives aux espaces urbains à densifier

Ce sont ces espaces centraux qui seront en priorité restructurés pour offrir des possibilités nouvelles de construction. **Au moins 50 % des logements nouveaux projetés sur le territoire des communes devront être réalisés dans les espaces urbains à densifier identifiés.**

En application de la prescription n°9.2, les densités minimales à atteindre par ces opérations sont fixées selon le type de centralité dont ces espaces relèvent et compte tenu de leur éventuelle

desserte par le réseau régional de transport guidé ou les TCSP¹.

La densification s'accompagnera de politiques de renouvellement urbain en particulier dans les secteurs desservis par une offre de transport en commun compétitive.

N°9. Prescriptions relatives à l'armature urbaine

1) Prescription relative à la hiérarchie entre les différentes centralités

La hiérarchie établie entre les différentes catégories de centralités et la vocation propre à chacune de ces catégories doivent être respectées.

À titre exceptionnel, des modifications de l'armature peuvent être autorisées par les SCOT et les PLU en ce qui concerne les « villes relais » et les « bourgs de proximité » lorsque des objectifs spécifiques de développement local ou des évolutions constatées rendent cette reconnaissance nécessaire.

Toutefois, les ajustements proposés ne doivent pas aboutir à remettre en cause la hiérarchie et le recentrage résultant du SAR sur leur territoire.

¹ L'analyse de cette prescription n°9.2 sera réalisée dans le cadre du rapport sur l'orientation « Réaffirmer le principe d'économie d'espace »

L'armature urbaine

Armature urbaine

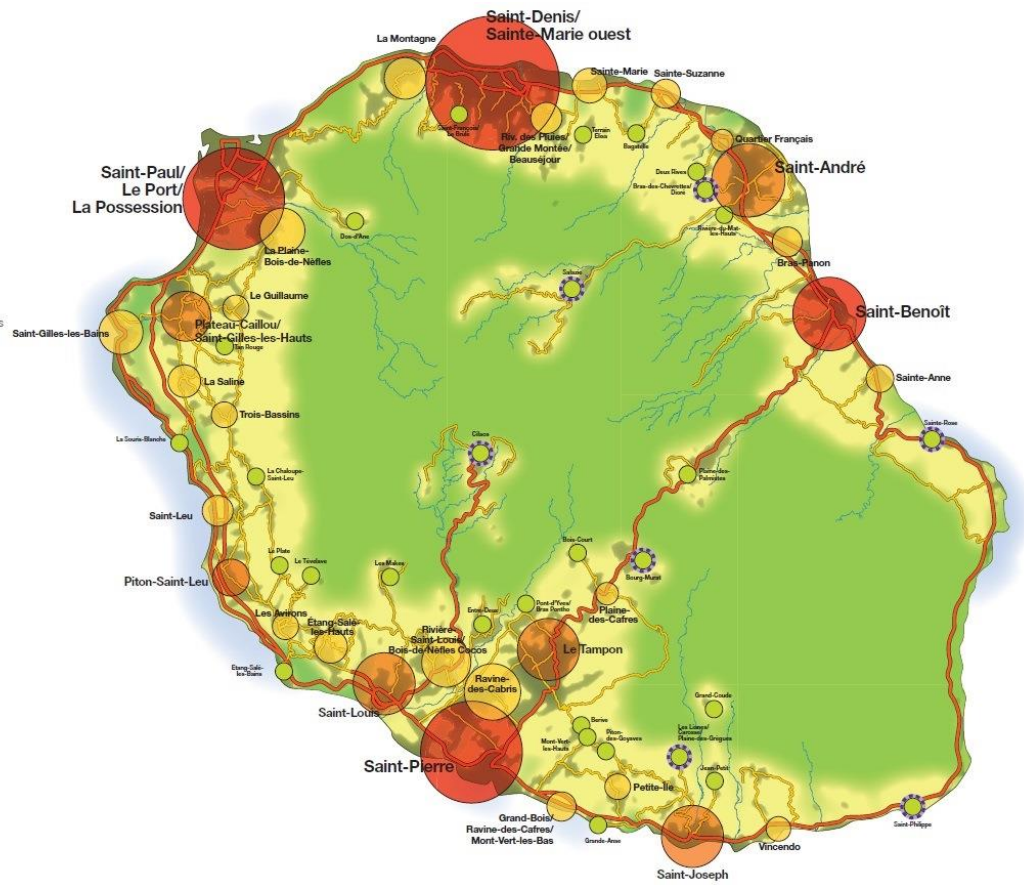
- Pôles principaux (50 log/ha)
- Pôles secondaires (50 log/ha)
- Villes relais (30 log/ha)
- Bourgs de proximité (20 log/ha)
- Bourgs multisites (20 log/ha)

Destination générale des sols

- Espaces naturels protégés
- Espaces agricoles
- Espaces urbains et territoires ruraux habités

Réseau existant

- Réseau routier primaire
- Réseau routier secondaire



Armature urbaine, source SAR

Les espaces urbains

Espaces à vocation urbaine

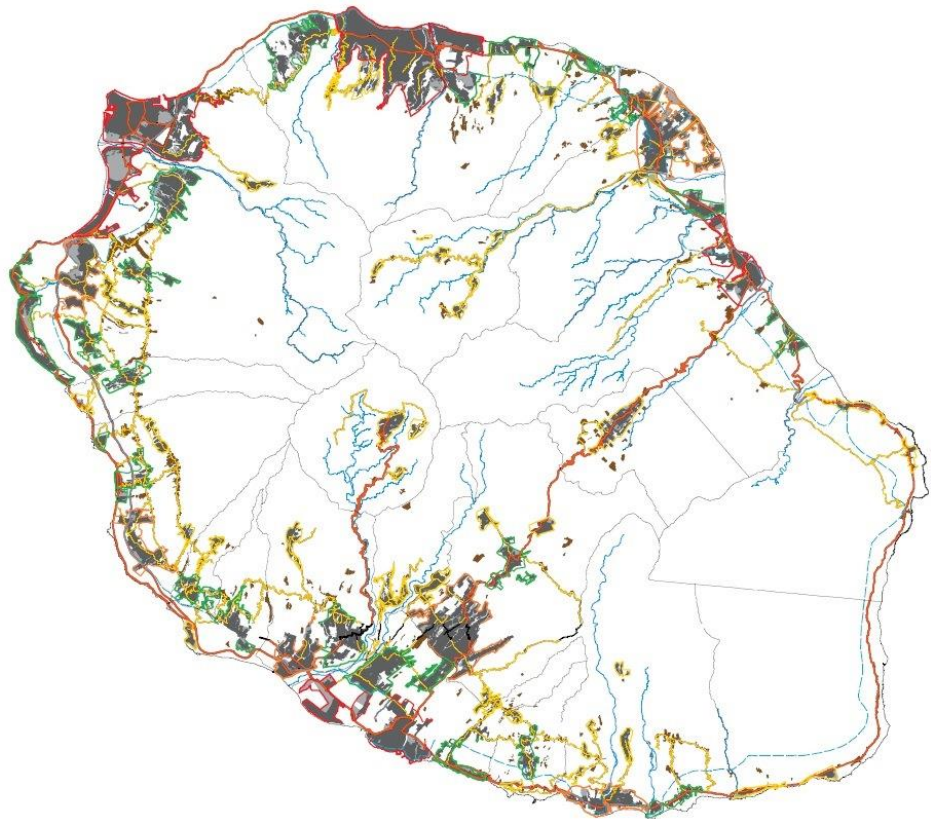
- Espaces urbains à densifier
- Espaces d'urbanisation prioritaire
- Zones préférentielles d'urbanisation
- Territoires ruraux habités

Limites spécifiques

- Périmètre du chapitre individualisé valant SMVM

Réseau existant

- Réseau routier primaire
- Réseau routier secondaire



Espaces urbains, source SAR

C. La méthodologie et les sources utilisées

1) Les fichiers fonciers

Les fichiers fonciers sont des données issues de l'application MAJIC (Mise À Jour des Informations Cadastrales) de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP). Cette base de données qui renseigne sur les parcelles, les locaux et leurs propriétaires a ainsi une vocation fiscale : le calcul de la taxe foncière.

Sa richesse en informations thématiques (propriété publique / privée, logement : densité, forme, âge, vacance, confort, urbanisation et dates de construction ...) permet une amélioration de la connaissance des territoires dans le domaine de l'aménagement, de l'urbanisme et de l'habitat.

Dans leur format brut, les fichiers MAJIC sont constitués de 6 fichiers, fournis au format texte : le fichier des propriétaires, le fichier des propriétés bâties (logements, annexes des logements, locaux d'activités), le fichier des propriétés non bâties (les parcelles cadastrales), le fichier Fantoir (fichier annuaire topographique initialisé réduit), le fichier des propriétés divisées en lots et le fichier de correspondance entre lots et locaux. Chaque fichier est décliné en article (table).

Pour cet exercice, c'est le fichier des propriétés bâties (FPB) qui a été exploité pour analyser l'évolution du parc de logements entre le 1^{er} janvier 2012 et le 1^{er} janvier 2016. Il décrit les locaux et parties d'évaluation (habitation, local professionnel, dépendance) et les informations relatives à leur évaluation.

Des notions essentielles :

- + Le local = un compte communal = une ou un ensemble de parties d'évaluation (PEV)
- + La partie d'évaluation correspond à une fraction de local caractérisée par son affectation (habitation, local professionnel, dépendance)

C'est le champ CCTHP (occupation du local) de cette table qui permet d'analyser les statuts d'occupation. Il distingue les logements vacants, des logements locatifs, ou des logements occupés par leur propriétaire (sans critère de résidence principale ou secondaire).

Point méthodologique :

Pour compter le nombre de logements, il faut obligatoirement partir de la PEV et faire la somme des PEV principales (DNUPEV (n° de PEV)=001 dans chaque article 40 et 50) pour avoir un compte exact. Pour cibler uniquement les logements, il faut non seulement prendre cette PEV principale mais également trier sur les habitations avec le champ CCOAFF (code affectation) = H dans l'article 40.

Pour conclure sur cette source, afin de déterminer la répartition par statut d'occupation, les données suivantes ont été utilisées :

- + Propriétaires occupants via MAJIC (1)
- + Locataires via MAJIC (2)
- + Dont locataires du parc locatif via le Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS) (3)
- + Dont locataires du parc privé = (2) – (3)

Avantage de la source MAJIC :

Donnée récente (1^{er} janvier 2016) par rapport au recensement de l'INSEE (dernier recensement au 1^{er} janvier 2014).

Précaution à retenir concernant la source MAJIC :

Donnée déclarative qui sous-estime le parc réel. Après vérification un écart entre 7 et 8 000 logements est constaté entre MAJIC et l'INSEE aux mêmes dates. Cette différence est constante dans le temps, ce qui valide la préférence pour utiliser cette source de données sur le logement.

2) SITADEL

SITADEL est le « Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les Logements et les locaux ».

Cette base de données recense l'ensemble des opérations de construction à usage d'habitation (logement) et à usage non résidentiel (locaux) soumises à la procédure d'instruction du permis de construire.

Elle permet un suivi historique de la construction neuve depuis 1986, est exhaustive, contrôlée et enrichie mensuellement.

SITADEL fournit des informations sur les principales caractéristiques des opérations de construction neuve :

- + les logements, en nombre et surfaces autorisées ou commencées, selon le type de construction, le mode d'utilisation, le maître d'ouvrage ...
- + les locaux autres qu'habitation, en surface autorisée ou commencée, selon le maître d'ouvrage et le type d'ouvrage ...

Pour information, à La Réunion, **seule la donnée permis de construire (PC) autorisés est fiable**. En effet, le nombre de logements livrés n'est pas considéré comme exploitable au vu de son faible taux de remplissage. Deux conséquences :

- + **Décalage entre l'autorisation du permis de construire et la date d'achèvement des travaux**. En moyenne nous avons considéré ce délai autour d'une année.
- + **Le taux de réalisation réel des permis de construire autorisés** : l'hypothèse a été de considérer que **90% des permis autorisés étaient réalisés, en lissant sur 6 ans**. Ce taux est partagé et utilisé par d'autres acteurs de l'aménagement, mais on sait qu'en fonction des années, il peut évoluer fortement à la hausse comme à la baisse. Ce choix a été conforté en analysant le nombre de PC autorisés sur

la période au regard de l'évolution du parc de logements constatée avec MAJIC. Le taux de 10% de perte de PC entre les autorisés et les livrés correspondait bien à la progression du parc.

C'est donc sur la **période 2011 – 2016 (2016 compris) qu'ont été exploitées les données SITADEL pour tenir compte de l'ensemble des logements livrés dès 2012**.

3) Hypothèses retenues pour les espaces du SAR

Afin de pouvoir croiser ces bases de données avec les différents espaces du SAR, le choix suivant a été proposé, suite à la validation du comité technique relatif à cette orientation. Cette catégorisation reprend des éléments du SAR et propose de nouveaux champs :

Espace à densifier (EUD) = zones U des PLU dans la zone préférentielle d'urbanisation (ZPU)

Espaces d'urbanisation prioritaire (EUP) = zones AU des PLU dans la ZPU

Espaces naturels ou agricoles en ZPU = zonages N et A dans la ZPU

Territoires ruraux habités = zonages U et AU hors ZPU

Espaces naturels ou agricoles hors ZPU = zonages N et A hors ZPU

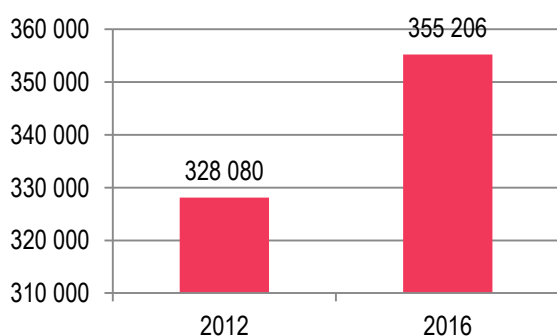
Ce choix méthodologique respecte pleinement la logique du SAR, mais il n'est pas le reflet exact du descriptif écrit dans le document. Pour rappel, il est dit : « Les espaces urbains de référence (EUD + EUP) sont constitués de l'ensemble des zones classées en U, AU, NA et NB dans les documents d'urbanisme opposables aux tiers à la date d'approbation du présent schéma ».

D. Les constats chiffrés

1) Évolution du parc de logements

En exploitant la base MAJIC, le parc de logements a été comparé entre le 1^{er} janvier 2012 et le 1^{er} janvier 2016, soit une période de 4 années. La comparaison avec les chiffres mentionnés dans l'état initial de l'environnement du SAR ne peut se faire au regard des sources utilisées. Pour rappel, le chiffre cité est 286 000 logements au 1^{er} janvier 2006. L'INSEE annonce 335 462 logements au 1^{er} janvier 2012, soit une progression du parc de 17,5% depuis 2006.

Étant donné que la source MAJIC sous-estime le parc réel (données déclaratives), Nous ne comparerons pas les données issues des sources INSEE et MAJIC. Ces dernières indiquent les chiffres suivants pour le parc de logements :

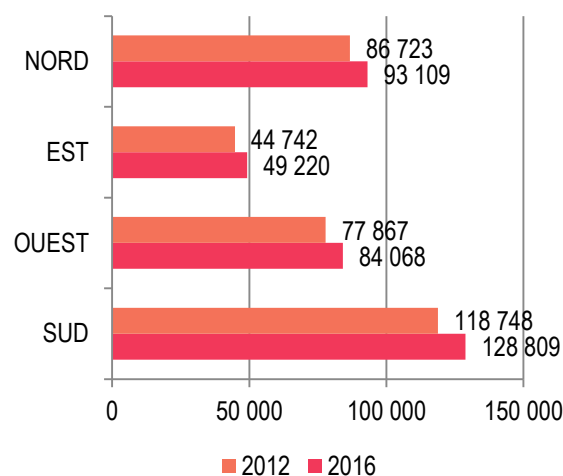


Nombre de logements, source MAJIC

Le SAR ayant été approuvé en novembre 2011, c'est l'état du parc entre 2012 et 2016 qui a été analysé.

À l'échelle de La Réunion, le parc compte **355 206 logements au 1^{er} janvier 2016, soit une croissance de +8,3% en 4 ans. Cela représente 27 126 logements supplémentaires.** Ce chiffre ne peut être considéré comme la production de logements car il intègre les démolitions ou changement d'affectation de logements sur la période. On est donc sur une évolution du stock de logements.

L'analyse de cette croissance par bassin va permettre de différencier les dynamiques en cours sur les territoires.



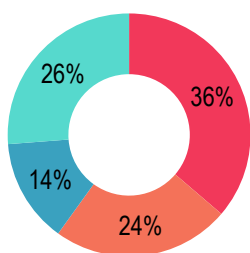
Répartition des logements par bassin de vie, source MAJIC

Une progression de l'ensemble des logements par bassin de vie est constatée.

Bassin de vie	Croissance du parc de logements 2012 - 2016	Contribution bassin dans la croissance du parc
Nord	+ 7,4%	24%
Est	+ 10%	17%
Ouest	+ 8%	23%
Sud	+ 8,5%	37%

Évolution du parc de logements par bassin de vie, source MAJIC

C'est sur l'Est que cette croissance est la plus rapide avec +10% et c'est sur le Nord que l'évolution est la moins forte avec +7,4%. En volume, c'est le Sud qui voit son stock le plus augmenté (un peu plus de 10 000 logements supplémentaires). Les stocks de logements dans le Nord et l'Ouest progressent quasiment du même nombre entre 6 200 et 6 400 ; sur l'Est, ce stock augmente d'un peu moins de 4 500 logements.

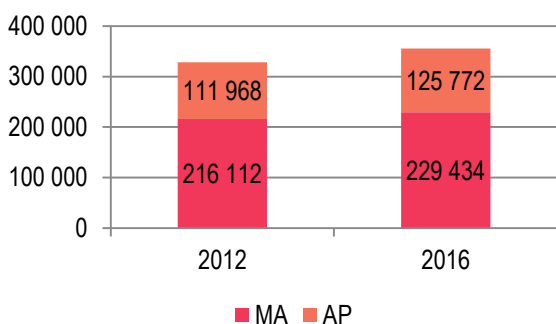


■ SUD ■ OUEST ■ EST ■ NORD

Poids du parc de logements par bassin de vie, source MAJIC

Malgré ces rythmes d'évolution différents, la répartition du parc par bassin de vie ne change pas entre 2012 et 2016. C'est toujours le Sud qui a le poids le plus important (36%), suivi du Nord (26%), de l'Ouest (24%) et enfin de l'Est (14%).

2) Évolution individuel / collectif



■ MA ■ AP

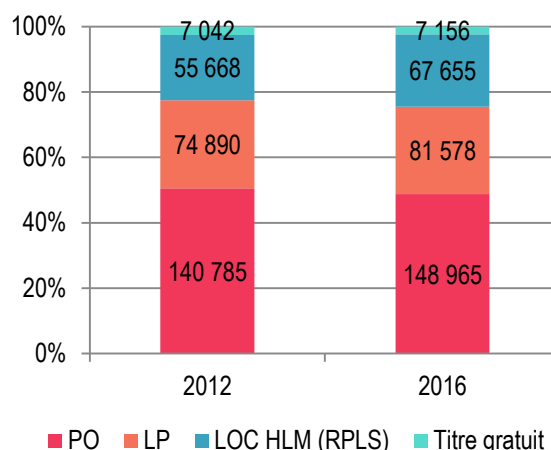
Progression individuel (MA) / collectif (AP), source MAJIC

Le parc de maisons progresse de +6,2% alors que celui des appartements croît encore plus rapidement : +12,3%. À cette échelle globale, on voit bien qu'on tend à **un rééquilibrage du collectif par rapport à l'individuel**. Ce dernier représente encore 64,6% du parc en 2016, malgré une baisse du taux de 1,3% sur la période.

3) Évolution des statuts d'occupation

Pour analyser la répartition par statut d'occupation, il est nécessaire de déterminer le nombre de résidences principales (RP). En 2012, 88% du parc de logements sont des RP, soit 289 329. En 2016,

cette proportion passe à 89% correspondant à 317 583 RP. Dans la base MAJIC, une partie du champ CCTHP, qui permet d'identifier les différents statuts, n'est pas renseigné : cela représente un peu moins de 4% des RP en 2012 et 2016, dont le champ statut n'est pas complété. Ces derniers ne sont donc pas retenus pour l'analyse suivante.



■ PO ■ LP ■ LOC HLM (RPLS) ■ Titre gratuit

Répartition des RP par statut d'occupation, source MAJIC / RPLS

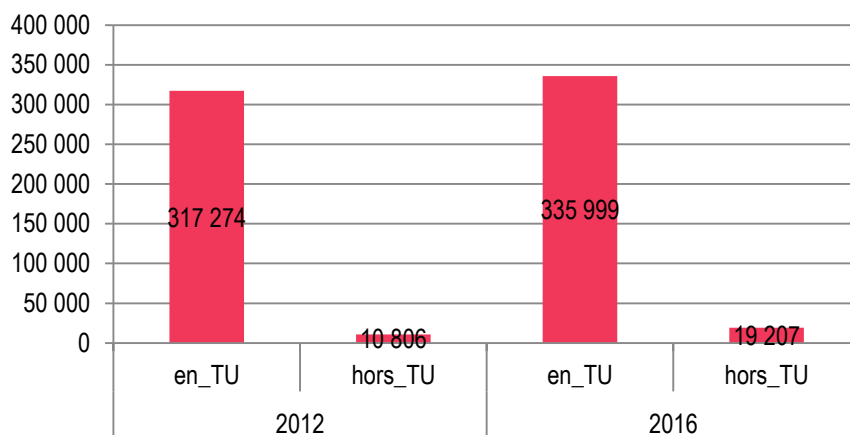
Le **taux de propriétaires occupants (PO) diminue sur la période passant de 51 à 49% en faveur du taux de locataires du parc locatif social (LOC HLM) qui progresse de 20 à 22%**. Le taux de locataires du parc privé (LP) reste identique à 27%.

4) Le parc de logements au regard de la tache urbaine

Le **SAR vise au cantonnement de la tache urbaine** :

- + Priorité donnée au renouvellement urbain,
- + Prise en compte d'un taux de densification ambitieux des zones urbaines actuelles et à urbaniser,
- + Application de densités plus élevées que dans le SAR 1995 et différenciées en fonction des niveaux de l'armature urbaine,
- + Limitation des extensions autorisées.

Les questions de densité sont traitées en détails dans le rapport concernant l'orientation « **Réaffirmer le principe d'économie d'espace** ». À ce stade, il est intéressant de regarder la progression du parc de logements en dehors de la tache urbaine 2011 :



Parc de logements en et en dehors de la tache urbaine 2011, source MAJIC

Au 1^{er} janvier 2012, 10 806 logements, soit 3,3% du parc se situaient en dehors de la tache urbaine. Ce taux progresse au 1^{er} janvier 2016 atteignant 5,4% et 19 207 logements. Il y a donc **8 401 logements supplémentaires en dehors de la tache urbaine** sur les 27 126 comptabilisés en plus sur la période.



Vue du Port, crédit photo AGORAH

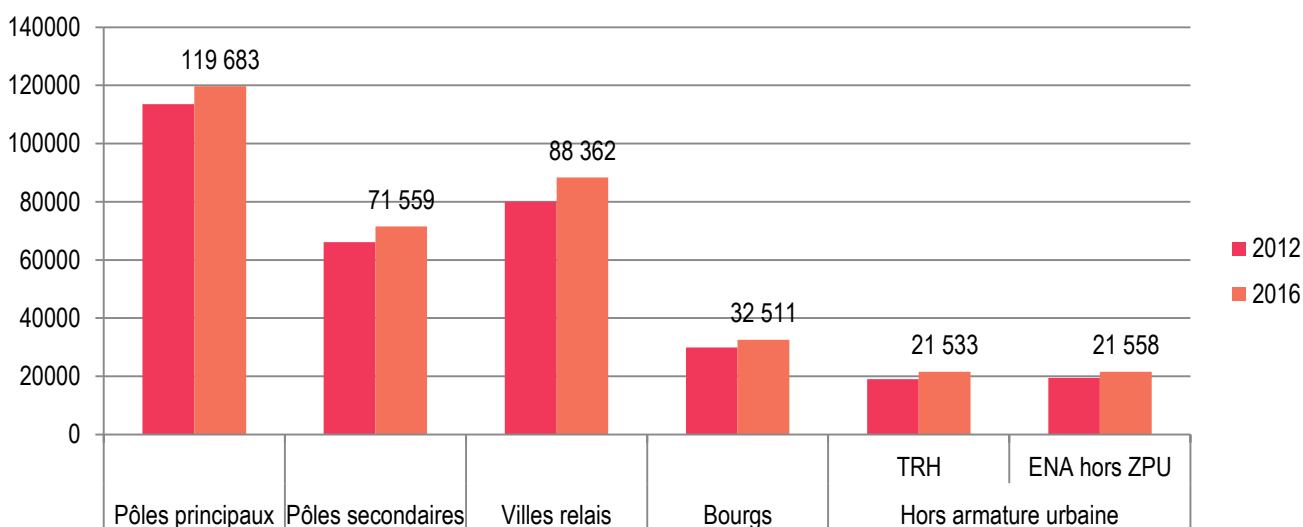
E. Évolution du parc de logements au regard de l'armature et des espaces urbains du SAR

1) L'armature urbaine

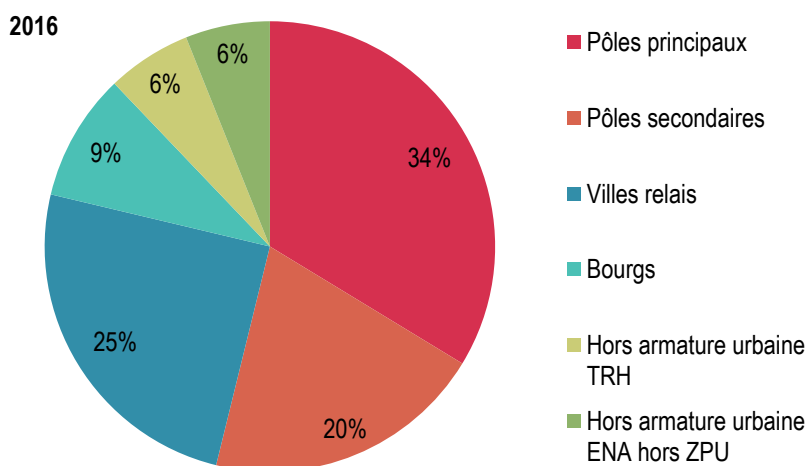
Pour rappel, l'armature urbaine du SAR se décline entre les pôles principaux et secondaires, les villes-relais et les bourgs de proximité. L'ensemble de la Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU) est

composé de polarités elles-mêmes rattachées à une de ces catégories. L'analyse qui va suivre distingue ces différents niveaux de centralité, mais elle expose aussi l'état et l'évolution du parc de logements en dehors de la ZPU. Cette catégorie sera dénommée « **Hors armature urbaine** » et elle regroupe :

- + Les Territoires Ruraux Habités (TRH)
- + Les Espaces Naturels ou Agricoles hors ZPU (ENA hors ZPU)



Répartition du parc de logements au regard de l'armature urbaine du SAR, source MAJIC



Poids du parc de logements au regard de l'armature urbaine du SAR, source MAJIC

Ce sont les 4 pôles principaux (Saint-Denis / Sainte-Marie Ouest, Saint-Benoît, Saint-Paul / Le Port / La Possession et Saint-Pierre) qui concentrent le plus grand volume du parc réunionnais avec un peu moins de 120 000 logements. Leur poids passe de 35% en 2012 à 34% en 2016. Viennent ensuite les 21 villes-relais avec 88 362 logements, soit 25% du parc global (+1 point depuis 2012) ; les 6 pôles secondaires (Saint-André, Plateau-Caillou / Saint-Gilles-les-Hauts, Piton-Saint-Leu, Saint-Louis, Le Tampon, Saint-Joseph) ont 71 559 logements en 2016, soit 20% du parc global comme en 2012. Enfin, les bourgs de proximité cumulent 32 511 logements ce qui représente 9% du parc sans progresser depuis 2012.

À noter que le parc de logements hors armature urbaine du SAR représente tout de même 43 091 logements soit 12% du parc, dont la moitié en TRH. La progression depuis 2012 est même la plus forte sur ces derniers : + 13,2%. Concernant les espaces naturels ou agricoles hors ZPU, nous reviendrons sur ce point dans la partie « dynamique de construction ».

Armature	Croissance du parc de logements 2012 - 2016
Pôles principaux	+ 5,4%
Pôles secondaires	+ 8,2%
Villes-relais	+ 10,4%
Bourgs de proximité	+ 8,6%
Hors armature urbaine	+ 12%

Évolution du parc de logements au regard de l'armature du SAR, source MAJIC

En dehors des objectifs de production prescrits dans le SAR, la sous-orientation A1 définit des fonctions par type d'armature. Les pôles urbains et secondaires doivent être des zones préférentielles d'accueil, les villes-relais fournir une meilleure offre de logements et les bourgs développer une offre adaptée aux besoins de proximité.

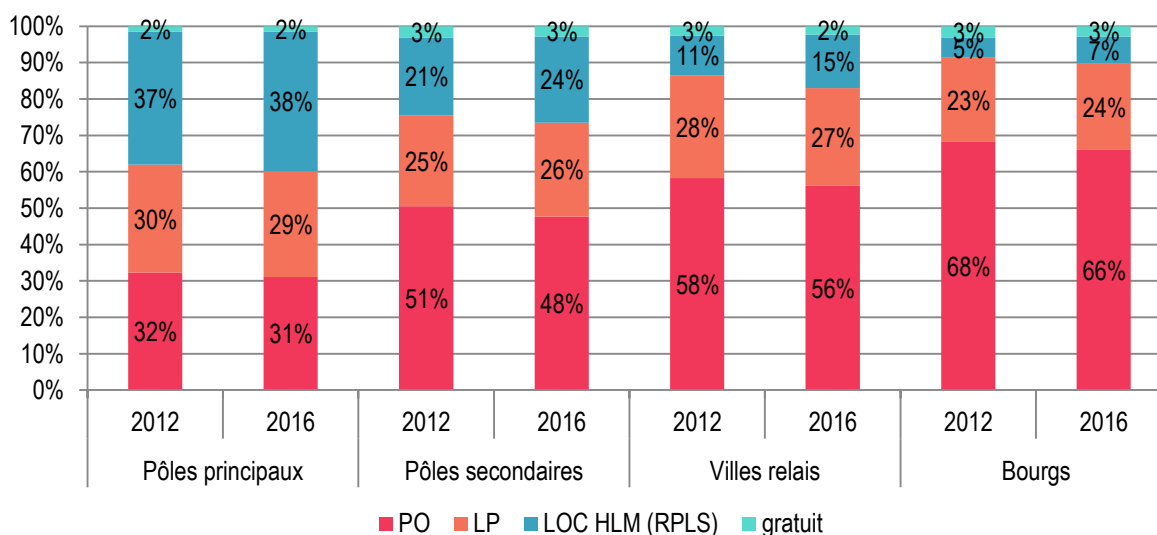
Conclusion sur l'adéquation de l'armature face aux vocations attribuées par le SAR sur la question du logement :

On constate au travers de l'évolution quantitative du parc de logements que :

- + Les **pôles principaux** restent en volume les secteurs qui concentrent le plus grand nombre de logements. Ils **répondent donc à leur vocation de zones préférentielles d'accueil**.
- + **Les pôles secondaires ont connu un essor moins important que celui des villes-relais dont le poids s'est même renforcé au 1^{er} janvier 2016 (25%)**. Ce constat est important car les villes-relais n'ont pas vocation à croître fortement. Ce phénomène interroge sur la dynamique des pôles secondaires (+8,2%) qui reste en retrait par rapport à la croissance constatée dans les villes-relais (+10,4%).
- + Les bourgs de proximité continuent de croître mais à un rythme modéré, attestant d'un développement répondant plus aux besoins locaux.

Enfin, les TRH, qui ne font pas partie de l'armature urbaine du SAR, ont pour vocation à limiter leur offre de logements uniquement pour répondre à la résorption d'habitats dégradés ou à la structuration de hameaux agricoles. La progression du parc de 2 519 logements sur 2012 – 2016 (+13,2%) interroge sur le respect de ce principe. En effet, cette augmentation du stock importante fait penser que la construction de logements ne s'est pas limitée à ces besoins, mais a sûrement permis l'accueil d'une nouvelle population.

