



PRÉFET
DE LA RÉGION
RÉUNION

*Liberté
Égalité
Fraternité*



GUIDE RELATIF AUX ATTENDUS DE L'ÉTUDE DE DENSIFICATION DES ZONES DÉJÀ URBANISÉES

MENTIONNÉE À L'ARTICLE L151-5
DU CODE DE L'URBANISME



ÉDITORIAL



Philippe GRAMMONT
Directeur de la DEAL
(Direction de
l'Environnement,
de l'Aménagement et du
Logement)

En fixant aux territoires un objectif de résultat et un objectif « zéro artificialisation nette » d'ici à 2050, la loi « climat résilience » du 22 août 2021 a défini une trajectoire ambitieuse qui constitue un véritable défi pour les acteurs en charge de l'aménagement du territoire. Plus qu'une nouvelle équation arithmétique à résoudre, il s'agit de revoir le paradigme de nos logiques d'aménagement.

Cette ambition se fonde sur un constat et une réalité.

Le constat d'un rythme encore trop important de consommation d'espace ; entre 20 000 et 30 000 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers chaque année en moyenne au niveau national.

La réalité est que notre foncier est une ressource à la fois limitée dans l'espace (notre île) et non renouvelable qui conditionne notre potentiel de développement d'activités économiques, de production agricole, de construction de logements, d'aménagements urbains ou encore de préservation de la biodiversité. La préservation des sols contribue aussi à la résilience des territoires au changement climatique par l'absorption du CO₂ et des pluies. L'artificialisation des sols a aussi des impacts socio-économiques, car lorsque l'étalement urbain n'est pas maîtrisé, il éloigne les logements des services publics et de l'emploi, il allonge les déplacements et crée une dépendance à la voiture individuelle.

Pour relever ce défi, il est impératif d'agir collectivement et cet effort devra, en particulier, se traduire dans les documents de planification selon un calendrier fixé par la loi qui doit s'anticiper dès à présent.

Les services de la DEAL de la Réunion se sont déjà fortement mobilisés en 2022 pour informer et accompagner les collectivités. Ainsi, une série de 3 webinaires ont été organisés pour présenter aux partenaires les nouvelles dispositions législatives et réglementaires issues de la loi (disponibles sur le site internet de la DEAL).

Pour répondre à cet ambitieux objectif de « zéro artificialisation nette », la densification des espaces urbanisés apparaît comme un levier d'action indispensable. A ce titre, le législateur a renforcé cette exigence en obligeant les collectivités pour l'élaboration des plans locaux d'urbanisme à mener une étude démontrant la capacité d'aménager et de construire dans les espaces déjà urbanisés.

La DEAL est pleinement mobilisée pour accompagner les collectivités dans la mise en œuvre de ces nouvelles dispositions.

Ainsi pour contribuer aux efforts et aux démarches déjà engagés par les collectivités en matière de densification des espaces urbanisés, la DEAL en partenariat avec l'AGORAH ont initié la production d'un guide pour préciser la méthode et les attendus de l'étude de densification prévue par la loi, avec les ressources et initiatives déjà à l'œuvre sur notre île de la Réunion.

L'élaboration de ce guide a associé les communes et intercommunalités volontaires ainsi que les membres de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF). Nous les remercions de s'être engagés dans ce travail partenarial

Ce guide permet aux collectivités et à leurs bureaux d'études de bénéficier d'un cadre méthodologique pour identifier, à partir de données et outils disponibles, les différents leviers de la densification. Si le contenu de ce guide n'a pas de valeur réglementaire, il constitue la référence locale permettant aux collectivités de répondre à cette nouvelle obligation réglementaire dans les projets d'évolution des PLU et de se doter d'un véritable outil d'aide à la décision sur les choix d'aménagement de leur territoire combinant développement et maîtrise de la consommation d'espace .

Le directeur de la DEAL

Philippe Grammont

SOMMAIRE

A PROPOS DU GUIDE	03
CADRE REGLEMENTAIRE ETUDE DENSIFICATION DES ZONES DEJA URBANISEES	04
CONTEXTE	06
DANS QUEL CADRE CETTE ÉTUDE DOIT ÊTRE RÉALISÉE ?	07
VOLET LOCAUX VACANTS	08
QU'EST-CE QU'UN LOGEMENT VACANT ?	09
CE QUE VOUS DEVEZ PRODUIRE	12
QUELLES SONT LES DONNÉES MOBILISABLES ?	16
QUELLE MÉTHODOLOGIE POUR L'ANALYSE DE LA VACANCE ?	22
POUR ALLER PLUS LOIN	25
VOLET ESPACES DEJA URBANISES	26
QU'EST-CE QUE LES ESPACES DÉJÀ URBANISÉS ?	29
CE QUE VOUS DEVEZ PRODUIRE	32
QUELLES SONT LES DONNÉES MOBILISABLES ?	34
QUELLE MÉTHODOLOGIE POUR ÉVALUER LA MUTABILITÉ DES ESPACES DÉJÀ URBANISÉS ?	44
POUR ALLER PLUS LOIN	49
VOLET FRICHE	50
QU'EST-CE QU'UNE FRICHE ?	51
COMMENT LA PRENDRE EN COMPTE ?	52
OUTILS ET DISPOSITIFS EXISTANTS DE REMOBILISATION DE FRICHES	53
POUR ALLER PLUS LOIN	55
SCHÉMA DE SYNTHÈSE DE L'ÉTUDE	57
ANNEXES	58

À PROPOS DU GUIDE

POURQUOI CE GUIDE ?

Ce guide a pour objectif d'**éclairer les collectivités sur les attendus de « l'étude de densification des zones déjà urbanisées »** mentionnées à l'article L 151-5 du code de l'urbanisme.

Véritable outil d'aide, ce guide vise à :

- + **Identifier les procédures qui nécessitent une étude de densification,**
- + **Accompagner les communes** dans la compréhension des attentes auxquelles elles doivent répondre dans la rédaction de cette étude.
- + **Proposer un document référence** regroupant les outils, les méthodologies et, les données existantes permettant d'y répondre de la façon la plus claire possible.

Le déploiement de cette démarche locale, pilotée par la DEAL et dont la réalisation a été confiée à l'AGORAH, montre l'importance d'une interprétation commune des évolutions réglementaires, en l'occurrence de la loi Climat & Résilience. Ce guide a également été construit à partir d'échanges avec les acteurs du territoire, par le biais de webinaires de présentation aux membres de la CDPENAF¹, et aux collectivités² afin d'appréhender/intégrer au mieux leurs remarques.

Des fiches thématiques ont été réalisées pour chacun des trois leviers de la densification énumérées par l'article L151-5 du code de l'urbanisme :

- + « **Locaux vacants** »,
- + « **Friches** »,
- + « **Espaces déjà urbanisés** ».

Dans un exercice de pédagogie, ce guide amorce une trame d'analyse pour chacun de ces sujets, et comprend également en annexe des recommandations relatives aux attentes réglementaires des personnes publiques associées.

« ESPRIT GUIDE »

Enfin ce guide de « bonnes pratiques » émet des recommandations et n'a pas de valeur contraignante. Ainsi il ne se substitue pas aux choix méthodologiques initiés par les collectivités pour mener leur étude de densification.

Que vous mandatiez un bureau d'études ayant sa propre méthodologie, ou que vous utilisiez [en partie] les méthodes de ce guide développé par l'AGORAH, le plus important réside dans le respect du cadre réglementaire.

- + Les éléments de cadrage réglementaire et de définition sont là pour rappeler les attentes auxquelles les communes ne pourront déroger.
- + Les éléments de méthodologie et les données mises à disposition par l'AGORAH ont vocation à faciliter la tâche des communes.

CONTENU

Le contenu du guide est présenté sous forme de fiches thématiques, facilitant la lecture ainsi que la compréhension des méthodologies proposées.

L'ensemble des fiches thématiques pourront contenir :

- + Des encarts d'informations utiles,
- + Des zooms sur des points techniques et méthodologiques,

Les fiches thématiques disposent d'une trame commune, qui permet de faciliter la lecture et d'accéder rapidement aux éléments essentiels.

¹ Présentation aux membres de la CDPENAF le 5 Octobre 2022

² Webinaire de présentation aux collectivités le 12 Décembre 2022



CADRAGE RÉGLEMENTAIRE ÉTUDE DE DENSIFICATION DES ZONES DÉJÀ URBANISÉES

CADRE RÉGLEMENTAIRE

ÉTUDE DE DENSIFICATION DES ZONES

DÉJÀ URBANISÉES

EXTRAIT DE L'ARTICLE L151.5 DU CODE DE L'URBANISME

[...] le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement **les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés** pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27 [...]



À NOTER

L'étude densification n'est pas une nouveauté, elle fait son apparition dans les textes en 2015 via l'ordonnance n°2015-1174 du 23 Septembre 2015-art.12

La principale évolution réside dans le fait que l'étude soit mentionnée dans la section dédiée au PADD, socle juridique du PLU, et qu'elle revêt une étape obligatoire de justification préalable au recours aux extensions.

REMARQUES

D'autres articles peuvent s'apparenter à l'article L151-5 du CU :

- + L 151-4 et R 151-4: En lien avec le « rapport de présentation » du PLU,
- + L 153-38 : En lien avec les procédures de modification du plan local d'urbanisme.

L'ensemble de ces dispositions illustre bien les attentes du législateur dans un objectif de sobriété foncière. Elles concordent toutes sur la nécessité de justifier tout recours aux extensions urbaines, en mobilisant en priorité les espaces urbains pour accueillir le projet de territoire de la collectivité.

CONTEXTE

La loi climat et résilience est venue acter des objectifs précis en matière de lutte contre la consommation des terres agricoles et naturelles par l'urbanisation. Les enjeux liés à la politique d'aménagement d'un territoire dépendent aujourd'hui de la prise en compte de l'artificialisation des sols. Dont y découlent deux principaux objectifs :

- + La trajectoire du zéro artificialisation nette des sols en 2050, avec une réduction de moitié du rythme de consommation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF), observés par rapport au dix dernières années, sur les dix ans à venir.
- + La définition d'un nouveau modèle d'aménagement durable, basé sur un renouvellement urbain harmonieux.

Dans les conditions fixées par la loi, ces objectifs sont appliqués à travers plusieurs leviers de manière différenciée et territorialisée. Une des orientations traduisant ce changement de cap vers les nouvelles politiques d'aménagement à l'échelle de la planification, est l'obligation pour les intercommunalités de renforcer l'observation du volet foncier dans le cadre de leur programme local d'habitat (PLH).

En ce sens, depuis 2022, l'AGORAH entame la préfiguration d'un observatoire régional de l'habitat et du foncier (OHF), outil de connaissance proposant l'analyse de la consommation foncière par la production de logements et l'analyse de l'offre foncière disponible.

Cet outil pourra contribuer à l'accompagnement des collectivités dans leur réponse à la production de l'étude de densification demandée à l'article L151-5 du code de l'urbanisme qui fait l'objet de ce guide.

L'étude de densification a pour objectif d'analyser l'espace urbain des villes, dans la perspective d'optimiser la mobilisation de ces zones déjà urbanisées avant de recourir à des extensions. Cette étude doit permettre de localiser des gisements potentiels, de les caractériser et d'identifier les opportunités et/ou les points bloquants à un renouvellement urbain réussi.

Les dispositions d'application de cet article font ressortir :

« Une obligation pour les collectivités de produire une étude densification des zones déjà urbanisées avant de pouvoir ouvrir à l'urbanisation de nouvelles zones ».

Il est donc désormais demandé aux communes de justifier que toutes les marges de manœuvre dont elle dispose pour construire ont effectivement été bien mobilisées avant d'ouvrir de nouveaux secteurs vierges d'urbanisation.

Cette **ouverture à l'urbanisation est conditionnée** à la prise en compte des 3 sujets identifiés :



LOCAUX VACANTS



FRICHES



ESPACES DÉJÀ URBANISÉS

DANS QUEL CADRE CETTE ÉTUDE DOIT ÊTRE RÉALISÉE ?

Les procédures d'évolution d'un PLU (élaboration, révision, modification,...), sont encadrées par le code de l'urbanisme dans son Chapitre III (Procédure d'élaboration, d'évaluation et d'évolution du Plan Local d'Urbanisme), du Titre 5 (Plan Local d'Urbanisme), notamment aux articles L153-11 à L153-60.

La réalisation d'une étude de densification (art L151-5 du CU) est obligatoire pour les procédures :

- + **D'ÉLABORATION** ou
- + de **REVISION GÉNÉRALE** d'un plan local d'urbanisme.

ATTENTION !

Pour les autres procédures visant l'ouverture d'une zone à l'urbanisation (ex : zones 2AU, AU2, AUST, etc.), il est nécessaire de justifier toute nouvelle extension au regard du potentiel identifié au sein de l'enveloppe urbaine.

- + Dans cette perspective, il est recommandé de s'appuyer sur la méthodologie proposée par ce guide.

COMMENT ÉLABORER CETTE
ÉTUDE DE DENSIFICATION ?

SUIVEZ LE GUIDE !



**VOLET
LOCAUX VACANTS**

QU'EST-CE QU'UN LOGEMENT VACANT ?

La vacance est un phénomène complexe qui recouvre une multitude de réalités. La temporalité constitue le facteur principal de distinction entre les deux grandes catégories de vacance, à l'intérieur desquelles se retrouvent diverses situations expliquant l'inoccupation du logement.

DANS LE PARC PRIVÉ

+ La vacance de courte durée (qualifiée de conjoncturelle, de marché ou de frictionnelle) correspond à l'état d'inoccupation d'un logement :

Cette vacance conjoncturelle est incompressible dans la mesure où « un minimum de vacance est nécessaire pour permettre à la fois la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc de logements » [INSEE]. Le fonctionnement normal du marché du logement produit ainsi mécaniquement un volume de logements vacants.

Proposé à la vente ou à la location

Déjà attribué mais en attente d'occupation

Vacance de rotation entre deux contrats successifs, fruit de la mobilité résidentielle des ménages

Temporairement indisponible pour cause de travaux (de remise en état, d'amélioration de la performance énergétique, d'embellissement, etc.)

Vacance d'entretien

+ La vacance de longue durée, dite structurelle. Il s'agit de la vacance considérée comme problématique et pour laquelle l'intervention publique doit être requise. Il n'existe pas de consensus sur la durée plancher à partir de laquelle le logement bascule dans la vacance structurelle. Ce seuil varie de 1 an à 4 ans. En zone tendue, la vacance peut être qualifiée de structurelle lorsque le logement se retrouve inoccupé depuis au moins un an. Hors zone tendue, il est communément admis que le logement devient structurellement vacant à partir de 2 ans d'inoccupation. C'est en l'occurrence le seuil préconisé dans ce guide, le territoire réunionnais n'étant pas situé en zone tendue

Le Réseau national des collectivités mobilisées contre le logement vacant (RNCLV) a mis en évidence quatre types de vacance structurelle¹ :

Vacance d'obsolescence ou de dévalorisation	Logements obsolètes, inadaptés à la demande [trop chers, dévalorisés, en attente de destruction, ...]
Vacance de transformation du bien	Logements en travaux longue durée, indivision, propriétaire en maison de retraite
Vacance de désintérêt économique	Désintérêt pour s'occuper du bien, pas de souhait de l'occuper soi-même, mauvaises expériences locatives, pas de capacité financière à l'entretenir
Vacance expectative	Rétention spéculative pour transmettre à ses héritiers, logements réservés pour soi

DANS LE PARC SOCIAL

La qualification de la vacance dans le parc social diffère de celle identifiée dans le parc privé. Deux types de vacance existent :

- + La vacance commerciale. Il s'agit d'une inoccupation temporaire. Le logement est disponible, offert à la location mais en attente d'occupation. La vacance commerciale correspond au délai nécessaire pour relouer un logement. Il est admis que lorsque ce délai excède 3 mois, le logement devient structurellement vacant au regard des difficultés rencontrés pour le louer
- + La vacance technique qui concerne des logements en travaux ou en attente de travaux d'entretien, de réhabilitation lourde ou de démolition.

