



OBSERVATOIRE RÉUNIONNAIS DE L'HABITAT ET DU FONCIER

Journée Nationale des données foncières
1^{er} juillet 2025

La genèse et la mise en œuvre de l'observatoire
sous l'angle de l'usage de la donnée foncière

AGORAH

agence d'urbanisme de
La Réunion

Emmanuelle SCHATZ

Chef de projet,
en charge de l'observatoire

Ludvik ALTHIERY

Chargé d'études /
Géomaticien





1 – MISE EN PLACE DE L'OBSERVATOIRE



UNE PHASE DE PRÉFIGURATION

**Préfiguration financée par la
DEAL Réunion dans le cadre
du PLOM**

**Pérennisation de
l'observatoire dans le
programme annuel
AGORAH**

2022

2023

2024 –



**Co-financement AFD pour
2024-2026**

RÉPONDRE À LA LOI CLIMAT & RÉSILIENCE

Renforcement du besoin d'**observation du foncier** dans le cadre des politiques d'habitat

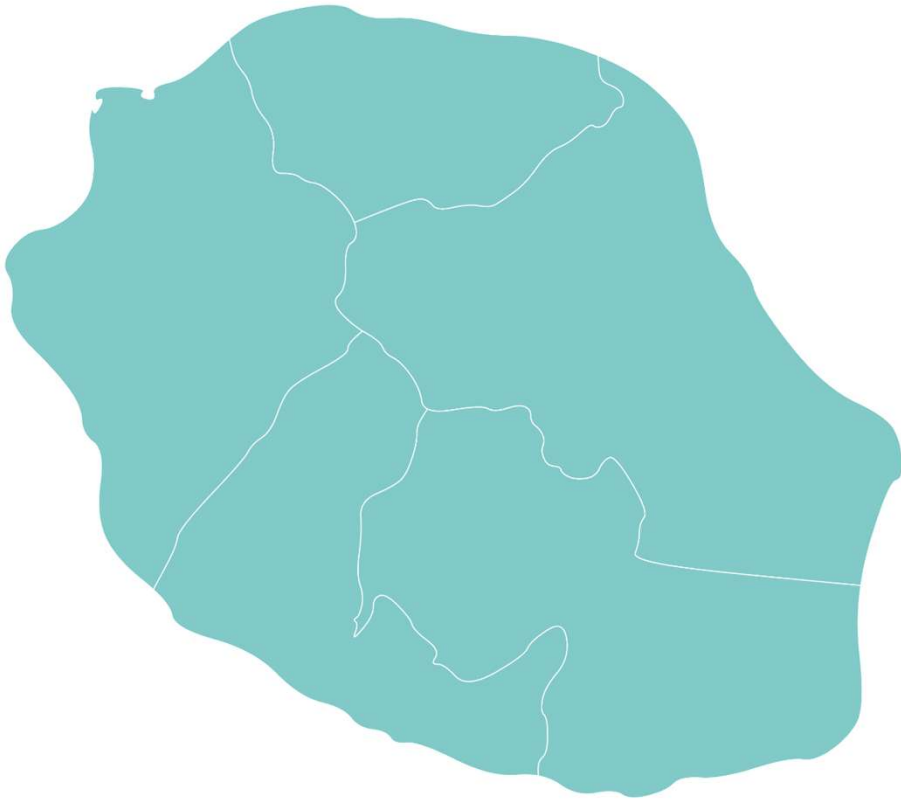
Article 205 du Titre V "Se loger" de la LCR votée le 22 août 2021 modifiant l'Article L.302-1 du CCH relatif aux PLH

Décret d'application publié le 12 octobre 2022

- **Observatoire régional ayant pour objectifs :**
 - **De produire de la connaissance à l'échelle régionale**
 - **D'alimenter les intercommunalités pour leur OHF dans le cadre des PLH**



L'AGORAH, UNE AGENCE À L'ÉCHELLE RÉGIONALE



- ▶ Une agence d'urbanisme à l'échelle de l'île, comme les autres agences des DROM
- ▶ Regroupant 5 EPCI => 5 Programmes locaux de l'habitat (PLH)
- ▶ Membres du CA : Région, Etat, Département, EPCI

