

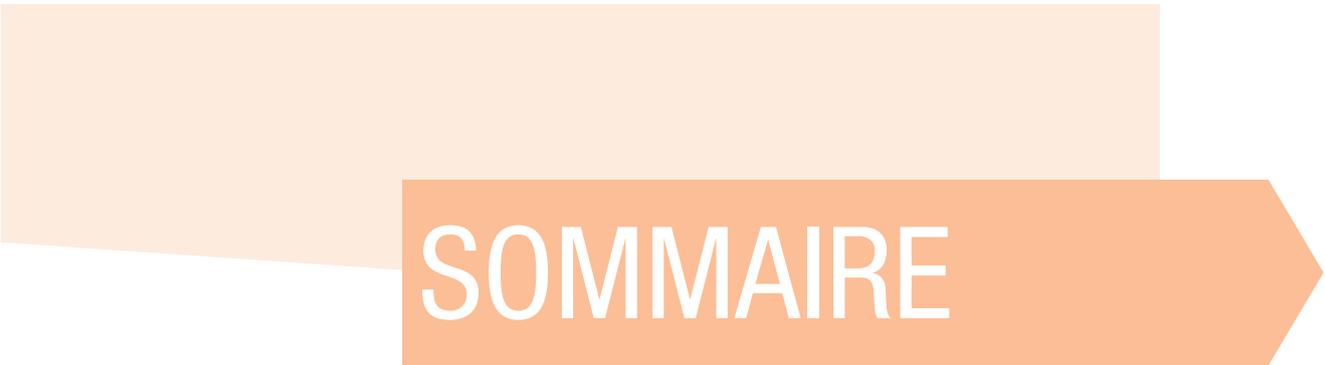
# PORTRAITS 2017

de  
quartiers



commune  
de

**BRAS  
PANON**



# SOMMAIRE

OBJECTIFS ET MÉTHODE 3

GUIDE DE LECTURE 4

FICHE COMMUNES COMPARATIVE 6

SYNTHÈSE CIREST (CARTES THÉMATIQUES) 10

COMMUNES DE BRAS PANON 16

FICHES QUARTIER 18

**CENTRE-VILLE 18**

**LA RIVIÈRE DES ROCHES 30**

**RIVIÈRE DU MÂT 42**

DESCRIPTIF DES INDICATEURS 53

# OBJECTIF et MÉTHODE

## Objectif :

La CIREST, a confié à l'AGORAH la réalisation de « portraits » pour les 28 quartiers qui composent son territoire, dans le cadre de l'élaboration de son troisième PLH 2017-2022.

L'objectif est de disposer de données d'observations quantitatives et qualitatives pertinentes, pour suivre l'évolution de ces quartiers au regard de plusieurs thématiques (démographie, habitat, développement économique, équipements) et pour poser les bases évaluatives des impacts PLH sur le territoire.

Une mise à jour annuelle de ces « portraits de quartiers » sera effectuée, dans l'objectif d'affiner les monographies de quartiers au plus près des besoins identifiés.

L'approche spatiale retenue propose quatre échelles géographiques pour l'analyse, partant de l'échelle la plus large à la plus fine :

*La Réunion > CIREST > Communes > quartiers (28)*

L'approche thématique s'est concentrée sur 8 blocs :

— **Généralités**

(surface, densité, tache urbaine, ...)

— **Population**

(caractéristiques démographiques, évolution des ménages, ...)

— **Évolutions sociales**

(revenu mensuel moyen, nombre de ménages éligibles au LLTS, ...)

— **Habitat et dynamiques de construction**

(répartition par statut d'occupation, nombre de permis autorisés, ...)

— **Tension du marché**

(niveau des loyers privés et des transactions immobilières et foncières, ...)

— **Activités / Emploi / Formation**

(nombre d'emplois, d'établissements, de chômeurs, ...)

— **Analyse des surfaces réglementaires des POS/PLU au titre du SAR**

(espaces urbains à densifier, espaces d'urbanisation prioritaire, ...)

— **Équipements**

(nombre d'établissements scolaires, de stades / plateaux sportifs, ...)

## Méthode :

**Phase 1** : création d'une base de données unique « Portraits de quartiers », regroupant l'ensemble des sources de l'AGORAH mises à jour, des sources spécifiques de la CIREST et du recollement des différentes bases externes (INSEE/IRIS, SIRENE, SAR, ...).

**Phase 2** : création de la fiche sur un tableur et mise en place des liaisons avec la base de données.

**Phase 3** : conception et réalisation des cartes thématiques CIREST avec croisement d'indicateurs pertinents.

**Phase 4** : rédaction des commentaires par thématique.

**Phase 5** : formalisation du document final en regroupant les cartes, les fiches communes et quartiers. Chaque commune fait l'objet d'une publication propre.

La réalisation et l'actualisation annuelle des portraits de quartiers se basent sur cette même méthode, en s'adaptant toutefois en fonction des besoins.

## Guide de lecture :

Un livret par communes de la CIREST avec un code couleur, qui s'articule ainsi :

**Le rappel des objectifs** des « portraits de quartiers », de la méthode utilisée et la présentation du guide de lecture du document.

**La fiche synthétique** qui compare les 6 communes entre elles sur une sélection d'indicateurs pertinents.

**La synthèse CIREST** en 6 cartes thématiques croisant sur chacune deux ou trois indicateurs.

**Les fiches quartiers décomposées** en deux volets :

- › Une fiche synthétique avec les chiffres clés
- › Un cahier détaillé revenant plus finement sur les thématiques de l'habitat (privé et social), du tissu urbain, du SAR et des équipements, ainsi qu'une partie sur le marché du travail, les minimas sociaux, les revenus et le tissu productif.

Pour chacun des découpages géographiques, une **analyse synthétique** est formalisée sur les pages de garde précédant les chiffres associés au territoire.

## \*Code couleur des livrets CIREST :

Saint-André



Saint-Benoît



Bras Panon



La Plaine des Pammistes



Sainte-Rose



Salazie





# FICHE COMMUNES COMPARATIVE

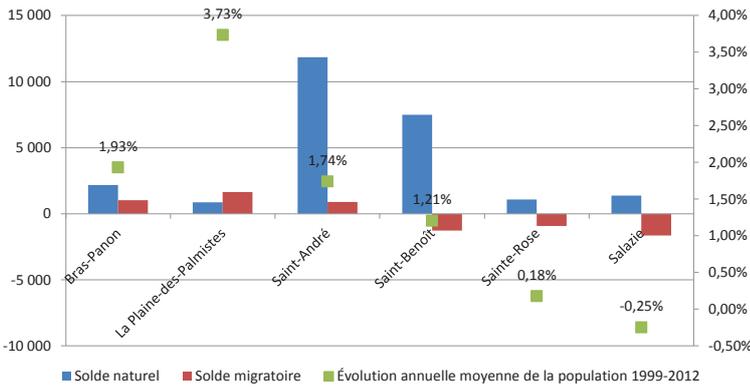
Cette première fiche propose la comparaison des chiffres clés des communes composant la CIREST.

Plusieurs graphiques par thématiques permettent de constater les dynamiques communales, les types de ménages qui les composent et de mieux comprendre leurs principales caractéristiques, qu'elles soient complémentaires ou divergentes.

Ces 6 communes font partie du même bassin de vie, ce qui implique de fortes interactions entre elles, que ce soit au regard des comportements des ménages, du développement économique ou de toutes les thématiques touchant à l'aménagement du territoire.

## ÉVOLUTION DE LA POPULATION : solde naturel et migratoire

Sources : INSEE RP 1999 et 2014

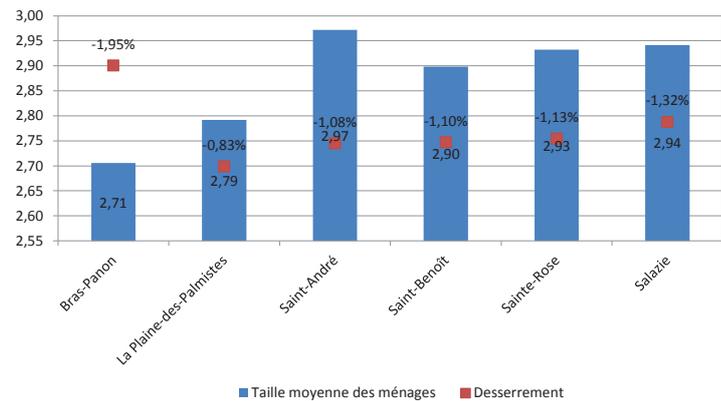


C'est sur La Plaine des Palmistes que la population augmente le plus vite entre 1999 et 2014 en raison de soldes naturel et migratoire qui sont tous les deux positifs.

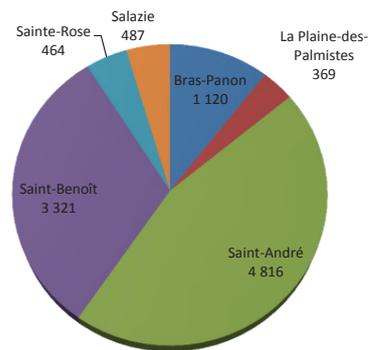
Sur Bras-Panon et Saint-André, on a aussi une croissance démographique mais moins marquée, alors que sur Saint-Benoît et Sainte-Rose, connaissent un solde migratoire négatif (plus de départs que d'arrivées sur ces communes), phénomène compensé par un solde naturel positif. Salazie est la seule commune ayant perdu des habitants sur cette période. On peut donc en déduire une attractivité résidentielle plus prononcée sur la Plaine des Palmistes, en raison d'un marché immobilier plus accessible pour d'avantage de ménages.

## MÉNAGES : taille moyenne et familles monoparentales

Sources : INSEE RP 1999 et 2014

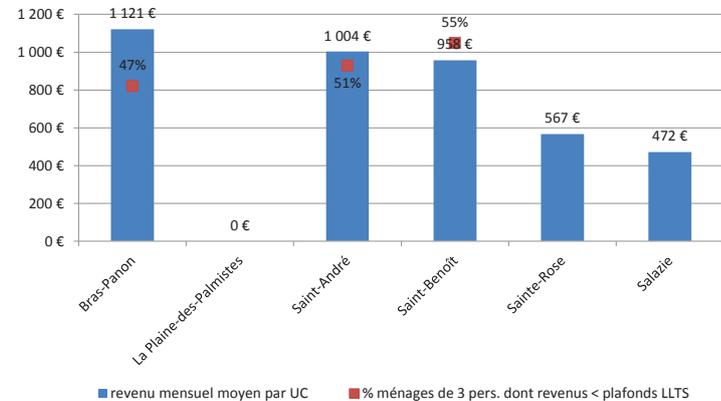


### Répartition des familles monoparentales

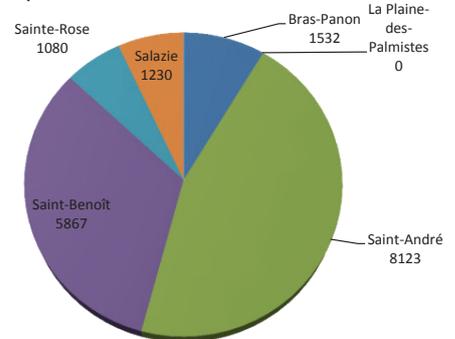


## ÉVOLUTIONS SOCIALES : revenu et allocataires de logements sociaux

Sources : fichier DGI 2009 traitement INSEE, CAF 2015



### Répartition des allocataires du RSA en 2015



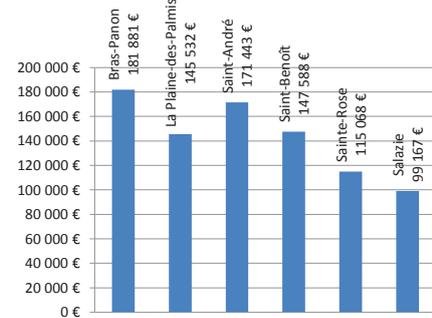
Loyer moyen au m<sup>2</sup> LLS CIREST : 5,6 €/m<sup>2</sup>

Loyer moyen au m<sup>2</sup> LLTS CIREST : 5,2 €/m<sup>2</sup>

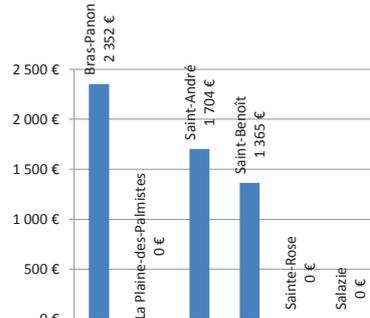
## TENSION DU MARCHÉ

Sources : OTIF 2017

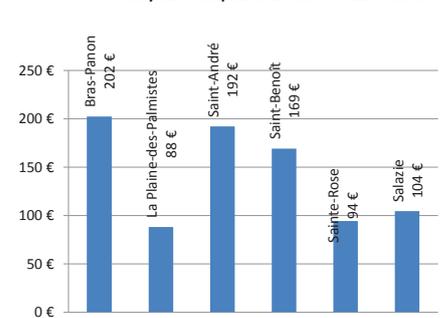
### Moyenne des prix des maisons



### Moyenne des prix au m<sup>2</sup> des appartements

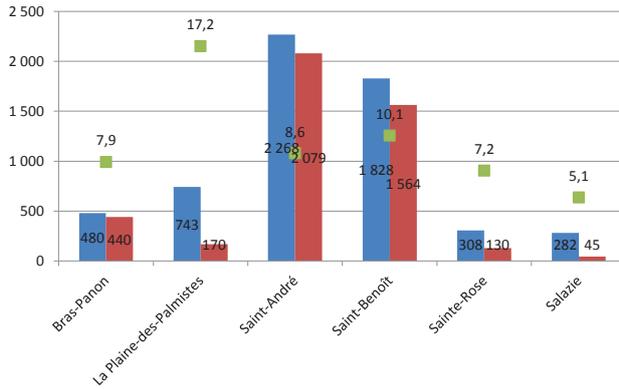
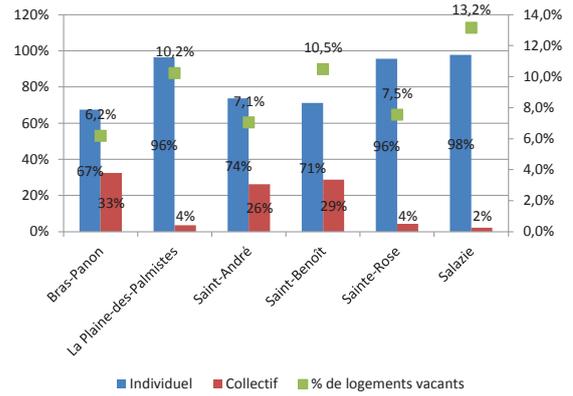
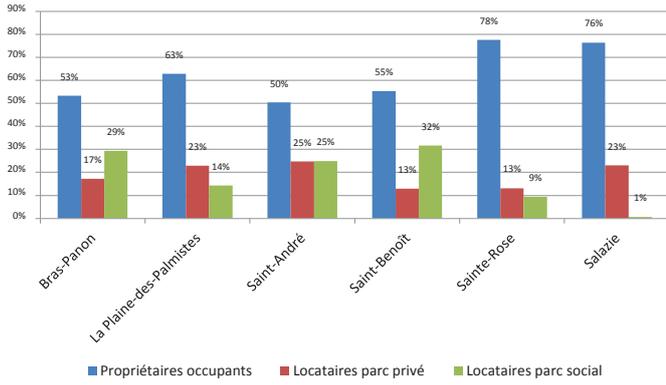


### Moyenne des prix au m<sup>2</sup> des terrains à bâtir



## HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION : statut d'occupation, type des logements et taux de vacance, logements autorisés

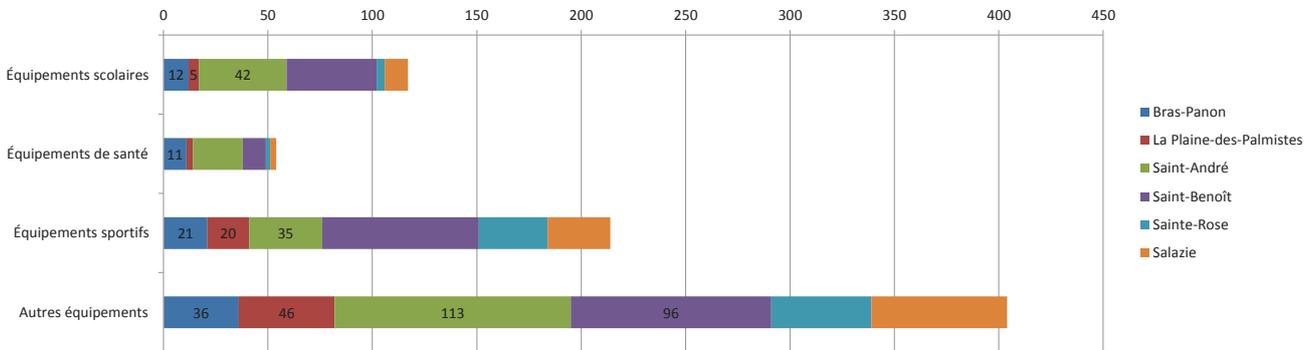
Sources : INSEE RP 2014, RPLS 2016, Sitadel 2008-2016



Indice de construction CIREST : 7,1

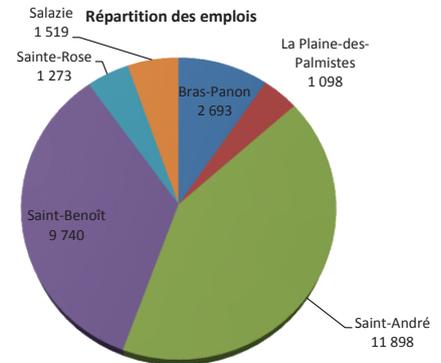
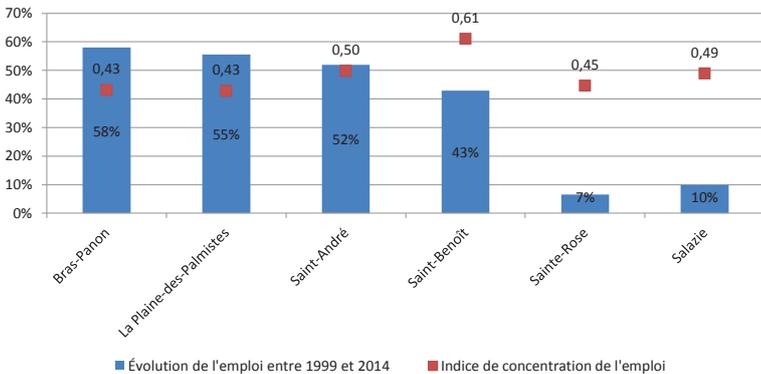
## ÉQUIPEMENTS

Source : Base permanente des équipements AGORAH (traitement des données communales, INSEE, IRT)



## ACTIVITÉ - EMPLOI : évolution, indice de concentration et répartition

Source : INSEE RP 2014





# CARTES THÉMATIQUES

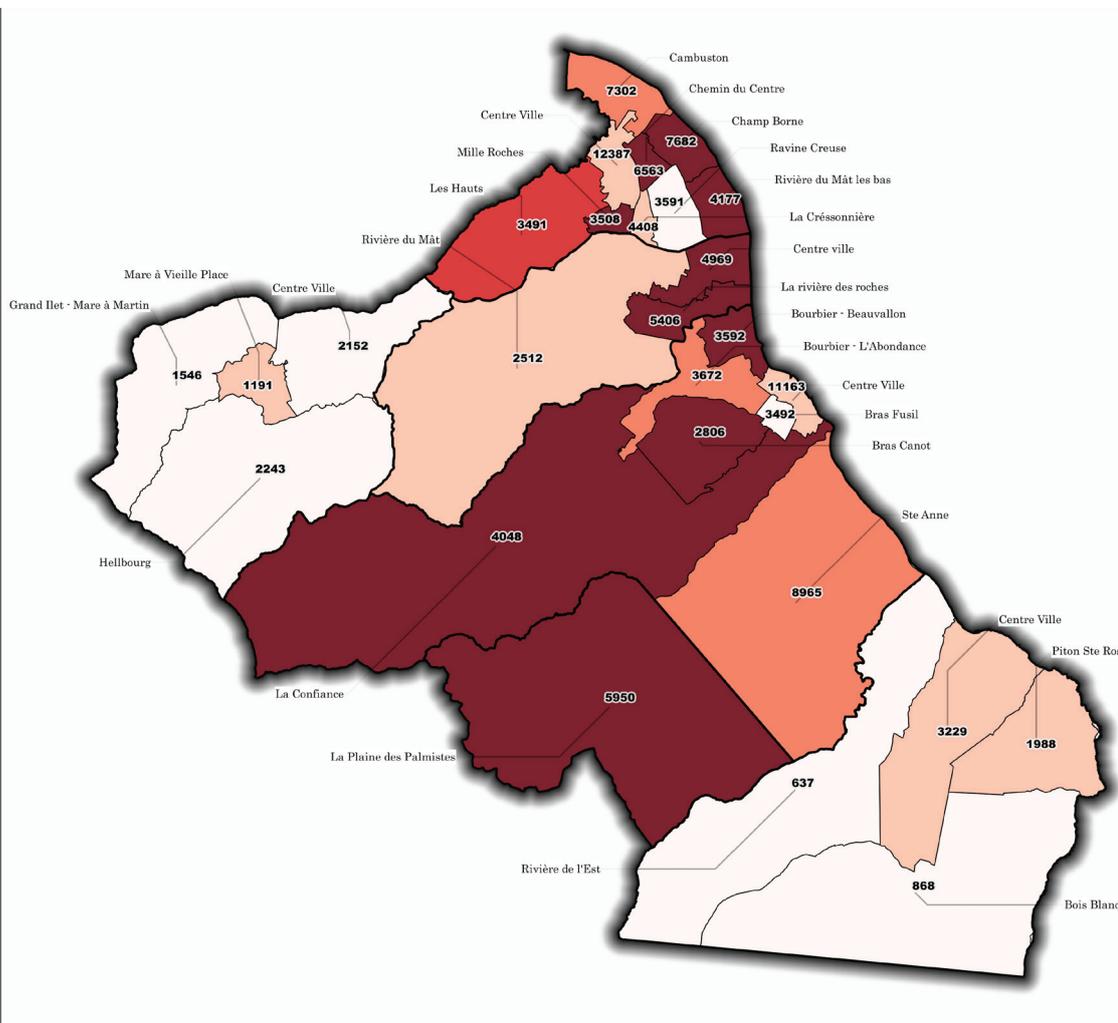
Les six cartes thématiques présentées dans cette partie reprennent les valeurs des indicateurs clés de l'ensemble des 28 quartiers de la CIREST. Cela permet d'avoir une vision d'ensemble des phénomènes démographiques, sociaux, économiques, ... se passant sur le territoire intercommunal.

