



Etude logements intermédiaires

Restitution (compléments & échanges)

20 novembre 2023

Benoît PRIBAT & Daniel DAVID
Co-directeurs

Sabine RIVIERE
Référente Habitat

Julien MOUNIAMA MOUNICAN
Chargé d'études Politiques de l'Habitat

Ludvik ALTHIERY
Chargé d'études Pôle Développement et
Territoire / Géomatique





1) Retour sur le rapport d'étude (version provisoire) : remarques questions





2) Lecture de la caractérisation des territoires



CONSTRUCTION DE LA BASE DE DONNEES



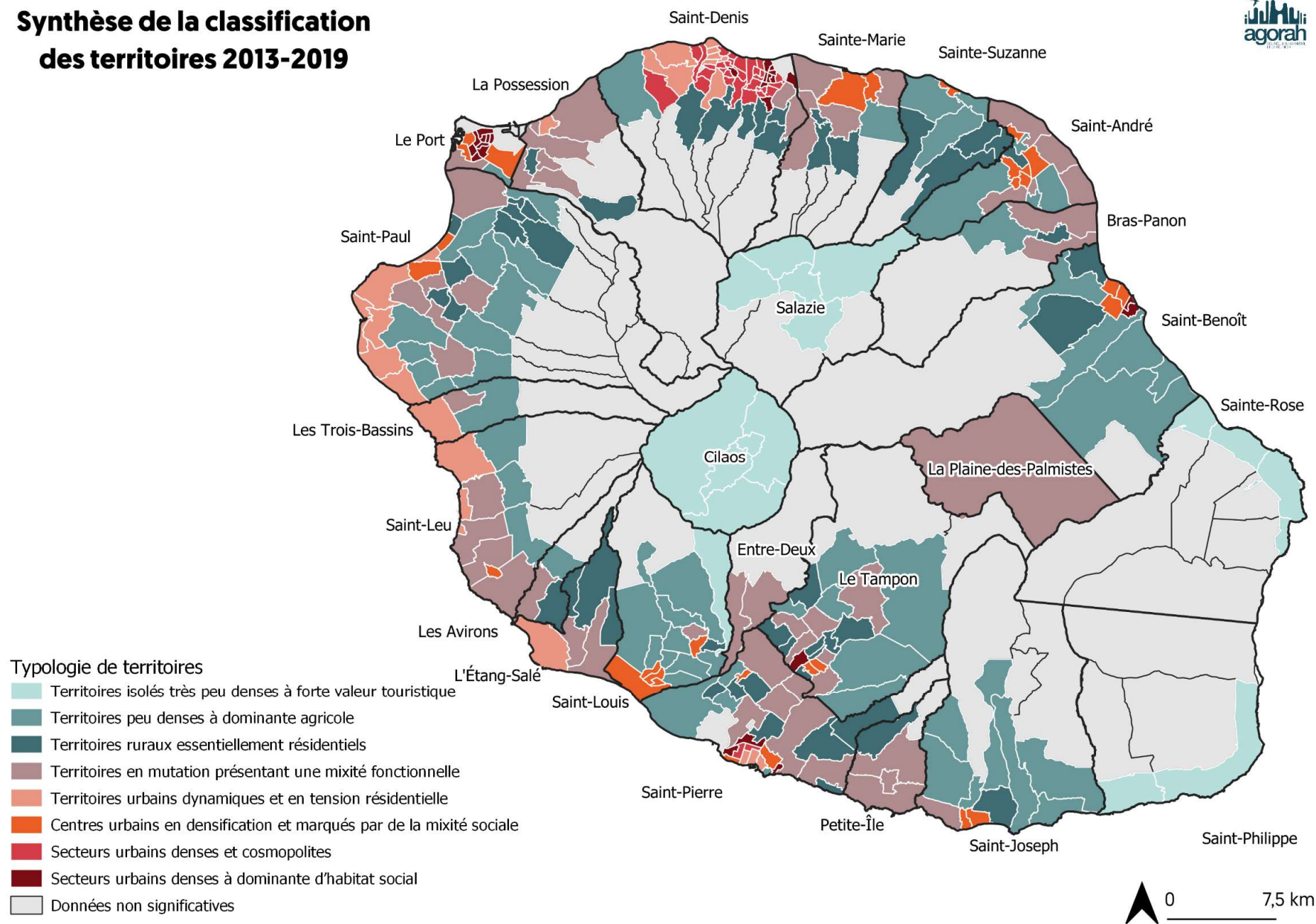
-  La tache urbaine intermédiaire
-  Les bases de données infra communales sur les IRIS de l'INSEE
-  Le répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux
-  La base permanente des équipements de l'AGORAH
-  La base agricole d'occupation du sol (BOS) de la DAAF
-  La base de données du foncier économique de l'AGORAH
-  Les bases sur les risques naturels de la DEAL
-  La base sur la politique de la ville
-  La base des permis de construire (SITADEL)
-  La base « Demandes de valeurs foncières » (DVF)
-  La base SOUBIK de l'IRT

