



2025

Observatoire de l'Habitat & du Foncier

# RECENSEMENT DES FRICHES URBAINES DANS LES ORT à La Réunion



Étude réalisée par



Avec l'appui financier de



Et grâce aux financements socles des administrateurs de l'agence



# INTRODUCTION

Dans le contexte de pression foncière auquel fait face le territoire réunionnais, la remobilisation des friches constructibles peut être un levier de renouvellement urbain des villes.

Les friches urbaines représentent du potentiel foncier dans des logiques de densification ou de re-naturation des espaces déjà urbanisés. Leur requalification permet de concourir à la revitalisation du territoire et peut répondre à des enjeux plus spécifiques comme la préservation du patrimoine ou la lutte antivectorielle.

L'AGORAH a réalisé entre mai et juillet 2025 **un recensement terrain des friches urbaines bâties au sein des périmètres ORT (Opérations de revitalisation des territoires)**. L'ORT est un dispositif national créé par la loi Elan en 2018 proposant des outils juridiques et fiscaux sur les volets urbain, commercial et habitat. A La Réunion, 18 communes ont défini des périmètres ORT [voir p.4]. Cette démarche exploratoire s'inscrit dans le cadre des travaux de l'observatoire régional de l'habitat et du foncier.

Ce premier inventaire au sein des périmètres ORT a pour but d'alimenter la connaissance locale à des fins de diagnostic territorial et de prospection foncière, utile à la fois pour la planification urbaine et pour l'opérationnel. Il répond également aux enjeux de la Loi Climat et Résilience qui exige un recensement des friches constructibles dans le cadre des PLH [Programme local de l'habitat] et des études de densification des PLU [Plan local d'urbanisme].

## MÉTHODOLOGIE DU RECENSEMENT

Le recensement a été réalisé dans l'ensemble des périmètres ORT validés à date de juillet 2025.

La méthodologie, déployée à titre exploratoire, a consisté à caractériser les parcelles bâties [cadastre janvier 2025] sur lesquelles les bâtis semblaient en friche à partir de deux critères : la vacance et l'état du bâti.

Pour faciliter le travail de terrain, un pré-repérage a été effectué en amont grâce à des bases de données, en particulier les fichiers LOVAC [pour identifier les logements déclarés vacants depuis au moins deux ans au 1<sup>er</sup>/01/2024] et SITADEL [pour identifier les permis de démolir] de février 2025.

Une fois rendus sur le terrain, les agents de l'AGORAH ont identifié et renseigné les friches qui leurs étaient visibles depuis l'espace public en utilisant le logiciel QFIELD spécifiquement configuré pour l'occasion par l'équipe technique de l'agence.

**Les friches urbaines bâties recensées et présentées dans ce document correspondent ainsi aux parcelles au sein des périmètres ORT sur lesquelles les bâtis semblent vacants et dont le niveau de dégradation semble très important.**

La base de données SIG est disponible sur [peigeo.re](https://peigeo.re)



Retrouvez les travaux de l'observatoire de l'habitat et du foncier sur [agorah.com](https://agorah.com)



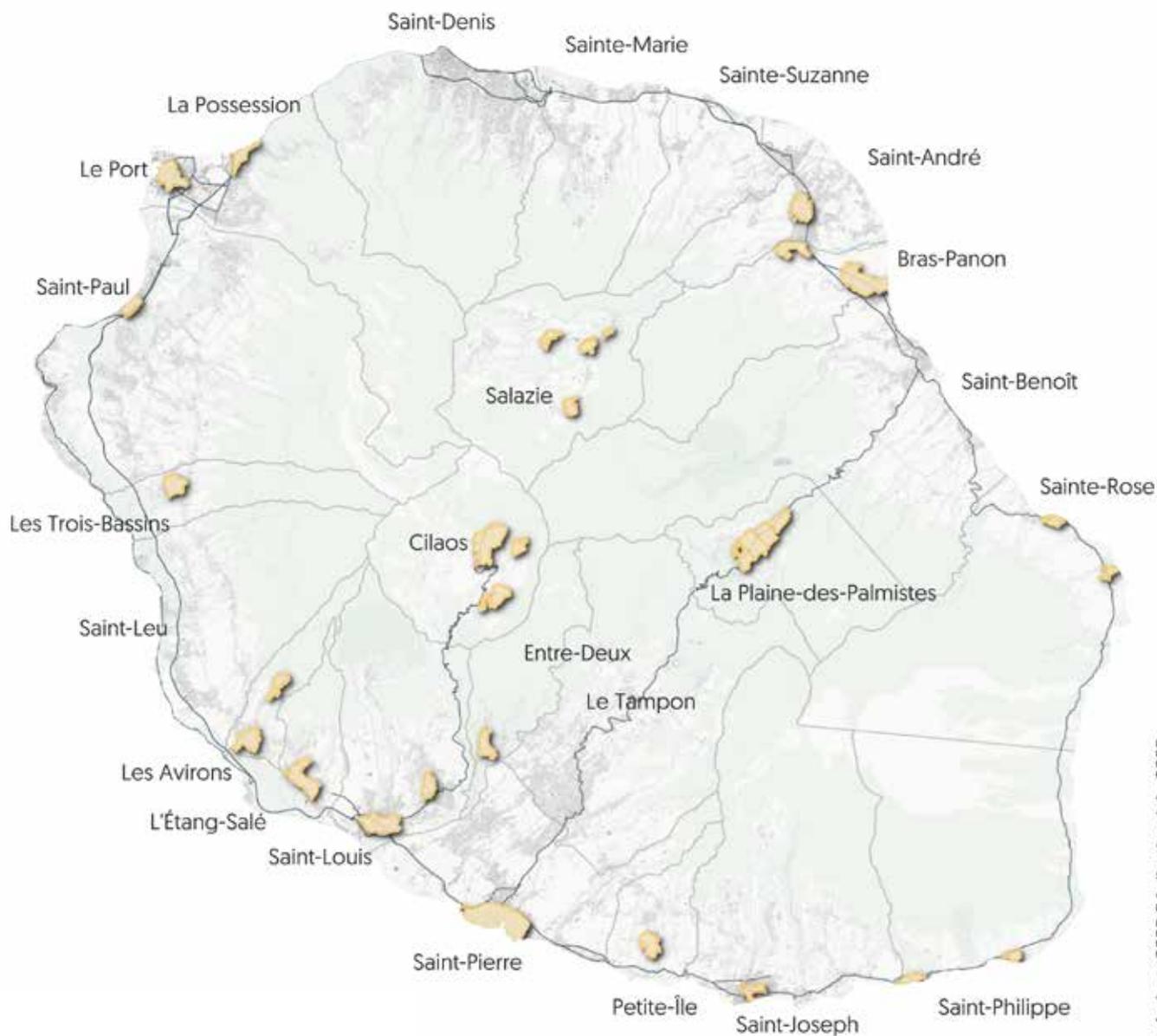


## SOMMAIRE

---

- p 7.** Bras-Panon
- p 13.** Entre-Deux
- p 17.** Étang-Salé
- p 21.** Le Port
- p 25.** Les Avirons
- p 31.** Petite-Île
- p 35.** Sainte-Rose
- p 39.** Saint-Philippe
- p 45.** Salazie
- p 53.** La Plaine-des-Palmistes
- p 65.** Saint-André
- p 69.** Saint-Joseph
- p 75.** Saint-Louis
- p 83.** Saint-Paul
- p 87.** Saint-Pierre
- p 97.** Cilaos
- p 105.** Trois-Bassins
- p 109.** La Possession

# RÉPARTITION DES ORT À LA RÉUNION



■ Périmètre ORT

■ Bâti



La base de données SIG est disponible sur [peigeo.re](http://peigeo.re)



Sources : AGORAH - recensement friches urbaines 2025 Réalisation juin 2025



**342**  
**friches urbaines bâties recensées**  
**au sein des périmètres ORT à La**  
**Réunion**

dont :

30 % sont des propriétés publiques

2 % classées Monuments historiques

---

**7 % localisées en PPR interdiction**  
**soit**

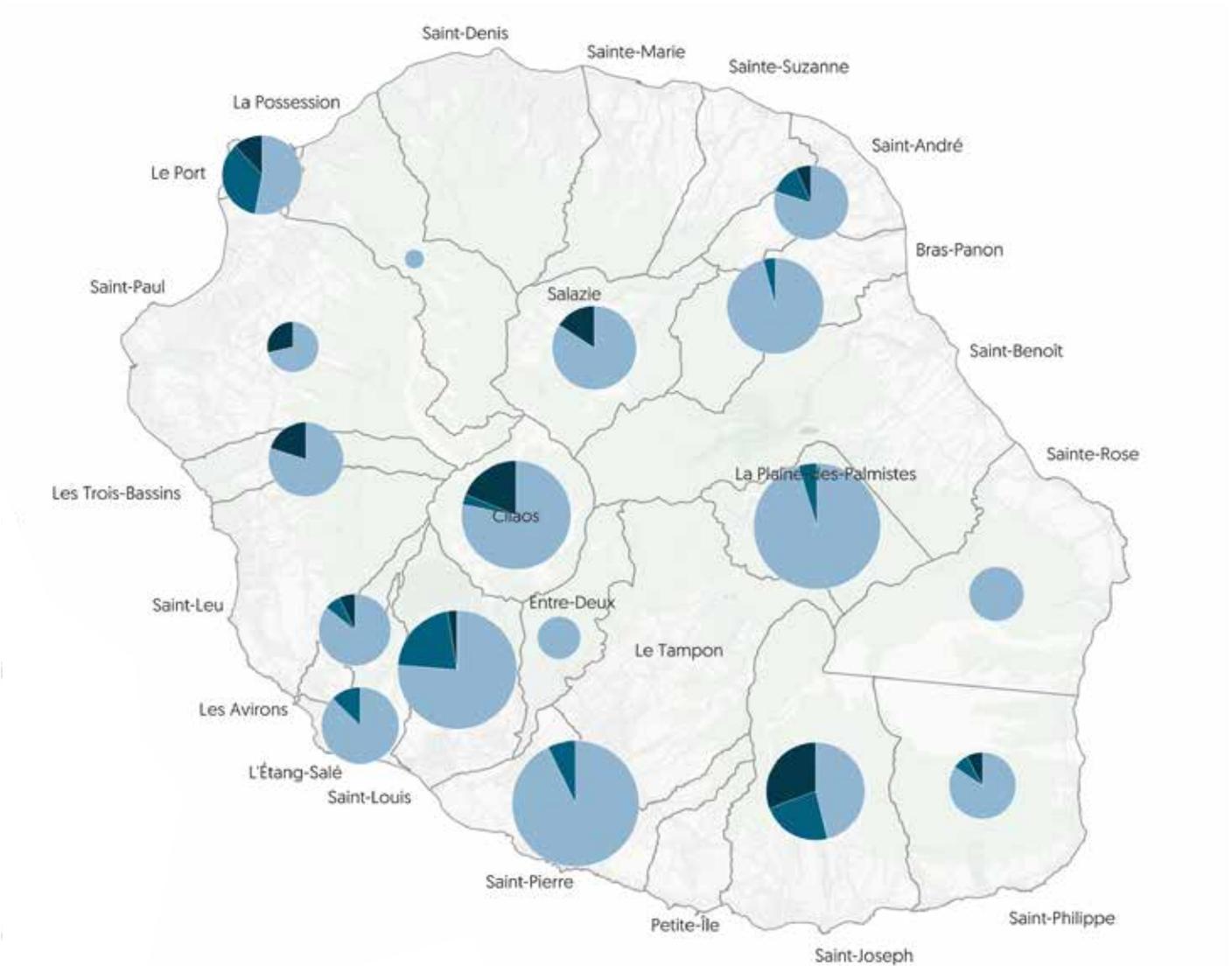
**Environ 320 friches constructibles, représentant environ 30 ha**

---

Plus de 80% sont des friches d'habitat

10% sont des friches commerciales ou mixtes  
[habitat et commerces]

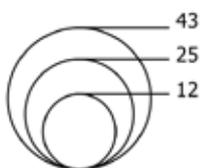
# Typologies des friches bâties recensées au sein des périmètres ORT



## Part des friches par commune

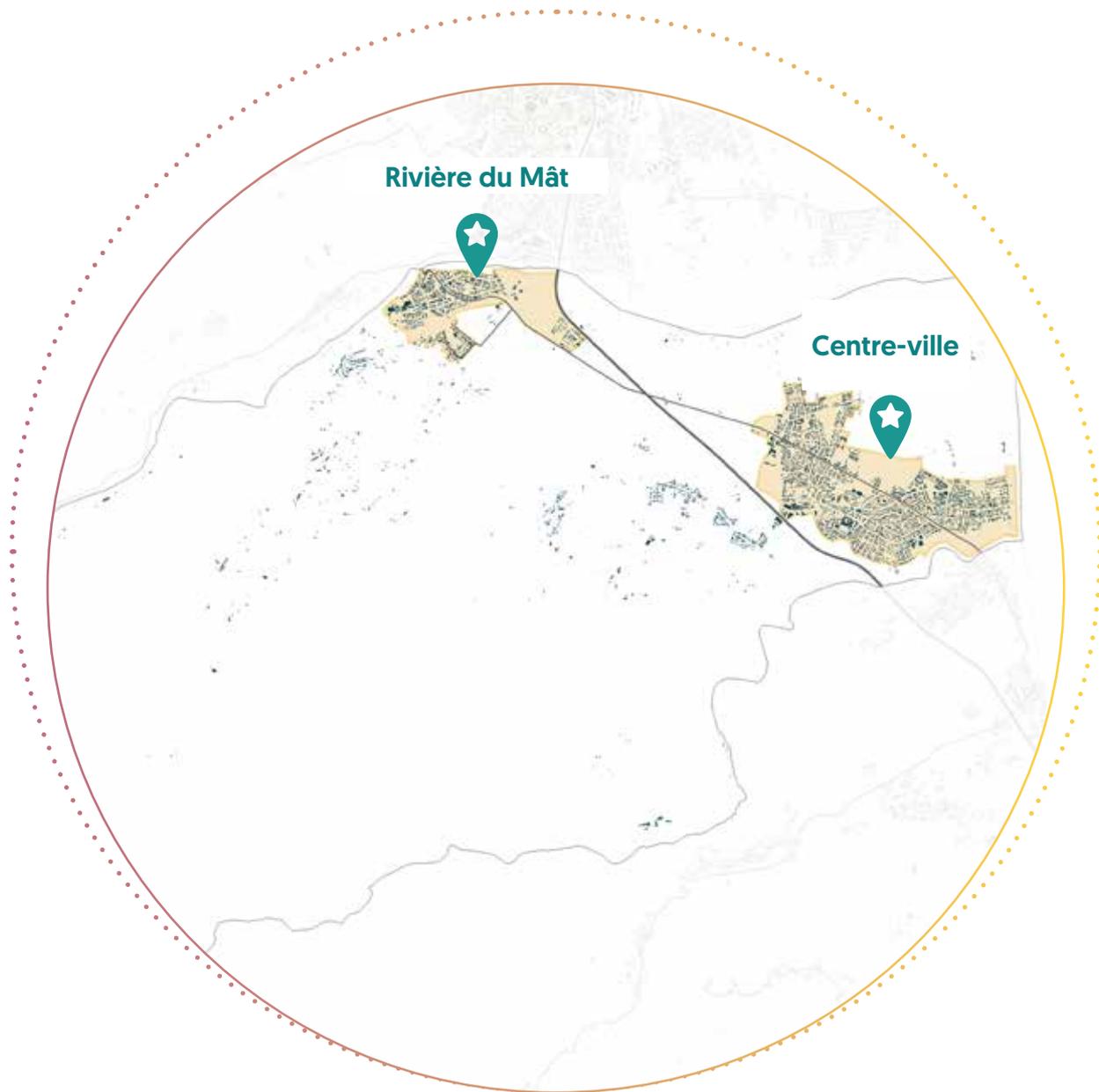
- Fiches d'habitat
- Fiches commerciales
- Autres friches

## Nombre total de parcelles bâties en friche



0 7,5 km

Sources : AGORAH - recensement friches urbaines bâties juillet 2025  
Réalisation août 2025



## Bras-Panon

### **25 friches urbaines bâties en ORT**

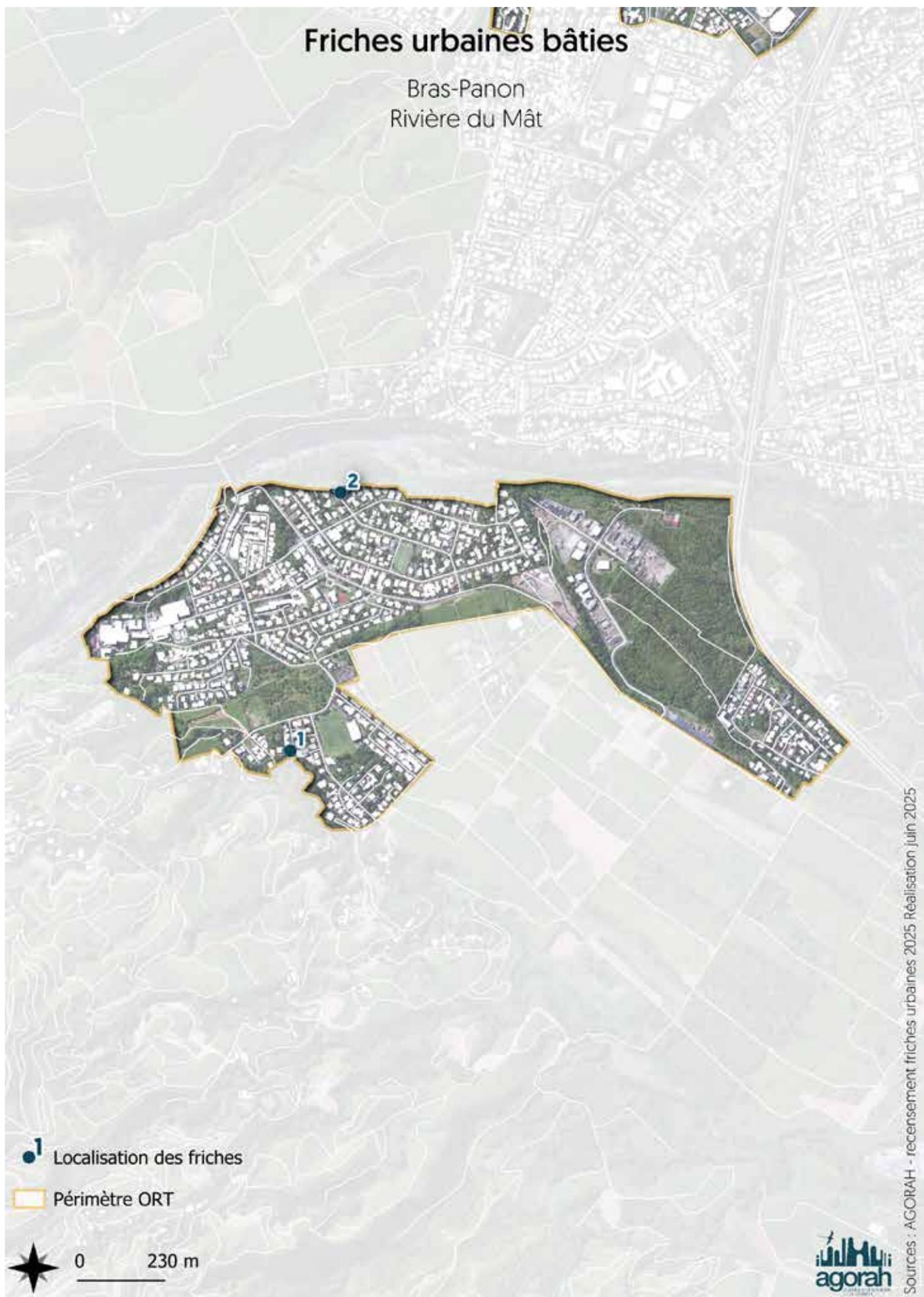
dont :