L'étude de la vacance dans le parc social se réalise au moyen du Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS). Il constitue une source fiable pour la production et l'analyse de statistiques sur les logements sociaux. La transmission des informations incombant aux bailleurs sociaux, le RPLS permet de disposer de données sûres, structurelles et conjoncturelles, sur l'état global du parc.

¹RNCLV - Eurométropole de Strasbourg, Anah (2018), « Vacance des logements : Stratégies et méthodes pour en sortir »



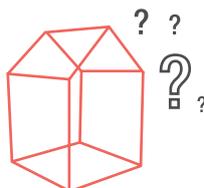
VOLET

LOCAUX VACANTS

CE QUE VOUS DEVEZ **PRODUIRE**



Dans le cadre de votre étude de densification et dans une optique de recyclage des logements vacants, il apparaît nécessaire d'engager une analyse du phénomène de vacance sur votre territoire. Il s'agit d'un préalable afin d'apprécier la capacité de mobilisation des logements vacants repérés avant le déploiement de mesures opérationnelles. Cette analyse doit permettre d'aboutir à une mesure du phénomène à plusieurs niveaux :



Nombre de logements structurellement vacants



Selon le type de propriétaire



Selon la nature du logement
(maison/appartement)



Selon la qualité du logement



Selon l'ancienneté du bâti



Selon l'appartenance du logement à une copropriété

Pour chacun de ces éléments, il est possible, voire souhaitable, d'apporter des éléments de différenciation complémentaires pour justifier le projet urbain de la collectivité, c'est-à-dire :

- + **Différenciation spatiale** : échelle de la commune, des centralités urbaines, des quartiers,
- + **Présence de situations d'indivision** plus ou moins complexes,
- + **Présence d'usages spécifiques** : équipements, services, etc... autour du logement vacant (rayon 500 m),
- + **Présence de risques majeurs** : zone rouge PPR.

Il est à noter que la capacité de mobilisation des logements vacants est dépendant de deux facteurs :

- + la complexité du phénomène de vacance (caractéristiques du logement et du propriétaire, et motifs de vacance),
- + la stratégie territoriale de la collectivité qui est confrontée à des enjeux spécifiques

JUSTIFIEZ LES HYPOTHÈSES DE
REMOBILISATION RETENUES PAR VOTRE
PROJET !



QUELS INDICATEURS À RETENIR ?

La connaissance territoriale du phénomène de la vacance est la principale ressource à mobiliser pour évaluer les possibilités de recyclage des logements concernés. Elle requiert la co-réalisation d'une étude quantitative et d'une étude qualitative. Autrement dit, pour une observation précise de la vacance, il est nécessaire d'étudier la localisation, le volume et les caractéristiques des logements vacants et déceler les raisons qui ont conduit à leur inoccupation. Les dispositifs opérationnels de lutte contre la vacance sont pensés selon la typologie des logements et des motifs de vacance.

Les indicateurs retenus pour étudier finement la vacance sont les suivants :

INDICATEUR 1 - ADRESSE DU LOGEMENT

La localisation précise du logement permet de repérer les territoires à forte concentration de vacance, d'exploiter les éléments environnants pour expliquer les raisons possible de la vacance et de cibler les secteurs à enjeux pour une intervention de la collectivité.

INDICATEUR 2 - DURÉE DE LA VACANCE

La vacance problématique concerne les logements vacants depuis au moins deux ans. En dessous de ce seuil, la vacance contribue à la rotation locative et ne nécessite pas, à cet égard, d'intervention particulière

INDICATEUR 3 - ANCIENNETÉ DU BÂTI

Disposer de l'année de construction du logement permet de présumer d'une éventuelle dégradation du bâti. Plus l'année est éloignée, plus la probabilité de détérioration est forte et par conséquent plus les besoins en travaux sont élevés

INDICATEUR 4 - TYPE DE CONSTRUCTION / NATURE DU LOGEMENT

Connaître le type de logement (maison ou appartement) permet de mettre en place l'accompagnement adapté avec le porteur de projet pour une remise sur le marché. Une maison ne nécessitera pas les mêmes travaux qu'un appartement. Le plan de financement et le temps de remobilisation du logement seront différents selon le type de construction (mais aussi entre les logements d'un même type).

INDICATEUR 5 - NOMBRE DE PIÈCES / SUPERFICIE DU LOGEMENT

Le critère de la typologie du logement permet de mettre au jour une possible inadéquation entre l'offre et les besoins des ménages et/ou leurs critères de sélection (prix, attractivité de l'environnement, aménagement intérieur, confort, etc.)

INDICATEUR 6 - COPROPRIÉTÉ

L'appartenance ou non à une copropriété détermine in fine le dispositif opérationnel adéquat à mettre en oeuvre. Les copropriétés ont la spécificité de bénéficier d'outils exclusifs de lutte contre la vacance.

INDICATEUR 7 - PROPRIÉTAIRES

Les informations liées au type de propriétaire (personne physique, SCI, autre personne morale) et à l'âge du propriétaire physique peuvent être autant d'indices pour évaluer la capacité de remise sur le marché d'un logement vacant. La connaissance du propriétaire et de son adresse s'avère par la suite indispensable pour appréhender les raisons de la vacance et appliquer le dispositif opérationnel adéquat

INDICATEUR 8 - ZONAGE PPR

Les Plans de Prévention des Risques (PPR) établissent un ensemble de prescriptions et recommandations relatives aux aménagements et constructions futures. Les travaux éventuellement engagés pour une remise d'un logement sur le marché doivent prendre en considération les mesures d'interdiction de construire dans les zones les plus sensibles (zones rouges) ou les mesures de construction sous conditions dans les zones moins sensibles (zones bleues).

INDICATEUR 9 - **CLASSEMENT CADASTRAL / CONFORT DU LOGEMENT**

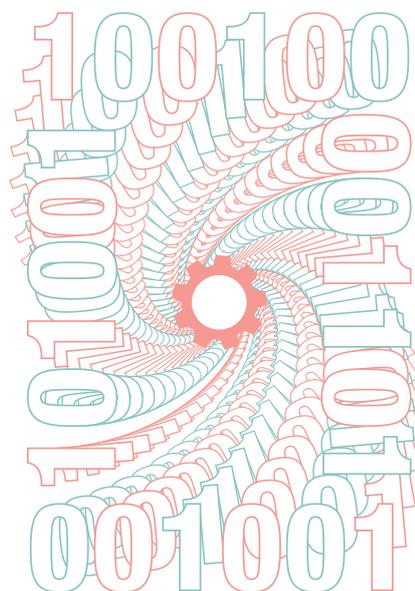
Ce classement cadastral est un indicateur de la qualité globale du logement selon des critères relatifs au caractère architectural de l'immeuble, à la qualité de la construction, aux équipements de l'immeuble et du logement. Il comporte huit catégories de la catégorie 1 «grand luxe» à la catégorie 8 «très médiocre». Plus le classement cadastral du logement s'éloigne de la catégorie 1, plus il sera nécessaire d'engager des travaux lourds, allongeant par conséquent le temps de remobilisation du logement.

INDICATEUR 10 - **PRÉSENCE D'ÉQUIPEMENTS ET DE SERVICES**

La bonne accessibilité du logement aux infrastructures alentour contribue à rendre le bien attractif. La collectivité peut décider, à titre stratégique, de concentrer ses efforts de remobilisation des logements vacants dans les secteurs bénéficiant d'une bonne attractivité (évaluée dans ce cas précis par l'offre d'équipements et de services disponibles à proximité du logement vacant), là où en théorie la demande de logement est plus importante.

INDICATEUR 11 - **DÉMEMBREMENT / INDIVISION**

Le recyclage des logements vacants se retrouvant en situation d'indivision suppose la mise en oeuvre d'une négociation avec les indivisaires. Selon la complexité de la situation, la procédure peut être longue [surtout en cas de désaccord des propriétaires] et entraîner des mesures coercitives.



QUELLES SONT LES DONNÉES MOBILISABLES ?

Les différentes sources de données qui vont suivre peuvent théoriquement être mobilisées pour appréhender la vacance.

Elles présentent chacune des limites et leur niveau de fiabilité est variable mais leur association permet d'approcher au plus près la réalité de la vacance.



QUELLES SONT LES DONNÉES MOBILISABLES ?

FICHIERS INSEE

DESCRIPTION DE LA DONNÉE

Deux bases de données issues du recensement de la population peuvent être mobilisées pour l'appréciation de la vacance :

- + La base infra-communale (IRIS) « Logement », qui permet de quantifier les logements vacants par quartier IRIS,
- + Le fichier détail « Logement », qui apporte, à la différence de la base infra-communale précédente, des caractéristiques sur les logements (type de construction, surface, nombre de pièces, etc.)

DÉFINITION DE LA VACANCE

« Un logement vacant est un logement inoccupé, à la date de recensement, se trouvant dans l'un des cas suivants :

- + proposé à la vente, à la location,
- + déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation,
- + en attente de règlement de succession,
- + conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés,
- + gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...).

INFORMATIONS UTILES

- + Volume de logements vacants,
- + Période de construction du logement,
- + Nature du logement,
- + Typologie du logement.

LIMITES DE LA SOURCE DE DONNÉES

- + Diffusion des données en N-3,
- + Maille d'analyse la plus fine : IRIS,
- + Absence d'indicateur sur la durée de vacance,
- + Absence de distinction des logements vacants issus du parc privé ou du parc public,
- + Absence d'informations sur les raisons de la vacance.



QUELLES SONT LES DONNÉES MOBILISABLES ?

FICHIERS FONCIERS STANDARDS MAJIC (DGFIP)

DESCRIPTION DE LA DONNÉE

Les fichiers fonciers standards, produits par la DGFIP et communément désignés par l'acronyme MAJIC (Mise À Jour des Informations Cadastrales) comportent des renseignements sur les propriétés bâties (fichier des locaux) et non bâties (fichier des parcelles), et les propriétaires.

DÉFINITION DE LA VACANCE

Pour la Direction Générale des Finances Publiques, un logement vacant désigne un logement à usage d'habitation vide de meubles qui n'est pas habité au 1^{er} janvier de l'année d'imposition.

INFORMATIONS UTILES

- + Volume de logements vacants,
- + Nature du logement,
- + Année de construction du logement,
- + Typologie du logement,
- + Adresse du logement,
- + Informations propriétaire,
- + Situation d'indivision,
- + Confort du logement.

LIMITES DE LA SOURCE DE DONNÉES

- + Absence d'indicateur sur la durée de vacance (nécessite de croiser plusieurs millésimes de MAJIC),
- + Informations déclaratives entraînant des biais sur certains indicateurs (niveau de fiabilité variable),
- + Surestimation de la vacance – Les logements non habitables (bâtiments à l'abandon, garages, etc.), détruits ou retirés du marché en vue de leur démolition peuvent figurer dans MAJIC faute d'une actualisation de leur information fiscale.



QUELLES SONT LES DONNÉES MOBILISABLES ?

FICHER DES LOCAUX VACANTS 1767 BISCOS (DGFIP)

DESCRIPTION DE LA DONNÉE

Fichier fiscal qui tient sa source de la taxe d'habitation, la base 1767 BISCOS recense l'ensemble des locaux vacants sur le périmètre de la collectivité concernée en N-1 et précise leur durée de vacance permettant de distinguer la vacance structurelle de la vacance conjoncturelle.

DÉFINITION DE LA VACANCE

Pour la Direction Générale des Finances Publiques, un logement vacant désigne un logement à usage d'habitation vide de meubles qui n'est pas habité au 1^{er} janvier de l'année d'imposition.

ÉLÉMENTS DE CARACTÉRISATION

- + Volume de logements vacants,
- + Durée de la vacance,
- + Adresse du logement,
- + Nature du logement,
- + Adresse du propriétaire.

LIMITES DE LA SOURCE DE DONNÉES

- + Absence d'informations permettant de caractériser finement le logement, nécessité de croiser les données avec les fichiers fonciers standards,
- + Surestimation de la vacance – Les logements non habitables (bâtiments à l'abandon, garages, etc.), détruits ou retirés du marché en vue de leur démolition peuvent figurer dans MAJIC faute d'une actualisation de leur information fiscale.



QUELLES SONT LES DONNÉES MOBILISABLES ?

LOVAC (CEREMA)

DESCRIPTION DE LA DONNÉE

Les données LOVAC sont issues du croisement entre le fichier 1767 BISCOM, les Fichiers fonciers, la base DVF (Demande de valeurs foncières) et la BAN [Base Adresse Nationale].

DÉFINITION DE LA VACANCE

La définition retenue pour qualifier la vacance est donc celle de la DGFIP [voir plus haut].

ÉLÉMENTS DE CARACTÉRISATION

- + Volume de logements vacants,
- + Durée de la vacance,
- + Adresse du logement,
- + Nature du logement,
- + Adresse du propriétaire,
- + Année de construction du logement,
- + Typologie du logement,
- + Situation d'indivision,
- + Informations propriétaire,
- + Confort du logement.

LIMITES DE LA SOURCE DE DONNÉES

- + Surestimation de la vacance – Les logements non habitables (bâtiments à l'abandon, garages, etc.), détruits ou retirés du marché en vue de leur démolition peuvent figurer dans MAJIC faute d'une actualisation de leur information fiscale,
- + État des lieux de la vacance avec 1 an de retard par rapport au fichier 1767 BISCOM [ce défaut est susceptible d'être corrigé progressivement, LOVAC ayant une existence toute récente].



QUELS FICHIERS PRIVILÉGIER ?

1767 BISCOM & LOVAC

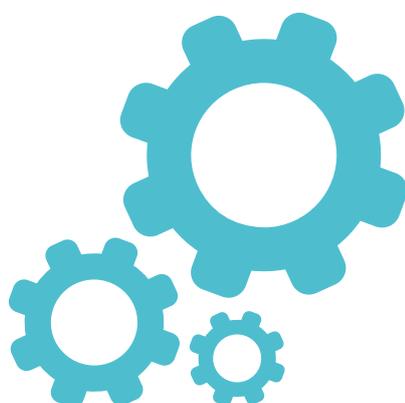
Les fichiers 1767 BISCOM et LOVAC présentent à ce jour un niveau de fiabilité plus élevé que les autres bases de données. LOVAC a été créé dans le cadre du plan national de lutte contre les logements vacants et ambitionne de devenir la référence nationale pour l'analyse de la vacance de logement. Ses données détaillées à la fois sur le logement mais aussi sur le propriétaire visent à outiller les collectivités dans le repérage et la caractérisation des logements vacants afin de proposer des solutions de remise sur le marché adaptés aux propriétaires concernés.

Ces deux fichiers sont en conséquence à privilégier lors d'une étude sur la vacance des logements. Ils devront toutefois être croisés avec les données PPR de la DEAL et la base des équipements et services de l'Agorah pour offrir une analyse complète du phénomène de la vacance.

ATTENTION !

Les fichiers 1767 BISCOM et LOVAC sont utilisés dans le cadre d'un diagnostic des logements vacants issus du parc privé. Il est recommandé de se référer au Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS) pour étudier la vacance dans le parc social.





QUELLE MÉTHODOLOGIE
**POUR L'ANALYSE
DE LA VACANCE ?**

PROCÉDURE D'ACQUISITION DES BASES DE DONNÉES ET MODALITÉS DE PRODUCTION

FICHER 1767 BISCOM

Ce fichier est à destination exclusive des communes, EPCI et départements. Il est produit par la DGFIP selon un calendrier précis :

Calendrier de demande	Dépôt du fichier sur le Portail Internet de la Gestion Publique (PIGP)
Février	Mars
Avril	Mai
Juillet	Août
Octobre	Novembre

Il est livré sous format .csv et nécessite d'être exploité dans un tableur (LibreOffice Calc ou Excel).