97 indicateurs en entrée

MÉTHODE DE CLASSIFICATION DES TERRITOIRES

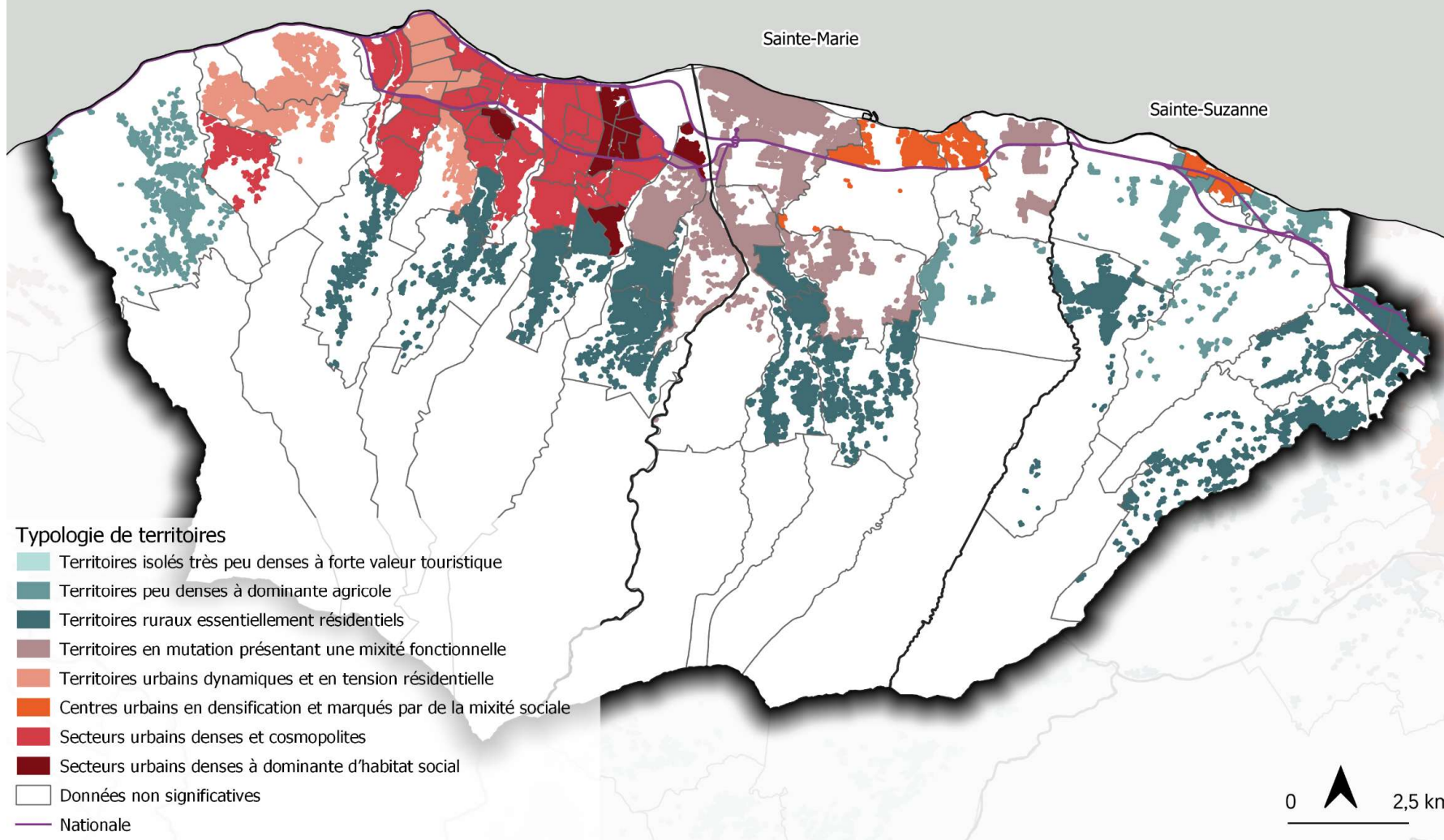


Synthèse de la classification des territoires 2013-2019

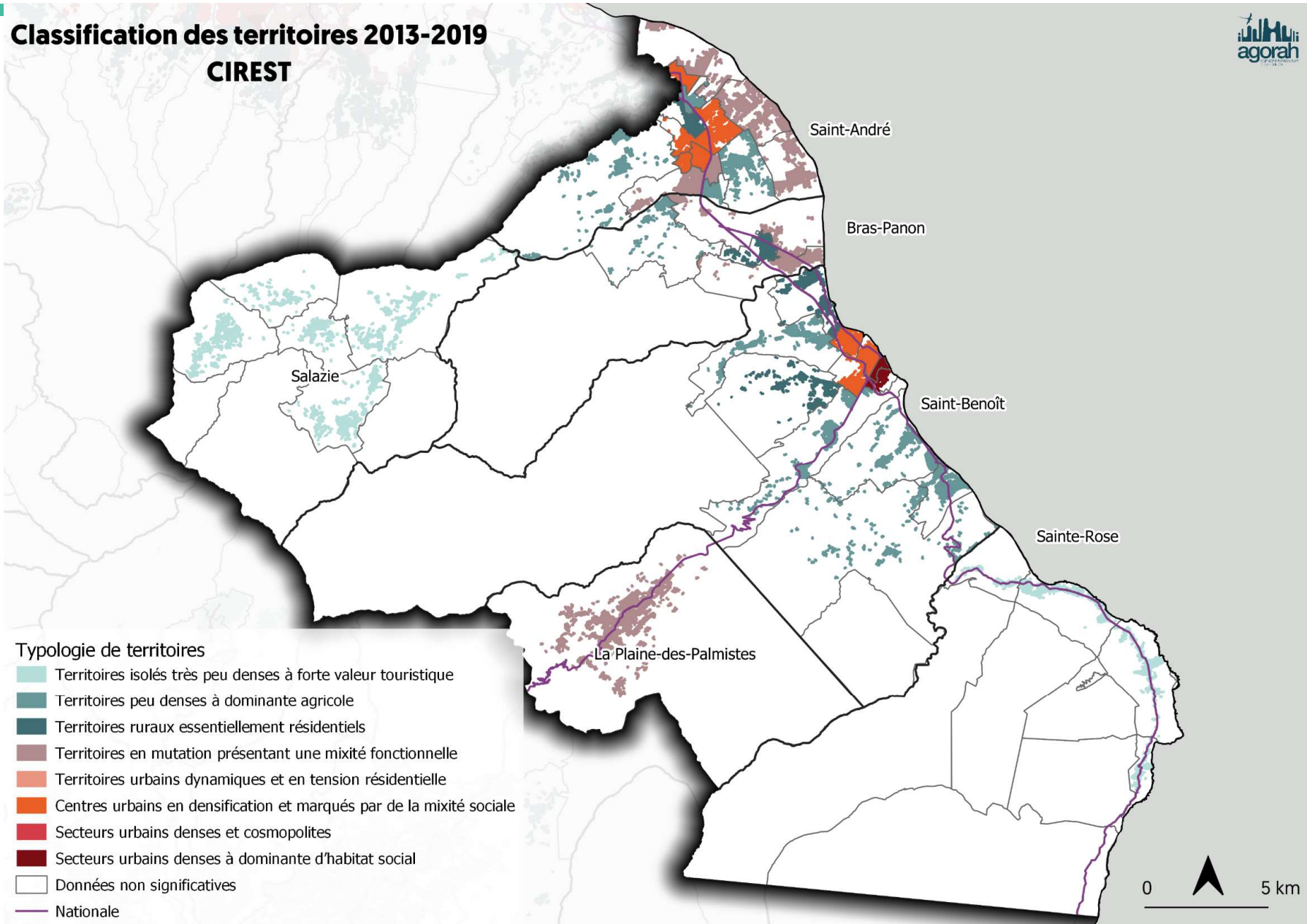