24 friches d'habitat

1 friche commerciale

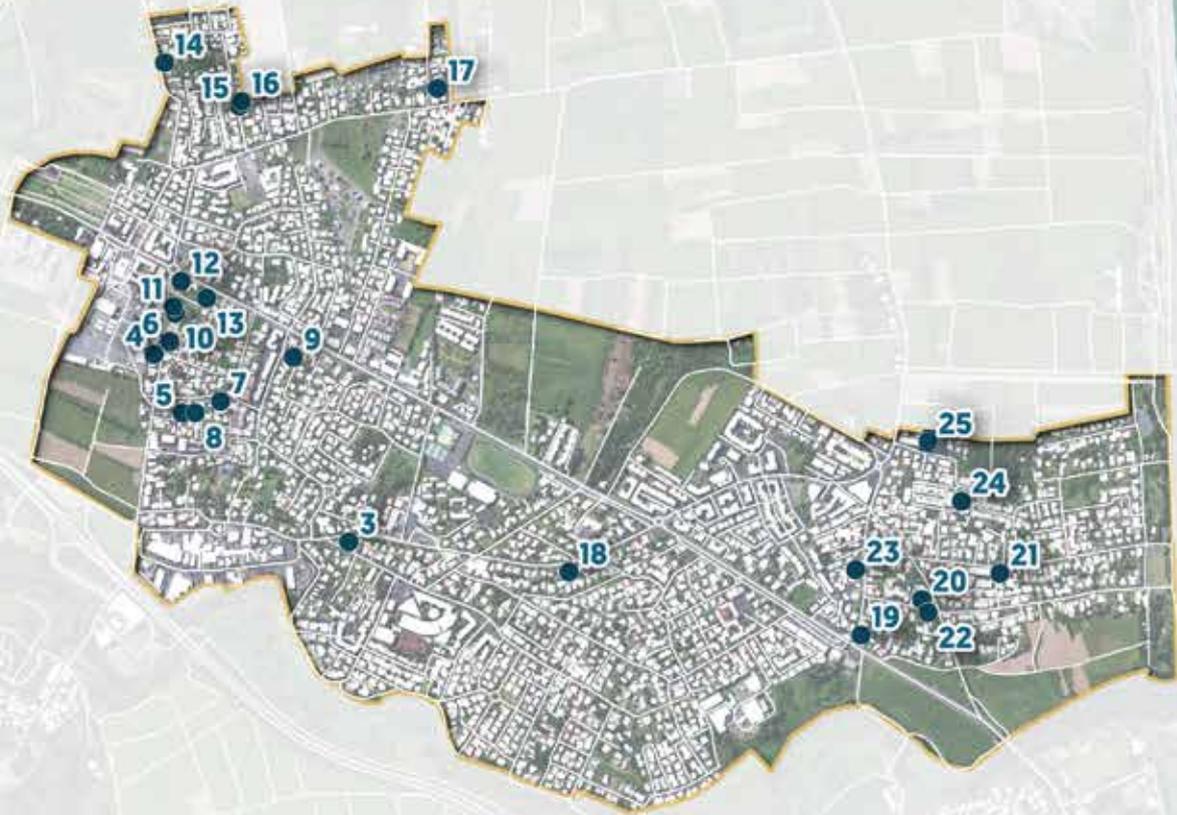
# Friches urbaines bâties

Bras-Panon  
Rivière du Mât



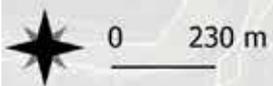
# Friches urbaines bâties

Bras-Panon  
Centre ville Bras-Panon



1 Localisation des friches

□ Périmètre ORT

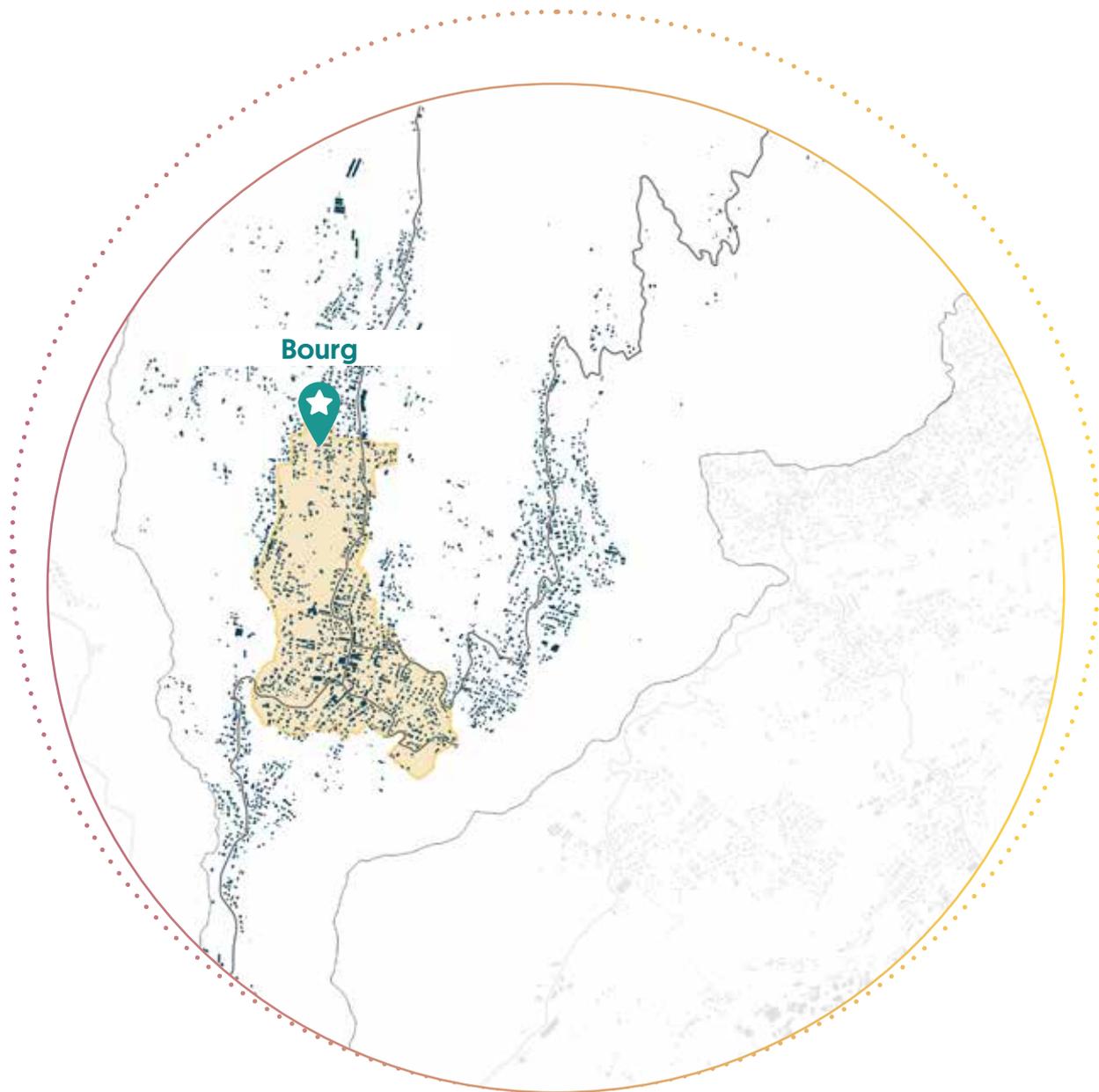


Sources : AGORAH - recensement friches urbaines 2025 Réalisation juin 2025.









---

## Entre-Deux

---

### **5 friches urbaines bâties en ORT**

dont :

5 friches d'habitat

# Friches urbaines bâties

Entre-Deux  
Bourg de l'Entre-deux



1 Localisation des friches

□ Périmètre ORT



0

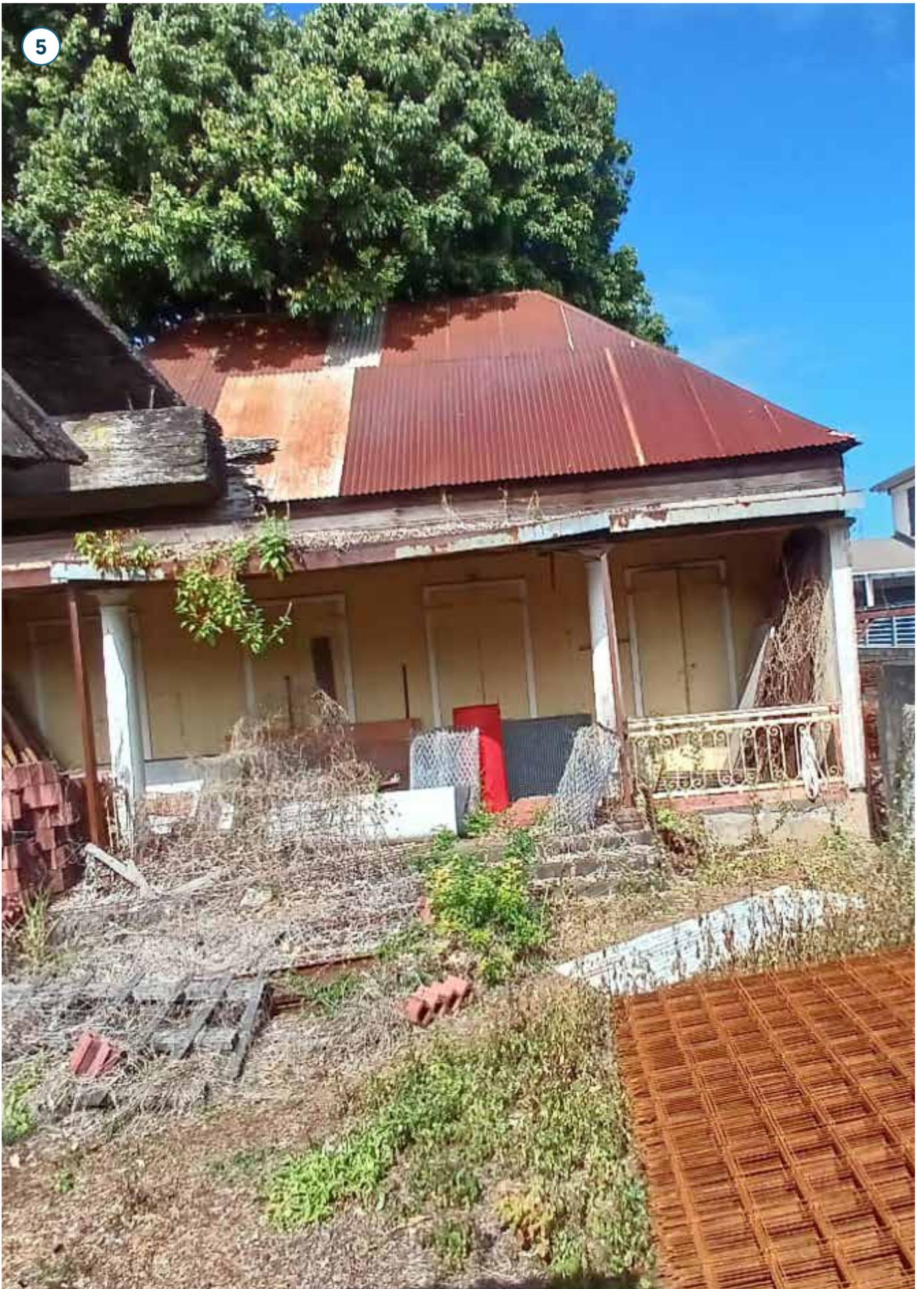
230 m

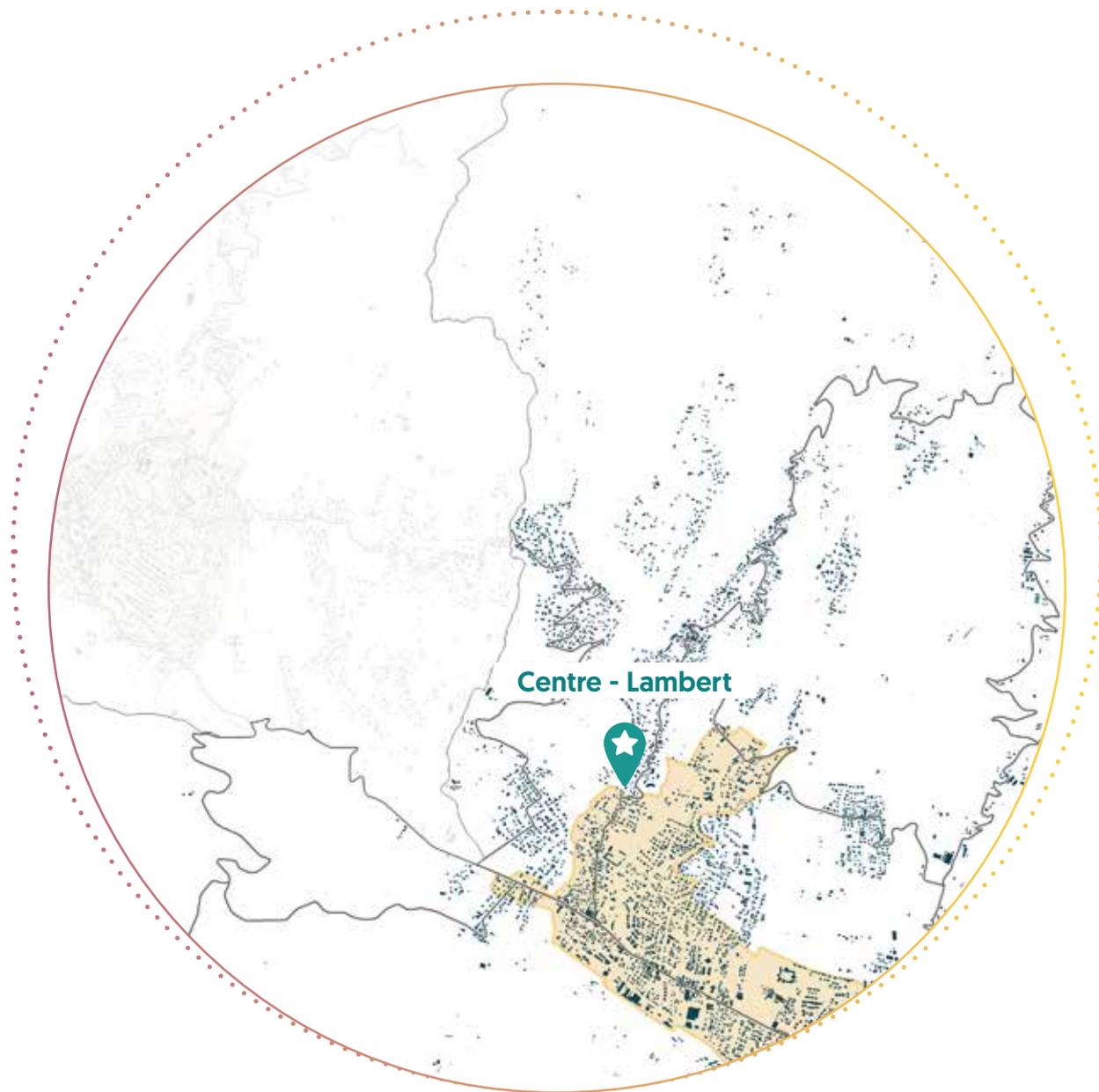


Sources : AGORAH - recensement friches urbaines 2025 Réalisation juin 2025



5





## Étang-Salé

### **16 friches urbaines bâties en ORT**

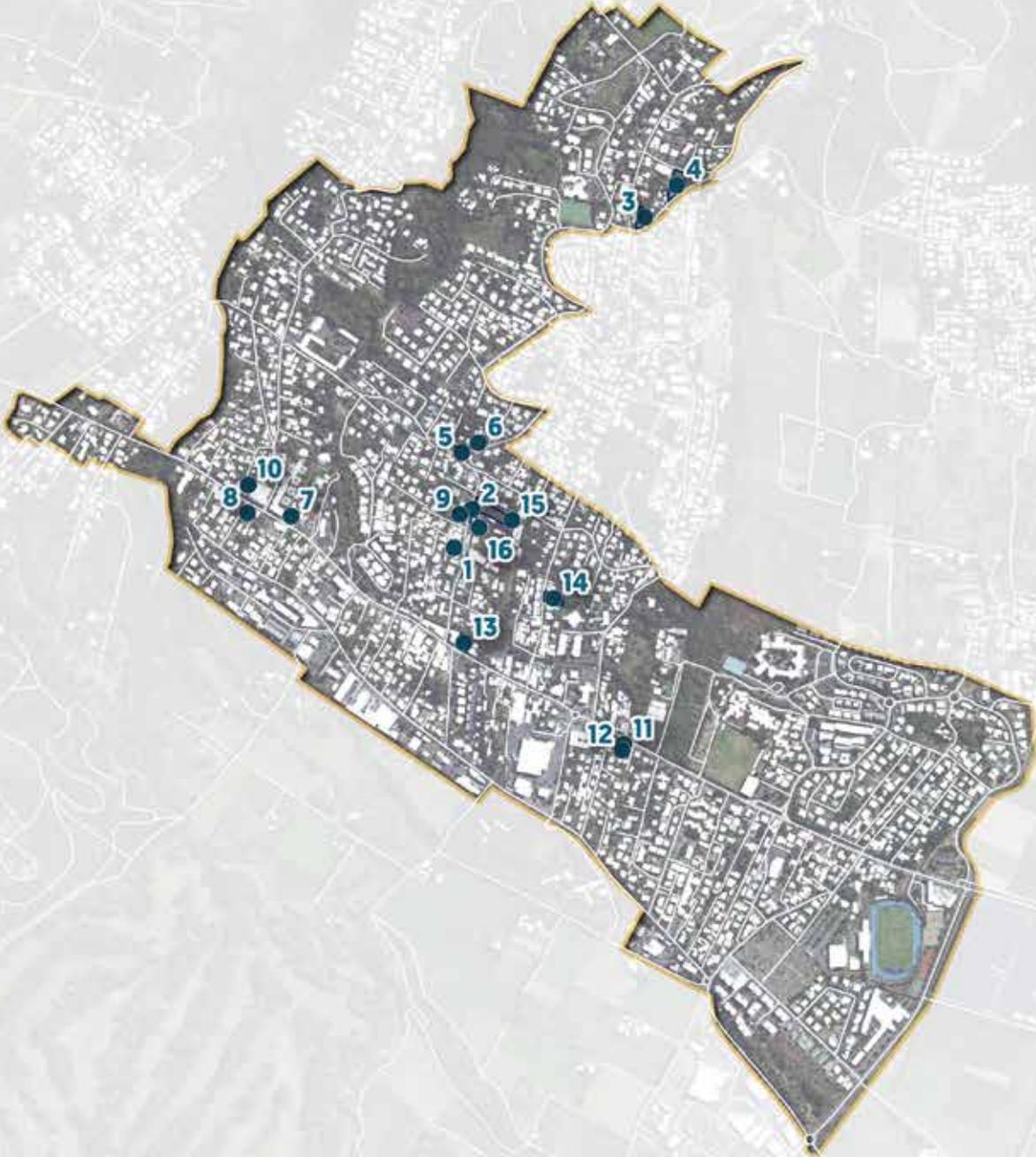
dont :