Cette analyse est renforcée dès lors qu'un focus est réalisé sur l'évolution des statuts d'occupation par type d'armature. :



Évolution des poids par statuts d'occupation au regard de l'armature urbaine du SAR, source MAJIC / RPLS

La **part des propriétaires occupants** décroît sur tous les types d'armature, **mais reste supérieure à 50% sur les villes-relais et les bourgs de proximité**. Le taux de locataires du parc locatif privé progresse peu sur la période. Il est intéressant de s'attarder sur le poids des locataires du parc locatif social qui est celui qui

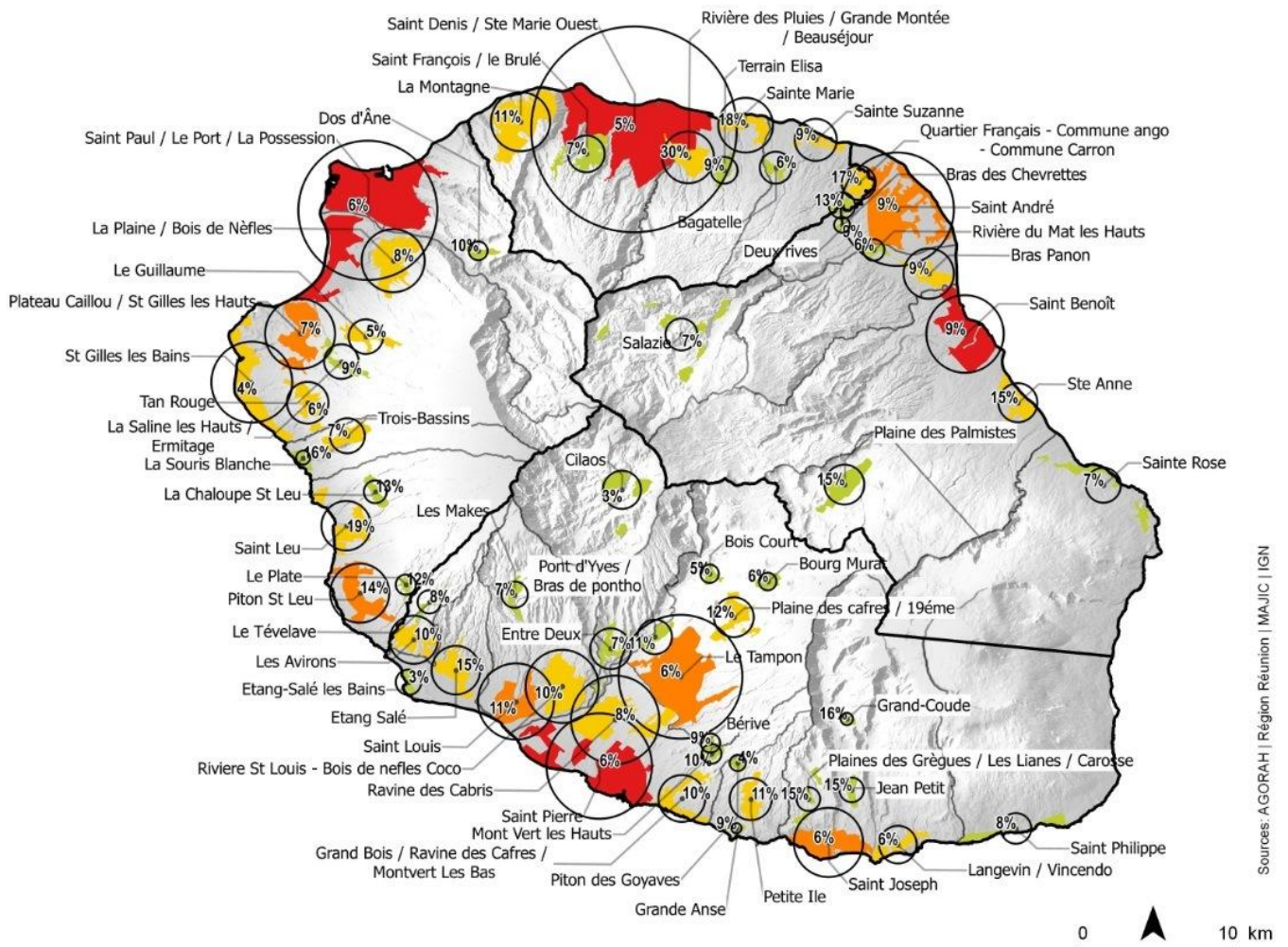
évolue le plus sur la période. C'est sur les pôles secondaires ainsi que les villes-relais que cette part progresse le plus passant de 21 à 24% sur les premiers et de 11 à 15% sur les seconds. Ces deux types d'armature sont donc ceux qui ont concentré le plus de logements locatifs sociaux nouveaux, après les pôles principaux.

Armature	PO	LP	LOC HLM	
			En %	En volume logements
Pôles principaux	+ 3,7%	+ 5,8%	+ 12,8%	4 424
Pôles secondaires	+ 4,5%	+ 14,6%	+ 22,8%	2 727
Villes-relais	+ 6,1%	+ 4,7%	+ 46,2%	3 509
Bourgs de proximité	+ 6%	+ 12,6%	+ 47,9%	679
Ensemble de l'armature	+ 5,1%	+ 7,9%	+ 20,4%	11 339

Taux de croissance 2012 – 2016 des statuts d'occupation au regard de l'armature urbaine du SAR, source MAJIC / RPLS

Ce dernier tableau indique la progression de chacun des statuts d'occupation sur la période 2012 – 2016 par type d'armature. Comme évoqué au-dessus, ce sont les villes-relais qui ont leur nombre de locataires du parc locatif social qui progresse le plus (+46,2%) avec les bourgs de proximité (+47,9% = 679 logements).

En effet, **3 509 logements locatifs sociaux supplémentaires ont été recensés sur la période largement devant l'augmentation de stock constatée sur les pôles secondaires (2 727 logements)**. Ceci questionne sur la production des bailleurs dans les villes-relais et de son adéquation avec les objectifs du SAR.



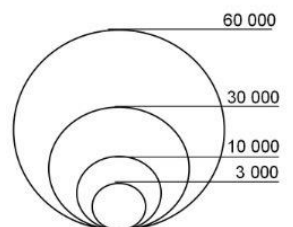
Sources: AGORAH | Région Réunion | MAJIC | IGN

Répartition et évolution entre 2012 et 2016 du parc de logements par polarité du SAR

La ville-relais « Rivière des Pluies / Grande Montée / Beauséjour » a le record de progression de son stock de logements avec +30%, soit quasiment 1 000 logements supplémentaires. Cette croissance est directement impactée par l'opération d'aménagement menée par CBO sur Beauséjour, fortement productrice de logements. À moindre échelle, c'est la même situation pour plusieurs polarités situées à l'Est de Saint-Denis : les ville-relais « Sainte-Marie » (+18%), « Quartier Français - Commune ange - Commune Carron » (+17%) et le bourg de proximité « Deux-rives » (+13%). Ces derniers profitent du report de population travaillant sur Saint-Denis et cherchant à se loger à des prix inférieurs de ceux pratiqués sur le pôle principal.

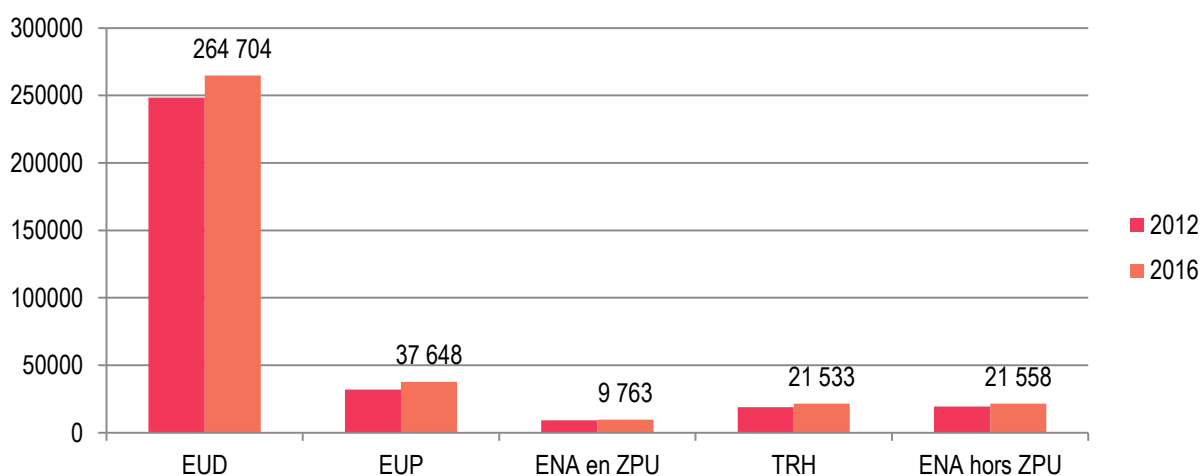
Dans l'Ouest, la croissance du stock de logements est la plus importante sur l'axe de la ville-relais « Saint-Leu » (+19%) au pôle secondaire « Saint-Louis » (+11%), en passant par le pôle secondaire « Piton-Saint-Leu » (+14%), les villes-relais « Les Aviron » (+10%) et « Étang-Salé » (+15%). L'effet route des Tamarins est ici clairement identifié. Dans le Sud, ce sont les bourgs de proximité des mi-pentes et des hauts qui progressent les plus : « Grand coude » (+16%), « Jean Petit » (+15%) et « Plaines des Grègues / Les Lianes / Carosse » (+15%).

Enfin dans l'Est, sur le littoral, seule la ville-relais « Sainte-Anne » progresse fortement (+ 15%). Le bourg de proximité « Plaine-des-Palmistes » connaît une croissance identique.



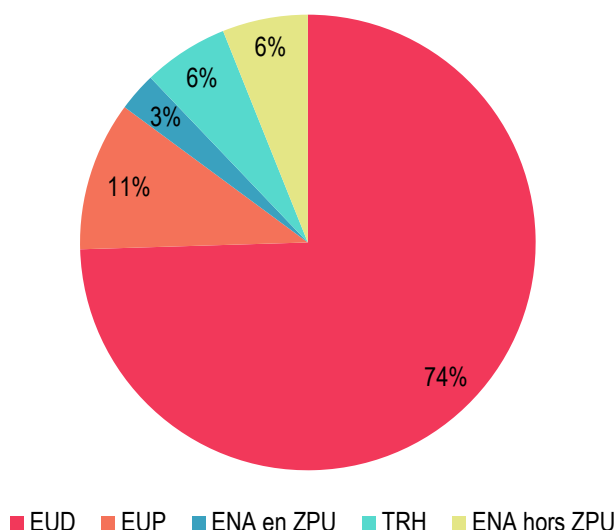
2) Les espaces urbains du SAR

Après l'analyse du parc de logements par type d'armature urbaine du SAR, une répartition des stocks est proposée par espaces urbains du SAR.



Répartition du parc de logements au regard des espaces urbains du SAR, source MAJIC

2016



Répartition du parc de logements au regard des espaces urbains du SAR, source MAJIC

L'espace urbain à densifier (EUD) concentre près de ¾ du parc de logements. Il diminue d'un point depuis 2012 au profit des espaces d'urbanisation prioritaire (EUP) qui représentent 11% du parc au 1^{er} janvier 2016. Logiquement, **les zonages AU des PLU, correspondant à l'EUP, s'urbanisent progressivement** (+17,5% de logements sur la période).

Deux questions découlent des données concernant les espaces naturels ou agricoles

qu'ils soient en ou hors ZPU. Le stock de logements dans ces espaces progresse de 6,2% (569 logements) en ZPU et de **10,8% (2 103 logements) hors ZPU**. Ces derniers représentent **21 533 logements** posant la question de l'adéquation des règlements d'urbanisme en vigueur avec ces habitations. Ces cas spécifiques peuvent être de l'habitat lié à l'activité agricole mais les volumes élevés ne peuvent être expliqués uniquement par cet élément.

3) Croissance du parc face aux objectifs du SAR

Comme vue précédemment, on peut comparer les évolutions de parc de logements sur La Réunion et par bassin de vie et les comparer aux objectifs de croissance prescrits dans le SAR.

Pour que ce soit réalisable, il est nécessaire de ramener les objectifs du SAR sur la période allant du 1^{er} janvier 2012 au 1^{er} janvier 2016, soit 4 années. 9 000 logements par an est l'objectif du SAR. Cela représente donc une production (neuf + renouvellement) de 36 000 logements à réaliser.

Une contribution différente est affectée pour chaque bassin de vie. Le tableau ci-dessous montre l'atteinte ou non des objectifs du SAR :

Bassin de vie	Objectifs SAR sur 4 ans	Évolution du parc sur 4 ans
NORD	7 000	6 386
EST	5 400	4 478
OUEST	9 600	6 201
SUD	14 000	10 061
LA RÉUNION	36 000	27 126

Comparaison entre les objectifs du SAR et l'évolution du stock de logements, MAJIC

Aucun des bassins de vie n'a son stock de logements qui évolue conformément aux ambitions du SAR. À noter que c'est sur l'Ouest et le Sud que le retard est le plus marqué.

La partie suivante poursuit ce développement afin de comparer la dynamique de construction avec ces mêmes objectifs du SAR. C'est la base SITADEL qui va permettre de réaliser cet exercice. Deux points à retenir :

- + L'analyse SITADEL se fait sur une période plus longue : 6 ans

- + SITADEL représente le volume de permis de construire, logements neufs ou réhabilitation. Il faut donc comparer ces données avec les objectifs correspondant dans le SAR : 9 000 logements à produire par an.

F. Objectif du SAR : 9 000 logements à construire par an à horizon 2030

1) Lien entre les sources MAJIC et SITADEL

D'une manière théorique, pour passer d'un parc de logements de 328 080 au 1^{er} janvier 2012 à 355 206 logements au 1^{er} janvier 2016, nous prenons les permis autorisés sur 4 ans, en 2011, 2012, 2013 et 2014 (hypothèse : permis n-1 réalisés en année n) et nous enlevons 10% correspondant à la perte entre les autorisés et les livrés. Ce qui donne :

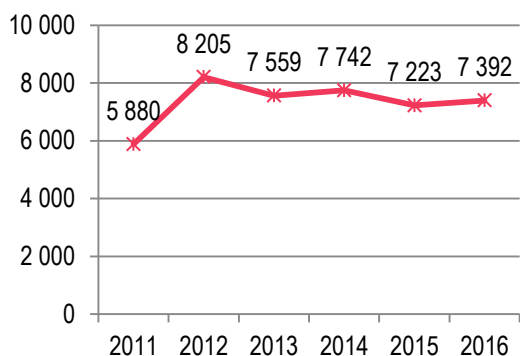
29 386 permis autorisés x 90% = 26 447 logements estimés livrés sur la période

Pour rappel avec MAJIC, ce sont 27 126 logements supplémentaires qui ont été comptabilisés. L'écart est donc de 679 logements en moins avec SITADEL.

Cette différence reste très faible et peut être due au renouvellement du parc. Ces éléments valident nos hypothèses méthodologiques précédentes retenues dans notre analyse et partagées avec le groupe de travail technique associé.

2) Dynamique de construction : chiffres-clés sur 6 ans

44 001 permis de construire ont été autorisés sur la période 2011 – 2016, en 6 ans.



Nombre de permis autorisés par année, SITADEL

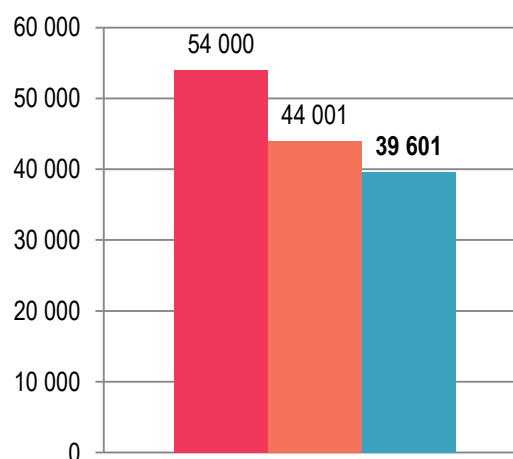
En dehors de 2011, le rythme moyen de permis autorisés est de l'ordre de 7 300 / 7 400 par an.

Comme énoncé dans l'état initial de l'environnement du SAR, après une période de construction de l'ordre de 9 000 logements par an entre 1999 et 2004, puis une production annuelle autour de 11 / 12 000 logements entre 2005 et 2008, portée par la défiscalisation, le marché s'est retourné à partir de la crise de 2008. La production privée s'est fortement ralentie, compensée par les VEFA en logement social, mais le niveau global est resté en-deçà des rythmes précédents.

3) Comparaison des objectifs du SAR avec la dynamique de construction

L'objectif à horizon 2030 est d'atteindre une production de 180 000 logements, soit **9 000 logements par an sur 20 ans**, dont 7 000 en production neuve / 2 000 en renouvellement, et 40% de logements locatifs sociaux. Si l'on ramène cet objectif sur la période observée, on

va comparer les permis autorisés sur la période 2011 – 2016 compris, soit 6 années, qui ont impactés le parc de logements sur la période du SAR. Ces chiffres de construction sont ainsi mis au regard des objectifs du SAR : 9 000 logements neufs par an, soit 54 000 logements à construire.



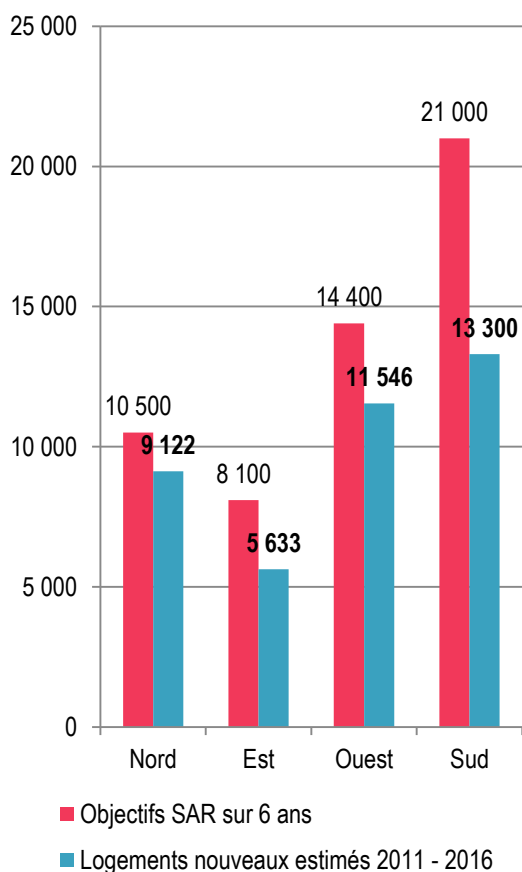
- Objectifs SAR sur 6 ans
- PC autorisés 2011 - 2016
- Logements nouveaux estimés 2011 - 2016

Comparaison entre les objectifs du SAR et l'estimation des logements livrés, SITADEL

À l'échelle de La Réunion, on observe que les objectifs du SAR ne sont pas respectés. Il manquerait un peu plus de **14 000 logements supplémentaires** pour répondre aux besoins estimés dans le cadre du SAR sur les 6 premières années. Ce sont 39 601 logements nouveaux qui ont été réalisés suite aux 44 001 permis autorisés, soit une moyenne annuelle de **6 600 logements face aux 9 000 fixés en tant qu'objectifs par le SAR.**

Ce constat est-il différent à l'échelle des bassins de vie ? La répartition par bassin de vie a-t-elle été respectée ?

C'est ce qui fait l'objet du graphique ci-après :



Comparaison entre les objectifs du SAR et l'estimation des logements livrés par bassin de vie, SITADEL

Ce n'est en effet pas le même constat en fonction des bassins de vie :

- + Le Nord a un retard limité par rapport à ses objectifs (1 379 logements),
- + L'Est et l'Ouest ont un retard plus significatif, autour de 2 500 logements manquants,
- + Le Sud accuse un différentiel important avec ses objectifs, 7 700 logements non réalisés, malgré les 13 300 logements construits, chiffre le plus important des bassins de vie.

Bassin de vie	Poids par bassin des objectifs SAR	Contribution de chaque bassin à la construction
NORD	19%	23%
EST	15%	14%
OUEST	27%	29%
SUD	39%	14%

Répartition par bassin des objectifs du SAR et de la dynamique de construction, SITADEL

Dans la réalité, le Nord et l'Ouest sont sur-représentés par rapport aux poids définis dans la répartition des objectifs de production du SAR. L'Est respecte quasiment le niveau et c'est encore une fois sur le Sud que l'écart constaté est le plus important.

Pour rappel, **le locatif social a assuré près de 41% de cette production** sur la période récente du SAR. Ce point est plus amplement développé dans le rapport « Retrouver un marché du logement adapté à la demande et mettre la priorité sur la production de logement social ».

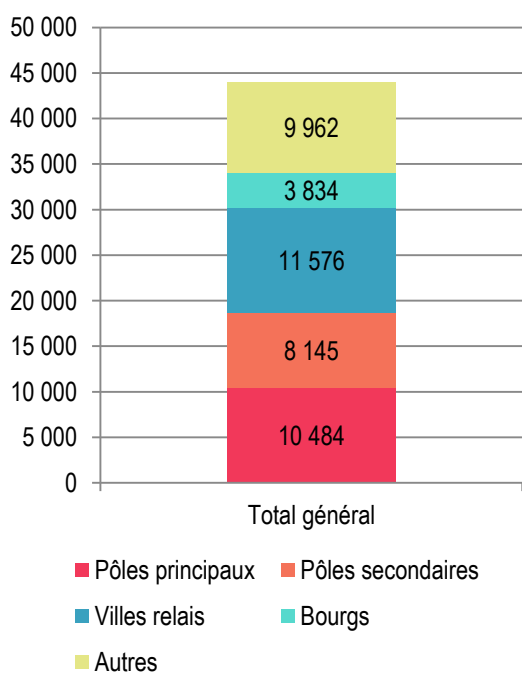
Les conclusions liées à ces données ne doivent pas être trop vite formulées. En effet, les estimations des besoins en logements, dont ont découlé les objectifs de production par bassin, se sont basées sur une **hypothèse de croissance de population où La Réunion atteindrait le million d'habitants en 2030**. La dernière projection de l'INSEE montre que cet objectif ne sera pas atteint avant 2037 (cf. État initial de l'environnement de ce rapport).

Il convient donc de **relativiser ces constats**. Une étude, lancée par la DEAL, plus complète et plus fine, d'évaluation des besoins par intercommunalité, a débuté au mois de décembre 2017 par l'INSEE. Elle va permettre, au cours de l'année 2018, d'affiner l'évaluation du nombre de logements à produire par territoire.

4) Permis de construire et armature urbaine

Le nombre de permis de construire autorisés sur la période par type d'armature urbaine amène aussi des réflexions. Pour information la catégorie « Autres » comprend :

- + Les TRH (7% des permis),
- + Les espaces naturels ou agricoles (ENA) hors ZPU (2,7% des permis),
- + Les données non géolocalisées à l'échelle de l'armature ou des espaces urbains du SAR, qui représentent 12,9% des permis.



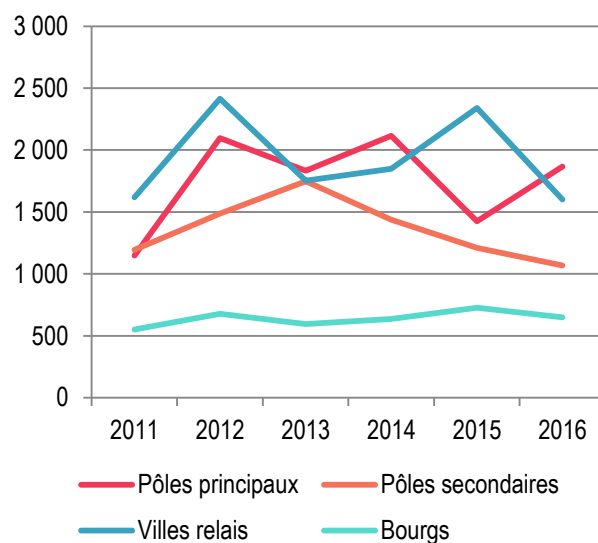
Répartition des permis autorisés par type d'armature du SAR, SITADEL

Répartition des permis autorisés par type d'armature :

- + 24% des permis autorisés dans les pôles principaux
- + 19% dans les pôles secondaires
- + 26% dans les villes-relais
- + 9% dans les bourgs de proximité

On constate que **les villes-relais concentrent plus de permis autorisés que tout autre type d'armature. Les pôles secondaires arrivent loin derrière**, phénomène venant encore confirmer l'analyse de l'évolution des stocks de logements réalisés auparavant et l'inadéquation avec la vocation de ces derniers.

Quand on analyse le nombre de permis de construire autorisés par année et par type d'armature, ce constat est encore plus marqué.



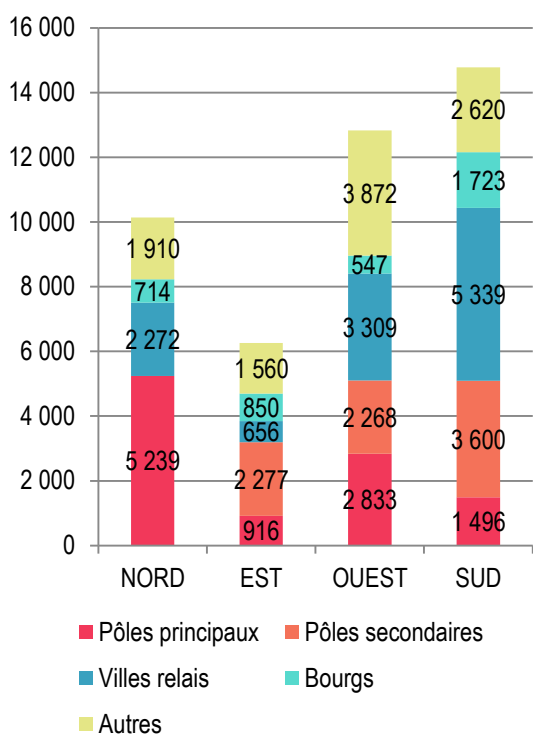
Nombre de permis autorisés par année et par type d'armature, SITADEL

Ce qui frappe directement sur ce graphique, c'est la **chute des permis autorisés sur les pôles secondaires depuis 2013 : - 39% en 3 ans.**

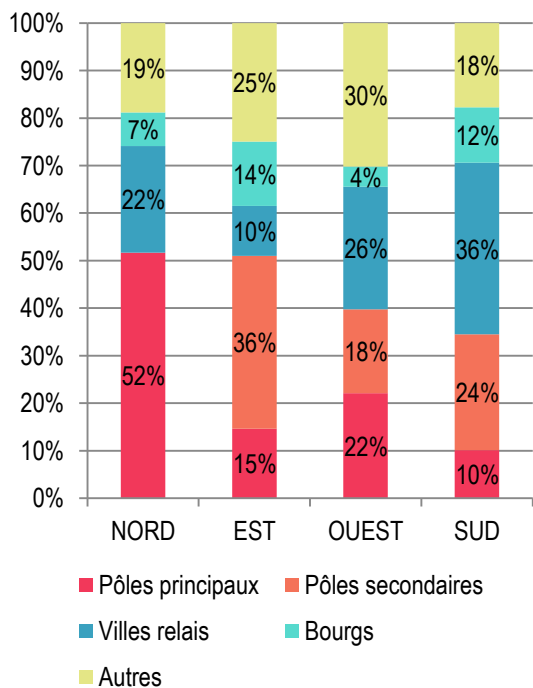
Un autre élément significatif est **la part des permis autorisés dans les villes-relais atteignant 32% de l'ensemble des permis en 2015**, alors qu'elle est de 26% sur la période.

L'ensemble de ces éléments interrogent encore une fois sur la dynamique en cours sur les villes-relais, bien plus forte du constat réalisé sur les pôles secondaires, alors que le SAR préconise l'inverse.

Nous allons désormais décrire si ces tendances se confirment sur l'ensemble des bassins de vie ou s'ils sont spécifiques à certains territoires.



Répartition des permis autorisés (en volume) par type d'armature du SAR, SITADEL

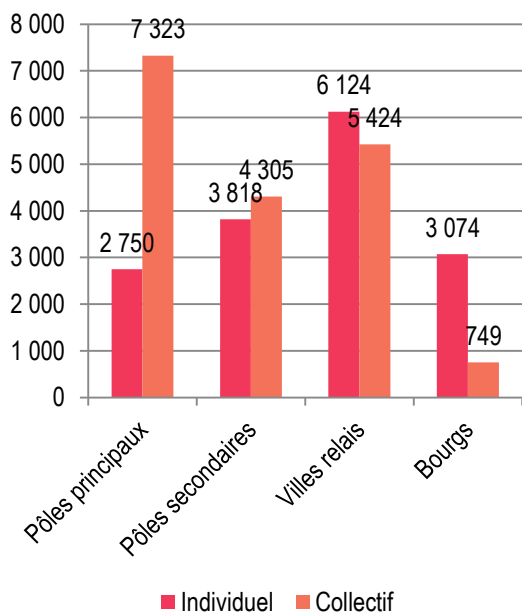


Répartition des permis autorisés (en %) par type d'armature du SAR, SITADEL

Le « couple » **pôle principal + pôle secondaire dépasse les 50% en ce qui concerne le Nord** (pas de pôle secondaire sur le bassin de vie) **et l'Est**. Par contre, pour **l'Ouest et le Sud, ces mêmes types d'armature représentent « seulement » 40% et 34%** de l'ensemble des permis autorisés sur la période. Et ce, au profit très majoritairement **des villes-relais, qui dans les deux cas dépassent largement les volumes de permis autorisés dans les pôles secondaires, représentant respectivement 26% et 36% de la dynamique de construction sur ces 6 dernières années.**

On note aussi un fait marquant sur l'Est : **le seul pôle principal Saint-Benoît produit seulement 15% des permis autorisés de l'Est contre 36% pour le seul pôle secondaire qu'est Saint-André**. Sur 3 193 permis autorisés sur ces deux centralités, 2 277 le sont sur Saint-André. Ce déséquilibre fait écho au débat qui a eu lieu lors de l'écriture du SAR pour déterminer à quel type d'armature du SAR rattacher ces deux communes. À ce stade, 6 années après l'approbation du SAR, il est donc clairement montré que **le pôle secondaire « Saint-André » a une dynamique de construction bien plus importante que le pôle principal « Saint-Benoît »**. Le SAR n'a pas influé sur les tendances passées et **le manque d'attractivité de Saint-Benoît reste à ce jour un enjeu majeur pour le territoire de l'Est.**

Enfin, pour conclure sur la caractérisation de la production de logements en fonction de l'armature urbaine, il est intéressant d'analyser la répartition des permis autorisés en distinguant les maisons, les appartements, complétés des résidences pour un faible pourcentage.



Répartition des permis autorisés en individuel / collectif par type d'armature du SAR, SITADEL

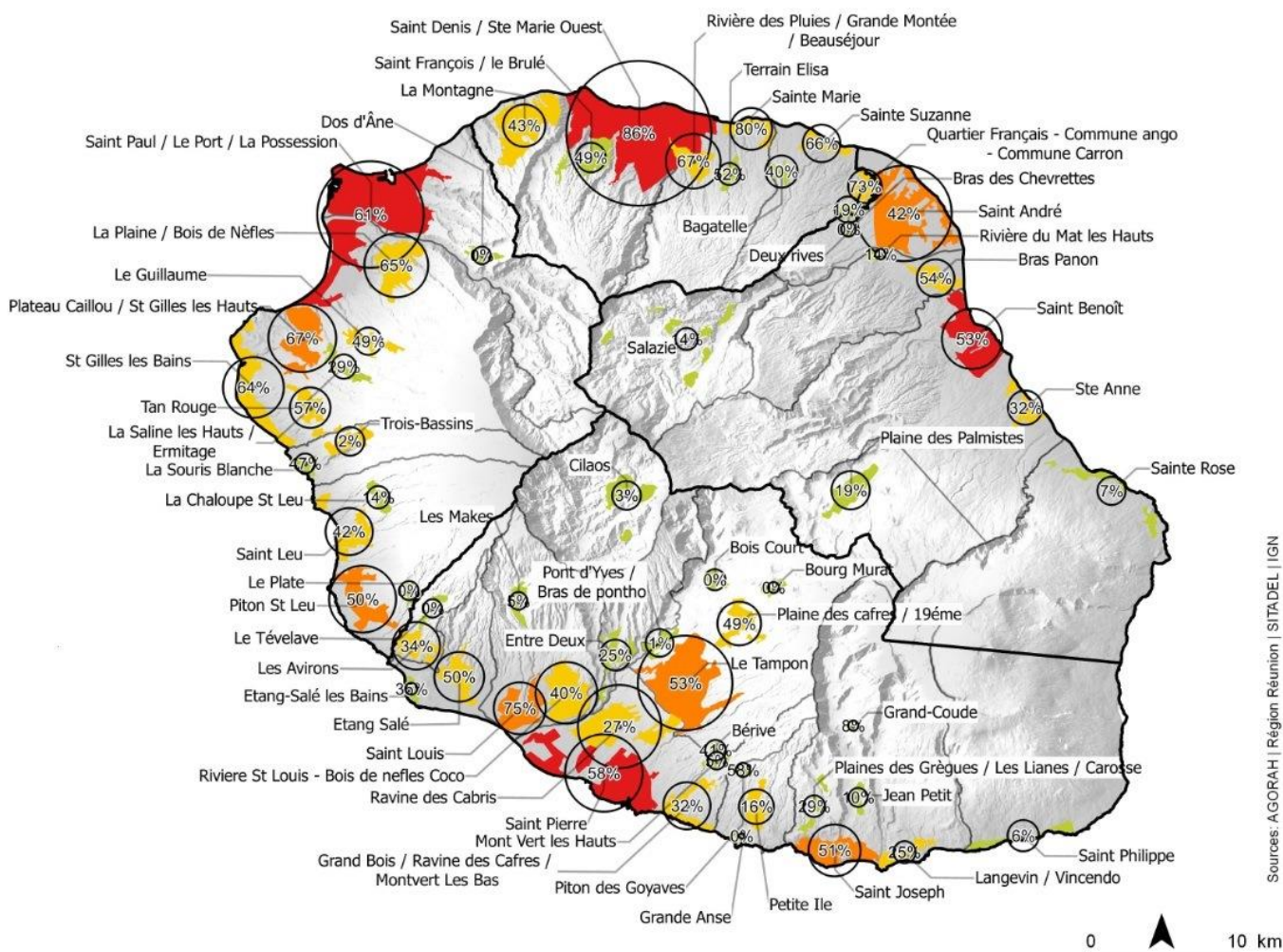
Au global, l'individuel représente 49% des permis autorisés, le collectif 50%, le 1% étant des résidences. On assiste donc à un **rattrapage du collectif sur l'individuel** qui pour rappel ne représente que 35% au 1^{er} janvier 2016. Pour rappel, en 2008, la part du collectif dans la construction atteignait 60% en lien avec les produits générés par la défiscalisation. Cette part a donc diminuée depuis.