L'AGORAH, UN RÔLE D'OBSERVATION DU TERRITOIRE



UN OBSERVATOIRE = UNE MÉTHODOLOGIE PARTENARIALE

2022 : Rencontres
bilatérales : **DEAL,**
EPCI, EPF, bailleurs
sociaux

Nov 2023 : Comité
technique n°1 :
restitution des
premiers travaux

Février 2025 : Comité
technique n°2 :
actualisation / nouvelles
investigations

2022

2023

2024 –

Octobre 2022 :
Séance de travail
partenarial pour
définir les sujets

Octobre 2024 :
Publication du
rapport + tableaux
de bord

Mai 2025 : Matinée
sur le recyclage
foncier

+ **communes**

➤ **Un observatoire est avant tout de l'animation d'un réseau de partenaires**

LES SUJETS RETENUS

- La dynamique de construction
- Les logements aidés
- Les logements vacants
- La mobilisation du foncier
- La densité de logements
- Le foncier mutable
- Les friches urbaines

➤ En fonction des besoins de connaissances des partenaires et des données disponibles





2 – FOCUS SUR LES DONNÉES FONCIÈRES



QUELQUES BASES DE DONNÉES UTILISÉES

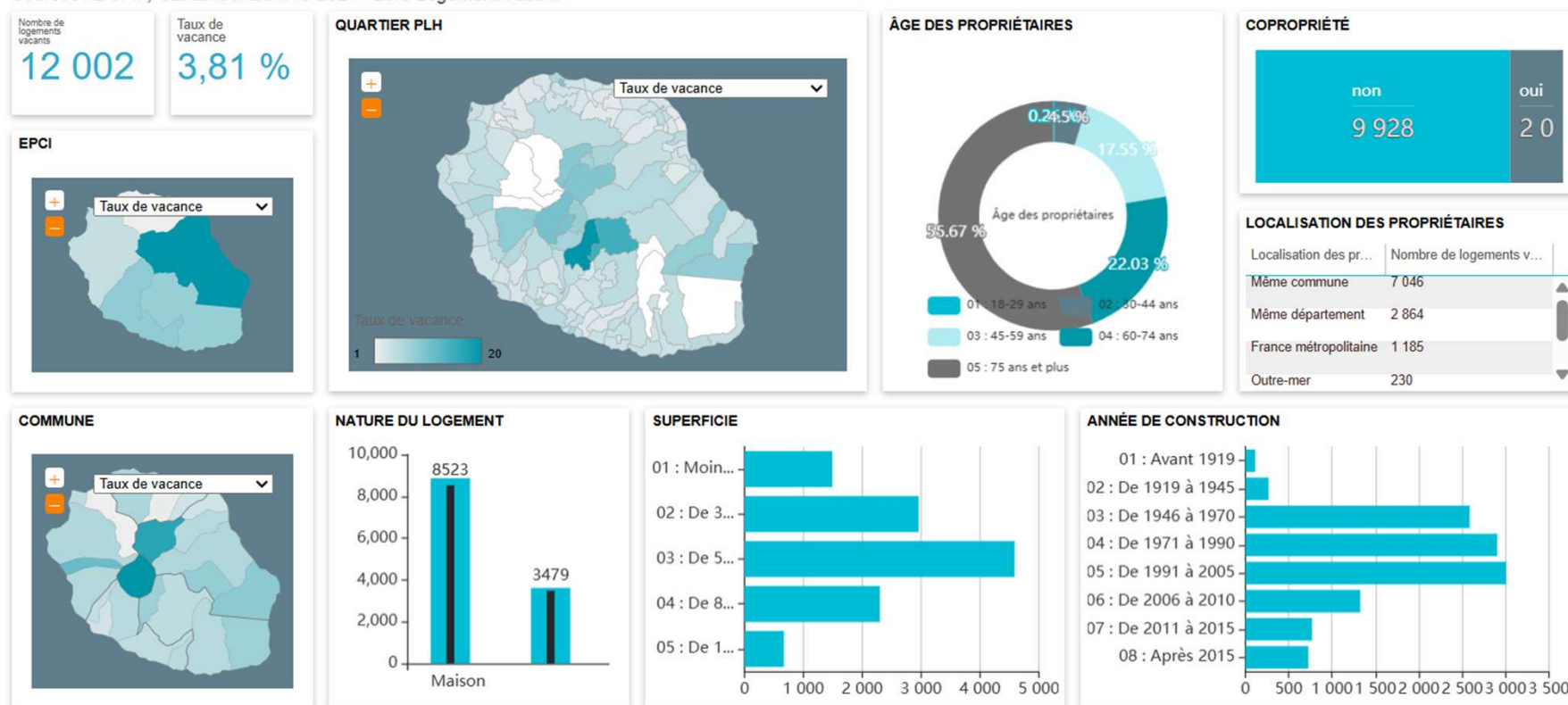
- **SITADEL (Etat)**
- **Opérations financées, RPLS, OPS, SNE (Etat / DEAL Réunion)**
- **DV3F (DGFiP / CEREMA)**
- **LOVAC via Zéro logement vacant (DGFiP / CEREMA)**
- **Cadastre (DGFiP) / Fichiers Fonciers (DGFiP / CEREMA)**
- **Recensement population (Insee)**
- **BD Topo (IGN)**
- **PLU (Géoportail / communes)**