14 friches d'habitat

2 friches commerciales

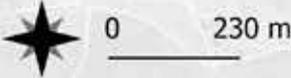
# Friches urbaines bâties

Etang-Salé  
Centre - Lambert



1 Localisation des friches

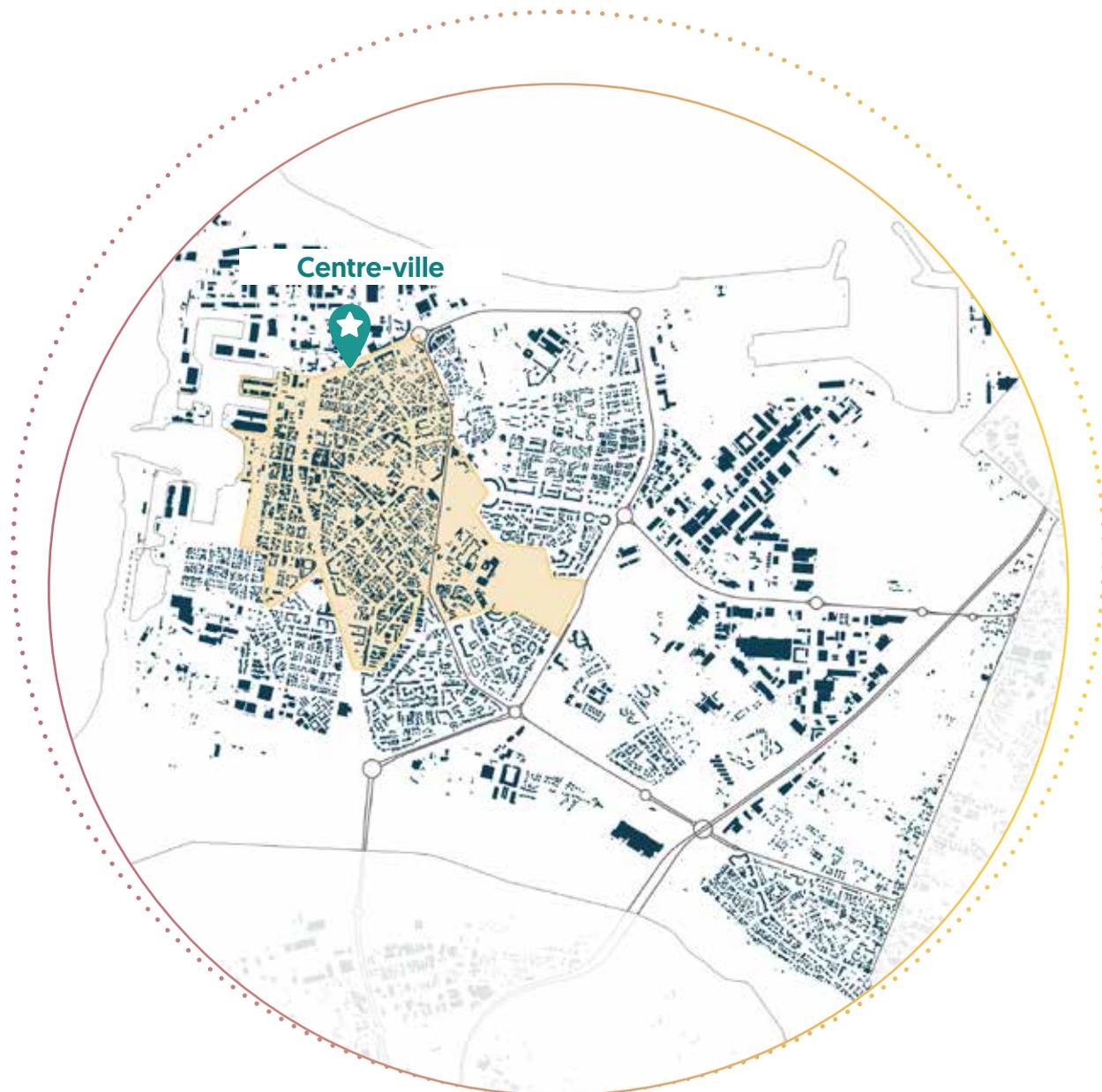
□ Périmètre ORT



Sources : AGORAH - recensement friches urbaines 2025 Réalisation juin 2025







## Le Port

### **17 friches urbaines bâties en ORT**

dont :

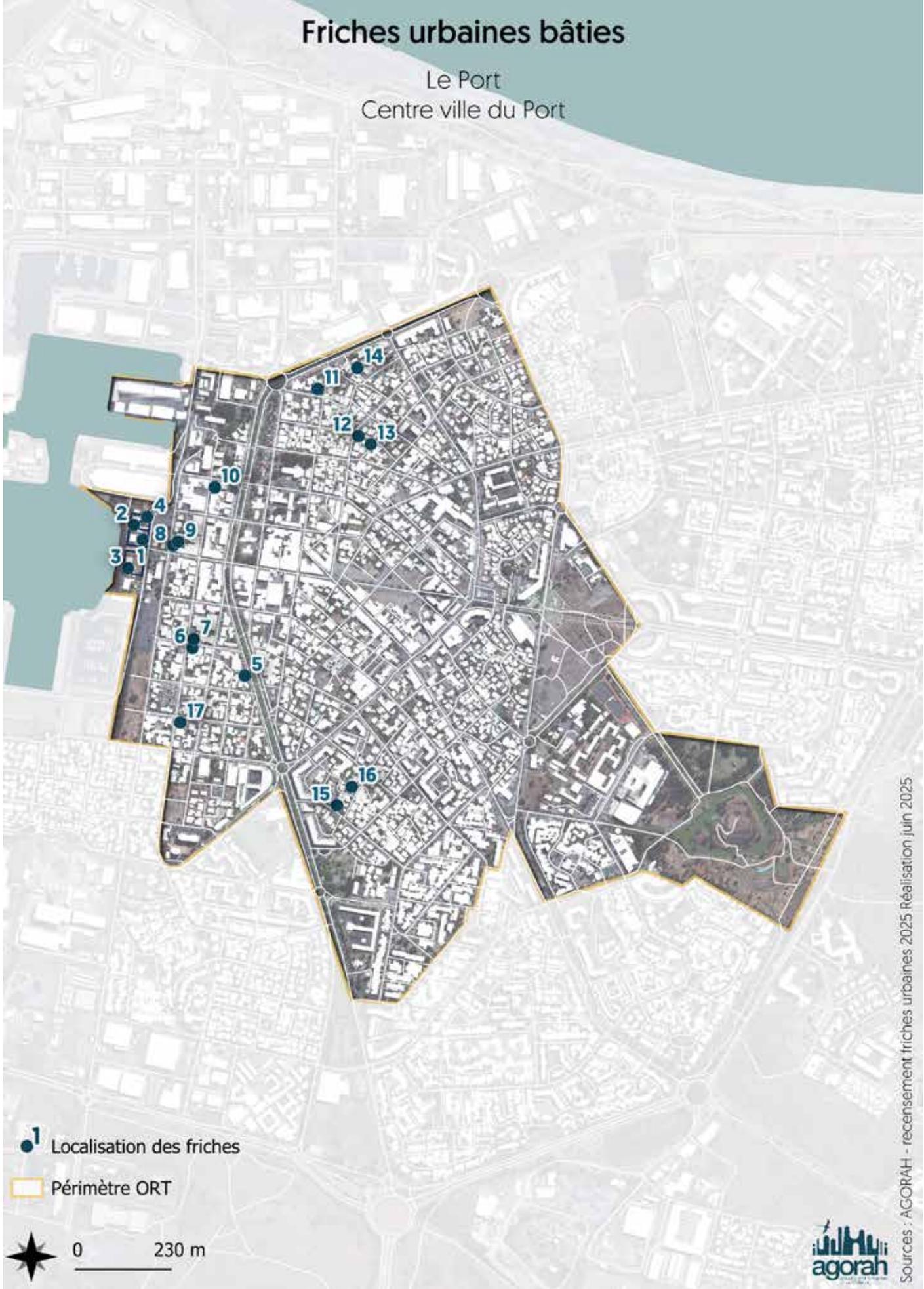
9 friches d'habitat

6 friches commerciales

2 autres friches

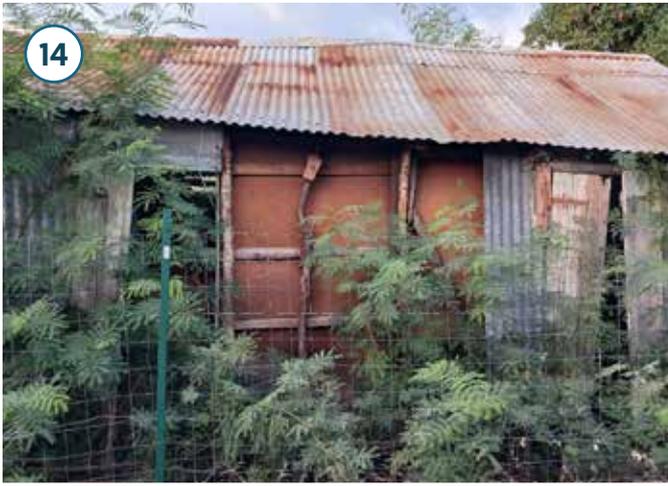
# Friches urbaines bâties

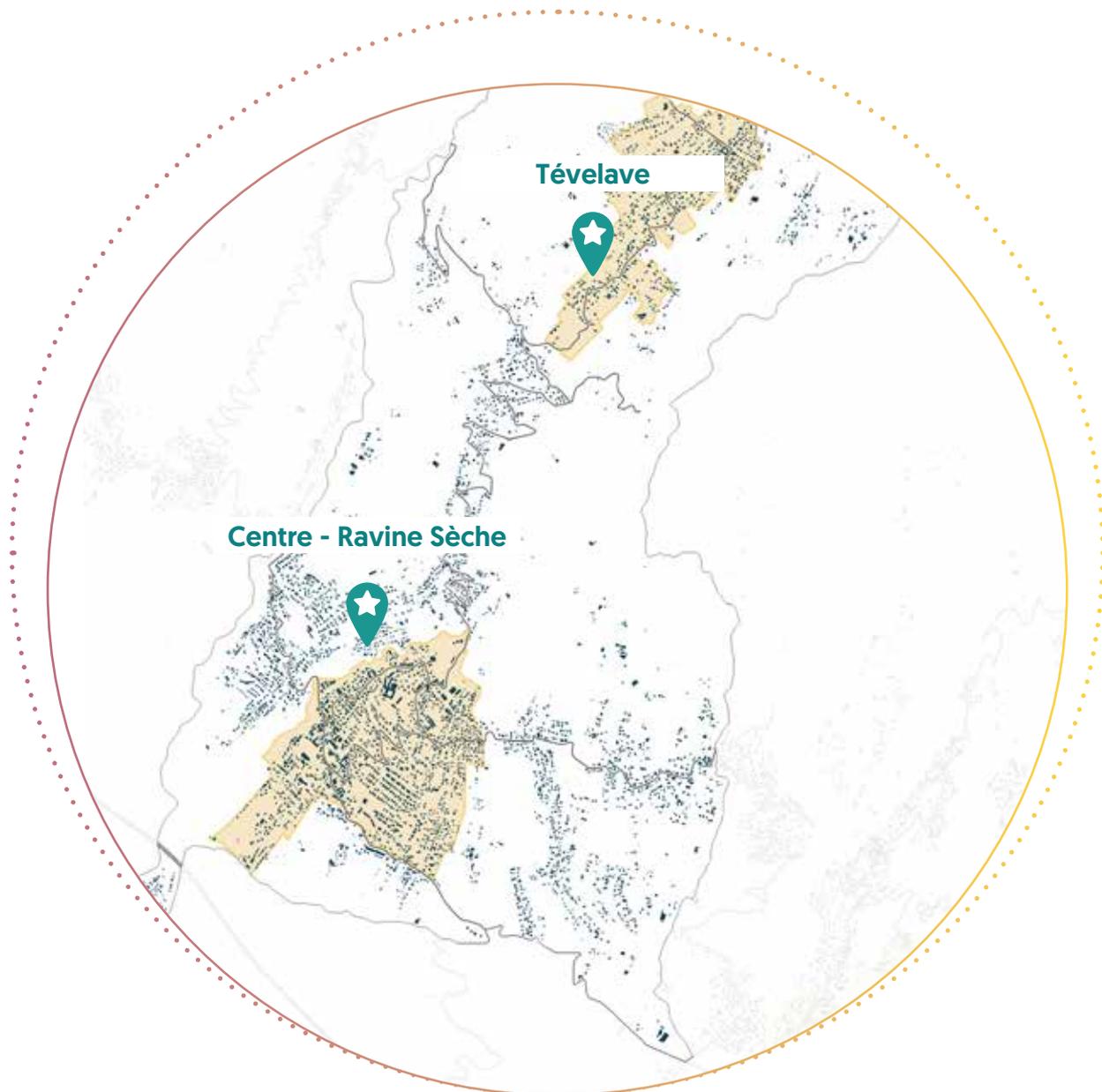
Le Port  
Centre ville du Port



Sources : AGORAH - recensement friches urbaines 2025 Réalisation juin 2025







## Les Aviron

### **14 friches urbaines bâties en ORT**

dont :

12 friches d'habitat

1 friche commerciale

1 autre friche

# Friches urbaines bâties

Les Aviron  
Tévelave



1 Localisation des friches

□ Périmètre ORT



Sources : AGORAH - recensement friches urbaines 2025 Réalisation juin 2025

# Friches urbaines bâties

Les Aviron  
Centre - Ravine Sèche



1 Localisation des friches

□ Périmètre ORT

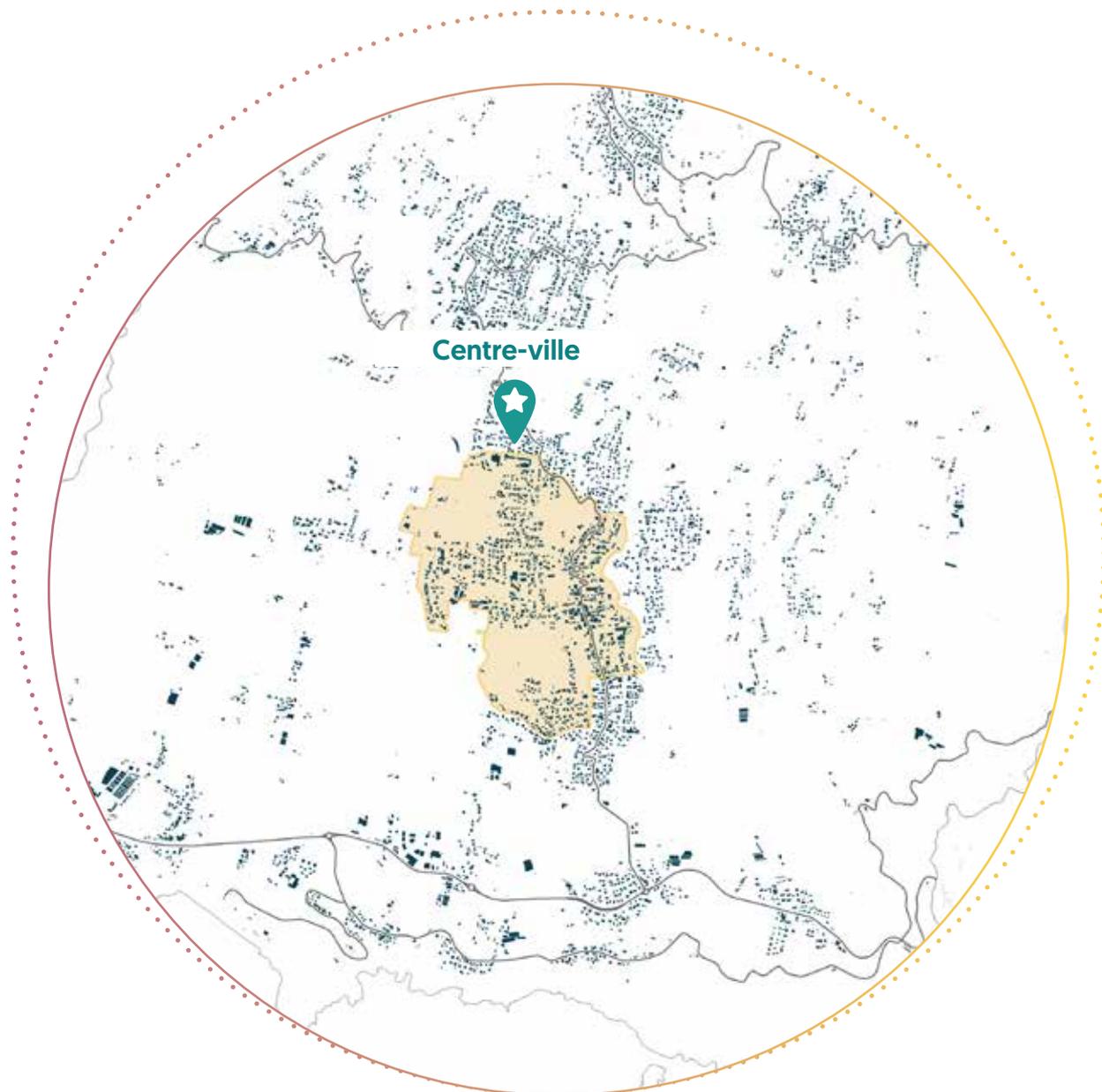


Sources : AGORAH - recensement friches urbaines 2025 Réalisation juin 2025









## Petite-Île

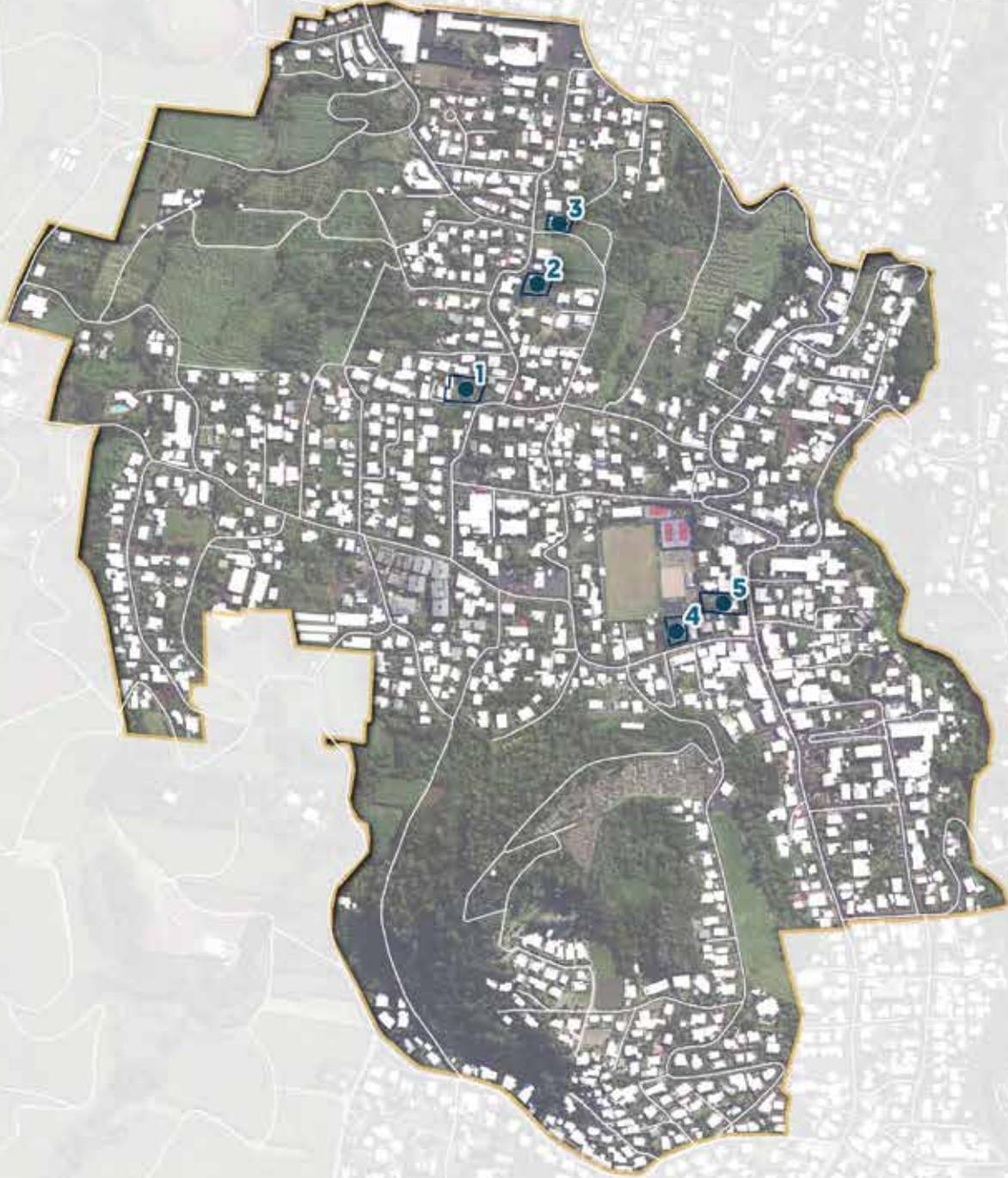
### **5 friches urbaines bâties en ORT**

dont :