On voit ainsi apparaître des logiques différentes en fonction des secteurs de la CIREST indiquant ainsi l'évolution des quartiers au fil du temps.

Ces cartes, qui seront annualisées, seront un outil pertinent pour le suivi des impacts du futur PLH de la CIREST.

## PORTRAIT DE QUARTIERS PLH

### Population et Croissance démographique



### Taux de croissance annuel moyen de la population entre 1999 et 2014

- moins de 0%
- de 0% à moins de 0,75%
- de 0,75% à moins de 1,5%
- de 1,5% à moins de 2,25%
- 2,25% et plus

4048 Nb d'habitants par quartier

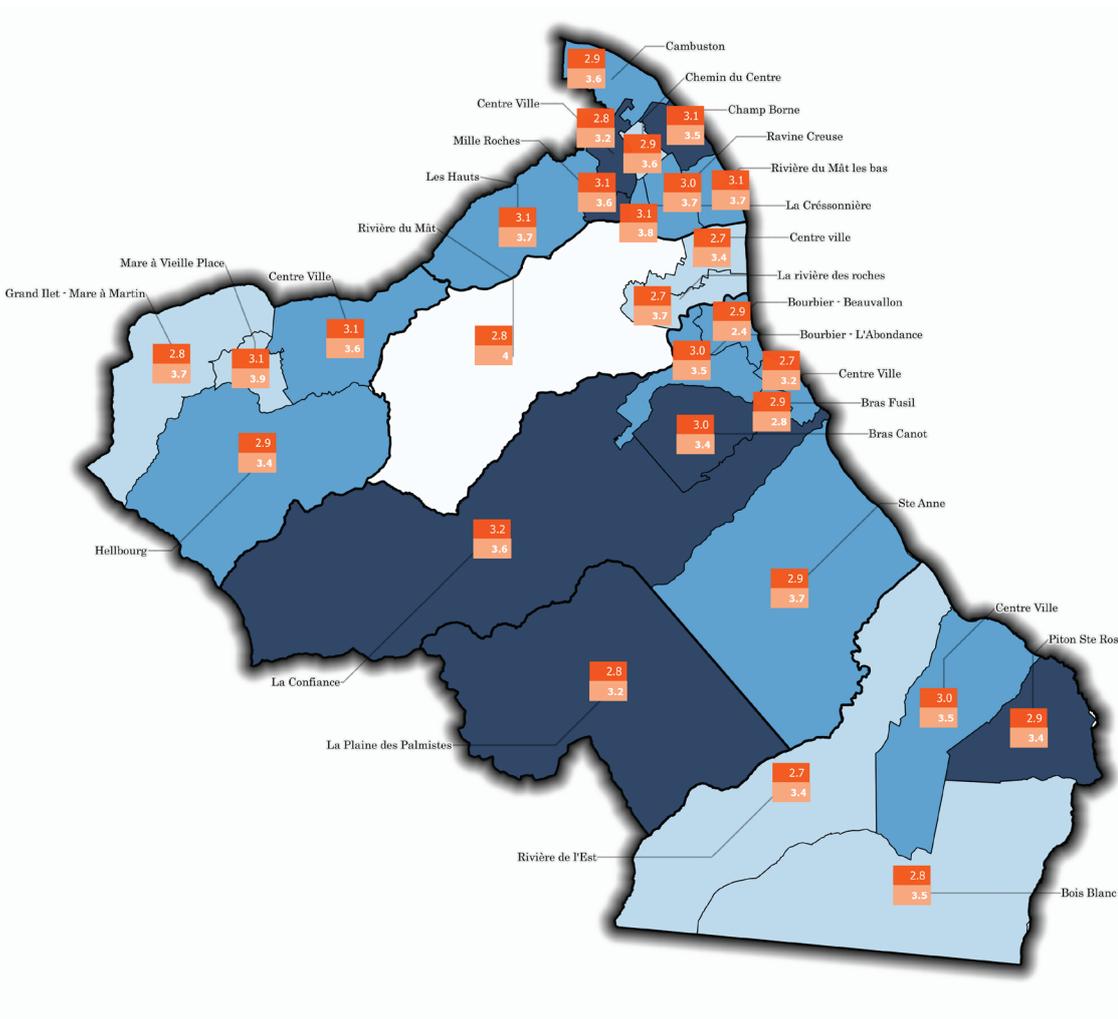


1:143 000

Sources : INSEE RP 2014, IGI, AGORAH  
Réalisation : AGORAH/PR/LL/SL, janvier 2018

## PORTRAIT DE QUARTIERS PLH

### Taille des ménages et leur évolution



### Desserrement des ménages entre 1999 et 2014

- moins de -2%
- de -2% à moins de -1,5%
- de -1,5% à moins de -1,0%
- plus de -1,0%

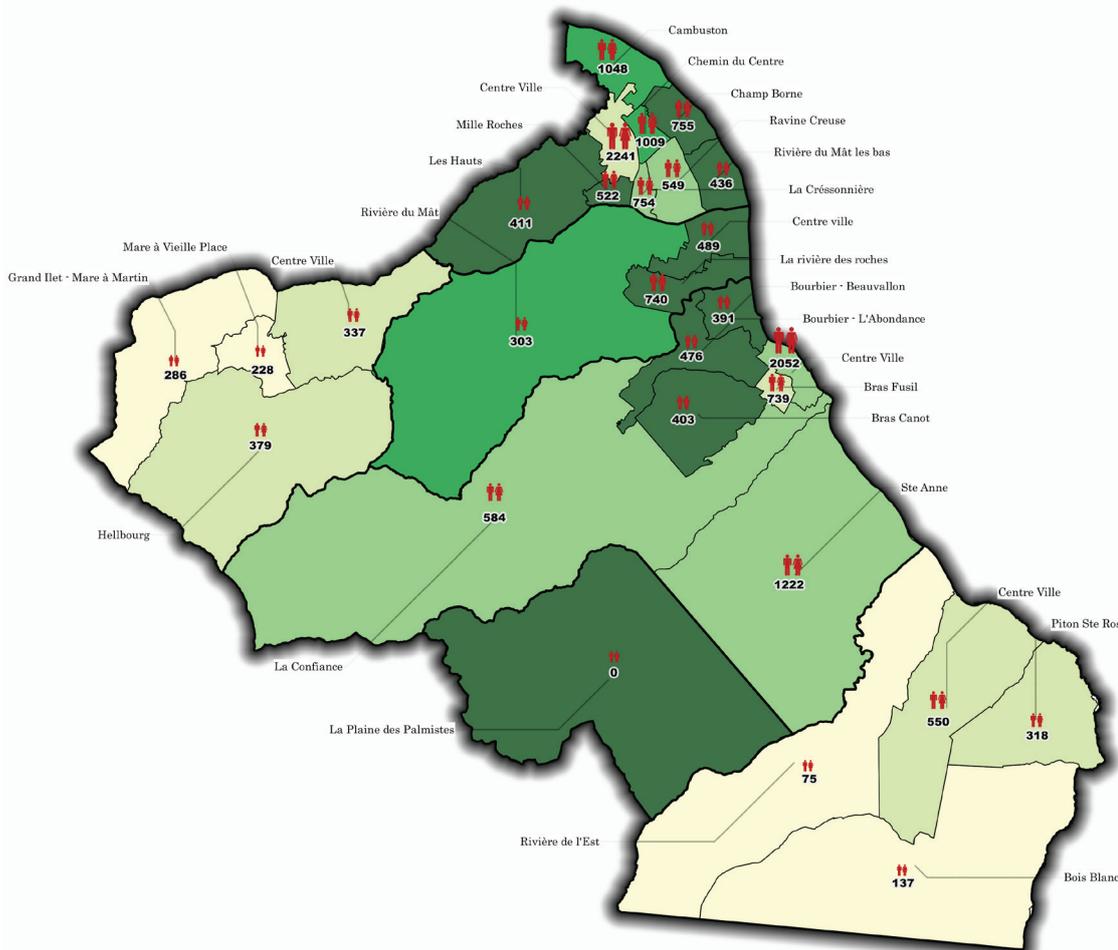
### Taille moyenne des ménages en 1999 et en 2014

2010 3,0 Nb de personnes par ménage  
1999 3,4 3,2 maxi et 2,7 mini



1:143 000

Sources : INSEE RP 2014, IGI, AGORAH  
Réalisation : AGORAH/PR/LL/SL, janvier 2018

**PORTRAIT DE QUARTIERS PLH**
**Revenu mensuel moyen par unité de consommation et nombre d'allocataires des minimas sociaux**

**Revenu mensuel moyen par unité de consommation**

- Non disponible
- de 700 € à moins de 850 €
- de 850 € à moins de 950 €
- de 950 € à moins de 1050 €
- plus de 1050 €

**Nb d'allocataires minima sociaux en 2015**

- 2241 maxi et 0 mini
- 1048

3


1:143 000

 Sources : INSEE RP 2010, CAF 2015, DGI 2009, IGN, AGORAH  
 Réalisation : AGORAH/PR/LL/SL, janvier 2018

1
**Population et croissance démographique**

Six quartiers de la CIREST ont perdu des habitants (3 à Salazie, 2 à Saint-Rose, 1 à Saint-André et à Saint-Benoît). La donnée détaillée sur les soldes migratoires et naturels n'est pas disponible à l'échelle des quartiers. On peut donc évoquer une hypothèse, il y a plus de départs que d'arrivées, et le solde naturel n'est pas assez important pour compenser cette perte. Au niveau du territoire de la CIREST, la croissance est de manière générale plus importante sur le littoral Nord. Cela se vérifie notamment sur le quartier Chemin du Centre qui a vu sa population doubler entre 1999 et 2014.

Ces quartiers sont attractifs du fait de leur proximité avec le bassin d'emploi de Saint-Denis et de Saint-André, et en raison des prix de l'immobilier restant abordables. Toutefois, ceci n'est pas une généralité, puisqu'on constate également une progression moyenne de la population sur deux quartiers de Saint-Benoît et sur la commune de la Plaine des Palmistes.

2
**Taille moyenne des ménages**

Globalement, la taille moyenne des ménages est assez élevée sur l'ensemble des quartiers de la CIREST. On peut toutefois noter une taille légèrement moins importante sur Bras-Panon et certains quartiers les moins denses.

Le desserrement (baisse de la taille moyenne des ménages) élevé des ménages (valeurs les plus négatives), notamment sur le quartier de la Rivière du Mât, peut s'expliquer de trois façons :

- Quand le phénomène de décohabitation est important (enfants qui partent du domicile familial pour travailler ;
- Quand les parents se séparent et forment dès lors deux familles monoparentales plus petites (du moins dans un premier temps) ;
- Quand la population est vieillissante et que l'un des deux conjoints décède.

A contrario, les secteurs en bleu foncé ont vu leur taille moyenne des ménages baisser moins fortement depuis 1999. Cela peut s'expliquer par un phénomène de décohabitation moins marqué, notamment en raison de la présence importante de familles avec enfant(s).

3
**Revenus et Minimas Sociaux**

Cette carte met en évidence les dernières données disponibles à l'échelle des quartiers sur les revenus.

Globalement cette carte fait apparaître 2 catégories de communes :

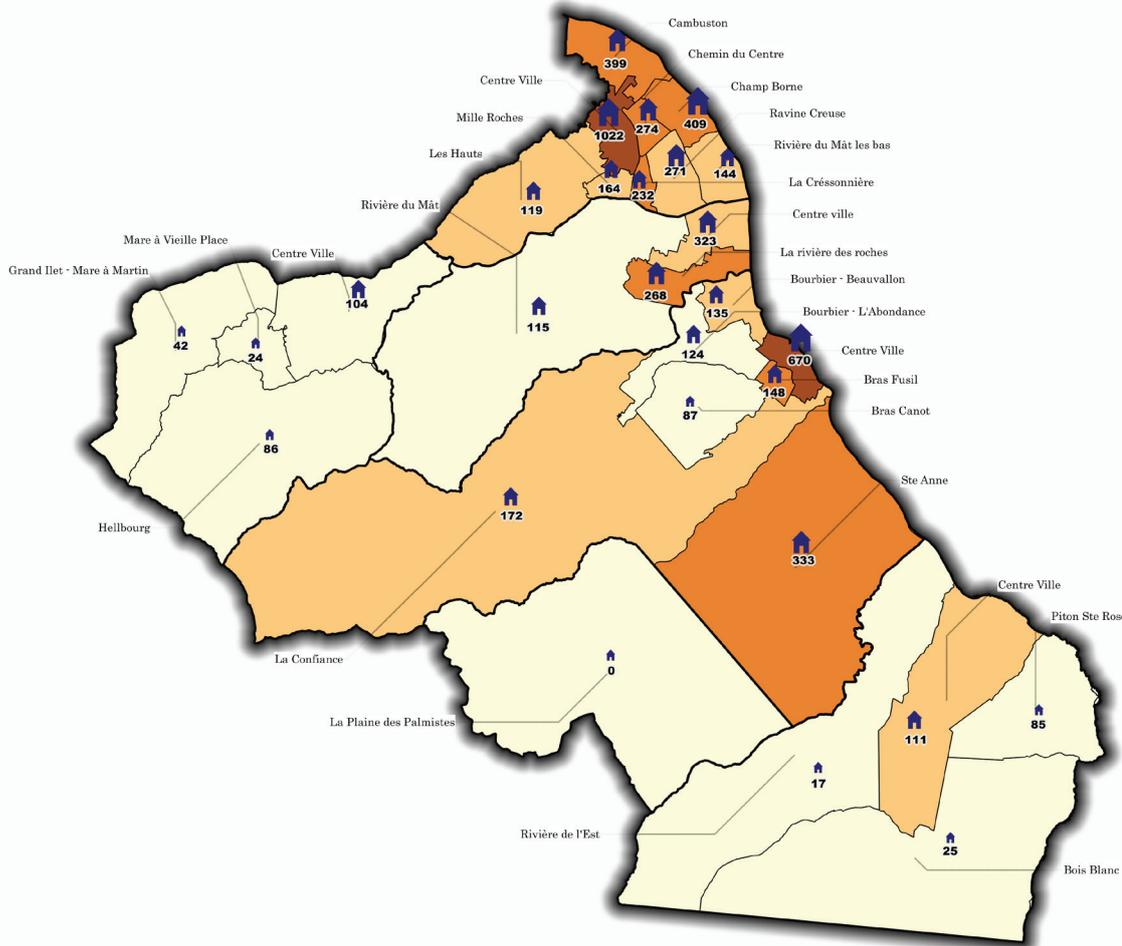
- Saint-Benoît, Saint-André, Bras-Panon et Salazie regroupant les revenus moyens les plus élevés ;
- Sainte-Rose et Salazie avec une moyenne de revenus plus faible et une part plus importante d'allocataires de minimas sociaux.

A l'échelle des quartiers sur les 28 que compte la CIREST, 10 accueillent une population dont les revenus moyens sont supérieurs à 1 000€. Parmi ces quartiers la Plaine des Palmistes se démarque avec un revenu moyen de 1 194€ par unité de consommation.

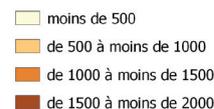
Ainsi pour 14 autres quartiers, la moyenne ne dépasse jamais les 1 000€. Ce phénomène est d'autant plus marqué sur Salazie et Sainte-Rose où seul les quartiers de Hellbourg atteint une moyenne de revenus de 771€.

## PORTRAIT DE QUARTIERS PLH

### ACTIVITES - CHÔMAGE



Demandeurs d'emplois en fin de mois (catégorie A, B et C) en 2014



Nb d'établissements en 2014

1022 maxi et 0 mini

**4**

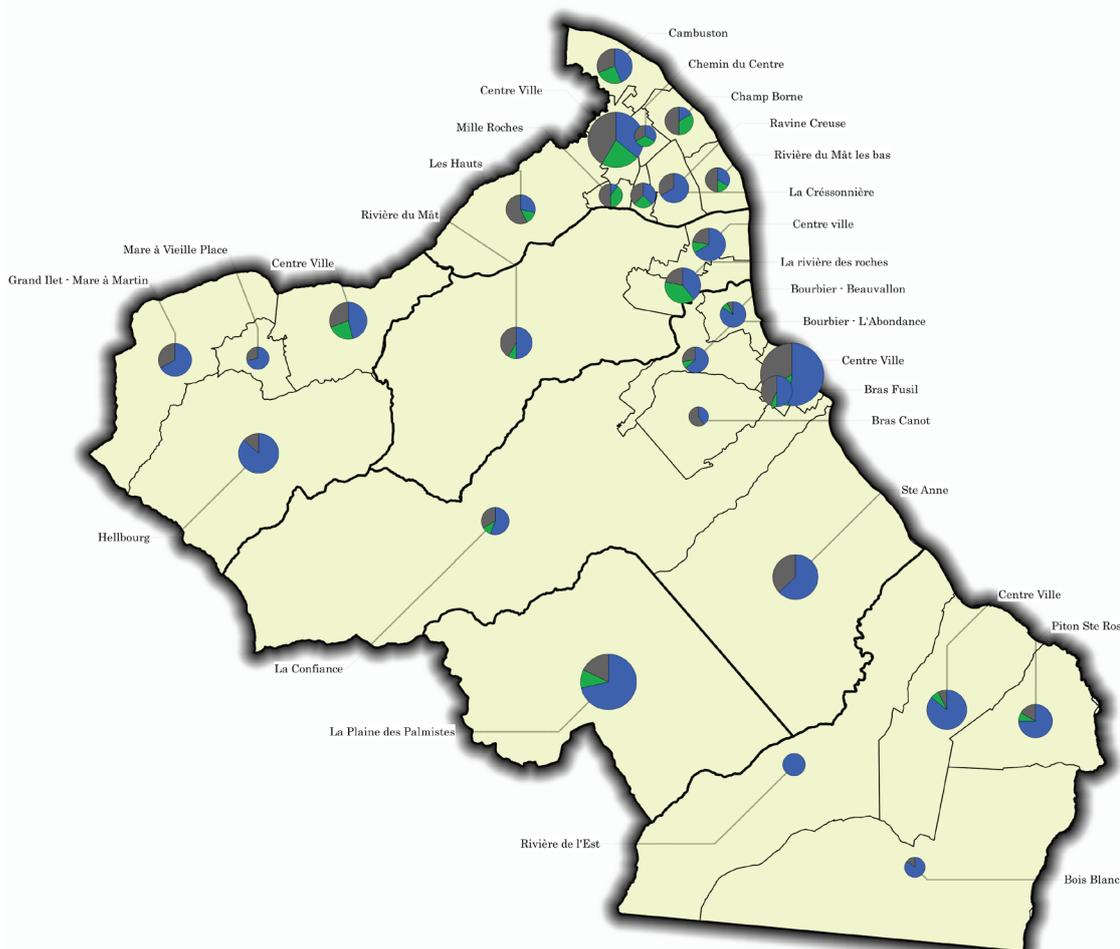


1:143 000

Sources : Pôle Emploi 2013, INSEE SIRENE 2013, IGN, AGORAH  
Réalisation : AGORAH/PR/LL/SL, janvier 2018

## PORTRAIT DE QUARTIERS PLH

### Équipement Publics Scolaire, Santé et sportif



**5**

Nombre d'équipements en 2017



Type d'équipements

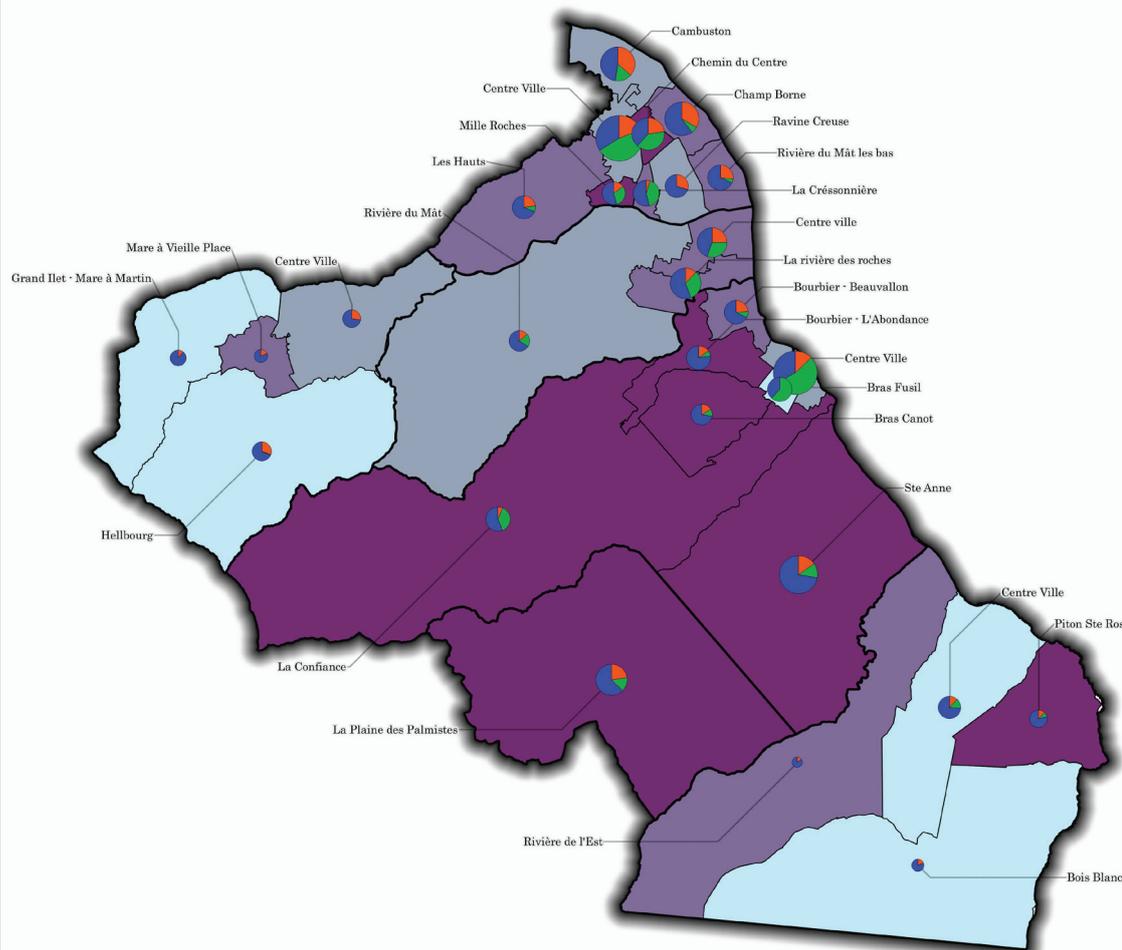


1:143 000

Sources : IGN, AGORAH  
Réalisation : AGORAH/PR/LL/SL, Mars 2014

## PORTRAIT DE QUARTIERS PLH

### Logement : Indice de construction et statut d'occupation



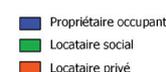
#### Indice de construction par an pour 1000 hab. entre 2008 et 2016



#### Nombre de résidences principales



#### Type d'occupant



1:143 000

6

Sources : INSEE RP 2014, DEAL SITADEL 2008-2016, IGN, AGORAH  
Réalisation : AGORAH/PR/LL/SL, janvier 2018

4

### Activité, Chômage

Les établissements se concentrent essentiellement sur les communes de Saint-André et de Saint-Benoît. En effet, Saint-André accueille à elle seule 53% des établissements de la CIREST et Saint-Benoît 27%.