Classification des territoires 2013-2019

CINOR



Classification des territoires 2013-2019 CIREST













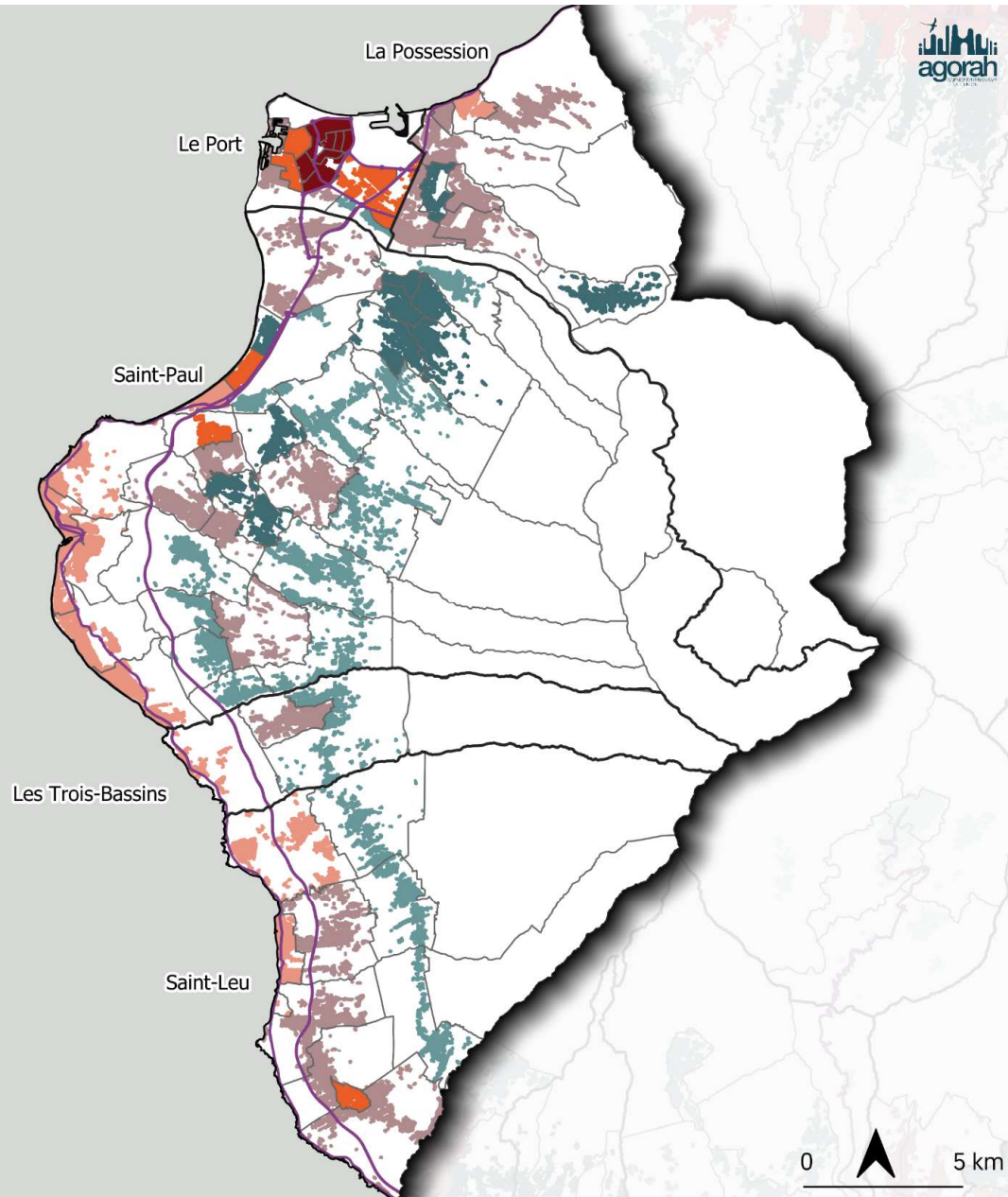
Classification des territoires 2013-2019