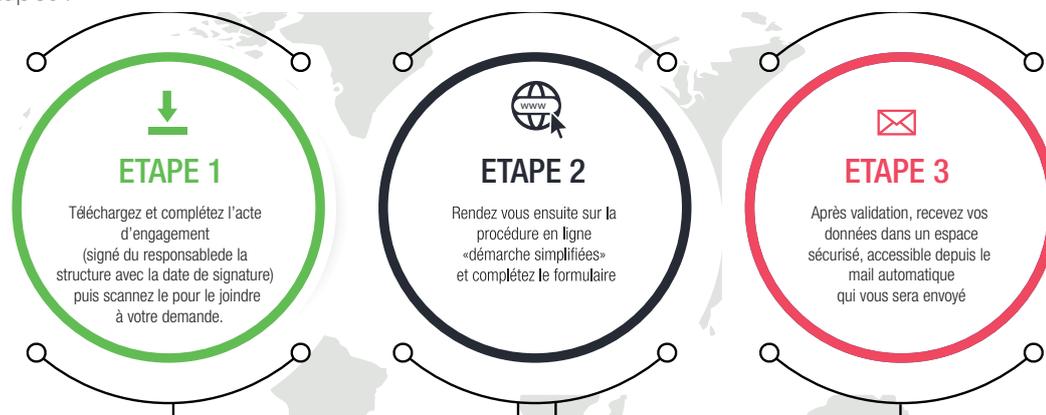
La collectivité doit s'engager à respecter les conditions d'utilisation des fichiers nominatifs dans le PIGP. Cette procédure vaut acte d'engagement et production de l'accord de la CNIL

La collectivité est notifiée par mail de la mise à disposition du fichier sur le PIGP. Elle dispose d'un délai de 30 jours pour le télécharger. Une relance automatique est faite au bout de 11 jours si aucun téléchargement n'a été effectué et si nécessaire, une deuxième relance est faite au 22e jour. Au bout de 30 jours, le système purge les informations et le fichier n'est plus accessible.

FICHIERS LOVAC

Cette source de données est accessible aux services de l'Etat, l'ANAH et les collectivités territoriales et leurs groupements.

Pour une demande annuelle, les données LOVAC s'obtiennent en suivant une procédure en 3 étapes :



Pour une demande datant de moins d'un an [actualisation des données ou réactivation des précédentes données sur le même périmètre], la procédure d'obtention est simplifiée et s'opère via le formulaire suivant : Rafraîchissement GetLovac

DIAGNOSTIC DE LA VACANCE

La remobilisation des logements vacants suppose au préalable une mesure du phénomène de la vacance, une connaissance de son ampleur, des types de logements touchés et ses causes liées au propriétaire. Ces précieuses informations contribuent à déterminer la capacité de ces logements à être recyclés sur une temporalité plus ou moins longue.

Néanmoins, la complexité des situations de vacance n'est pas à corrélérer systématiquement au niveau de réponse apporté pour résorber le phénomène. Une collectivité peut tout aussi bien, dans un secteur, s'attaquer au recyclage de logements vacants faiblement dégradés que de logements vacants avec une réelle situation de blocage en fonction des enjeux stratégiques définis sur son territoire.

L'analyse quantitative de la vacance doit permettre de répondre aux questions suivantes :



Quelle répartition géographique des logements ?



Quels taux de vacance par territoire ? (concentration de la vacance)



Quelle est la durée de vacance des logements ?



Quelles caractéristiques des logements ? (prédominance d'appartements ou de maisons ?)
Logements anciens ou neufs ? De petite, moyenne ou grande taille ?
En ou hors copropriété ? Etc.



Qui sont les propriétaires ?



Dans quelle zone du PPR se situe le logement et quelles y sont les règles applicables ?

POUR ALLER PLUS LOIN

Afin d'affiner les données existantes, il est utile d'initier une démarche qualitative au travers de deux solutions :

L'ENQUÊTE TERRAIN

Elle est optionnelle et se révèle bien plus pertinente lorsque les propriétaires ne sont pas clairement identifiés. Un repérage terrain peut permettre de confirmer ou d'infirmer la vacance du logement à partir d'un panel d'indices observables depuis la rue :

- + boîte aux lettres pleine ? Plaque nominative remplie ? Présence de nom sur la sonnette / l'interphone ?
- + Volets fermés / ouverts ?
- + Jardin entretenu ? Présence de plantes ? D'animaux domestiques ?
- + Présence de rideaux ?
- + Bâti dégradé ? Présence de graffitis ? Signes d'infiltration ? État des façades, de la toiture ?

Rien n'empêche l'enquêteur de sonder les voisins sur une éventuelle occupation du logement et, dans le cas où le propriétaire n'aurait pas été préalablement identifié, d'obtenir des informations sur ce dernier.

Au regard du décalage temporel existant entre l'intervention publique et la production de données sur la vacance (jusqu'à 2 ans maximum), une enquête terrain constitue un outil correcteur de la réalité de la vacance sur un territoire. À défaut de repérer de nouveaux logements vacants, elle présente l'avantage de pouvoir corroborer l'inoccupation présumée en amont par les bases de données utilisées. En 2021, un logement recensé vacant dans le fichier 1767 BISCOP (qui renvoie à une situation de la vacance au 01/01/2020) a des chances de se retrouver à nouveau occupé au cours de l'année 2020 ou 2021. Seule la production 2022 du fichier 1767 BISCOP permettra d'actualiser la connaissance sur ce logement d'où l'intérêt de l'enquête terrain pour s'affranchir de cette attente.

Pour optimiser la réussite d'une enquête terrain, deux conditions peuvent être préconisées :

- + Visites en fin d'après-midi ou en début de soirée pour maximiser les chances de présence d'habitants avec lesquels échanger,
- + Enquêteurs accompagnés d'une personne familière auprès des habitants et disposant d'une bonne connaissance du terrain.

L'ENQUÊTE AUPRÈS DES PROPRIÉTAIRES

Derrière le phénomène de la vacance se dissimule un large éventail de motifs d'inoccupation du logement :

RAISONS TECHNIQUES

- + Qualité intérieure (état, performance énergétique, confort) ;

STRUCTURATION D'UNE BASE DE DONNÉES POUR UNE ENQUÊTE TERRAIN

Les enjeux de constitution d'une base de données vont de pair avec l'analyse que vous souhaitez en faire.

En fonction des éléments importants à faire apparaître dans votre base, il est nécessaire :

- + D'identifier les champs à investiguer en fonction des éléments (de caractérisation) que vous allez recenser sur le terrain.
- + Et d'organiser les informations requises afin d'en faciliter la lecture et les mises à jour

- + Logement dégradé ou insalubre ;
- + Travaux en cours ou à réaliser avant remise sur le marché ;
- + Obsolescence / vétusté au regard des critères de sélection et des besoins des ménages.

DIFFICULTÉS JURIDIQUES

- + Successions difficiles, transmission de patrimoine ;
- + Propriétaires non souverains, inactifs ou découragés.

RAISONS PERSONNELLES

- + Personne âgée dans l'incapacité de gérer son bien ;
- + Départ du résident en maison de retraite ;
- + Résidence secondaire (potentiellement sur le même terrain que la résidence principale) ;
- + Mauvaise expérience locative (impayés, dégradations) ;
- + Difficultés de gestion (crainte de démarches administratives lourdes, méconnaissance des dispositifs incitatifs existants) ;
- + Difficulté à appréhender un projet dans son ensemble (interlocuteurs, montage des dossiers, entreprises qualifiées en cas de travaux, suivi) ;
- + Logement réservé pour soi ou un proche, ou pour une location / revente ultérieure.

INADÉQUATION AVEC LES BESOINS DU MARCHÉ

- + Prix de vente ou de mise en location trop élevé ;
- + Logement peu attractif (localisation, aménagement intérieur, superficie...) ;
- + Environnement à faible attractivité résidentielle (équipements, services et transports insuffisants) ;
- + Faiblesse de la demande en logement (territoire en déprise démographique).

En raison du caractère multifactoriel de la vacance, l'approche statistique est insuffisante pour appréhender le phénomène dans toute sa complexité. La prise de contact avec les propriétaires s'avère à cet égard hautement stratégique. L'identification des causes de la vacance permettra d'activer les bons leviers et de mettre en place un accompagnement approprié et personnalisé des propriétaires en vue d'une remise sur le marché de leur(s) bien(s).

Le contact avec les propriétaires doit s'accompagner d'une démarche de communication sur les dispositifs existants, les subventions disponibles et les avantages d'une remise sur le marché à la fois pour le propriétaire, la collectivité et le territoire. Une stratégie de communication intelligible et impactante permettra de lever les barrières informationnelles et motivationnelles des propriétaires.

Les leviers de lutte contre la vacance peuvent prendre la forme de mesures incitatives (dispositifs fiscaux, conventionnement ANAH, opération programmée d'amélioration de l'habitat, etc.), de mesures coercitives (procédure de mise en sécurité, opérations RHI-THIRORI, etc.) ou d'actions de déblocage (procédure de bien vacant sans maître, expropriation, etc.). Cette démarche opérationnelle doit être adaptée et suivie dans le temps.

QUID DES LOCAUX VACANTS **NON AFFECTÉS** À DE L'HABITATION ?



**La mesure de la vacance des
locaux commerciaux et professionnels
peut être approchée au travers
de deux sources de données**



Les fichiers fonciers standards / MAJIC



Le fichier des locaux commerciaux
vacants LOCOMVAC de la DGFIP

Les retours au niveau national montrent que l'identification des locaux d'activités vacants via les fichiers fonciers standards est très peu concluante.

Quant à LOCOMVAC, si le fichier est d'une meilleure fiabilité, des précautions sont toutefois à prendre. Il ne s'agit pas, comme son nom prête à le croire, d'un fichier recensant les locaux d'activités vacants mais plutôt d'un fichier dressant la liste des locaux commerciaux et professionnels dépourvus d'imposition à la CFE l'année précédente sur le périmètre de la collectivité concernée. En conséquence, un local qualifié de vacant peut toutefois être occupé par un usager professionnel dont l'activité se situe hors champ d'application de la CFE ou exonérée de cette cotisation à titre permanent. L'utilisation des données de LOCOMVAC requiert donc un retraitement par les collectivités et une vérification, soit par photo-interprétation, soit par une visite terrain.



**VOLET
ESPACES
DÉJÀ URBANISÉS**

QU'EST-CE QUE LES ESPACES DÉJÀ URBANISÉS ?

Les impacts de l'étalement urbain sont connus et touchent l'ensemble des aspects de l'aménagement du territoire :

- + L'environnement : fragmentation des corridors écologiques, accentuation de l'érosion des sols et du ruissellement des eaux,...
- + L'autonomie alimentaire : baisse des surfaces agricoles, accentuation des conflits d'usage,...
- + Le cadre de vie : allongements des déplacements, notamment les déplacements pendulaires, banalisation des paysages, perte d'identité des territoires,...
- + Le budget des collectivités : coût du développement des réseaux (eau potable, eaux usées, voiries, télécommunication, etc...), perte d'efficacité du maillage des équipements et services,...

«Mobiliser les espaces déjà urbanisés» constitue un des principaux leviers pour lutter contre l'étalement urbain, en utilisant les gisements fonciers situés au sein du tissu urbain déjà constitué. L'identification de ces gisements passe par la délimitation des espaces urbanisés, autrement appelé, « enveloppe urbaine ».

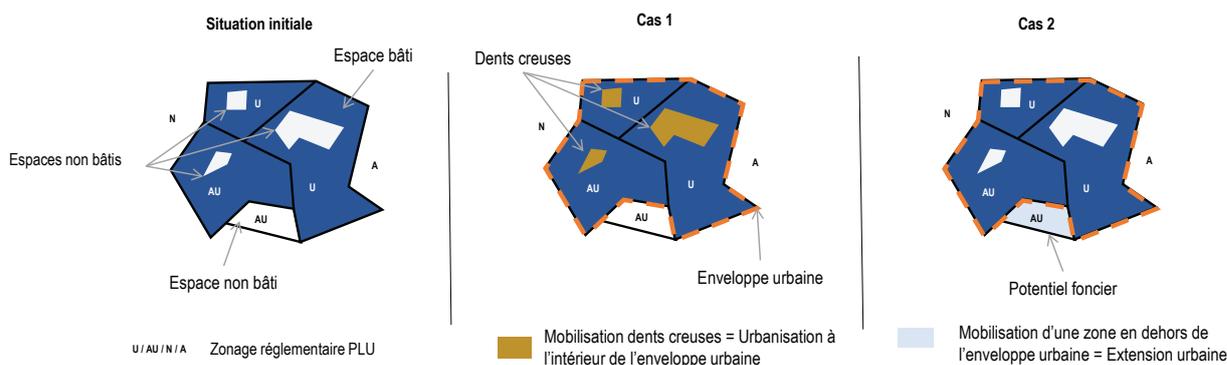
La définition de l'enveloppe urbaine a pour but d'identifier si le processus d'urbanisation résulte d'une densification des espaces déjà urbanisés (à l'intérieur de l'enveloppe urbaine) ou si celui-ci s'appuie sur l'extension des espaces urbanisés (en dehors de l'enveloppe urbaine).

L'enveloppe urbaine correspond à l'ensemble des zones urbanisées (et non urbaines !), dont le périmètre est tracé autour des espaces bâtis et contigus. Ces espaces doivent être structurés et former un ensemble compact et cohérent. Les constructions isolées au sein des espaces agricoles, naturels et forestiers ne sont pas considérées en tant qu'enveloppe urbaine. En revanche, l'enveloppe urbaine peut inclure des espaces non bâtis (dents creuses).

Enveloppe urbaine ≠ zonages PLU

L'enveloppe urbaine s'entend par toute surface construite ou artificialisée dans les faits. Il n'intègre pas toutes les zones urbaines réglementaires du PLU, en particulier les zones AU non aménagées (potentiels fonciers)

A QUOI SERT DE DEFINIR L'ENVELOPPE URBANIE ?



QU'EST-CE QUE LA MUTABILITÉ DES ESPACES DÉJÀ URBANISÉS ?