A l'échelle des quartiers, les Centre-ville de ces communes, jouent un rôle structurant pour l'intercommunalité puisque leur poids en termes d'établissements atteint 27%.

On constate une corrélation entre un volume important d'établissements et une forte présence de demandeurs d'emploi, principalement sur certains quartiers de Saint-André et de Saint-Benoît.

Ce paradoxe peut s'expliquer par le fait que les établissements présents sur ces quartiers n'emploient pas forcément les résidents du même quartier. De plus, un nombre élevé d'établissements ne signifie pas forcément beaucoup d'emplois, les établissements pouvant être des TPE (Très Petites Entreprises) composées de moins de 10 salariés.

5

### Equipement public, scolaire, de santé et sportif

Cette cartographie permet de faire apparaître clairement les disparités de répartition et de volume des équipements publics sur le territoire de la CIREST. Ainsi, ceux-ci sont largement implantés dans les centres.

Les équipements sportifs et culturels sont les plus présents et sont donc ceux qui couvrent une plus large part de la population, viennent ensuite les équipements scolaires, puis les équipements de santé, parfois inexistant dans certains quartiers.

6

### Logement : Indice de construction et statut d'occupation

Les dynamiques de construction sont plus importantes au centre de la CIREST sur Saint-Benoît, la Plaine des Palmistes et sur le littoral de Bras-Panon et de Saint-André.

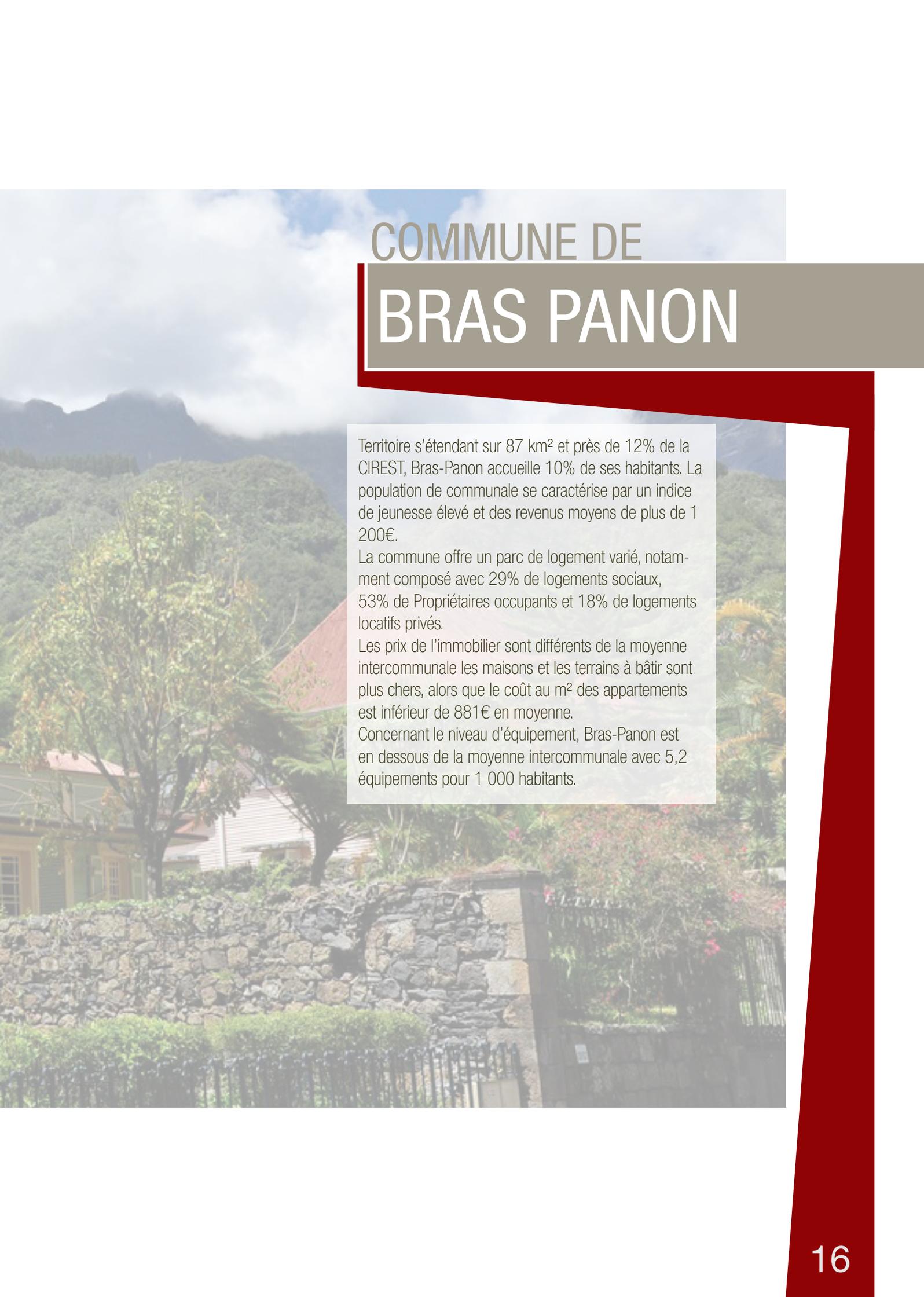
Plus spécifiquement, les quartiers de Bras Fusil, Chemin du Centre et la Commune de la Plaine des Palmistes sont les zones où les permis de construire autorisés pour 1 000 habitants sont les plus nombreux.

En ce qui concerne les statuts d'occupation, les logements sociaux sont plus présents sur la zone littorale allant de Saint-André à Saint-Benoît, particulièrement au sein des centres.

Enfin, cette carte met en exergue la grande proportion de propriétaires occupants sur l'ensemble du territoire de la CIREST et notamment lorsqu'on s'éloigne du littoral.



*Crédit photo: AGORAH*



# COMMUNE DE BRAS PANON

Territoire s'étendant sur 87 km<sup>2</sup> et près de 12% de la CIREST, Bras-Panon accueille 10% de ses habitants. La population communale se caractérise par un indice de jeunesse élevé et des revenus moyens de plus de 1 200€.

La commune offre un parc de logement varié, notamment composé avec 29% de logements sociaux, 53% de Propriétaires occupants et 18% de logements locatifs privés.

Les prix de l'immobilier sont différents de la moyenne intercommunale les maisons et les terrains à bâtir sont plus chers, alors que le coût au m<sup>2</sup> des appartements est inférieur de 881€ en moyenne.

Concernant le niveau d'équipement, Bras-Panon est en dessous de la moyenne intercommunale avec 5,2 équipements pour 1 000 habitants.



## QUARTIER

# Centre-ville

Les Hauts représente 7% du territoire communal et est urbanisé sur 21 % de sa superficie.

Le quartier voit sa population augmenter rapidement entre 1999 et 2014. Les revenus des habitants sont au-dessus de la moyenne de Bras-Panon.

Le parc résidentiel est composé majoritairement d'occupants du parc privé (45% de propriétaires et 25% de locataires). Les locataires du parc locatif social occupent toutefois une place importante avec 30% du parc des résidences principales.

Le quartier se caractérise par une présence importante d'activités économiques (46% des établissements de la commune s'y concentrent).

Les équipements sont plutôt nombreux et le taux d'équipement pour 1 000 habitants est inférieur à la moyenne communale.



# Centre ville

## CONTEXTE ET PROBLÉMATIQUES DU PLH

À compléter avec le diagnostic PLH ou les futures monographies par quartier.



## GÉNÉRALITES

Sources : INSEE RP 2014, IGN BD TOPO, Tache urbaine intermédiaire 2017

	Centre ville	Bras-Panon	CIREST	La Réunion
Superficie en km <sup>2</sup>	6	87	736	2 503
Poids de la tache urbaine 2017	21%	4%	5%	10%
Densité de population/km <sup>2</sup> sur la tache urbaine 2017	4 131	3 965	3 276	3 223

## POPULATION

Source : INSEE RP 2014

	Centre ville	Bras-Panon	CIREST	La Réunion
<b>Population 2014</b>	4 969	12 887	126 329	842 767
<i>Taux d'évolution annuel de la population 1999-2014</i>	2,45%	1,93%	1,45%	1,19%
<i>Taux de croissance naturel 1999-2014</i>	n.d	1,32%	1,47%	1,35%
<i>Taux de croissance migratoire 1999-2014</i>	n.d	0,62%	-0,02%	-0,16%
<b>Indice de jeunesse 1999</b>	3,18	3,98	4,01	3,61
<b>Indice de jeunesse 2014</b>	2,53	2,50	2,76	2,22
<b>% des 65-74 ans en 2014</b>	5,26%	5,33%	5,27%	5,76%
<i>Taux d'évolution annuel des 65-74 ans 1999-2014</i>	3,60%	4,44%	3,86%	3,92%
<b>% des 75 ans et plus en 2014</b>	3,92%	3,55%	3,44%	4,06%
<i>Taux d'évolution annuel des 75 ans et plus 1999-2014</i>	3,97%	4,73%	3,73%	4,38%
<b>Ménages en 2014</b>	1 813	4 635	42 555	306 704
<i>Taux d'évolution annuel des ménages 1999-2014</i>	4,62%	4,38%	2,96%	2,77%
<b>Taille moyenne des ménages 2014</b>	2,65	2,71	2,91	2,70
<b>Desserrement des ménages 1999-2014</b>	-1,66%	-1,95%	-1,19%	-1,25%
<b>% de familles monoparentales en 2014</b>	33,7%	32,3%	31,6%	29,8%
<i>Taux d'évolution annuel des familles monoparentales 1999-2014</i>	7,05%	7,40%	5,30%	4,46%
<b>Projection de la population en 2030</b>	n.d	n.d	n.d	970 000
<b>Projection du nombre de ménages en 2030</b>	n.d	n.d	n.d	n.d

## ÉVOLUTIONS SOCIALES

Sources : fichier DGI 2009 - 2011 traitement INSEE, CAF 2015

	Centre ville	Bras-Panon	CIREST	La Réunion
<b>Revenu mensuel moyen par Unité de Consommation (UC) en 2009</b>	1 214 €	1 121 €	980 €	1 237 €
<b>% ménages de 3 pers. dont revenus &lt; plafonds LLTS en 2011</b>	n.d	47,4%	52,3%	47,0%
<b>Nombre d'allocataires du RSA en 2015</b>	489	1 532	17 832	109 111

Le Centre-ville de Bras-Panon est le plus petit quartier, mais le plus urbanisé de la commune avec 21% de tache urbaine. Ce quartier, qui a connu une croissance importante de sa population entre 1999 et 2014 (+2,45% par an), concentre près de 5 000 habitants sur son territoire, soit 39% des panonnais.

Cette population est plutôt jeune au regard de l'indice de jeunesse de 2,53.

Les ménages ont une taille moyenne de 2,65 personnes et le desserrement est important (-1,66% par an).

## HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

Sources : INSEE RP 2014, RPLS 2016, Sitadel 2008-2016, PLH 2011-2016

	Centre ville	Bras-Panon	CIREST	La Réunion
<b>Logements 2014</b>	2 064	5 161	48 929	348 781
<i>% de maisons en 2014</i>	58,8%	67,4%	76,3%	68,2%
<i>% d'appartements en 2014</i>	41,2%	32,6%	23,7%	31,8%
<i>% de propriétaires occupants en 2014</i>	44,8%	53,3%	55,6%	51,3%
<b>Nombre de logements sociaux source RPLS 2016</b>	573	1 414	10 797	67 655
<i>% de logements sociaux en 2016</i>	30,5%	29,4%	24,8%	21,6%
<i>% des logements vacants en 2014</i>	7,8%	6,2%	8,6%	8,3%
<i>Taux d'évolution des logements vacants 1999-2014</i>	71%	20%	39%	50%
<b>Moyenne des logements autorisés (géolocalisés) sur 2015-2016</b>	28	65	891	6 108
<i>% moyen des logements individuels autorisés 2015-2016</i>	69%	66%	71%	52%
<i>% moyen des logements collectifs autorisés 2015-2016</i>	31%	34%	52%	44%
<i>% moyen des logements en résidence autorisés 2015-2016</i>	0%	0%	2%	3%
<b>Objectifs PLH annuels de construction de logements</b>	n.d	n.d	n.d	n.d
<i>Logements locatifs sociaux</i>	n.d	n.d	n.d	n.d
<i>Logements accession sociale</i>	n.d	n.d	n.d	n.d
<i>Logements privés</i>	n.d	n.d	n.d	n.d
<b>Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2015-2016</b>	5,7	5,0	7,1	7,2

## TENSION DU MARCHÉ

Sources : OTIF 2017, OLR 2016

	Centre ville	Bras-Panon	CIREST	La Réunion
<b>Prix de l'immobilier - Niveau de loyers</b>				
<i>Prix moyen des maisons en tre 2012 et 2016</i>	213 682 €	181 881 €	156 734 €	213 159 €
<i>Prix au m<sup>2</sup> moyen des appartements entre 2012 et 2016</i>	1 471 €	2 352 €	1 812 €	2 444 €
<i>Prix au m<sup>2</sup> moyen des terrains à bâtir en 2012 et 2016</i>	219 €	202 €	164 €	192 €
<i>Moyenne des loyers privés au m<sup>2</sup> en 2016*</i>	n.d	n.d	n.d	n.d

\* Données disponibles uniquement à l'échelle intercommunale sur la CINOR, le TCO et la CIVIS en 2016. Les deux autres intercommunalités (CASUD et CIREST) seront observés dès 2017.

Le parc est composé de 58,8% de maisons et de 41,2% d'appartements. 11,8% des résidences principales sont occupées par leur propriétaire et 30,5% sont des logements sociaux.

La dynamique de construction est soutenue avec un indice de construction légèrement supérieure à la moyenne communale.

Concernant les marchés immobiliers, il y a une tension sur le marché des maisons, puisque ce type de bien est vendu en moyenne à 213 682€ sur ce quartier.

## ACTIVITÉ - EMPLOI

Sources : Pôle Emploi 2013, SIRENE 2013

	Centre ville	Bras-Panon	CIREST	La Réunion
<b>Stock d'établissements au 31/12/2012</b>	323	706	6 098	50 181
<b>Créations d'établissements en 2013</b>	52	126	1 068	9 095
<b>Nombre d'emplois sur le territoire en 2012</b>	n.d	2 693	28 221	251 828
<b>% d'évolution de l'emploi 1999-2014</b>	n.d	58%	44%	45%
<b>Indice de concentration de l'emploi en 2014</b>	n.d	0,4	0,5	0,6
<b>Demandeurs d'emploi en fin de mois A, B et C en 2013</b>	696	2 091	19 443	149 341

## ÉQUIPEMENTS

Source : Base permanente des équipements AGORAH (traitement des données communales, INSEE, IRT)

	Centre ville	Bras-Panon	CIREST	La Réunion
<b>Nombre d'équipements total en 2017</b>	26	80	789	4 302
<i>dont tous les équipements scolaires</i>	2	12	117	672
<i>dont tous les équipements de santé</i>	1	11	54	229
<i>dont tous les équipements sportifs</i>	6	21	214	1 060
<b>Nombre d'équipements 2017 pour 1 000 habitants</b>	5,2	6,2	6,2	5,1

Le Centre-ville de Bras-Panon regroupe 46% du stock des établissements de la Commune. Cela s'explique principalement par la forte présence de petits commerces sur le secteur. Le secteur reste dynamique avec 42% des créations d'établissements de la commune en 2013.

Le nombre d'équipement est aussi important avec 5,2 équipements pour 1 000 habitants, principalement sportifs.

CAHIER  
DÉTAILLÉ

## Centre ville

## HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

Sources : INSEE RP 2014, Sitadel 2008-2016, RPLS 2016, OLR 2016

## Parc de logements 2014

Centre ville

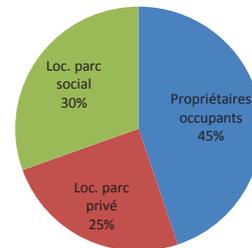
## Type de construction et statut d'occupation

% de maisons en 2014	58,8%
% d'appartements en 2014	41,2%
% de propriétaires occupants en 2014	44,8%

## Logements vacants et logements indignes

Nombre de logements vacants en 2014	161
% des logements vacants en 2014	7,8%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2014	71%
Nombre d'habitations de fortunes	160

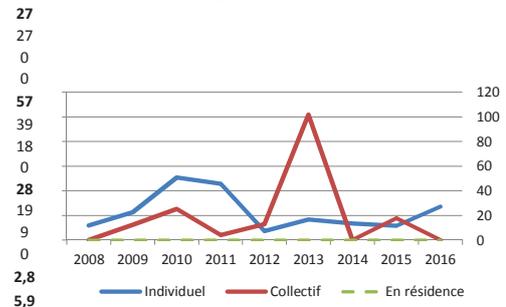
## Statut d'occupation



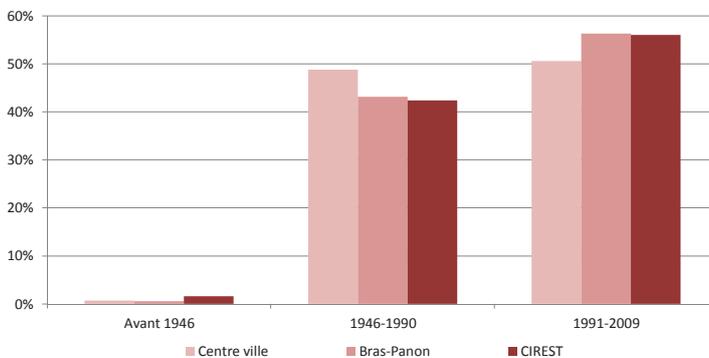
## Dynamiques de construction

Logements autorisés 2016	27
dont logements individuels autorisés 2016	27
dont logements collectifs autorisés 2016	0
dont logements en résidence autorisés 2016	0
Logements autorisés 2015-2016	57
dont logements individuels autorisés 2015-2016	39
dont logements collectifs autorisés 2015-2016	18
dont logements en résidence autorisés 2015-2016	0
Moyenne annuelle Logements autorisés sur 2015-2016	28
dont logements individuels	19
dont logements collectifs	9
dont logements en résidence	0
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2015-2016	2,8
Indice de construction pour 1 000 habitants en 2016	5,9

## Logements autorisés 2008-2016



## Ancienneté du parc des résidences principales



## Le parc locatif privé

Nombre de logements locatifs privés en 2016	465
Part des logements locatifs privés au sein du parc privé en 2016	36%

## Niveau de loyers\*

CIREST

Moyenne des loyers privés au m <sup>2</sup> en 2016	n.d
Moyenne des loyers au m <sup>2</sup> des maisons en 2016	n.d
Moyenne des loyers au m <sup>2</sup> des appartements en 2016	n.d

\* Données disponibles uniquement à l'échelle intercommunale sur la CINOR, le TCO et la CIVIS en 2016. Les deux autres intercommunalités (CASUD et CIREST) seront observés dès 2017.

Le parc de logements est majoritairement composé de maisons individuelles. 45% des résidences principales sont occupées par leurs propriétaires, 30% sont des logements locatifs sociaux et 25% des logements locatif du parc privé. La moyenne des logements autorisés sur la période 2008-2016 est plutôt faible avec 42 logements. Toutefois, un pic de 118 logements autorisés (dont 102 en collectifs) est constaté en 2013.