33% du collectif se produit dans les pôles principaux. Sa part est majoritaire dans les pôles secondaires alors qu'elle devient minoritaire dans les villes-relais et les bourgs de proximité.

Pour information, dans les TRH, l'individuel représente 83% des permis autorisés.



Construction d'un immeuble collectif à La Possession, crédit photo AGORAH



Sources: AGORAH | Région Réunion | SITADEL | IGN

Dynamique de construction entre 2011 et 2016 (compris) par polarité du SAR

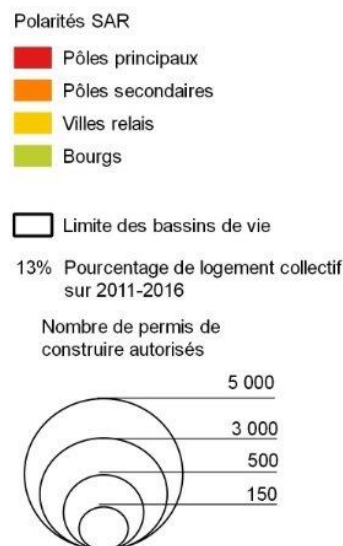
Le pôle principal « **Saint-Denis / Sainte-Marie Ouest** » représente à lui seul **12% des permis autorisés** en 6 ans depuis 2011 (5 239), dont 86% en collectif.

À l'Ouest, c'est le pôle principal « **Saint-Paul/ Le Port / La Possession** » qui est le plus dynamique, avec 2 833 permis autorisés.

Ensuite, **deux pôles secondaires se démarquent particulièrement** : « **Saint-André** » et « **Le Tampon** » tous les deux plus dynamiques que les pôles principaux des bassins de vie auxquels ils sont rattachés : « **Saint-Benoît** » et « **Saint-Pierre** ».

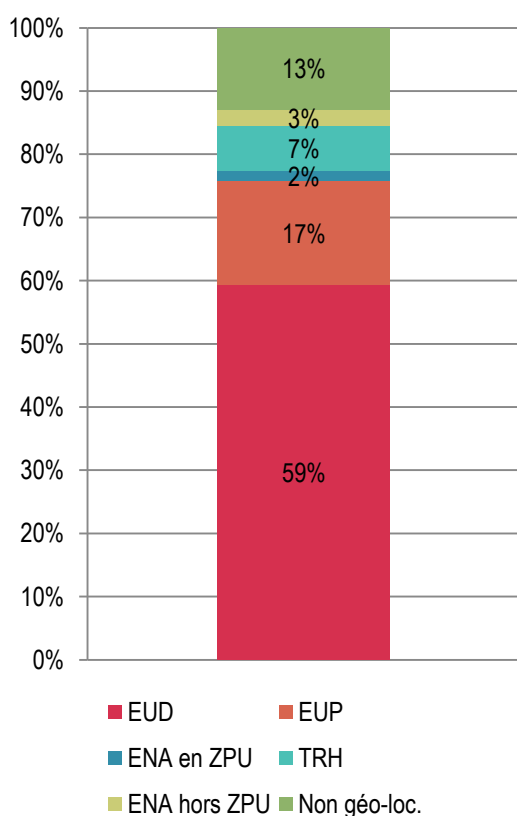
L'**effet route des Tamarins**, déjà évoqué auparavant, est aussi constaté pour l'ensemble des villes-relais qui sont localisées à proximité.

Dans le Sud, la dynamique de construction sur Saint-Pierre est relativement faible. Mais il est à noter qu'un projet d'envergure, la **ZAC Pierrefonds Village**, va permettre de générer une production de logements importante.



G. Au moins 50 % des logements nouveaux projetés sur le territoire des communes devront être réalisés dans les espaces urbains à densifier identifiés

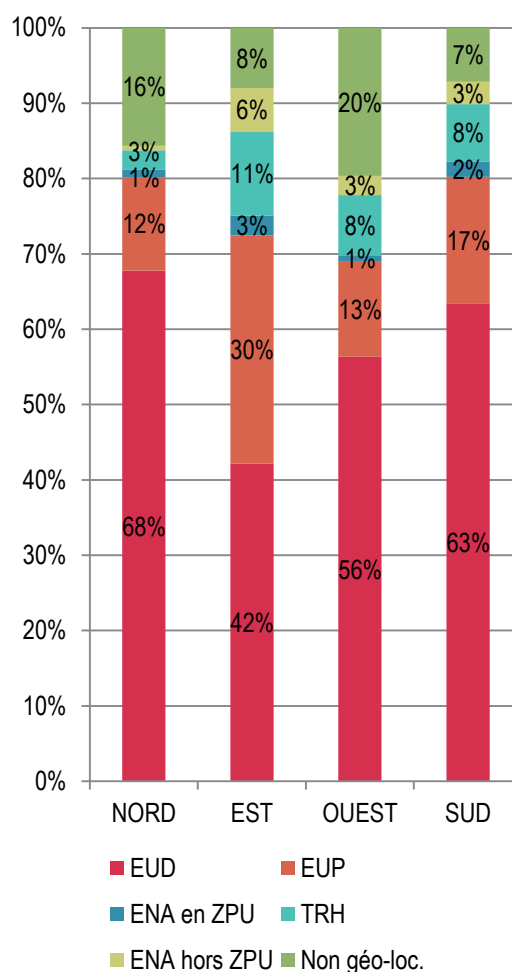
Pour rappel, sont considérés en tant qu'espace urbains à densifier tous les zonages U des PLU en vigueur, à date de décision favorable des permis de construire. L'objectif du SAR, au travers de cette prescription, est bien de densifier le tissu urbain existant avant de permettre les extensions urbaines.



Répartition des permis autorisés (en %) par espaces urbains du SAR, SITADEL

À l'échelle régionale, 59% des permis de construire sont localisés dans l'EUD. L'objectif global est donc respecté.

Quand on zoome à l'échelle des bassins de vie, on s'aperçoit rapidement de que cet objectif varie en fonction des territoires observés.



Répartition des permis autorisés (en %) par bassins de vie et espaces urbains du SAR, SITADEL

En effet, sur l'Est cet objectif n'est pas atteint : seulement 42% des permis autorisés sont localisés dans l'EUD, contre 30% dans l'EUP et 11% dans les TRH. Il est à noter que 6% des permis sont accordés dans des espaces naturels ou agricoles hors ZPU, pourcentage le plus élevé des bassins de vie.

Ce dernier chiffre, ainsi que l'ensemble des permis autorisés en ENA en et hors ZPU, interrogent sur la mise en compatibilité des PLU avec le SAR. À l'origine, un délai de 3 ans est accordé afin de réaliser cette mise en

compatibilité. Mais on sait que certains PLU sont toujours en cours de révision et ne seront approuvés qu'en 2018.

Enfin, la question des TRH ressort aussi particulièrement. Ils ont une dynamique importante, mise à part dans le Nord, représentant entre 8 et 11% des permis autorisés sur les trois autres bassins de vie. Il

conviendra de mieux « encadrer » leur développement dans les futurs documents d'urbanisme compatibles au SAR afin de respecter la limitation de l'offre en logements aux seuls critères évoqués dans le SAR (sortie d'indignité et structuration de hameaux agricoles).

H. Principaux éléments à retenir de l'analyse de la sous-orientation A1

- + Un accroissement du parc de logements (+8,3%) moins rapide qu'avant 2011, quasiment 50% d'individuel et 50% de collectif.
- + Une évolution forte du parc dans les villes – relais (+10,4%) par rapport aux pôles secondaires et les TRH (+13,2%) :
 - Villes – relais dans l'Ouest et le Sud.
 - TRH dans l'Est, dans une moindre mesure dans l'Ouest et le Sud.
- + 59% des permis autorisés sont localisés en EUD, sauf sur la CIREST (42%).
- + Une réponse aux besoins insuffisante au regard des objectifs du SAR (39 600 contre 54 000 logements sur 6 ans) à relativiser avec la baisse de la croissance démographique envisagée dans les nouvelles projections.
- + Cas spécifique : sur-représentation du pôle secondaire de Saint-André dans l'Est face au pôle principal de Saint-Benoît.

Des équipements et des services adaptés à l'armature urbaine

En 2011, le constat mettait en lien l'éclatement de l'armature urbaine, la hiérarchisation des niveaux de service et d'équipements restant à développer et la poursuite de la périurbanisation pour expliquer une répartition inégale des équipements et des services sur le territoire.

Il était fait également état d'une couverture en équipements publics (scolaire, santé, culture, sport, ...) dans l'ensemble satisfaisante suite à de gros efforts d'investissements consentis depuis le SAR de 1995. D'autant plus que les besoins se ralentissent compte tenu des évolutions démographiques prévues.

Les principaux constats établis sont les suivants :

- + Inégalités et disparités territoriales dans la répartition des équipements et des services
- + Zones les mieux dotées en équipements structurants : les bas, les pôles urbains attractifs (Cf carte de la répartition des grandes surfaces commerciales de 2007)

- + Sous-équipement pour les mi-pentes les Hauts et les quartiers ruraux (accessibilité et dépendance fonctionnelle)
- + Une couverture en équipements publics (scolaires, sportifs et de santé) satisfaisante dans l'ensemble
- + Priorité pour les équipements de formation notamment l'Université (16 000 étudiants en 2005/2006)
- + Secteur de la santé : CHRU, projet de Centre Hospitalier Régional (Sud réunion et centre de Saint-Denis)
- + Secteur de la culture : progrès notables réalisés avec une attente sur le renouvellement de certaines structures comme le musée Stella Matutina

Toutefois, le SAR de 2011 comporte des éléments peu précis sur le volet équipement et service, notamment très peu d'éléments chiffrés, les objectifs attendus ne sont pas quantifiés. Enfin, il est fait état d'attentes et d'axes d'amélioration sans éléments préalables de définition sémantique (qu'est-ce qu'un équipement ou un service ?), de précision sur les typologies (grands équipements, proximité, ...), ou encore sur les niveaux d'attente (satisfaisant, ...).

Les deux orientations à traiter sur la question des équipements et des services sont :

- + **Développer une offre de services adaptée à l'armature hiérarchisée**
- + **Poursuivre l'amélioration de desserte en équipements de proximité notamment dans les bourgs à mi-pentes et les Hauts**

Cette analyse va d'abord s'attacher à apporter des compléments sémantiques et méthodologiques afin d'être en mesure d'évaluer au mieux les évolutions entre 2005 et 2017, puis de faire une analyse de ces changements.

A. Approche méthodologique à propos des équipements et des services

1) Préconisations de lecture et d'interprétation des chiffres

En préalable, les chiffres fournis dans le cadre de cette analyse indiquent le nombre d'équipements par commune, par polarité ou par bassin de vie. La méthode utilisée ainsi que la méthodologie de recensement peut présenter des biais au niveau de l'interprétation. En effet, certains équipements se voient regroupés sous un seul et même équipement. 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 induire des biais dans 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 de la petite enfance de la collectivité mais qui affiche un taux d'équipements supérieurs pour la seconde commune.

De plus, on parle dans le cadre de cette analyse d'équipements recensés et non créés ou ouverts entre deux pas de temps. En effet, des omissions entre deux dates de collecte, des changements

méthodologiques ou encore de nouveaux équipements recensés peuvent augmenter de façon artificielle le nombre d'équipements sur une commune.

Enfin, les estimations de population faites pour les différentes polarités de l'armature urbaine du SAR sont à prendre avec beaucoup de précaution. En effet, les découpages de l'armature du SAR ne se recoupent pas avec les IRIS permettant le calcul des populations par l'INSEE. De ce fait, l'AGORAH a utilisé la base de données MAJIC afin d'obtenir le nombre de logements sur ces polarités auquel il a été couplé un nombre moyen de personnes par logement. Ces éléments fournissent ainsi des masses de population par polarité urbaine du SAR mais cette méthode de calcul présente des biais à ne pas négliger. L'utilisation de ces chiffres devra donc être faite avec la plus grande vigilance.

2) Point sémantique et méthodologique

Que ce soit dans la partie Diagnostic – État initial de l'environnement, les objectifs et orientations ou préconisations, aucune définition n'est apportée dans le SAR tant sur la distinction entre équipements et services, que sur leur typologie (élevé, vocation locale élargie, proximité, services essentiels...). La première partie de cette analyse proposera des définitions afin de déterminer un cadre permettant une analyse comparative entre 2005/2011 et 2017 quantitative et qualitative.

De plus sur le territoire, deux bases de données sur les équipements et/ou les services coexistent : celle de l'INSEE et celle de l'AGORAH. Ces deux bases de données ne recensent pas les mêmes éléments, aussi les choix méthodologiques faits ont dû être précisés.

Qu'entend-t-on par équipement ? :

« Le terme équipements collectifs recouvre l'ensemble des constructions publiques ou privées affectées à une activité de service au public : cela concerne des équipements administratifs mais aussi les établissements scolaires, ainsi que les équipements publics ou privés qui assurent une fonction dans les domaines suivants : santé, culture, action sociale, sport, loisirs, tourisme, etc. (...) » ; qu'il en résulte que, pour l'application de ces dispositions, ont le caractère d'équipement collectif les constructions affectées à une activité de service au public, notamment dans le domaine de l'action sociale ;

Dans son bulletin de juillet 1999, le Ministère précisait que le terme « équipements collectifs » désigne « l'ensemble des installations, des réseaux et des bâtiments qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises les services collectifs dont elles ont besoins » (Mémento « Plan d'occupation des sols-règlement », BO du ministère de l'équipement, juillet 1999. Et au nombre des équipements collectifs figurent : les équipements d'infrastructures, et les éléments de superstructures.

Et, la jurisprudence est venue, implicitement, ajouter un élément de définition tiré de la finalité de l'équipement collectif. Dans une décision du 23 novembre 2005 « Commune de Nice », le Conseil d'État a jugé qu'un complexe cinématographique ne constitue pas un équipement collectif au regard de sa nature

commerciale, « alors même qu'elle est destinée à recevoir un public important et qu'elle relèverait d'une activité culturelle » (CE 23 novembre 2005 Commune de Nice, req. n° 262105).

Implicitement la Haute Juridiction considère qu'un tel équipement, complété en l'espèce par des boutiques et des restaurants n'est pas un équipement collectif au sens du droit de l'urbanisme, dès lors qu'il ne poursuit pas un but d'intérêt général.

Il en résulte par conséquent que :

- + un équipement collectif doit assurer un service d'intérêt général destiné à répondre à un besoin collectif d'une population
- + il peut être géré par une personne publique ou privée
- + son mode de gestion peut être commercial, associatif civil ou administratif ²

François Guillaume assimilait l'équipement public à « un ouvrage immobilier relevant des compétences normales d'une collectivité publique et destiné à l'usage et au bénéfice du public ». Quant à Gilles Pélissier, dans sa note sous l'arrêt de la cour administrative d'appel de Versailles du 19 janvier 2006 « Fondation Méquignon » (Collectivités territoriales-Intercommunalités 2006, commentaire 39), il estimait qu'un équipement public est un « ouvrage nécessaire à l'exécution par la collectivité de ses missions de service public » ³.

Pour l'INSEE, « un équipement est un lieu d'achat de produits ou de consommation de services. Les équipements répertoriés dans la base permanente

2 <https://www.village-justice.com/articles/Equipement-collectif-droit-urbanisme,14110.html>

3 https://blogavocat.fr/space/david.deharbe/content/les-notions-d-equipements-collectifs-et-publics-dans-la-jurisprudence-administrative---des-clarifications-attendues--_a69d5dba-040d-480c-a58d-6d821c0a8ab5

gérée par l'INSEE relèvent de six domaines (services aux particuliers, commerce, enseignement, santé-social, transport, sport, loisirs et culture) et sont regroupés en trois gammes, selon leur fréquence sur leur territoire et la proximité du service rendu»⁴.

Qu'entend-t-on par service ? :

« Le service public remplit quatre fonctions principales. On distingue les services publics à finalité d'ordre et de régulation (la défense nationale, la justice, la protection civile, les ordres professionnels, ...), ceux ayant pour but la protection sociale et sanitaire (Sécurité sociale, service public hospitalier, ...), ceux à vocation éducative et culturelle (enseignement, recherche, service public audiovisuel, ...) et ceux à caractère économique⁵».

On entend également par cette terminologie les services rendus à la population comme les professionnels de la santé (médecins, infirmiers, kinésithérapeutes, ...), les professionnels de l'automobile (garagistes, pompistes, ...), les commerces (grandes ou moyennes surfaces alimentaires, surfaces de vente spécialisées, ...), etc.

La base des équipements de l'AGORAH ne recense pas les services avec un caractère économique, les professions libérales, les petits commerces. Toutefois, l'agence dispose d'une base de données mise à jour en 2016 sur les surfaces commerciales alimentaires de plus de 500 m² et s'appuiera également sur les données de la CCIR concernant ce dernier volet.

3) Deux bases de données différentes mais complémentaires :

Sur le territoire, deux bases de données fournissent des éléments sur les équipements et les services :

- + la base des équipements de l'AGORAH existante depuis 2005, dont la méthodologie a été revue en 2013 et le dernier recensement date de 2015
- + la Base Permanente des Équipements (BPE) de l'INSEE qui recense annuellement les équipements et les services

La base des équipements de l'AGORAH

La base des équipements de l'AGORAH existe depuis 2001. Elle a été actualisée en 2005 dans le cadre de la révision du SAR. Depuis sa refonte méthodologique de 2013, **elle comprend 9 thématiques déclinées en 85 sous thématiques. Ce recensement concerne les équipements publics, ouverts au public (ERP) ou d'intérêt public.** Contrairement à la BPE de l'INSEE, elle ne recolle pas les lieux de consommation ou de services aux particuliers.

L'objectif de la base des équipements de La Réunion est de proposer une base de tous les équipements géolocalisés à plusieurs échelles territoriales à savoir : l'emprise foncière, l'IRIS, la commune, l'EPCI et la Région. Ces données, construites et actualisées grâce aux connaissances d'acteurs de terrain, proposent donc aux professionnels de l'aménagement une vision stratégique de La Réunion.

⁴ Direction départementale des Territoires - Portraits du Cher – Équipements et services au public - 2015

⁵ <http://www.vie-publique.fr/decouverte-institutions/institutions/approfondissements/notion-service-public.html>

En 2017, **4 302 équipements** ont été recensés soit 113 équipements ajoutés par rapport au recensement de 2015 (modification des surfaces, des intitulés, ajouts d'équipements, ...).

Soit une moyenne régionale de **5,1 équipements pour 1 000 habitants en 2017**.

Dans le cadre de cette étude relative à l'évaluation de la mise en œuvre du SAR, il a été acté en réunion technique que la date de référence serait l'année 2005. En effet, il s'agit de la date de mise à jour de la base des équipements de l'AGORAH, ayant servi de référence pour l'état initial de l'environnement du document de planification régionale.

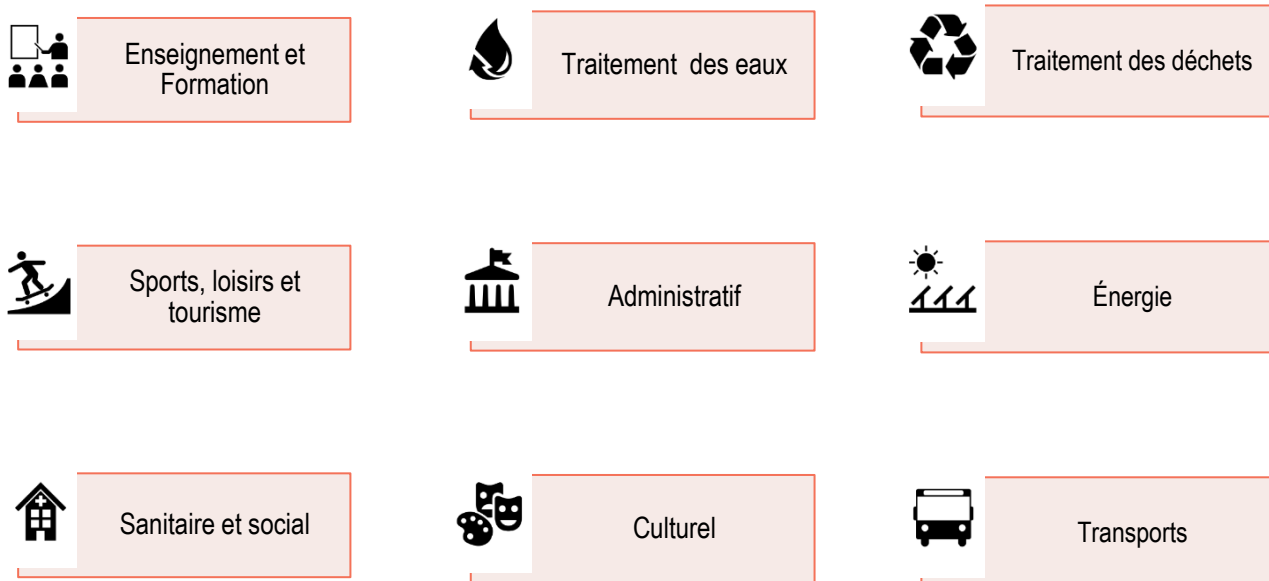
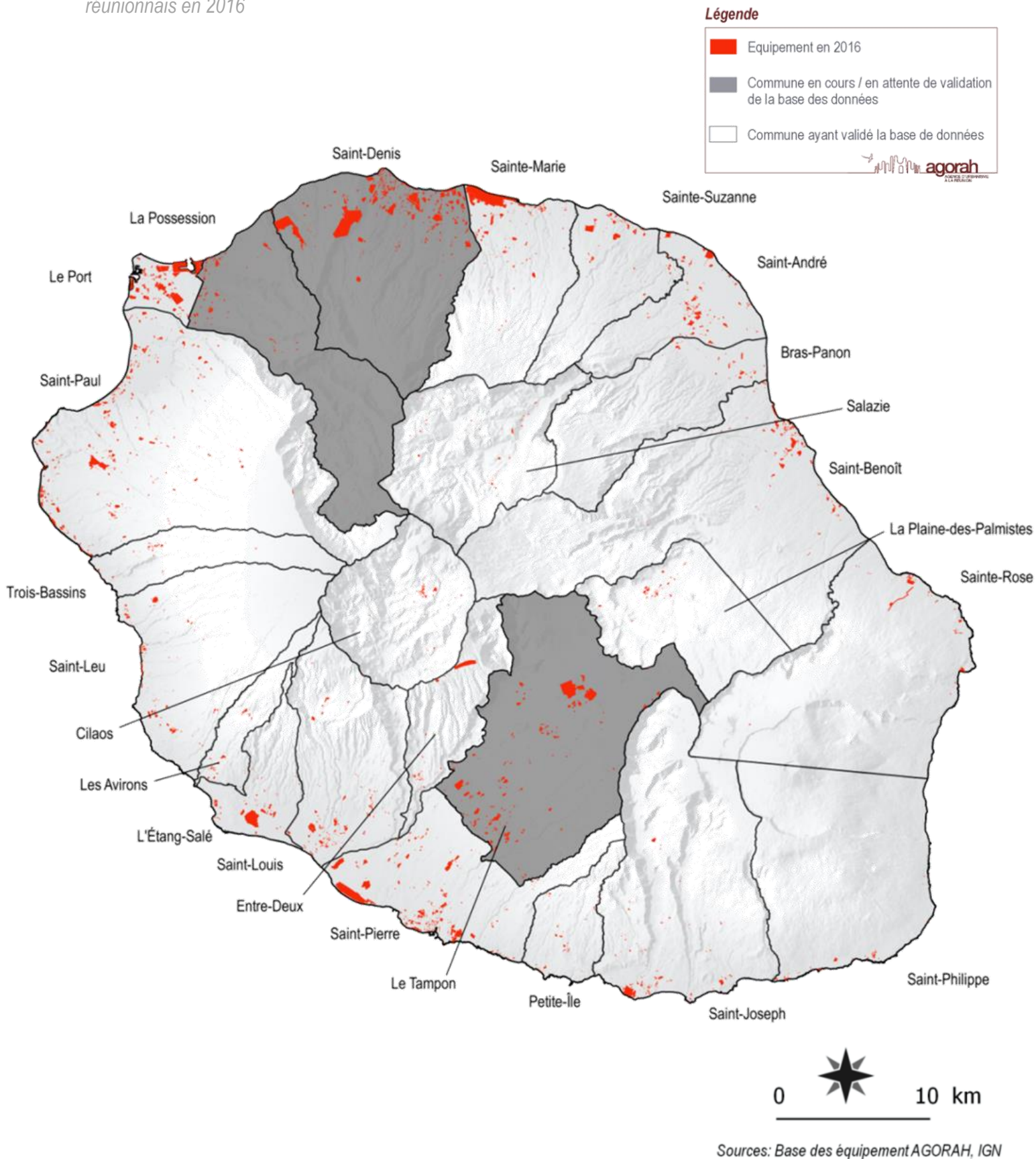


Figure 1 : les 9 thématiques de la base des équipements de l'AGORAH

Figure 2 : Les équipements sur le territoire réunionnais en 2016



La Base Permanente des Équipements (BPE) de l'INSEE

De son côté, l'INSEE intègre dans sa base permanente des équipements sept domaines dont certains ont été regroupés :

- + services aux particuliers
- + commerce
- + enseignement
- + service de santé / fonctions médicales et paramédicales
- + action sociale
- + tourisme et transport
- + sport/ loisirs et culture

La BPE est plus complète sur les volets services aux particuliers (Réparation automobile et de matériel agricole, Maçon, Plâtrier/ peintre, Menuisier/ charpentier/ serrurier, Plombier/ couvreur/ chauffagiste, ...), Santé (Infirmier, Masseur kinésithérapeute, Sage-femme, Orthophoniste, ...) et commerces (Supermarché, Librairie/ papeterie/ journaux, Magasin de vêtements, Magasin d'équipements du foyer, Magasin de chaussures, ...) que la base des équipements de l'AGORAH.

De même et contrairement à cette dernière, la BPE ne prend pas en compte les champs relevant du traitement des eaux, du traitement des déchets, du transport et de l'industrie/énergie.

Sur le volet transport, seules les gares et gares routières sont recensées dans la BPE.

Enfin, il est précisé comme point limitant que les gammes d'équipements sont susceptibles d'évoluer chaque année pour une nouvelle version de la BPE. De fait, il peut être difficile de comparer les évolutions entre deux années.

Par conséquent, il a été acté en réunion technique que la base des équipements de

l'AGORAH serait principalement utilisée pour la comparaison entre 2005 et 2017. La BPE de l'INSEE pourra être sollicitée en complément de la base équipements de l'agence.

4) Les gammes d'équipements

Pour procéder à un état des lieux de la répartition de l'offre d'équipements et de services entre 2005 et 2017, mais également d'analyser leur aire d'influence, il s'avère nécessaire de procéder à une première étape méthodologique de hiérarchisation des équipements et des services.

En effet dans le SAR de 2011, il est fait mention de niveau de services et d'équipements en fonction de l'armature urbaine tels que :

- + pour les pôles principaux : niveau de services et équipements élevé
- + pour les pôles secondaires : équipements à vocation locale élargie
- + pour les villes relais : services, équipements et emplois de proximité
- + pour les bourgs de proximité : services essentiels à la population

Or, ce découpage ne donne aucune précision sur les services et les équipements auxquels il se réfère, ni la méthodologie employée pour les hiérarchiser.

Selon l'INSEE, les équipements répertoriés dans la BPE peuvent être regroupés en trois gammes selon leur fréquence sur le territoire et la proximité du service rendu. Pour l'année 2016, elle se décompose ainsi :

- + **la gamme de proximité** comporte 27 équipements : poste, banque-caisse d'épargne, épicerie supérette, boulangerie, boucherie, enseignement du premier degré, médecin omnipraticien, pharmacie, taxi, ...

- + **la gamme intermédiaire** correspond à 36 équipements : police gendarmerie, supermarché, librairie, collège, laboratoire d'analyses médicales, ambulance, bassin de natation, ...
- + **la gamme supérieure** recense 47 équipements : pôle emploi, hypermarché, lycée, urgences, maternité, médecin spécialiste, cinéma, ...

Pour définir ces trois gammes d'équipements et de services, l'INSEE les hiérarchise selon leur fréquence d'implantation et leur présence conjointe. Cette méthodologie ne prend donc pas en considération, l'aire d'attraction des équipements. De ce fait, les écoles maternelles sont classifiées en gamme intermédiaire là où les écoles élémentaires sont identifiées en gamme de proximité. Or pour les usagers, tant les écoles maternelles qu'élémentaires sont considérées comme des équipements de proximité, essentiels à la population.

Il est donc proposé de s'appuyer sur la méthodologie élaborée et validée par le groupe étalement urbain piloté par l'AGORAH en 2004 sur la hiérarchisation des équipements. Selon cette méthode, il a donc été appliqué une typologie selon l'attractivité de l'équipement. Pour exemple, une déclinaison est ici proposée sur les équipements scolaires :

- + **équipement de proximité.** Niveau local. On considère ainsi qu'une école maternelle est un équipement de proximité

et qu'elle participe de ce fait fortement à la notion de centralité au sein de la ville.

- + **équipement intermédiaire.** Niveau communal. Les collèges qui rayonnent au-delà du quartier.
- + **équipement régional ou supra-communal.** Les lycées, les centres de formation ou les universités.

Chaque équipement de la base AGORAH a donc reçu une affectation en fonction de son attractivité selon cette proposition de typologie. A ces équipements, il est proposé d'ajouter la base des grandes et moyennes surfaces commerciales de l'AGORAH en prenant comme postulat, bien que réducteur, que plus une surface commerciale est grande plus elle rayonne, soit la déclinaison suivante :

- + **équipement de proximité.** Grandes et moyenne surfaces de 300 à 1 500 m².
- + **équipement intermédiaire.** Grandes et moyenne surfaces de 1 500 à 5 000 m².
- + **équipement régional ou supra-communal.** Grandes et moyenne surfaces > 5 000 m².

Il se pose ensuite la question de savoir si le cumul des équipements et des grandes et moyennes surfaces sur une zone constitue en soi une qualification de l'espace urbanisé.

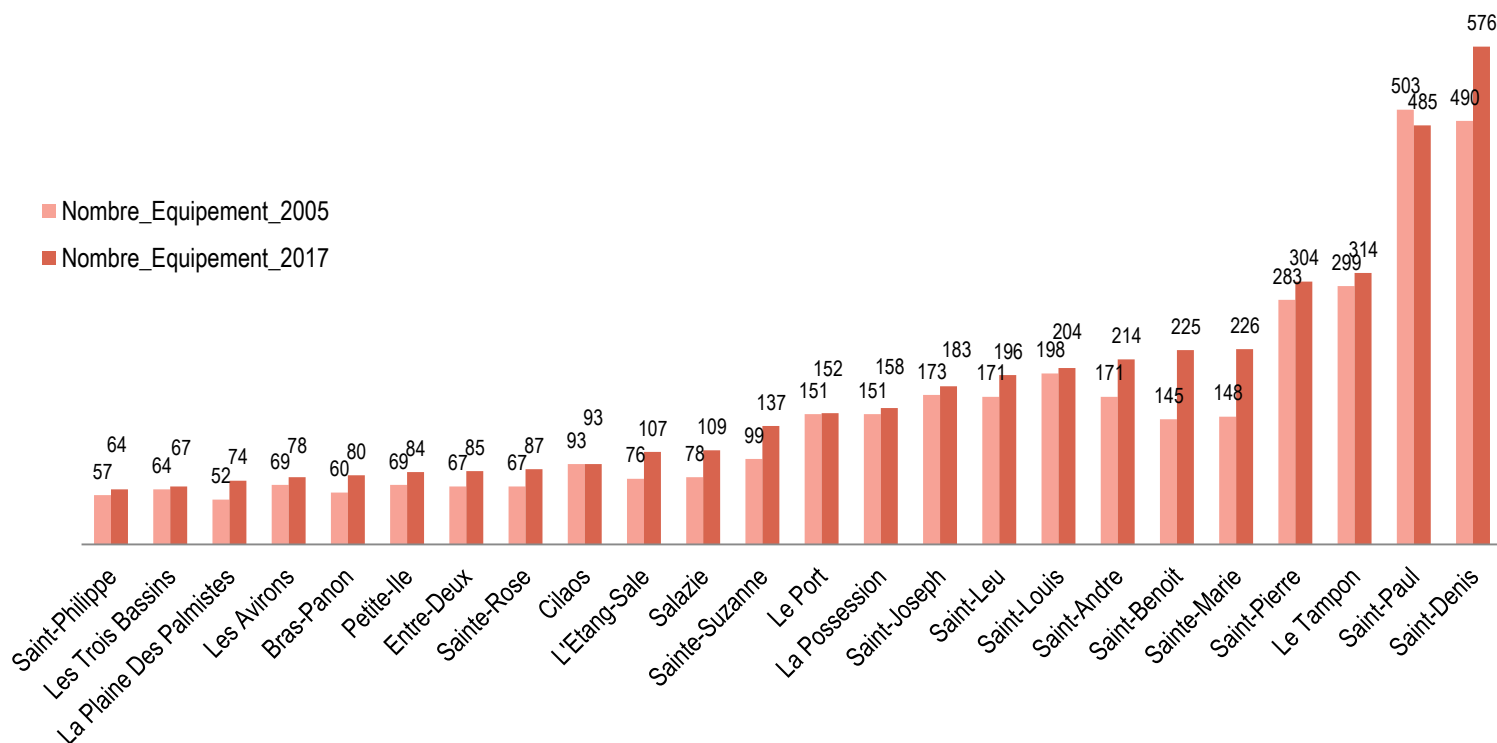
B. Une poursuite de l'effort d'investissement mais des disparités territoriales qui demeurent

La base des équipements de l'AGORAH réalisée en 2005, actualisée en 2015 et validée en 2017 permet de faire une comparaison entre la situation au moment de l'élaboration du diagnostic du SAR et de son évaluation à mi-parcours. Si l'état initial de l'environnement constatait des efforts réalisés en termes d'investissement depuis le SAR 1995

pour les équipements publics, on constate que les efforts ont été poursuivis durant la période 2005-2017 avec 568 équipements supplémentaires sur quasiment l'intégralité des communes hormis Saint-Paul (-18 équipements). Cette différence peut s'expliquer notamment par les changements méthodologiques de recensement des données, les regroupements ou fusion, la suppression d'équipements, ... Sur les **4 302 équipements recensés en 2017, 32% sont localisés dans un des trois pôles principaux de l'île à savoir Saint-Denis, Saint-Pierre et Saint-Paul.**

Soit en moyenne, près d'une cinquantaine d'équipements mis à disposition des habitants chaque année.