5 friches d'habitat

# Friches urbaines bâties

Petite-Ile  
Centre Ville Petite-Ile



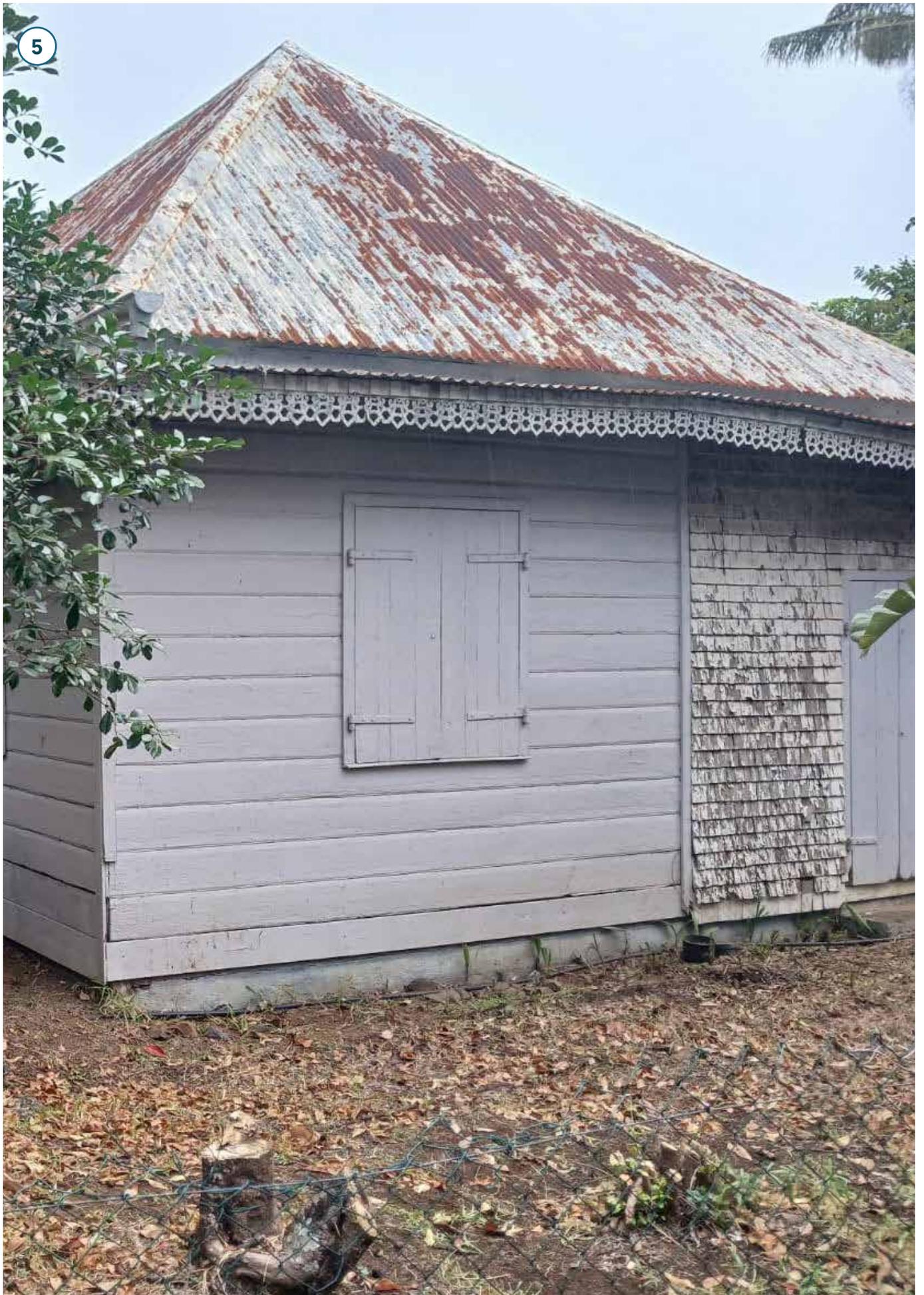
1 Localisation des friches

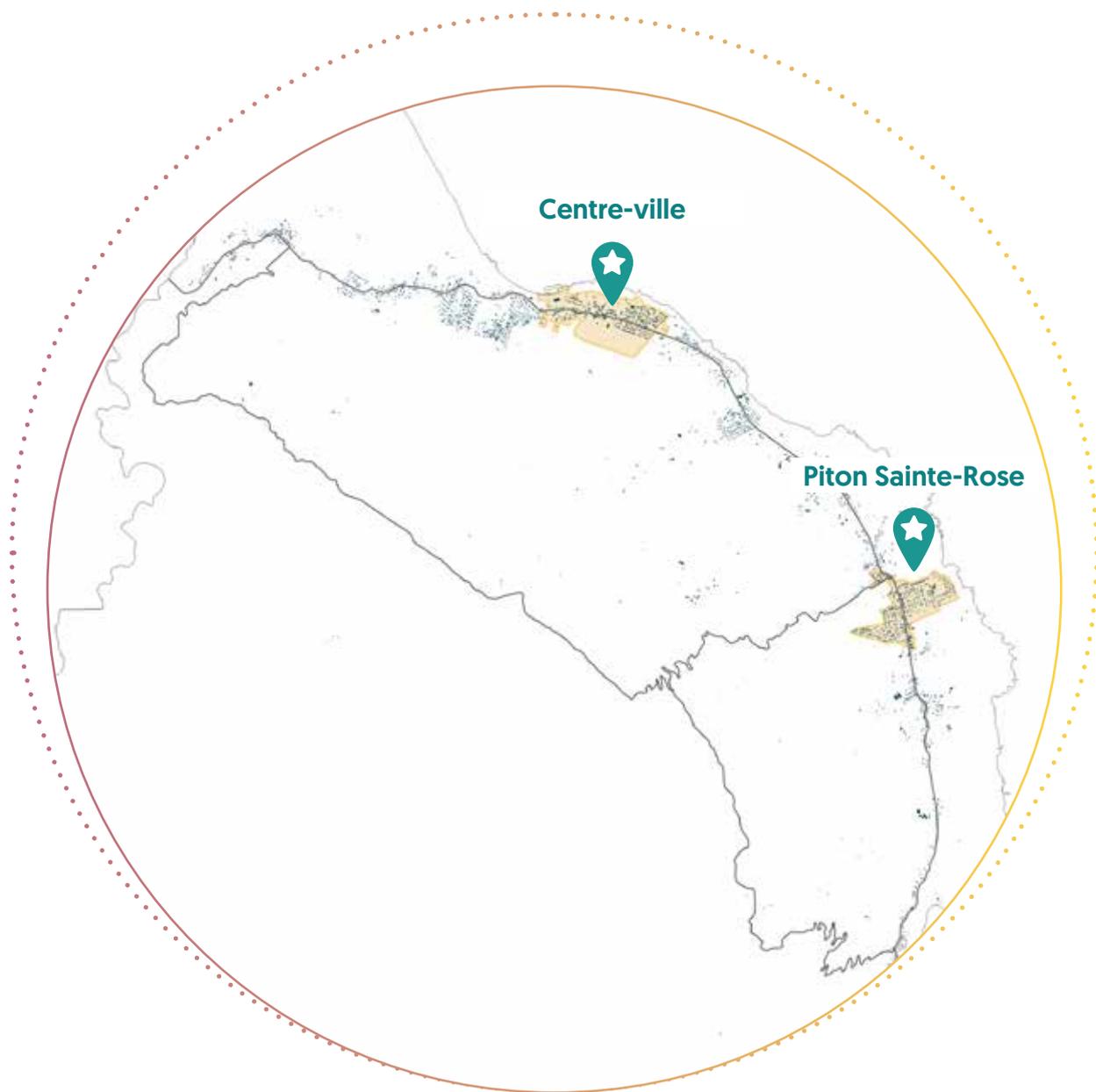
□ Périmètre ORT



Sources : AGORAH - recensement friches urbaines 2025 Réalisation juin 2025







## Sainte-Rose

### **8 friches urbaines bâties en ORT**

dont :

8 friches d'habitat

# Friches urbaines bâties

Sainte-Rose  
Centre ville Sainte-Rose



# Friches urbaines bâties

Sainte-Rose  
Piton Sainte-Rose



1 Localisation des friches

□ Périmètre ORT



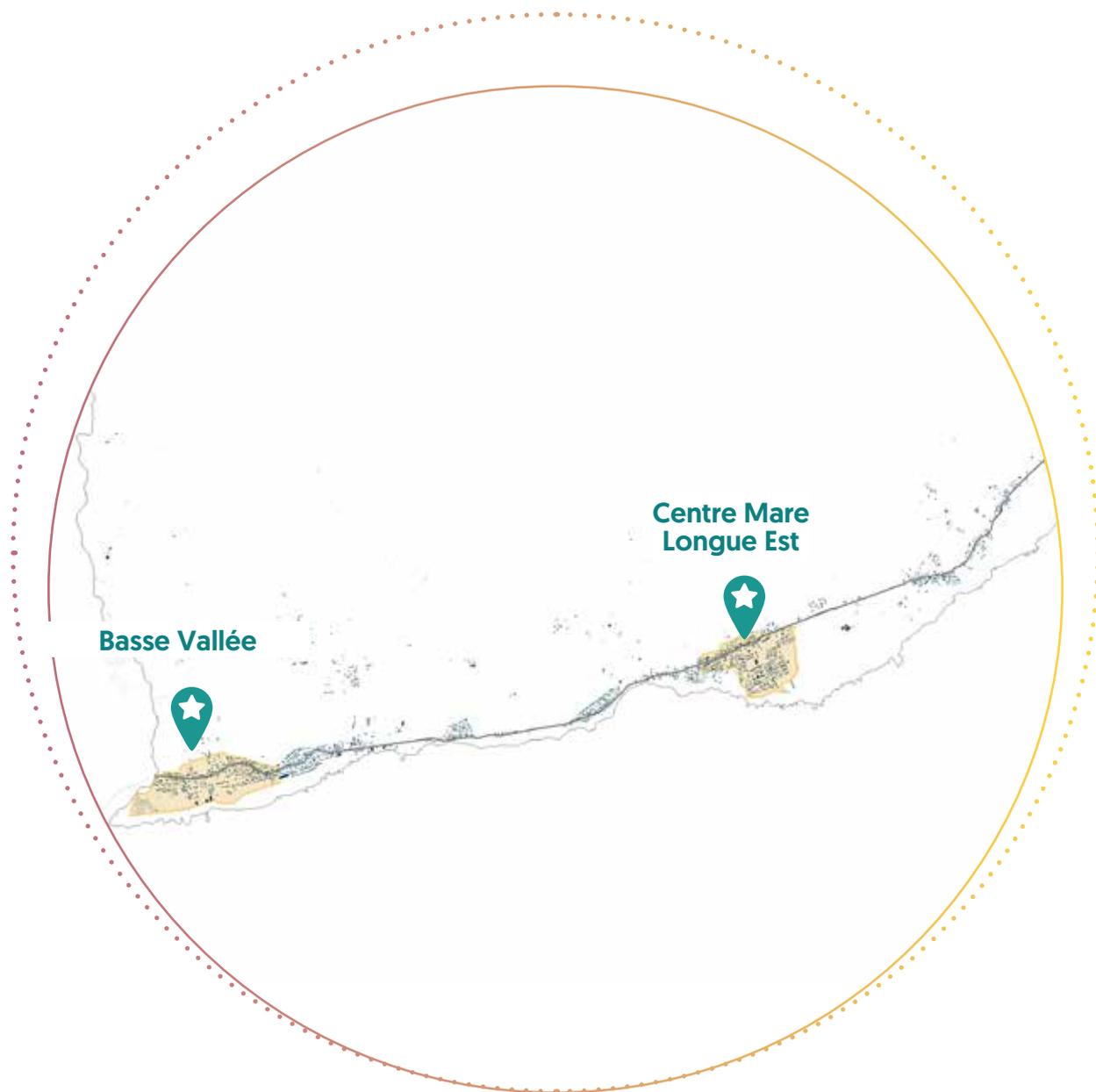
0

230 m



Sources : AGORAH - recensement friches urbaines 2025 Réalisation juin 2025





## Saint-Philippe

### **12 friches urbaines bâties en ORT**

dont :

11 friches d'habitat

1 friche commerciale

1 autre friche

# Friches urbaines bâties

Saint-Philippe  
Centre-Mare Longue-Est



1 Localisation des friches

■ Périmètre ORT



0

230 m



Sources : AGORAH - recensement friches urbaines 2025 Réalisation juin 2025

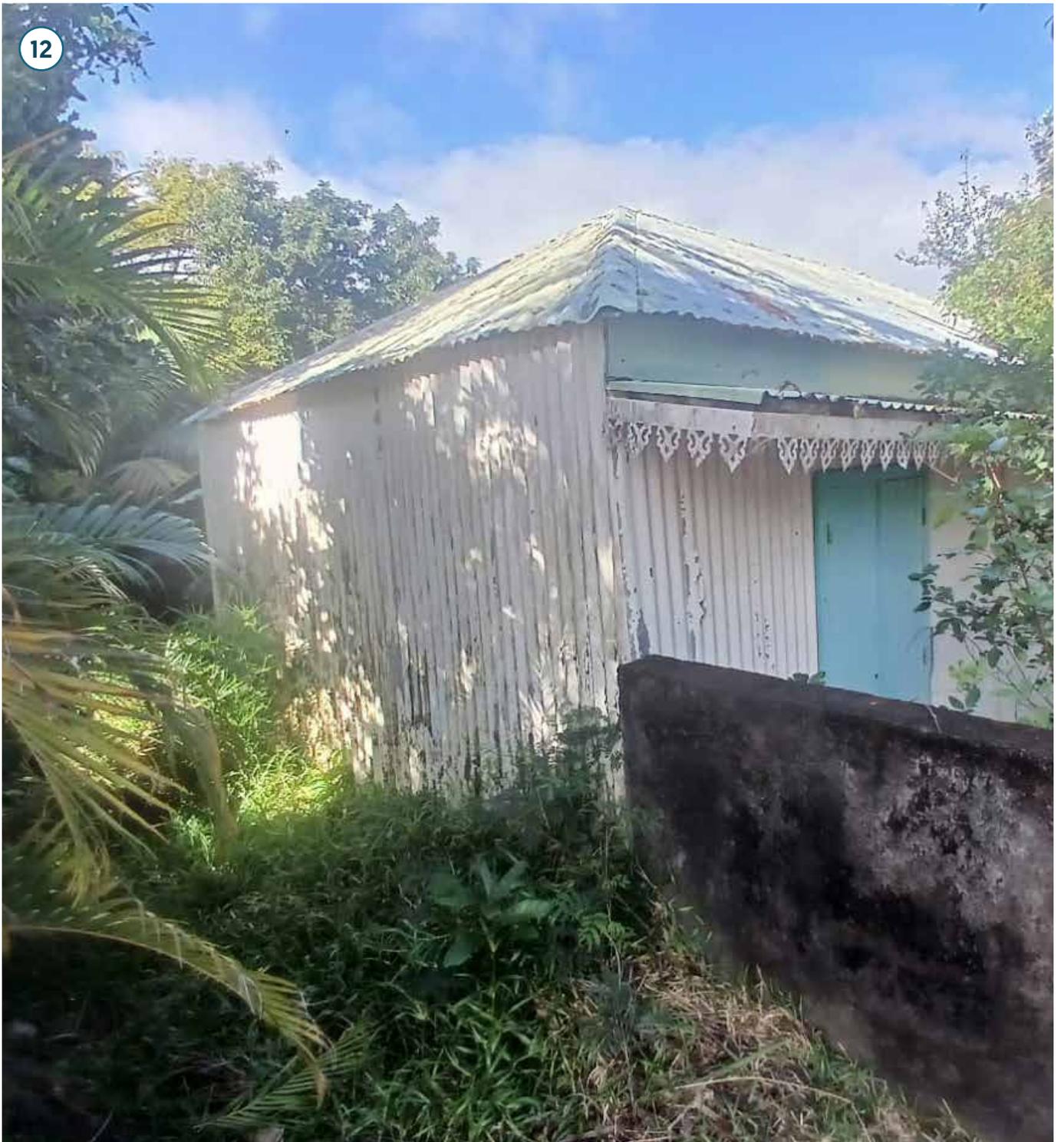
# Friches urbaines bâties

Saint-Philippe  
Basse Vallée

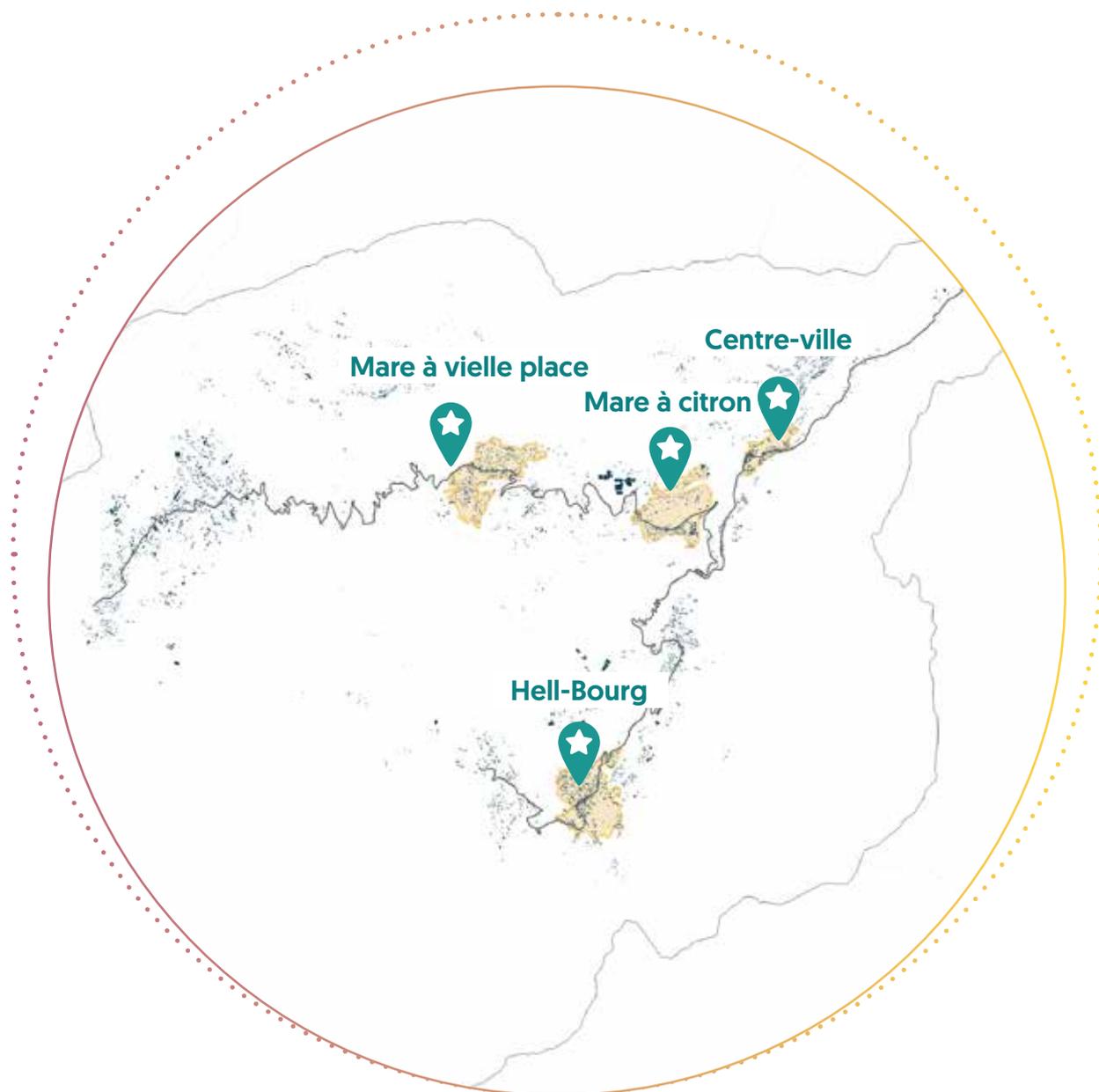


Sources : AGORAH - recensement friches urbaines 2025 Réalisation juin 2025.