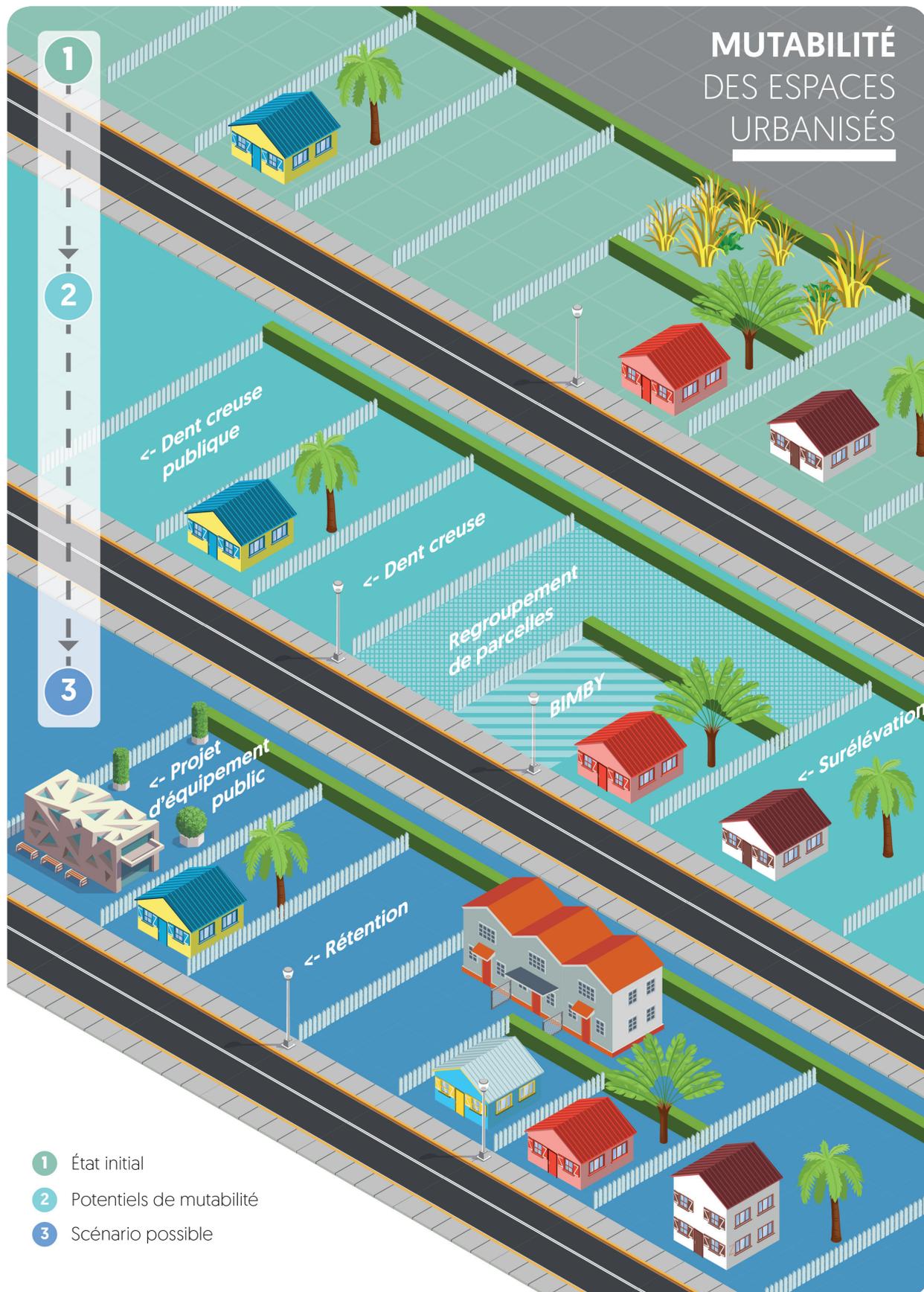
La lutte contre l'étalement urbain ne consiste pas à arrêter de construire, mais à construire, en intégrant dans la stratégie d'aménagement de la collectivité, une mobilisation plus effective des gisements fonciers situés au sein des enveloppes urbaines.

On parle ici de « densification » des espaces urbains, un terme qui peut trop souvent renvoyer à une image de renfermement urbain et de « promiscuité ». Pourtant, des outils existent pour rendre cette densification soutenable, en intégrant au sein des opérations d'aménagement, une modulation des densités de logements, l'aménagement d'espaces perméables et végétalisés, de la mixité fonctionnelles et sociales, des règles architecturales adaptées ou l'aménagement d'installations dédiées à la mobilité active, par exemple.

Densifier les espaces urbains ne signifie donc pas juste construire plus de logements, mais construire mieux à l'intérieur même de l'enveloppe urbaine.

Différents modes de développement intra-urbain existent selon le contexte observé :

- + Le terrain est libre de toute construction ou « dent creuse » : la parcelle offre une surface et une structure favorables à la construction,
- + La parcelle est bâtie mais une portion reste libre : l'espace libre dispose d'une surface et de conditions qui permettent la construction d'un nouveau logement. On parle de « densification horizontale par division parcellaire » ou « BIMBY » [Build In My Back Yard],
- + Plusieurs parcelles attenantes présentent un espace libre en totalité ou partiellement : le regroupement de ces parcelles permet la réalisation d'une opération plus dense en logements ou locaux. On parle de « densification horizontale par regroupement parcellaire »,
- + La parcelle est bâtie et la construction peut muter : l'application du règlement de la zone permet une meilleure optimisation du foncier et la création de nouveaux logements ou locaux, soit par démolition/reconstruction, soit par une transformation de l'existant. On parle de « densité verticale ».

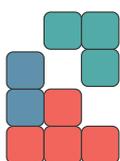


VOLET ESPACES DÉJÀ URBANISÉS



CE QUE VOUS DEVEZ PRODUIRE

Dans le cadre de votre étude de densification, il est nécessaire de localiser et caractériser le potentiel foncier existant au sein de l'enveloppe urbaine. Une fois ces potentiels fonciers identifiés, une analyse doit être menée afin de déterminer et de quantifier leur mutabilité selon un des processus cités précédemment :



Espaces en dents creuses

- + Nombre,
- + Surface,
- + Degré de mutabilité, (facilement à plus difficilement mobilisable),
- + Nombre de logements, théoriquement constructibles
- + Localisation.



Mutabilité horizontale (regroupement de parcelles, BIMBY)

- + Nombre,
- + Surface,
- + Degré de mutabilité (facilement à plus difficilement mutable),
- + Nombre de logements théoriquement constructibles.



Mutabilité verticale

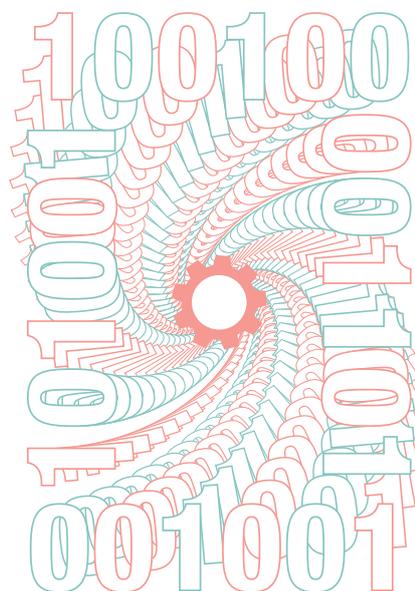
- + Nombre,
- + Surface,
- + Degré de mutabilité (facilement à plus difficilement mutable),
- + Nombre de logements théoriquement constructibles.

Pour chacun de ces éléments, il est possible, voire souhaitable, d'apporter des éléments de différenciation complémentaires pour justifier le projet urbain de la collectivité, c'est-à-dire :

- + **Différenciation spatiale** : échelle de la commune, des centralités urbaines, des quartiers
- + **Présence de situations d'indivisions** plus ou moins complexes
- + **Présence d'usages spécifiques** : équipements, services, etc...
- + **Proximité des réseaux**

JUSTIFIEZ LES HYPOTHÈSES
DE DENSIFICATION
RETENUES PAR LA COMMUNE !





QUELLES SONT LES DONNÉES MOBILISABLES ?

Les différentes sources de données proposées dans cette partie, peuvent théoriquement être mobilisées pour qualifier le foncier. Elles présentent chacune des limites et leur niveau de fiabilité est variable mais leur association permet d'établir des faisceaux d'indices sur l'évaluation de la mutabilité d'une parcelle.

Parmi ces données mobilisables, l'AGORAH produit et rend disponible une nouvelle donnée SIG : « Mutabilité des espaces déjà urbanisés », un jeu de données composite qui identifie et évalue la mutabilité des espaces déjà urbanisés.



QUELLES SONT LES DONNÉES MOBILISABLES ?

FICHIERS CADASTRE

DESCRIPTION DE LA DONNÉE

À partir du plan cadastral de la DGFIP, l'IGN constitue des données fournissant une information cadastrale numérique et géoréférencée sur la quasi-totalité du territoire. Ce produit est constitué d'objets géographiques simple, et ne contient que des informations relatives au parcellaire cadastral.

INFORMATIONS UTILES

- + Localisation des parcelles,
- + Localisation des bâtiments,
- + Références cadastrales.

LIMITES DE LA SOURCE DE DONNÉES

- + Décalage de la projection cartographique,
- + Niveau de fiabilité variable sur la présence de bâti.



QUELLES SONT LES DONNÉES MOBILISABLES ?

FICHIERS FONCIERS STANDARDS MAJIC (DGFIP)

DESCRIPTION DE LA DONNÉE

Les fichiers fonciers standards, produits par la DGFIP et communément désignés par l'acronyme MAJIC (Mise À Jour des Informations Cadastrales) comportent des renseignements sur les propriétés bâties (fichier des locaux), les propriétés non bâties (fichier des parcelles) et les propriétaires.

INFORMATIONS UTILES

- + Nature du logement,
- + Année de construction du logement,
- + Typologie du logement,
- + Adresse du logement,
- + Logement privé / public,
- + Nombre d'étages,
- + Indivision.

LIMITES DE LA SOURCE DE DONNÉES

- + Informations déclaratives entraînant des biais sur certains indicateurs (niveau de fiabilité variable).



QUELLES SONT LES DONNÉES MOBILISABLES ?

BASE PERMANENTE DES PLU DE L'AGORAH

DESCRIPTION DE LA DONNÉE

Depuis 2012, l'AGORAH s'est vue confier par ses partenaires, la réalisation et la mise en œuvre opérationnelle d'un référentiel géographique numérique et normalisé des documents d'urbanisme [Plans d'Occupation des Sols (POS) et Plans Locaux d'Urbanisme (PLU)] en vigueur sur le territoire réunionnais.

La Base permanente des POS/PLU est constituée à partir des données cartographiques et des pièces constitutives des documents d'urbanisme, remises et validées par les communes.

INFORMATIONS UTILES

- + Zonages PLU,
- + Hauteurs maximales pour chaque zonage.

LIMITES DE LA SOURCE DE DONNÉES

- + La mise à jour des données dépend de la remontée des documents par les collectivités.



QUELLES SONT LES DONNÉES MOBILISABLES ?

BASE DES PERMIS DE CONSTRUIRE ET AUTRES AUTORISATIONS (**SITADEL**)

DESCRIPTION DE LA DONNÉE

Tout pétitionnaire projetant une construction neuve ou la transformation d'une construction nécessitant le dépôt d'un permis de construire, doit remplir un formulaire relatif à son projet et le transmettre à la mairie de la commune de localisation des travaux. Le projet de permis est traité par les services instructeurs (État, collectivité territoriale) dont relève la commune. Les informations du formulaire alimentent l'application Sitadel via les centres instructeurs. Les mouvements relatifs à la vie du permis (dépôts, autorisations, annulations, modificatifs, mises en chantier, achèvements des travaux) sont transmis mensuellement au service de la donnée et des études statistiques (SDES) qui exploite les données à des fins statistiques.

L'essentiel des données de cette base, alimentée par les collectivités territoriales et les directions départementales du territoire, est diffusé chaque mois en même temps que les statistiques sur la construction neuve (logements et locaux).

INFORMATIONS UTILES

- + Les autorisations d'urbanisme délivrées depuis 2013, qu'il s'agisse de permis de construire [PC] et de déclarations préalables [DP] créant au moins un logement ;
- + Les permis de construire et de déclarations préalables de création ou d'extension de locaux non résidentiels ;
- + Les permis d'aménager [PA] ;
- + Les permis de démolir [PD].

LIMITES DE LA SOURCE DE DONNÉES

- + Localisation spatiale à la parcelle non systématique ;
- + Environ 10% des permis ne sont pas localisés à la parcelle. Pour ces permis, une géolocalisation à l'adresse est effectuée avec une fiabilité de 85 à 90%. Les autres permis non localisables sont analysés à la commune ;
- + Lorsqu'un permis est autorisé, celui-ci ne fait pas toujours l'objet d'une concrétisation du projet de construction par la suite pour divers motifs. On estime à 10% le nombre de logements non réalisés suite à une autorisation d'un permis de construire.
- + Les informations ne sont pas toujours remontées immédiatement dans la base Sitadel. On considère que la base est quasi stabilisée à m+24.



QUELLES SONT LES DONNÉES MOBILISABLES ?

BASE DES ÉQUIPEMENTS DE L'AGORAH

■ DESCRIPTION DE LA DONNÉE

L'AGORAH a créé en 2001 la première base de données recensant de manière exhaustive et localisant précisément les équipements publics ou recevant du public, existants à La Réunion. Une nomenclature accompagne cette base de données, afin de classifier les équipements recensés selon différents thèmes et sous-thèmes. Elle se répartit en 9 catégories : Enseignement et Formation, Sports, Loisirs et Tourisme, Sanitaire et Social, Administratif, Culturel, Traitement des eaux, Traitements des déchets, Energies et Commerces de première nécessité. Cette base de données a fait l'objet d'une mise à jour en 2022.

■ INFORMATIONS UTILES

- + Public ou privé,
- + Type d'équipement,
- + Surface dédiée à l'équipement.

■ LIMITES DE LA SOURCE DE DONNÉES

- + L'exhaustivité de la donnée dépend des campagnes de mise à jour.



MUTABILITÉ DES ESPACES DÉJÀ URBANISÉS DE L'AGORAH

DESCRIPTION DE LA DONNÉE

Dans le cadre de cette étude, l'AGORAH a créé une base de données sur la mutabilité des espaces déjà urbanisés, en identifiant plus finement les dents creuses, et en agrégeant plusieurs données complémentaires permettant de qualifier et caractériser la mutabilité des espaces localisés au sein des enveloppes urbaines.

INFORMATIONS UTILES

- + Zonages PLU en vigueur,
- + Zonages PPRn,
- + Surface de la parcelle cadastrale [Cadastré],
- + Présence du bâti [Cadastré + BD Topo IGN],
- + Positionnement du bâti sur la parcelle [Cadastré],
- + Age du bâti [MAJIC],
- + Nombre de propriétaires,
- + Présence d'équipements [Base des équipements de l'AGORAH],
- + Proximité des réseaux [eaux usées, eaux potables, basse tension],
- + Hauteur du bâti [MAJIC],
- + Hauteur maximale du bâti permise par l'application du règlement du PLU en vigueur

[Données communes],

- + Emprise maximale du bâti permise par l'application du règlement du PLU en vigueur [Données communes],
- + Espace perméable permise par l'application du règlement du PLU en vigueur [Données communes],
- + Hauteurs du bâti sur les parcelles connexes,
- + Ages du bâti sur les parcelles connexes,
- + Degré de mutabilité : plus ou moins mutable.

LIMITES DE LA SOURCE DE DONNÉES

- + La mise à jour des données agrégées dépendent des fournisseurs de ces données.

ACCÈS À LA DONNÉE

En lien avec la donnée mutabilité des espaces déjà urbanisées, une fiche de métadonnée est accessible librement sur la plateforme peigeo. Celle-ci renseigne sur l'origine de la donnée [contexte de production et méthode].