Figure 3 : Évolution des équipements entre 2005 et 2017 par commune



Les vingt-quatre communes de l'île proposent des évolutions différentes en matière d'équipements entre 2005 et 2017. Certaines sont liées à l'évolution démographique ou l'attractivité des territoires, d'autres à des choix politiques. L'implantation des équipements à La Réunion ne répond donc pas seulement à une logique territoriale.

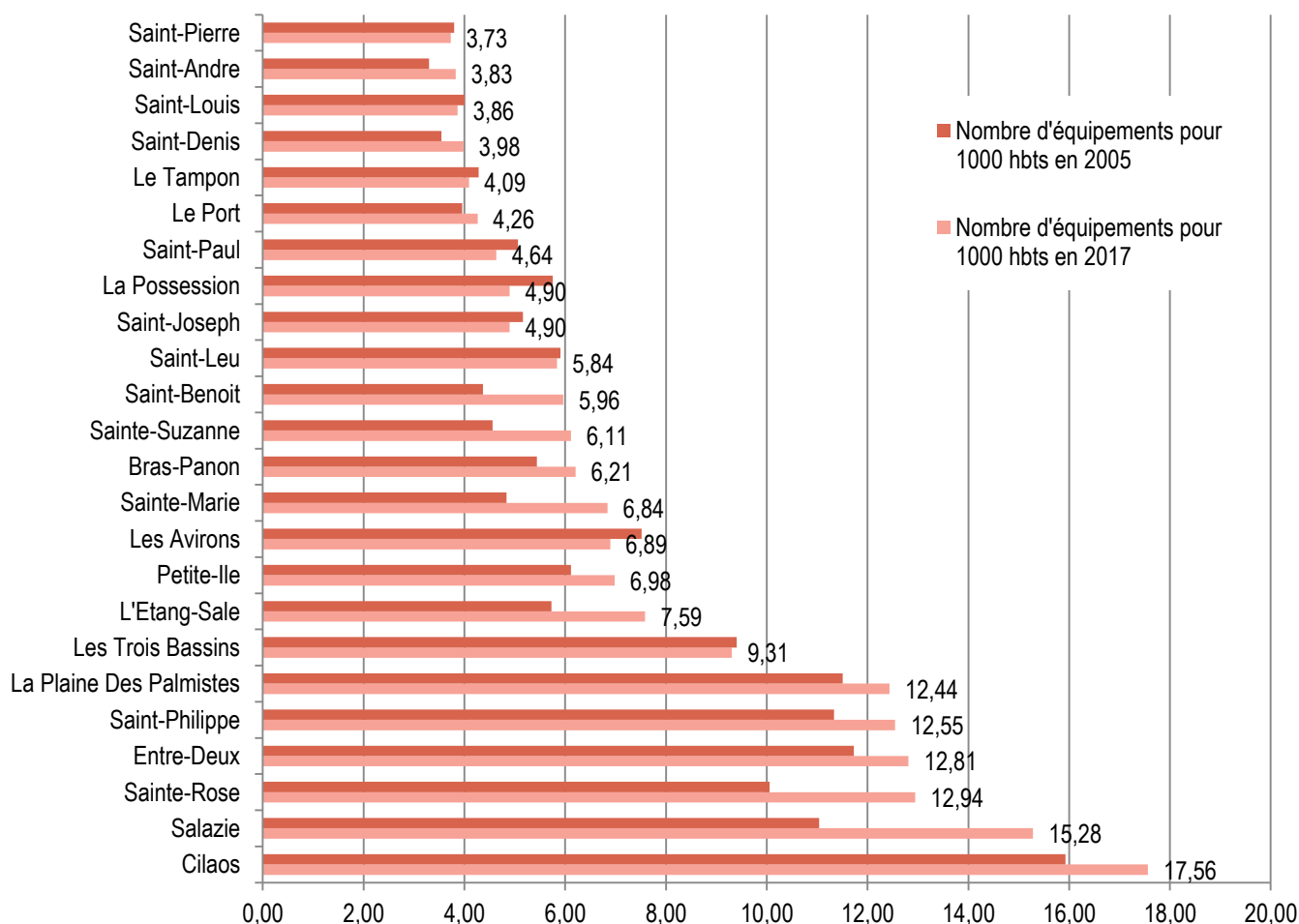
Ainsi, Saint-Denis reste la commune comptant le plus d'équipements.

Toutefois, le taux d'équipements recensés pour 1 000 habitants est un indicateur objectif permettant un comparatif des communes entre elles. Ainsi, en moyenne, à La Réunion, 5,1 équipements pour 1000 habitants sont recensés en 2017. Ce taux d'équipements varie sensiblement d'une commune à l'autre. Sur les différentes communes le taux d'équipements s'élève entre 3,7 et 17,5, illustrant une variation du nombre d'équipements en fonction des communes.

Ce taux a augmenté pour 15 communes sur 24 entre 2005 et 2017, avec des évolutions particulièrement marquées pour des petites communes plus rurales comme Cilaos, Salazie, Sainte-Rose ou encore l'Entre Deux. Au contraire, des communes comme Saint-Pierre, La Possession ou encore Le Tampon ont vu leur taux diminué entre 2005 et 2017. Cette tendance peut notamment s'expliquer par l'attractivité et le développement démographique qu'elles ont connu ces dernières années.

Enfin, les communes les plus éloignées des quatre pôles principaux de La Réunion proposent plus d'équipements à leur population. Inversement, les communes les plus urbaines de l'île disposent de moins d'équipements pour 1 000 habitants. Toutefois, il s'agit ici d'une analyse en nombre d'équipements qui ne prend ni en compte la typologie des équipements, ni leur aire d'attractivité, ni leur capacité d'accueil.

Figure 4 : Évolution du nombre d'équipements par commune et pour 1000 habitants entre 2005 et 2017



Au regard de l'armature du SAR, un déficit en nombre d'équipements était constaté dans les pôles secondaires au profit des villes relais et des bourgs en 2005. Si le nombre total d'équipements a augmenté, les investissements se sont portés de façon hétérogène sur l'armature urbaine⁶ :

- + pôle principal : + 11,78%
- + pôle secondaire : + 12 %
- + villes relais : + 18,89%
- + bourgs de proximité : + 15,19%
- + hors ZPU : + 18,85%

Les équipements localisés dans les pôles principaux sont les plus nombreux. Ils correspondent aux territoires les plus peuplés et les plus denses. Les efforts consentis ont permis de conforter ce rôle de concentration d'équipements et de services. Les pôles secondaires bénéficient toujours d'un nombre d'équipements équivalents aux bourgs de proximité et donc **sous-équipés par rapport à la densité de population qu'ils accueillent ou ont vocation à accueillir (environ ¼ de la population)**. Comme prévu dans le SAR de 2011, l'offre de service a été améliorée avec 70 équipements de plus.

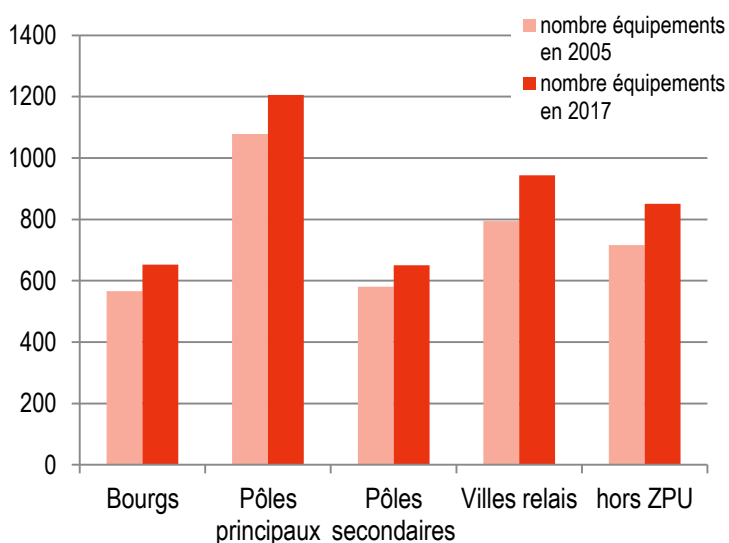


Figure 5 : Évolution du nombre d'équipements par armature urbaine du SAR entre 2005 et 2017

⁶ Nombre d'équipements supplémentaires entre 2005 et 2017

Toutefois, les pôles secondaires présentent avec 19% des équipements un niveau relativement faible d'équipements par rapport aux enjeux d'attractivité et de structuration du territoire que constituent cette polarité. Les villes relais disposent quant à elles d'un taux d'équipement en adéquation avec la population accueillie (environ 30%).

Enfin, avec 19% des équipements pour 1/10 de la population réunionnaise, les bourgs de proximité peuvent apparaître en première lecture comme très bien dotés. La multiplicité de cette polarité à l'échelle du territoire (30), leur dispersion géographique, leur éloignement des polarités de rang supérieur implique un besoin d'autonomie de ces bourgs vis-à-vis des équipements, et notamment de ceux essentiels à la population.

En regardant l'évolution des équipements par typologie entre 2005 et 2017, on constate que chacune a progressé mais sur des rythmes très hétérogènes de + 2,6% pour l'enseignement et la formation à + **107,7% pour le traitement des déchets**. La catégorie Sport et Loisirs a conforté sa prédominance sur le territoire avec 233 équipements supplémentaires recensés, et notamment dans **les pôles principaux avec une augmentation de + 40% (plateaux polyvalents et complexes sportifs...)**.

Il est donc fait état d'un effort continu d'investissement sur toutes les typologies d'équipements et sur l'ensemble des territoires. Toutefois, les pôles secondaires plus faiblement dotés en 2005 demeurent encore moins bien équipés en 2017. Or c'est sur ces centralités que des enjeux de développement urbain sont notamment attendus par le SAR.

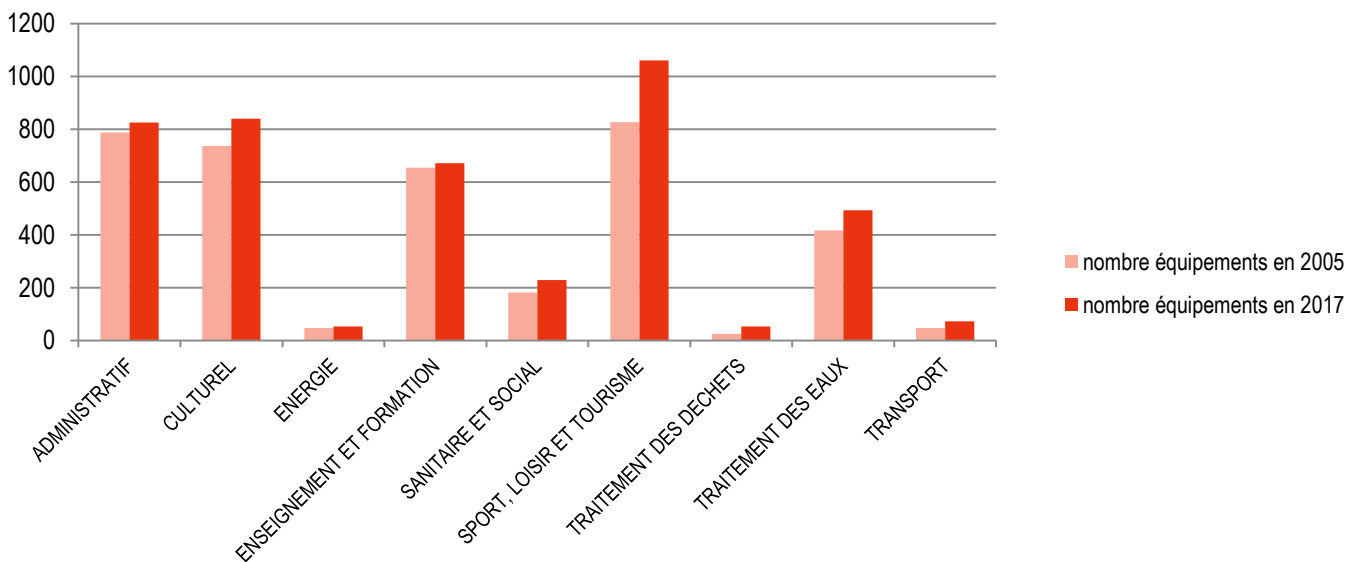


Figure 6 : Évolution du nombre d'équipements par typologie d'équipements entre 2005 et 2017

C. Des équipements générateurs de flux

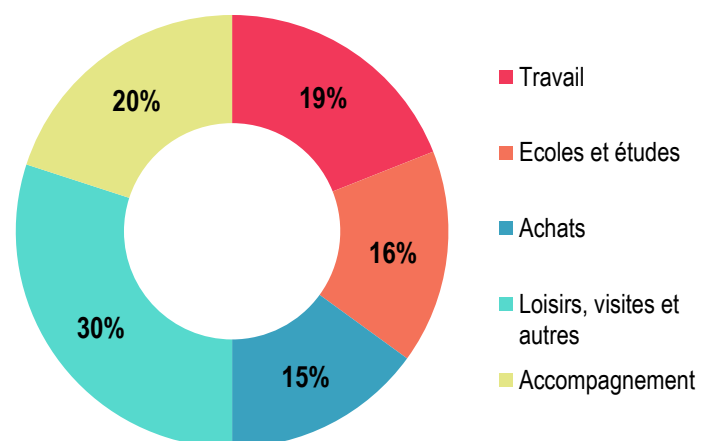
L'EDGT, Enquête Déplacements Grand Territoire, réalisée en 2016 a permis d'obtenir des informations précises sur les motifs de déplacement des réunionnais. Pour estimer l'impact des équipements sur les déplacements, les motifs relevant des études, des achats et des loisirs hors visites (12%) pourraient être comptabilisés. Les équipements et les services représenteraient ainsi plus de la moitié des déplacements (43%). Sachant que le motif accompagnement pourrait également être agrégé (accompagner son enfant à l'école, son parent à l'hôpital, ...) et représente 20% des motifs de déplacement, ainsi, **près de 2/3 des déplacements pourraient avoir comme motif un équipement.**

Il est intéressant de coupler cette information avec les résultats de l'enquête ménages de l'INSEE⁷ qui indique qu'un quart des ménages réunionnais déclarent désirer ou être contraints de changer de logement dans les trois ans, mais surtout qu'un

ménage sur dix évoque la mauvaise accessibilité du logement par les transports en commun et l'éloignement des commerces comme motif de départ.

Figure 7 : Part des motifs de déplacement selon EDGT de 2016

Source : SMTR / CODRA / SCAN / RC2C



⁷ Insee Dossier La Réunion n° 4 – Panorama du logement à La Réunion fin 2013 - Janvier 2017

D. Les équipements à rayonnement supra-communal ou régional

Selon le SAR, les polarités de rang supérieur ont vocation à accueillir en priorité les grands équipements supra communaux ou régionaux afin d'assurer une fonction de rayonnement. Ces équipements relèvent à la fois de fonctions administratives (Hôtel de Région ou de Département, ...), scolaires (Université, lycée, centre de formation, ...), de santé (CHRU, ...), de transport (port et aéroport, ...), etc. Il est proposé dans cette analyse d'étudier plus précisément des typologies d'équipements ayant fait l'objet de prescriptions dans le SAR afin d'émettre un avis sur l'atteinte des objectifs fixés dans le document de planification régional.

1) Une « massification » de l'enseignement supérieur qui se confirme

La structuration de l'enseignement supérieur débute en 1963 à La Réunion avec la création de l'Institut d'études juridiques, économiques et politiques, antenne de l'Institut d'Administration des Entreprises d'Aix-Marseille. Il deviendra en 1970 le Centre universitaire de La Réunion puis transformé en université par décret du 15 octobre 1982. Enfin, par décret de juillet 1984, il reçoit le statut d'université de plein exercice.

L'université a donc dès ses origines la mission de former localement les futurs cadres qui participeront à la transformation du territoire. Toutefois, les années 80 seront surtout consacrées à la structuration et au développement suite aux retards accumulés dans les décennies précédentes⁸. Dans l'état initial de l'environnement du SAR, il est fait état d'un souci de formation initiale et permanente au regard de la nécessaire adaptation aux évolutions des secteurs

économiques. À ce titre, il était fait mention de l'enjeu de l'université dans ce contexte d'anticipation et d'innovation (16 000 étudiants en 2005/2006).

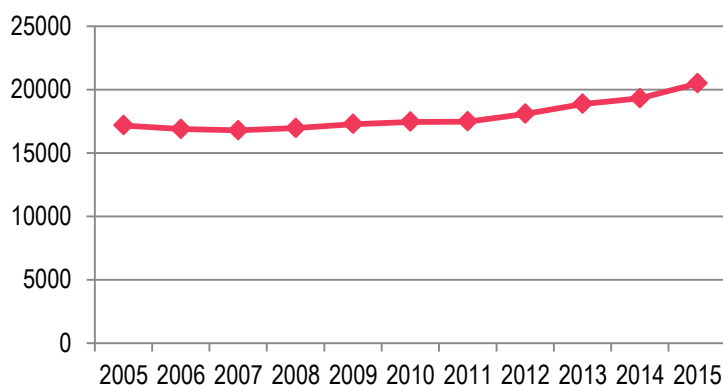


Figure 8 : Evolution du nombre d'étudiants en enseignement supérieur (hors apprentissage)

Resté à un état jugé « embryonnaire » ne comptant que 406 étudiants en 1963, le pôle d'enseignement supérieur a connu un vrai essor à partir des années 90 qui s'est poursuivi dans les deux dernières décennies.

Selon les données statistiques disponibles sur le site de l'Académie de La Réunion, le nombre d'étudiants a augmenté de **+ 28 % entre 2005 et 2015**. Pour l'année 2015-2016, il est comptabilisé 20 488 étudiants :

- + dont 14 287 à l'université, en IUT et à l'ESPE
- + dont 4 236 en post-bac de lycée
- + dont 1 965 autres étudiants (paramédical et social, gestion et commerce, architecture, beaux-arts, STS agricole)

Concernant plus particulièrement les étudiants inscrits à l'université selon les données statistiques de l'Université de La Réunion, le nombre d'inscrits⁹ a évolué ainsi :

	Année 2005-2006	Année 2016-2017
TOTAL DES INSCRITS	12 324	15 529

8 Université de La Réunion - SOURCE

9 Université de La Réunion - statistiques

Soit une augmentation de 20,6% du nombre d'étudiants inscrits à l'Université entre 2005 et 2016. Ainsi, et malgré un essor assez tardif le territoire a connu une « massification » de l'enseignement supérieur conformément à la tendance observée dans les universités de métropole.

Historiquement éclatée sur deux sites (rue de la Victoire à Saint-Denis et site du Chaudron), des experts du Conseil National d'Évaluation (CNE) indiqueront dès la fin des années 80 « l'impérieuse nécessité d'un regroupement de l'ensemble de l'Université sur un « campus digne de ce nom » et s'étonneront avec ingénuité en ces termes : « c'est une des principales surprises pour les évaluateurs que le contraste entre l'inertie relative des principaux intéressés, les étudiants, mais aussi les personnels enseignants ou non-enseignants, et l'analyse des problèmes quotidiens, les difficultés matérielles constantes et considérables¹⁰ ». Ainsi, la démultiplication des sites et leur éclatement sur le territoire est donc proscrit par la Prescription n°19 du SAR. Conformément à cette prescription, les six sites universitaires existants en 2012 ont été conservés et ont fait l'objet d'extension et/ou de réhabilitation sur site ou à proximité des sites existants avec une augmentation de la surface de 5 383 m².

L'extension de l'université du Tampon (amphithéâtre, salles de cours et bâtiment administratif) a été livrée en 2015. Elle a été implantée sur la zone nord du campus sur les terrains disponibles au moment du lancement de l'opération et dans la perspective de l'extension du campus actée en 2013 après cession de 3,5 ha de terrain à l'État – à titre gratuit – par la commune du Tampon. Sur le campus du Moufia, un nouvel amphithéâtre-salle de spectacle de 550 places et un parc de stationnement ont été livrés en 2014.

	2012 ¹¹	2017
Campus du Moufia	52 747 m ²	53 973 m ²
Campus du Tampon	14 722 m ²	18 706 m ²
Site de Saint-Pierre	8 707 m ²	9 462 m ²
Parc Technologique Universitaire	8 373 m ²	8 373 m ²
Site de la Victoire	2 787 m ²	2 911 m ²
Site de Bellepierre	10 169 m ²	9 587 m ²
Patrimoine immobilier université de La Réunion	97 629 m ²	103 012 m ² SHON

Figure 9 : Tableau de comparaison des surfaces destinées aux complexes universitaires entre 2012 et 2017¹¹

Conformément à la prescription 19 du SAR, les équipements réalisés l'ont donc été dans ou à proximité des sites existants.

Selon les recensements des bases de données de l'AGORAH entre 2005 et 2017, les surfaces dédiées (parcelles) à l'enseignement supérieur ont augmenté de 1 051,6 m² et correspondent à un changement de nature pour l'ILOI.

10 Université de La Réunion - SOURCE

11 http://www.univreunion.fr/fileadmin/Sites_generes/Universite/communication/docs_com/Plaqueette_institutionnelle/Plaqueette_UR.pdf

2) Le territoire de l'Ouest toujours plus doté en équipements sanitaires

En 2012, La Réunion recense 20 établissements de santé dont 4 établissements publics et 16 privés¹². Le secteur Ouest est le plus doté en équipements de santé avec plus de la moitié des établissements de l'île.

Selon le diagnostic établi par l'ARS OI, au « 1^{er} janvier 2016, 26 établissements de santé sont recensés dont 4 publics et 22 privés. Ce qui représente 34 structures réparties sur l'île dont 7 maternités. Depuis 2012, le département est doté d'un CHU réparti sur 2 sites (Nord et Sud). La prise en charge hospitalière tous secteurs confondus engage à La Réunion quotidiennement environ 13 400 personnes dont près de 1 800 personnels médicaux¹³. » Ainsi, ce sont 6 établissements de santé privés qui se sont implantés entre 2012 et 2016. **L'Ouest demeure le bassin le mieux doté avec 15 équipements de santé recensés.**

De même qu'en 2011, La Réunion est divisée en 4 grands pôles correspondant aux bassins de vie. Chacun de ces pôles est organisé autour d'un établissement de santé public. Avec la création du CHU de La Réunion, l'offre en matière de spécialités hospitalières a été étoffée permettant ainsi une quasi autonomie avec 98% des hospitalisations qui se font localement.

Le CHU régional est issu de la fusion juridique des deux établissements de Saint-Denis (centre hospitalier Félix Guyon) et de Saint-Pierre (Groupe hospitalier Sud Réunion) par décret du Premier Ministre du 21 novembre 2011 et après signature de la convention hospitalo-universitaire entre le CHR et avec l'UFR de Santé de l'Université de la Réunion. Les travaux de restructuration et d'extension sont en cours pour les sites de Saint-Denis (construction du Bâtiment Soins Critiques) et

de Saint-Pierre (Opération d'extension et de rénovation du bâtiment Central)¹⁴.

Concernant le **pôle Sanitaire Ouest**, les travaux ont débuté en septembre 2015 sur le site Grand Pourpier et devront être achevés en 2018/2019. Il accueillera 310 lits sur 3 niveaux pour environ 28 000 m².

Depuis janvier 2012, le Groupe Hospitalier Est Réunion (GHER) a transféré les services de son site de Saint-Benoît (historiquement installé en centre-ville), vers les nouveaux locaux du **Pôle Sanitaire de l'Est à Bras Madeleine**. Il compte 450 lits.

Conformément à la prescription 18 du SAR, un CHU régional a bien été créé et des espaces ont bien été réservés pour la construction des pôles sanitaires Est et Ouest.

Toutefois, bien que chaque bassin de vie soit doté d'un établissement de santé public **des disparités existent avec des moyennes de temps d'accès différentes à l'hôpital le plus proche que l'on réside au Nord (moyenne de 11 mn) ou au Sud (19 mn)**¹⁵.

Si le territoire dispose d'une offre de santé libérale de premiers recours (médecin généraliste et infirmier) satisfaisante, supérieure aux autres DOM et à la moyenne de France Métropolitaine¹⁶, **les spécialistes (ophtalmologue, psychiatre, gynécologue, pédiatre) sont moins nombreux et sont essentiellement regroupés dans les principales agglomérations de l'île**. Selon l'INSEE, « les temps d'accès sont alors trois fois plus long que pour consulter un généraliste ».

12 ARS OI – Dossier statistiques – les professionnels de santé – juillet 2012

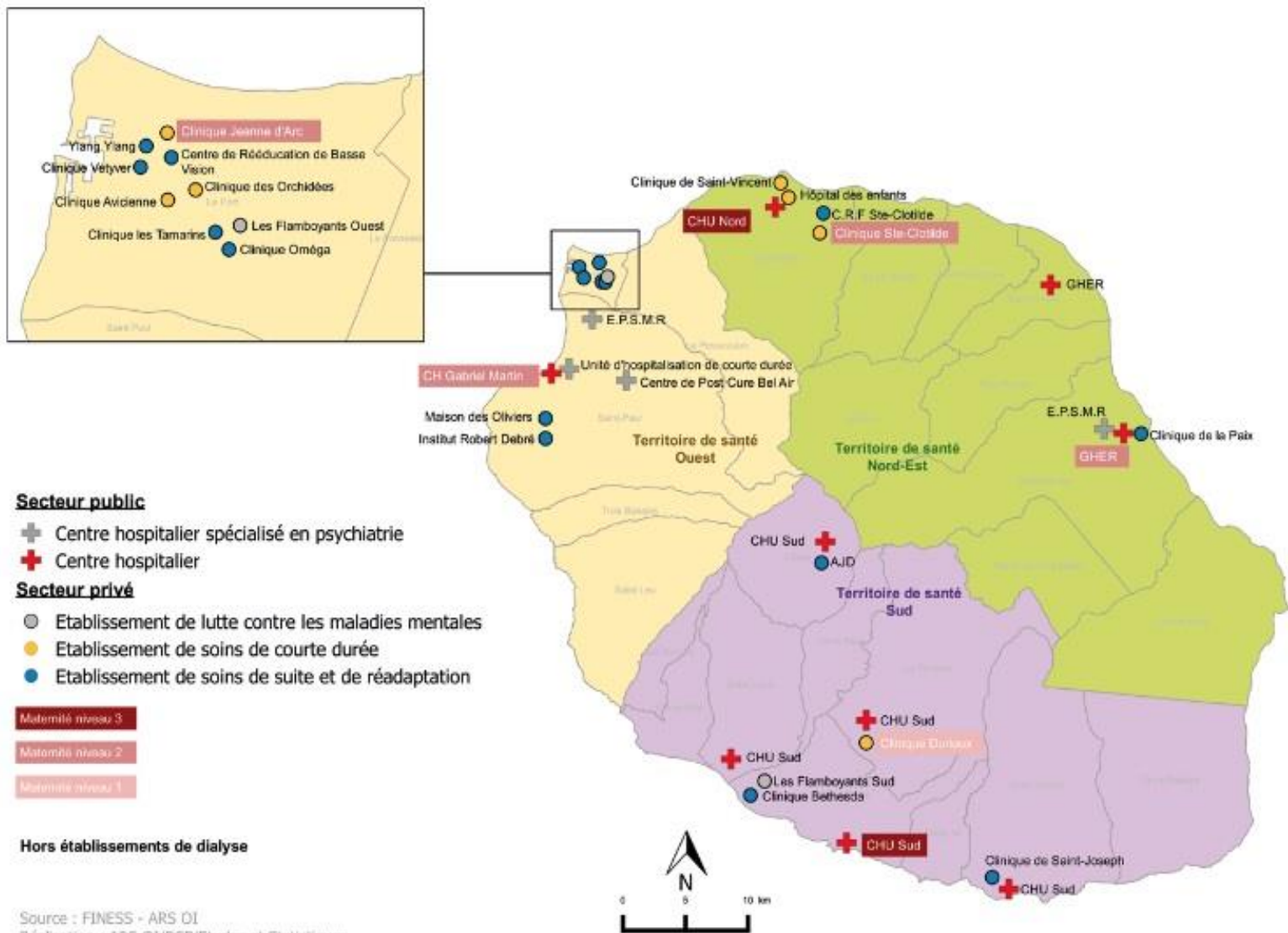
13 ARS OI / PIES – Situation sanitaire Réunion et Mayotte – janvier 2017

14 CHUR – rapport d'activités 2016

15 INSEE Analyses n°19 – novembre 2016 – INSEE/ARS OI

16 Source : SNIIR – AM CNAM – TS 2013 - INSEE

Figure 10 : les établissements sanitaires à La Réunion au 1^{er} janvier 2016
 Source : ARS OI



Selon cette cartographie de l'INSEE¹⁷, une corrélation peut donc être faite entre l'armature urbaine supérieure du SAR (pôles principaux, voire secondaires), la frange littorale concentrant les plus fortes densités de population et la localisation des médecins spécialistes. **L'Est est le bassin de vie le moins bien doté** (4 fois moins de psychiatres que la moyenne régionale).

Les communes plus rurales et les Hauts sont marqués par une absence de ces médecins spécialistes, et impliquent pour les habitants des temps de trajet plus longs pour consulter le plus souvent en dehors de leur commune d'origine.

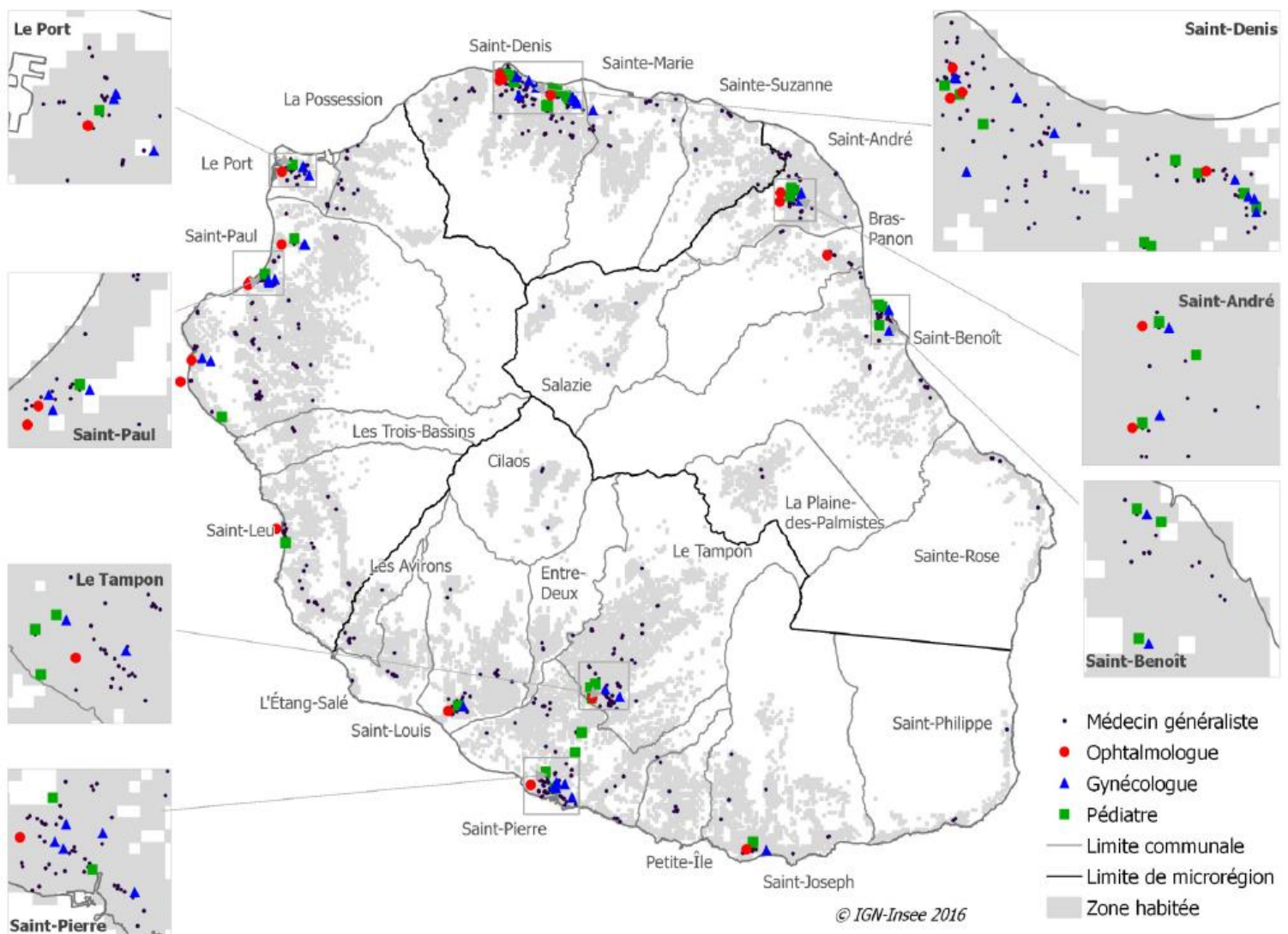


Figure 11 : les médecins spécialistes à La Réunion en 2016
 Source : ARS OI - INSEE

17 INSEE Analyses n°19 – novembre 2016 – INSEE/ARS OI

3) Un renforcement des équipements culturels dans toute l'armature urbaine

Dans l'état initial de l'environnement du SAR de 2011, il était fait mention pour le secteur de la culture que des progrès notables avaient été réalisés en matière de lecture publique et de classement du patrimoine. Toutefois, le renouvellement de certaines installations était à prévoir notamment le musée Stella Matutina.