Salazie

## 19 friches urbaines bâties en ORT

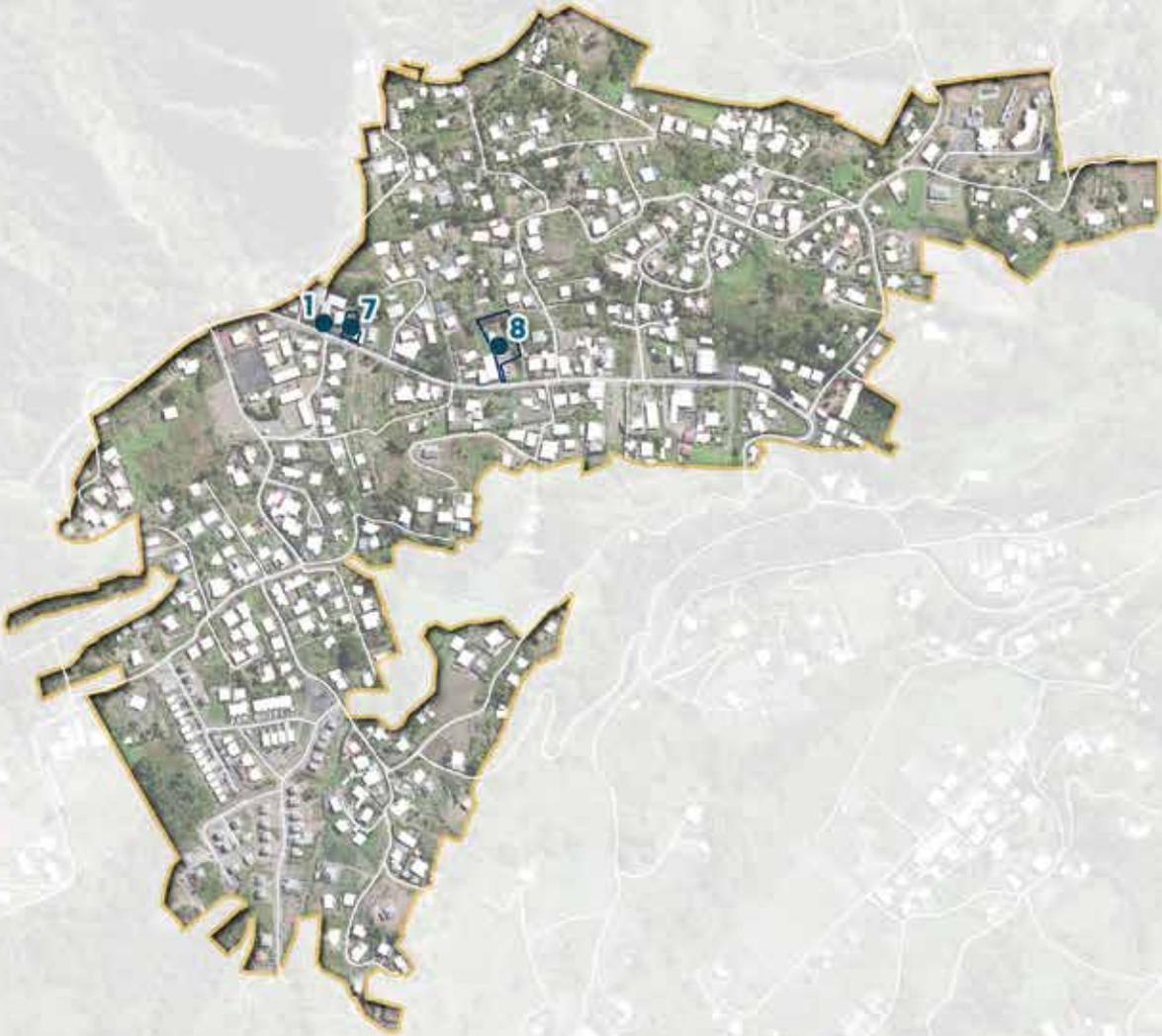
dont :

16 friches d'habitat

3 autres friches

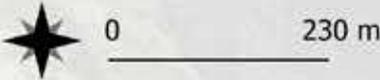
# Friches urbaines bâties

Salazie  
Mare à vieille place



 Localisation des friches

 Périmètre ORT



Sources : AGORAH - recensement friches urbaines 2025 Réalisation juin 2025

# Friches urbaines bâties

Salazie  
Centre ville Salazie



1 Localisation des friches

2 Périmètre ORT



Sources : AGORAH - recensement friches urbaines 2025 Réalisation juin 2025

# Friches urbaines bâties

Salazie  
Mare à Citrons



Sources : AGORAH - recensement friches urbaines 2025 Réalisation juin 2025

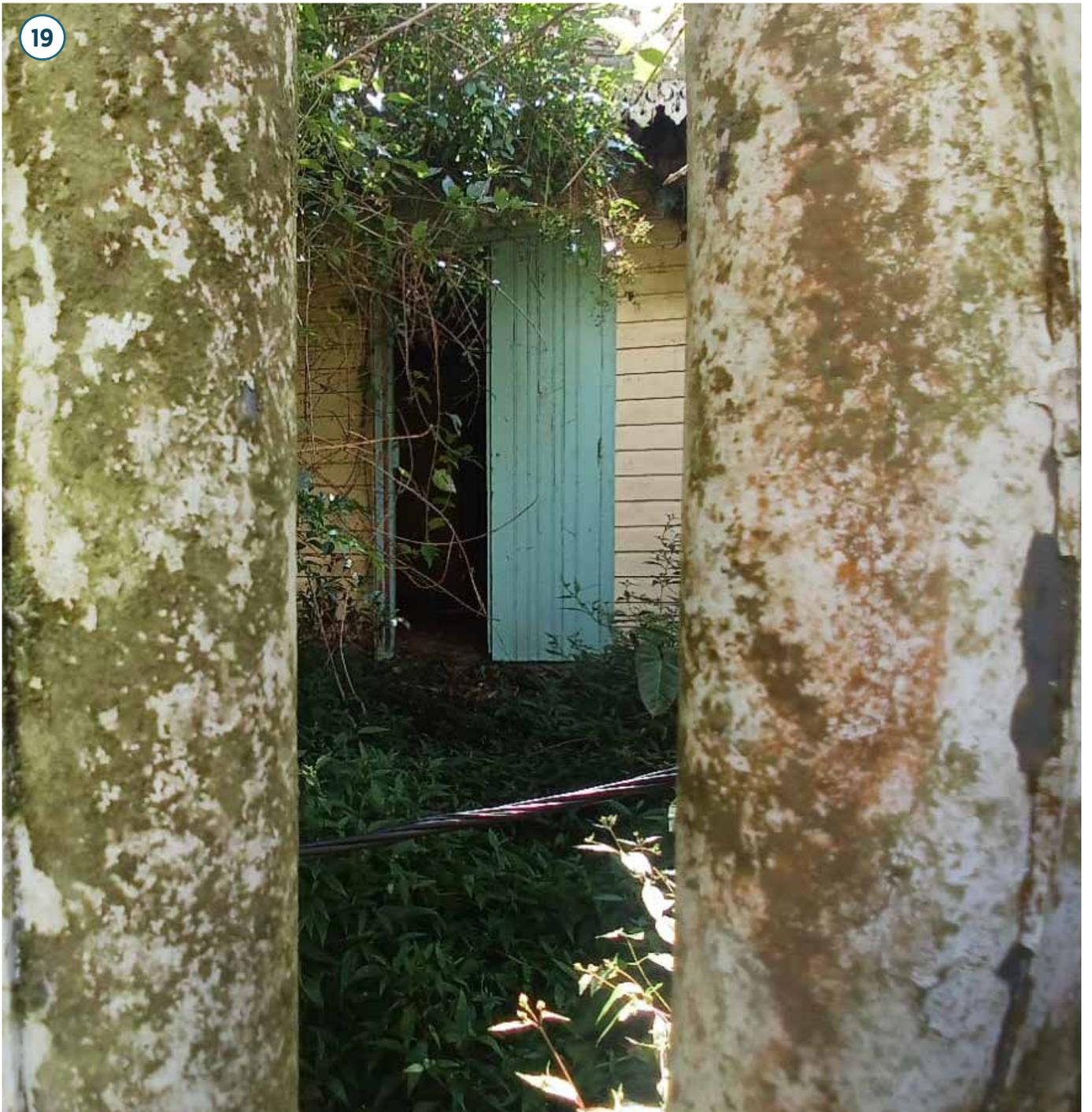
# Friches urbaines bâties

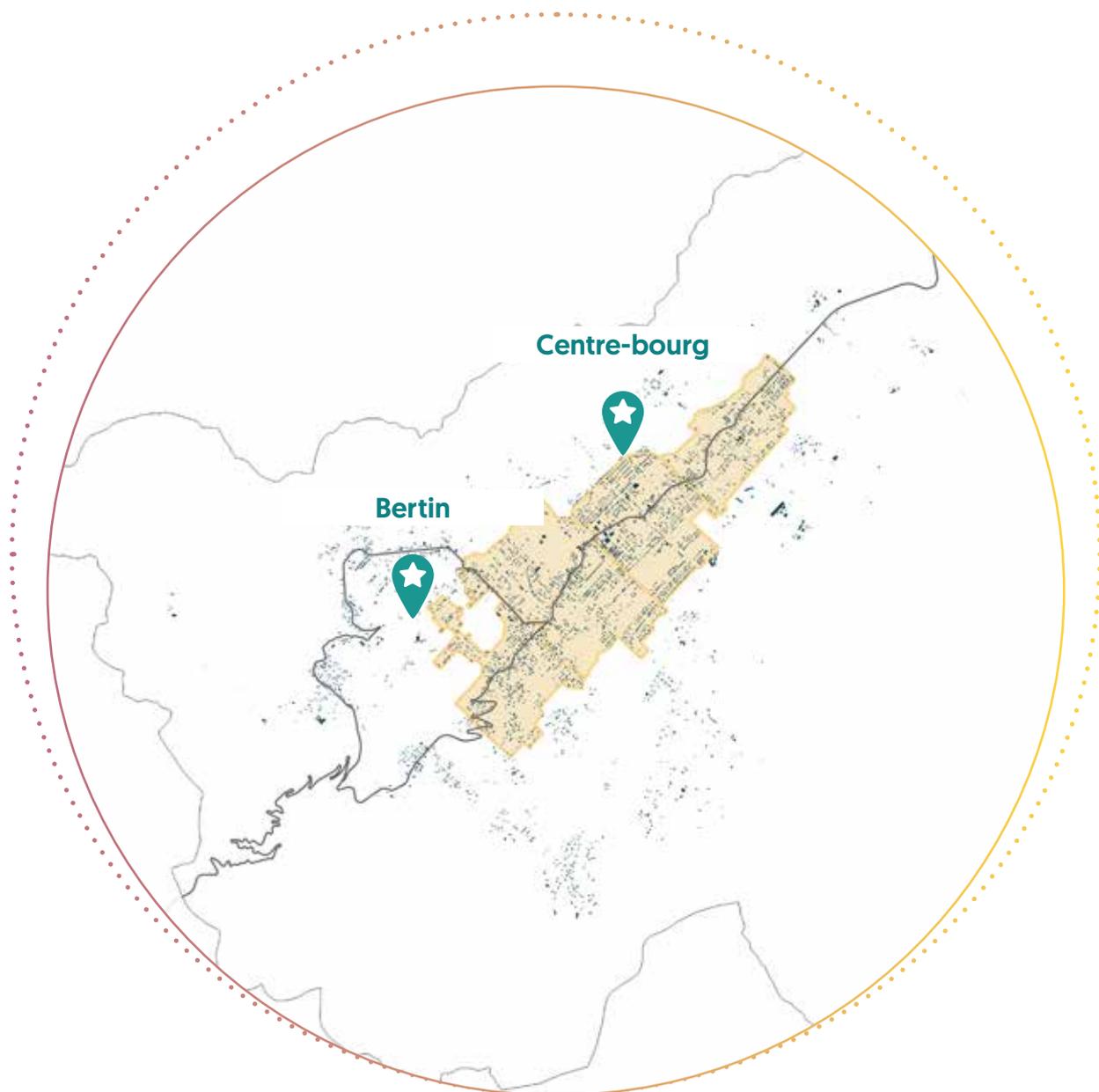
Salazie  
Hell-bourg











---

## La Plaine-des-Palmistes

---

### **43 friches urbaines bâties en ORT**

dont :