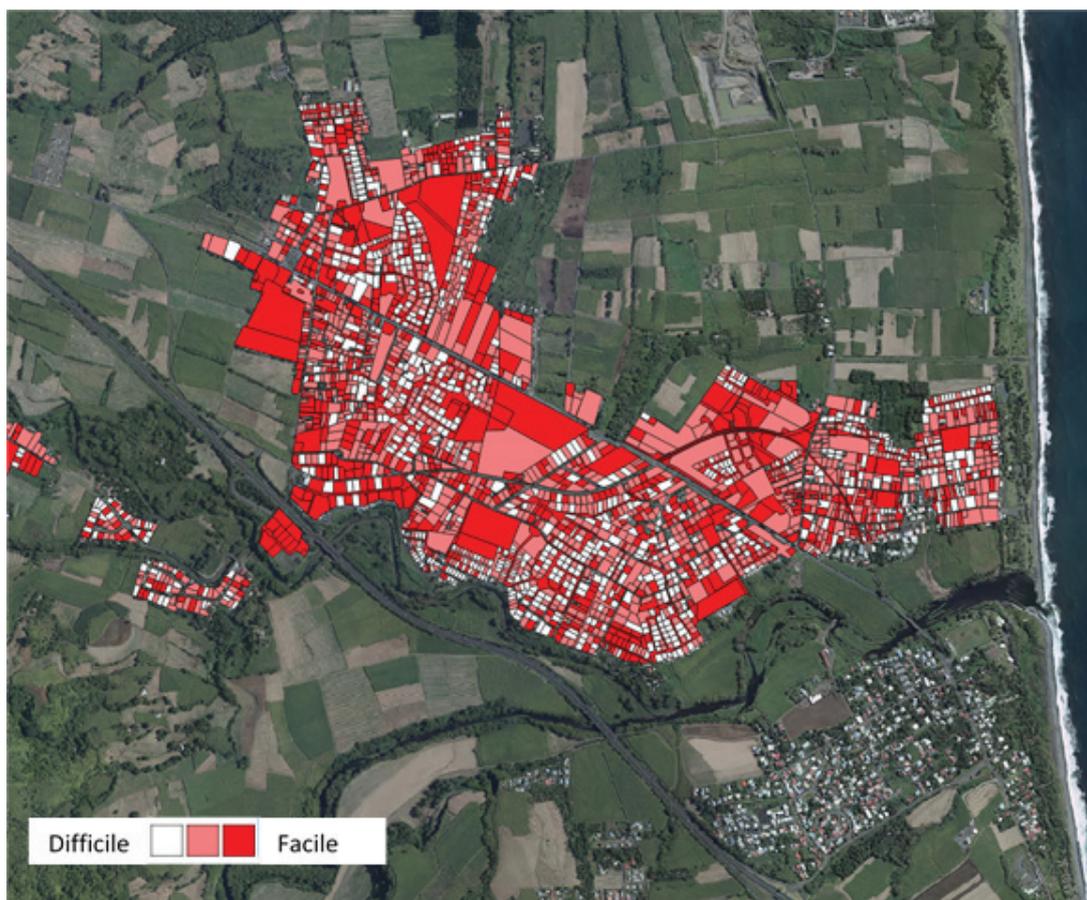
Cette fiche d'information, permet aussi d'orienter l'utilisateur vers un point de contact [membre des équipes de l'AGORAH] qui, sous conditions, lui ouvrira l'accès à la donnée téléchargeable pour une partie précise du territoire [au niveau communal].

OBSERVATION DE LA DONNÉE

Dans cette partie, nous vous présentons trois exemples cartographiques de valorisation de la donnée « Mutabilité des espaces déjà urbanisés », produite par l'AGORAH :

- + Le résultat des **parcelles bâties facilement à plus difficilement mutables par densification verticale,**
- + Le résultat des **parcelles bâties facilement à plus difficilement mutable par densification horizontale,**
- + Le résultat du **nombre théorique de logements constructibles sur des espaces mutables par densification horizontale.**

ILLUSTRATION DE LA CARACTÉRISATION DU DEGRÉ DE MUTABILITÉ DES PARCELLES PAR DENSIFICATION VERTICALE



La cartographie fait ressortir les entités parcellaires bâties sur lesquelles la construction de logements supplémentaires peut se faire par démolition / reconstruction ou par surélévation du bâti existant. Les parcelles sont classées en fonction d'un degré de mutabilité (de difficilement à facilement réalisable). Cf méthode page 47.

C'EST-À-DIRE

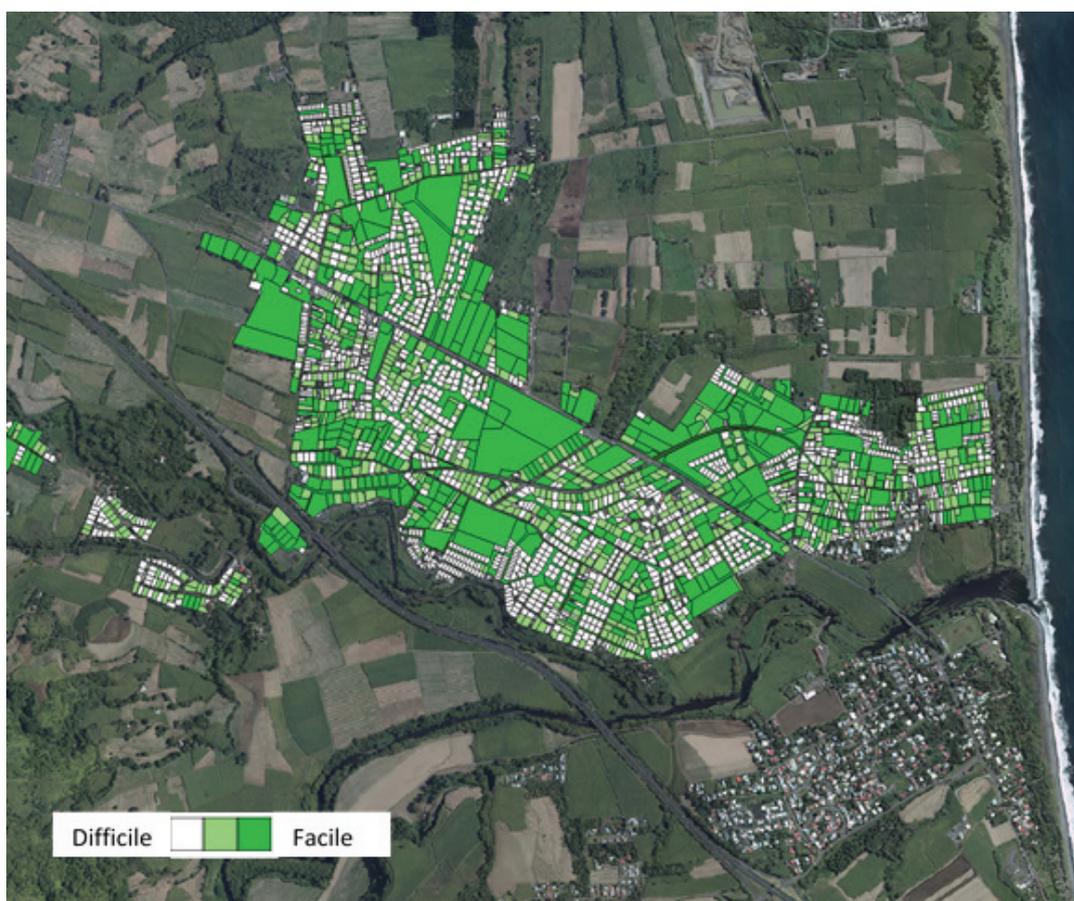
En rouge, les parcelles où la construction de nouveaux logements est censée être plus facilement réalisable, que les parcelles avec un ton plus clair.



À NOTER

Derrière cette visualisation, une table attributive agrège l'ensemble des données permettant de caractériser ces espaces, dont celle des chiffres théoriques du nombre de logements constructibles à la parcelle.

ILLUSTRATION DE LA CARACTÉRISATION DU DEGRÉ DE MUTABILITÉ THÉORIQUE DES PARCELLES PAR DENSIFICATION HORIZONTALE



La cartographie fait ressortir les entités parcellaires dont la surface non bâtie peut permettre la réalisation de logements supplémentaires.

C'EST-À-DIRE

En vert, les parcelles où la construction de nouveaux logements est théoriquement plus facilement réalisable, que les parcelles avec un ton plus clair.



À NOTER

Derrière cette visualisation, une table attributive agrège l'ensemble des données permettant de caractériser ces espaces, dont celle du degré de mutabilité théorique des parcelles par densification horizontale.

ILLUSTRATION DU NOMBRE DE LOGEMENTS THÉORIQUEMENT CONSTRUCTIBLES PAR DENSIFICATION HORIZONTALE



Cette cartographie présente le nombre théorique de logements supplémentaires par la mobilisation d'espaces libres de toute construction, de faible à élevé.

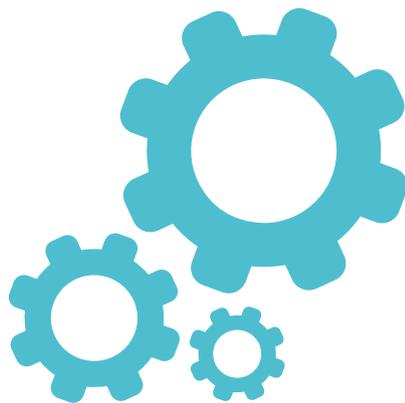
C'EST-À-DIRE

En bleu, les parcelles où le nombre de nouveaux logements est théoriquement plus élevé, que les parcelles avec un ton plus clair.



À NOTER

Derrière cette visualisation, une table attributive agrège l'ensemble des données permettant de caractériser ces espaces, dont celle des chiffres théoriques du nombre de logements constructibles à la parcelle



QUELLE MÉTHODOLOGIE POUR
ÉVALUER LA MUTABILITÉ DES
ESPACES DÉJÀ URBANISÉS ?

QUELLE MÉTHODOLOGIE POUR ÉVALUER LA MUTABILITÉ DES ESPACES DÉJÀ URBANISÉS ?

Cette partie décrit la méthodologie de construction de la base de données « Mutabilité des espaces déjà urbanisés » réalisé par l'AGORAH. Cette donnée composite permet d'identifier, de caractériser et d'évaluer le foncier à l'intérieur des enveloppes urbaines dans une démarche prospective de mutabilité des espaces bâtis. Les résultats obtenus dépendent de la validité des données qui la composent, notamment, en ce qui concerne leur année de mise à jour.

L'évaluation de la mutabilité des espaces déjà urbanisés se réalise par étapes successives. Il s'agit, en premier lieu, de tracer le périmètre de l'enveloppe urbaine, au sein de laquelle, les parcelles seront analysées. Ensuite, à partir des caractéristiques de chacune de ces parcelles, elles seront catégorisées selon le type de mutabilité potentiellement applicable. Enfin, deux indicateurs seront produits pour chaque parcelle et pour chaque type de mutabilité : le degré de mutabilité (est-ce que la parcelle est plus ou moins mutable ?) et le nombre de logements potentiellement produits (par l'application du règlement du PLU).

Les étapes s'organisent de la façon suivante :

1. DÉFINITION DE L'ENVELOPPE URBAINE

Le travail de définition de l'enveloppe urbaine est réalisé à partir des dernières données SIG du cadastre. Elle est construite autour des parcelles bâties se trouvant dans les zones U et AU du PLU en vigueur et qui représentent une certaine continuité.

2. QUALIFICATION DES PARCELLES À L'INTÉRIEUR DE L'ENVELOPPE URBAINE

Pour chaque parcelle à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, des croisements cartographiques sont réalisés afin d'évaluer leur constructibilité. Elles sont qualifiées selon les données suivantes :

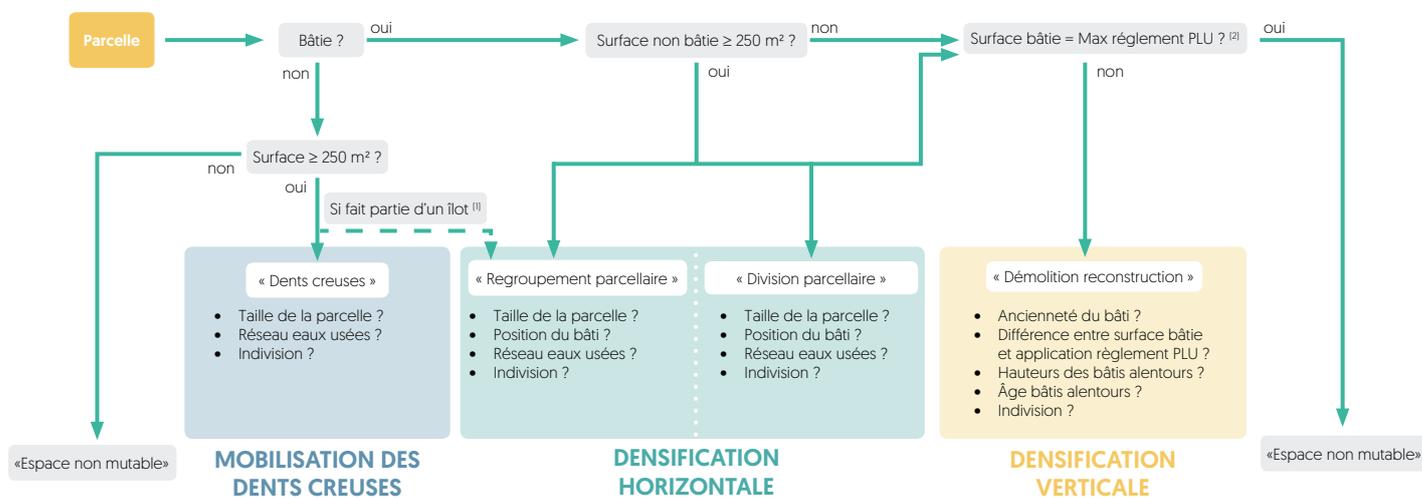
- + Zonages PLU en vigueur : zonages indicés qui définissent la vocation des zonages urbaines [zonages résidentiels, zonages économiques, zonages à la construction limitée
 - cimetières, parcs urbains, zones de lisières urbaines,...],
- + Zonages PPRn [Plan de Prévention des Risques naturels] : zonages prescription [zone bleue], zonages interdiction [zones oranges et rouges],
- + Surface de la parcelle cadastrale,
- + Présence du bâti : croisement avec la donnée SIG cadastre complétée par les fichiers standards fonciers [MAJIC],
- + Positionnement du bâti sur la parcelle : positionnement du bâti par rapport au centroïde de la parcelle,
- + Age du bâti,
- + Nombre de propriétaires : croisement avec la donnée MAJIC, permettant de connaître les situations d'indivision,
- + Présence d'équipements : la parcelle accueille-t-elle un équipement (croisement avec la

Base des équipements de l'AGORAH],

- + Présence de réseaux : lorsque la donnée est disponible, distance de la parcelle par rapport aux réseaux EDF, AEP, AEU, routes,
- + Hauteur du bâti : croisement avec la donnée MAJIC,
- + Hauteur maximale du bâti permise par l'application du règlement du PLU en vigueur,
- + Emprise maximale du bâti permise par l'application du règlement du PLU en vigueur,
- + Espace perméable permise par l'application du règlement du PLU en vigueur,
- + Hauteurs du bâti sur les parcelles connexes : la valeur minimale et la valeur maximale.

3. CATÉGORISATION DES PARCELLES SELON LE TYPE DE MUTABILITÉ

Afin de déterminer le type de mutabilité potentiellement applicable à une parcelle, les caractéristiques de la parcelle sont questionnées selon une logique illustrée sur le schéma ci-dessous. Les deux critères principaux qui guident cette logique sont, tout d'abord, savoir si la parcelle est bâtie, et ensuite, si la surface libre de toute construction est suffisante pour accueillir l'effort de densification. Il est possible que certaines parcelles répondent à plusieurs types de mutabilité. C'est le cas des dents creuses qui peuvent être mobilisées seules ou par le biais d'un regroupement de parcelles, ainsi que les grandes parcelles bâties, qui peuvent muter par division parcellaire ou par démolition/reconstruction.



⁽¹⁾ Un îlot est constitué lorsque plusieurs parcelles connexes, bâties ou non, disposent d'une surface libre de plus de 250m²

⁽²⁾ La surface bâtie (surface au sol et nombre d'étages) est comparée aux possibilités de construction permises par l'application du règlement du PLU, notamment en prenant compte les articles du règlement concernant l'emprise au sol des constructions, la hauteur des constructions et le pourcentage des espaces perméables.

