

Observatoire de l'Habitat de la CINOR

1) Indicateurs et sources

Évaluation de la production de logements privés

- **Fichier SITADEL** (de 2008 à 2017) de la Direction de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DEAL).
Le Fichier SITADEL 2008 à 2018 a été transmis à l'AGORAH le 08/07/2019, toutefois les données ne sont géolocalisées que pour les permis ayant une référence cadastrale. La récupération de l'ensemble des informations géographiques, notamment pour les références géolocalisées à l'adresse, est en cours.

Évaluation de la production de logements aidés

- **Fichier des opérations financées depuis 2011** de la Direction de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DEAL), afin d'évaluer la production antérieure de logements aidés ;
- **Fichier des opérations inscrites en Programmation Pluri Annuelle (PPA)** de la Direction de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DEAL) présenté en réunion le 01/04/2019, afin d'évaluer la production future des logements aidés.

Évaluation du stock de foncier maîtrisé à des fins de logement

- **Fichier des réserves foncières constituées** de l'Établissement Public Foncier de La Réunion (EPFR).

Évaluation du stock de foncier potentiel à des fins de logement

- **Emplacements réservés** destinés au logement, issus des Plans Locaux de l'Urbanisme des communes ;
- **Plan d'Actions Foncières Intercommunal (CINOR)** de l'Établissement Public Foncier de La Réunion (EPFR).

2) Méthodes et Hypothèses de travail

Période d'observation

La période d'observation porte sur 2018 ainsi que sur les six années de mise en œuvre du Troisième Programme Local de l'Habitat de la CINOR (2019-2025).

Évaluation des stocks de fonciers maîtrisé et potentiel à des fins de logement

Afin d'évaluer le stock de foncier maîtrisé sur le territoire de la CINOR, il faut s'appuyer sur le Fichier des réserves foncières constituées de l'Établissement Public Foncier de La Réunion (EPFR).

Afin d'évaluer le stock de foncier potentiel sur le territoire de la CINOR, il faut s'appuyer sur les Emplacements réservés destinés au logement, issus des Plans Locaux de l'Urbanisme des communes et sur le Plan d'Actions Foncières Intercommunal (CINOR) de l'Établissement Public Foncier de La Réunion (EPFR).

Evaluation de la production de logements privés et aidés

Afin d'évaluer la production de logements sur le territoire de la CINOR, la première étape consiste à associer une géométrie à l'ensemble des fichiers Excel, puis à croiser les différents fichiers entre eux (« Opérations financées depuis 2011 et 2019 », « PPA 2019 » et « Sitadel 2008-2017 »). Sur la base du fichier obtenu, des traitements complémentaires sont ensuite effectués, notamment afin de déterminer l'année de livraison des opérations, minorer la production logement en fonction de l'éloignement dans le temps...

- **Association de géométries à l'ensemble des fichiers Excel**
 - o **Fichier opérations financées 2011-2019**
 - Croisement des opérations avec le cadastre, à partir des références cadastrales ;
 - Pour les opérations où le croisement avec le cadastre a échoué, un croisement avec SITADEL est effectué à partir du Numéro du Permis ;
 - Pour les opérations où les croisements avec le cadastre et avec SITADEL ont échoués, un croisement est effectué avec des fichiers PPA au format SIG (non actualisés) transmis par la DEAL.
 - o **Fichier PPA 2019**
 - Croisement des opérations avec le cadastre, à partir des références cadastrales ;
 - Pour les opérations où le croisement avec le cadastre a échoué, réalisation d'un centroïde de la géométrie du quartier afin localiser géographiquement l'opération au quartier.
- **Croisement des fichiers Opérations financées 2011-2019 et PPA 2019**

Afin d'obtenir une base globale des opérations livrées et en projets sur le territoire de la CINOR, il faut fusionner les fichiers « Opérations financées depuis 2011 » et « PPA 2019 ».

Lors de cette fusion, si une opération du fichier « PPA 2019 » se trouve géographiquement sur une opération financée entre 2011 et 2019, alors ce sont les informations du Fichier « Opérations financées depuis 2011 » qui sont prises en compte.

- **Croisement des fichiers Opérations financées 2011-2019 et PPA 2019 avec Sitadel 2008-2017**

Afin de déterminer les permis de construire autorisés pour du logement privé, un croisement du fichier obtenu précédemment avec SITADEL est nécessaire.

Ainsi, tout logement autorisé qui ne correspond ni à une opération financée depuis 2011 et ni à une opération du fichier « PPA 2019 » est considéré comme du logement privé.

À ce stade le fichier obtenu est une agrégation des trois principales données sources « Opérations financées depuis 2011 », « PPA 2019 » et « SITADEL 2008-2017 », qui permet d'avoir au sein d'un même fichier les opérations aidés financées, les opérations aidés de la PPA 2019 et les opérations autorisés de logements privés.

- **Détermination de l'année de livraison de l'opération selon les sources**

- Sitadel : L'année de livraison correspond à l'année N+1 après la date de décision favorable pour un logement individuel et à l'année N+2 pour un logement collectif.
- Opérations financées depuis 2011 : La date de livraison des logements financés, correspond soit à :
 - La date de la remise des clés ;
 - 6 mois après la date de déclaration d'achèvement des travaux, lorsque la date de remise des clés n'est pas disponible ;
 - 2 ans après la date d'ouverture de chantier, lorsque les dates de remise des clés et d'achèvement des travaux ne sont pas disponibles ;
 - 3 ans après le financement de l'opération, lorsque seule l'année de financement est disponible.
- PPA 2019 : La date de livraison des logements aidés inscrits en PPA est déterminée selon les hypothèses suivantes :
 - Les opérations engagées ou en cours, correspondant aux opérations financées en N-1, seront livrés en N+3 ;
 - Les opérations en programmation, correspondant aux opérations financées en N, seront livrés en N+4 ;
 - Les opérations en pré-programmation, correspondant aux opérations financées en N+1, seront livrés en N+5 ;
 - Les opérations en Prise en considération, correspondant aux opérations financées en N+1 ou N+2, seront livrés en N+5 ;
 - Les opérations en Intention, correspondant aux opérations financées en N+2, seront livrées en N+6.

- **Minoration du nombre de logements aidés réalisables**

Conformément à la méthode définie par la CINOR, le nombre de logements aidés présenté est de plus en plus fortement minoré en fonction d'une échéance de livraison éloignée dans le temps :

- Les livraisons de l'année N ne sont pas minorées ;
- Les livraisons de l'année N+1 sont minorés à 95% ;
- Les livraisons de l'année N+2 sont minorés à 85% ;
- Les livraisons de l'année N+3 et plus sont minorés à 55%.

- **Minoration du nombre de logements privés réalisables**

Le nombre de logements privés produits à mi-parcours et à l'issu du PLH sont calculés par extrapolation et sur la base du rythme de production observé en 2018. Toutefois, celui-ci est minoré à 85% afin de refléter l'incertitude de l'extrapolation.

- **Détermination du type de logement au sein de la production de logements privés**

- Les logements individuels sont les logements dont le permis de construire compte 1 à 9 logements (y compris les logements collectifs) ;
- Les logements collectifs correspondent aux opérations autorisés de 10 logements ou plus.

- **Croisement des fichiers Opérations financées 2011-2019, PPA 2019 et Sitadel 2008-2017 avec le fichier SIG de l'Observatoire**

Ce croisement avec l'ensemble des opérations recensées par l'Observatoire, permet d'identifier les opérations réalisées ou en projet sur le périmètre géographique des opérations de l'observatoire.