41 friches d'habitat

2 friches commerciales

# Friches urbaines bâties

Plaine-des-Palmistes  
Centre-bourg



Sources : AGORAH - recensement friches urbaines 2025 Réalisation juin 2025



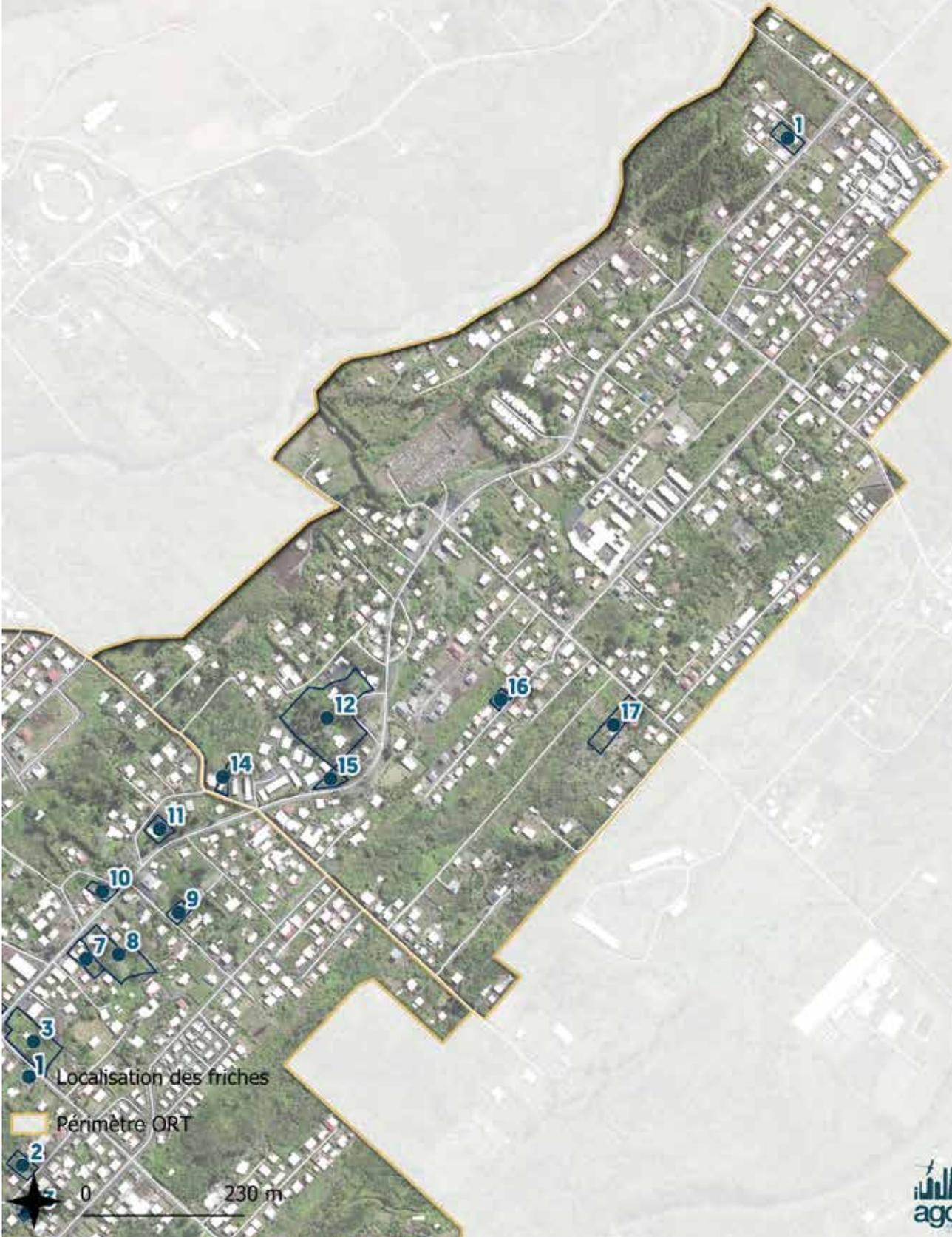
# Friches urbaines bâties

Plaine-des-Palmistes  
Bertin



# Friches urbaines bâties

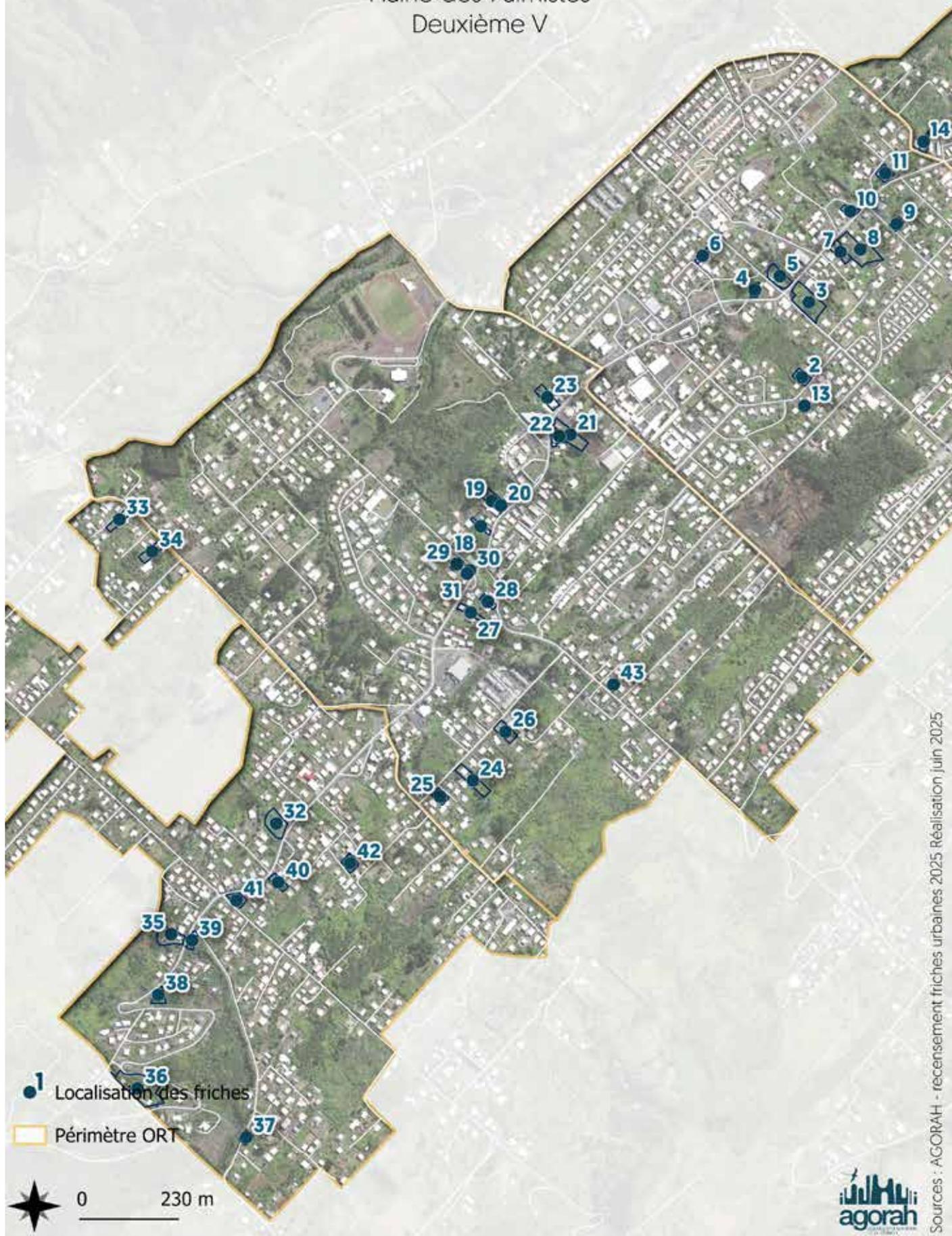
Plaine-des-Palmistes  
Premier Village

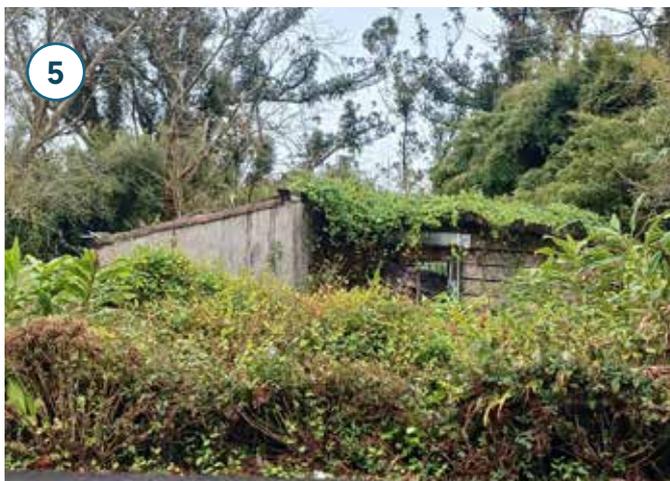


Sources : AGORAH - recensement friches urbaines 2025 Réalisation juin 2025

# Friches urbaines bâties

Plaine-des-Palmistes  
Deuxième V













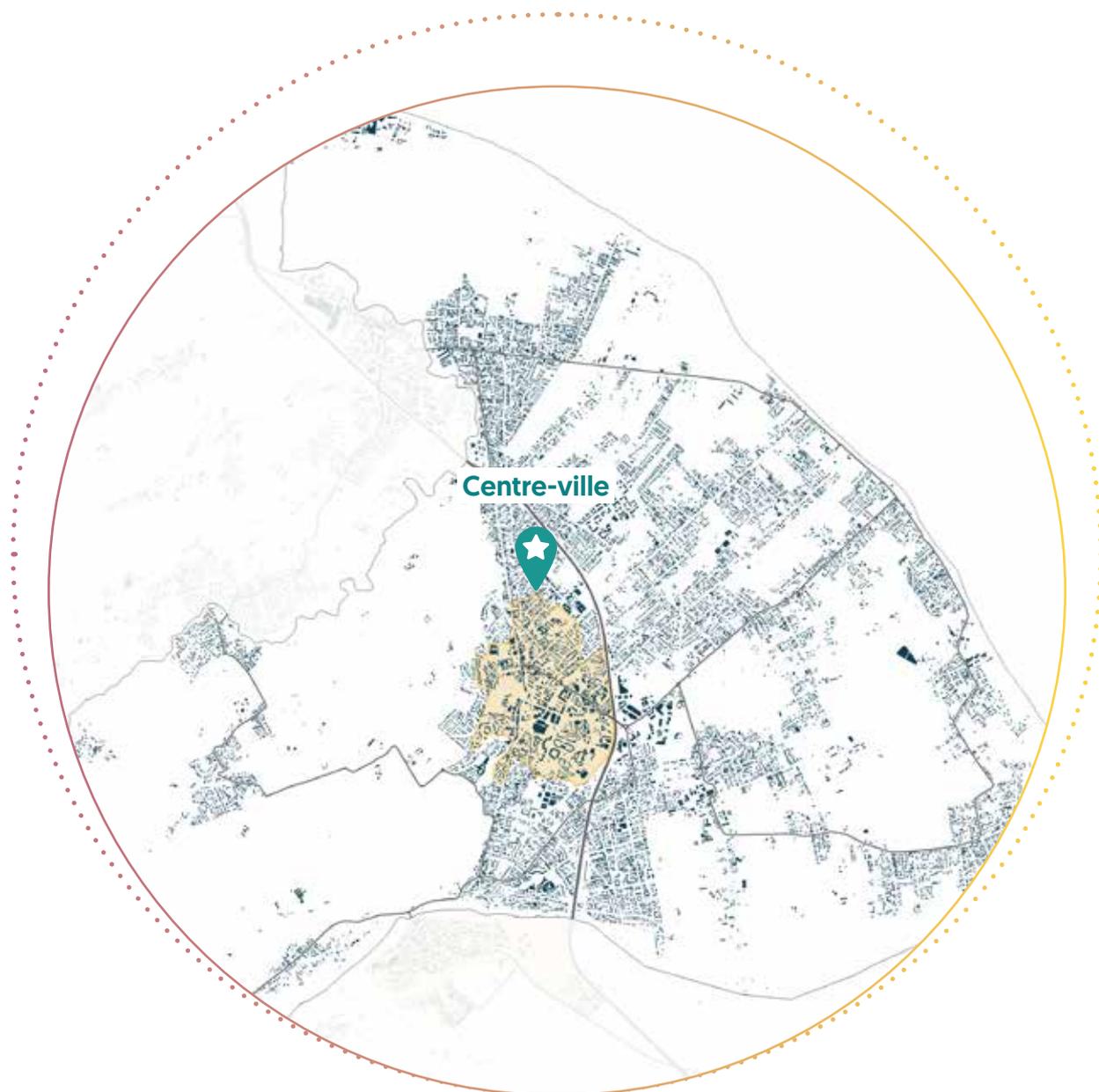
41



42







## Saint-André

### **15 friches urbaines bâties en ORT**

dont :

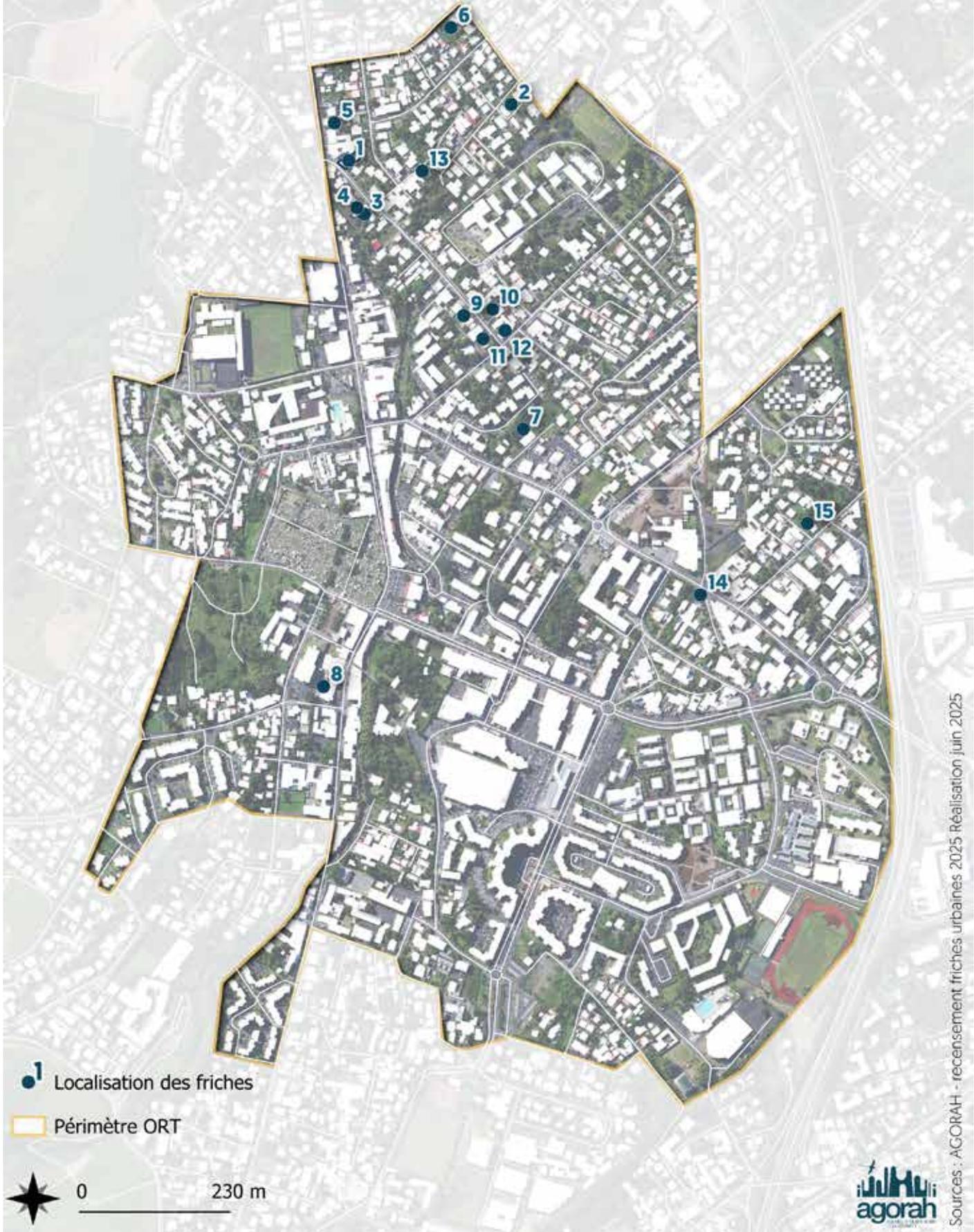
12 friches d'habitat

2 friches commerciales

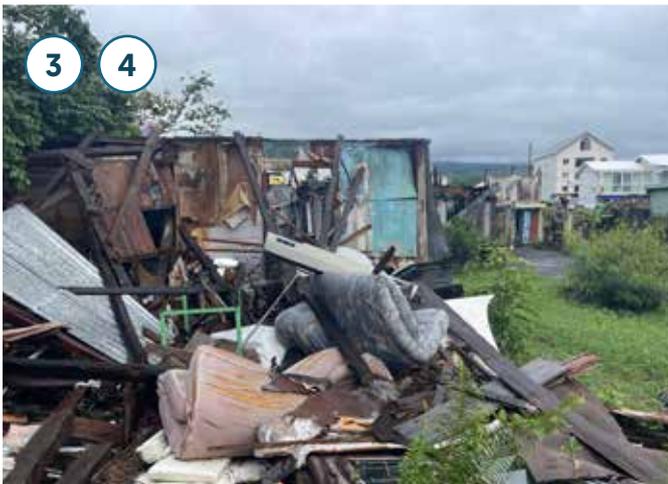
1 autre friche

# Friches urbaines bâties

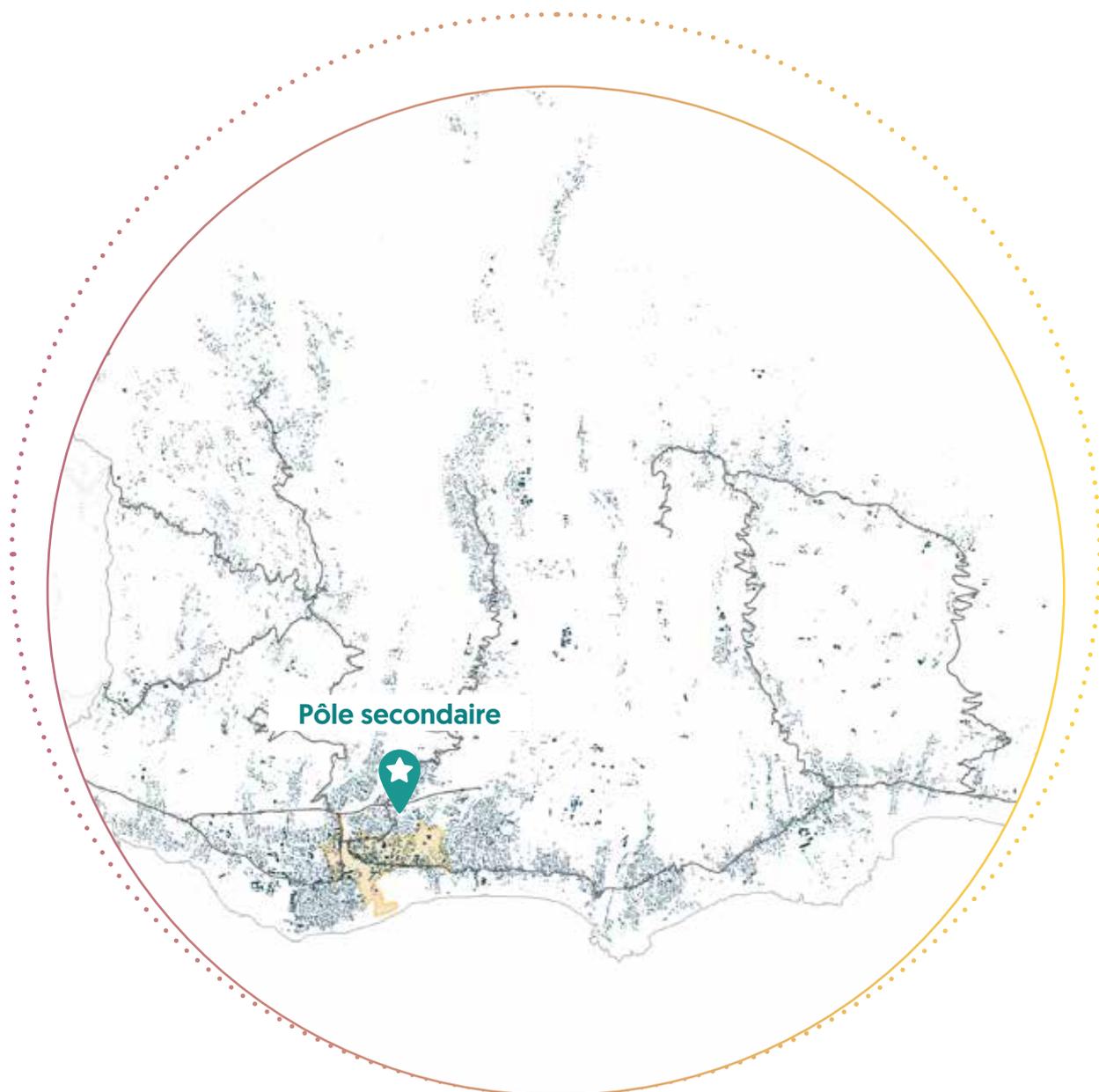
Saint-André  
Centre Ville Saint-André



Sources : AGORAH - recensement friches urbaines 2025 Réalisation juin 2025







## Saint-Joseph

### **26 friches urbaines bâties en ORT**

dont :

12 friches d'habitat

6 friches commerciales

8 autres friches

# Friches urbaines bâties

Saint-Joseph  
Pole secondaire Saint-Joseph



1 Localisation des friches

□ Périmètre ORT



Sources : AGORAH - recensement friches urbaines 2025 Réalisation juin 2025

1



2



3



4



5

6



7



8

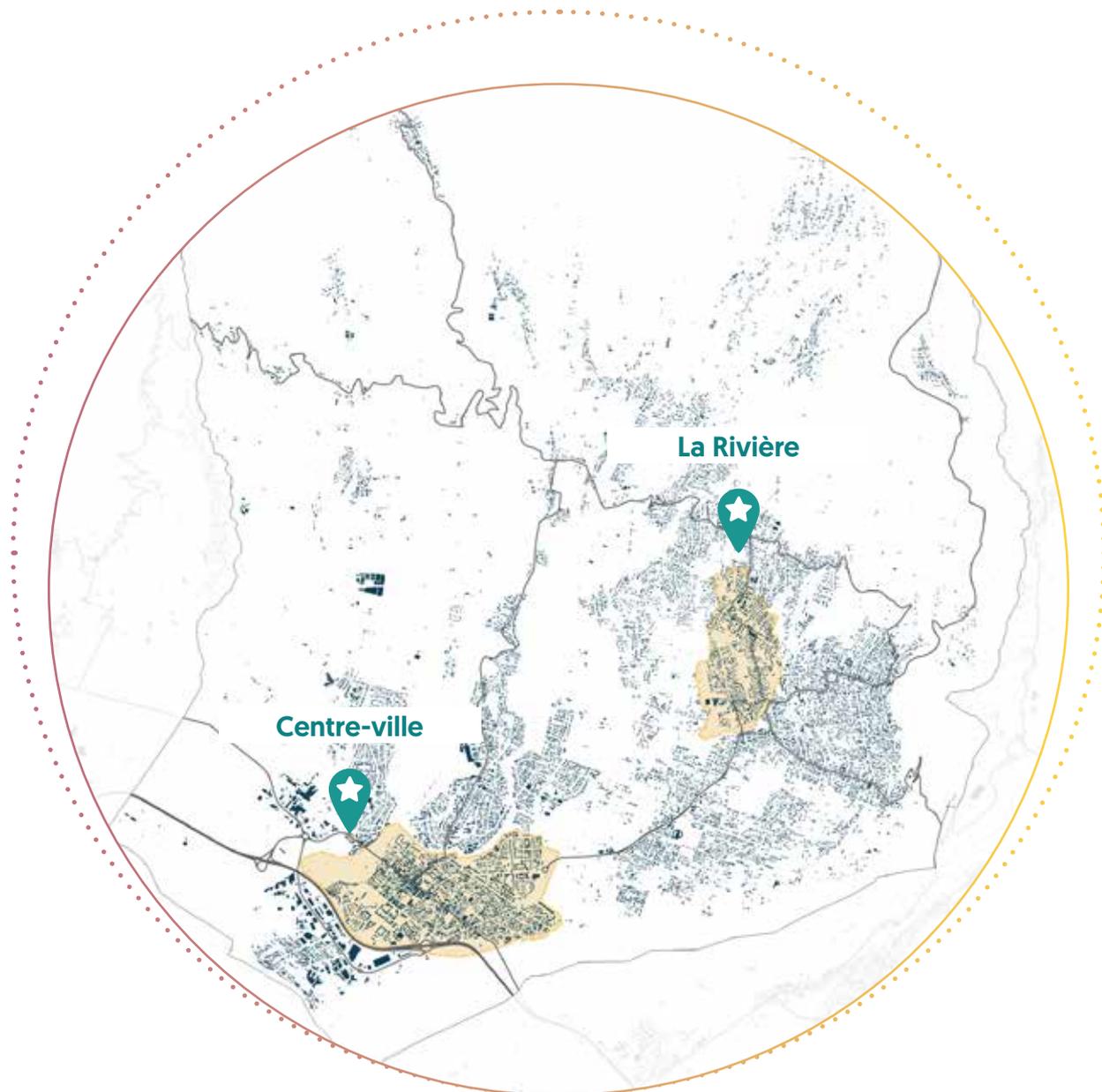


9









## Saint-Louis

### **39 friches urbaines bâties en ORT**

dont :

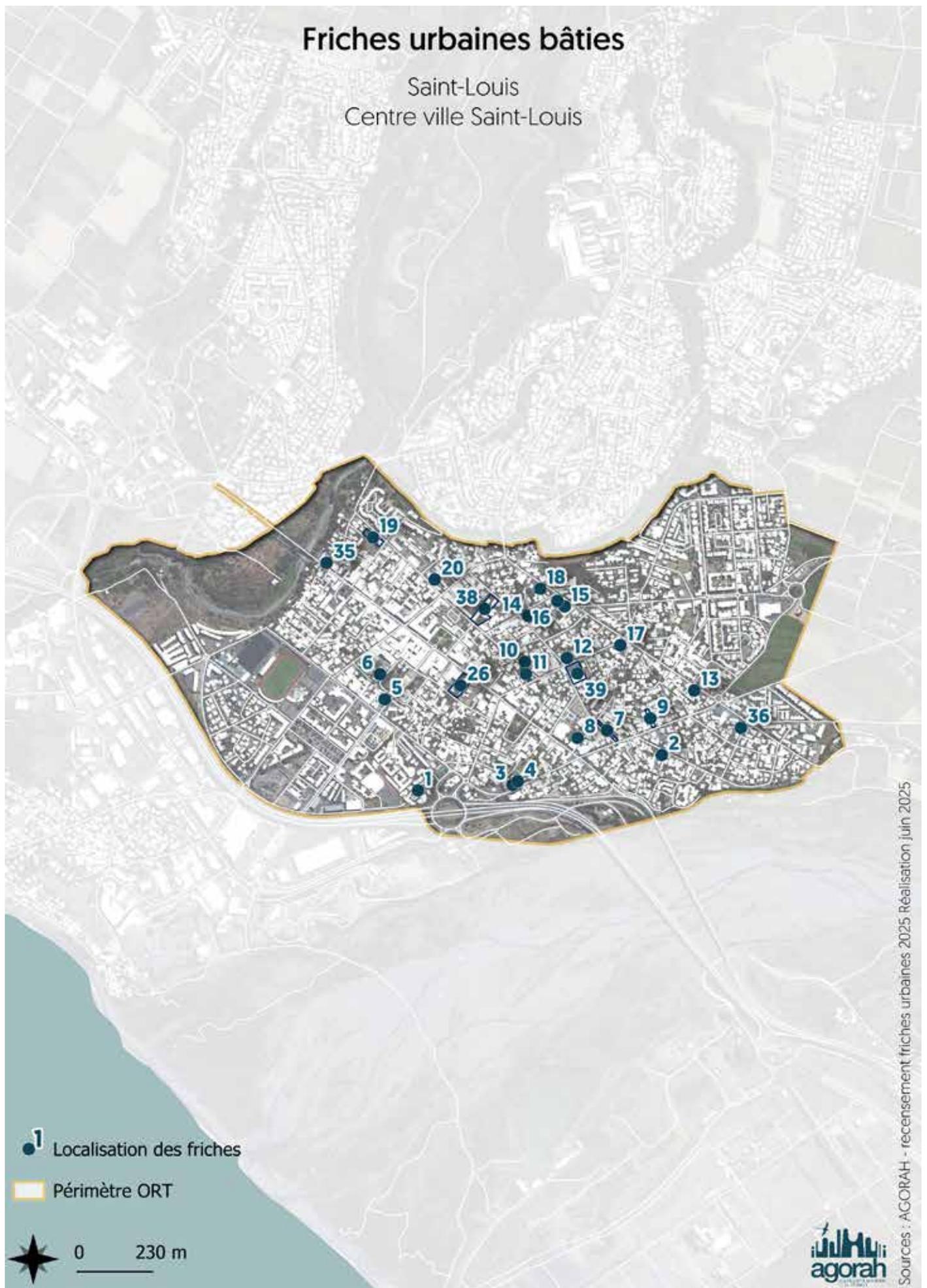
29 friches d'habitat

8 friches commerciales

2 autres friches

# Friches urbaines bâties

Saint-Louis  
Centre ville Saint-Louis



# Friches urbaines bâties

Saint-Louis  
La Rivière



1 Localisation des friches

□ Périmètre ORT



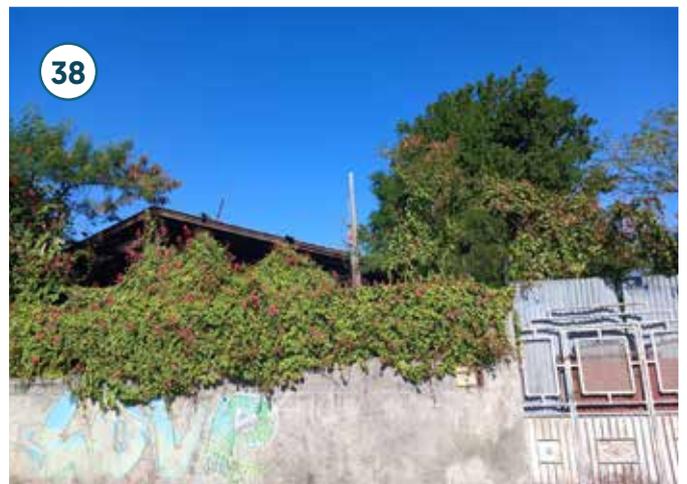
Sources : AGORAH - recensement friches urbaines 2025 Réalisation juin 2025