TCO

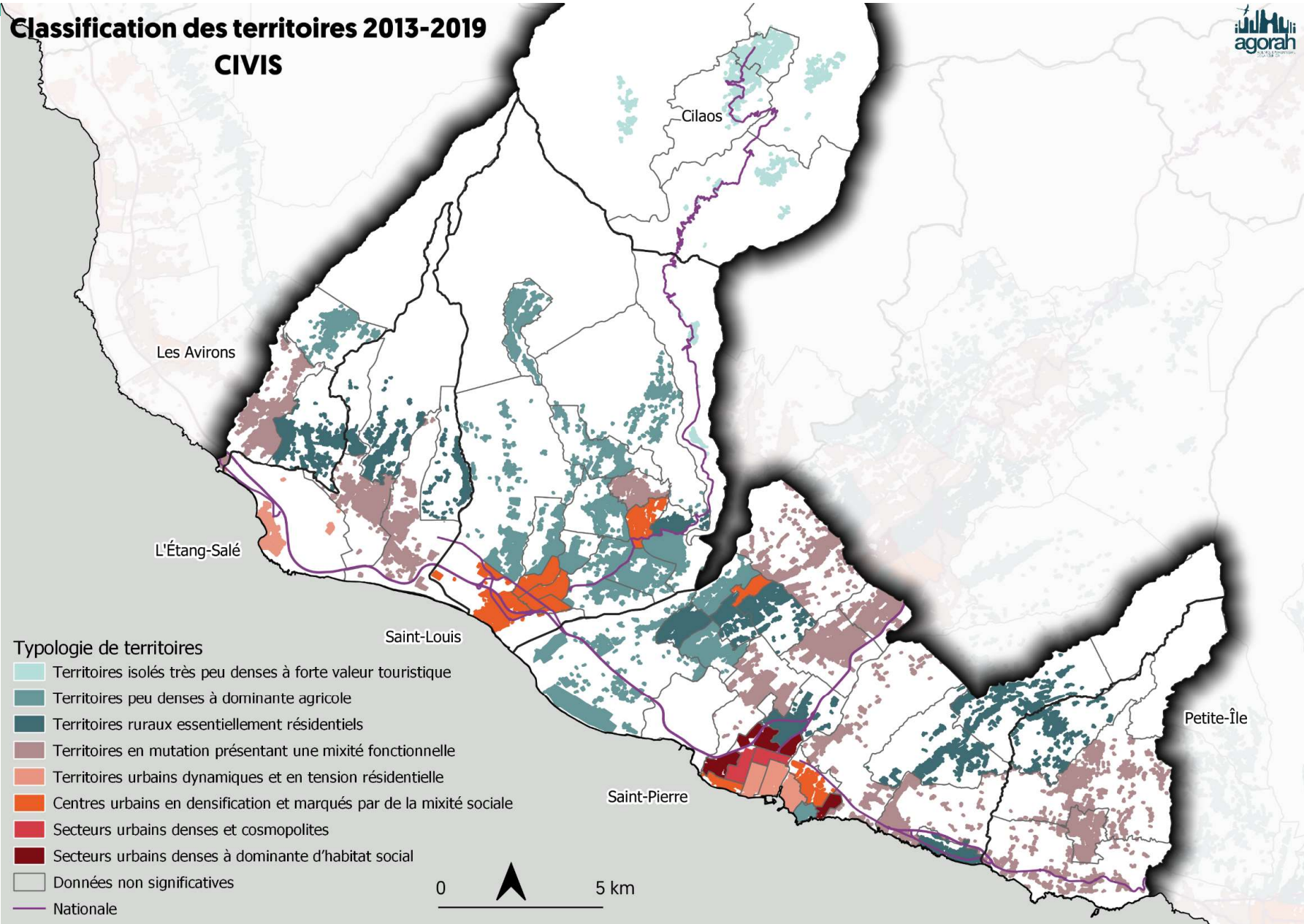


Typologie de territoires

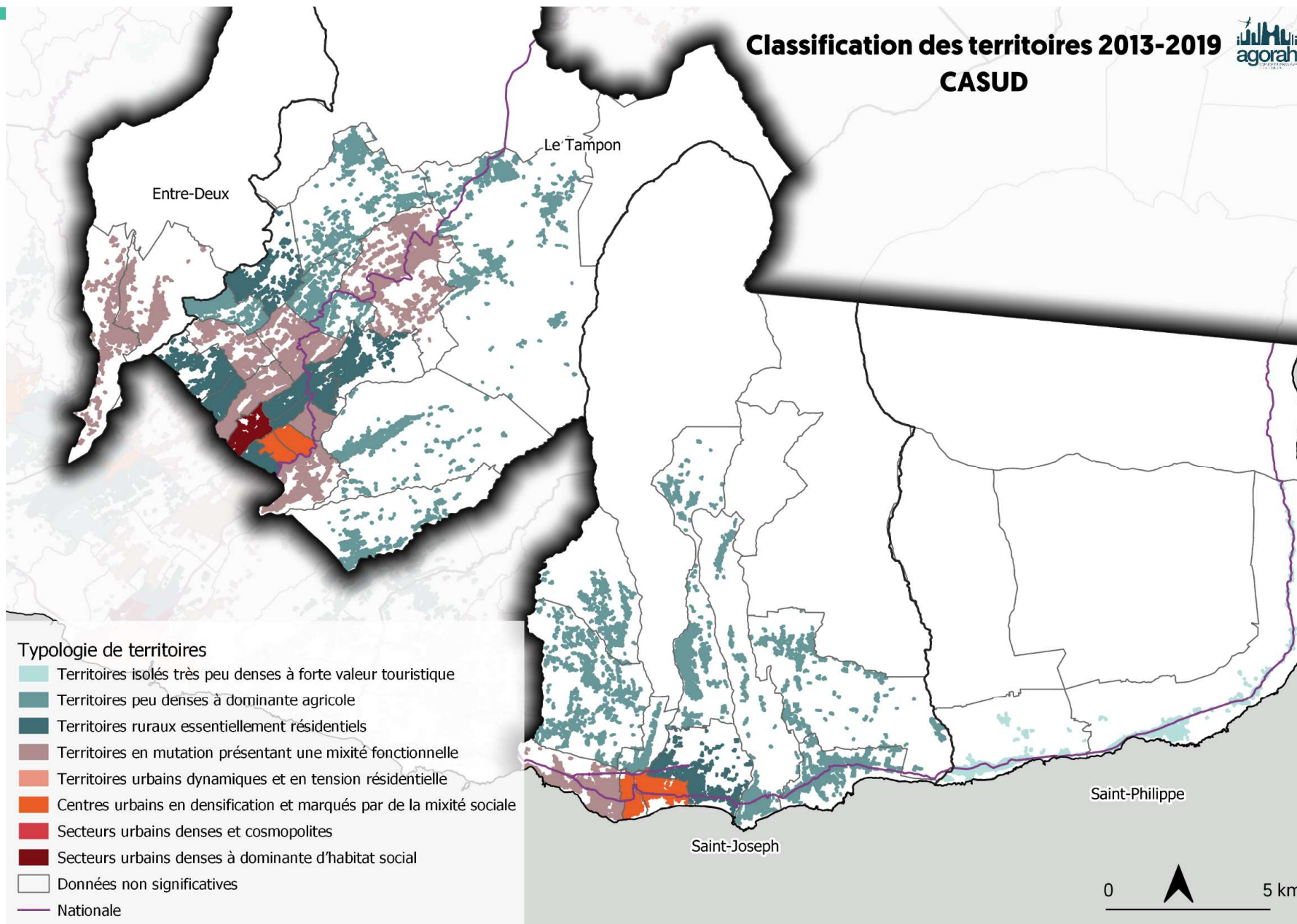
-  Territoires isolés très peu denses à forte valeur touristique
-  Territoires peu denses à dominante agricole
-  Territoires ruraux essentiellement résidentiels
-  Territoires en mutation présentant une mixité fonctionnelle
-  Territoires urbains dynamiques et en tension résidentielle
-  Centres urbains en densification et marqués par de la mixité sociale
-  Secteurs urbains denses et cosmopolites
-  Secteurs urbains denses à dominante d'habitat social