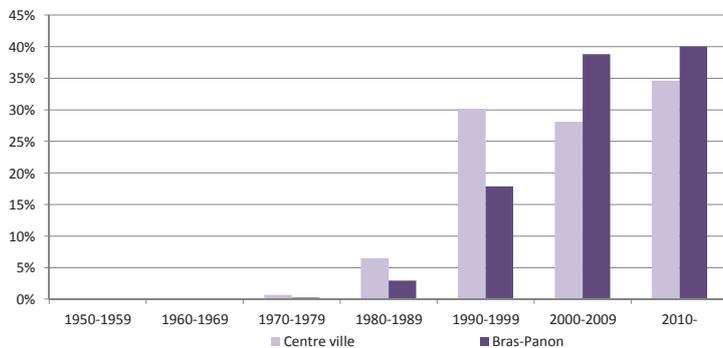
## Parc locatif social au 1er janvier 2016

Centre ville

Nombre de logements sociaux	573
% de logements locatifs sociaux	30,5%
Nombre de logements sociaux pour 1 000 habitants	115

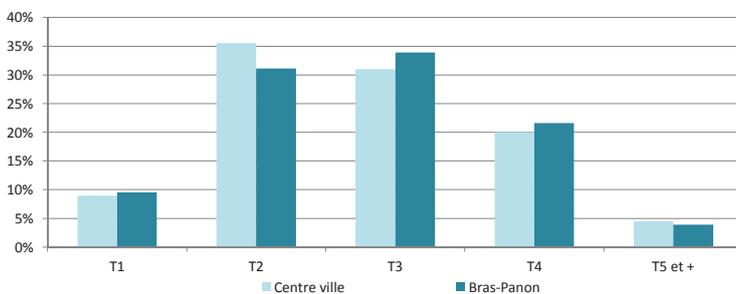
### Caractéristiques du parc

#### Ancienneté du Parc



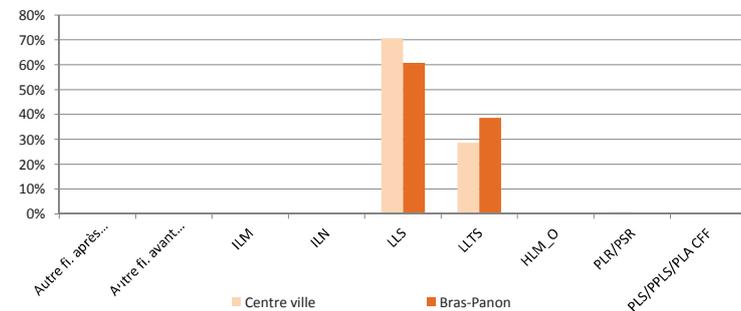
Poids du parc de plus de 30 ans	1%
Poids du parc récent (après 2000)	63%

#### Composition du parc par typologie de logement



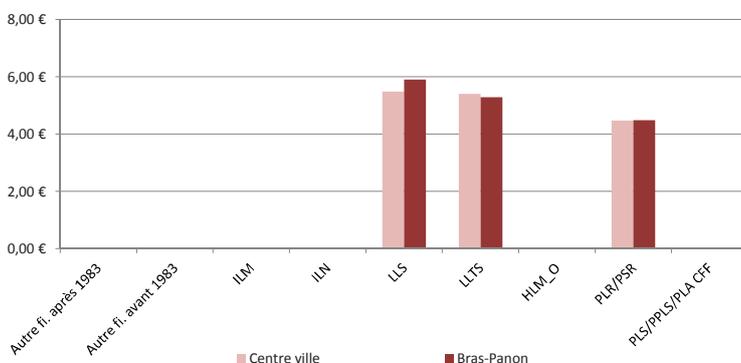
Taille moyenne du parc	2,76
Poids des petites surfaces (T1 et T2)	44%
Poids des grandes surfaces (T5 et +)	4%

#### Composition du parc par type de financement



Poids du parc LLS/LLTS	99,3%
Poids du parc intermédiaire (ILN et PLS/PPLS/PLA CFF)	0,0%

#### Loyers au m² du parc par type de financement (hors charges)



Loyer moyen au m² du parc LLS	5,49 €
Loyer moyen au m² du parc LLTS	5,40 €
Loyer moyen au m² du parc intermédiaire	pas de logts interm.

Le Centre-ville concentre 40,5% des logements locatifs sociaux de la Commune. Ces logements sont plutôt récents (63% ont été construits à partir des années 2000) et une taille moyenne de 2,76 pièces par logements. 99% du parc est composé de LLS et LLTS, avec une forte prédominance du parc de LLS (71%) qui se loue en moyenne à 5,49€/m² (+0,09€ par rapport au loyer moyen au m² du LLTS).

## AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

### Tissu urbain

Sources : INSEE RP 2014, IGN BD TOPO, Tache urbaine intermédiaire 2017

#### Zones urbanisées et niveau de densité

	Centre ville	Bras-Panon
Superficie en ha	566	8 741
Tache urbaine 2017 en ha	120	325
% de la tache urbaine 2017	21%	4%
Potentiel urbain disponible en ha (selon la méthode du TCO)	38	85
Densité de population/ha sur la tache urbaine 2017	41,3	39,6
Densité de logements/ha sur la tache urbaine 2017	17,2	15,9
Indice de verticalité	0,8	0,8

### Analyse des surfaces réglementaires des POS/PLU au titre du SAR

Source : Base permanente POS/PLU AGORAH

#### Espaces à vocation urbaine

Somme des zonages POS/PLU correspondant aux espaces du SAR/SCOT

Type d'espaces du SAR/SCOT

84 ha	Espaces urbains à densifier
49 ha	Espaces d'urbanisation prioritaire
22,1 ha	Territoires ruraux habités
411 ha	Espaces agricoles
	Espaces de continuités écologiques
	Coupures d'urbanisation



#### Autres espaces du SAR/SCOT

### Équipements

Source : Base permanente des équipements AGORAH (traitement des données communales, INSEE, IRT)

	Centre ville	en % de Bras-Panon
<b>Nombre d'équipements 2017 (focus sur une sélection de sous-types)</b>		
<b>Équipements scolaires</b>	2	
Ecoles maternelles/primaires	2	29%
Groupes scolaires	0	0%
Collèges	0	0%
Lycées	0	0%
Centre de formation	0	0%
<b>Équipements de santé</b>	1	
Hopital/Clinique	0	0%
Structure d'accueil de la petite enfance	0	0%
Maison de retraite	1	33%
<b>Équipements culturels et sportifs</b>	11	
Complexe sportif	0	0%
Stade/Plateaux sportifs	2	33%
Piscine	0	0%
Bibliothèque/Médiathèque	1	100%
Salle de spectacle/Théâtre	0	0%
Musée/Conservatoire	0	0%
Centre socio-culturel/Espace multimédia	2	100%
Maison de quartier/Local associatif	2	25%

Le Centre-ville de Bras-Panon est urbanisé à 21%. En effet, les zonages A et N du PLU correspondent à 72,6% du quartier. 84 hectares sont en espaces urbains à densifier (zone U) et 49 autres en espaces d'urbanisation prioritaire (AU). Le reste correspond aux Territoires ruraux habités. Les équipements scolaires sont peu présents avec 2 écoles maternelles et primaires, une maison de retraite et 11 équipements culturels et sportifs.

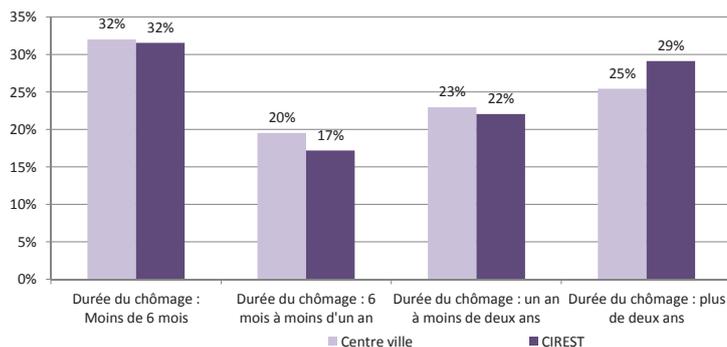
## Marché du travail

Source : INSEE RP 2014, Pôle emploi 2013 traitement INSEE

	Centre ville	Bras-Panon	CIREST	La Réunion
<b>Demandeurs d'emploi toutes catégories en 2013</b>	<b>779</b>	2 373	21 795	165 410
<i>Poids du quartier</i>	-	32,8%	3,6%	0,5%
<b>Demandeurs d'emploi en fin de mois A, B et C en 2013</b>	<b>696</b>	2 091	19 443	149 341
<i>Poids du quartier</i>	-	33,3%	3,6%	0,5%
<b>Taux de chômage en 2013</b>	<b>35%</b>	34,7%	39,0%	35,8%
<b>Taux d'inclusion dans le travail en 2013</b>	<b>65%</b>	60,7%	58,2%	62,4%

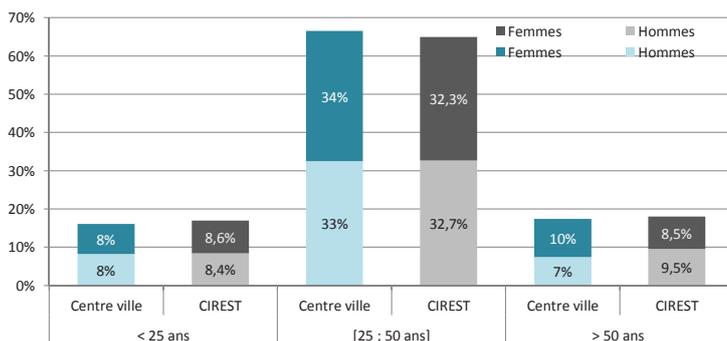
### Caractéristiques des demandeurs d'emploi

#### Ancienneté d'inscription à Pôle emploi



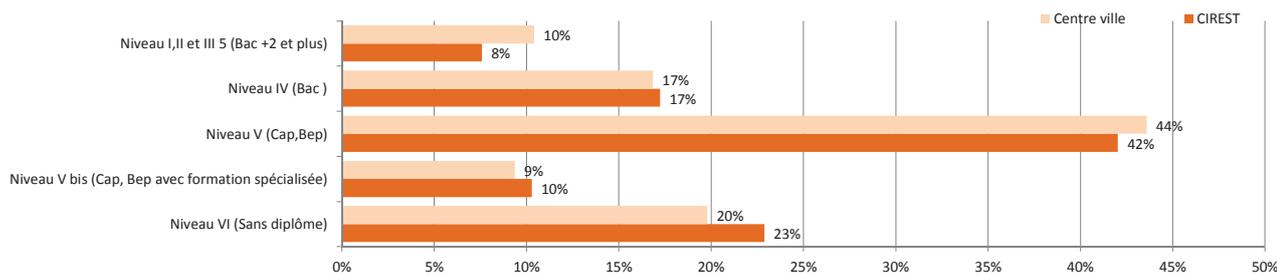
**Poids des chômeurs de longue durée (plus d'un an) 48%**  
**Poids des chômeurs de très longue durée (plus de deux ans) 25%**

#### Demandeurs d'emploi catégories A, B et C selon le sexe et l'âge

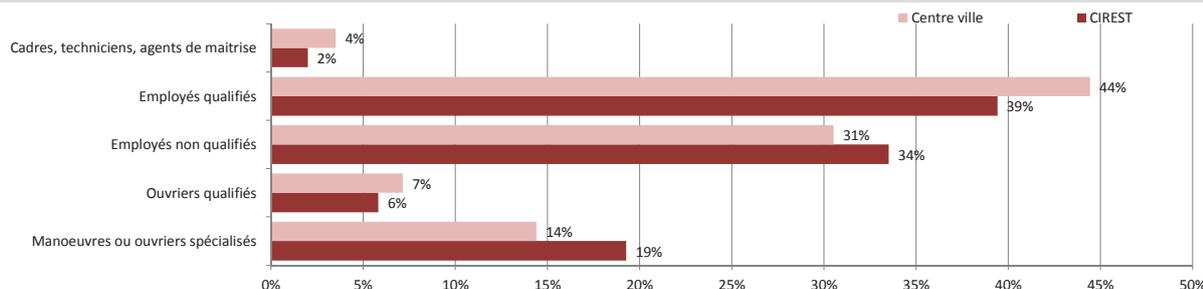


**Part des chômeurs hommes 48%**  
**Part des chômeurs femmes 52%**

#### Demandeurs d'emploi selon le niveau de diplôme



#### Demandeurs d'emploi selon le niveau de qualification



# REVENUS SOCIAUX ET FISCAUX

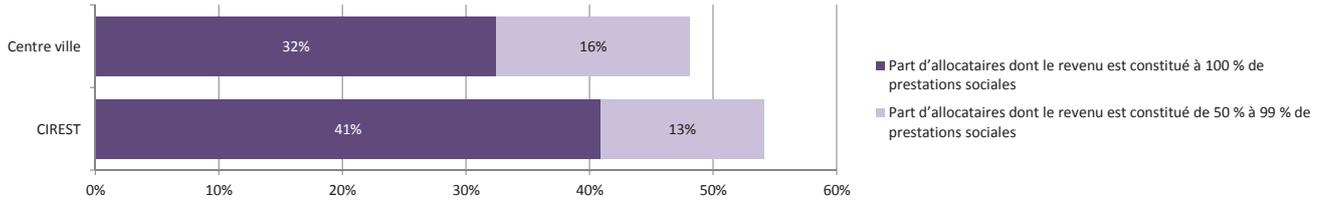
## Minima sociaux

Sources : CAF 2015

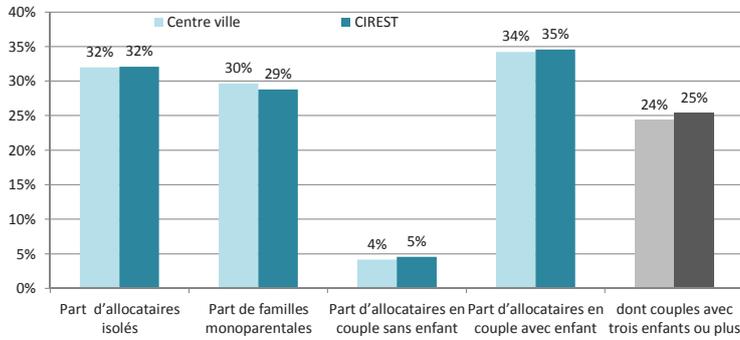
	Centre ville	Bras-Panon	CIREST	La Réunion
Nombre d'allocataires	1 129	3 397	34 424	235 473
Nombre de personnes couvertes	-	33,2%	3,3%	0,5%
	2 919	8 823	91 542	603 294
	-	33,1%	3,2%	0,5%

### Caractéristiques des bénéficiaires des prestations légales

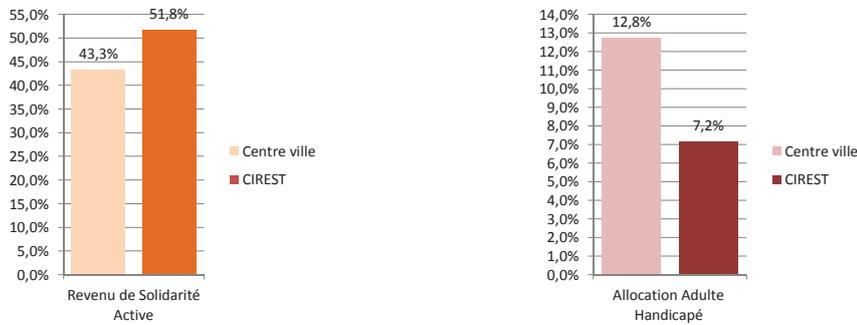
Répartition des allocataires dont le revenu est constitué à plus de 50% de prestations sociales



Répartition des allocataires selon la situation familiale



Part des allocataires percevant le RSA et l'AAH

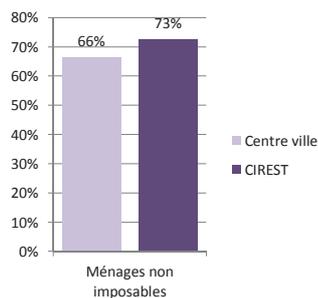


## Revenu

Sources : fichier DGI 2009 et 2011 traitement INSEE

	Centre ville	Bras-Panon	CIREST	La Réunion
Revenu moyen par unité de consommation	1 214 €	1 121 €	1 025 €	1 271 €
	(en 2009)		(en 2011)	

Part des ménages non imposables



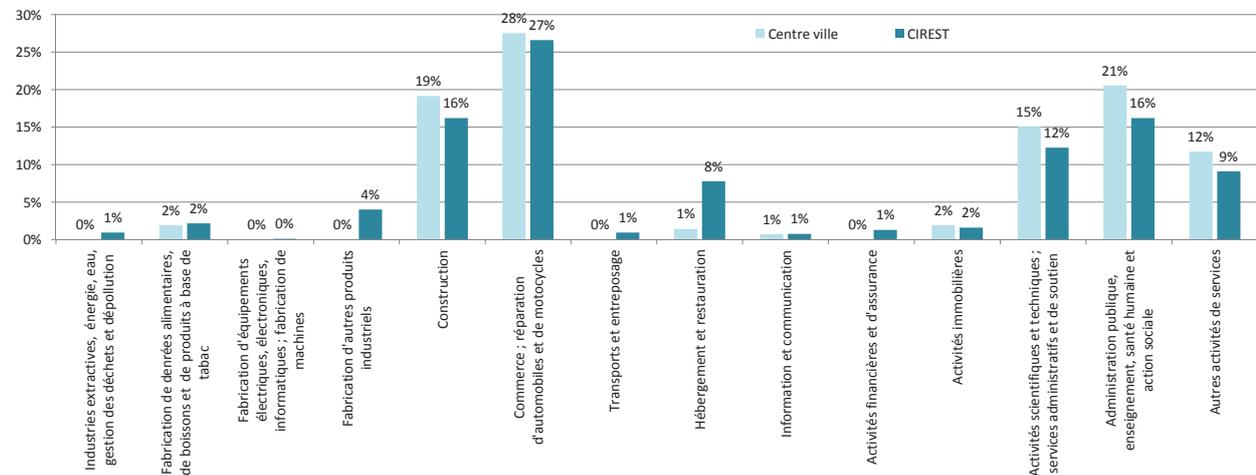
# TISSU PRODUCTIF

## Créations d'établissements

Source : SIRENE 2013

	Centre ville	Bras-Panon	CIREST	La Réunion
<b>Nombre d'établissements créés en 2013</b>	<b>52</b>	126	1 068	9 095
<i>Poids du quartier</i>	-	41,5%	4,9%	0,6%

### Répartition des établissements créés par secteurs d'activités

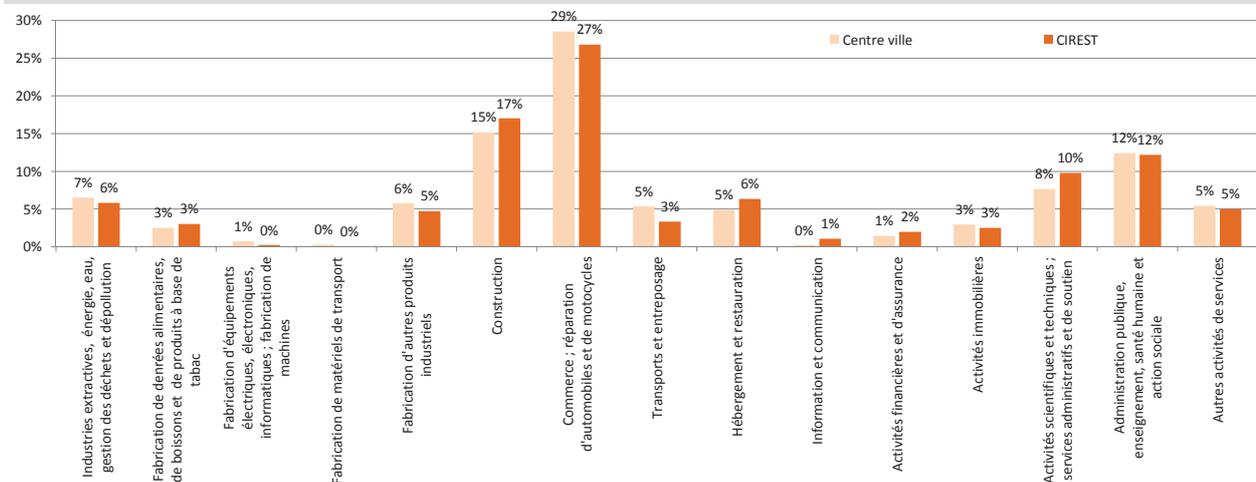


## Stock d'établissements

Source : SIRENE 2013

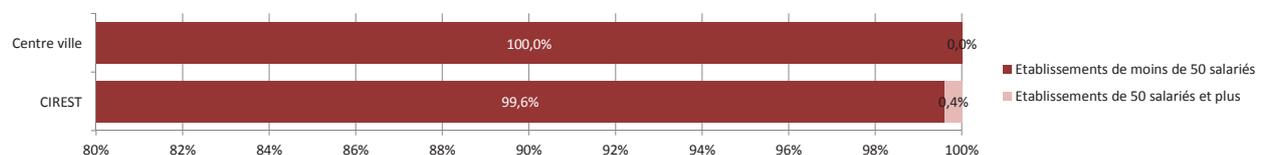
	Centre ville	Bras-Panon	CIREST	La Réunion
<b>Nombre d'établissements en 2012</b>	<b>323</b>	706	6 098	50 181
<i>Poids du quartier</i>	-	45,8%	5,3%	0,6%

### Répartition des établissements par secteurs d'activités



### Répartition des établissements par effectif salarié

	Centre ville	Bras-Panon	CIREST	La Réunion
<b>Nombre d'établissements de moins de 50 salariés</b>	<b>323</b>	706	6 098	50 181
<b>Nombre d'établissements de 50 salariés et plus</b>	<b>0</b>	46%	5%	1%







## QUARTIER

# La Rivière des Roches

La Rivière des Roches s'étend sur 11,4% du territoire communal et accueille 42% de sa population. La dynamique démographique est importante sur ce quartier, puisque la population augmente en moyenne de 2,28% depuis le recensement de 1999.

Le parc de logements est largement dominé par la présence de propriétaires occupants : les locataires du parc social représentent la 29% du parc des résidences principales et les locataires du parc privé 17%.

Le quartier propose 5,5 équipements pour 1 000 habitants, soit un taux légèrement inférieur à la moyenne communale. L'offre en équipements est en effet plutôt importante (34% de la commune) et diversifiée avec des équipements scolaires, de santé et sportifs notamment.



# La Rivière des roches

## CONTEXTE ET PROBLÉMATIQUES DU PLH

À compléter avec le diagnostic PLH ou les futures monographies par quartier.