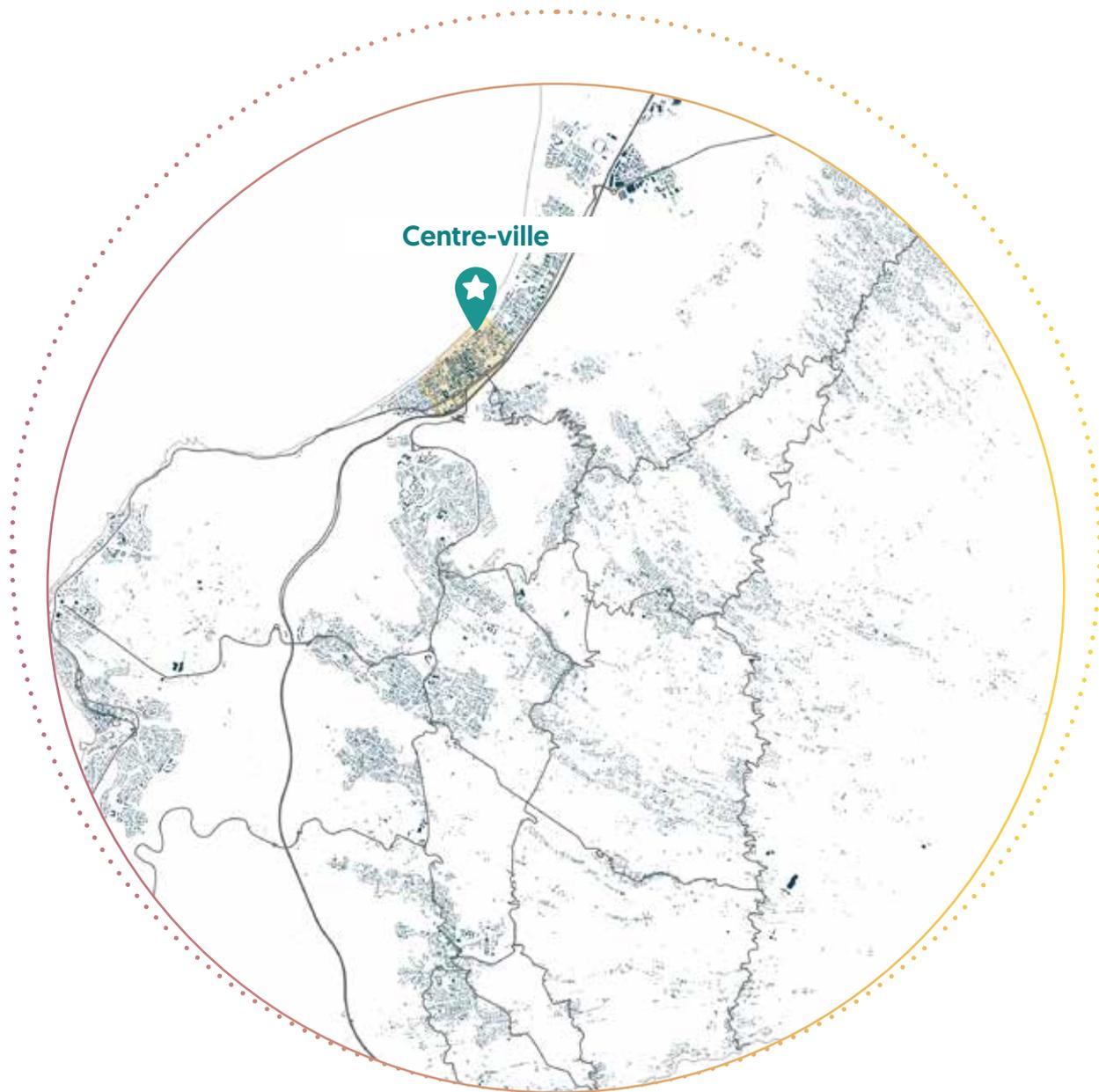












Centre-ville

## Saint-Paul

### **7 friches urbaines bâties en ORT**

dont :

5 friches d'habitat

2 autres friches

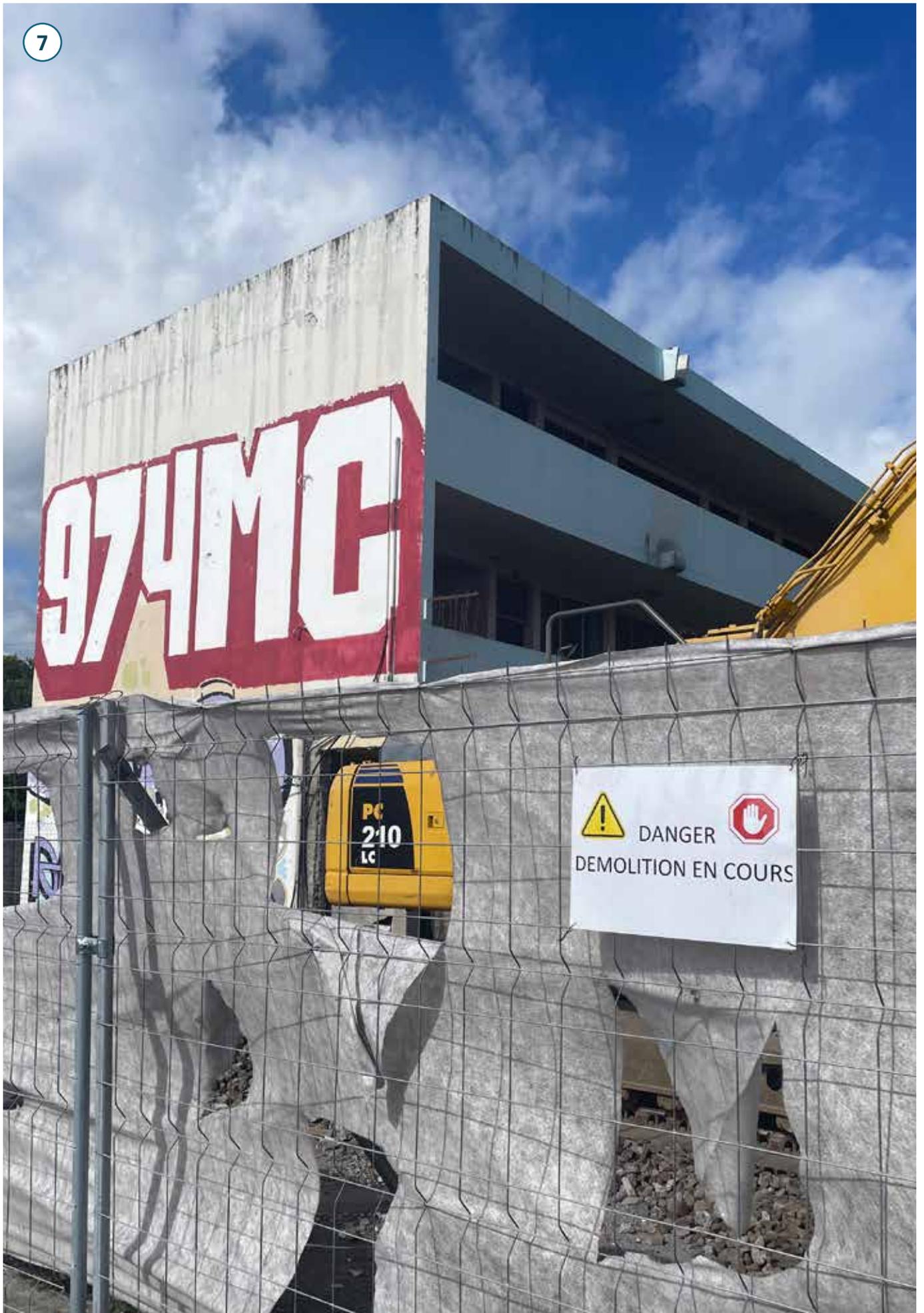
# Friches urbaines bâties

Saint-Paul  
Saint-Paul centre



Sources : AGORAH - recensement friches urbaines 2025 Réalisation juin 2025







## Saint-Pierre

### **43 friches urbaines bâties en ORT**

dont :

39 friches d'habitat

3 friches commerciales

# Friches urbaines bâties

Saint-Pierre  
Partie 1 Ravine Blanche - Centre ville



1 Localisation des friches

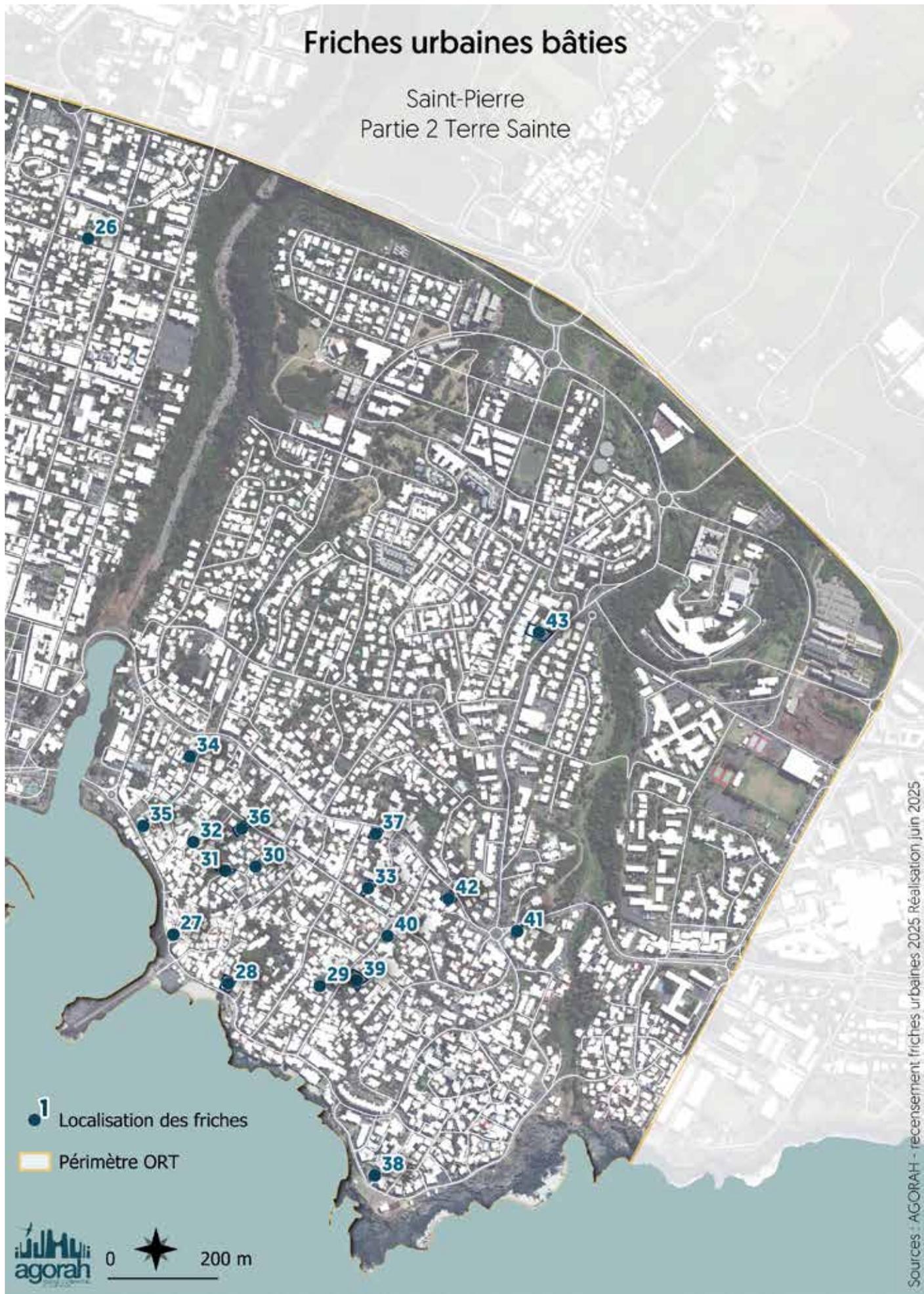
▭ Périmètre ORT



Sources : AGORAH - recensement friches urbaines 2025 Réalisation : Juin 2025

# Friches urbaines bâties

Saint-Pierre  
Partie 2 Terre Sainte













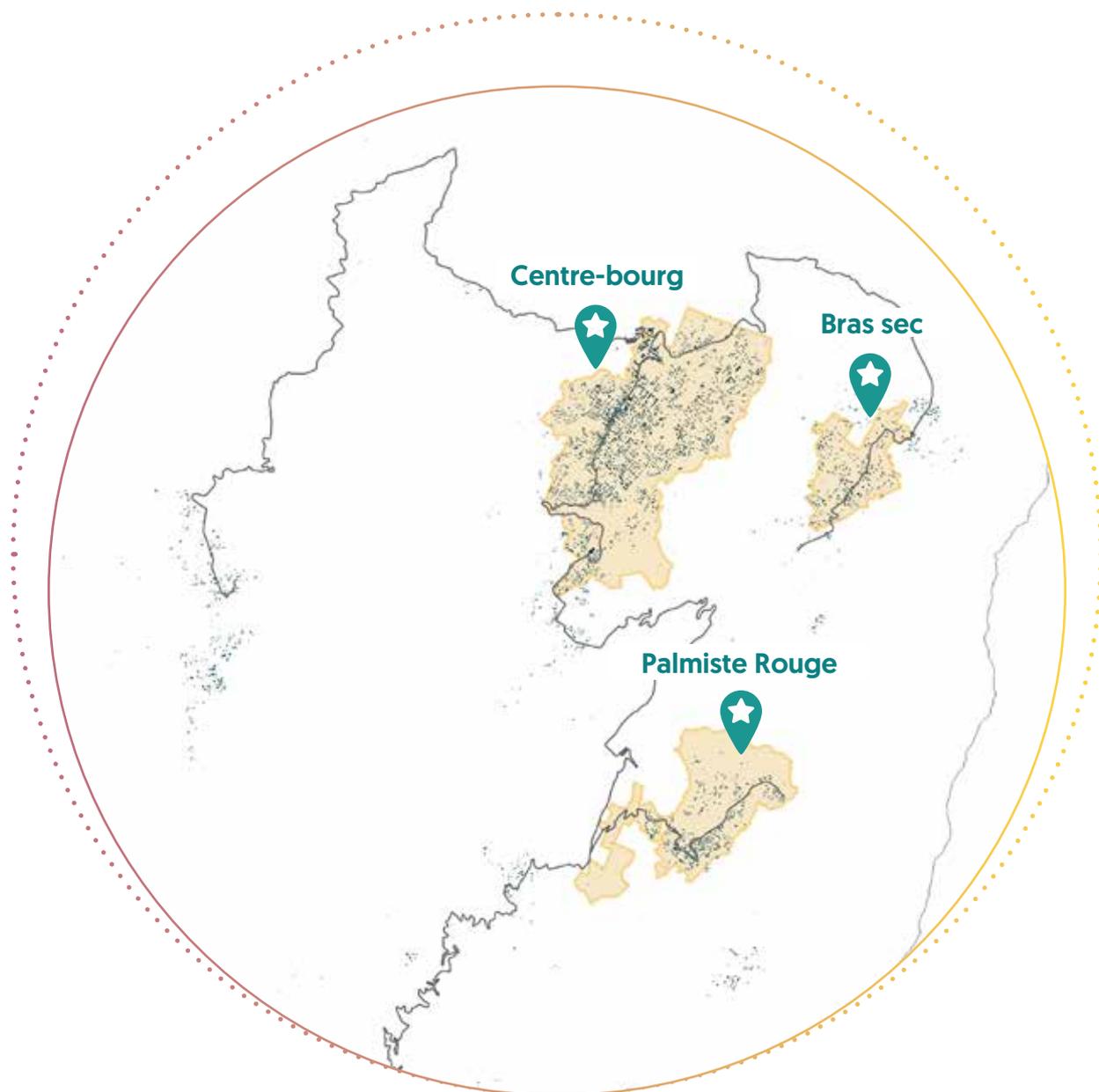


42



43





## Cilaos

### **32 friches urbaines bâties en ORT**

dont :