4. CRÉATION DES INDICATEURS

Pour chaque type de mutabilité, il est produit deux indicateurs :

- + le degré de mutabilité, c'est-à-dire répondre théoriquement à la question « Cette parcelle est-elle plus ou moins facilement mutable ? » au regard de critères choisis
- + le nombre de logements potentiellement constructibles

LE DEGRÉ DE MUTABILITÉ

L'évaluation du degré de mutabilité se base sur un processus de notation. La grille de notation tient compte de critères en cohérence avec le type de mutabilité concerné. De même, on distinguera, entre les différents critères, les critères « probants » des critères « renforçant ». Les critères probants sont identifiés comme ceux ayant un impact fort sur la mutabilité de la parcelle et bénéficieront d'une pondération plus importante de leurs notes. Les critères renforçant, quant à eux, participent à la mutabilité de la parcelle mais ont un impact moindre.

Les valeurs utilisées pour comparer les parcelles entre elles et établir la grille de notation, correspondent à l'échelle de la commune où se situent les parcelles.

Les critères retenus sont les suivants :

MOBILISATION DES DENTS CREUSES

Critères probants :

- + Taille de la parcelle : plus la parcelle est grande, plus le nombre de logements potentiellement constructibles est important
- + Indivision : une situation d'indivision complexifie la possibilité d'aménagement de la parcelle, d'autant que le nombre d'indivisaires est important.

DENSIFICATION HORIZONTALE (REGROUPEMENT PARCELLAIRE ET DIVISION PARCELLAIRE)

Critères probants :

- + Taille de la parcelle : plus la parcelle est grande, plus le nombre de logements potentiellement constructibles est important
- + Indivision : une situation d'indivision complexifie la possibilité d'aménagement de la parcelle, d'autant que le nombre d'indivisaires est important.

Critères renforçant :

- + Position du bâti : plus le bâti se situe au centre de la parcelle, plus il est difficile de modifier le parcellaire pour accueillir de nouveaux logements sur les espaces libres.

DENSIFICATION VERTICALE (RÉNOVATION OU DÉMOLITION-RECONSTRUCTION)

Critères probants :

- + Age du bâti : plus la construction est ancienne, plus il semble plausible qu'une modernisation de la construction participe à une densification, par l'application des règles actuelles du PLU.
- + Différence entre la surface habitable du bâti actuel et la surface habitable maximale permise par l'application du PLU : plus la hauteur et l'emprise au sol de la construction existante se rapprochent de ce qui est permis par l'application du règlement du PLU en vigueur, moins cette construction peut participer à l'effort de mutabilité.

+ Indivision : une situation d'indivision complexifie la possibilité d'aménagement de la parcelle, d'autant que le nombre d'indivisaires est important.

Critères renforçant :

+ Hauteurs du bâti des parcelles connexes : si la parcelle bâtie est entourée de parcelles dont la hauteur des constructions est plus importante, il est plausible que la construction actuelle tende à évoluer vers des formes urbaines semblables à celles qui l'entourent.

LE NOMBRE DE LOGEMENTS POTENTIELLEMENT CONSTRUCTIBLES

La définition du nombre de logements potentiellement constructibles s'appuie sur la surface disponible, à laquelle on applique le règlement du PLU en vigueur, lié au pourcentage d'emprise de la construction. On obtient une surface potentiellement constructible, sur laquelle on évalue le nombre de logement possible en différenciant :

Pour les parcelles connectées à un réseau d'eaux usées : **80 m² / logement**

Pour les parcelles non-connectées à un réseau d'eaux usées : **105 m² / logement** (25 m² dédiées au dispositif de traitement individuel)

Ce nombre de logements est multiplié par le nombre d'étages permis par le règlement du PLU, en prenant comme référence 3m de hauteur par étage.

QUESTIONS UTILES À SE POSER DANS LA DÉMARCHÉ

L'analyse des espaces déjà urbanisés doit permettre de répondre aux questions suivantes :



Où se trouve le foncier théoriquement mobilisable sur le territoire communal ?



Ce foncier est-il réellement mobilisable ?



La localisation de ce foncier est-elle cohérente avec les orientations stratégiques de la commune ?



Quels sont les secteurs ayant un fort potentiel de mutabilité ?



De quelles manières la commune peut-elle œuvrer pour accompagner cette mutabilité ou y inciter ?

POUR ALLER PLUS LOIN

Afin d'affiner les données existantes, il est utile d'initier une démarche qualitative au travers de deux solutions :

L'ENQUÊTE TERRAIN

Un repérage terrain permet de confirmer ou d'infirmer le potentiel de mutabilité des parcelles, en mettant en évidence des caractéristiques difficilement quantifiables par une analyse cartographique, ou une mise à jour défailante des données utilisées dans la chaîne de traitements

L'ENQUÊTE AUPRÈS DES PROPRIÉTAIRES

Notamment concernant les cas d'indivision ou alors, des projets d'aménagement déjà en cours de réflexion.

En raison du caractère multifactoriel de la mutabilité, l'approche statistique et cartographique est insuffisante pour appréhender le phénomène dans toute sa complexité. Elle se veut plutôt comme une étape préalable de compilation et de partage de connaissances qui permet de mettre en lumière des potentiels fonciers théoriques et une idée, toujours théorique, de la temporalité de mobilisation de ces potentiels.

Le volet opérationnel nécessite une phase de terrain et de contact avec les propriétaires, pour identifier les leviers à actionner pour accompagner la collectivité à la mise en œuvre de sa stratégie urbaine, dans une démarche de sobriété foncière.

Cette cartographie de mutabilité des espaces déjà urbanisés, enrichie par un travail de terrain, peut permettre de partager un vocabulaire commun sur le foncier entre collectivités, propriétaires et aménageurs.

STRUCTURATION D'UNE BASE DE DONNÉES POUR UNE ENQUÊTE TERRAIN

Les enjeux de constitution d'une base de données vont de pair avec l'analyse que vous souhaitez en faire.

En fonction des éléments importants à faire apparaître dans votre base, il est nécessaire :

- + D'identifier les champs à investiguer en fonction des éléments [de caractérisation] que vous allez recenser sur le terrain.
- + Et d'organiser les informations requises afin d'en faciliter la lecture et les mises à jour



VOLET FRICHE

La loi Climat et Résilience est venue en effet renforcer un modèle d'aménagement où la « sobriété foncière » est devenue le nouveau paradigme de l'urbanisme. Cette notion de sobriété foncière, nous invite pour cela à repenser la ville, et encourager le recyclage foncier.

La capacité à mobiliser les « friches » fait partie des trois leviers identifiés par le code de l'urbanisme, contribuant aux objectifs de modération de la consommation de l'espace. Ce qui nous amène au travers de cette fiche, à éclairer les réflexions sur la remobilisation et reconquête de ces espaces dans le cadre de l'étude de densification.

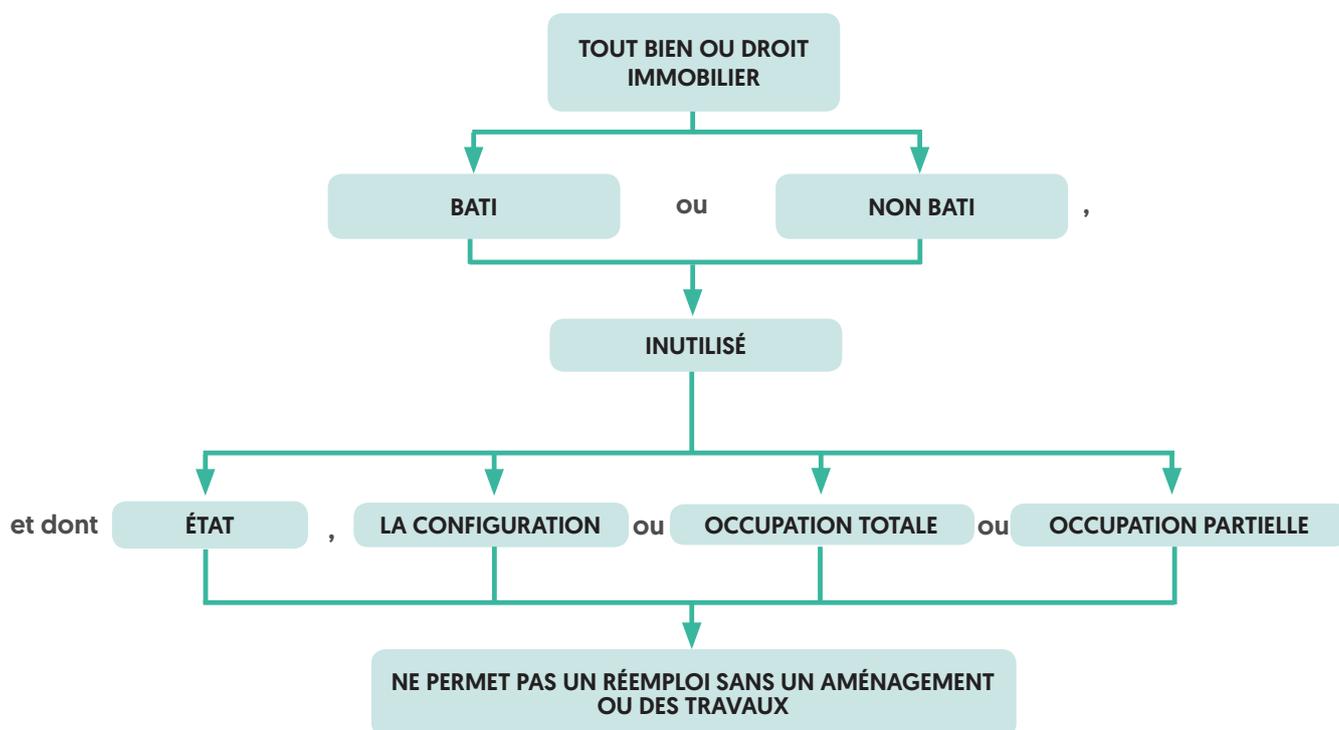
QU'EST-CE QU'UNE FRICHE ?

AU SENS DU CODE DE L'URBANISME, L'ARTICLE L 111-26, DÉFINIT COMME FRICHE :

[...] « Tout bien ou droit immobilier, bâti ou non bâti, inutilisé et dont l'état, la configuration ou l'occupation totale ou partielle ne permet pas un réemploi sans un aménagement ou des travaux préalables. Les modalités d'application de cet article sont fixées par décret. [...]

Cette définition fait ressortir une appréciation englobante de situation pouvant être assimilée à de la « friche ». En effet, comme évoqué dans les volets « locaux vacants » et « espaces déjà urbanisés » du guide, un logement vacant, un local commercial, ou un bâtiment situé sur un foncier mobilisable peuvent être identifiés en l'état comme des friches.

De la définition à l'identification de ces friches, il est important de retenir, que l'ensemble des éléments mis en avant dans ce volet sont un lien direct avec des espaces se situant en milieu urbain.



COMMENT LA PRENDRE EN COMPTE ?

A NOTER : Durant l'absence de décret sur les modalités d'application de la friche, ce volet mettra en avant des recommandations dans le but d'appréhender au mieux le sujet au sein de l'étude à réaliser.

Cette fiche se donne pour objectif d'orienter les acteurs du territoire vers les outils, dispositifs et démarches existantes (non exhaustive) pour aiguiller les politiques de gestion foncière.

Comment prendre en compte les friches dans le cadre de l'étude de densification ?

La prise en compte des friches dans cette étude de densification est à corrélérer avec les sujets des volets précédents, « locaux vacants » et « espaces déjà urbanisés ».

Dans sa définition la « friche » regroupe plusieurs situations qui relèvent des volets précédemment cités. Des situations pouvant être identifiées :

- + en « dents creuses et potentiels fonciers »,
- + en « foncier mutable »,
- + et/ou en « logements vacants ».

La reconversion d'un logement, d'un local vacant ou d'un espace disponible peut être assimilée à de la friche en fonction de la stratégie identifiée. Envisager la remobilisation des friches, demande à mettre en place une méthodologie adaptée en fonction des besoins du territoire.

Le préalable à cette démarche est d'établir un diagnostic des friches, afin de construire une stratégie foncière (planification, orientation programmation, étude de marché,...) et d'en définir un potentiel réemploi des situations identifiées, ainsi qu'un nombre de logements constructibles théorique.



A noter : L'identification, la distinction, de ces espaces, logements ou autres comme friche, ouvre la porte à un panel de levier, d'outils à disposition des collectivités. D'où l'importance d'établir un diagnostic des friches sur votre territoire.

ATTENTION !

Votre étude de densification, prend en compte la mobilisation des locaux vacants, les espaces déjà urbanisés et la mobilisation des friches.

Veillez à ne pas effectuer de double compte.

Exemple : Dans le cas d'un logement vacant, l'étude doit démontrer que cette situation sera traitée :

- + Soit dans la partie « Locaux vacants » (avec une stratégie de remise sur le marché du logement),
- + Soit dans la partie « Espaces déjà urbanisés » en tant qu'espace mutable par démolition/reconstruction (avec une stratégie de production d'au moins un logement)
- + **Mais en aucun cas cette situation ne doit apparaître dans les deux parties simultanément.**

OUTILS ET DISPOSITIFS EXISTANTS DE REMOBILISATION DE FRICHES

De nombreux outils existants permettent la mise en place d'une stratégie foncière ou de remobilisation de friches. La loi Climat & Résilience est venue encourager la requalification des friches urbaines dans l'objectif de lutter contre l'artificialisation des sols.

L'illustration ci-après recense les outils existants permettant d'ouvrir le champ de réflexion sur la gestion de ces espaces.