## GÉNÉRALITES

Sources : INSEE RP 2014, IGN BD TOPO, Tache urbaine intermédiaire 2017

	La Rivière des roches	Bras-Panon	CIREST	La Réunion
Superficie en km <sup>2</sup>	10	87	736	2 503
Poids de la tache urbaine 2017	14%	4%	5%	10%
Densité de population/km <sup>2</sup> sur la tache urbaine 2017	3 872	3 965	3 276	3 223

## POPULATION

Source : INSEE RP 2014

	La Rivière des roches	Bras-Panon	CIREST	La Réunion
<b>Population 2014</b>	5 406	12 887	126 329	842 767
<i>Taux d'évolution annuel de la population 1999-2014</i>	2,28%	1,93%	1,45%	1,19%
<i>Taux de croissance naturel 1999-2014</i>	n.d	1,32%	1,47%	1,35%
<i>Taux de croissance migratoire 1999-2014</i>	n.d	0,62%	-0,02%	-0,16%
<b>Indice de jeunesse 1999</b>	4,28	3,98	4,01	3,61
<b>Indice de jeunesse 2014</b>	2,81	2,50	2,76	2,22
<b>% des 65-74 ans en 2014</b>	5,02%	5,33%	5,27%	5,76%
<i>Taux d'évolution annuel des 65-74 ans 1999-2014</i>	5,22%	4,44%	3,86%	3,92%
<b>% des 75 ans et plus en 2014</b>	3,07%	3,55%	3,44%	4,06%
<i>Taux d'évolution annuel des 75 ans et plus 1999-2014</i>	4,16%	4,73%	3,73%	4,38%
<b>Ménages en 2014</b>	1 935	4 635	42 555	306 704
<i>Taux d'évolution annuel des ménages 1999-2014</i>	4,80%	4,38%	2,96%	2,77%
<b>Taille moyenne des ménages 2014</b>	2,73	2,71	2,91	2,70
<b>Desserrement des ménages 1999-2014</b>	-1,94%	-1,95%	-1,19%	-1,25%
<b>% de familles monoparentales en 2014</b>	33,2%	32,3%	31,6%	29,8%
<i>Taux d'évolution annuel des familles monoparentales 1999-2014</i>	8,60%	7,40%	5,30%	4,46%
<b>Projection de la population en 2030</b>	n.d	n.d	n.d	970 000
<b>Projection du nombre de ménages en 2030</b>	n.d	n.d	n.d	n.d

## ÉVOLUTIONS SOCIALES

Sources : fichier DGI 2009 - 2011 traitement INSEE, CAF 2015

	La Rivière des roches	Bras-Panon	CIREST	La Réunion
<b>Revenu mensuel moyen par Unité de Consommation (UC) en 2009</b>	1 091 €	1 121 €	980 €	1 237 €
<b>% ménages de 3 pers. dont revenus &lt; plafonds LLTS en 2011</b>	n.d	47,4%	52,3%	47,0%
<b>Nombre d'allocataires du RSA en 2015</b>	740	1 532	17 832	109 111

La Rivière des roches concentre 42% de la population communale. La croissance démographique est rapide avec 2,28% de croissance par an. L'indice de jeunesse est important (2,81), et 8% des habitants sont âgés de 65 ans et plus. La taille des ménages est importante même si elle a diminué fortement entre 1999 et 2014 (desserrement de -1,94%). 1/3 des ménages est composé de familles monoparentales, une part qui a fortement augmenté entre 1999 et 2014 (+8,60% par an).

## HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

Sources : INSEE RP 2014, RPLS 2016, Sitedel 2008-2016, PLH 2011-2016

	La Rivière des roches	Bras-Panon	CIREST	La Réunion
<b>Logements 2014</b>	2 117	5 161	48 929	348 781
% de maisons en 2014	69,6%	67,4%	76,3%	68,2%
% d'appartements en 2014	30,4%	32,6%	23,7%	31,8%
% de propriétaires occupants en 2014	55,6%	53,3%	55,6%	51,3%
Nombre de logements sociaux source RPLS 2016	656	1 414	10 797	67 655
% de logements sociaux en 2016	32,7%	29,4%	24,8%	21,6%
% des logements vacants en 2014	4,5%	6,2%	8,6%	8,3%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2014	-21%	20%	39%	50%
<b>Moyenne des logements autorisés (géolocalisés) sur 2015-2016</b>	28	65	891	6 108
% moyen des logements individuels autorisés 2015-2016	66%	66%	71%	52%
% moyen des logements collectifs autorisés 2015-2016	34%	34%	52%	44%
% moyen des logements en résidence autorisés 2015-2016	0%	0%	2%	3%
<b>Objectifs PLH annuels de construction de logements</b>	n.d	n.d	n.d	n.d
Logements locatifs sociaux	n.d	n.d	n.d	n.d
Logements accession sociale	n.d	n.d	n.d	n.d
Logements privés	n.d	n.d	n.d	n.d
<b>Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2015-2016</b>	5,2	5,0	7,1	7,2

## TENSION DU MARCHÉ

Sources : OTIF 2017, OLR 2016

	La Rivière des roches	Bras-Panon	CIREST	La Réunion
<b>Prix de l'immobilier - Niveau de loyers</b>				
Prix moyen des maisons en tre 2012 et 2016	179 358 €	181 881 €	156 734 €	213 159 €
Prix au m <sup>2</sup> moyen des appartements entre 2012 et 2016	2 749 €	2 352 €	1 812 €	2 444 €
Prix au m <sup>2</sup> moyen des terrains à bâtir en 2012 et 2016	204 €	202 €	164 €	192 €
Moyenne des loyers privés au m <sup>2</sup> en 2016*	n.d	n.d	n.d	n.d

\* Données disponibles uniquement à l'échelle intercommunale sur la CINOR, le TCO et la CIVIS en 2016. Les deux autres intercommunalités (CASUD et CIREST) seront observés dès 2017.

Le parc de logements est composé à 69,6% de maisons individuelles et la part de propriétaires occupants atteint 55,6%. On dénombre 656 logements sociaux, soit un tiers des résidences principales du quartier.  
En moyenne sur les deux dernières années observées, 28 permis ont été autorisés annuellement, dont les 2/3 pour des maisons. La dynamique de construction est dans la moyenne communale avec 5 logements construits par an pour 1 000 habitants.  
Concernant les marchés immobiliers, le prix moyen d'une maison est juste en dessous de la moyenne communale, celui des appartements est supérieur de 17%, alors que celui des terrains à bâtir reste dans la moyenne communale.

## ACTIVITÉ - EMPLOI

Sources : Pôle Emploi 2013, SIRENE 2013

	La Rivière des roches	Bras-Panon	CIREST	La Réunion
<b>Stock d'établissements au 31/12/2012</b>	268	706	6 098	50 181
<b>Créations d'établissements en 2013</b>	54	126	1 068	9 095
<b>Nombre d'emplois sur le territoire en 2012</b>	n.d	2 693	28 221	251 828
<b>% d'évolution de l'emploi 1999-2014</b>	n.d	58%	44%	45%
<b>Indice de concentration de l'emploi en 2014</b>	n.d	0,4	0,5	0,6
<b>Demandeurs d'emploi en fin de mois A, B et C en 2013</b>	953	2 091	19 443	149 341

## ÉQUIPEMENTS

Source : Base permanente des équipements AGORAH (traitement des données communales, INSEE, IRT)

	La Rivière des roches	Bras-Panon	CIREST	La Réunion
<b>Nombre d'équipements total en 2017</b>	30	80	789	4 302
dont tous les équipements scolaires	5	12	117	672
dont tous les équipements de santé	9	11	54	229
dont tous les équipements sportifs	9	21	214	1 060
<b>Nombre d'équipements 2017 pour 1 000 habitants</b>	5,5	6,2	6,2	5,1

Le stock d'établissements est élevé pour le quartier, représentant 38% de l'ensemble des établissements de la Communes.  
C'est aussi un secteur qui concentre de nombreux équipements, notamment de santé (un nombre supérieur à la moyenne communale) en raison de sa proximité avec les quartiers résidentiels, dont celui du centre-ville de Bras-Panon.  
Le nombre de demandeurs d'emplois est très important sur ce quartier. En effet, 46μ% des demandeurs d'emplois de la commune habitent la Rivière des Roches.

CAHIER

DÉTAILLÉ

## HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

Sources : INSEE RP 2014, Sitadel 2008-2016, RPLS 2016, OLR 2016

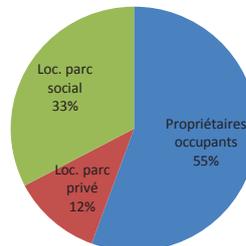
### Parc de logements 2014

La Rivière des roches

#### Type de construction et statut d'occupation

% de maisons en 2014	69,6%
% d'appartements en 2014	30,4%
% de propriétaires occupants en 2014	55,6%
<b>Logements vacants et logements indignes</b>	
Nombre de logements vacants en 2014	96
% des logements vacants en 2014	4,5%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2014	-21%
Nombre d'habitations de fortunes	236

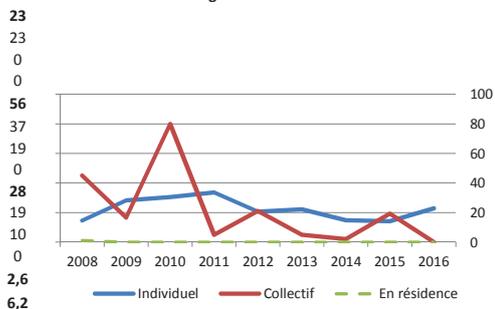
Statut d'occupation



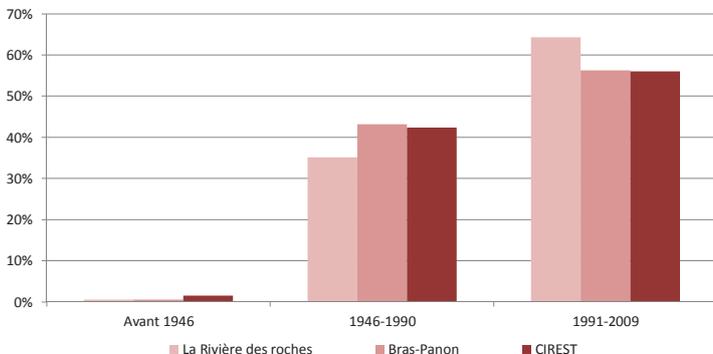
#### Dynamiques de construction

<b>Logements autorisés 2016</b>	
dont logements individuels autorisés 2016	23
dont logements collectifs autorisés 2016	0
dont logements en résidence autorisés 2016	0
<b>Logements autorisés 2015-2016</b>	
dont logements individuels autorisés 2015-2016	56
dont logements collectifs autorisés 2015-2016	37
dont logements en résidence autorisés 2015-2016	19
<b>Moyenne annuelle Logements autorisés sur 2015-2016</b>	
dont logements individuels	28
dont logements collectifs	19
dont logements en résidence	10
<b>Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2015-2016</b>	
dont logements individuels	2,6
dont logements collectifs	6,2
dont logements en résidence	0
<b>Indice de construction pour 1 000 habitants en 2016</b>	
dont logements individuels	2,6
dont logements collectifs	6,2
dont logements en résidence	0

Logements autorisés 2008-2016



#### Ancienneté du parc des résidences principales



#### Le parc locatif privé

Nombre de logements locatifs privés en 2016	236
Part des logements locatifs privé au sein du parc privé en 2016	17%

#### Niveau de loyers\*

Moyenne des loyers privés au m <sup>2</sup> en 2016	n.d
Moyenne des loyers au m <sup>2</sup> des maisons en 2016	n.d
Moyenne des loyers au m <sup>2</sup> des appartements en 2016	n.d

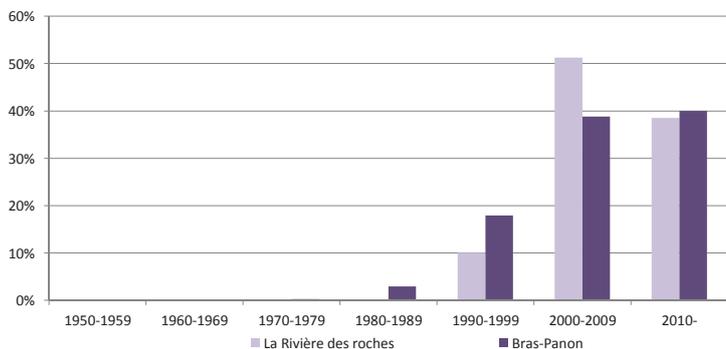
\* Données disponibles uniquement à l'échelle intercommunale sur la CINOR, le TCO et la CIVIS en 2016. Les deux autres intercommunalités (CASUD et CIREST) seront observés dès 2017.

Le parc de logements est dominé par les maisons. 55 % des résidences principales sont occupées par leur propriétaire, 33% sont des logements locatifs sociaux et 12% des logements locatifs privés. Hormis un pic de logements autorisés en 2010 concernant des logements collectifs, la dynamique de construction est plutôt basse avec une moyenne de 36 logements autorisés annuellement.

Nombre de logements sociaux	656
% de logements locatifs sociaux	32,7%
Nombre de logements sociaux pour 1 000 habitants	121

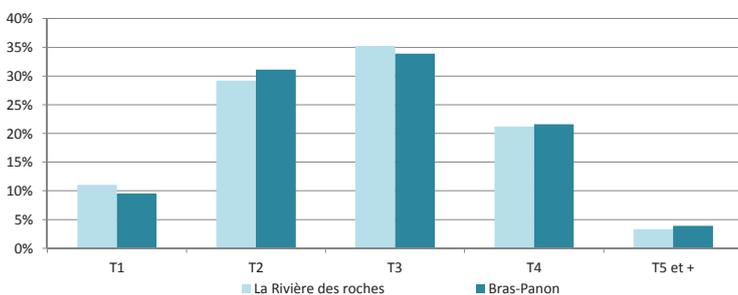
**Caractéristiques du parc**

**Ancienneté du Parc**



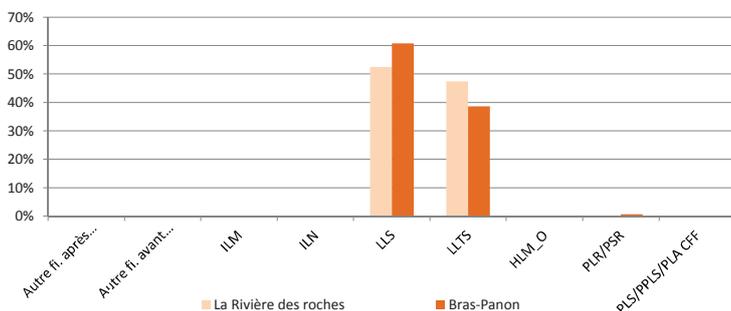
Poids du parc de plus de 30 ans 0%  
 Poids du parc récent (après 2000) 90%

**Composition du parc par typologie de logement**



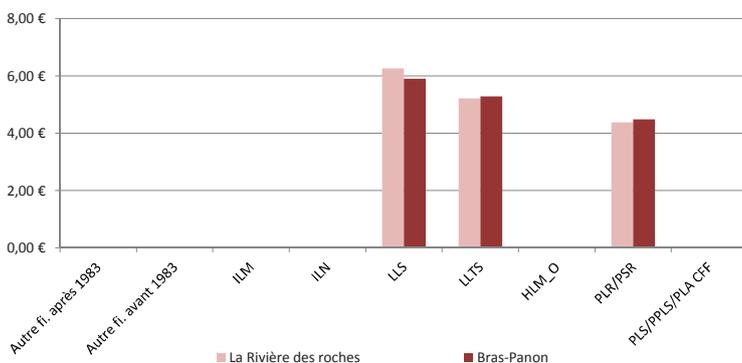
Taille moyenne du parc 2,77  
 Poids des petites surfaces (T1 et T2) 40%  
 Poids des grandes surfaces (T5 et +) 3%

**Composition du parc par type de financement**



Poids du parc LLS/LLTS 99,8%  
 Poids du parc intermédiaire (ILN et PLS/PPLS/PLA CFF) 0,0%

**Loyers au m² du parc par type de financement (hors charges)**



Loyer moyen au m² du parc LLS 6,26 €  
 Loyer moyen au m² du parc LLTS 5,22 €  
 Loyer moyen au m² du parc intermédiaire pas de logts interm.

1/3 des résidences principales sont des logements locatifs sociaux, soit 656 logements.

Ce parc est très récent, 90% a été construits à partir des années 2000. Il est composé majoritairement de T2 et T3 à hauteur de 63% et quasiment intégralement de LLS (52%) et de LLTS (47%).

En moyenne les loyers pratiqués au sein du parc locatif social varient de 4,38 €/m² à 6,26 €/m².

## AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

### Tissu urbain

Sources : INSEE RP 2014, IGN BD TOPO, Tache urbaine intermédiaire 2017

#### Zones urbanisées et niveau de densité

	La Rivière des roches	Bras-Panon
Superficie en ha	1 007	8 741
Tache urbaine 2017 en ha	140	325
% de la tache urbaine 2017	14%	4%
Potentiel urbain disponible en ha (selon la méthode du TCO)	32	85
Densité de population/ha sur la tache urbaine 2017	38,7	39,6
Densité de logements/ha sur la tache urbaine 2017	15,2	15,9
Indice de verticalité	1,0	0,8

### Analyse des surfaces réglementaires des POS/PLU au titre du SAR

Source : Base permanente POS/PLU AGORAH

#### Espaces à vocation urbaine

Somme des zonages POS/PLU correspondant aux espaces du SAR/SCOT

Type d'espaces du SAR/SCOT

119 ha	Espaces urbains à densifier
45 ha	Espaces d'urbanisation prioritaire
4,9 ha	Territoires ruraux habités
838 ha	Espaces agricoles
	Espaces de continuités écologiques
	Coupures d'urbanisation



#### Autres espaces du SAR/SCOT

### Équipements

Source : Base permanente des équipements AGORAH (traitement des données communales, INSEE, IRT)

	La Rivière des roches	en % de Bras-Panon
<b>Nombre d'équipements 2017 (focus sur une sélection de sous-types)</b>		
<b>Équipements scolaires</b>		
Ecoles maternelles/primaires	5	
Groupes scolaires	2	29%
Collèges	1	50%
Lycées	1	50%
Centre de formation	1	100%
	0	0%
<b>Équipements de santé</b>		
Hopital/Clinique	9	
Structure d'accueil de la petite enfance	1	100%
Maison de retraite	1	50%
	2	67%
<b>Équipements culturels et sportifs</b>		
Complexe sportif	12	
Stade/Plateaux sportifs	1	100%
Piscine	2	33%
Bibliothèque/Médiathèque	1	100%
Salle de spectacle/Théâtre	0	0%
Musée/Conservatoire	0	0%
Centre socio- culturel/Espace multimédia	0	0%
Maison de quartier/Local associatif	0	0%
	3	38%

D'une superficie totale de 140 hectares, la tache urbaine de la Rivière des Roches représente 14% de la superficie du quartier. 838 hectares sont classés en zone A ou N, 119 en zone U, 45 en zone AU et 4,9 hectares correspondent à des territoires ruraux habités. La présence de nombreux équipements est à souligner aussi bien en ce qui concerne l'éducation, la santé ou encore la culture et le sport.