TABLEAU DE BORD INTERACTIF : ÉCHELLE DES QUARTIERS PLH

Logements privés vacants depuis au moins 2 ans en 2024

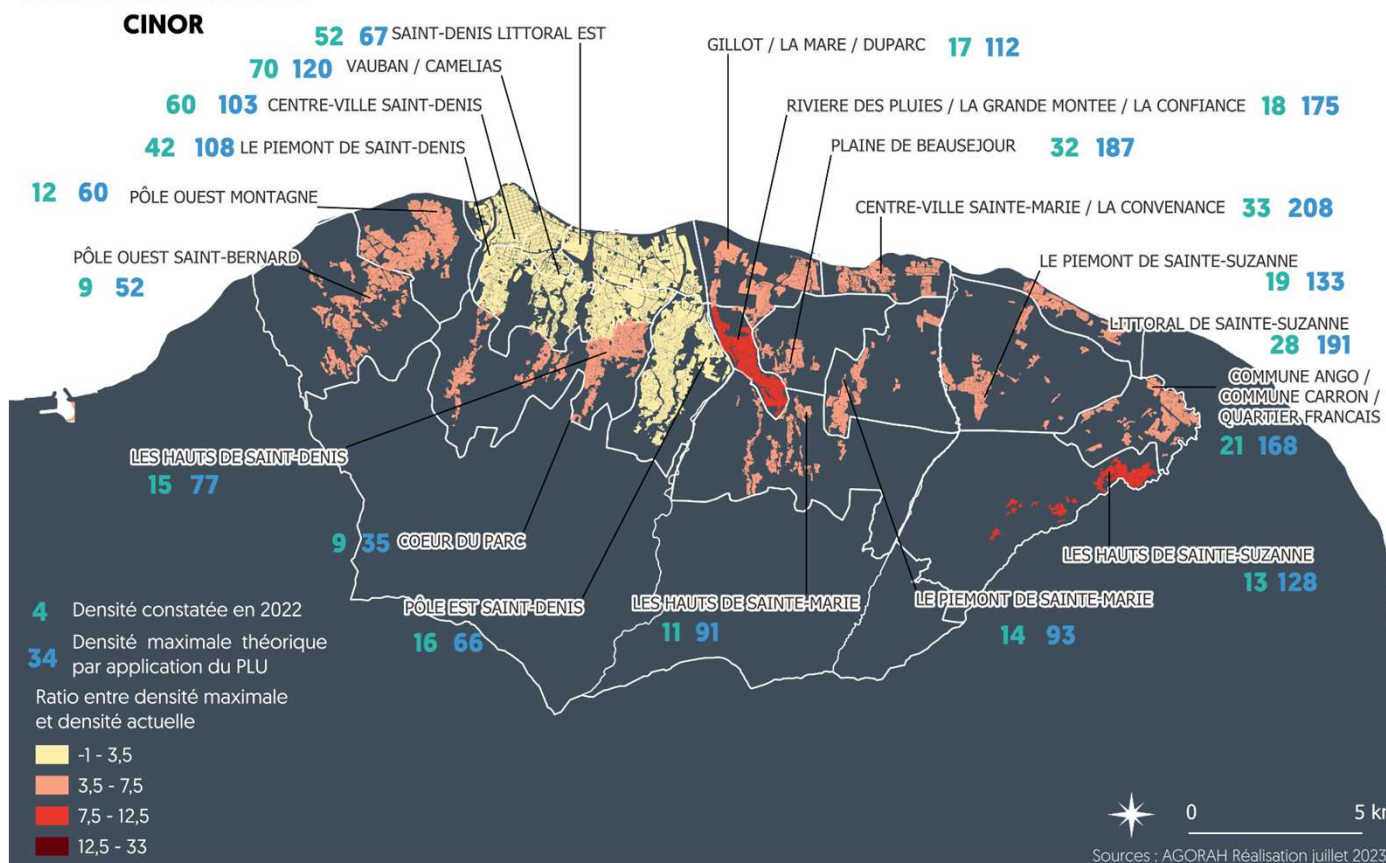
Sources : DGFIP, CEREMA / LOVAC 2024 - Zéro Logement Vacant



https://peigeo.re/dashboard/Logements_prives_vacants/Logements_prives_vacants.html