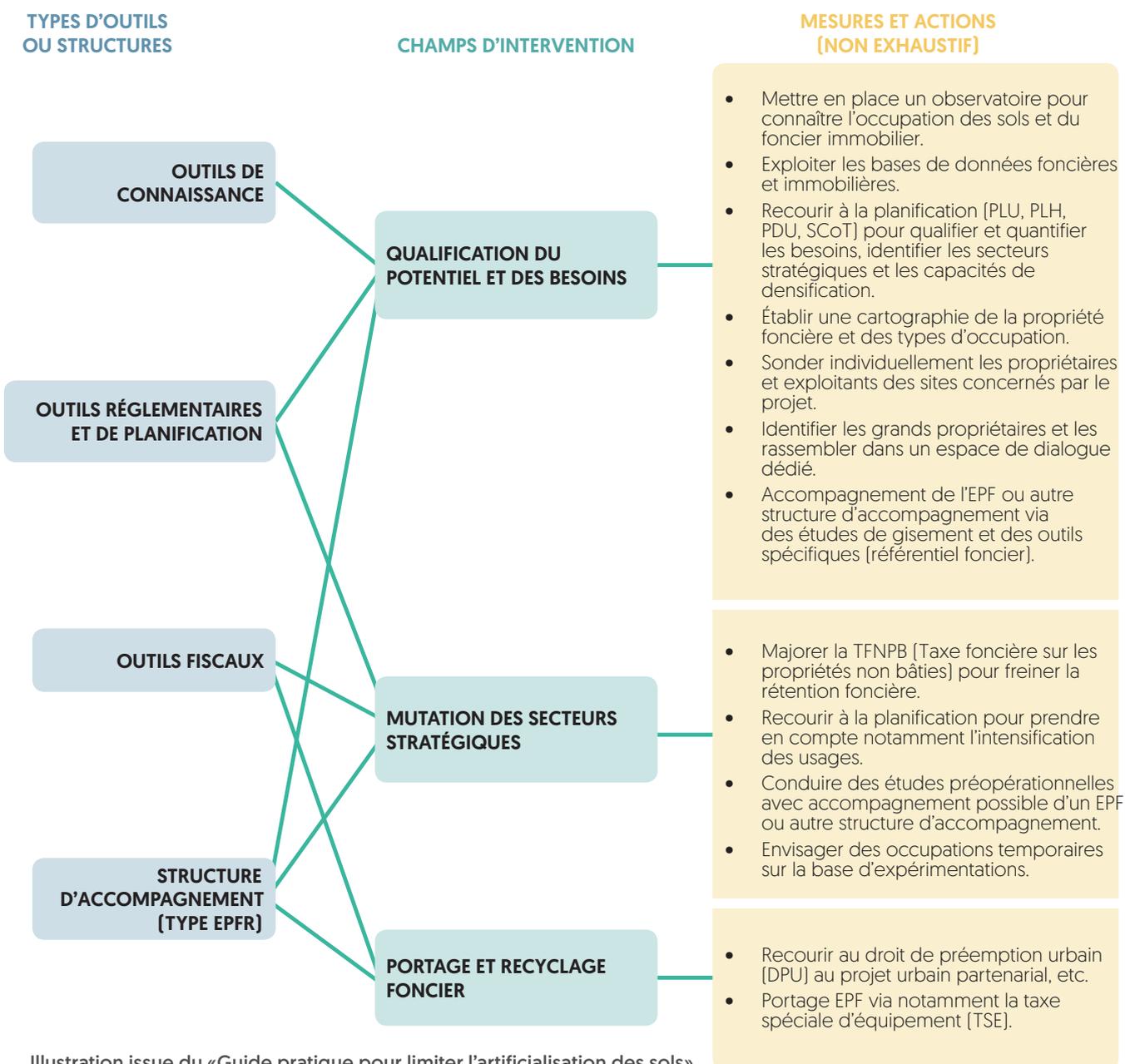
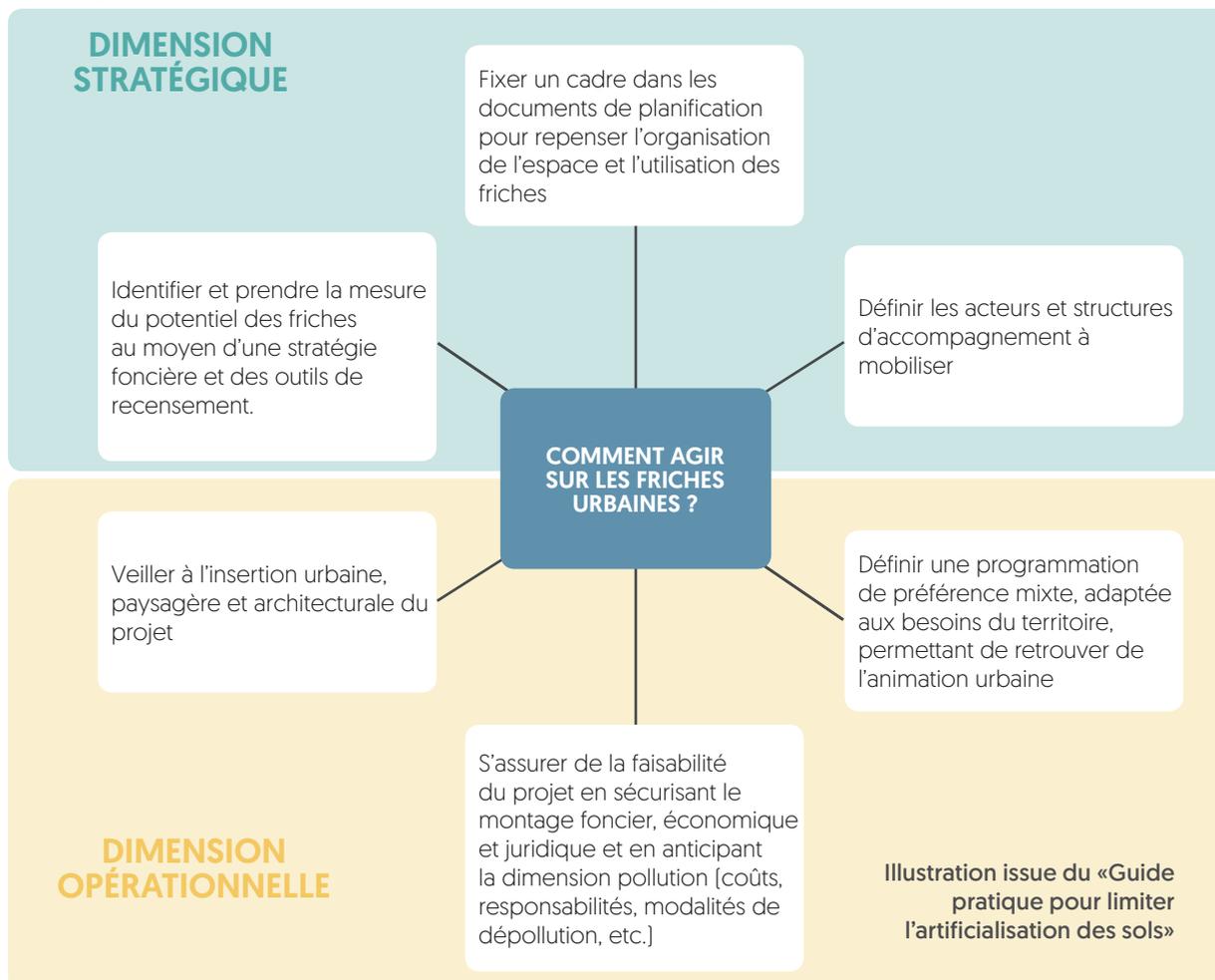


Illustration issue du «Guide pratique pour limiter l'artificialisation des sols»

La remobilisation des friches est un processus complexe s'articulant autour d'une stratégie d'aménagement à celle de projet. Vous trouverez ci-dessous une lecture dézoomée des grands principes à observer sur les dimensions stratégiques et opérationnelles.



OUTILS DU CEREMA

- + Cartofriches – Application recensant les friches (Inventaire national des friches s'appuyant sur la connaissance locale)
- + UrbanSimul – Outil collaboratif d'analyse et de prospective sur le foncier
- + Urbanvitaliz – Guide les collectivités dans le recyclage de leurs fonciers artificialisés qui ont perdu leur usage (conseils personnalisés).

PLAN FRANCE RELANCE

- + Fonds Friches – Financement des opérations de recyclage des friches.

FONDS VERT

- + Recyclage foncier [AXE 3] – Ce dispositif vient remplacer le fonds friches.

AIDES ET TERRITOIRES

- + Trouvez les aides pour financer et accompagner vos projets.

POUR ALLER PLUS LOIN

ENQUÊTE TERRAIN & PROPRIÉTAIRE

Le diagnostic quantitatif réalisé au moyen de diverses sources statistiques ne suffit pas à élaborer une stratégie de lutte ciblée. Afin d'affiner les données existantes, il est utile d'initier une démarche qualitative au travers de deux solutions :

- + l'enquête terrain. Elle est optionnelle et se révèle bien plus pertinente lorsque les propriétaires ne sont pas clairement identifiés. Un repérage terrain peut permettre de confirmer ou d'infirmier le type de situation à partir d'un panel d'indices observables depuis la rue.
- + l'enquête auprès des propriétaires. Derrière ces différentes situations se dissimule un large éventail de motifs du bien ou droit immobilier inutilisés.

STRUCTURATION D'UNE BASE DE DONNÉES POUR UNE ENQUÊTE TERRAIN

Les enjeux de constitution d'une base de données vont de pair avec l'analyse que vous souhaitez en faire.

En fonction des éléments importants à faire apparaître dans votre base, il est nécessaire :

- + D'identifier les champs à investiguer en fonction des éléments [de caractérisation] que vous allez recenser sur le terrain.
- + Et d'organiser les informations requises afin d'en faciliter la lecture et les mises à jour

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les orientations d'aménagement et de programmation [OAP] sont de très bons outils, en matière de stratégie foncière, elles expriment de manière qualitative les ambitions de la collectivité. Au travers du PLU cet outil peut définir les actions et opérations à prioriser en matières d'aménagement. Et en l'occurrence elle peut faire l'objet d'une OAP thématique sur la reconquête des friches et leur gestion.

L'OAP est un des premiers outils à disposition des collectivités en matière de gestion foncière. D'où l'importance d'un travail de fond sur les intentions de la collectivité, pour mettre en perspectives les enjeux de leur territoire.

Renforcez vos ambitions par l'utilisation de cet outil sur des secteurs concernés par de la friche.

L'ARTICLE L 152-6-2 DU CODE DE L'URBANISME :

« Les projets de construction ou de travaux réalisés sur une friche au sens de l'article L. 111-26 peuvent être autorisés, par décision motivée de l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme, à déroger aux règles relatives au gabarit, dans la limite d'une majoration de 30 % de ces règles, et aux obligations en matière de stationnement, lorsque ces constructions ou travaux visent à permettre le réemploi de ladite friche. »

Cette mesure permet de déroger aux règles du PLU pour le gabarit et le stationnement, afin de faciliter l'équilibre économique pour la requalification des friches en offrant des volumes constructibles plus importants.

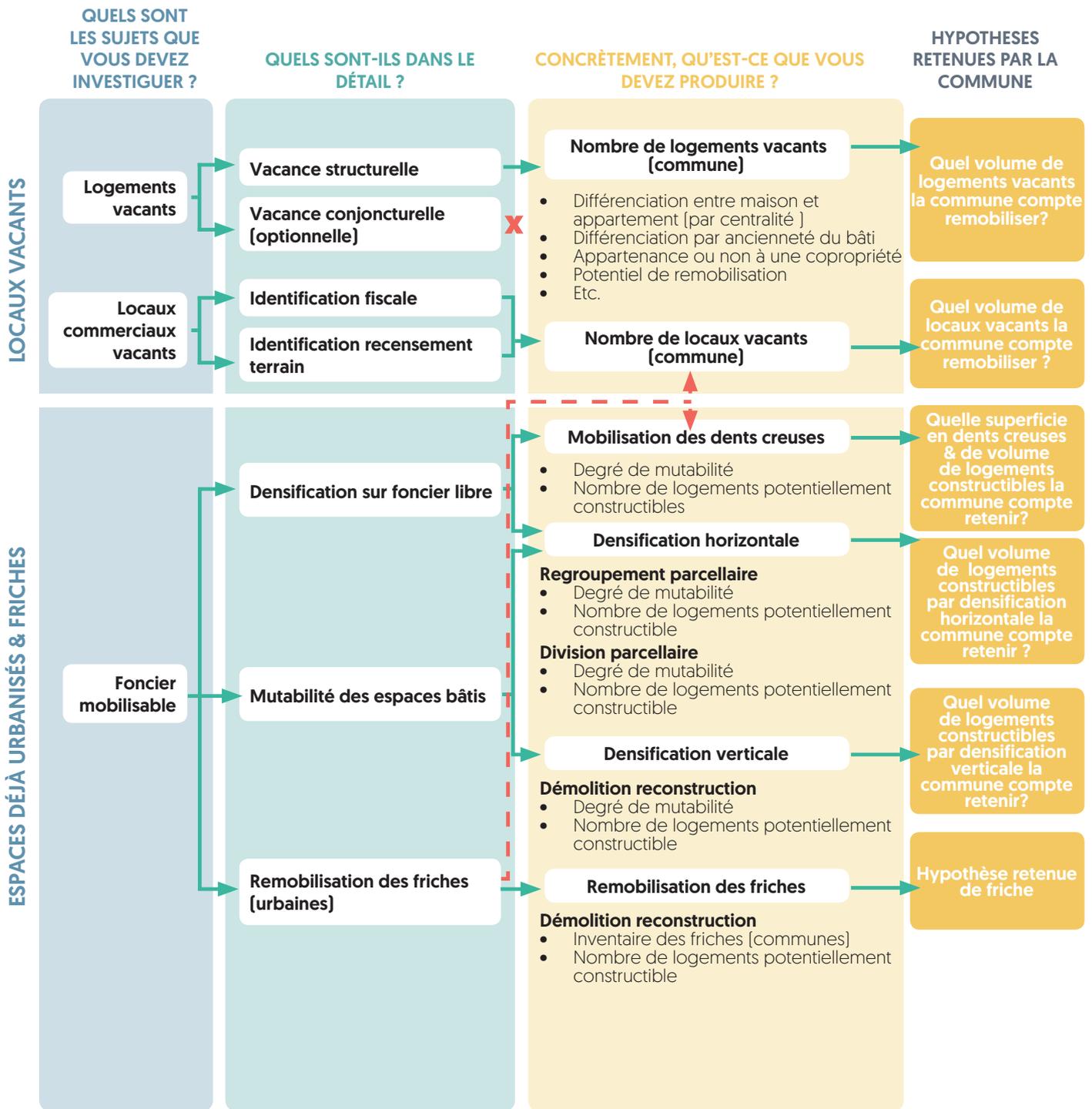
MOBILISER LA FISCALITÉ, EN FAVEUR DE LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE

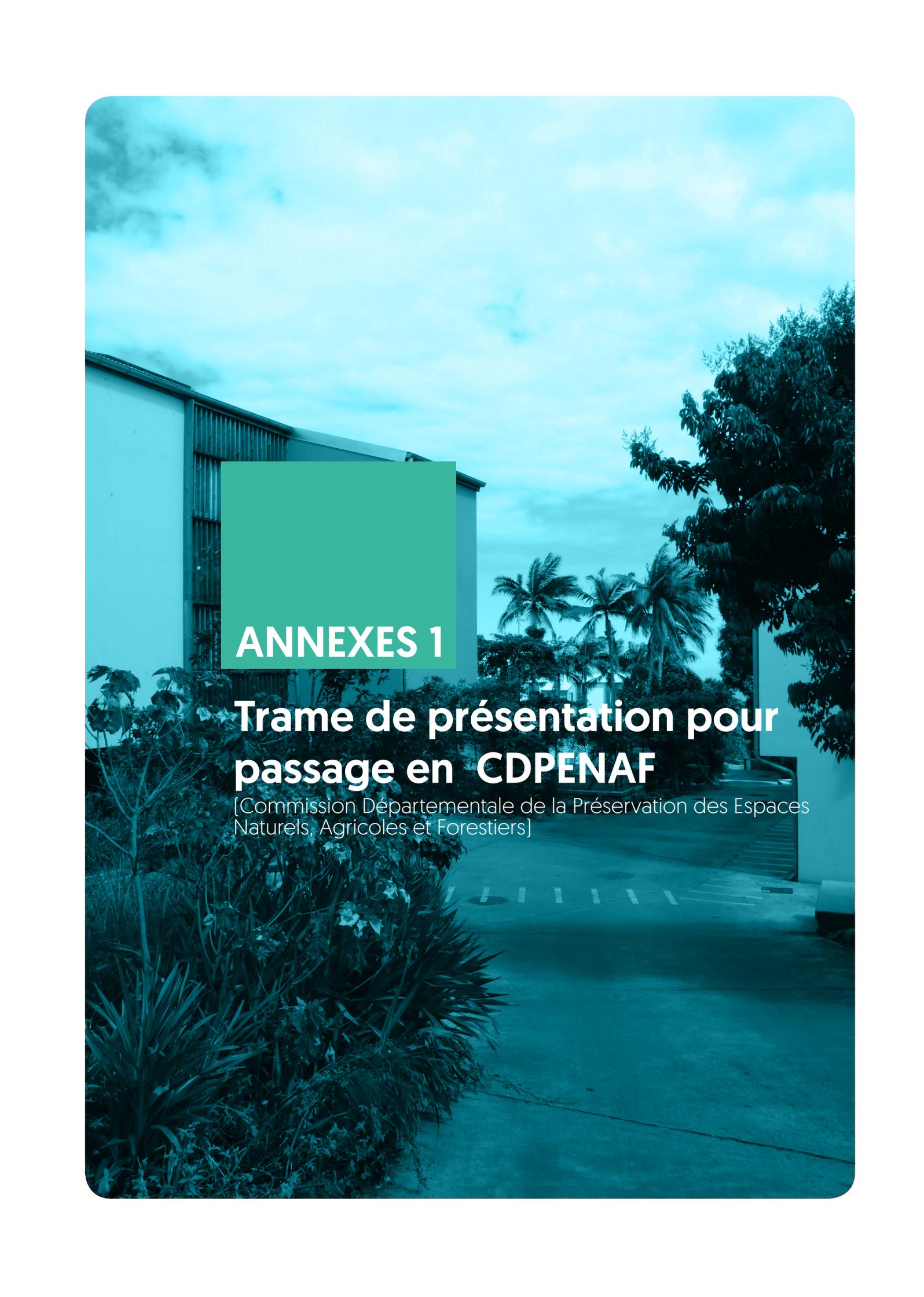
Les collectivités disposent de leviers puissants en matière de fiscalité pour inciter au recyclage urbain, à la rénovation et à la densification :

- + La taxe d'aménagement,
- + La taxe sur les friches commerciales,
- + La taxe pour la création de locaux à usage de bureaux, de locaux commerciaux et de locaux de stockage,
- + L'exonération temporaire des plus-values immobilières lors de la cession d'un droit de surélévation
- + La taxe sur les surfaces commerciales.