-  Données non significatives
-  Nationale



Classification des territoires 2013-2019 CIVIS



Classification des territoires 2013-2019 CASUD



QUELLE RETRANSCRIPTION POUR LES BESOINS DE L'ÉTUDE ?

SUR QUELS SECTEURS DE L'ÎLE IL SERAIT LE PLUS OPPORTUN DE DÉVELOPPER UNE OFFRE DE PLS ET DE LLI A L'AVENIR ?

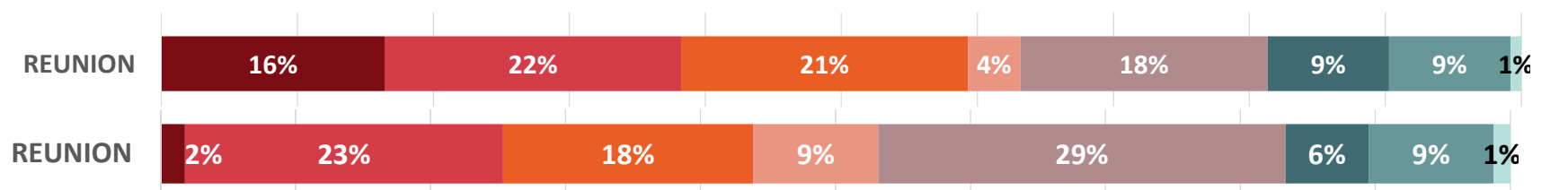
Des facteurs exogènes :

- Difficile de connaître le degré de mobilité résidentielle des habitants d'un IRIS
- Une offre ne sera pas forcément pour les habitants de l'IRIS
- Stratégies des acteurs (sociaux – privés)
- Souhait des collectivités
- Etc.