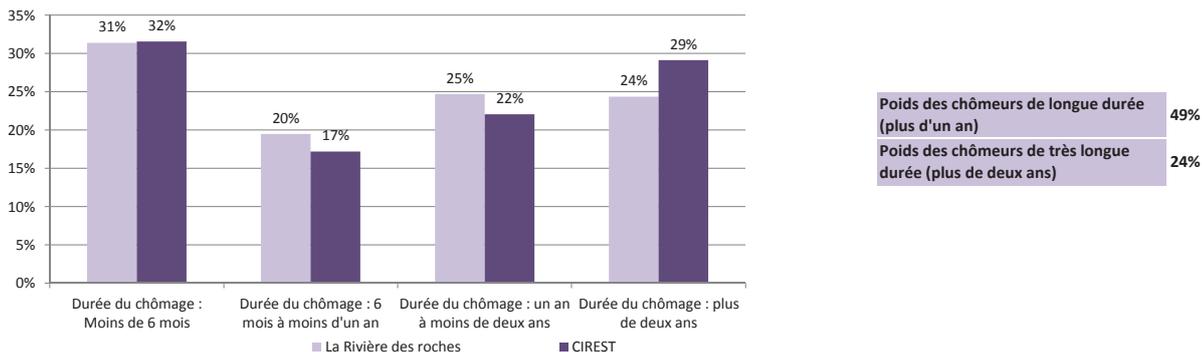
## Marché du travail

Source : INSEE RP 2014, Pôle emploi 2013 traitement INSEE

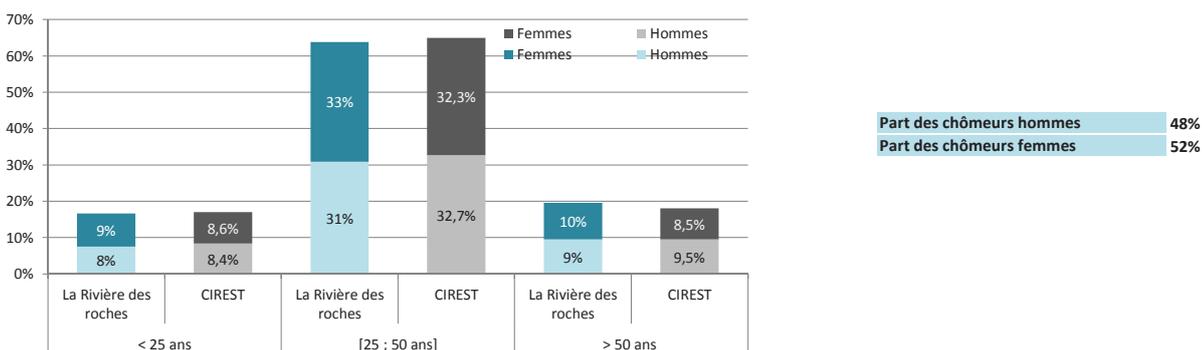
	La Rivière des roches	Bras-Panon	CIREST	La Réunion
<b>Demands d'emploi toutes catégories en 2013</b>	<b>1 088</b>	2 373	21 795	165 410
<i>Poids du quartier</i>	-	45,8%	5,0%	0,7%
<b>Demands d'emploi en fin de mois A, B et C en 2013</b>	<b>953</b>	2 091	19 443	149 341
<i>Poids du quartier</i>	-	45,6%	4,9%	0,6%
<b>Taux de chômage en 2013</b>	<b>34%</b>	34,7%	39,0%	35,8%
<b>Taux d'inclusion dans le travail en 2013</b>	<b>66%</b>	60,7%	58,2%	62,4%

### Caractéristiques des demands d'emploi

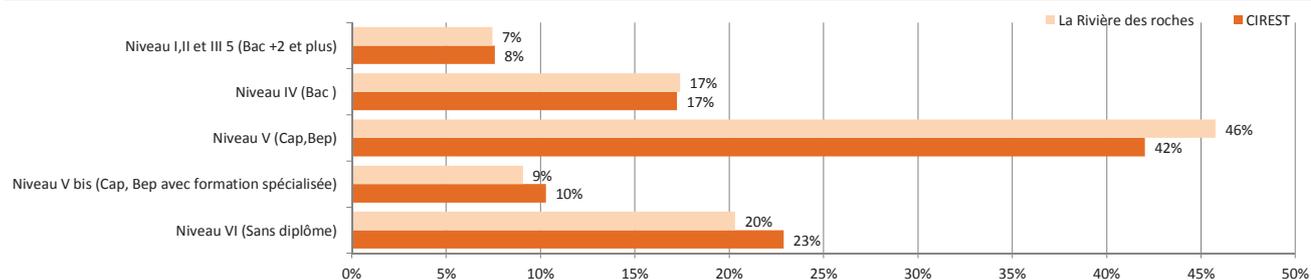
#### Ancienneté d'inscription à Pôle emploi



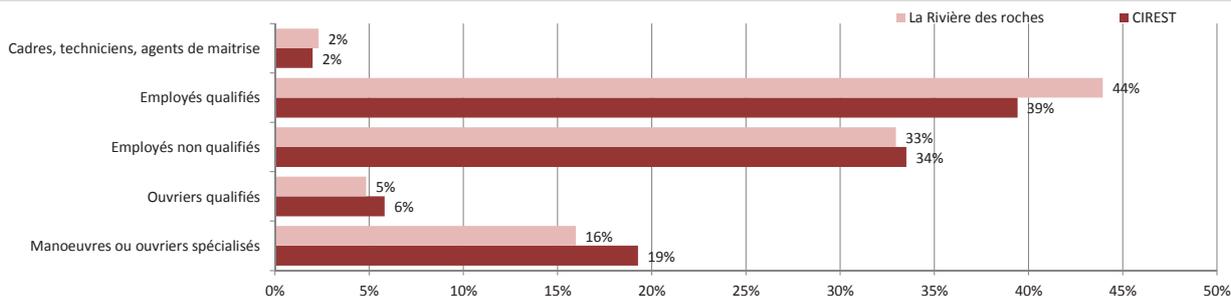
#### Demands d'emploi catégories A, B et C selon le sexe et l'âge



#### Demands d'emploi selon le niveau de diplôme



#### Demands d'emploi selon le niveau de qualification



# REVENUS SOCIAUX ET FISCAUX

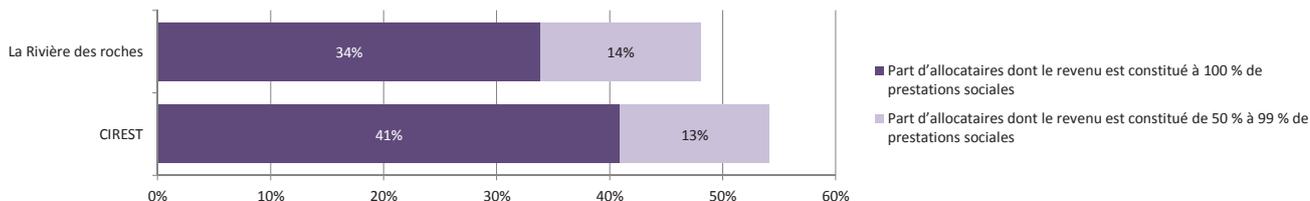
## Minima sociaux

Sources : CAF 2015

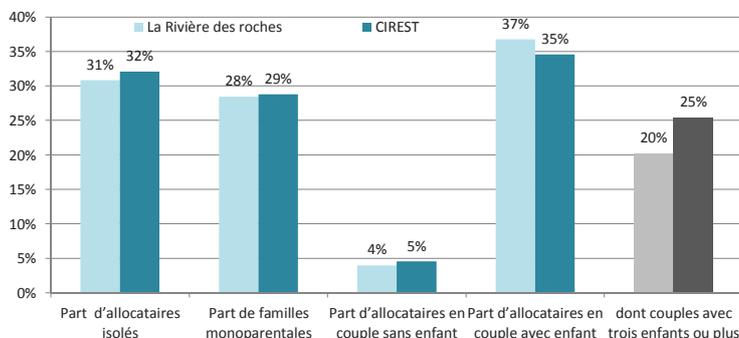
	La Rivière des roches	Bras-Panon	CIREST	La Réunion
<b>Nombre d'allocataires</b>	<b>1 603</b>	3 397	34 424	235 473
<i>Poids du quartier</i>	-	47,2%	4,7%	0,7%
<b>Nombre de personnes couvertes</b>	<b>4 196</b>	8 823	91 542	603 294
<i>Poids du quartier</i>	-	47,6%	4,6%	0,7%

### Caractéristiques des bénéficiaires des prestations légales

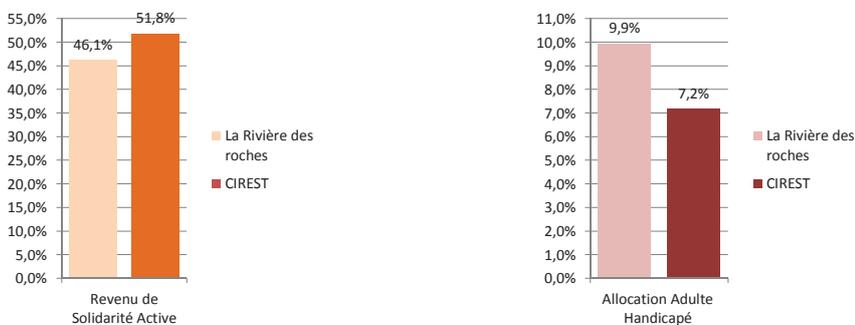
Répartition des allocataires dont le revenu est constitué à plus de 50% de prestations sociales



Répartition des allocataires selon la situation familiale



Part des allocataires percevant le RSA et l'AAH

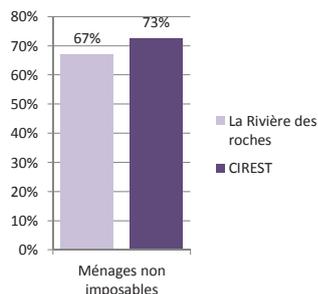


## Revenu

Sources : fichier DGI 2009 et 2011 traitement INSEE

	La Rivière des roches	Bras-Panon	CIREST	La Réunion
<b>Revenu moyen par unité de consommation</b>	<b>1 091 €</b>	1 121 €	1 025 €	1 271 €
		(en 2009)	(en 2011)	

Part des ménages non imposables



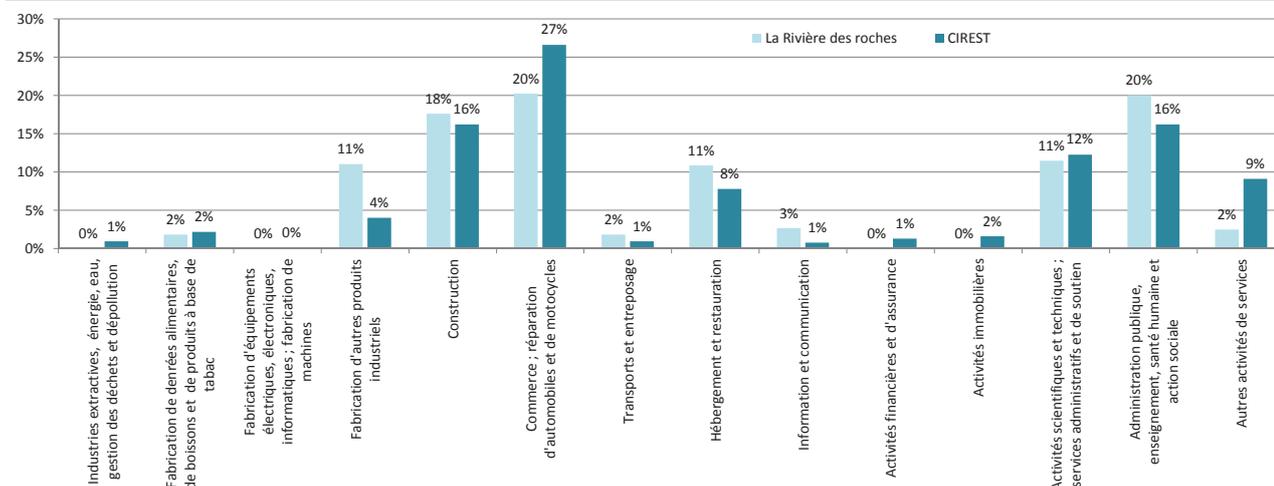
# TISSU PRODUCTIF

## Créations d'établissements

Source : SIRENE 2013

	La Rivière des roches	Bras-Panon	CIREST	La Réunion
<b>Nombre d'établissements créés en 2013</b>	<b>54</b>	126	1 068	9 095
<i>Poids du quartier</i>	-	43,1%	5,1%	0,6%

### Répartition des établissements créés par secteurs d'activités

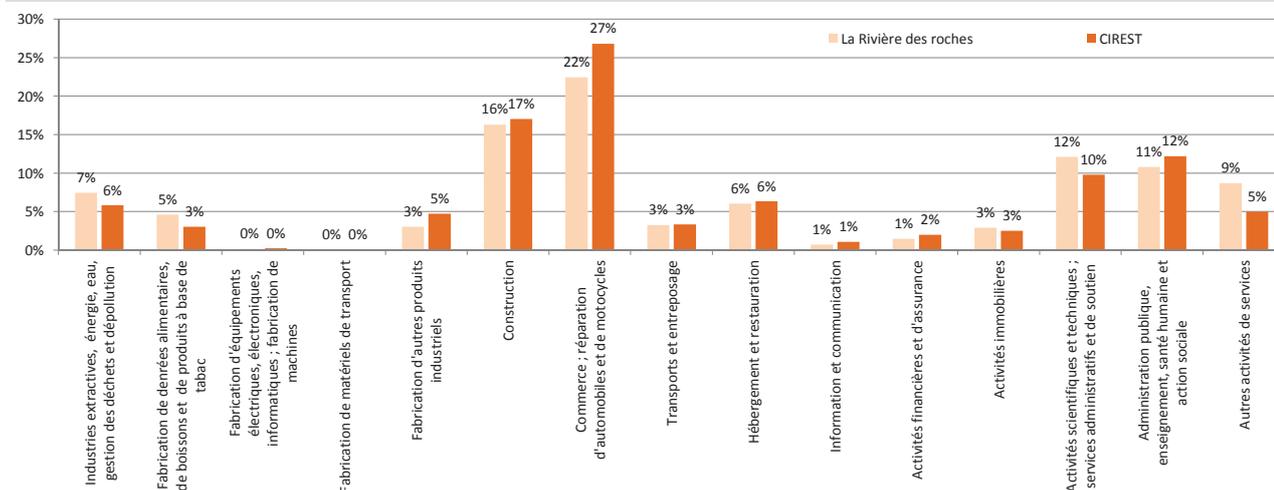


## Stock d'établissements

Source : SIRENE 2013

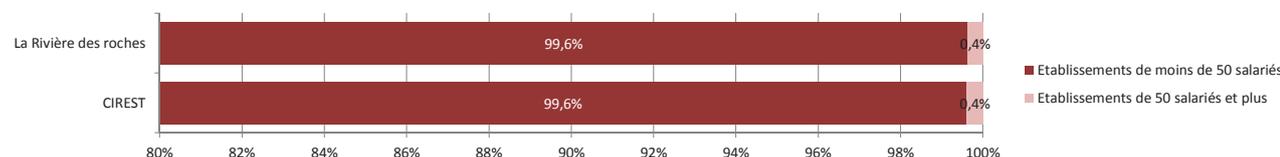
	La Rivière des roches	Bras-Panon	CIREST	La Réunion
<b>Nombre d'établissements en 2012</b>	<b>268</b>	706	6 098	50 181
<i>Poids du quartier</i>	-	37,9%	4,4%	0,5%

### Répartition des établissements par secteurs d'activités



### Répartition des établissements par effectif salarié

	La Rivière des roches	Bras-Panon	CIREST	La Réunion
<b>Nombre d'établissements de moins de 50 salariés</b>	<b>267</b>	706	6 098	50 181
<b>Nombre d'établissements de 50 salariés et plus</b>	<b>1</b>	38%	4%	1%







# QUARTIER

## Rivière du Mât

D'une superficie de 72 km<sup>2</sup>, Rivière du Mât est le plus grand quartier de Bras-Panon et concentre 19% de la population communale. Il a vu sa population augmenter faiblement entre 1999 et 2014 (+0,42% par an).

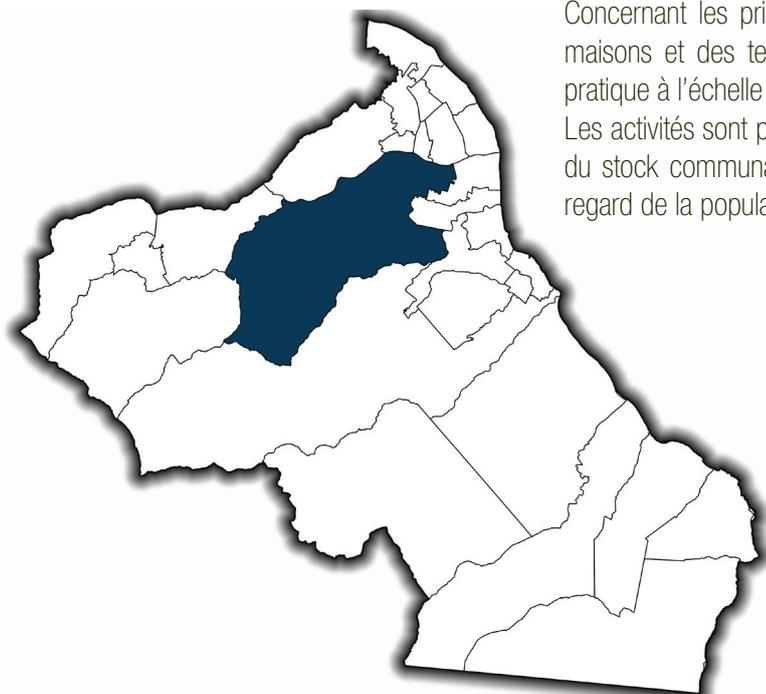
La population de ce quartier est vieillissante et les ménages sont grands, accompagné d'un desserrement important.

Le parc résidentiel est surtout composé de maisons et de propriétaires occupants (66% environ) et la part des logements sociaux atteint 20% des résidences principales.

Le quartier se caractérise par un niveau de construction inférieur à la moyenne communale avec 3,2 logements pour 1 000 habitants (contre 5 pour Bras-Panon).

Concernant les prix sur les marchés immobiliers, ceux des maisons et des terrains à bâtir sont inférieurs à ce qui se pratique à l'échelle communale.

Les activités sont peu nombreuses sur ce quartier avec 16% du stock communal et l'offre en équipement est correct au regard de la population, mais insuffisamment diversifiée.



# Rivière du Mât

## CONTEXTE ET PROBLÉMATIQUES DU PLH

À compléter avec le diagnostic PLH ou les futures monographies par quartier.



## GÉNÉRALITES

Sources : INSEE RP 2014, IGN BD TOPO, Tache urbaine intermédiaire 2017

	Rivière du Mât	Bras-Panon	CIREST	La Réunion
Superficie en km <sup>2</sup>	72	87	736	2 503
Poids de la tache urbaine 2017	1%	4%	5%	10%
Densité de population/km <sup>2</sup> sur la tache urbaine 2017	3 855	3 965	3 276	3 223

## POPULATION

Source : INSEE RP 2014

	Rivière du Mât	Bras-Panon	CIREST	La Réunion
<b>Population 2014</b>	2 512	12 887	126 329	842 767
<i>Taux d'évolution annuel de la population 1999-2014</i>	0,42%	1,93%	1,45%	1,19%
<i>Taux de croissance naturel 1999-2014</i>	n.d	1,32%	1,47%	1,35%
<i>Taux de croissance migratoire 1999-2014</i>	n.d	0,62%	-0,02%	-0,16%
<b>Indice de jeunesse 1999</b>	5,13	3,98	4,01	3,61
<b>Indice de jeunesse 2014</b>	1,95	2,50	2,76	2,22
<b>% des 65-74 ans en 2014</b>	6,11%	5,33%	5,27%	5,76%
<i>Taux d'évolution annuel des 65-74 ans 1999-2014</i>	4,67%	4,44%	3,86%	3,92%
<b>% des 75 ans et plus en 2014</b>	3,86%	3,55%	3,44%	4,06%
<i>Taux d'évolution annuel des 75 ans et plus 1999-2014</i>	7,95%	4,73%	3,73%	4,38%
<b>Ménages en 2014</b>	887	4 635	42 555	306 704
<i>Taux d'évolution annuel des ménages 1999-2014</i>	3,09%	4,38%	2,96%	2,77%
<b>Taille moyenne des ménages 2014</b>	2,76	2,71	2,91	2,70
<b>Desserrement des ménages 1999-2014</b>	-2,36%	-1,95%	-1,19%	-1,25%
<b>% de familles monoparentales en 2014</b>	27,7%	32,3%	31,6%	29,8%
<i>Taux d'évolution annuel des familles monoparentales 1999-2014</i>	5,60%	7,40%	5,30%	4,46%
<b>Projection de la population en 2030</b>	n.d	n.d	n.d	970 000
<b>Projection du nombre de ménages en 2030</b>	n.d	n.d	n.d	n.d

## ÉVOLUTIONS SOCIALES

Sources : fichier DGI 2009 - 2011 traitement INSEE, CAF 2015

	Rivière du Mât	Bras-Panon	CIREST	La Réunion
<b>Revenu mensuel moyen par Unité de Consommation (UC) en 2009</b>	1 031 €	1 121 €	980 €	1 237 €
<b>% ménages de 3 pers. dont revenus &lt; plafonds LLTS en 2011</b>	n.d	47,4%	52,3%	47,0%
<b>Nombre d'allocataires du RSA en 2015</b>	303	1 532	17 832	109 111

Ce grand quartier (82% de la superficie communale) est très peu urbanisé et concentre 2 512 habitants en 2014. La population de ce quartier a peu évolué sur la période 1999-2014, alors que l'indice de jeunesse a très fortement baissé et est passé en-dessous de 2. En effet, la part des 65 et plus ans atteint les 10% en 2014 et la part des plus de 75 ans a progressé très fortement (+8% environ par an). Le desserrement est très important, de même que la taille moyenne des ménages.

## HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

Sources : INSEE RP 2014, RPLS 2016, Sítadel 2008-2016, PLH 2011-2016

	Rivière du Mât	Bras-Panon	CIREST	La Réunion
<b>Logements 2014</b>	980	5 161	48 929	348 781
<i>% de maisons en 2014</i>	81,0%	67,4%	76,3%	68,2%
<i>% d'appartements en 2014</i>	19,0%	32,6%	23,7%	31,8%
<i>% de propriétaires occupants en 2014</i>	65,9%	53,3%	55,6%	51,3%
<b>Nombre de logements sociaux source RPLS 2016</b>	185	1 414	10 797	67 655
<i>% de logements sociaux en 2016</i>	20,2%	29,4%	24,8%	21,6%
<i>% des logements vacants en 2014</i>	6,3%	6,2%	8,6%	8,3%
<i>Taux d'évolution des logements vacants 1999-2014</i>	23%	20%	39%	50%
<b>Moyenne des logements autorisés (géolocalisés) sur 2015-2016</b>	8	65	891	6 108
<i>% moyen des logements individuels autorisés 2015-2016</i>	57%	66%	71%	52%
<i>% moyen des logements collectifs autorisés 2015-2016</i>	43%	34%	52%	44%
<i>% moyen des logements en résidence autorisés 2015-2016</i>	0%	0%	2%	3%
<b>Objectifs PLH annuels de construction de logements</b>	n.d	n.d	n.d	n.d
<i>Logements locatifs sociaux</i>	n.d	n.d	n.d	n.d
<i>Logements accession sociale</i>	n.d	n.d	n.d	n.d
<i>Logements privés</i>	n.d	n.d	n.d	n.d
<b>Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2015-2016</b>	3,2	5,0	7,1	7,2

## TENSION DU MARCHÉ

Sources : OTIF 2017, OLR 2016

	Rivière du Mât	Bras-Panon	CIREST	La Réunion
<b>Prix de l'immobilier - Niveau de loyers</b>				
<i>Prix moyen des maisons en tre 2012 et 2016</i>	129 959 €	181 881 €	156 734 €	213 159 €
<i>Prix au m<sup>2</sup> moyen des appartements entre 2012 et 2016</i>	n.d	2 352 €	1 812 €	2 444 €
<i>Prix au m<sup>2</sup> moyen des terrains à bâtir en 2012 et 2016</i>	177 €	202 €	164 €	192 €
<i>Moyenne des loyers privés au m<sup>2</sup> en 2016*</i>	n.d	n.d	n.d	n.d

\* Données disponibles uniquement à l'échelle intercommunale sur la CINOR, le TCO et la CIVIS en 2016. Les deux autres intercommunalités (CASUD et CIREST) seront observés dès 2017.

Les 980 logements sont à 81% des maisons individuelles. La part de propriétaire occupant atteint les 2/3 des résidences principales, le reste se partage entre parc locatif social (20%) et parc locatif privé (14%).