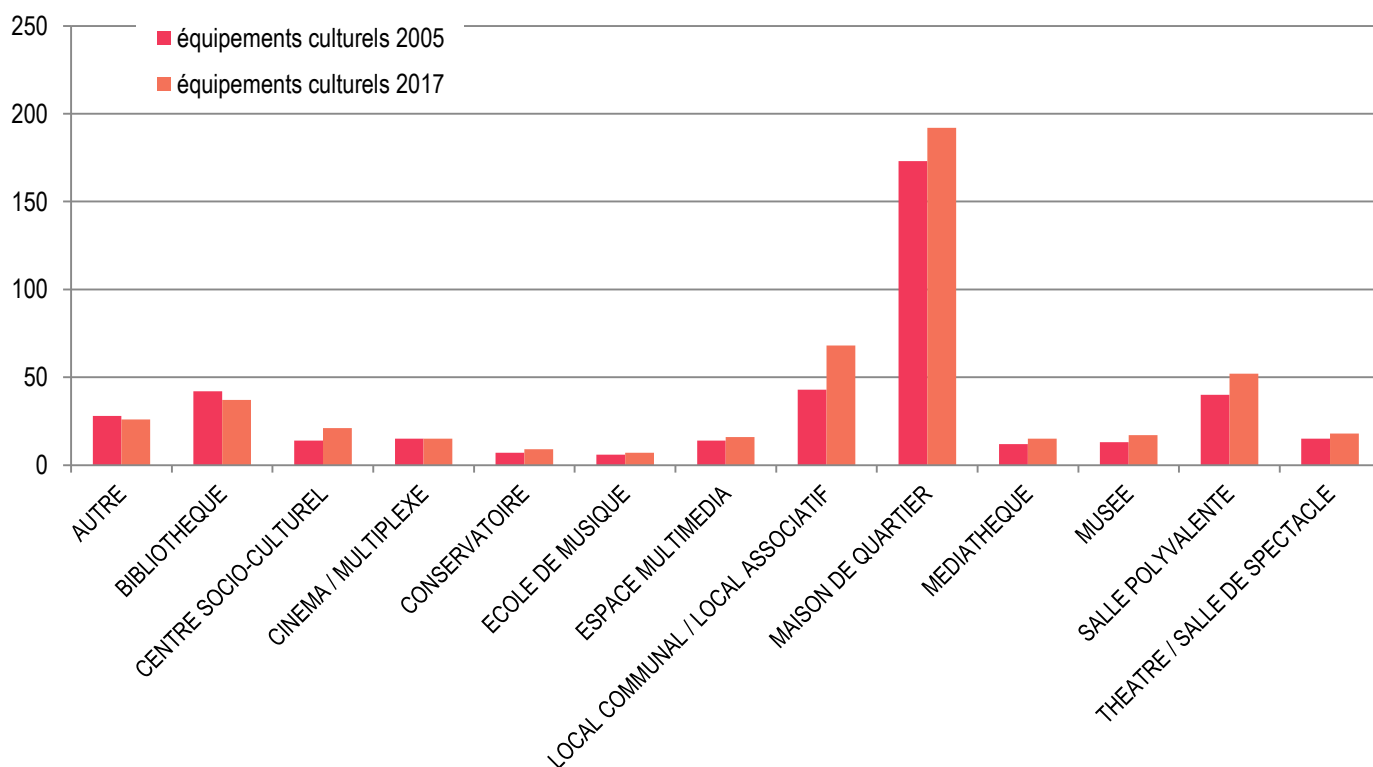
Entre 2005 et 2017, le constat montre une progression du nombre d'équipements culturels réalisés sur le territoire de La Réunion (+ 14 %), soit 103 structures supplémentaires réparties ainsi :

- + 7 centres socio-culturels
- + 32 lieux de culte et cimetières
- + 2 conservatoires
- + 19 maisons de quartier
- + 3 médiathèques mais – 5 bibliothèques
- + 3 salles de spectacles
- + 4 musées

Les investissements sur cette nouvelle décennie ont été portés tant sur les équipements de proximité (centres socio-culturel, lieux de culte et cimetières) que sur les équipements à rayonnement supra-communal ou régional comme les salles de spectacle ou les musées.

Cette évolution est d'autant plus intéressante que les besoins en équipements des communes ne sont pas directement tributaires de la démographie. La réalisation d'équipements culturels sur une commune, une intercommunalité, un département ou une région dépend de la volonté politique, du dynamisme du territoire, des exigences des populations et des associations qu'ils accueillent. D'autant plus que les pratiques culturelles comme les sportives et celles liées aux loisirs se désolidarisent de plus en plus du lieu où l'on réside.

Figure 12 : Évolution des équipements culturels par type entre 2005 et 2017



Comme on peut le constater sur le graphique ci-dessous, les efforts ont été portés sur toute l'armature urbaine, et de façon quasi équivalente sur les villes secondaires, les villes relais et les bourgs de proximité (+ 15 % environ) dans un objectif de rééquilibrage territorial. Les pôles principaux déjà bien dotés, ont connu une hausse plus limitée de + 9% pour ce type d'équipements.

On trouve donc actuellement autant d'équipements culturels dans les pôles principaux que dans les villes relais, sachant que ces dernières ont un taux de population plus faible.

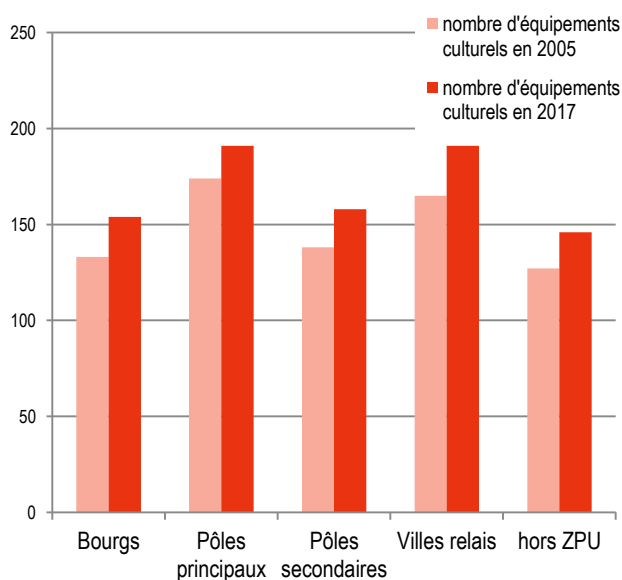


Figure 13 : Évolution du nombre d'équipements culturels entre 2005 et 2017

Toutefois, si les pôles principaux et les villes relais disposent d'un même nombre d'équipements, la typologie à laquelle ils relèvent s'avère être différente. Conformément aux attentes du SAR, les équipements à rayonnement supra-communal ou régional comme les musées, les cinémas/multiplexes, les conservatoires, ou les salles de spectacles sont essentiellement localisés dans les pôles principaux. Ces équipements structurants d'intérêt départemental voire régional sont souvent situés au cœur des centralités urbaines (centre historique de Saint-Denis, ...) et drainent une population locale et touristique à

l'échelle de toute l'île. Ce regroupement des équipements culturels structurants peut entraîner des problèmes en termes d'accessibilité et de capacité de stationnement notamment dans les centres villes historiques des communes. C'est pourquoi la dimension et la nécessité de desserte de ces équipements structurants doivent être prises en compte dans les documents de planification.

Les équipements culturels de proximité comme les centres socio-culturels, les espaces multimédias, ou les maisons de quartiers sont plus représentés dans les villes relais. Implantés au cœur de quartiers à dominante plus résidentielle, ces structures de petite ou moyenne taille constituent d'excellents relais locaux d'information et de promotion culturelle. Ce sont, à ce titre, des structures essentielles à la valorisation culturelle locale à destination prioritairement des populations résidentes. Le rayonnement de ces structures est donc bien en adéquation avec l'armature du SAR.

La Réunion est également le DOM dans lequel le nombre de m² de bibliothèques a le plus progressé depuis trente ans. Toutes les communes ont une bibliothèque. La situation est ainsi résumée par l'Inspection générale des bibliothèques en décembre 2015 ¹⁸ : « Sous de nombreux aspects, le niveau de développement du réseau de lecture publique de La Réunion est assez comparable à celui de la plupart des départements de la Métropole. [...] Les bibliothèques municipales des centres villes sont parfaitement adaptées au contexte urbain local. Partout où la surface de ces bibliothèques apparaît désormais insuffisante, de nouveaux projets voient le jour [...] »

Conformément aux recommandations indiquées dans le SAR, des nouveaux équipements ont été construits ou réhabilités. C'est le cas notamment

¹⁸ Inspection générale des bibliothèques - L'équipement des communes et groupements de communes en bibliothèques : lacunes et inégalités territoriales – décembre 2015

du Musée Stella Matutina dont le Conseil Régional a entrepris une réhabilitation totale du site fondée sur un nouveau projet scientifique et culturel en 2011. Le nouveau musée comprend sur 3 700 m² : 48 dispositifs multimédia, des espaces pédagogiques, un auditorium moderne, un centre de documentation, un cinéma 4D, une boutique. Désormais, le musée espère accueillir à terme 400 000 visiteurs. De même, un projet de réhabilitation lourde a été mené à la Cité du Volcan de 2010 à 2014. L'équipement de 6000 m² propose une muséographie innovante qui intègre de nombreux dispositifs et maquettes interactifs. Le visiteur peut ainsi faire sa propre visite du musée et s'approprier les différentes connaissances de l'histoire géologique de La Réunion.

De même, un équipement culturel à fort rayonnement a été ouvert ces dernières années : la Cité des arts à Saint-Denis.

De son côté, le Conservatoire à Rayonnement Régional est organisé en 4 centres d'enseignement répartis sur les 4 microrégions de l'île afin de garantir l'accessibilité de l'enseignement artistique à tous les réunionnais : Saint-Benoît, Saint-Denis, Saint-Paul et Saint-Pierre. Le centre de Saint-Denis a été rouvert en 2017 après de lourds travaux de réhabilitation. Les centres de Saint-Benoît et de Saint-Pierre ont fait l'objet de projets de réhabilitation et d'extension. Pour le centre de Saint-Paul, la Région Réunion a fait l'acquisition du bâtiment « Cimendef » (ex-médiathèque de la Mairie de Saint-Paul) pour l'héberger. Des travaux d'adaptation du bâtiment afin de le rendre opérationnel pour les besoins du CRR ont démarré en 2016.

Enfin, le Maloya figure, depuis 2009, dans la très sélective liste du Patrimoine culturel immatériel de l'humanité certifiée par l'UNESCO, permettant de valoriser la richesse de la culture réunionnaise.



Figure 14 : le musée Stella Matutina
Source : <https://www.cartedelareunion.fr/listings/stella-matutina>

4) Une confortation des grands équipements de transport

Pour les grands équipements d'infrastructures portuaires et aéroportuaires, ces derniers existaient déjà en 2005. Concernant les deux aéroports, le SAR de 2011 indique qu'il est nécessaire d'assurer leur complémentarité. Il mentionne également que les conditions de développement de ces deux aéroports sont liées à la diversification et l'amplification du trafic touristique.

Pour le secteur aéroportuaire de Roland Garros, il était mentionné dans le SAR que le trafic ne dépassait pas 1,6 million de passagers (p.42 volume 2) annuellement alors que la plateforme avait une capacité d'accueil de 2,5 millions. Depuis 2011 (année de création de la Société Anonyme), une nouvelle dynamique s'est mise en œuvre avec la réalisation de programmes de travaux importants portant sur les infrastructures aéronautiques, les bâtiments techniques et l'aérogare passagers, pour aboutir en 2022 à un aéroport international en mesure d'accueillir 3,2 millions de passagers par an. Avec un trafic supérieur aux prévisions de près de 2,1 millions de passagers pour cet aéroport en 2016, et des perspectives de progression en 2017 avec l'ouverture de nouvelles lignes, l'arrivée d'un nouveau transporteur (French Blue), l'augmentation du nombre de sièges sur les lignes régionales, la tendance devrait se poursuivre. Ce programme d'investissements permettra une capacité de traitement simultané de 4 avions « gros porteurs », 2 à l'arrivée et 2 au départ.

Pour assurer et permettre ce développement, la Prescription n°20 du SAR relative aux aéroports prévoit la détermination « d'espaces réservés dans le périmètre de la concession pour l'accueil des très gros porteurs ». Suite à l'entretien mené avec le personnel de cette infrastructure, il est indiqué que l'aéroport de Roland Garros est en capacité d'accueillir des avions très gros porteurs (code F) mais que cet axe de développement n'est

désormais plus prioritaire. En effet, aucune des compagnies desservant le territoire n'ont acquis ce type d'avion pour desservir l'île.

Pour permettre le développement de l'aéroport Roland Garros au sein de son périmètre de concession contraint (200 ha dont $\frac{3}{4}$ réservés pour les pistes), un travail partenarial avec les différents acteurs (État, Région, CINOR et commune de Sainte-Marie) a été mis en œuvre depuis les ateliers du territoire. Cette démarche doit permettre à la société de l'aéroport de développer des projets extra-aéronautiques (centre d'affaires, sièges sociaux de la SA et de compagnies, ...) afin d'étendre les activités économiques de la SA et ainsi augmenter les recettes aéronautiques afin de limiter les impacts sur le prix des billets.

Cette collaboration a permis de déterminer un projet de développement commun notamment avec la Région sur le PAVR (pôle d'activités à vocation Régionale) pour la création d'un cluster aéronautique de haut niveau (formations, ...).

Conformément aux attentes du SAR, des zonages particuliers dans l'emprise de la concession ont été déterminés dans le PLU de la commune de Sainte-Marie pour préserver le développement aux activités aéronautiques. Il s'agit des zonages :

- + UL : Cette zone couvre l'ensemble des installations aéroportuaires et des activités qui s'y rattachent
- + UEZ : Cette zone correspond à la zone d'activités aéroportuaires

Il existe trois secteurs ayant des dispositions spécifiques :

- + Le secteur UEZa pour l'accueil de bureaux, services et équipements communs, hôtel, restauration, activités de loisirs, parkings, commerces en interface avec la plateforme aéroportuaire
- + Le secteur UEZb pour les activités à usage de production, de transformation, de services aux

entreprises et d'équipements communs dans le cadre des importations et des exportations par voie aérienne

+ Le secteur UEZc, en lien direct avec le fret aérien, pour l'accueil des activités de logistique, de prestations de services et de commerces de gros

Le dépôt du carburéacteur, comme mentionné dans le SAR, va être transféré pour assurer 8 à 10 jours d'autonomie au lieu des 5 jours actuellement. Une procédure de SEVESO 2 est actuellement en cours.



Concernant l'aéroport de Pierrefonds, son développement comme aéroport régional doit permettre la réalisation d'une piste longue. Selon la prescription 20, les aménagements de la zone environnante ne doivent pas obérer le futur développement de cet aéroport. La piste longue n'est à ce jour pas encore réalisée et les aménagements faits n'ont pas grevé les possibilités d'extension de l'aéroport de Pierrefonds. Enfin, la réalisation de la zone d'activités économiques Rolland Hoareau et l'aéroport de Pierrefonds viennent valoriser et agrémenter le PAVR Sud conformément aux orientations du SAR.

Concernant les ports, le SAR prévoyait de renforcer et de conforter le port de commerce de La Réunion. Il était présenté ainsi en 2011 « Classé port d'intérêt national, et géré par la CCIR, Port Réunion assure au sein de la même structure les fonctions de port de commerce, de pêche, de plaisance et de port militaire ».

Toutefois, depuis le décret du 1er octobre 2012, en application de la loi du 22 février portant réforme des ports d'outre-mer, **le grand port maritime de La Réunion (GPMDLR) est un établissement public de l'État**. Il est chargé, dans les limites de sa circonscription, de mettre en œuvre les politiques publiques d'aménagement et de développement durables, en composant avec l'économie, l'emploi et l'environnement. Plusieurs missions lui sont ainsi confiées (L5312-1, L5312-2, L.5713-1-1) [Code des transports] :

- + La réalisation, l'exploitation et l'entretien des accès maritimes
- + La police, la sûreté, la sécurité et les missions concourant au bon fonctionnement général du port
- + La gestion et la valorisation de son domaine
- + La gestion et préservation du domaine public naturel et des espaces naturels
- + La construction et l'entretien de l'infrastructure portuaire, notamment les

bassins et terre-pleins, ainsi que les voies et terminaux de desserte terrestre, notamment ferroviaire et fluviale

- + La promotion de l'offre de dessertes ferroviaires et fluviales en coopération avec les opérateurs concernés
- + L'aménagement et la gestion des zones industrielles ou logistiques liées à l'activité portuaire
- + Les actions concourant à la promotion générale du port
- + L'acquisition et l'exploitation des outillages

Nommé commercialement Port Réunion, il est formé de deux ports distants de quelques kilomètres :

- + Le Port Ouest, créé en 1886, et abritant des activités de plaisance, de commerce, de pêche et militaires. Il est composé d'environ 3 000 ml de quais, d'un cercle d'évitage de 350 m de diamètre et d'une profondeur de bassin variant de 4,5 m à 9 m.
- + Le Port Est, mis en place en 1986, permettant le traitement des trafics conteneurs, conventionnels, rouliers, croisières, vracs secs et vracs liquides. Par ailleurs, il accueille également les activités temporaires liées à la construction de la Nouvelle Route du Littoral. Il est composé d'environ 1 800 ml de quais, d'un cercle d'évitage de 480 m de diamètre et d'une profondeur de ses bassins variant de 13 m à 16 m.

En 2016, 73 % des navires escalant à Port Réunion ont été des porte-conteneurs. Pour les accueillir et les traiter, le Port Est dispose notamment :

- + D'une capacité de stockage de plus de 19 000 EVP (équivalent vingt pieds) sur 3 à 4 niveaux (manipulation par cavaliers)
- + De 6 portiques dont : 3 super post-panamax (21 rangées de capacité) et 2

- post-panamax (15-16 rangées de capacité)
- + D'une grue mobile portuaire
- + De 268 prises reefer
- + De 4 000 m² d'entrepôts sous douane

Par ailleurs, le SAR note qu'« au-delà de 2015-2020, la question de l'évolution des infrastructures portuaires se posera à nouveau, notamment sur la base des trois pistes de réflexion suivantes :

- + L'extension de Port Réunion par creusement d'une nouvelle darse, sur des terrains arrière-portuaires
- + L'extension de Port Réunion vers le large au droit de l'existant
- + La recherche d'un site nouveau »

La capacité annuelle de traitement du terminal conteneurs de Port Réunion est aujourd'hui d'environ 380 000 EVP, alors que les capacités nautiques développées ces dernières années permettraient théoriquement un traitement de plus de 600 000 EVP.

À l'horizon 2030, la progression de la population réunionnaise approchant 950 000 habitants, la croissance économique et le développement des activités liées à la nouvelle connectivité maritime pourraient **porter le volume de conteneurs transitant par les installations du port à plus de 500 000 EVP**, dont 300 000 à 350 000 EVP liés à l'activité domestique et de 150 000 à 200 000 EVP liés au transbordement (respectivement 250 000 EVP domestiques et 90 000 EVP en transbordement en 2017). Afin de prémunir Port Réunion de situations périodiques de saturation, le terminal à conteneurs doit pouvoir viser une capacité opérationnelle de 600 000 EVP.

Ainsi, il est fait mention par Port Réunion d'un besoin de terre-pleins et non de bassins supplémentaires. Dans ce cadre, le projet d'extension du Port Est par creusement d'une nouvelle darse sur les terrains de la ZAP a été abandonné (volume 2 – p.42). Par ailleurs, ce

projet faisait porter une menace importante sur la qualité de la ressource en eau de la Commune du Port. La potentialité de cette contrainte est en outre indiquée par le SAR [volume 2/ Les perspectives de développement / 3.3 Le fonctionnement du territoire : « *jardin du développement durable* » (page 151)].

Aussi, afin de tirer pleinement partie des capacités nautiques du port, le GPMDLR doit impérativement disposer de surface supplémentaire de terre-plein pour relocaliser certaines activités et développer de nouveaux services.

L'aménagement de la ZAP représente dans ce cadre une opération stratégique pour le GPMDLR.

Le développement futur du port pourrait toutefois nécessiter des espaces plus importants et plus proches que ceux offerts par la ZAP. Le projet d'extension du terminal à conteneurs vers la mer par exondement serait alors une solution.

Enfin, le port doit s'interroger sur la question de la montée en puissance du marché de la croisière et sur l'adaptation de ses infrastructures à l'accueil spécifique de cette activité en cohérence avec la stratégie définie par les acteurs du territoire¹⁹.

En parallèle, la création d'un pôle industriel à Bois-Rouge bâti autour d'un port «complémentaire» à celui du Port Est, dédié au ravitaillement des navires en GNL (gaz naturel liquide), au vrac liquide et solide ou encore à l'importation de véhicules est en projet sur le site de Bois Rouge. Ce projet était identifié dans le SAR de 2011 en tant que port sec (volume 2 SAR – partie 2). Actuellement une étude est en cours sous maîtrise d'ouvrage de la Région pour déterminer les opportunités en matière de flux maritimes pouvant être captées par les ports de l'île et sur les complémentarités possibles entre ces deux ports.

¹⁹ Contribution écrite du GPMDLR – décembre 2017

5) Une polarisation des grands équipements commerciaux en périphérie des centres urbains

Enfin, dans les équipements à vocation supra communale ou régionale, il a paru intéressant de faire un dernier focus sur les grands équipements commerciaux. En effet, « **les grandes surfaces ont la préférence des ménages réunionnais puisque 66%** d'entre eux se rendent régulièrement dans les supermarchés, hypermarchés et les grandes surfaces spécialisées. Trois grands groupes contrôlent près de 70% du marché de la grande distribution et 80% des surfaces de vente de la grande distribution alimentaire²⁰ ».

Dans l'état initial de l'environnement du SAR, une carte de polarisation de la grande distribution en 2007 était représentée (poids des iris dans les surfaces de vente). Cette cartographie mettait en évidence une structuration de la grande distribution concentrée autour des pôles principaux, avec une surreprésentation dans la microrégion Nord. Toutefois, en une décennie le paysage de la grande et moyenne surface (GMS) a fortement évolué.

Selon la base des grandes et moyennes surfaces alimentaires (GMSA) de l'AGORAH de 2016, il existe aujourd'hui encore de fortes disparités quant à la répartition spatiale de ces grandes surfaces sur le territoire. La région Sud apparaît désormais la mieux dotée en termes de grandes surfaces alimentaires (GSA) avec 8 équipements mais seulement 2 hypermarchés. À contrario c'est le bassin de vie Est qui apparaît le mieux pourvu en hypermarchés avec 3 équipements. En analysant plus finement le nombre de m² de surface de vente pour 1 000 habitants, **on obtient que les microrégions Est (178 m²) et Sud (174 m²) sont les plus dotées en matière de surface d'hypermarchés et de supermarchés.** Si la micro région Ouest compte sur son territoire 6 grandes

surfaces alimentaires en 2016, cela ne représente que 140 m² pour 1 000 habitants d'où un sous-dimensionnement pour cette catégorie par rapport aux autres bassins de vie. Toutefois, comparativement à la Métropole (334 m²), **La Réunion (162 m²) apparaît encore très sous-équipée en surface de GSA pour 1 000 habitants.**

Les microrégions Sud (77m²) et Ouest (64 m²) sont les plus dotées en matière de surface de supermarchés pour 1000 habitants. De nouveau, le territoire est nettement moins bien doté que la métropole avec 59 m² pour 1000 habitants contre 172 m².

Si on élargit l'analyse à l'ensemble des équipements commerciaux, La Réunion présente un taux d'équipements commerciaux de 82,9 m² (hors restauration) pour 1 000 habitants où il est de 85,72 m² pour la métropole²¹. **La micro région Sud concentre à elle seule plus du tiers des commerces et services commerciaux** du territoire, notamment grâce à Saint-Pierre. De plus, il est à noter que **près de la moitié de l'activité commerciale de l'île est répartie sur les 3 communes : Saint-Denis, Saint-Paul et Saint-Pierre.**

La ville de Saint-Denis avec 2 904 activités recensées par la CCIR en 2015 peut être considérée comme le premier pôle marchand de l'île. « Avec un chiffre d'affaires à dominante non alimentaire, le pôle de Saint-Denis se positionne de fait dans la catégorie des pôles majeurs pour lesquels l'attractivité ne repose pas sur la distribution de produits alimentaires mais bien sur une offre diversifiée. Le commerce non alimentaire est dominé par le secteur de l'équipement de la maison, qui représente 50% de l'offre commerciale et un quart du volume d'activité global²²».

20 SCOT de la CINOR – Extrait du rapport de présentation

21 Source : INSEE / Base permanente des équipements (commerces / services 2013)

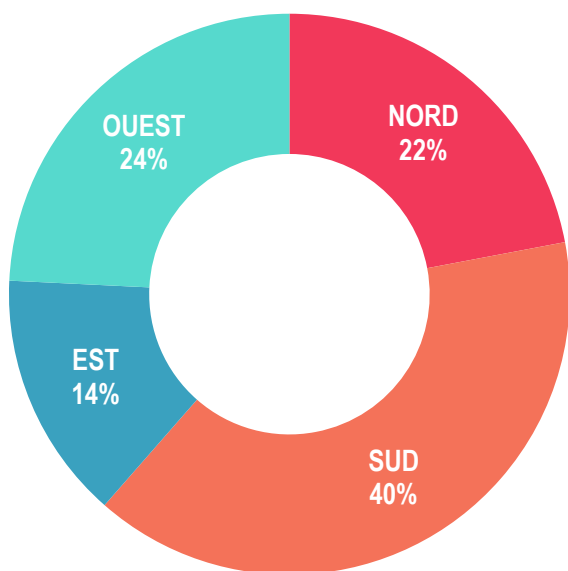
22 SCOT de la CINOR – Extrait du rapport de présentation

6) En synthèse, un bassin de vie Sud fortement doté en équipements structurants et intermédiaires

Les analyses réalisées précédemment pour chaque type d'équipements supérieurs structurants et le graphique ci-dessous confortent la prédominance de cette typologie dans la région Sud. Les grands équipements réalisés durant les dernières décennies ont donc permis de procéder à un rééquilibrage vers le Sud. À contrario, on constate toujours un fort déséquilibre par rapport à la micro région Est, nettement sous dotée en nombre d'équipements à rayonnement supra communal ou régional (14%).

Les investissements publics, notamment en matière d'éducation, mais aussi les équipements culturels ou encore sanitaires, ont participé à favoriser ce rééquilibrage.

Figure 16 : La répartition des équipements structurants par bassin de vie en 2017

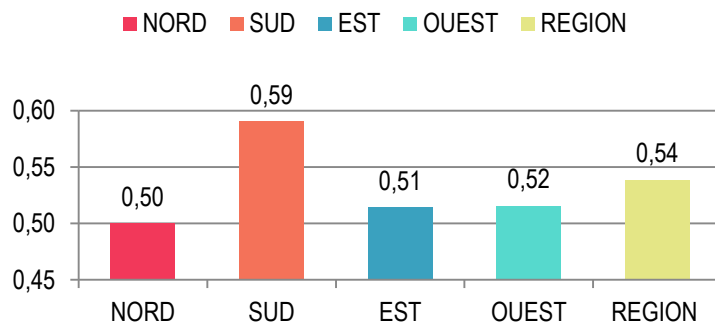


Si on analyse la répartition des équipements intermédiaires par bassin de vie, on constate une répartition mieux équilibrée entre les trois micro régions Ouest (23%), Nord (27%) et Sud (31%). L'Est avec 19% des équipements intermédiaires

fait également état d'un sous équipement en termes quantitatifs, renforçant cette idée de déséquilibre entre les territoires.

Pour affiner l'analyse, le nombre d'équipements recensés sur le territoire a été rapporté à la population sur chacune des micro régions.

Figure 17 : Le taux d'équipements structurants pour 1000 habitants par bassin de vie en 2017



Le graphique ci-dessus montre une relative homogénéité entre les quatre micro régions. **Ainsi, en nombre d'équipements structurants les quatre bassins de vie semblent avoir connu un rééquilibrage comme cela était attendu depuis le SAR de 1995.** Toutefois, cette analyse quantitative ne fait ni état de la capacité d'accueil de ces structures, ni de leur aire d'attractivité réelle, ni de leur fréquentation.

Concernant l'armature urbaine du SAR, 38% des équipements supérieurs sont localisés dans les pôles principaux et 27% dans les villes relais. Les équipements intermédiaires sont à 38% recensés dans les pôles principaux et 27% dans les villes relais. On constate donc une relative adéquation entre l'armature urbaine et le niveau d'équipements attendus. Toutefois, cela confirme la faiblesse en matière d'équipement au global, et notamment sur les gammes supérieures et intermédiaires dans les pôles secondaires. **La polarité de rang 2, ayant vocation à accueillir des logements, des activités et des services, apparaît donc sous équipée et structurée pour répondre à des besoins croissants, notamment en vue de son développement.**

E. Des équipements de proximité toujours plus nombreux

Après avoir analysé les équipements structurants du territoire, il est proposé de s'intéresser aux équipements de proximité répondant aux besoins les plus courants et essentiels des populations et de quantifier le taux d'équipements et services auxquels les habitants ont accès dans les différentes polarités de l'armature urbaine du SAR. Pour ce faire, il est proposé de restreindre aux champs relevant des équipements et services de la vie courante pour l'enseignement et la formation (école maternelle et élémentaire), de l'administratif (mairie, bureau de poste, police/gendarmerie), des services de santé / sanitaire et social (médecin généraliste, petite enfance) et des sports et loisirs (terrain de grands jeux) mais également aux commerces de proximité.

6) Une présence assurée sur l'ensemble du territoire des services publics

Sur le volet des équipements relevant des services publics, un focus est fait sur ceux relevant de l'ordre et de la régulation, de la protection sociale, des postes ou encore de l'administration des collectivités.

Selon la base de données de l'AGORAH, 37 équipements supplémentaires ont été recensés entre 2005 et 2017, pour un total de 825. En fonction des typologies, des disparités peuvent être constatées. En effet, certaines catégories ont diminué dans ce pas de temps comme pôle emploi (-4), la police (-4), service de la Région (-3), service de l'État, ou encore service du Département (-4). Ces diminutions s'expliquent soit par des regroupements/fusions ou par des fermetures de services. Au contraire, 9 bureaux de poste ont été recensés en plus pendant cette période et **51 équipements supplémentaires liés aux mairies ou services municipaux**. Un véritable investissement a donc été porté par les collectivités locales, et notamment les communes, pour assurer leur présence sur tous les territoires (mairies annexes), renforcer leurs équipes, ... Conformément aux tendances observées en métropole, les dépenses de fonctionnement sur le territoire ont fortement augmenté depuis une décennie.

Les pôles principaux concentrent le nombre d'administrations des collectivités et de services publics de l'ordre et de la régulation le plus important, en lien avec les statuts administratifs qui leur sont dédiés. En tant que service de proximité, les services postaux sont représentés de façon relativement homogène sur l'ensemble de l'**armature urbaine** y compris pour les TRH (en dehors de la ZPU).