Des éléments à prendre en compte :

- Les opérations financées (travaux démarrés ou non)
- Un parc déjà existant de logements PLS
- Les opérations d'aménagement en cours
- Le prix des transactions récentes / Le coût du foncier
- Nouvelle géographie prioritaire politique de la ville en réflexion inconnue à ce stade

LOCALISATION DU PARC « INTERMÉDIAIRE AIDÉ » AU REGARD DE LA CLASSIFICATION DES TERRITOIRES



RPLS au 1^{er} janvier 2022
80 659 lgts

Parc « intermédiaire aidé »
2 684 lgts

- Secteurs urbains denses à dominante d'habitat social
- Secteurs urbains denses et cosmopolites
- Centres urbains en densification et marqués par de la mixité sociale
- Territoires urbains dynamiques et en tension résidentielle
- Territoires en mutation présentant une mixité fonctionnelle
- Territoires ruraux essentiellement résidentiels
- Territoires peu denses à dominante agricole
- Territoires isolés très peu denses à forte valeur touristique

- **38%** du parc locatif social se localisent dans des secteurs urbains denses à dominante de logements de ce type sur le plan résidentiel : hyper centres urbains, et secteur portois

Intermédiaire aidé, ce taux passe à **25%**

- Auxquels s'ajoutent **21%** dans d'autres centralités urbaines de l'île plus mixte, en densification

- **18%** sur des territoires mixtes fonctionnellement et en mutation (secteurs littoraux et des mi-pentes)

Intermédiaire aidé **29%**

- et **autant** dans territoires ruraux essentiellement résidentiels ou à dominante agricole