OUTIL D'AIDE À LA DÉCISION RELATIF AUX QUESTIONS DE DENSIFICATION DES ESPACES DÉJÀ URBANISÉS

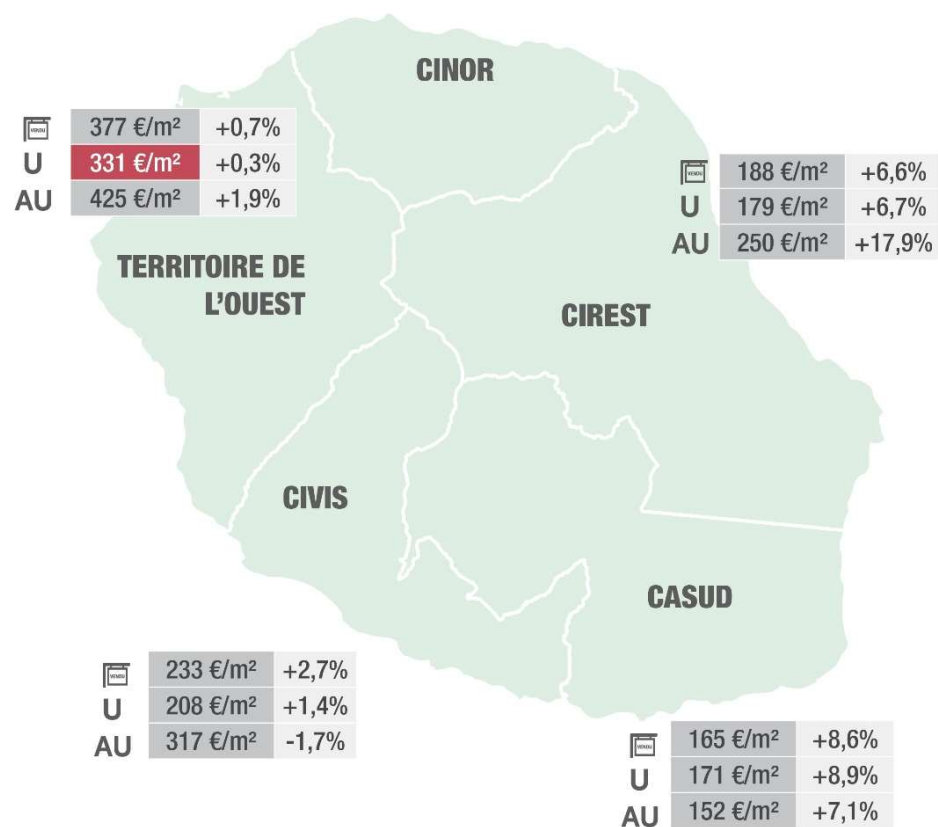
Secteurs sous densifiés
selon l'application des
documents d'urbanisme