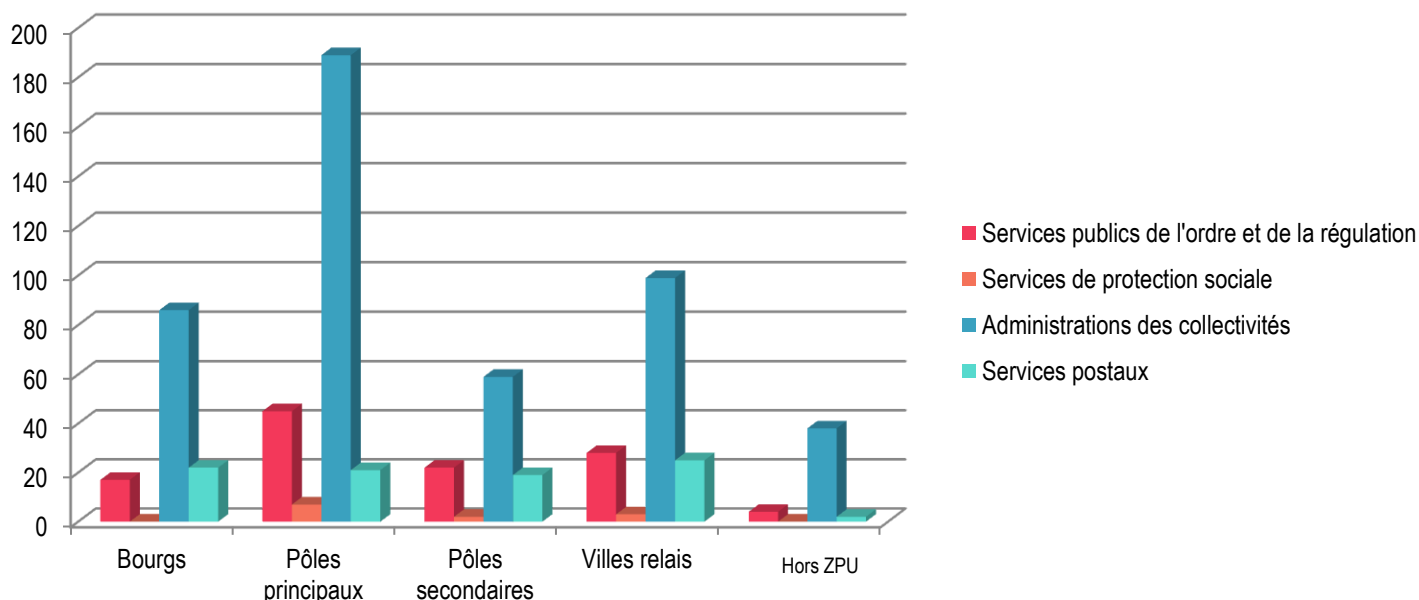


Figure 18: Répartition des équipements administratifs selon l'armature urbaine du SAR en 2017

Les mairies et services annexes jouent un rôle fondamental dans le lien de proximité avec les populations, et notamment avec celles plus isolées. Les communes ont donc renforcé leur présence sur tous les territoires, et notamment sur les polarités en développement pour répondre aux nouveaux besoins comme dans les villes relais (+ 35%). Mais également sur les territoires plus isolés comme les bourgs de proximité avec une évolution estimée à 10% et 11% pour les TRH (hors ZPU).

Toutefois, si la présence de services publics est assurée sur l'ensemble des territoires, c'est le mode de fonctionnement ou les heures d'ouverture qui peuvent en pénaliser l'accessibilité pour les réunionnais des mi-pentes et des Hauts. Ainsi, on a vu se développer sur les territoires ruraux des bornes numériques ou encore une limitation des plages horaires d'ouverture à quelques heures par semaine. Ces nouveaux dispositifs peuvent interroger sur la qualité des services et leur accessibilité aux populations les plus démunies et les plus isolées du territoire.

7) Une bonne couverture en équipements scolaires de proximité mais des effectifs en baisse

Dans l'état initial de l'environnement du SAR de 2011, il était mentionné d'une bonne couverture territoriale pour les équipements scolaires, et notamment les collèges et les lycées.

Selon l'Académie de La Réunion²³, 224 350 élèves ont fait leur rentrée en août 2016 dans les écoles et les établissements scolaires (premier et second degré). **Avec 143 élèves de moins par rapport à 2015, les effectifs sont en légère diminution confirmant ainsi la tendance à la baisse des effectifs accueillis dans les écoles.**

²³ Académie de La Réunion – la rentrée scolaire 2016 – Dossier de presse – 16 août 2016

En effet, et comme constaté depuis 2008, les effectifs continuent de baisser pour le premier degré (- 284 élèves, soit 0,2% des effectifs des écoles). Pour le second degré (collège et lycée), la baisse est enrayée depuis trois ans avec une progression de 138 élèves supplémentaires, soit une progression de 0,1% des effectifs.

Pour réduire les inégalités, le renforcement des dispositifs pour l'accueil des élèves de moins de 3 ans a été poursuivi avec la création de 200 nouvelles places en 2016. « Depuis 2012, le taux de scolarisation a fortement progressé dans l'académie, passant de 2,87% à 10,4%. L'académie se fixe désormais pour objectif d'accueillir 11% des enfants de moins de trois ans à l'école. Au niveau national, le taux de scolarisation des enfants de moins de 3 ans est passé de 8,4% en 2012 à 11,5% en 2015. »

Ainsi, la baisse démographique qui concerne le préélémentaire depuis 2008 se poursuit et continue d'impacter l'évolution des effectifs de l'élémentaire. Mais cette baisse est en partie contrebalancée par la forte hausse de la scolarisation des enfants dès l'âge de 2 ans.



Figure 19 : Groupe scolaire de Bois d'Olive

En matière d'équipements scolaires du premier degré, on recense sur cette période une diminution de 5 écoles maternelles, mais 4 écoles élémentaires et 3 groupes scolaires

supplémentaires. Les évolutions de ces équipements de proximité peuvent s'expliquer en partie par la fusion d'école comme au Port pour l'école maternelle et élémentaire Françoise Dolto en 2016, mais également par la baisse démographique entraînant depuis 2008 une baisse continue des effectifs en maternelle.

Soit 2,9 établissements pour 1 000 élèves (France métropolitaine + DOM : 7,5 en 2016)

Les ouvertures et fermetures de classes répondant à des seuils en matière de population, La Réunion dispose donc d'un nombre d'équipements satisfaisant répondant aux besoins de la population et localisés sur l'ensemble du territoire y compris dans les zones les plus isolées comme l'École André Bègue à La Nouvelle.

Toutefois, les établissements scolaires de l'île ont la particularité d'accueillir un nombre d'enfants bien supérieur à ce qui peut être observé en moyenne à l'échelle métropolitaine.

De ce fait, on observe un taux d'établissement pour 1 000 enfants bien inférieur au taux moyen de métropole et des DOM additionnés.

Concernant le second degré, il est intéressant de constater la même particularité du territoire réunionnais que pour les établissements du premier degré. En effet, **les établissements de l'île ont des effectifs moyens bien supérieurs à la moyenne de la métropole et des DOM**, même si cet écart tend à se réduire depuis plusieurs décennies. Pour répondre aux besoins de scolarisation en collège et limiter les effectifs par établissements, de forts investissements ont été faits depuis les années 2000 avec **l'ouverture de 14 collèges de moins de 700 élèves**, 5 établissements entre 700 et 899 élèves et une diminution de 10 collèges de + 900 élèves entre 2000 et 2013. Pour les lycées, 6 établissements (lycées et lycées professionnels, privée et publics) ont été ouverts entre 2000 et 2016.

Les établissements

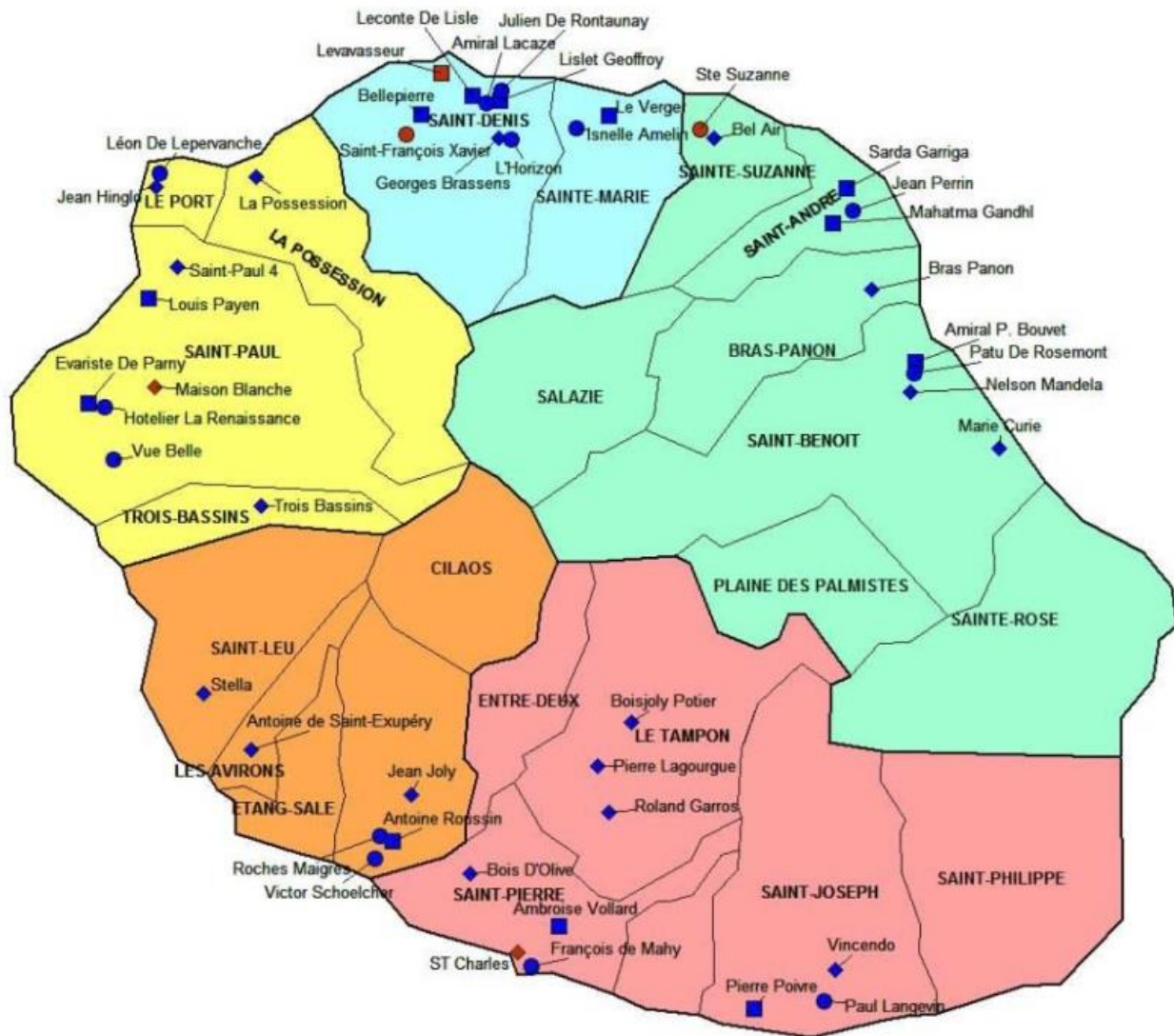


Figure 20 : Nombre d'établissements scolaires en 2016

Source : Académie de La Réunion – La rentrée scolaire 2016 – Dossier de presse – 16 août 2016

Figure 21 : L'implantation des lycées publics et privés à La Réunion - Année scolaire 2015-2016

Source : Académie de La Réunion



Type d'établissement

- Lycée d'enseignement général et technologique (13)
- Lycée professionnel (15)
- ◆ Lycée polyvalent (comprend une section d'enseignement professionnel) (19)

Secteur d'enseignement

- PR (5)
- PU (42)

Bassins d'éducation et de formation

Nouveau découpage en vigueur à compter de la rentrée 2010

- EST
- NORD
- OUEST
- SUD-OUEST
- SUD-EST

Division des structures et des moyens

DSM4 - Statistiques et indicateurs de pilotage

La cartographie précédente illustre la répartition des équipements scolaires du second degré et notamment des lycées sur le territoire. **Quelques communes rurales et les Hauts ne bénéficient pas de tels équipements en 2016** comme Saint-Philippe, Sainte-Rose, La Plaine des Palmistes, Cilaos, l'Entre-Deux, l'Étang-Salé, la Petite-Ile ou encore Salazie. Les habitants de ces communes se retrouvent donc dépendants des collectivités limitrophes. En corrélation avec les attentes du SAR en tant qu'équipements de gamme supérieure, la répartition de ces derniers sur le territoire est essentiellement localisée dans les centralités urbaines des pôles principaux, des secondaires et des villes-relais. **Toutefois, peu de ces équipements sont situés sur les secteurs des mi-pentes hormis pour la commune du Tampon, Saint-Paul ou encore Trois Bassins.**

En conclusion, les équipements scolaires de gamme supérieure (université et lycée) sont localisés sur le territoire conformément aux attentes du SAR. En effet, les établissements secondaires et supérieurs sont majoritairement situés dans l'armature des rangs 1 et 2. Avec 61% des établissements du secondaire localisés dans

les pôles de rang 1 et 2. Pour les équipements de proximité que sont les établissements maternelles et primaires, ils sont localisés dans toutes les polarités de l'armature urbaine. Toutefois, il est intéressant de constater de nouveau que **les pôles secondaires sont moins dotés en nombre d'équipements du premier degré que les villes relais.**

Enfin, on observe que les bourgs de proximité ont un nombre d'établissements de maternelle assez faible. Il semble donc que l'on privilégie sur ces territoires plus isolés et moins densément peuplés le regroupement des enfants de moins de 12 ans dans les groupes scolaires ; limitant ainsi le nombre d'équipements et optimisant le personnel encadrant.

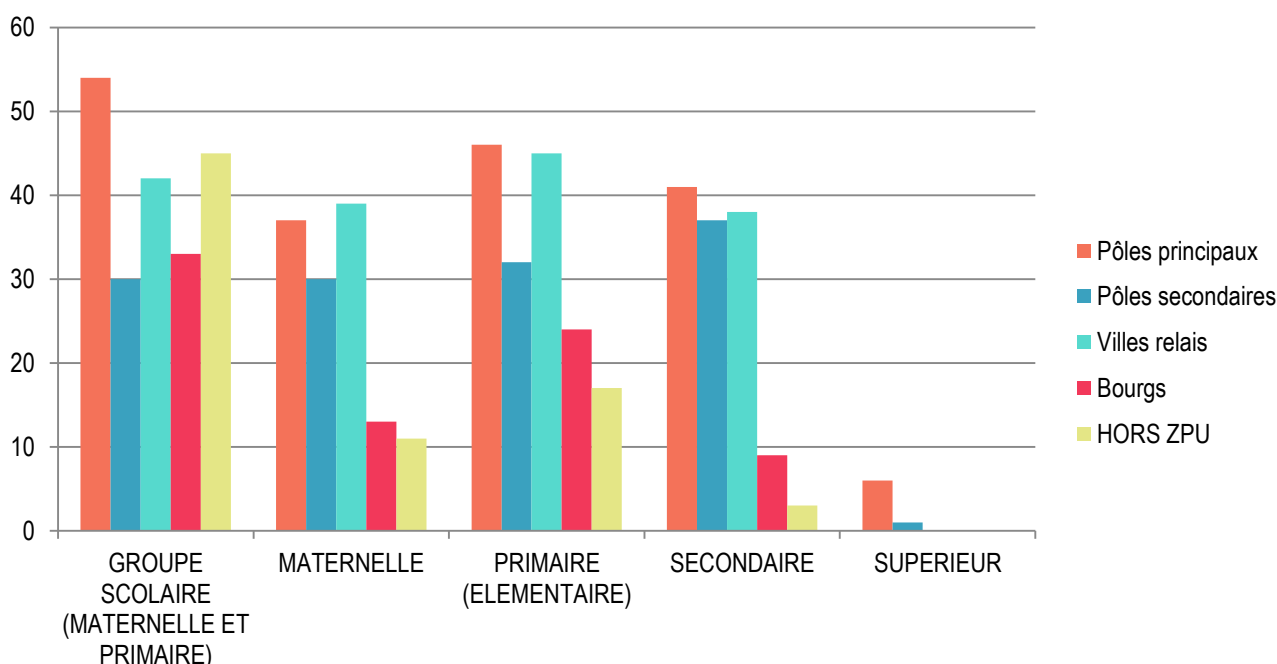


Figure 22 : Répartition des équipements scolaires par armature du SAR en 2017

3) Un territoire bien doté en offre de services de soin de premier recours et une réduction des disparités pour les équipements de la petite enfance

En novembre 2016 dans son analyse conjointe avec l'ARS OI, l'INSEE faisait état d'une offre de santé libérale de premier recours très satisfaisante pour le territoire avec une densité de médecins généralistes, de chirurgiens-dentistes et d'infirmiers supérieure à la France Métropolitaine et aux autres DOM (98 médecins généralistes pour 100 000 habitants).

La densité de médecins généralistes et d'infirmiers à La Réunion :

- + 2005 : 122 médecins généralistes pour 100 000 habitants
- + 2016 : 141 médecins généralistes pour 100 000 habitants

Après un taux d'accroissement important entre 1980 et 1990 des médecins généralistes libéraux, l'augmentation se ralentit depuis le début des années 2000.

période	taux d'accroissement des médecins généralistes
2000-2005	16,69
2005-2010	14,62
2010-2016	10,07

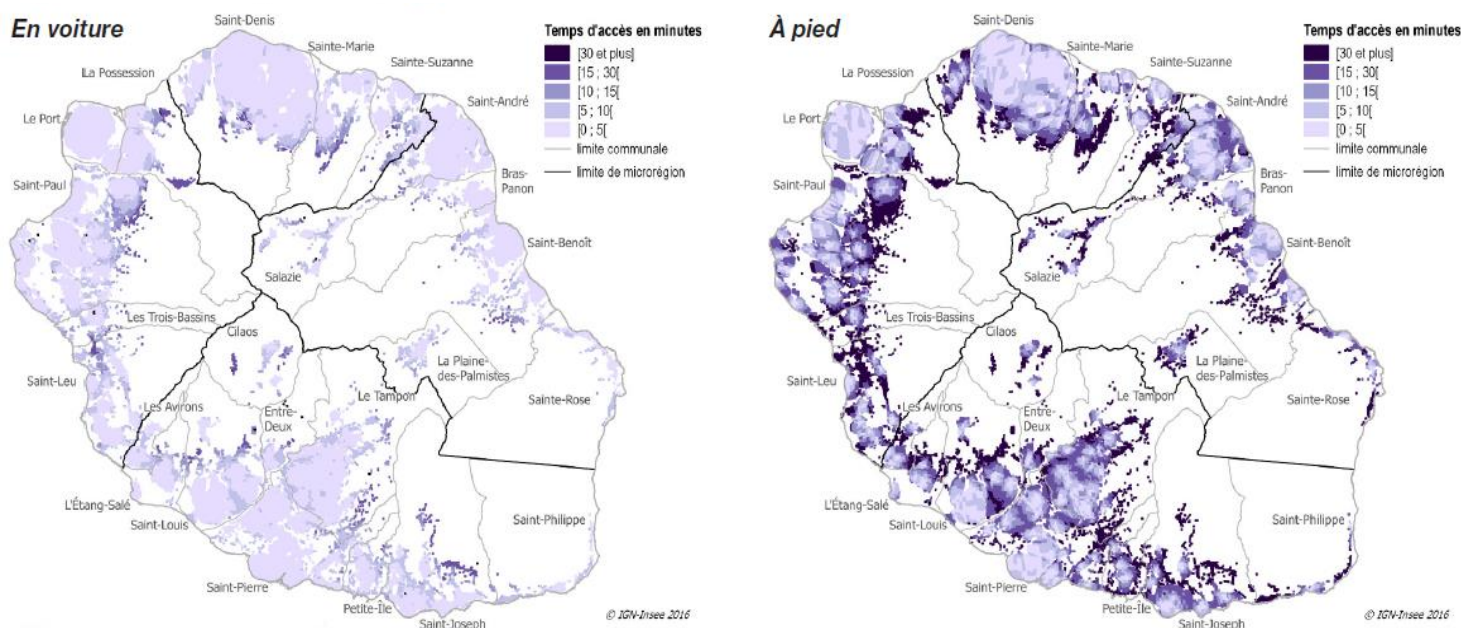
Figure 23 : taux d'accroissement des médecins généralistes à La Réunion

Source : ARS OI – Dossiers statistiques de 2012 et 2016

La profession est représentée sur l'ensemble du territoire et dans chaque commune y compris les plus rurales et les plus isolées. Si les inégalités territoriales se réduisent quelque peu avec **95% des réunionnais qui résident à moins de 10 mn en voiture du médecin généraliste le plus proche** (voir cartographie ci-dessous), ces professionnels de santé de proximité se concentrent essentiellement dans les centres villes des communes, et font plus défaut dans les Hauts ou les écarts. Il est constaté également que la situation est moins favorable pour le bassin Est, les Hauts de l'île et le Sud Est.

Figure 24 : Temps d'accès au médecin généraliste le plus proche

Source : cartographie extraite de Analyses n°19 – novembre 2016 – INSEE/ARS OI



Note : ces cartes résultent d'une anamorphose sur la population carroyée. Chaque carreau a été déformé pour tenir compte de sa densité de population. Les contours des communes ont alors été modifiés.

Sources : Insee, BPE 2015 et distancier Metric ; temps d'accès Google Map.

Pour compléter ce volet des équipements et services sanitaires, il est proposé de faire un focus sur les équipements de la petite enfance, et notamment sur les structures d'accueil des jeunes enfants. Cet équipement de vie courante était sous représenté en 2005 par rapport à la métropole. Selon la base des équipements de l'AGORAH, 44 établissements d'accueil étaient recensés avec de fortes disparités territoriales :

- + 43,2% dans les pôles principaux
- + 27,2% dans les villes secondaires
- + 22,7% dans les villes relais
- + 6,8% dans les bourgs de proximité

En effet, rapportés à la population de l'armature urbaine, ces chiffres mettent en évidence une inadéquation entre l'offre en équipements d'accueil de la petite enfance et le nombre d'habitants. Ainsi, les villes relais représentant près de 30 % de la population réunionnaise n'accueillent que 22,7% de ces équipements, contrairement aux villes secondaires regroupant 25% de la population et 27,21% des structures d'accueil. Cette répartition inégale sur le territoire peut s'expliquer par une concentration de ces équipements dans les zones d'emploi où le taux d'activité féminine est plus important, mais également par des changements vis-à-vis des habitudes de mode de garde familiale. En 2010, « 46 % des familles réunionnaises qui ont des enfants de moins de 11 ans déclarent confier leur enfant à une tierce personne ou à une structure d'accueil autre que l'école. Elles sollicitent en priorité l'entourage proche, et les grands-parents en particulier (28 % des familles). Seuls 16 % des familles s'adressent à des professionnels de l'enfance²⁴».

En 2017, des améliorations ont été constatées avec en premier lieu **un fort investissement de la part des collectivités sur la création de structures d'accueil** avec 82 établissements recensés dans la base de données de l'AGORAH,

soit un doublement en une dizaine d'années. Des efforts ont été portés tant que les crèches collectives que sur les multi-accueil répondant ainsi à des besoins de proximité et de modularité dans l'offre. Cette évolution est liée en partie avec la mise en place d'un « plan de rattrapage lancé en 2007 par l'État et ses partenaires. Ce plan est cofinancé et accompagné par l'État, la Caisse d'Allocation Familiale, le Conseil Départemental, en lien avec l'Association des Maires du Département de La Réunion. Dans un premier temps, il permet le dépassement des plafonds de financement des institutions pour la création de crèches d'une quarantaine de places²⁵.» Toutefois, elles demeurent encore sous-représentées par rapport aux taux recensés pour la France Métropolitaine.

Ainsi, en complémentarité d'une forte évolution quantitative des équipements d'accueil de la petite enfance depuis 2005, on assiste également à une nouvelle répartition géographique. En effet, selon les données actualisées, les équipements se répartiraient désormais ainsi :

- + 30,5% dans les pôles principaux
- + 29,3% dans les villes secondaires
- + 26,8% dans les villes relais
- + 12,2% dans les bourgs de proximité

Si toute l'armature urbaine a fait l'objet de forts investissements, les bourgs de proximité (x 3) et les villes relais (x 2) ont connu les plus fortes hausses, montrant ainsi une volonté de rééquilibrage en faveur des communes plus rurales, des mi-pentes et des Hauts. Toutefois, les territoires du Nord et de l'Est apparaissent les mieux dotés en nombre d'équipements pour 1 000 enfants.

24 ARS OI – Petite enfance, enfance et adolescence à La Réunion - 2014

25 ARS OI – Petite enfance, enfance et adolescence à La Réunion - 2014

4) Des équipements de sports et loisirs toujours plus nombreux, mais des disparités régionales qui persistent

À La Réunion, 1 060 équipements sportifs, de loisirs et de tourisme ont été recensés en 2017 dans la base des équipements de l'AGORAH. Il s'agit du type d'équipements le plus représenté sur le territoire. De son côté, l'INSEE comptabilisait 1 864 équipements sportifs hors équipements de nature et hors équipements réservés au public scolaire en 2014, soit 22,4 équipements pour 10 000 habitants. **La Réunion se trouve ainsi le DOM le mieux doté** (entre 20 et 22 pour les Antilles-Guyane ; 9,6 pour Mayotte), mais dans des proportions moindres que la France Métropolitaine (34,7)²⁶.

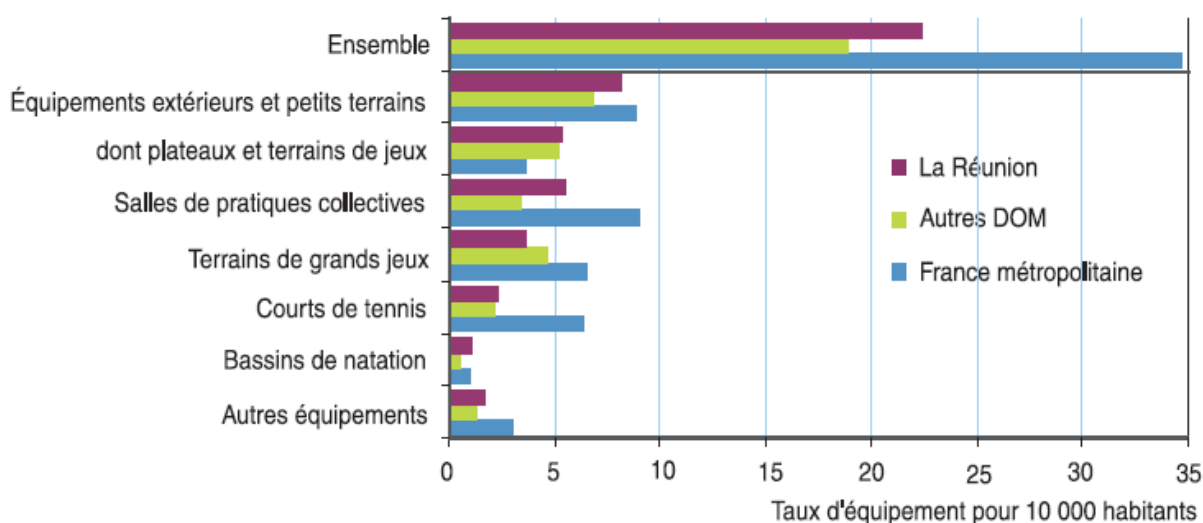
Avec plus de 250 équipements recensés dans la base équipements de l'AGORAH, l'Ouest est le territoire le mieux doté en équipements sportifs, de loisirs et de tourisme. Il se distingue notamment par une forte densité de plateaux polyvalents avec 30,5% pour un quart de la population. L'Est apparaît moins bien doté en matière de petits équipements sportifs (salle ou terrains de petits jeux) au sein des quartiers (La Réunion : 1,3 pour 10 000 habitants – Est : 0,3 pour 10 000 habitants).

Depuis 2005, le nombre d'équipements liés au sport, au loisir ou au tourisme a donc été augmenté de + 28% (+ 233 équipements supplémentaires recensés dans la base AGORAH). De nombreux investissements ont été réalisés ces dernières années, et notamment les équipements de proximité comme les boulodromes ou les plateaux polyvalents. Toutefois, et selon l'analyse de l'INSEE, le rythme de construction s'est ralenti par rapport à la décennie 1994-2004 avec près de 400 réalisations sur cette période.

En matière de répartition géographique, des inégalités entre les territoires sont encore constatées (plus de piscines sur le Nord et l'Ouest). **Les investissements réalisés entre 2005 et 2017 ont principalement bénéficié aux pôles principaux où se concentrent le plus grand nombre de complexes sportifs, de piscines, ou encore de boulodromes. Les communes plus rurales et les Hauts ont bénéficié de la réalisation d'équipements de proximité mais se trouvent toujours éloignés des équipements de gamme supérieure.**

Figure 25 : Nombre d'équipements sportifs pour 10 000 habitants en 2012

(Source : INSEE)

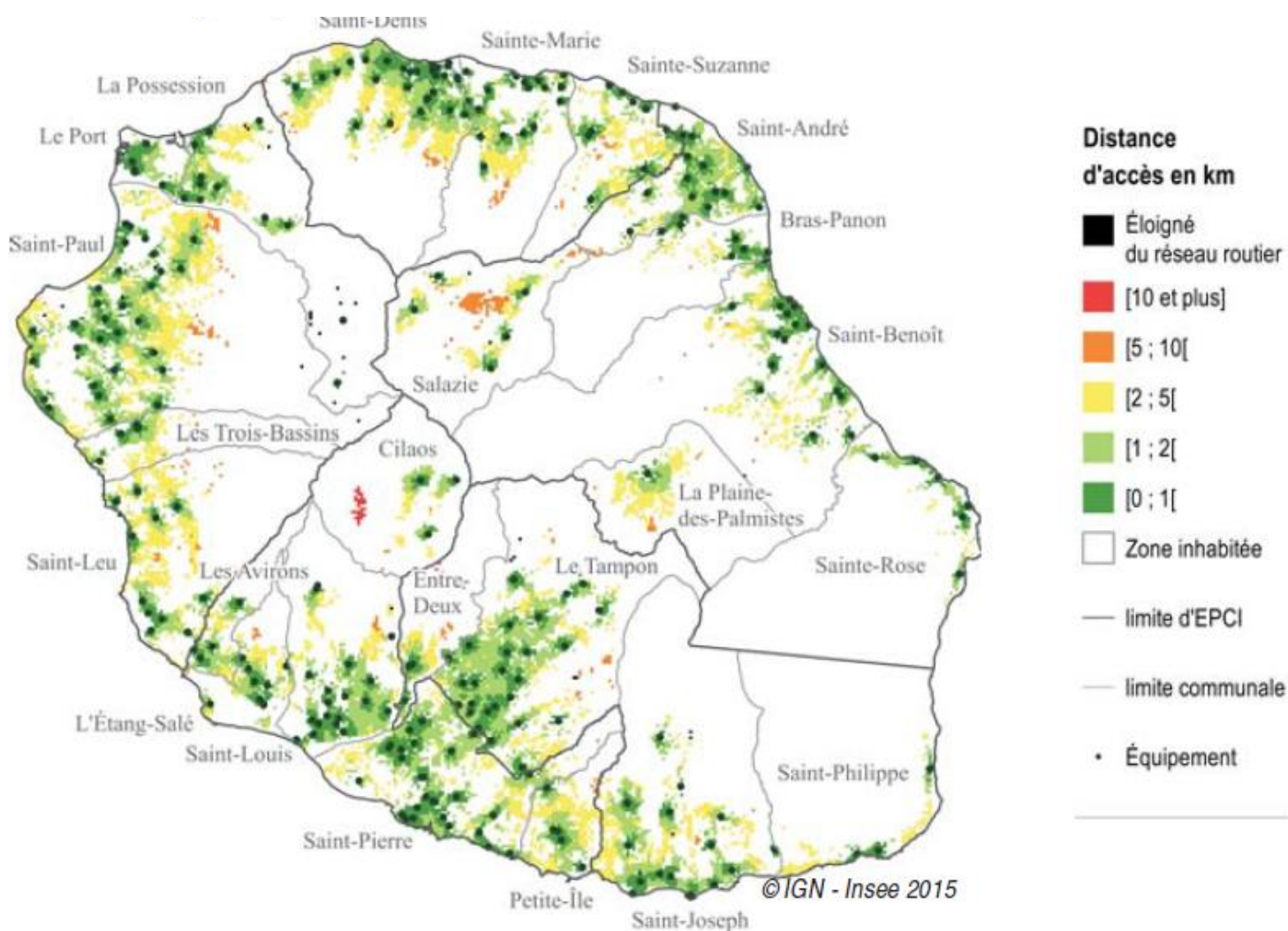


26 INSEE – Analyses n°11 – septembre 2015

La cartographie ci-dessous réalisée par l'INSEE²⁷ permet d'illustrer la persistance des disparités régionales et l'éloignement de certaines communes rurales, des mi-pentes et des hauts aux terrains de grands jeux (terrains de football, rugby,...),

sachant que le football est le sport le plus pratiqué sur l'île. Les distances à parcourir pour accéder à ces équipements sont parfois importantes pouvant constituer un frein à la pratique sportive et notamment des plus jeunes.

Figure 26 : Temps d'accès en voiture aux terrains de grands jeux en 2014 (Source : INSEE)



Champ : hors équipements réservés au public scolaire.

Source : Insee, BPE 2014 et distancier Metric / DJSCS, RES au 1^{er} janvier 2012.