- Seuls 4% sur territoires urbains dynamiques en tensions résidentielle

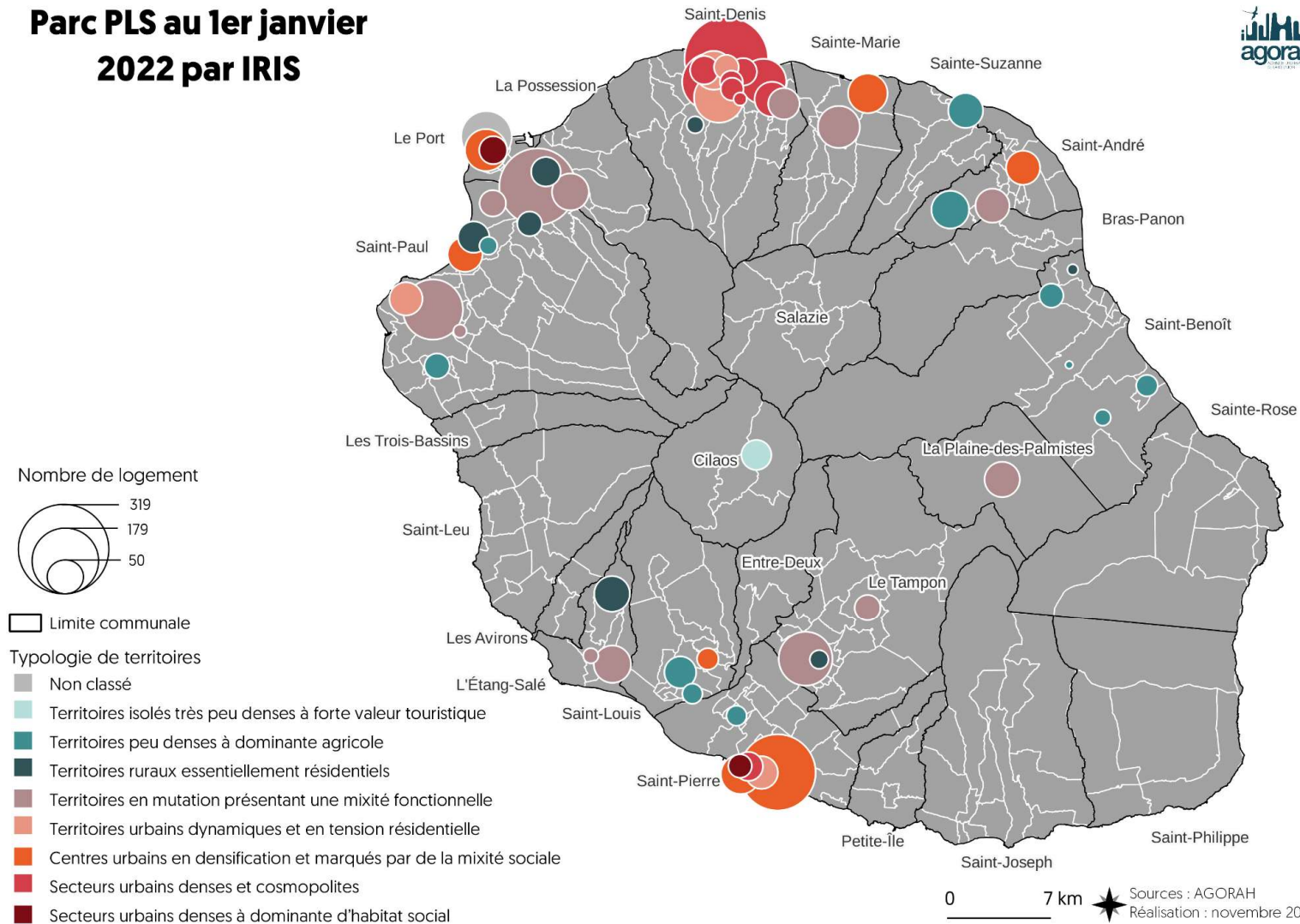
Intermédiaire aidé **9%**



QUELLE RETRANSCRIPTION POUR LES BESOINS DE L'ÉTUDE ?

OÙ SE SITUE L'OFFRE PLS EXISTANTE AU REGARD DE LA CLASSIFICATION TERRITORIALE ?

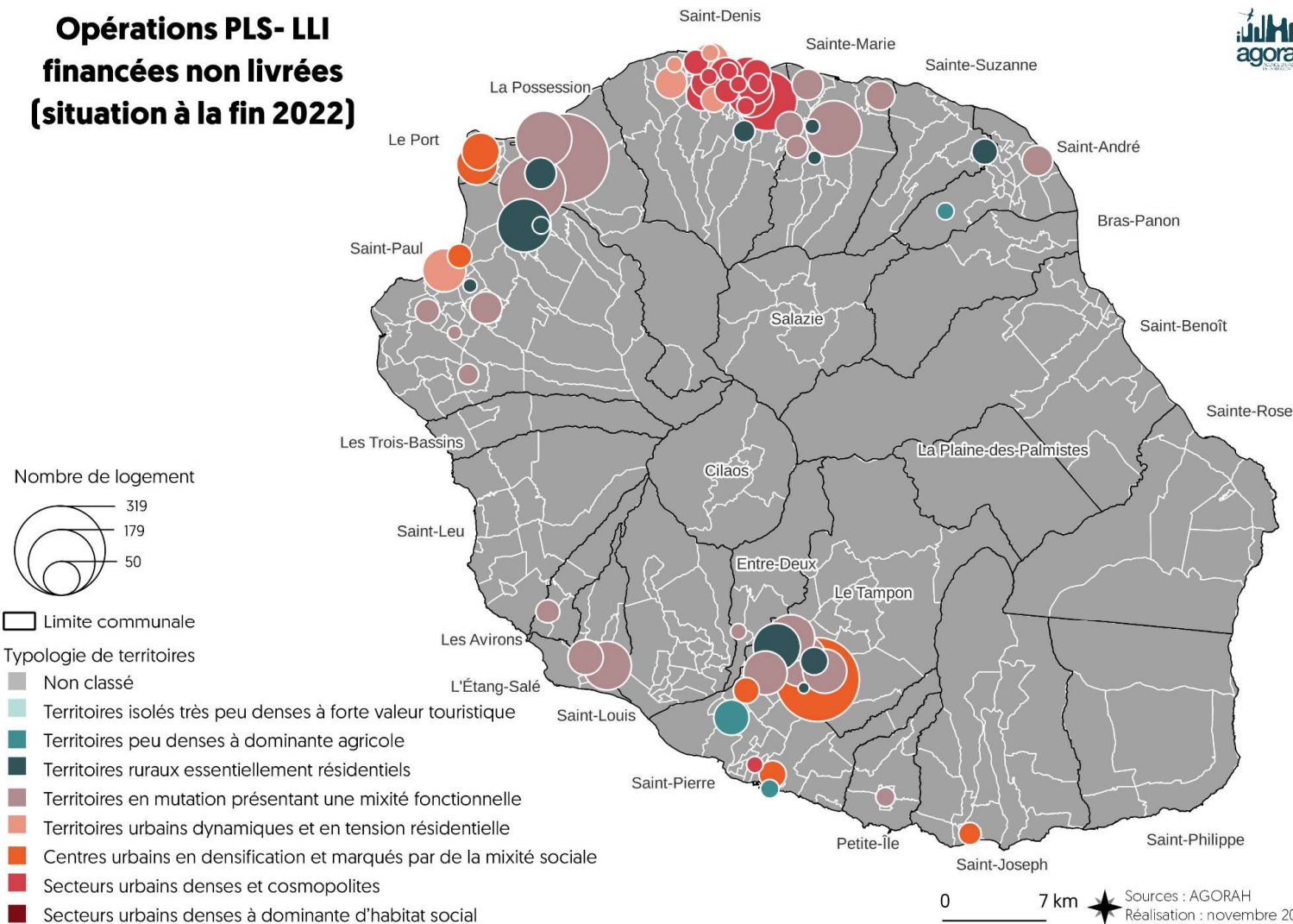
Parc PLS au 1er janvier 2022 par IRIS



QUELLE RETRANSCRIPTION POUR LES BESOINS DE L'ÉTUDE ?

OÙ SE SITUE L'OFFRE EN COURS (RESTANT À LIVRER) AU REGARD DE LA CLASSIFICATION TERRITORIALE ?