SCHÉMA DE SYNTHÈSE DE L'ÉTUDE





ANNEXES 1

Trame de présentation pour passage en CDPENAF

[Commission Départementale de la Préservation des Espaces
Naturels, Agricoles et Forestiers]

POINT DE CADRAGE

La loi climat et résilience est venue acter des objectifs précis en matière de lutte contre la consommation des terres agricoles et naturelles par l'urbanisation.

Il en ressort « Une obligation pour les collectivités de produire une étude densification des zones déjà urbanisées avant de pouvoir ouvrir à l'urbanisation de nouvelles zones ». L'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones est conditionnée à la prise en compte des locaux vacants, des friches et des espaces déjà urbanisés.

Dans ce cadre et dans l'objectif de présenter le résultat de cette étude aux personnes publiques associées, il a été défini un ordonnancement à suivre pour faciliter la présentation des chiffres en commission.

VOLET « LOCAUX VACANTS »

ETATS DES LIEUX : GRANDS ENSEIGNEMENTS

Cette partie a pour objectif de faire ressortir les grands enseignements/conclusions de l'étude sur le volet « locaux vacants ». Le but étant de mettre en avant les caractéristiques saillantes qui définissent le phénomène sur le territoire. Quels enjeux ?

Dans cette présentation il n'est pas utile de reprendre tous les chiffres du rapport de présentation. Se concentrer sur les éléments qui justifient la stratégie de la commune.

EXEMPLES DE CARACTÉRISTIQUES MISES EN AVANT :

- + Nombre/Pourcentage de logements vacants sur tel territoire, telle centralité, tel type de logement
- + Nombre/Pourcentage de logements vacants en indivision
- + Focus de la vacance sur un quartier prioritaire de la ville
- + Etc.
- + Illustrations si nécessaire : [Cartes / graphiques / tableaux]

EXEMPLES D'ENSEIGNEMENTS

- + Nombre de logement situé en NPNRU
- + Nombre de logement en indivision, difficilement mobilisable
- + Nombre de logement en T3 correspondant à un ménage type de la ville
- + Etc.
- + Illustrations si nécessaire : [Cartes / graphiques / tableaux]

Nous vous recommandons de faire apparaître dans votre présentation les numéros de page des données auxquelles vous faites référence dans le PLU.

STRATÉGIE DE REMOBILISATION & HYPOTHÈSES RETENUES

Cette partie a pour but de justifier les choix privilégiés par la commune en matière de remobilisation des locaux vacants. Ces choix doivent être argumentés en cohérence par rapport aux éléments avancés dans la partie « Etats des lieux : grands enseignements » et conclure sur un nombre de logements vacants potentiellement mobilisable

EXEMPLES DE CHOIX :

- + Priorité de mobilisation sur les logements vacants correspondant à la taille des ménages projetés
- + Mobilisation des logements vacants sur un périmètre stratégique de revitalisation du territoire (type : PVD, Action cœur de ville, ORT)
- + Mobilisation des logements vacants dans le cadre d'une stratégie de réhabilitation du parc ancien (OPAH, PILHI, RHI,...)
- + Etc.
- + Illustrations si nécessaire : (Cartes / graphiques / tableaux)

EXEMPLES D'HYPOTHÈSES RETENUES PAR LA COMMUNE :

- + Nombre de logements potentiellement mobilisables retenus par le projet
- + Nombre de logements vacants remobilisés à proximité d'équipements structurants
- + Nombre de logements vacants au sein d'un quartier prioritaire (NPNRU)
- + Etc.

VOLET « ESPACES DÉJÀ URBANISÉS »

ETATS DES LIEUX : GRANDS ENSEIGNEMENTS

Cette partie a pour objectif de faire ressortir les grands enseignements/conclusions de l'étude sur le volet « espaces déjà urbanisés ». Le but étant de mettre en avant les caractéristiques saillantes qui définissent le phénomène sur le territoire. Quels enjeux ?

Dans cette présentation il n'est pas utile de reprendre tous les chiffres du rapport de présentation. Se concentrer sur les éléments qui justifient la stratégie de la commune.

EXEMPLES DE CARACTÉRISTIQUES MISES EN AVANT:

- + Nombre d'hectare en dents creuses sur tel territoire, telle centralité, tel degré de mutabilité
- + Nombre/Pourcentage d'espaces identifiés en degré de mutabilité facilement mobilisable (hectares)
- + Focus sur un quartier prioritaire de la ville
- + Etc.
- + Illustrations si nécessaire : (Cartes / graphiques / tableaux)

EXEMPLES D'ENSEIGNEMENTS

- + Nombre de logements théoriquement constructibles par type de mutabilité au sein d'un secteur en particulier,
- + Nombre de logement constructible par regroupement de parcelles
- + Nombre d'hectares théoriques par regroupement de parcelles
- + Etc.

STRATÉGIE DE REMOBILISATION & HYPOTHÈSES RETENUES

Cette partie a pour but de justifier les choix privilégiés par la commune. Ces choix doivent être argumentés en cohérence par rapport aux éléments avancés dans la partie « Etats des lieux : grands enseignements » et conclure sur un nombre de logements potentiellement constructible.

EXEMPLES DE CHOIX

- + Priorité de mobilisation d'espace par regroupement parcellaire (mutabilité horizontale) au sein du territoire
- + Mobilisation d'espaces en dents creuses privilégié dans un secteur à fort potentiel de développement
- + Priorisation de mobilisation de dents creuses dans tel quartier en rapport avec une OAP identifiée dans le PLU
- + Illustrations si nécessaire : (Cartes / graphiques / tableaux)

EXEMPLES D'HYPOTHÈSES RETENUES PAR LA COMMUNE:

- + Nombre de logements potentiellement constructibles retenus par le projet (en dents creuses, par densification verticale ou horizontale)
- + Nombre de parcelles retenues par mutabilité horizontalité
- + Nombre d'hectares remobilisés par regroupement parcellaire

VOLET « FRICHES »

ETATS DES LIEUX : GRANDS ENSEIGNEMENTS

Cette partie a pour objectif de faire ressortir les grands enseignements/conclusions de l'étude sur le volet « friches ». Le but étant de mettre en avant les caractéristiques saillantes qui définissent le phénomène sur le territoire. Quels enjeux ?

Dans cette présentation il n'est pas utile de reprendre tous les chiffres du rapport de présentation. Se concentrer sur les éléments qui justifient la stratégie de la commune.

EXEMPLES DE CARACTÉRISTIQUES MISES EN AVANT :

- + Le territoire fait l'état de tant d'hectares en friche, dont tant dans tel quartier, tant dans telle centralité,...
- + Illustrations si nécessaire : [Cartes / graphiques / tableaux]

EXEMPLES D'ENSEIGNEMENTS

- + Nombre d'hectares de friche recensée au sein des zones d'activités
- + Nombre d'hectares de friche au sein de tel quartier

STRATÉGIE DE REMOBILISATION & HYPOTHÈSES RETENUES

Cette partie a pour but de justifier les choix privilégiés par la commune. Ces choix doivent être argumentées en cohérence par rapport aux éléments avancés dans la partie « Etats des lieux : grands enseignements » et conclure sur un nombre de logements potentiellement constructible.

EXEMPLES DE CHOIX:

- + Nombre de logement potentiellement constructible
- + Nombre d'hectares en friches potentiellement mobilisable
- + Mobilisation des friches dans tel quartier, à proximité d'équipements structurants
- + Illustrations si nécessaire : [Cartes / graphiques / tableaux]

EXEMPLES D'HYPOTHÈSES RETENUES PAR LA COMMUNE:

- + Nombre de friches identifiées
- + Nombre de logements potentiellement constructibles retenus par le projet
- + Nombre de logements potentiellement constructible à proximité des équipements structurants identifiés
- + Nombre d'hectares remobilisés

SYNTHESES DES HYPOTHESES RETENUES DE L'ETUDE DE DENSIFICATION

La synthèse des hypothèses retenues fait ressortir de manière concrète le nombre de logement potentiellement mobilisable et réalisable au sein du territoire.

EXEMPLES :

+ Locaux vacants : Nombre de logements vacants mobilisables

+ Espaces déjà urbanisés :

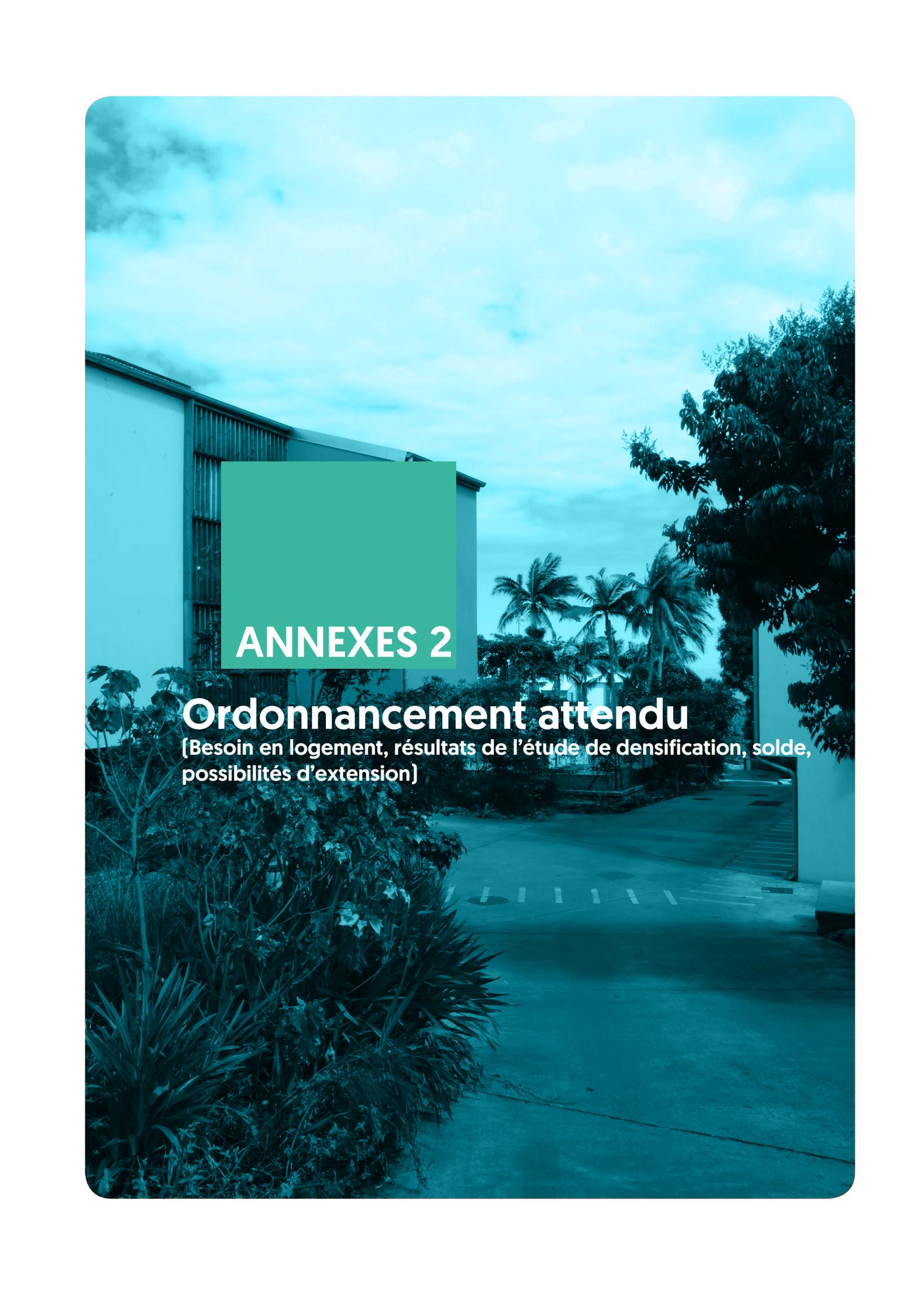
Nombre d'hectares en dents creuses -> Nombre de logements potentiellement constructibles

Nombre de logements constructibles par mutabilité verticale

Nombre de logements constructibles par mutabilité horizontale

+ Friches : Nombre d'hectares de friches -> Nombre de logements potentiellement constructibles

+ NOMBRE DE LOGEMENT TOTAL MOBILISABLE PAR L'ETUDE DE DENSIFICATION

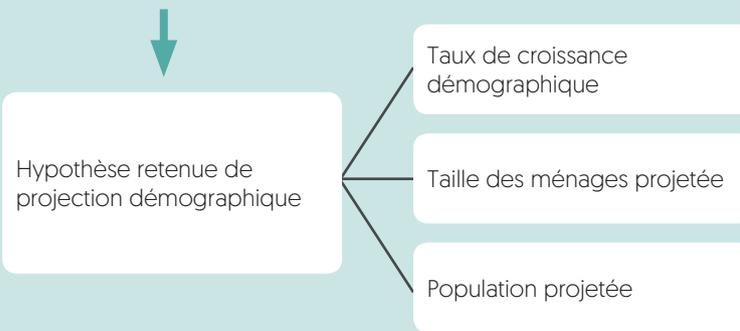


ANNEXES 2

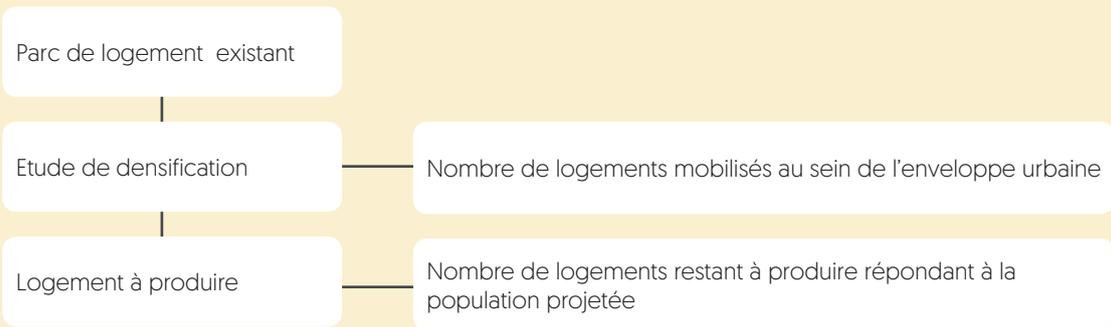
Ordonnancement attendu

(Besoin en logement, résultats de l'étude de densification, solde, possibilités d'extension)

DÉFINITION SCÉNARIO DÉMOGRAPHIQUE



ÉVALUATION BESOIN EN LOGEMENT



ÉVALUATION DES POSSIBILITÉS D'EXTENSION





PRÉFET
DE LA RÉGION
RÉUNION

*Liberté
Égalité
Fraternité*



agorah

agence d'urbanisme à La Réunion

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

0262 213 500

www.agorah.com

Crédit photographiques et illustrations: Freepik.com,
AGORAH

© 2022