27 INSEE – Analyses n°11 – septembre 2015

5) Les équipements commerciaux de proximité concentrés dans les centralités des communes

Selon les données de la CCIR, l'île comptait en 2007 11 709 commerces de proximité dont plus de 50% d'établissements non alimentaires avec des disparités entre les communes urbaines et les communes rurales. En effet, pour les communes rurales et encore plus pour les communes isolées, la proportion de commerces alimentaires est très forte (jusqu'à 80% pour Salazie). Cette donnée confirme à quel point **la notion de proximité est importante dans le secteur alimentaire.**

Selon la même source de données, l'île comptait en 2014, 14 054 établissements à caractère commercial inscrits au registre du commerce, **soit une augmentation de l'offre commerciale de proximité de 17% en moins d'une décennie.**

La microrégion Sud concentre plus de 35% des commerces de détail (inférieur à 300m²), notamment grâce à la commune de Saint-Pierre qui en concentre à elle seule 14%.

Densité commerciale des communes

Road cartographique : IGN BDTOPO 2012 © - Données et traitement : CCI Réunion

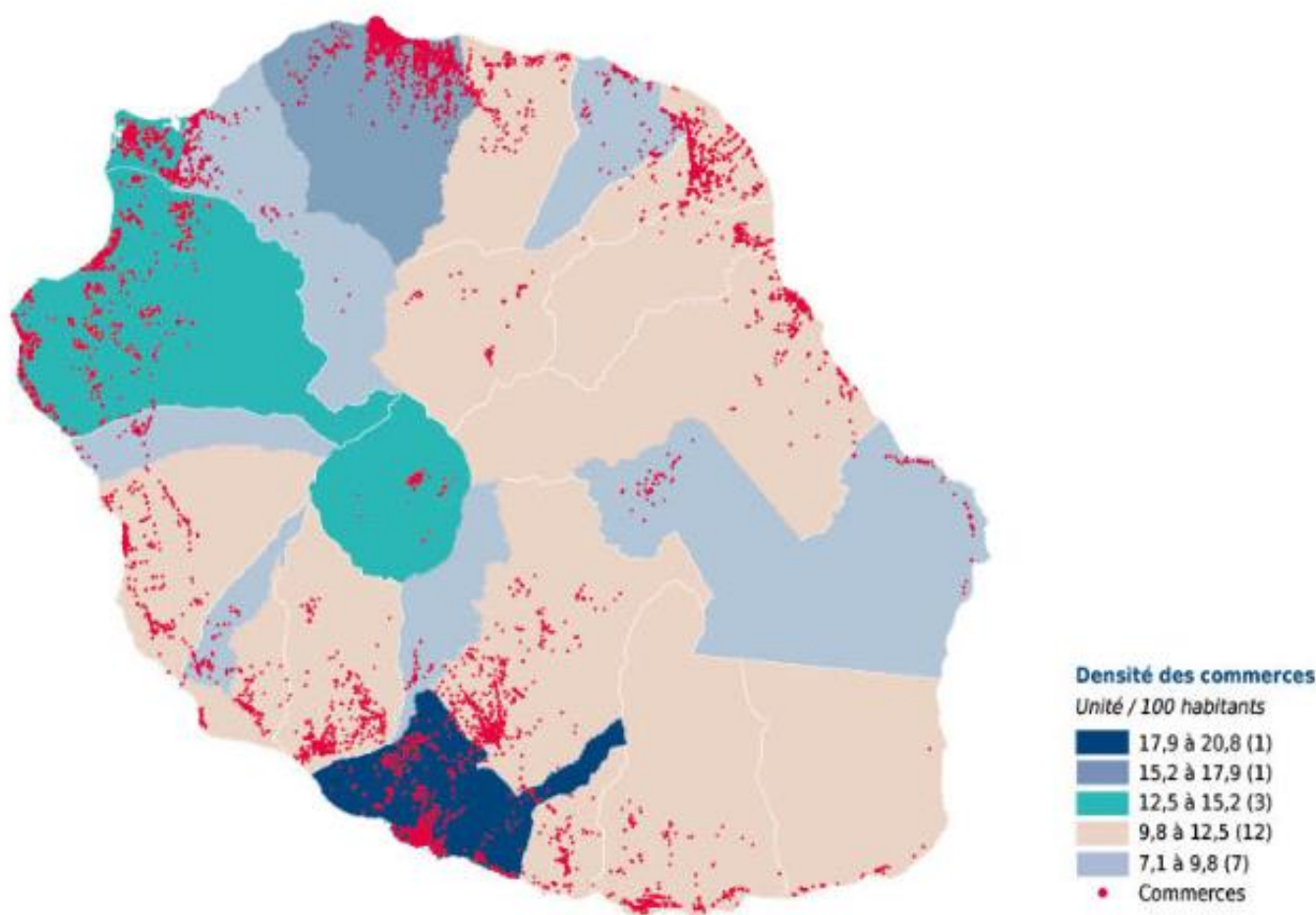


Figure 27 : Densité commerciale des communes pour 100 habitants en 2015

Source : Situation du commerce et comportement d'achat à l'île de la Réunion – données 2015

Sur cette cartographie, on peut remarquer qu'en dehors des pôles principaux, la commune de Cilaos bénéficie d'une densité de commerces relativement forte due à son attractivité touristique.

Plateau Caillou/Saint-Gilles-les-Hauts ou La Possession sont sous-dotés en d'équipements commerciaux (source : SCOT TCO décembre 2016).

La cartographie suivante réalisée par la CCIR montre une analyse des commerces à l'échelle des quartiers (IRIS-INSEE). Elle met en évidence **une corrélation entre une forte présence de commerces (plus de 250) et les centres villes des communes les plus peuplées** : Saint-Denis, Saint-Pierre et Saint-Paul. Elle met également en exergue le manque de commerces de proximité pour les communes rurales, les territoires des mi-pentes (hormis le Guillaume, ou le centre-ville du Tampon).

Les territoires des Hauts sauf la Plaine des Palmistes, le centre-ville de Cilaos ou de Salazie sont en grande majorité nettement sous dotés en équipements commerciaux de proximité. De fait, ces zones sont dépendantes d'autres secteurs pour la réalisation des achats tant en alimentaire qu'en non alimentaire.

Les commerces dans les quartiers

Fond cartographique : IGN BDT500 2012 © - Données et traitement : CCI Réunion

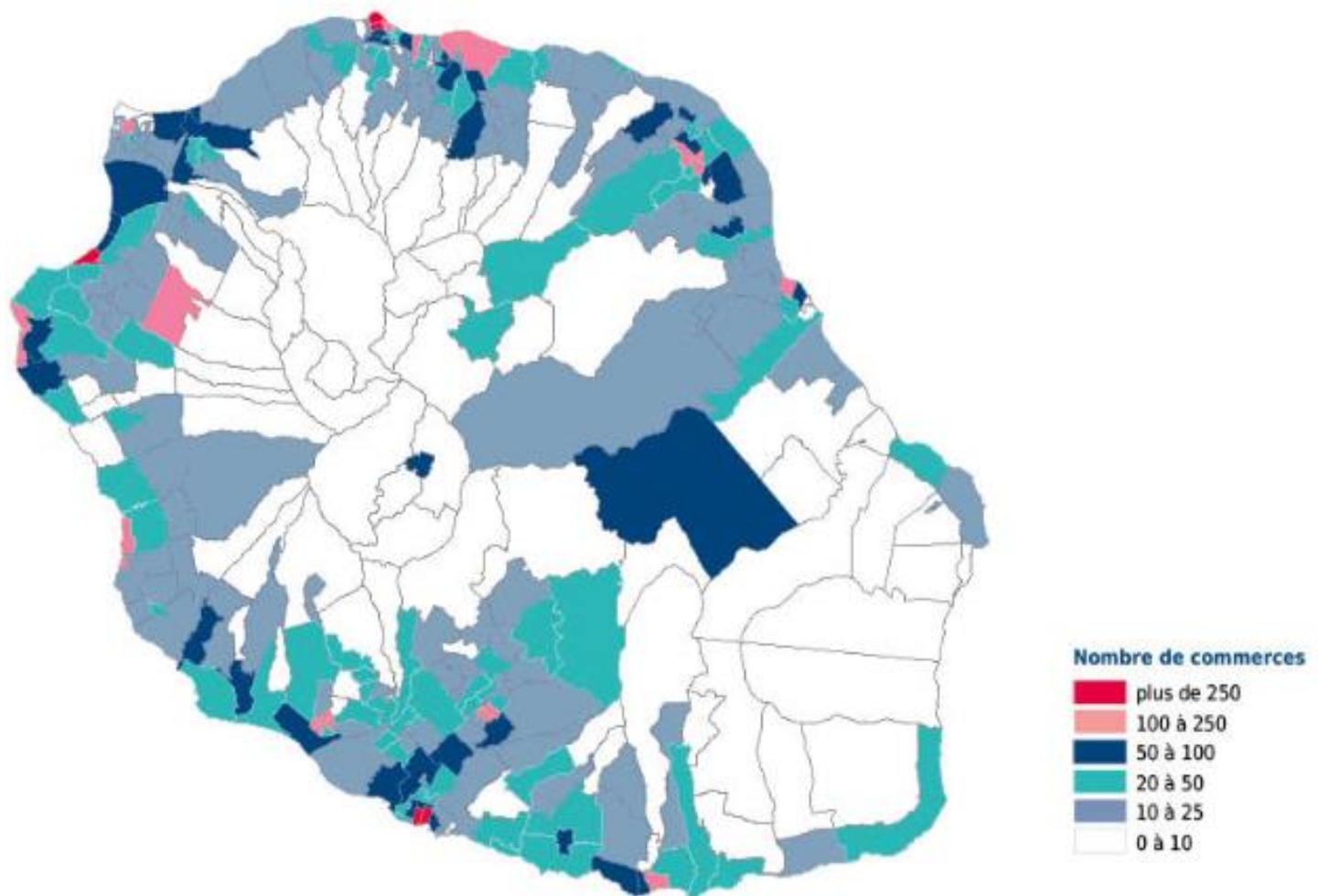


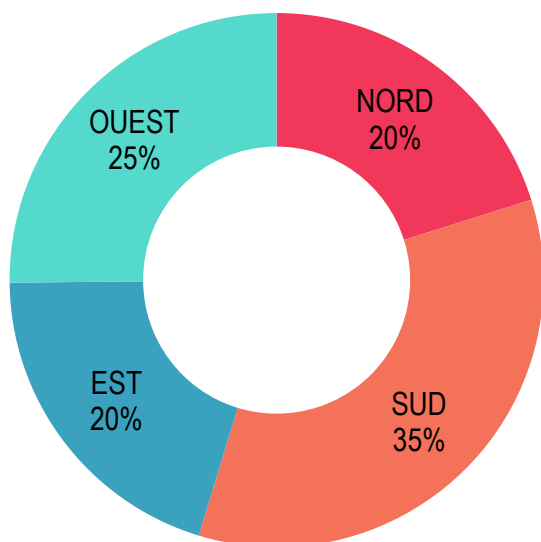
Figure 28 : Densité commerciale dans les quartiers en 2015
 Source : Situation du commerce et comportement d'achat à l'île de la Réunion – données 2015

6) En synthèse, un relatif équilibre entre les 4 bassins de vie pour les équipements de proximité

Le graphique ci-dessous conforte la prédominance des équipements de proximité dans la région Sud selon une analyse quantitative. Toutefois, on constate une certaine homogénéité entre les 3 bassins de vie : Nord, Ouest et Est en nombre d'équipement. Si le bassin de vie Sud est mieux doté en nombre d'équipements recensés, ce territoire est également le plus grand et le plus peuplé (environ 36% de la population), justifiant ainsi les résultats obtenus. **Les équipements de proximité réalisés durant les dernières décennies ont donc permis de procéder à un rééquilibrage entre les bassins de vie.**

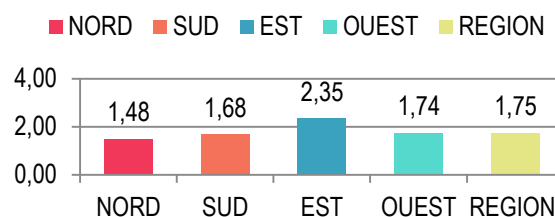
Les investissements publics, notamment en matière d'éducation, mais aussi les équipements culturels ou encore de sport et loisir, ont participé à favoriser ce rééquilibrage.

Figure 29 : La répartition des équipements de proximité en 2017



Pour affiner l'analyse, le nombre d'équipements recensés sur le territoire a été rapporté à la population sur chacune des micros régions.

Figure 30 : Le taux d'équipements de proximité pour 1000 habitants par bassin de vie



Le graphique ci-dessus montre une relative homogénéité entre les quatre micro régions. **Ainsi, en nombre d'équipements de proximité les quatre bassins de vie semblent avoir connu un rééquilibrage comme cela était attendu depuis le SAR de 1995.** Toutefois, cette analyse quantitative ne fait ni état de la capacité d'accueil de ces structures, ni de leur aire d'attractivité réelle, ni de leur fréquentation. Le bassin Est apparaît désormais le mieux doté pour 1000 habitants.

Concernant l'armature urbaine du SAR, **30%** des équipements de proximité sont localisés dans les pôles principaux, 21% dans les pôles secondaires, 29% dans les villes relais et 20% dans les bourgs de proximité. On constate donc que les équipements de proximité répondant aux besoins immédiats des populations se retrouvent dans toutes les polarités de l'armature urbaine. De même, une relative adéquation entre le nombre d'équipements et la population résidant dans les différents rangs de l'armature urbaine est constatée. **On observe néanmoins un taux d'équipements plus important dans les bourgs de proximité (20%) pour une population d'environ 11%, au détriment des pôles principaux et secondaires.** Ainsi, conformément aux attentes du SAR, le niveau d'équipements est bien en adéquation avec l'armature urbaine.

F. Le réseau haut débit, une nouvelle forme de rééquilibrage territorial

1) Du réseau G@ZELLE à la signature de la DSP

Pour l'évaluation de la mise en œuvre du Haut Débit sur le territoire, il a été acté en groupe technique que le point de référence se ferait par rapport à 2007. En effet, cette année correspond à une date de bascule avec la signature de la Délégation de Service Public (DSP) par la Réunion Numérique qui a pour mission d'assurer la création, l'exploitation et la maintenance d'un réseau mis à disposition de l'ensemble des opérateurs dans des conditions transparentes, équitables et non discriminatoires. Sur la base de ce réseau, il est attendu que les opérateurs puissent proposer des services innovants aux particuliers, aux entreprises et aux collectivités, et d'ouvrir le secteur à une concurrence saine.

En 2007, le territoire a bénéficié de la mise en place d'infrastructures via le projet de réseau G@ZELLE piloté par la Région. Trois réseaux de collecte ont été installés dont un seul est mutualisé et dessert toutes les communes de l'île. Si toutes les communes sont desservies, l'offre de service n'est pas comparable pour les communes des Hauts et les écarts. **Le projet G@ZELLE a donc permis un premier rééquilibrage territorial avec les contraintes techniques du réseau ADSL, ne permettant pas une égalité de service.**

2) Le SDTAN

La Région Réunion a décidé d'établir en 2012 un Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) dans le cadre d'une politique, cohérente et exhaustive, d'aménagement numérique de son territoire. Le SDTAN a été adopté par la Région le 14 mars 2013.

Le territoire réunionnais rencontre plusieurs problématiques spécifiques dans l'aménagement numérique de son espace :

- + Un niveau élevé de prix d'accès à internet pour une qualité de service moyenne voire faible ;
- + Une fracture numérique marquée sur le territoire entre les zones rurales (territoires des Hauts notamment) et les zones ayant déjà fait l'objet d'initiatives de déploiement privées ;
- + Une demande forte des acteurs économiques locaux pour bénéficier du Très Haut Débit (THD) comme facteur d'attractivité du territoire, et également pour rééquilibrer le niveau d'équipement comparé à leurs homologues métropolitains ;
- + L'aménagement numérique constitue également un service public local, vecteur de développement du secteur résidentiel, et d'autant plus dans un contexte de croissance démographique.

La Région souhaite ainsi garantir l'accès au Très Haut Débit aux Réunionnais où qu'ils se trouvent, mais aussi et plus largement disposer partout sur le territoire des débits nécessaires à l'accès aux nouveaux services et usages de demain, à des coûts concurrentiels. La mise en place d'un réseau évolutif reposant sur les technologies disponibles répondant ainsi aux besoins d'aujourd'hui en sera la traduction opérationnelle.

L'objectif fixé dans le cadre du SDTAN de La Réunion consiste à atteindre une couverture totale du territoire en Très Haut Débit FTTH d'ici 2026 soit en 12 ans (hypothèse de démarrage des travaux de déploiement en 2014).

3) 56 % des abonnés raccordés au haut débit fin 2016

Au 31 décembre 2016, l'ensemble des sites prévus dans la convention de DSP de 2007 (NRA, POP, ZA) ont été raccordés. Aujourd'hui, ce sont plus de 56 % des abonnés au haut débit (135 000 abonnés), qui bénéficient indirectement de la mise en œuvre du réseau G@ZELLE, outre les abonnés au téléphone mobile. Le réseau relie également les sites TDF de diffusion, les 6 établissements universitaires, les lycées, les établissements de santé, les chaînes de télévision et les radios locales, le Reunix (point d'interconnexion local à Internet des opérateurs), l'Hôtel de Région etc.

Fin 2016, l'état d'avancement du réseau était le suivant :

- + Le réseau construit par le délégataire comprend plus de 370 équipements raccordés entre eux, notamment 138 équipements de commutation et de routage (+ 10 équipements de secours), dont 2 nouveaux en 2016, 65 NRA, 25 baies, 7 coffrets de raccordement à la boucle Gazelle
- + Le cœur du réseau utilise le multiplexage en longueur d'onde (DWDM) avec une capacité totale de 70 Gbit/s sécurisés. Il est constitué de 8 nœuds de transmission sur les 36 fibres du cœur de réseau, dont 10 restent libres
- + 135 km de fourreaux ont été posés
- + 37 points hauts ont été construits ou aménagés (nouveaux pylônes, aménagement de pylônes existants, ...)
- + 28 faisceaux hertziens ont été mis en place
- + Un système d'information permet de superviser le réseau

Les travaux d'extension du réseau G@ZELLE portés par la Région portent sur un linéaire de 89 km pour raccorder 90 nouveaux sites : une soixantaine d'établissements (lycées, formation professionnelle), 25 établissements de santé et 5 Nœuds de Raccordement d'Abonnés. Les travaux, qui ont débuté mi 2017, devraient se poursuivre jusqu'à fin 2018 et sont supervisés par la SPL Maraina.

Fin 2016, la DSP compte 15 clients :

- + Mobius /SRR / Outremer Telecom
- + Canal +
- + Antilles/Mediaserv
- + TDF
- + ZEOP/Reunicable
- + IDOM
- + Contact OI
- + NetOI
- + Orange
- + MSOI
- + OPTICALL
- + TELCO OI
- + NET OI
- + Parabole
- + PYXISE

Le réseau Très haut Débit doit permettre un second rééquilibrage territorial avec une couverture de l'intégralité du territoire à objectif 2022, et une même qualité de service entre les centres urbains et les écarts. En plus, avec une dynamique de l'ordre de 2,5% d'augmentation par mois du nombre d'abonnés raccordés, La Réunion

sera la première région de France intégralement équipée.

Cet avènement du très haut débit représente également une opportunité majeure de développement et de désenclavement pour les territoires des Hauts et les écarts (télétravail, fab-lab, espace de coworking, ...).

Selon la préconisation du SAR, la mise en place du réseau haut débit sur tout le territoire et dans toutes les zones urbaines pourra être facilitée et accélérée si les opérateurs des projets d'aménagement ou d'infrastructure (routière ou électrique) prévoient des emplacements pouvant être utilisés pour déployer les installations nécessaires au dit réseau.

Concernant la mise en place de linéaire de fourreaux mis à disposition des opérateurs, la Région Réunion a construit 105 km de fourreaux sous routes nationales depuis 2008. Une étude sera lancée par la Région Réunion en novembre 2017, baptisée « maîtrise des infrastructures de communication électronique » qui permettra probablement d'estimer le linéaire de fourreaux existants et à venir des communes et de leur groupement.



Photographie : Espace de coworking de L'Usine Savanna – CBO Territoria

G. Principaux éléments à retenir de l'analyse de la sous-orientation A2

Depuis 2005, le territoire s'est fortement doté en équipements de toutes les typologies et sur toutes les gammes. Conformément aux attentes du SAR, une recherche d'équité entre les bassins de vie et les typologies d'équipements a été menée. Les bassins de vie présentent un réseau d'équipements hiérarchisé et maillé même si le bassin Est apparaît moins bien doté. Néanmoins au regard de sa population (taux d'équipements pour 1 000 habitants), ces résultats sont à relativiser. De nouveaux équilibres entre les bassins de vies Nord, Ouest et Sud ont été mis en œuvre. Le bassin de vie Sud apparaît très bien pourvu en équipements, même si de forts contrastes existent entre les deux intercommunalités, et révèlent une forte attractivité notamment vis à vis de l'Ouest.

Toutefois, et comme le montre le tableau ci-dessous, la mise en réseau de ces équipements et leur organisation à l'échelle de l'armature urbaine n'est pas encore aboutie.

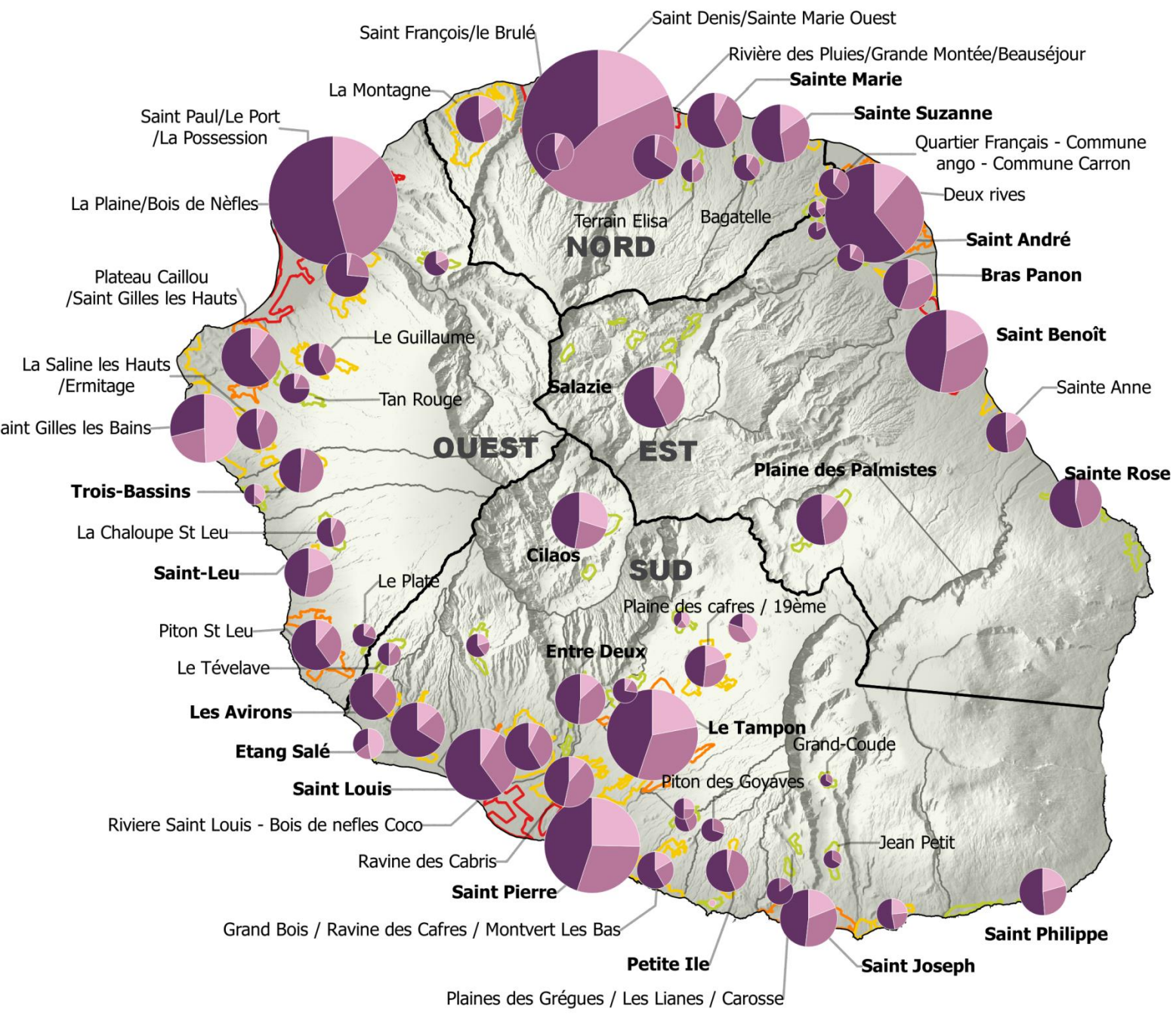
On constate que les répartitions d'équipements ont peu varié en une décennie. En effet, les pôles secondaires apparaissent toujours sous dotés malgré les investissements réalisés. Les villes relais ayant connu un fort essor en matière de construction de logements, ont connu une légère augmentation et confortent une prédominance par rapport aux pôles secondaires. Enfin, les bourgs de proximité ont bénéficié d'équipements supplémentaires répondant aux attentes des populations plus isolées. Toutefois, ces nouveaux équipements se sont concentrés dans les centralités des bourgs et dans les territoires les plus attractifs (voir chapitre suivant) n'améliorant ainsi pas l'accessibilité de ces derniers et contribuant encore à de fortes disparités territoriales.

L'avènement du THD sur l'ensemble du territoire pourra ainsi répondre à une logique plus égalitaire d'accès aux services et faciliter le développement économique des écarts et des zones rurales.

armature urbaine du SAR	équipements supérieurs		équipements intermédiaires		équipements de proximité	
	2005	2017	2005	2017	2005	2017
pôles principaux	38%	38%	40%	38%	31%	30%
pôles secondaires	18%	18%	18%	18%	22%	21%
villes relais	26%	27%	26%	27%	27%	29%
bourgs de proximité	19%	18%	16%	17%	20%	20%

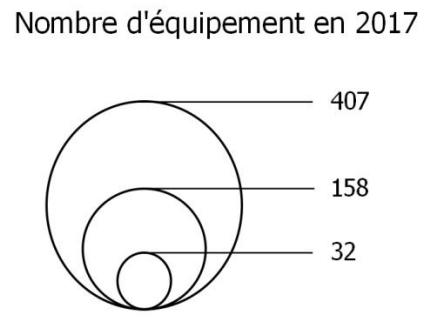
Figure 30 : Répartition des équipements par typologies selon l'armature urbaine du SAR en 2005 et 2017

ARMATURE DU SAR : Gamme d'équipement en 2017



- Armature du SAR
- Pôles principaux
 - Pôles secondaires
 - Villes relais
 - Bourgs

- Gamme d'équipement
- Proximité
 - Intermédiaire
 - Supérieur
 - Bassin de vie



H. Poursuivre l'amélioration de desserte en équipements de proximité notamment dans les bourgs à mi-pentes et les Hauts

1) La définition des mi-pentes et des Hauts

Il s'agit dans un premier temps de définir la limite entre les Hauts et les Bas. Pour ce faire, il a été acté en groupe technique de procéder à un découpage selon la limite administrative définissant le périmètre d'action du Secrétariat Général des Hauts.

Pour commencer, une analyse de comparaison entre les Bas et les Hauts du territoire a été dressée. Au regard de ce découpage effectué, sept communes n'ont pas été concernées. En effet, Cilaos, L'Entre-Deux, La Plaine-des-Palmistes, Saint-Philippe, Sainte-Rose et Salazie se classent uniquement dans la zone géographique des Hauts, tandis que Le Port est seulement identifié dans la zone géographique des Bas. Les Hauts représentent ainsi près de $\frac{3}{4}$ de la superficie de l'île pour environ 20% de la population. Créés en 1978 par décret au regard d'un déséquilibre économique et social significatif et de l'exode rural, ils constituent encore aujourd'hui un territoire au niveau de développement plus faible et plus fragile. Depuis les années 70, des dispositifs spécifiques de rattrapage ont été mis en place tels le Plan d'Aménagement des Hauts et le Programme de développement des Hauts ruraux. Ces dispositifs ont permis de réduire les écarts. Le développement économique de ces territoires s'appuie essentiellement sur le tourisme, l'agriculture essentiellement familiale, l'artisanat et les services de proximité.

2) Une répartition des équipements de proximité entre les Hauts et les Bas très inégale

Cette analyse de la répartition des équipements de proximité entre les Hauts et les Bas s'est portée sur trois des neuf catégories identifiées dans la nomenclature descriptive des équipements publics de la base des équipements de l'AGORAH, soit :

- + Culturel
- + Sports, loisirs et tourisme
- + Enseignement et Formation

Le choix s'est porté sur ces trois types d'équipements car ils se confrontent à de grandes fluctuations, liées notamment à l'évolution démographique, et donc aux besoins de la population réunionnaise, et répondent à des besoins de proximité. L'objectif est d'établir une vision d'ensemble par commune et par bassin de vie, des taux d'équipements de ces trois catégories.

Le taux d'équipements recensé pour 1 000 habitants est un indicateur objectif qui permet d'établir un comparatif des communes entre elles. Ainsi, en moyenne, à La Réunion, 5,1 équipements pour 1 000 habitants sont recensés en 2017. Ce taux d'équipements varie sensiblement d'une commune à l'autre.

En effet, si on s'intéresse à la répartition de ces trois types d'équipements sur les différentes communes dont les secteurs sont situés **dans les Bas, le taux d'équipements pour 1 000 habitants varie entre 2,78 et 17,5**. Ces deux valeurs extrêmes concernent les communes du Tampon (centre-ville/Trois Mares) et de Trois-Bassins (partie littorale). À contrario, sur les communes dont les secteurs sont situés dans les Hauts, **la variation du taux d'équipements pour 1 000 habitants s'élève entre 1,52 et 27,32**. Ces deux écarts concernent les communes de Sainte-Suzanne et de La Possession. Cependant, même

si des disparités territoriales peuvent être observées entre les communes, elles sont à nuancer. Car, au regard du contexte territorial et de la densité démographique, elles peuvent être considérées comme peu marquées.

Ainsi, sur la partie des Bas, c'est Saint-Denis qui apparaît comme la commune la plus pourvue en équipements, toutes catégories confondues. En effet, 576 équipements ont été répertoriés en 2017, ce qui représente un ratio de 3,94 équipements pour 1 000 habitants. À contrario, sur la commune de Trois-Bassins, 67 équipements ont été recensés, représentant un ratio de 9,3 équipements pour 1 000 habitants. C'est un constat différent qui s'affiche sur la partie des Hauts. C'est sur la commune du Tampon qu'est

recensé le plus grand nombre d'équipements, soit 314 équipements, toutes catégories confondues. Cela représente un ratio de 5,094 équipements pour 1 000 habitants. La commune la moins pourvue en équipements sur les Hauts est Bras-Panon.

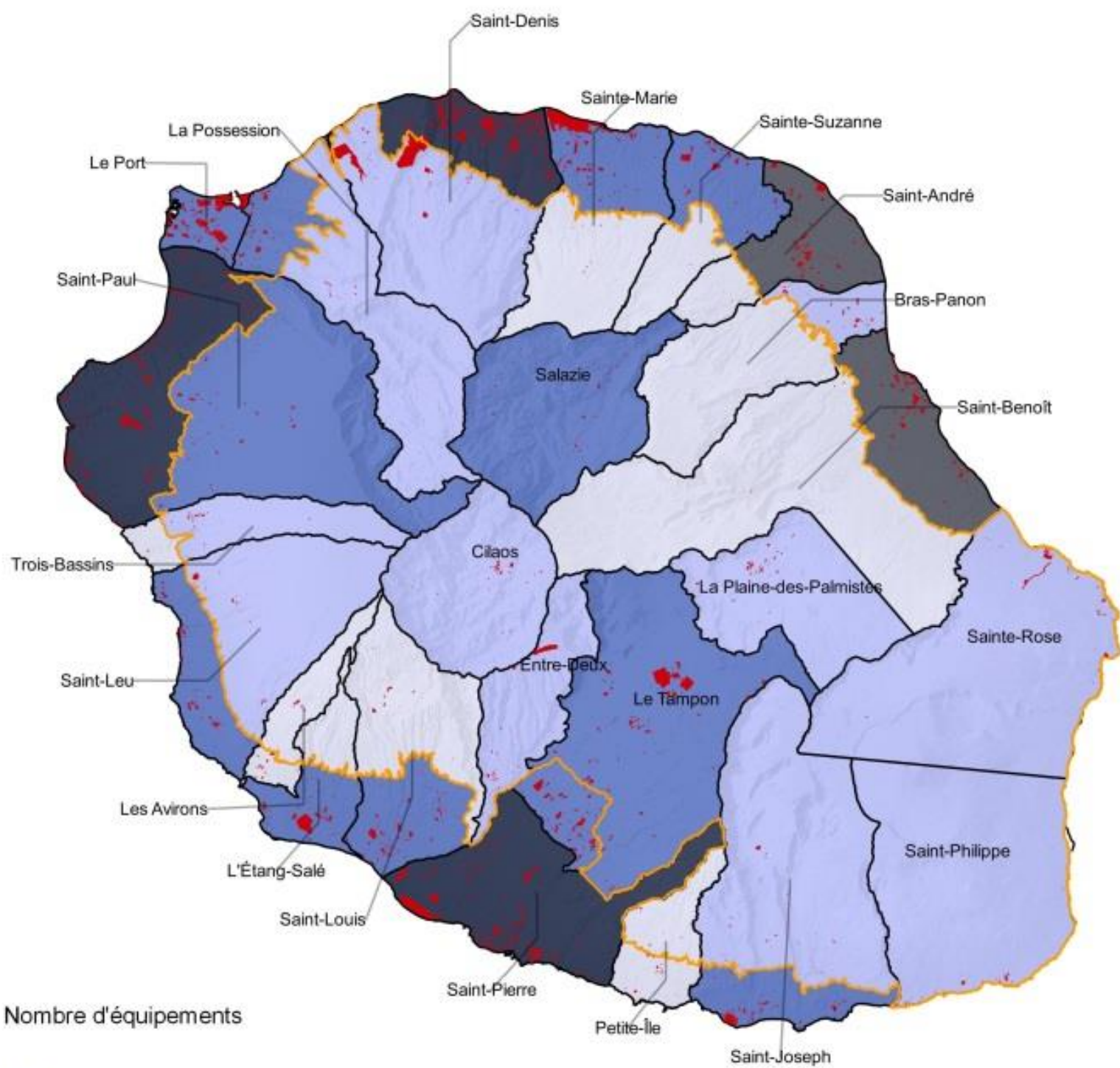
On peut remarquer ainsi des différences notables entre les Hauts et les Bas, particulièrement sur Saint-Denis, Saint-André et Saint-Benoît. Sur Le Tampon, Trois-Bassins, Les Avirons et La Petite-Ile, le nombre d'équipements entre les deux zones géographiques ne varie pas sensiblement. D'ailleurs, sur les trois dernières communes, la population totale quelle que soit la zone géographique est inférieure à 20 000 habitants.