CROISEMENT DE DONNÉES : PRIX DES TAB ET ZONAGES

Prix du foncier
entre 2018-2022

	430 €/m ²	+8,1%
U	315 €/m ²	+2,7%
AU	430 €/m ²	+15,8%

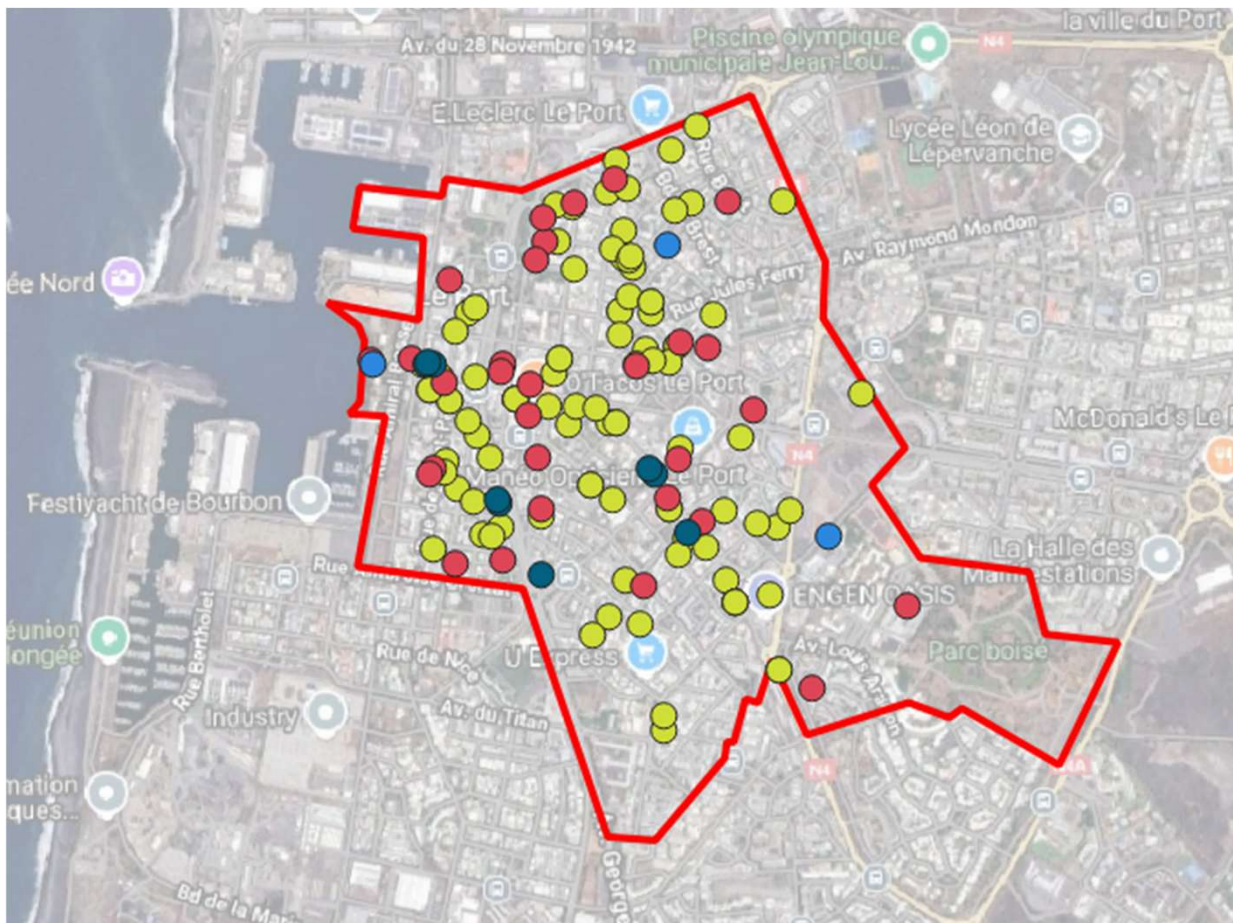


QUELQUES DIFFICULTÉS / LIMITES DES DONNÉES NATIONALES

- **Actualisation** de la donnée dans des territoires qui évoluent rapidement
- Limites du découpage cadastral
- Limites des **données fiscales (informel)**
- Certaines données non disponibles à La Réunion / dans les DROM



CRÉATION DE DONNÉES LOCALES : EXPÉRIMENTATION D'UN INVENTAIRE DES FRICHES URBAINES



Périmètre d'exploration :
Périmètre ORT

Pré-repérage :

- Permis de démolir (SITADEL, janvier 2025)
- Logements privés vacants depuis 2 ans au 01/01/2024 (Zéro logement vacant / LOVAC)
- Projets financés par le fond vert (Cartofriches)
- Friches recensées par la mairie en 2024 (PLH TCO)

- friche
- PD
- ZLV
- friche_mairie

**WORK IN
PROGRESS**

EXEMPLES DE FRICHES SPÉCIFIQUES : LES « BOUTIK SINOI »



RETROUVER PLUS D'INFORMATIONS



AGORAH, agence d'urbanisme de La Réunion

AGENCE ▾

NOS PRODUCTIONS ▾

OBSERVATOIRES ▾

ACTUALITÉS



OBSERVATOIRE DE L'HABITAT ET DU FONCIER (OHF)

L'Observatoire régional de l'habitat et du foncier, piloté par l'AGORAH, a été lancé en 2023. Il propose **un regard croisé entre les enjeux de production de logements et de mobilisation du foncier à l'aune de l'objectif du Zéro Artificialisation Nette (ZAN)** imposé par la Loi Climat & Résilience.

Chiffres clés

6300

logements autorisés en moyenne par an entre 2020 et 2024

60%

des logements autorisés entre 2020 et 2024 se situent sur des parcelles à l'intérieur de la tache urbaine

12000

logements privés déclarés vacants depuis au moins deux ans à La Réunion

<https://www.agorah.com/index.php/observatoire-de-lhabitat-et-du-foncier-ohf/>

RAPPORT DES PREMIERS RÉSULTATS A TÉLÉCHARGER


PRÉFET
DE LA RÉUNION
*Liberté
Égalité
Fraternité*


agorah
LABORATOIRE D'AMÉNAGEMENT



<https://www.agorah.com/upload/habitat/2024-RAPPORT-OHF.pdf>



MERCI POUR VOTRE ATTENTION

Pour plus d'information :

Emmanuelle Schatz
Chef de projet

schatz@agorah.com