La dynamique de construction est faible sur ce quartier avec 8 logements autorisés en moyenne par an sur la période 2015-2016. L'indice de construction est ainsi inférieur à la moyenne communale, avec 3 logements construits pour 1 000 habitants entre 2015 et 2016.

Les prix immobiliers sont nettement inférieurs à ceux observés sur la commune. Ainsi, une maison se vend en moyenne 28,5% moins cher qu'ailleurs sur Bras-Panon.

## ACTIVITÉ - EMPLOI

Sources : Pôle Emploi 2013, SIRENE 2013

	Rivière du Mât	Bras-Panon	CIREST	La Réunion
<b>Stock d'établissements au 31/12/2012</b>	115	706	6 098	50 181
<b>Créations d'établissements en 2013</b>	19	126	1 068	9 095
<b>Nombre d'emplois sur le territoire en 2012</b>	n.d	2 693	28 221	251 828
<b>% d'évolution de l'emploi 1999-2014</b>	n.d	58%	44%	45%
<b>Indice de concentration de l'emploi en 2014</b>	n.d	0,4	0,5	0,6
<b>Demandeurs d'emploi en fin de mois A, B et C en 2013</b>	442	2 091	19 443	149 341

## ÉQUIPEMENTS

Source : Base permanente des équipements AGORAH (traitement des données communales, INSEE, IRT)

	Rivière du Mât	Bras-Panon	CIREST	La Réunion
<b>Nombre d'équipements total en 2017</b>	24	80	789	4 302
<i>dont tous les équipements scolaires</i>	5	12	117	672
<i>dont tous les équipements de santé</i>	1	11	54	229
<i>dont tous les équipements sportifs</i>	6	21	214	1 060
<b>Nombre d'équipements 2017 pour 1 000 habitants</b>	9,6	6,2	6,2	5,1

Le stock d'établissements représente 16% de celui de Bras-Panon et les créations 15%.

Les demandeurs d'emplois sont moins nombreux qu'ailleurs avec 442 personnes.

Le niveau d'équipement est très satisfaisant au regard de l'indice calculé pour 1 000 habitants.

CAHIER

DÉTAILLÉ

## Rivière du Mât

## HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

Sources : INSEE RP 2014, Sitadel 2008-2016, RPLS 2016, OLR 2016

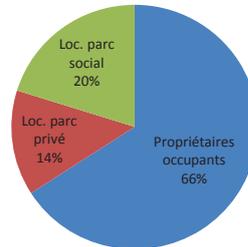
## Parc de logements 2014

Rivière du Mât

## Type de construction et statut d'occupation

	% de maisons en 2014	81,0%
	% d'appartements en 2014	19,0%
<b>% de propriétaires occupants en 2014</b>		<b>65,9%</b>
<b>Logements vacants et logements indignes</b>		
<b>Nombre de logements vacants en 2014</b>		<b>62</b>
	% des logements vacants en 2014	6,3%
	Taux d'évolution des logements vacants 1999-2014	23%
<b>Nombre d'habitations de fortunes</b>		<b>96</b>

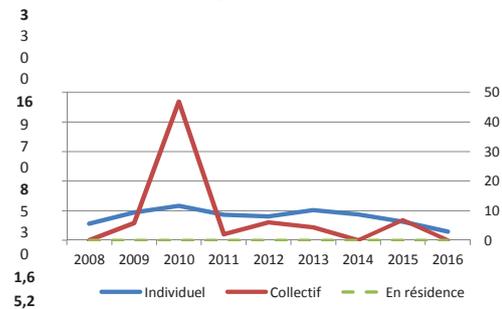
## Statut d'occupation



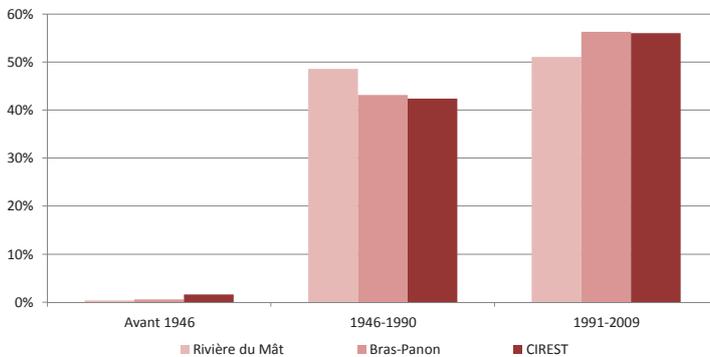
## Dynamiques de construction

<b>Logements autorisés 2016</b>	
	dont logements individuels autorisés 2016
	dont logements collectifs autorisés 2016
	dont logements en résidence autorisés 2016
<b>Logements autorisés 2015-2016</b>	
	dont logements individuels autorisés 2015-2016
	dont logements collectifs autorisés 2015-2016
	dont logements en résidence autorisés 2015-2016
<b>Moyenne annuelle Logements autorisés sur 2015-2016</b>	
	dont logements individuels
	dont logements collectifs
	dont logements en résidence
<b>Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2015-2016</b>	
<b>Indice de construction pour 1 000 habitants en 2016</b>	

## Logements autorisés 2008-2016



## Ancienneté du parc des résidences principales



## Le parc locatif privé

	Nombre de logements locatifs privés en 2016	127
	Part des logements locatifs privé au sein du parc privé en 2016	17%

## Niveau de loyers\*

	Moyenne des loyers privés au m <sup>2</sup> en 2016	n.d
	Moyenne des loyers au m <sup>2</sup> des maisons en 2016	n.d
	Moyenne des loyers au m <sup>2</sup> des appartements en 2016	n.d

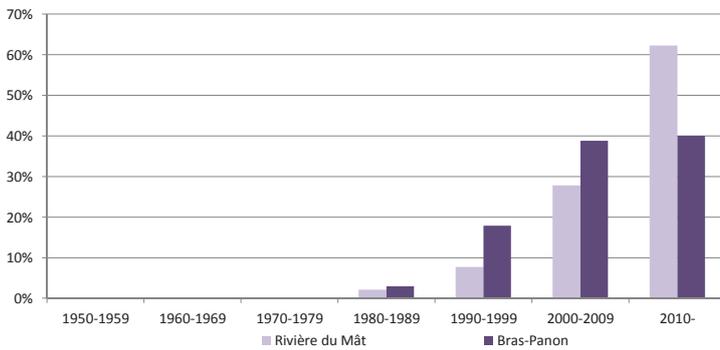
\* Données disponibles uniquement à l'échelle intercommunale sur la CINOR, le TCO et la CIVIS en 2016. Les deux autres intercommunalités (CASUD et CIREST) seront observés dès 2017.

Les propriétaires occupants représentent deux tiers des résidences principales, le parc locatif social 20% et le parc locatif privé 14%. 143 logements ont été autorisés sur la période 2008-2016, dont 40% en 2010. Les constructions observées sur ces années sont plutôt bien équilibrées entre individuels et collectifs.

Nombre de logements sociaux	185
% de logements locatifs sociaux	20,2%
Nombre de logements sociaux pour 1 000 habitants	74

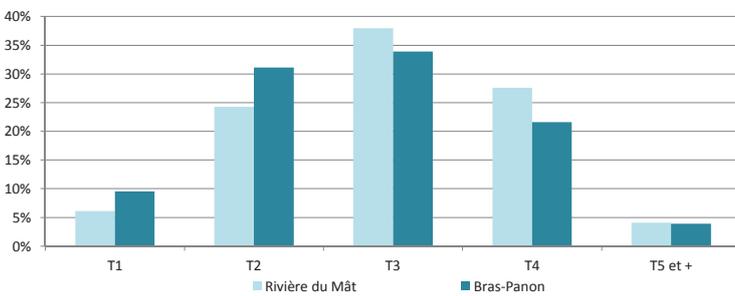
**Caractéristiques du parc**

**Ancienneté du Parc**



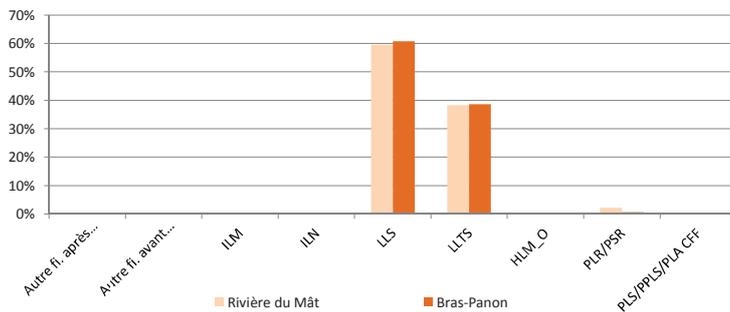
Poids du parc de plus de 30 ans 0%  
 Poids du parc récent (après 2000) 90%

**Composition du parc par typologie de logement**



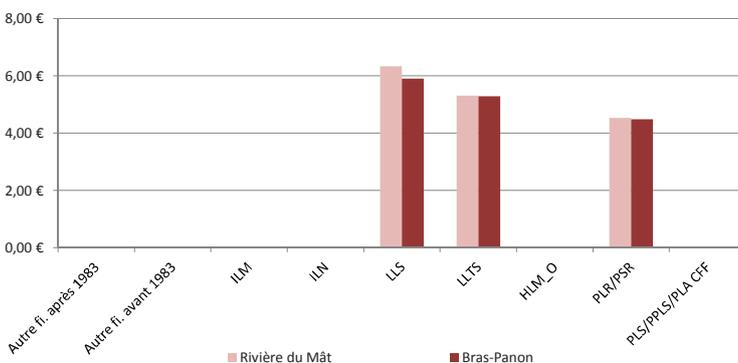
Taille moyenne du parc 2,99  
 Poids des petites surfaces (T1 et T2) 30%  
 Poids des grandes surfaces (T5 et +) 4%

**Composition du parc par type de financement**



Poids du parc LLS/LLTS 97,8%  
 Poids du parc intermédiaire (ILN et PLS/PPLS/PLA CFF) 0,0%

**Loyers au m² du parc par type de financement (hors charges)**



Loyer moyen au m² du parc LLS 6,33 €  
 Loyer moyen au m² du parc LLTS 5,31 €  
 Loyer moyen au m² du parc intermédiaire pas de logts interm.

Le parc locatif social de ce quartier est faible avec 185 logements, soit 1 résidence principale sur 5.

Ce parc est récent, voire très récent puisque 9 logements sur 10 ont été construits après 2000 et 62% datent de la dernière décennie.

La taille du parc locatif social est moyenne avec 3 pièces par logements.

Ce sont essentiellement des LLS (60%) et des LLTS (38%) qui composent ce parc social. Ces logements se louent en moyenne respectivement à 6,33 €/m² et 5,31 €/m².

## AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

### Tissu urbain

Sources : INSEE RP 2014, IGN BD TOPO, Tache urbaine intermédiaire 2017

#### Zones urbanisées et niveau de densité

	Rivière du Mât	Bras-Panon
Superficie en ha	7 168	8 741
Tache urbaine 2017 en ha	65	325
% de la tache urbaine 2017	1%	4%
Potentiel urbain disponible en ha (selon la méthode du TCO)	15	85
Densité de population/ha sur la tache urbaine 2017	38,6	39,6
Densité de logements/ha sur la tache urbaine 2017	15,0	15,9
Indice de verticalité	0,6	0,8

### Analyse des surfaces réglementaires des POS/PLU au titre du SAR

Source : Base permanente POS/PLU AGORAH

#### Espaces à vocation urbaine

Somme des zonages POS/PLU correspondant aux espaces du SAR/SCOT	Type d'espaces du SAR/SCOT
45 ha	Espaces urbains à densifier
19 ha	Espaces d'urbanisation prioritaire

#### Autres espaces du SAR/SCOT

7086 ha	11,6 ha	Territoires ruraux habités
		Espaces agricoles
		Espaces de continuités écologiques
		Coupures d'urbanisation



### Équipements

Source : Base permanente des équipements AGORAH (traitement des données communales, INSEE, IRT)

	Rivière du Mât	en % de Bras-Panon
<b>Nombre d'équipements 2017 (focus sur une sélection de sous-types)</b>		
<b>Équipements scolaires</b>		
	5	
Ecoles maternelles/primaires	3	43%
Groupes scolaires	1	50%
Collèges	1	50%
Lycées	0	0%
Centre de formation	0	0%
<b>Équipements de santé</b>		
	1	
Hopital/Clinique	0	0%
Structure d'accueil de la petite enfance	1	50%
Maison de retraite	0	0%
<b>Équipements culturels et sportifs</b>		
	9	
Complexe sportif	0	0%
Stade/Plateaux sportifs	2	33%
Piscine	0	0%
Bibliothèque/Médiathèque	0	0%
Salle de spectacle/Théâtre	0	0%
Musée/Conservatoire	0	0%
Centre socio-culturel/Espace multimédia	0	0%
Maison de quartier/Local associatif	3	38%

Sur les 7 168 hectares du quartier, 7 086 sont des espaces agricoles ou naturels dans le PLU. Sur les 82 hectares restants, on peut distinguer :

- 45 ha en zone U dans la Zone préférentielle d'urbanisation du SAR ;
- 19 ha en zone Au dans la Zone préférentielle d'urbanisation du SAR ;
- 11,6 ha en zone U et AU en dehors de la Zone préférentielle d'urbanisation du SAR, correspondant aux Territoires Ruraux Habités.

La présence de nombreux équipements est à souligner : équipements scolaires, maisons de quartier ou local associatif, stade, plateaux sportifs...

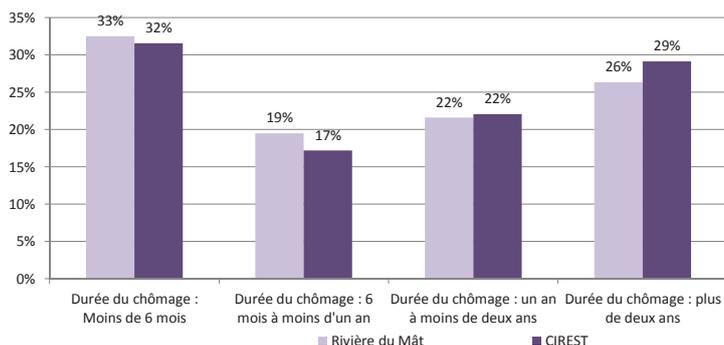
## Marché du travail

Source : INSEE RP 2014, Pôle emploi 2013 traitement INSEE

	Rivière du Mât	Bras-Panon	CIREST	La Réunion
<b>Demandeurs d'emploi toutes catégories en 2013</b>	<b>506</b>	2 373	21 795	165 410
<i>Poids du quartier</i>	-	21,3%	2,3%	0,3%
<b>Demandeurs d'emploi en fin de mois A, B et C en 2013</b>	<b>442</b>	2 091	19 443	149 341
<i>Poids du quartier</i>	-	21,2%	2,3%	0,3%
<b>Taux de chômage en 2013</b>	<b>36%</b>	34,7%	39,0%	35,8%
<b>Taux d'inclusion dans le travail en 2013</b>	<b>64%</b>	60,7%	58,2%	62,4%

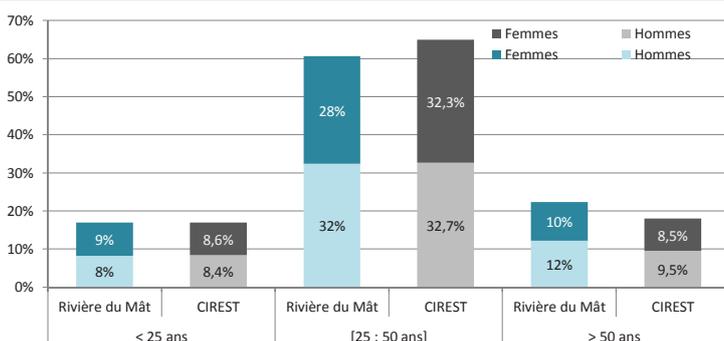
### Caractéristiques des demandeurs d'emploi

#### Ancienneté d'inscription à Pôle emploi



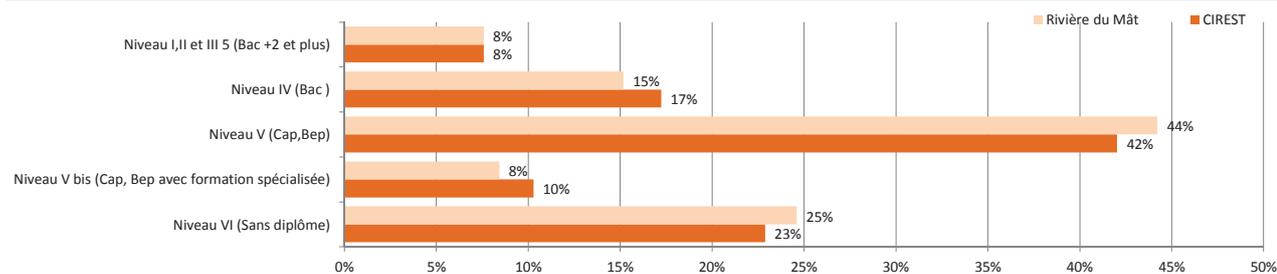
Poids des chômeurs de longue durée (plus d'un an) **48%**  
 Poids des chômeurs de très longue durée (plus de deux ans) **26%**

#### Demandeurs d'emploi catégories A, B et C selon le sexe et l'âge

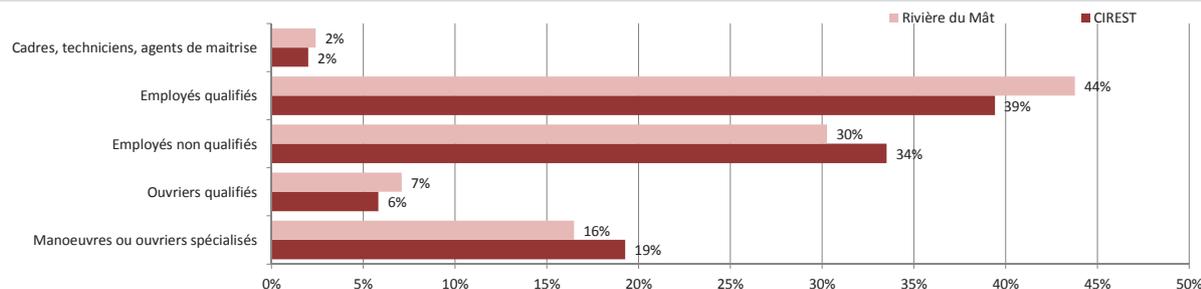


Part des chômeurs hommes **53%**  
 Part des chômeurs femmes **47%**

#### Demandeurs d'emploi selon le niveau de diplôme



#### Demandeurs d'emploi selon le niveau de qualification



# REVENUS SOCIAUX ET FISCAUX

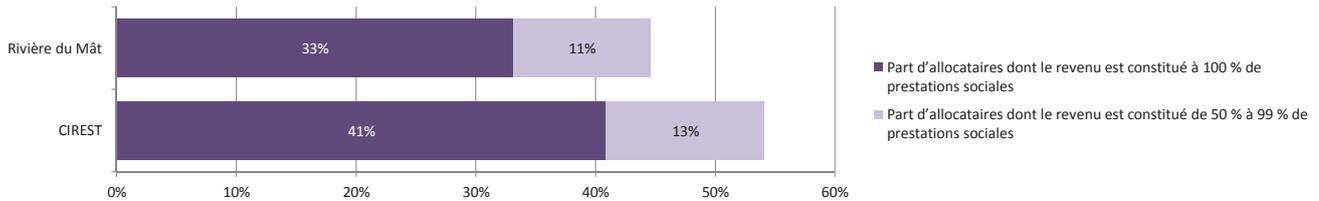
## Minima sociaux

Sources : CAF 2015

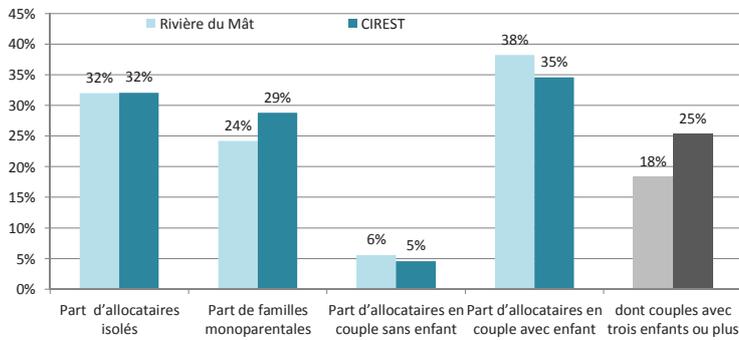
	Rivière du Mât	Bras-Panon	CIREST	La Réunion
Nombre d'allocataires	665	3 397	34 424	235 473
Poids du quartier	-	19,6%	1,9%	0,3%
Nombre de personnes couvertes	1 708	8 823	91 542	603 294
Poids du quartier	-	19,4%	1,9%	0,3%

### Caractéristiques des bénéficiaires des prestations légales

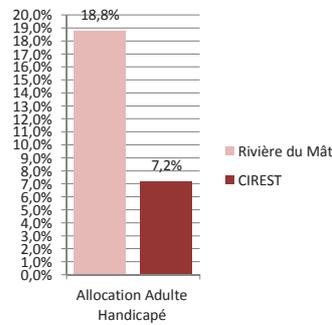
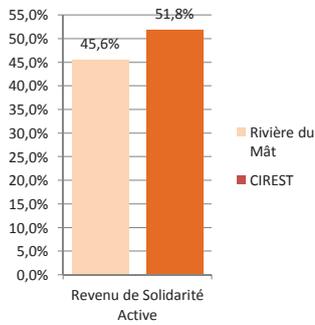
#### Répartition des allocataires dont le revenu est constitué à plus de 50% de prestations sociales



#### Répartition des allocataires selon la situation familiale



#### Part des allocataires percevant le RSA et l'AAH

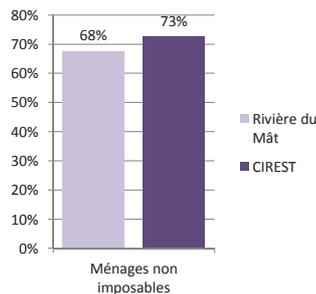


## Revenu

Sources : fichier DGI 2009 et 2011 traitement INSEE

	Rivière du Mât	Bras-Panon	CIREST	La Réunion
Revenu moyen par unité de consommation	1 031 €	1 121 €	1 025 €	1 271 €
	(en 2009)		(en 2011)	