Photographie : École André Bègue à La Nouvelle

Source : Adrien Gallot – octobre 2016

NOMBRE D'ÉQUIPEMENTS SELON UN DÉCOUPAGE HAUT/BAS



Nombre d'équipements

- Moins de 50
- De 50 à 100
- De 100 à 200
- De 200 à 300
- Supérieur à 300

- Équipements 2016
- Limite communale
- Limite haut / bas

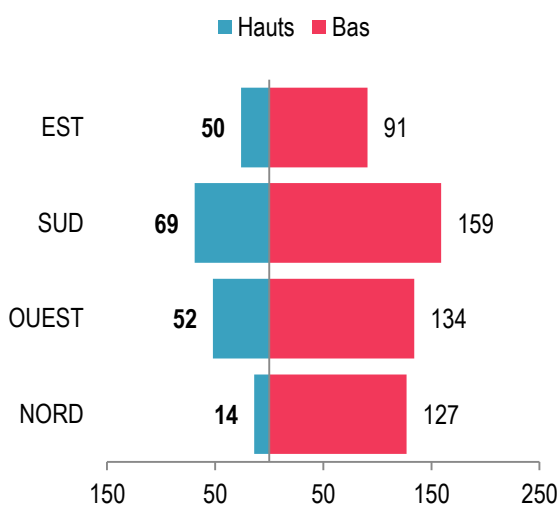
0 5 km

Sources: AGORAH JGN
Réalisation Octobre 2017

Si l'on s'intéresse aux équipements de la catégorie « **Enseignement et formation** », ils représentent au total près de 672 équipements. Par zone géographique, ils se répartissent pour :

- + 24% sur la zone des Hauts. Il est recensé 161 équipements sur cette zone.
- + 76% sur la zone des Bas. Il est recensé 511 équipements sur cette zone.

Figure 33:
Répartition géographique des équipements "Enseignement & formation" par bassin de vie



On note un relatif déséquilibre entre les deux zones géographiques. En effet, bien que la partie des Hauts soit pourvue en équipements d'enseignement et de formation, ceux-ci sont principalement concentrés dans la partie littorale de l'île. Cela peut s'expliquer notamment par la répartition démographique davantage localisée sur ce secteur.

C'est sur le bassin de vie Sud que le nombre d'équipements recensés dans les Hauts est le plus important. Notamment, **c'est sur le territoire de la CASUD que la différence entre les Hauts et les Bas est la moins marquée avec 50 équipements sur les Hauts et 45 équipements sur les Bas.**

En comparant les bassins de vie entre eux, on remarque que les équipements d'enseignement et de formation du littoral se répartissent essentiellement sur le Sud, l'Ouest et le Nord.

En termes d'équipements de proximité (écoles maternelles et élémentaires), l'offre éducative peut être jugée globalement satisfaisante (23,96% des équipements scolaires pour 20% de la population) même si des carences en matière de service à la petite enfance sont encore constatées.

Toutefois, et face aux difficultés accrues dans les Hauts en matière de formation et d'accès à l'emploi, il s'avère nécessaire de poursuivre les efforts en matière d'équipements liés à l'éducation, afin d'accroître les niveaux de qualification dans les Hauts et les écarts. Cet effort est une condition nécessaire au développement de l'emploi afin de proposer une offre de formation adaptée aux secteurs en développement. La réalisation d'équipements scolaires est une des pistes de lutte contre la précarité.

Quant aux équipements de la catégorie « **Sports, loisirs et tourisme** », ils concentrent au total près de 1 058 équipements, répartis comme suit selon les deux zones géographiques :

- + 32% sur la zone des Hauts avec 338 équipements recensés sur cette zone
- + 68% sur la zone des Bas avec 720 équipements recensés sur cette zone

Sur cette catégorie également, est affiché un relatif déséquilibre entre les deux zones géographiques. En effet, bien que la partie des Hauts soit pourvue en équipements sportifs, ceux-ci sont principalement concentrés dans la partie littorale. Les diverses politiques et stratégies mises en œuvre pour développer ces trois secteurs peuvent expliquer le nombre élevé de cette catégorie d'équipements.

Comme la construction d'un équipement de loisirs situé à Dos d'âne, sur la commune de La Possession qui comprend sur les 2,7 hectares aménagés un espace aquatique de 900 m² où seront implantés un bassin d'apprentissage (75 m²) et un bassin ludique (88 m²).

Enfin, pour les équipements de la catégorie « **Culturel** », ils représentent au total près de 840 équipements. Ils se distribuent comme tel entre les deux zones géographiques :

- + 32% sur la zone des Hauts avec 269 équipements identifiés sur cette zone
- + 68% sur la zone des Bas avec 571 équipements identifiés sur cette zone

Sur cette dernière catégorie, il est à noter aussi un relatif déséquilibre entre les deux zones géographiques. En effet, bien que la partie des Hauts soit pourvue en équipements culturels, ceux-ci sont principalement concentrés dans la partie des Bas.

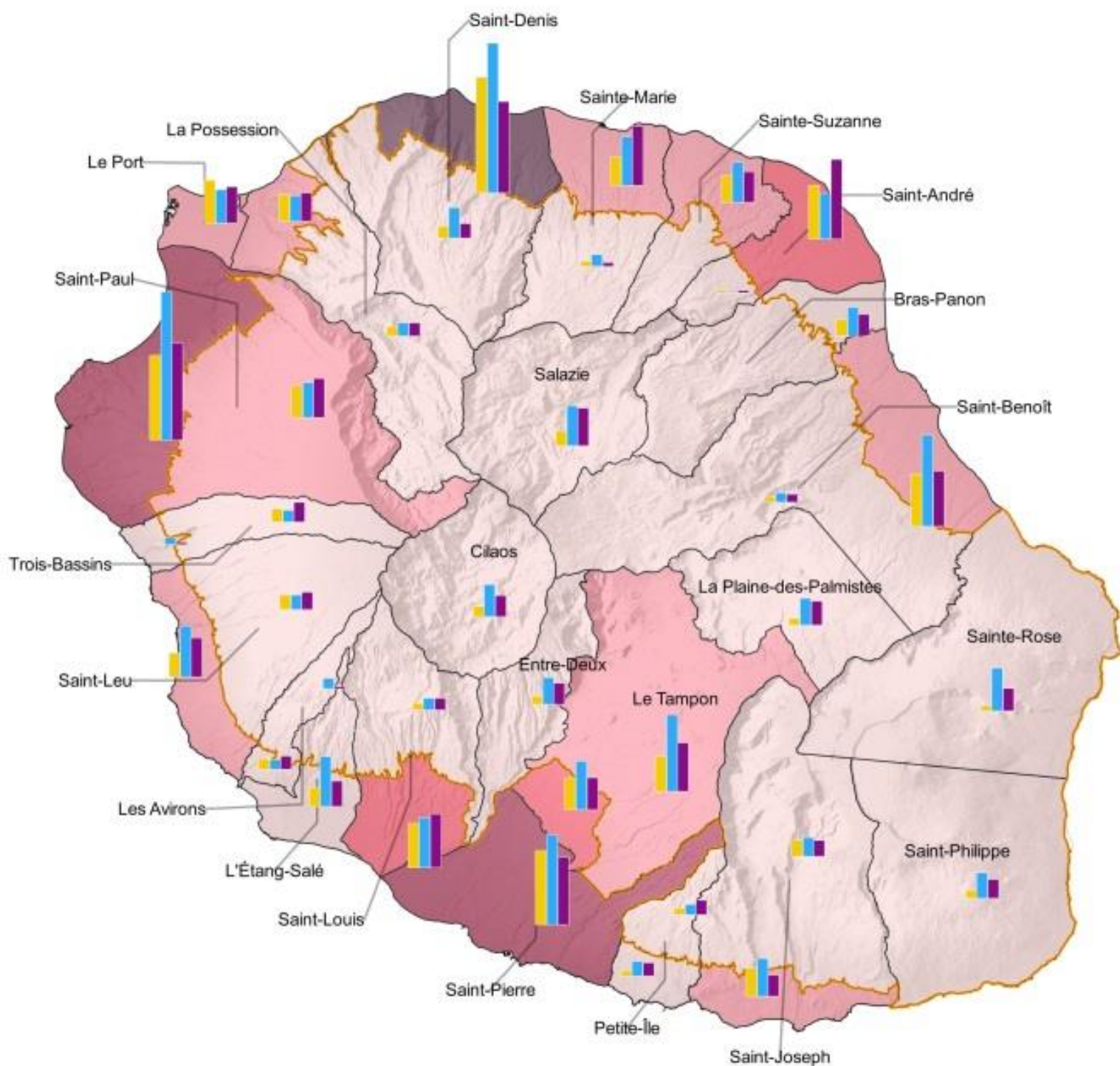
Sur cette catégorie également, le constat est le même : la CASUD dispose davantage d'équipements culturels sur les Hauts que sur les Bas. De même, c'est le TCO qui dispose davantage d'équipements culturels avec 218 équipements recensés. Les ratios d'équipements pour 1 000 habitants varient de 0,71 et 2,5 sur La Possession et Trois-Bassins dans la partie des Bas, et 1,23 et 5,06 pour Saint-Paul et La Possession dans la partie des Hauts.

En comparant les EPCI entre eux, on remarque que les équipements culturels sur la partie littorale se répartissent principalement sur trois EPCI : la CINOR (24%), le TCO (26%) et la CIREST (20%). Sur les Hauts, ces équipements se concentrent respectivement à 29% et 26% sur les territoires de la CASUD et de la CIREST.

Ainsi, au regard de la cartographie suivante présentant le nombre d'équipements par type selon le découpage Haut/Bas, on remarque que sur les communes comptant une population de plus de 80 000 habitants, soit sur Saint-Paul, Saint-Pierre ou encore Saint-Denis, les valeurs des équipements de ces trois catégories sont élevées (plus de 90 équipements). À contrario, sur les communes où la population est inférieure à 20 000 habitants, le nombre d'équipements de ces trois catégories sont relativement plus faibles : entre 20 et 70 équipements. **Des disparités territoriales existent entre les communes, toutefois, elles restent à la marge en considérant le contexte territorial et l'évolution démographique.**

Globalement en matière d'équipements culturels, l'offre peut être jugée satisfaisante (32% des équipements de ce type pour 20% de la population).

NOMBRE D'ÉQUIPEMENTS PAR TYPE D'ÉQUIPEMENT SELON UN DÉCOUPAGE HAUT/BAS



Type d'équipement

- Enseignement et formation
- Sport, loisir et tourisme
- Culturel
- commune
- Limite haut / bas

Nombre d'équipement par commune



Population totale

- Inférieur à 20 000
- De 20 000 à 40 000
- De 40 000 à 80 000
- De 80 000 à 120 000
- Supérieur à 120 000

0 5 km

3) Toujours plus d'équipements mais une accessibilité encore inégale

La question de l'accessibilité des bourgs des mi-pentes, des écarts et des Hauts peut être décomposée en sept dimensions comme cela est prévu dans le principe d'amélioration de l'accessibilité des services au public inscrit dans la loi du 7 août 2015 (dite loi NOTRe), sous maîtrise d'ouvrage du Département :

- + Le temps et la facilité d'accès
- + La disponibilité administrative, culturelle et sociale du service
- + Son coût et son tarif
- + Son niveau de qualité
- + La possibilité pour l'utilisateur de choisir entre plusieurs opérateurs
- + L'information sur l'existence et les modalités du service
- + L'image du service et sa perception par l'utilisateur

L'amélioration de l'accessibilité – qu'elle soit physique ou dématérialisée – concerne, à la fois, l'optimisation, la coordination et la mutualisation de l'offre existante, ainsi que les complémentarités nécessaires à proposer en particulier dans les zones déficitaires.

Ce schéma départemental d'accessibilité aux services **sous maîtrise d'ouvrage du Département permettrait de répondre de façon pleine et entière à cette question. Ce dernier n'ayant pas été réalisé sur le territoire, il a été convenu lors de la réunion technique de limiter l'analyse de l'accessibilité à la question du temps et de la facilité d'accès.**

Selon l'INSEE, « en France métropolitaine, un habitant sur deux accède en moins de 4 minutes, par voie routière, aux principaux services de la vie courante. Entre les communes les plus « denses »

et les moins « denses », selon une approche fine de la répartition de la population, les temps d'accès vont du simple au triple²⁸».

Un parallèle peut ainsi être fait avec l'île de La Réunion, les mi-pentes, les écarts et les Hauts sont plus éloignés des équipements structurants, intermédiaires mais également de certains services ou équipements de proximité. En raison de leur isolement, de la grande dispersion de la population, du relief ou encore d'un faible dynamisme de ces territoires, les temps de trajet pour accéder à un équipement peuvent être plus ou moins longs. Ainsi, les personnes qui vivent dans les centres urbains et sur le littoral accèdent bien plus rapidement aux services existants.

Il est proposé d'illustrer la question de l'accessibilité par un focus sur deux services essentiels à la population : les écoles du premier degré et les services publics. Pour traiter du premier point, un croisement de données relatif aux volets équipements et mobilités durables portant sur la présentation du temps de déplacement moyen, à pied, d'un usager entre son domicile et l'école, maternelle et/ou primaire, la plus proche a été élaboré. Il a ainsi été considéré le temps d'accès à pied aux écoles maternelles et élémentaires (méthodologie d'isochrone) entre un point du réseau routier et l'école la plus proche à partir d'une vitesse constante de marche de 3km/h.

Ainsi, on observe que les écoles les plus facilement accessibles à pied sont principalement situées dans les centres urbains (moins de 8 minutes à pied). **Elles sont également recensées au sein des bourgs des mi-pentes et des Hauts.** Ainsi, ces équipements de proximité sont principalement situés dans les centres urbains du territoire, là où la population et sa densité sont les plus importantes. Les centres villes des communes de Saint-Denis, du Port et de Saint-Pierre se détachent au niveau régional avec une majorité d'établissements scolaires situés à moins de 8

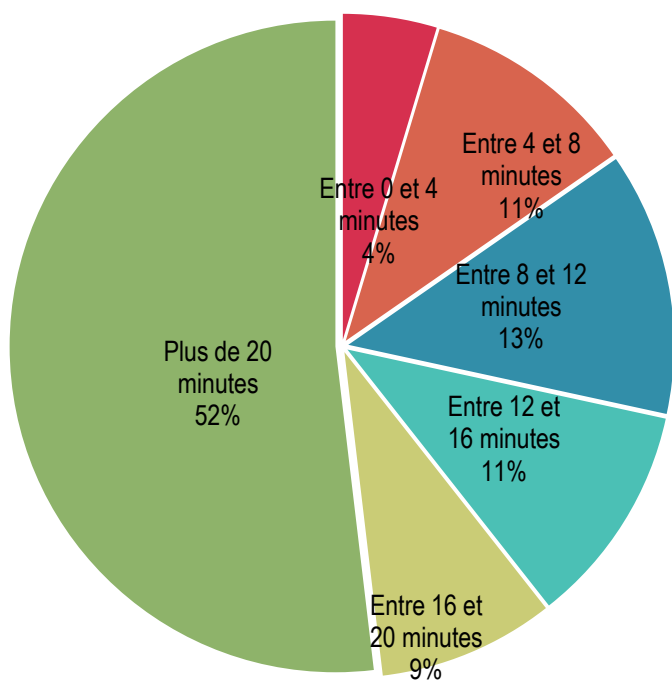
28 INSEE – Insee Première n° 1579 – janvier 2016

minutes à pied du domicile. **L'accès aux services de la vie courante est donc le plus rapide dans les centres urbains.**

Les temps de trajets intermédiaires (entre 8 et 16 minutes) sont concentrés entre le littoral et les mi-pentes. Toutefois, les centres bourgs des Hauts sont équipés d'écoles et conservent donc des temps d'accès très satisfaisants.

Les temps de trajets optimisables (supérieurs à 16 mn) sont quant à eux répartis sur toute l'île mais se concentrent essentiellement sur les zones les moins urbanisées et peuplées du territoire, tant dans les Hauts, que sur les mi-pentes ou sur la zone littorale. **Les écarts et les territoires les plus isolés restent donc toujours éloignés des services de la vie courante comme les écoles du premier degré.**

Figure 35 : Temps de marche à pied vers les écoles depuis les tronçons routiers situés au sein de la tache urbaine



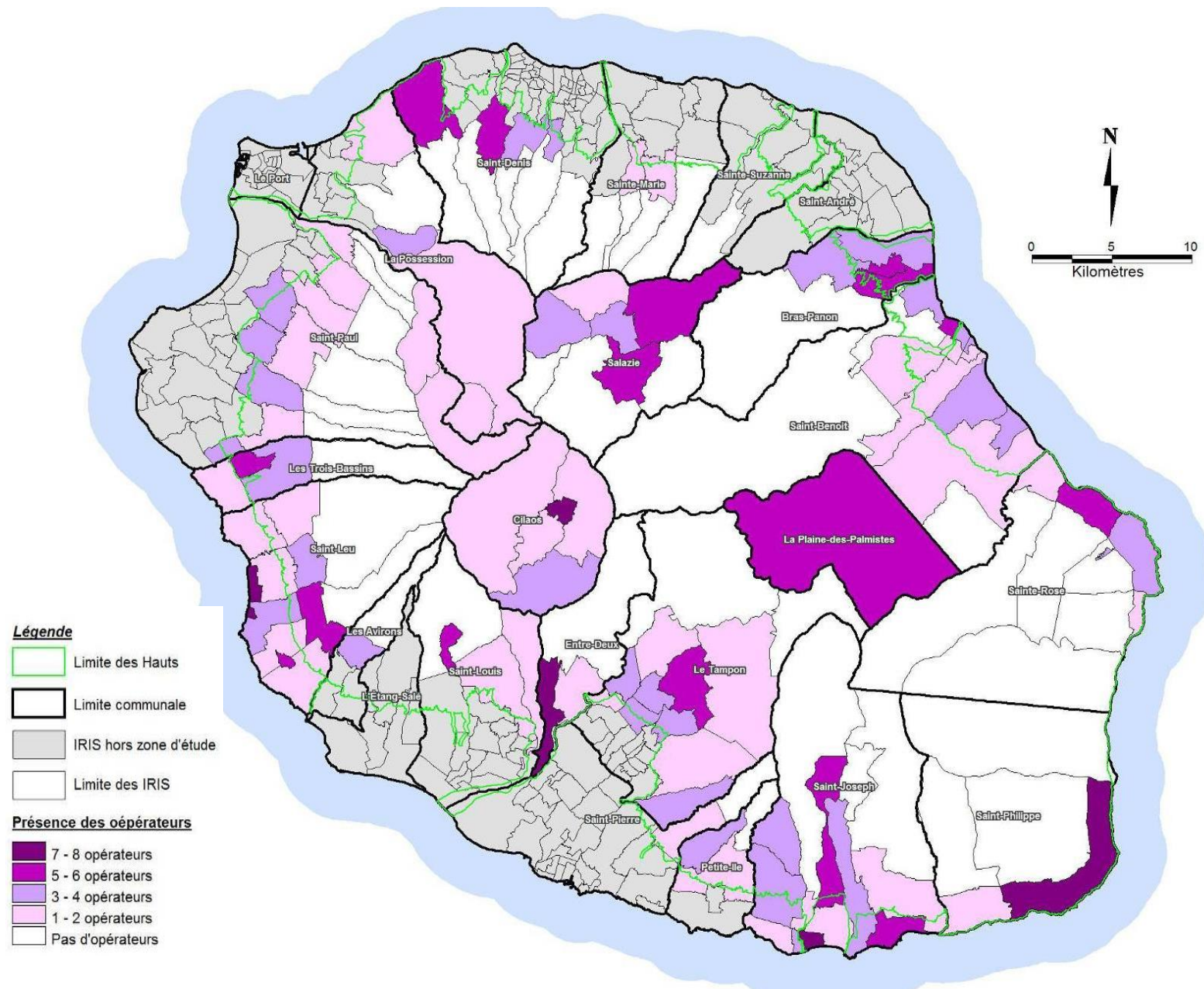
À l'échelle de La Réunion, les temps d'accès à pied vers les écoles sont majoritairement optimisables. Toutefois, 15% du réseau routier au sein de la tache urbaine se trouvent à moins de 8 minutes d'une école et 48% à moins de 20 minutes à pied.

Avec 52% du réseau routier au sein de la tache urbaine qui se trouve à plus de 20 minutes d'une école, on constate que certains territoires de l'île sont encore bien éloignés de ces équipements de proximité essentiels à la vie courante, et nécessiteront donc le recours à la voiture individuelle. **La dépendance de ces secteurs au véhicule particulier pour accéder aux écoles notamment confirme les inégalités existantes, et celles qui pourraient se développer dans les années à venir (augmentation du coût de l'énergie notamment).**

Comme le souligne le Secrétariat Général des Hauts au sein de son « Cadre stratégique partagé pour les Hauts de l'île de La Réunion sur la période 2014-2020 », les services publics (éducation, mairies et mairies annexes, santé, pôle emploi, CAF, CGSS, La Poste, ...) sont **présents sur l'ensemble des territoires ruraux de l'île et constitue un socle de base des services permanents, et un rattrapage est constaté ces dernières années.** Ces services sont regroupés et font apparaître sur la cartographie ci-dessous des centralités comme Salazie village, Plaine des Palmistes, Cilaos, Saint-Philippe, Entre-Deux, Plaine des Cafres, les Makes.

Figure 36 : Présence des opérateurs et de leurs services par IRIS

Source : Cadre stratégique partagé pour les Hauts de l'île de La Réunion sur la période 2014-2020



« Sur certains territoires où le caractère urbain se développe, des services complémentaires se développent autour de besoins résidentiels en lien avec les dynamiques démographiques et sur les territoires à fortes aménités (cirques, volcans, Hauts de plaines) autour de produits à visée touristique. Sur les 10 pôles touristiques identifiés dans le Schéma d'Aménagement Régional (SAR), 5 sont situés dans les Hauts Ruraux : Hell-Bourg à Salazie, Cilaos, Plaine des Palmistes, Bourg-Murat et Entre-Deux. Par ailleurs, d'autres territoires connaissent des flux touristiques : Saint-Philippe, Sainte-Rose, Maïdo ²⁹».

Toutefois, l'arrivée de nouvelles populations a largement devancé la création des commerces et des services pouvant répondre aux attentes des populations locales comme à la Plaine des Palmistes.

On note donc une attractivité différente selon les communes en fonction de leur dynamisme démographique (Hauts de Sainte-Marie, de La Possession, Plaine-des-Palmistes, Hauts des Avirons) ou encore de leur potentiel touristique et économique (Cilaos, Hell Bourg, ...). De plus, la proximité des bassins d'emploi et les aménagements structurants ont permis une meilleure connexion des territoires aux bassins de vie et ont favorisé une attractivité résidentielle accrue. Cela est particulièrement vrai pour les territoires des mi-pentes : « les territoires ruraux et les Hauts ne peuvent donc constituer un ensemble autonome, leur intégration pleine et entière dans le fonctionnement des bassins de vie doit ainsi être affirmée ».

La cartographie ci-dessus confirme ainsi l'analyse du SGH qui qualifie les communes des Hauts selon quatre cas de figure :

- + « **Des territoires enclavés** au regard de la configuration physique même de ces

espaces, les cirques Salazie, Mafate et Cilaos

- + **Des Hauts « éloignés »** qui constituent le Sud Sauvage avec les communes de Sainte-Rose, Saint-Philippe voire de Saint-Joseph en considérant leur éloignement relatif des pôles urbains
- + **Des Hauts convoités** qui voient l'arrivée significative de nouvelles populations qui s'y installent (les Hauts de l'Ouest dont l'attractivité est accrue avec l'amélioration de leur accessibilité avec la route des Tamarins, les Hauts du Nord notamment avec Sainte-Marie, les Hauts du Tampon, les Hauts des Avirons et les communes de la Plaine des Palmistes et de l'Entre-Deux)
- + **Des Hauts « délaissés »** peu investis par les nouvelles populations et dont le caractère rural à dominance agricole est préservé : les Hauts des communes du grand Est (Saint-André, Bras-Panon, Saint-Benoît) »

Cette proposition du SGH met donc en valeur la pluralité des Hauts qui ne peuvent donc pas être traités de façon globale mais doivent faire l'objet d'études spécifiques pour des réponses adaptées.

²⁹ Cadre stratégique partagé pour les Hauts de l'île de La Réunion 2014-2020

I. Principaux éléments à retenir de l'analyse de la sous-orientation A3

La question de l'accessibilité des équipements des Hauts et des mi-pentes a donc connu des évolutions très diversifiées à l'image de ces territoires multiples, tantôt renforcée, tantôt stagnante voire amoindrie.

Toutefois, les actions mises en place notamment par le SGH ont pour objectif de conforter ou de créer de nouvelles centralités dotées des équipements et services, et « dans le cas de centralités émergentes permettant à partir d'approches innovantes, le développement de petits centres associant commerces et services publics pour en assurer l'accès aux populations locales. Et pour les centres existants, participer à la mixité fonctionnelle de la centralité en associant services, activités, logements et loisirs ».

En ce sens, un appel à projet a été lancé en fin d'année 2017 pour la « mise en œuvre des Maisons de Services Au Public (MSAP) 2018-2020 ». Ce dernier relève du dispositif mis en œuvre depuis mars 2015 par le Comité interministériel aux Ruralités.

Les Maisons de services au public ont pour vocation de délivrer une offre de proximité et de qualité à l'attention de tous les publics. En un lieu unique, les usagers sont accompagnés par des agents dans leurs démarches de la vie quotidienne. De l'information à l'accompagnement sur des démarches spécifiques, les Maisons de services au public articulent présence humaine et outils numériques.

Cet appel à projets a pour but d'installer dans les territoires des Hauts de La Réunion (au sens du décret du 7 mars 2007 portant création du Parc national), des Maisons de Services Aux Publics (MSAP) afin de proposer à la population l'accès aux services dématérialisés publics et privés. Finalement, malgré un dynamisme économique fragile et un impact du SAR difficilement quantifiable, les territoires ruraux des mi-pentes et des Hauts de l'île attestent de réalité assez diverse. Toutefois, à travers le développement du numérique, du réseau Très Haut Débit, de projets innovants et adaptés à ces territoires, et d'un regain d'attractivité des centralités, ces secteurs connaissent un essor qu'il conviendra d'accompagner.

Pour que mon déplacement soit efficace

POUR LE DOSSIER CAF OU MSA

- Votre n° d'allocataire
- Votre code confidentiel
- Vos 3 derniers bulletins de salaire
- Vos avis d'imposition des deux dernières années
- Votre carte d'identité en cours de validité
- Un RIB
- Une adresse mail et son mot de passe si possible

POUR LE DOSSIER D'ASSURANCE MALADIE (AMELI OU MSA)

- Votre n° de sécurité sociale (carte vitale)
- Votre code confidentiel
- Votre carte d'identité en cours de validité
- Une adresse mail et son mot de passe si possible

POUR LE DOSSIER POLE EMPLOI

- Votre numéro d'identifiant (si vous en avez un)
- Votre mot de passe (si vous en avez un)
- Votre carte d'identité en cours de validité
- Votre carte vitale (en cas d'inscription)
- Un RIB (en cas d'inscription)
- Un CV papier ou sur clé USB si possible
- Une adresse mail et son mot de passe si possible

POUR LE DOSSIER MISSION LOCALE

- Votre numéro d'identifiant de Pôle Emploi
- Votre mot de passe de Pôle Emploi
- Votre carte vitale
- Un CV papier ou sur clé USB si possible
- Une adresse mail et son mot de passe si possible

POUR TOUT AUTRE DOSSIER, AU MINIMUM :

- Vos identifiants ou vos références
- Votre mot de passe (si vous en avez un)

N'HESITEZ PAS A NOUS CONTACTER POUR EN SAVOIR PLUS AVANT DE VOUS DEPLACER

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
DOMME - VILLEFRANCHE DU PÉRIGORD

MAISON DE SERVICES AU PUBLIC

Deux lieux d'accueil

Gratuit

Mise en relation

Accueil, information, orientation

Accompagnement aux démarches administratives

Aide à l'utilisation des services et des outils numériques

Dépliant de présentation de la Maison de services au public

Source : Communauté de communes Domme - Villefranche du Périgord

CONCLUSION GÉNÉRALE

L'armature urbaine et hiérarchisée du SAR devait permettre d'améliorer l'accès au logement et aux services pour les réunionnais. Les travaux menés dans le cadre de cette orientation ont été déclinés en 3 sous-orientations concernant chacune une thématique spécifique :

- + Une offre de logements répondant aux besoins de la population,
- + Une offre de services adaptée à l'armature,
- + Une desserte en équipements de proximité améliorée.

On observe globalement que **les équipements progressent en volume sur tous les types d'armature**. Pour rappel, 4 302 équipements sont recensés, dont 568 supplémentaires sur la période du SAR. Quand on rapporte ce nombre d'équipements au niveau de population correspondant, **on constate un déficit sur les pôles secondaires** (25% de la population pour 19% des nouveaux équipements recensés sur la période).

L'évolution du parc de logements liée à la dynamique de construction est moins rapide que dans les années 2000. 355 206 logements sont dénombrés au 1^{er} janvier 2016, soit une **progression de 8,3% depuis 2012**. Les objectifs de production prescrits dans le SAR ne sont en effet pas atteints : **39 601 permis de construire ont été autorisés en 6 ans depuis 2011, quand le SAR prévoyait une production de 54 000 logements**. Mais il faut relativiser ce constat au vu

des nouvelles projections démographiques, qui tablent sur une croissance de la population plus faible que les hypothèses retenues lors de l'élaboration du SAR : **le million d'habitants ne serait plus atteint en 2030 mais en 2037**.

Au niveau de l'armature urbaine, les pôles principaux jouent pleinement leur rôle de zones préférentielles pour l'accueil de nouvelles populations. **Un différentiel est par contre observé entre les pôles secondaires et les villes-relais. La dynamique constatée sur ces dernières est bien plus importante que celle des pôles secondaires, excepté sur Le Tampon et Saint-André**. L'une des raisons de ce phénomène est la présence immédiate des villes-relais autour des axes de développement actuels de La Réunion : **l'Est de Saint-Denis et le long de la route des Tamarins**. À noter que c'est le Sud qui accuse le retard le plus conséquent avec le pôle principal de Saint-Pierre qui n'est pas à la hauteur de celui du Nord et de l'Ouest.

Au global, **l'armature urbaine est respectée dans le développement du parc des logements, des équipements et des services même si le poids des villes-relais apparaît comme prépondérant face à la croissance des pôles secondaires**.

La construction et les équipements sont aussi concentrés dans les espaces urbains à densifier, privilégiant ainsi le renouvellement urbain face aux extensions, même si les espaces d'urbanisation prioritaire se remplissent à une vitesse élevée.

ANNEXE

Entretiens bilatéraux réalisés :

- + REGION REUNION/ DSI : Joëlle NONET et Denis FABREGUE
- + REGION REUNION/ Service aménagement : Anthony RASOLOHERY
- + DEAL : Audrey BESNARD, Stéphanie JALABERT, Arnaud PETON, Sébastien ANAMOUTOU, Daniel AH-SON, Vincent LIAUT
- + ARMOS : Michel OBERLE
- + AEROPORT ROLLAND GARROS : Fabrice GRONDIN
- + AD2R
- + Secrétariat Général des Hauts

Contribution écrite :

- + Le Grand Port Maritime



L'AGORAH remercie l'ensemble de ses partenaires ayant participé, dans les groupes techniques et par leurs contributions directes, à l'élaboration du présent rapport



Direction de publication : AGORAH
Conception : AGORAH

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

© 2017



agorah
agence d'urbanisme à La Réunion
140, rue Juliette Dodu - CS 91092
97404 Saint-Denis CEDEX

0262 213 500

www.agorah.com