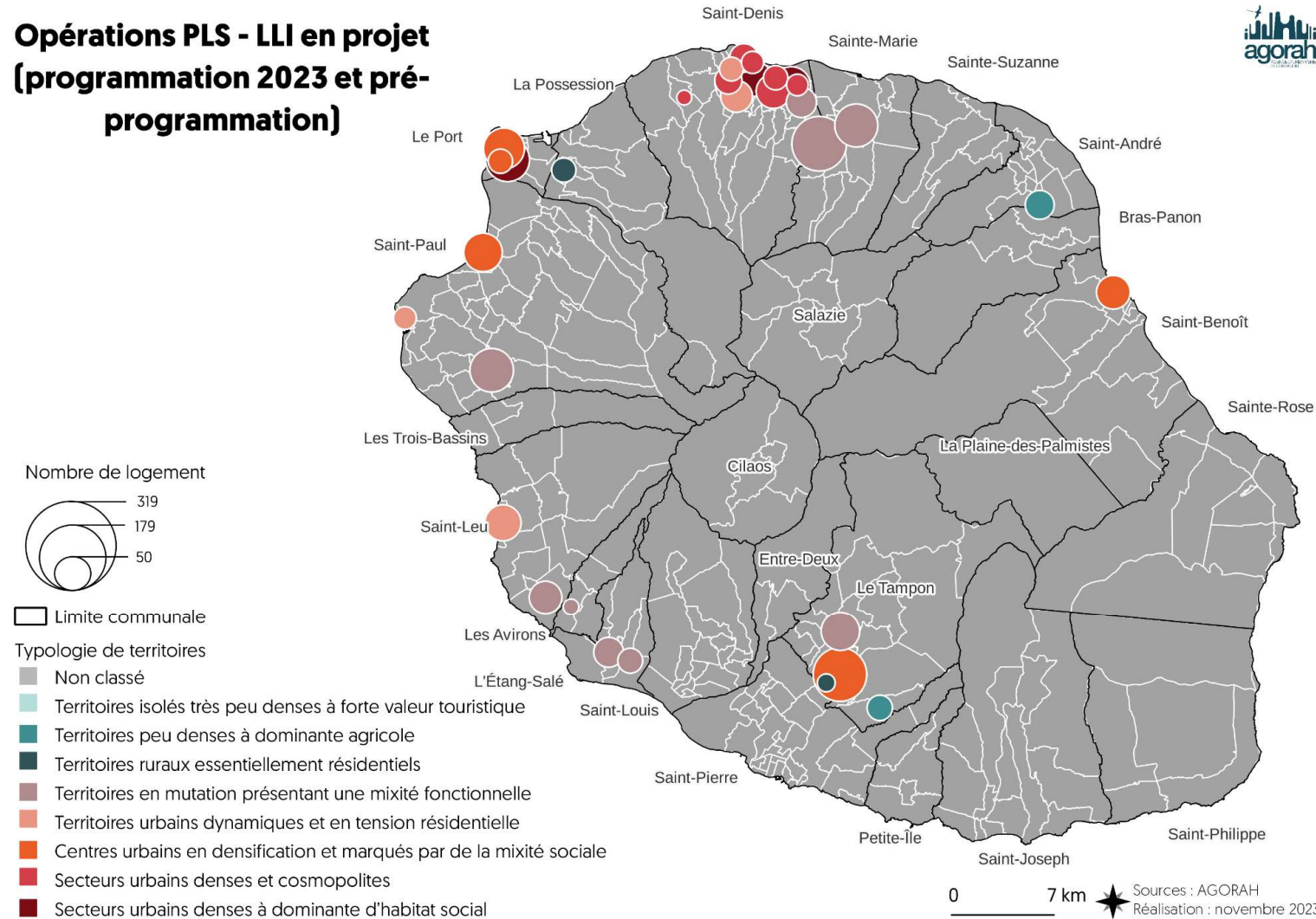
Opérations PLS- LLI financées non livrées (situation à la fin 2022)



QUELLE RETRANSCRIPTION POUR LES BESOINS DE L'ÉTUDE ?

OÙ SE SITUE L'OFFRE EN COURS (EN PROJET) AU REGARD DE LA CLASSIFICATION TERRITORIALE ?

Opérations PLS - LLI en projet (programmation 2023 et pré-programmation)



QUELS QUESTIONNEMENTS ET PREMIERS ENSEIGNEMENTS ?

Territoires isolés très peu denses à forte valeur touristique



Sans potentiel – sans besoin

Territoires peu denses à dominante agricole



Offre à limiter sous forme de petites opérations

Territoires ruraux essentiellement résidentiels



Production à maintenir de manière modérée uniquement sur les iris de communes attractives (Saint-Denis, secteur Ouest et Sud-Ouest)

Territoire en mutation présentant une mixité fonctionnelle



Des projets existants suffisants ? Quid du Tampon...

Territoires urbains dynamiques en tension résidentielle



Une production qui serait à développer mais contrainte (pression foncière...)

Centres urbains en densification et marqués par une mixité sociale



Poursuivre la densification et la mixité résidentielle

Secteurs urbains denses et cosmopolites



Venir en complément d'une diversification amorcée

Secteurs urbains denses à dominante d'habitat social



Production à accentuer de logements intermédiaires aidés (Port, Saint-Denis)



Suite à donner