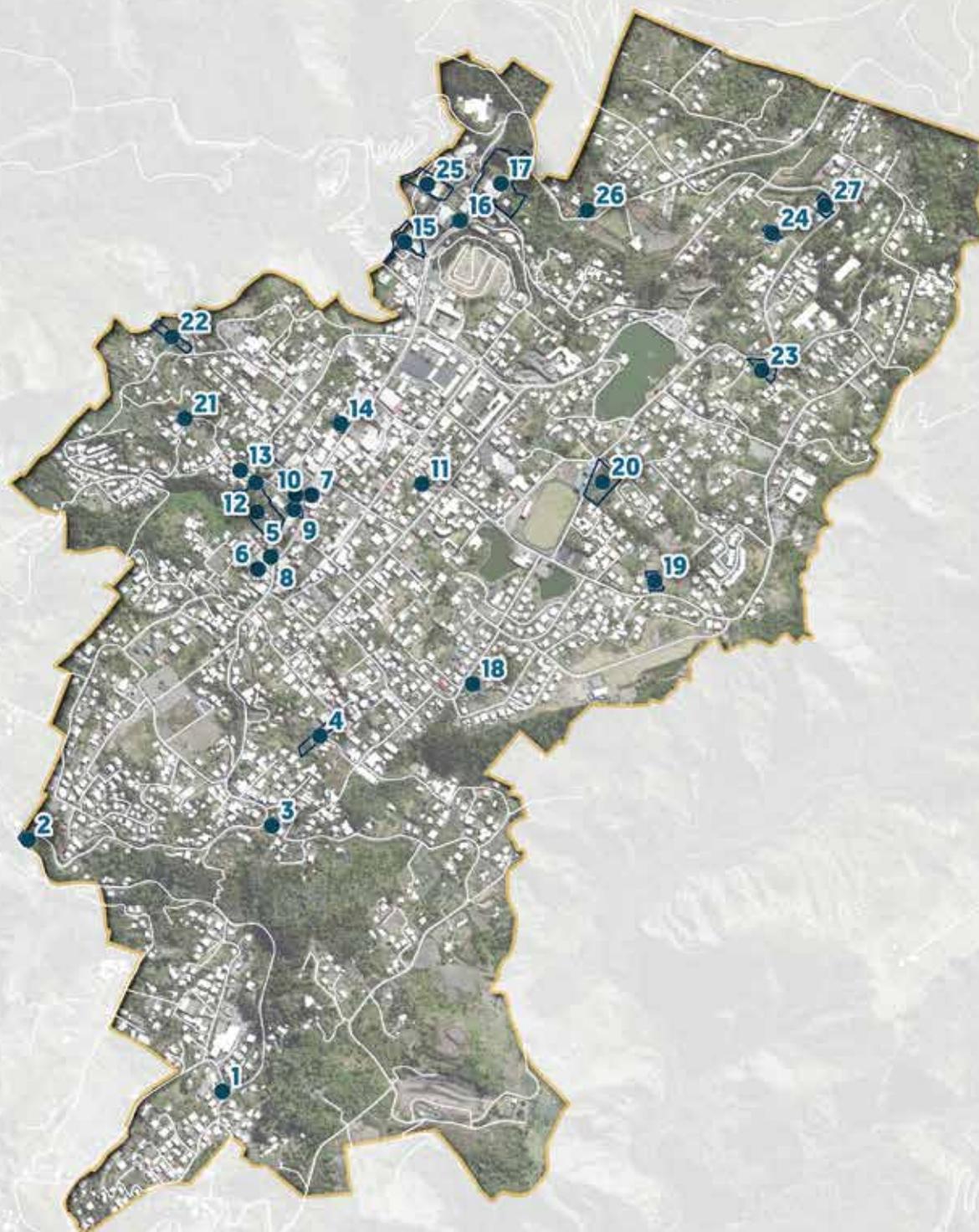
27 friches d'habitat

1 friches commerciales

6 autres friches

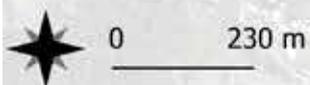
# Friches urbaines bâties

Cilaos  
Centre Bourg



1 Localisation des friches

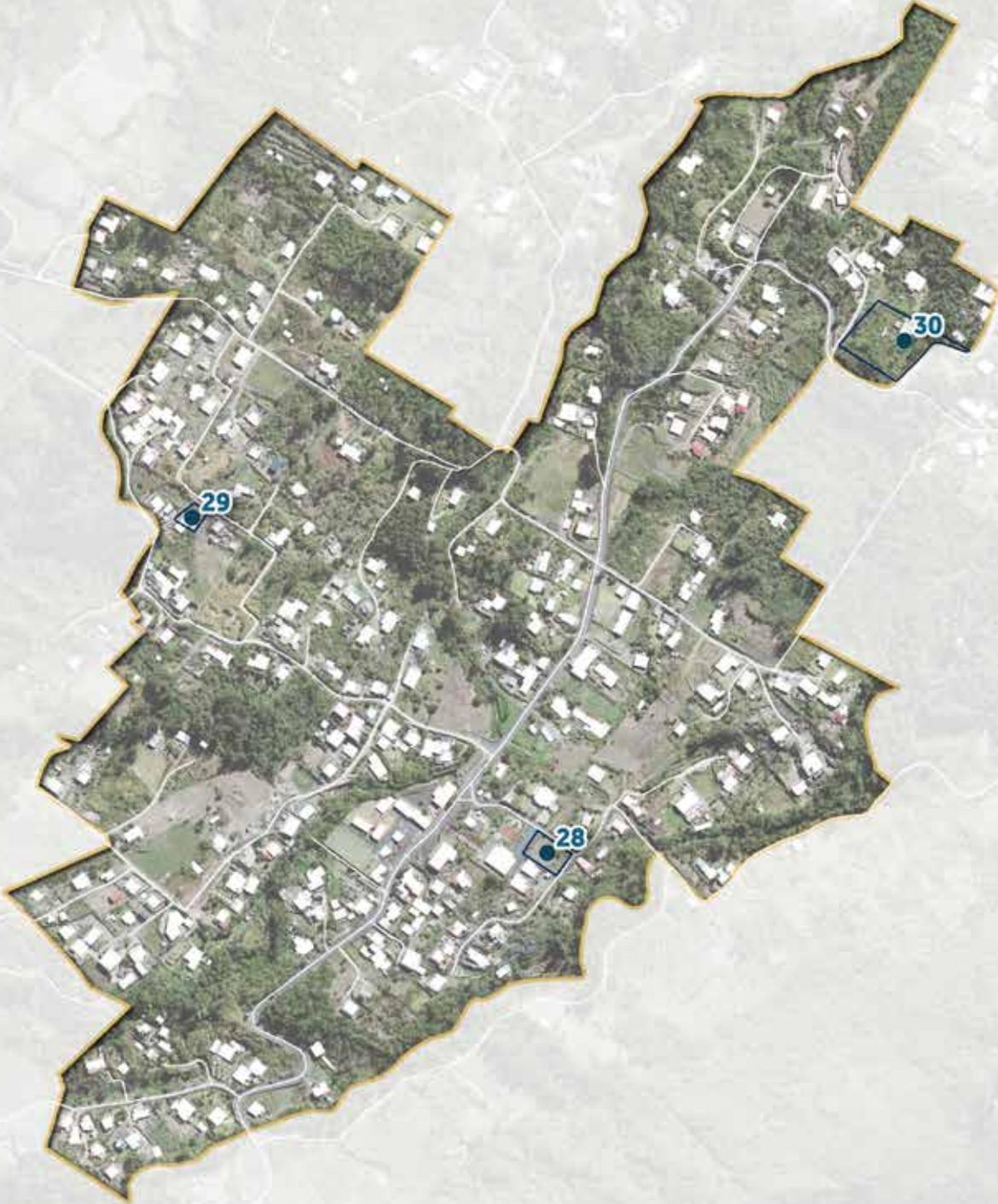
□ Périmètre ORT



Sources : AGORAH - recensement friches urbaines 2025 Réalisation juin 2025

# Friches urbaines bâties

Cilaos  
Bras Sec



Localisation des friches

Périmètre ORT



0

230 m



Sources : AGORAH - recensement friches urbaines 2025 Réalisation juin 2025

# Friches urbaines bâties

Cilaos  
Palmiste Rouge



 Localisation des friches

 Périmètre ORT

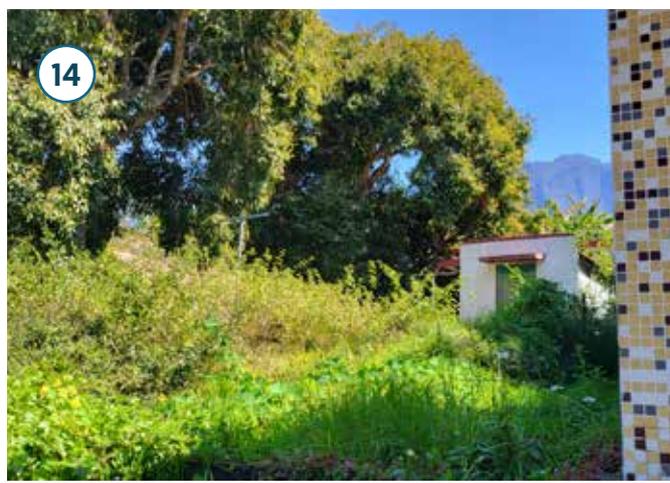


Sources : AGORAH - recensement friches urbaines 2025 Réalisation juin 2025

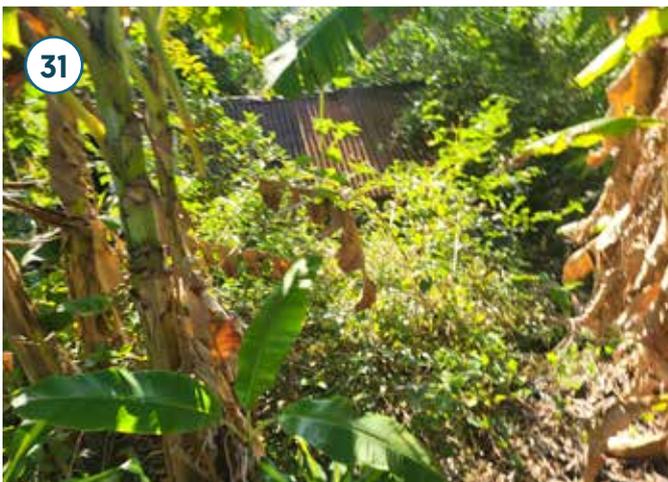


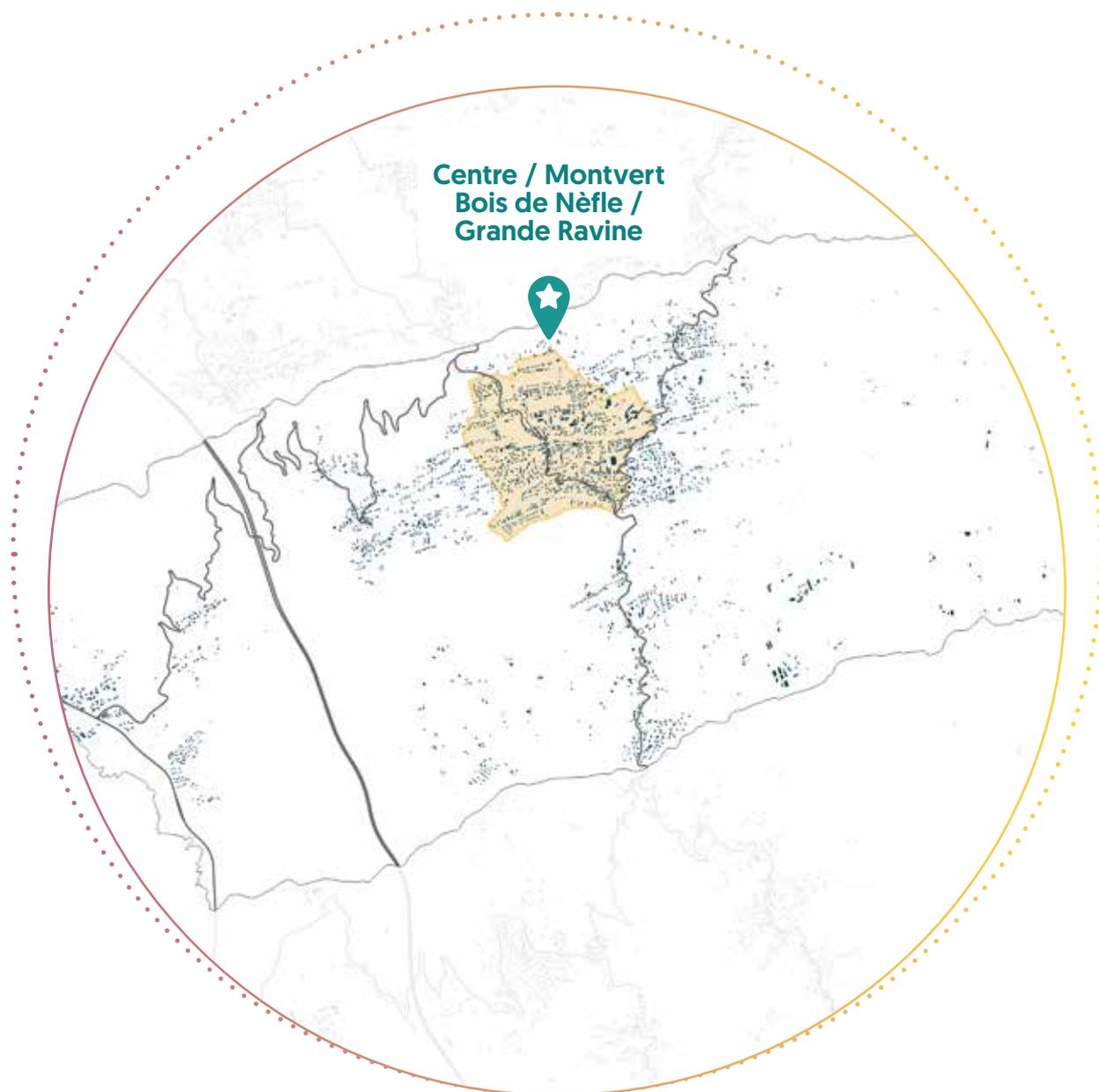
3











## Trois-Bassins

### **15 friches urbaines bâties en ORT**

dont :

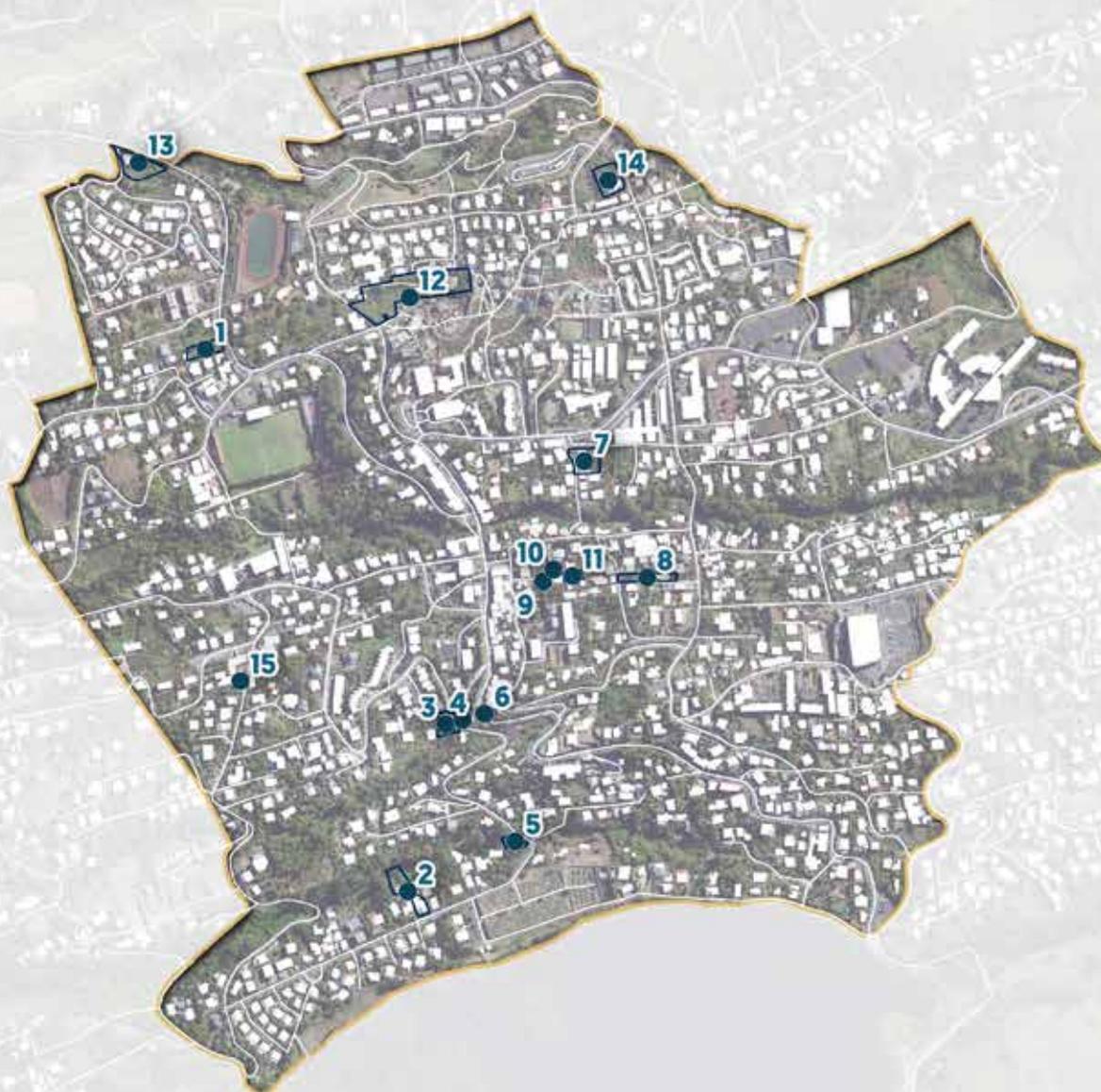
12 friches d'habitat

3 autres friches

# Friches urbaines bâties

Trois-Bassins

Centre - Montvert - Bois de Nèfles - Grande Ravine

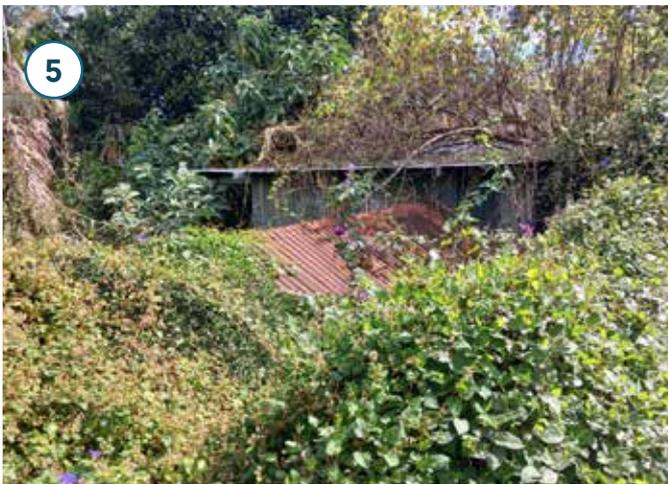


1 Localisation des friches

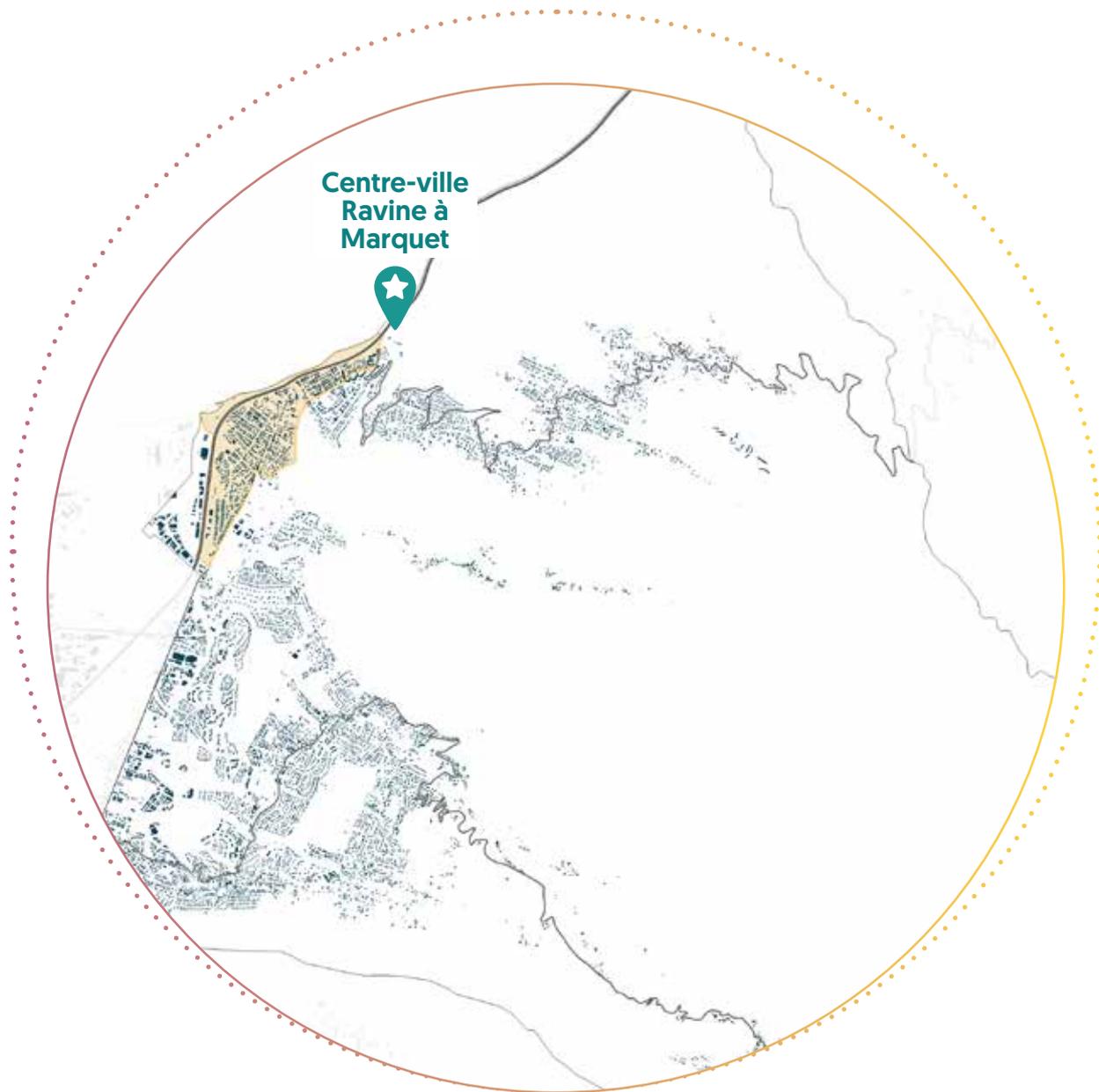
□ Périmètre ORT



Sources : AGORAH - recensement friches urbaines 2025 Réalisation juin 2025







Centre-ville  
Ravine à  
Marquet

---

## La Possession

---

**1 friche urbaine bâtie en ORT**

dont :

1 friche d'habitat

# Friches urbaines bâties

La Possession  
Centre ville / Ravine à Marquet



1





## AGORAH

agence d'urbanisme de La Réunion

2 rue d'Emmerez de Charmoy

CS 71062 - 97495 ST-DENIS CEDEX

0262 213 500

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

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

© 2025