#### Part des ménages non imposables



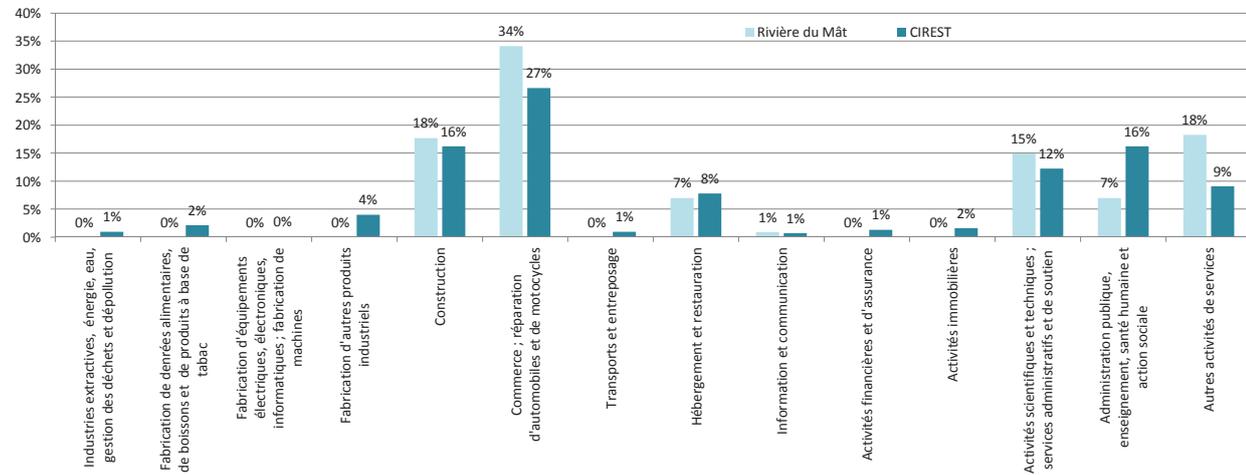
# TISSU PRODUCTIF

## Créations d'établissements

Source : SIRENE 2013

	Rivière du Mât	Bras-Panon	CIREST	La Réunion
<b>Nombre d'établissements créés en 2013</b>	<b>19</b>	126	1 068	9 095
<i>Poids du quartier</i>	-	15,3%	1,8%	0,2%

### Répartition des établissements créés par secteurs d'activités

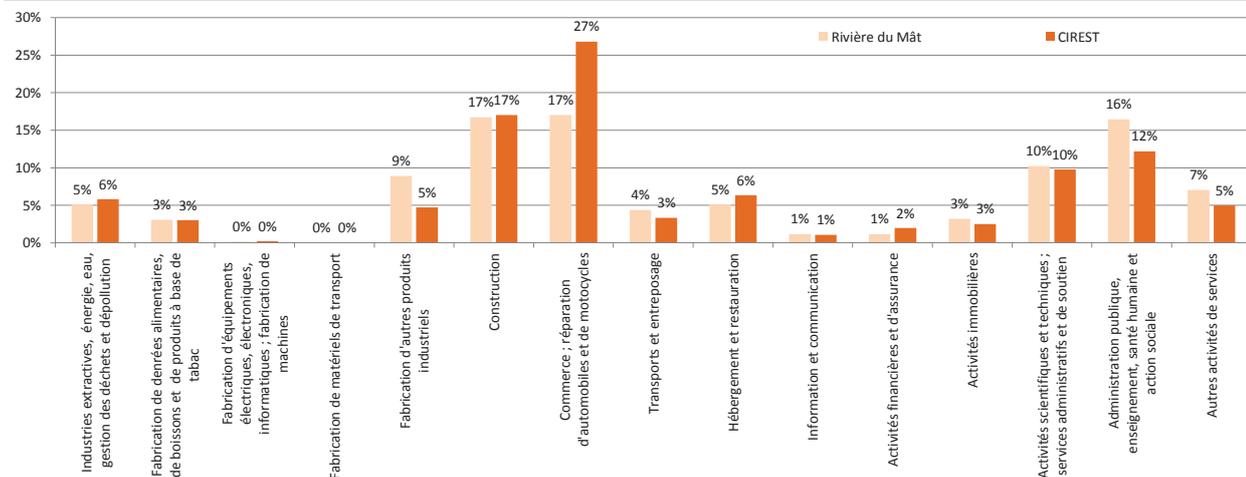


## Stock d'établissements

Source : SIRENE 2013

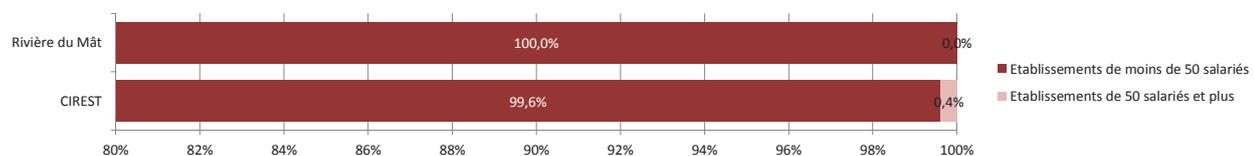
	Rivière du Mât	Bras-Panon	CIREST	La Réunion
<b>Nombre d'établissements en 2012</b>	<b>115</b>	706	6 098	50 181
<i>Poids du quartier</i>	-	16,3%	1,9%	0,2%

### Répartition des établissements par secteurs d'activités



### Répartition des établissements par effectif salarié

	Rivière du Mât	Bras-Panon	CIREST	La Réunion
<b>Nombre d'établissements de moins de 50 salariés</b>	<b>115</b>	706	6 098	50 181
<b>Nombre d'établissements de 50 salariés et plus</b>	<b>0</b>	16%	2%	0%





# DESCRIPTION des INDICATEURS

## Généralités :

**CONTEXTE ET PROBLÉMATIQUES DU SCOT :** caractéristiques du quartier définies à partir du SCOT.

**SUPERFICIE DU QUARTIER EN KM<sup>2</sup> :** « Mesure de surface d'un terrain, d'une zone déterminée » (Dictionnaire Larousse).

**DENSITÉ EN HABITANTS PAR KM<sup>2</sup> :** « Nombre moyen d'habitants par km<sup>2</sup> » (Dictionnaire Larousse).

**TÂCHE URBAINE 2014 :** cartographie représentant l'étalement urbain d'un territoire.

## Population :

**POPULATION TOTALE :** « La population totale d'une commune est égale à la somme de la population municipale et de la population comptée à part de la commune » (INSEE).

**SOLDE NATUREL :** « C'est la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période » (INSEE).

**SOLDE MIGRATOIRE :** « C'est la différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties au cours de l'année. Ce concept est indépendant de la nationalité » (INSEE).

**INDICE DE JEUNESSE :** C'est le rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et celle des 60 ans et plus. Plus l'indice est élevé et plus la population est jeune (plus il est faible et plus elle est âgée) (INSEE).

**PART DES 65 - 74 ANS :** Nombre de personnes de 65 à 74 ans sur la population totale.

**PART DES 75 ANS ET PLUS :** Nombre de personnes de plus de 75 ans sur la population totale.

**MÉNAGES :** « De manière générale, un ménage, au sens statistique du terme, désigne l'ensemble des occupants d'un même logement sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté (en cas de cohabitation, par exemple). Un ménage peut être composé d'une seule personne » (INSEE).

**TAILLE MOYENNE DES MÉNAGES :** Nombre de ménages / nombre d'habitants.

**DESSERREMENT DES MÉNAGES :** « Baisse

régulière de la taille moyenne des ménages liée aux phénomènes de décohabitation, de vieillissement de la population » (INSEE).

**FAMILLES MONOPARENTALES :** « Une famille monoparentale comprend un parent isolé et un ou plusieurs enfants célibataires (n'ayant pas d'enfant) » (INSEE).

**PROJECTION DE LA POPULATION EN 2030:** (méthode utilisée par le SCOT du TCO) Le chiffre de la population de La Réunion à l'horizon 2030 est obtenu par interpolation, à cette date, des courbes de l'évolution correspondant aux scénarios Omphale, respectivement central et bas de l'INSEE. Le chiffre de la population du territoire du TCO correspond, par hypothèse, à 25% de celui de La Réunion.

**PROJECTION DU NOMBRE DE MÉNAGES EN 2030 :** Le nombre de ménages du TCO à l'horizon 2030 est obtenu à partir de la projection des hypothèses du SCOT jusqu'en 2030. Il s'agit de faire croître le nombre de ménages prévu en 2026, par le taux de croissance annuel moyen du nombre de ménages entre 2012 et 2026 pour les deux hypothèses du SCOT et d'en faire une moyenne.

## Évolutions sociales :

**NIVEAU DE REVENUS MENSUELS MOYENS PAR UNITÉ DE CONSOMMATION :** Unité de consommation : « Système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes. Avec cette pondération, le nombre de personnes est ramené à un nombre d'unités de consommation (UC) » (INSEE).

**MÉNAGES ÉLIGIBLES AU LOGEMENT LOCATIF TRÈS SOCIAL (LLTS) :** ménages dont les ressources n'excèdent pas un plafond réglementaire fixé par décret. Les ressources prises en compte sont les

revenus nets imposables (après abattements) mentionnés sur l'avis d'imposition de l'année n-2 (des deux années précédant la demande). Pour un ménage de trois personnes les ressources ne doivent pas excéder 21 695 € en 2011.

**ALLOCATAIRES DU REVENU DE SOLIDARITÉ ACTIVE (RSA) :** « Le RSA se substitue au revenu minimum d'insertion (RMI) et à l'allocation parent isolé (API). Le revenu de solidarité active est une allocation qui complète les ressources initiales du foyer pour qu'elles atteignent le niveau d'un revenu garanti » (INSEE).

## Habitat et dynamiques de construction :

**LOGEMENTS :** « Un logement est défini du point de vue de son utilisation. C'est un local utilisé pour l'habitation » (INSEE).

**LOGEMENT INDIVIDUEL :** « Un logement individuel est une construction qui ne comprend qu'un logement (maison) » (INSEE).

**LOGEMENT COLLECTIF :** « Logement dans un immeuble collectif (appartement) » (INSEE).

**PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS :** Personne qui possède un logement et y établit sa résidence principale.

## PARC DE LOGEMENTS LOCATIFS

**SOCIAUX :** Différents types de logements locatifs sociaux sont à distinguer :

- \* ILM : Immeuble à Loyer Moyen,
- \* ILN : Immeuble à Loyer Normal,
- \* LLS : Logement Locatif Social,
- \* LLTS : Logement Locatif Très Social,
- \* HLM\_O : Habitation à Loyer Modéré Ordinaire

\* PLR/ PSR : Programme à Loyer Réduit / Programme Social de Relogement

\* PLS/PPLS/PLA CFF : Prêt Locatif Social / Prêt Pour la Location Sociale / Prêt Locatif Social du Crédit Foncier de France (Répertoire sur le Parc Locatif Social).

#### PART DES LOGEMENTS LOCATIFS

**SOCIAUX :**  $\frac{\text{Nombre de logements locatifs sociaux}}{\text{Nombre de résidences principales}} \times 100$

**Remarque :** Depuis 2010, l'Enquête sur le Parc Locatif Social (EPLS) a été remplacée par le Répertoire sur le Parc locatif Social (RPLS). Depuis, les informations disponibles le sont par logement (plus par opération) et les indicateurs plus nombreux. En 2015, disposant du RPLS, de nouveaux critères ont été intégrés (taille des logements et loyers moyens).

**LOGEMENTS VACANTS :** « Un logement vacant est un logement inoccupé 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...) » (INSEE).

**% DE LOGEMENTS VACANTS :**  $\frac{\text{Nombre de logements vacants}}{\text{Nombre de logements}} \times 100$

#### LOGEMENTS INDIGNES :- :

: « constituent un habitat indigne, les locaux ou installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé. » Loi MOLLE de 2009

Le nombre de logements indignes est obtenu à partir du recensement réalisé au sein des sites prioritaires lors l'élaboration du PILHI, de l'inventaire des Zones d'Habitat Précaire et Insalubre (ZHPI) et du nombre de logements

indignes signalés depuis la mise en place de l'équipe opérationnelle chargée de la mise en œuvre du PILHI.

**POIDS DES SITES PRIORITAIRES SUR LE QUARTIER :**  $\frac{\text{surface des sites prioritaires du quartier}}{\text{superficie du quartier}}$

**LOGEMENTS AUTORISÉS :** « Un logement autorisé est un logement, encore non réalisé, qui entre dans le cadre d'un dossier de permis de construire ayant reçu un avis favorable » (INSEE).

**Remarque :** pour l'analyse par quartier, l'AGORAH n'a utilisé que les permis autorisés de la source Sitadel avec un géo-référencement valide, ce qui représente entre 85 et 90% de l'ensemble de la base de données.

**L'INDICE DE CONSTRUCTION :**  $\frac{\text{c'est le nombre de logements autorisés par an}}{\text{pour 1 000 habitants}}$

**OBJECTIFS PLH ANNUELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS :** Nombre et types de logements à réaliser selon le PLH.

#### Tension du marché :

**MÉDIANE DES PRIX DES TRANSACTIONS : - MAISON - APPARTEMENT – TERRAIN À BÂTIR.**

L'observatoire des transactions immobilières et foncières de l'AGORAH, relancé en 2016, intègre désormais d'autres sources de données afin d'améliorer sa représentativité et sa fiabilité, notamment une nouvelle source de données disponible, issue de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP) : Demande de Valeur Foncière (DVF).

Pour les fiches portraits de quartiers, une moyenne de prix sera jugée comme représentative à partir du seuil de 5 transactions. En deçà, « n.d » sera indiqué, c'est-à-dire non disponible.

### **MOYENNE DES LOYERS PRIVÉS AU M<sup>2</sup> :**

Montants cumulés des loyers privés / Surfaces cumulées des logements.

L'observatoire des loyers privés 2015 a été réalisé sur le périmètre de la CINOR, du TCO et de la CIVIS .

Toutefois, dans le cadre de l'expérimentation, le secret statistique lié à l'utilisation des données de l'observatoire ne permet pas d'obtenir des résultats à l'échelle du quartier, mais à l'échelle du zonage d'observation.

En 2017, le périmètre de l'observation a été étendu à l'ensemble de l'île. Ces résultats seront disponibles lors de l'actualisation des Portraits de quartiers en 2018 à l'échelle de la CIREST et de la CASUD.

### **Activités – emploi – formation :**

**ÉTABLISSEMENT :** « L'établissement est une unité de production géographiquement individualisée, mais juridiquement dépendante de l'entreprise. Un établissement produit des biens ou des services » (INSEE).

**EMPLOIS :** « Les personnes employées au sens du recensement de la population sont celles ayant déclaré avoir un emploi dans le formulaire du recensement. Cet emploi est comptabilisé soit dans la commune de lieu de travail, soit dans la commune de résidence.

Cette notion est différente de celle de l'emploi au sens du BIT qui concerne toutes les personnes ayant travaillé pendant une durée quelconque, ne serait-ce qu'une heure, au cours d'une semaine donnée (appelée semaine de référence). » (INSEE)

**INDICE DE CONCENTRATION DE L'EMPLOI :** désigne le rapport entre le nombre d'emplois offerts dans une commune et les actifs ayant un emploi qui résident dans la commune. On mesure ainsi l'attraction par l'emploi qu'une commune exerce sur les autres.

**DEMANDEURS D'EMPLOIS :** « Les demandeurs

d'emploi sont les personnes qui s'inscrivent à Pôle Emploi. Ces demandeurs sont enregistrés à Pôle Emploi dans différentes catégories de demandes d'emploi en fonction de leur disponibilité, du type de contrat recherché et de la quotité de temps de travail souhaité. On distingue trois catégories principales :

- catégorie A : demandeurs d'emploi tenus de faire des actes positifs de recherche d'emploi, sans emploi ;
- catégorie B : demandeurs d'emploi tenus de faire des actes positifs de recherche d'emploi, ayant exercé une activité réduite courte (i.e. de 78 heures ou moins au cours du mois) ;
- catégorie C : demandeurs d'emploi tenus de faire des actes positifs de recherche d'emploi, ayant exercé une activité réduite longue (i.e. plus de 78 heures au cours du mois) » (INSEE).

**CHÔMEURS :** « Les chômeurs au sens du recensement de la population sont les personnes (de 15 ans ou plus) qui se sont déclarées chômeurs (inscrits ou non à Pôle Emploi) sauf si elles ont, en outre, déclaré explicitement ne pas rechercher de travail ; et d'autre part les personnes (âgées de 15 ans ou plus) qui ne se sont déclarées spontanément ni en emploi, ni en chômage, mais qui ont néanmoins déclaré rechercher un emploi » (INSEE).

### **TISSU URBAIN**

- Potentiel urbain disponible : C'est le potentiel urbain encore disponible au sein de l'espace urbain de référence du SAR.

**TAUX DE CHÔMAGE** : désigne « le pourcentage de chômeurs dans la population active (actifs occupés +chômeurs)» (INSEE).

**TAUX D'INCLUSION DANS LE TRAVAIL** : désigne le pourcentage d'actifs occupés dans la population active (actifs occupés +chômeurs). Cet indicateur permet de montrer que la part de la population active peut être très basse où sont concentrés les entreprises.

## Tissu urbain

**POTENTIEL URBAIN DISPONIBLE** : C'est le potentiel urbain encore disponible au sein de l'espace urbain de référence du SAR.

Cet indicateur a été calculé selon une méthode du TCO, consistant à retrancher la Tache urbaine, la Base équipement et les routes nationales et départementales, de l'espace urbain de référence.

**INDICE DE VERTICALITÉ** : permet de prendre en compte la densité réelle du tissu urbain en s'appuyant sur la donnée IGN qui indique la hauteur de chaque bâtiment. Un carroyage de 50x50 mètres est utilisé pour calculer la hauteur moyenne des bâtiments qui est pondérée par la somme de leur emprise au sol.

Il est à noter que ce ne sont pas uniquement les logements qui sont pris en compte, mais aussi les bâtiments industriels, les immeubles de bureaux, les bâtis administratifs, religieux, les équipements publics et tous les autres, même s'ils sont indifférenciés dans la source de l'IGN.

## Analyse des surfaces réglementaires des POS/PLU au titre du SAR:

- **GRIS FONCÉ** = ESPACES URBAINS À DENSIFIER DU SAR : NB / U / ZAC DES PLU EN ZONE PRÉFÉRENTIELLE D'URBANISATION,

- **GRIS CLAIR** = ESPACES D'URBANISATION PRIORITAIRE DU SAR : AU DES PLU EN ZONE PRÉFÉRENTIELLE D'URBANISATION,

- **TERRITOIRE RURAL DES HAUTS** : AU / U / ZAC des PLU hors Zone Préférentielle d'Urbanisation,

- **RESTANT** : autres zonages (A, N, ...) non mentionnés auparavant.

## Équipements :

**ÉTABLISSEMENT SCOLAIRE** : « Établissement où l'on donne un enseignement collectif général » (Dictionnaire Larousse).

**ÉCOLE PRIMAIRE / MATERNELLE**: « Établissement d'enseignement élémentaire ou préélémentaire » (Dictionnaire Larousse).

**GROUPE SCOLAIRE** : « Ensemble d'établissements scolaires (écoles maternelle, primaire, éventuellement collège) qui sont contigus ou très proches l'un de l'autre » (Dictionnaire Larousse).

**COLLÈGE** : « Établissement d'enseignement du premier cycle du second degré » (Dictionnaire Larousse).

**LYCÉE** : « Établissement d'enseignement du second degré » (Dictionnaire Larousse).

**CENTRE DE FORMATION** : « Établissement de formation » (Dictionnaire Larousse).

**ÉTABLISSEMENT DE SANTÉ** : « Organisme, public ou privé, dans lequel sont dispensés des soins médicaux » (Dictionnaire Larousse).

**HÔPITAL/CLINIQUE** : « Organisme, public ou privé, dans lequel sont dispensés des soins médicaux » (Dictionnaire Larousse).

**STRUCTURE D'ACCUEIL PETITE ENFANCE** : « Établissement destiné à recevoir les enfants de moins de trois ans » (Dictionnaire Larousse).

**MAISON DE RETRAITE** : « Résidence collective destinée aux personnes âgées » (Dictionnaire Larousse).

**ÉQUIPEMENTS CULTURELS ET SPORTIFS** : Equipement qui vise à développer la culture / à faire du sport.

**COMPLEXE SPORTIF** : « Aménagement spatial ou construction permettant la pratique d'un ou plusieurs sports » (Dictionnaire Larousse).

**STADE / PLATEAUX SPORTIFS** : « Terrain pourvu des installations nécessaires à la pratique des sports et généralement à l'accueil des spectateurs (gradins, tribune) » (Dictionnaire Larousse).

**PISCINE** : « Bassin artificiel, de forme et de dimensions variables, aménagé pour la baignade, la natation, etc. ; ensemble des installations qui entourent ce bassin » (Dictionnaire Larousse).

**BIBLIOTHÈQUE/MÉDIATHÈQUE** : « Local ou édifice destiné à recevoir une collection de livres ou documents qui peuvent être empruntés ou consultés sur place » (Dictionnaire Larousse).

**SALLE DE SPECTACLE / THÉÂTRE** : « Édifice destiné à la représentation de pièces, de spectacles » (Dictionnaire Larousse).

**MUSÉE / CONSERVATOIRE** : « Lieu, édifice où sont réunies, en vue de leur conservation et de leur présentation au public, des collections d'œuvres d'art, de biens culturels, scientifiques ou techniques. » / « Nom donné à certains organismes administratifs et à certains établissements d'enseignement, en particulier dans le domaine musical. » (Dictionnaire Larousse).

**CENTRE SOCIO-CULTUREL / ESPACE MULTIMÉDIA** : Equipement de proximité lié au développement des loisirs, de la culture / Equipement de proximité disposant offrant un accès aux nouvelles technologies.

**MAISON DE QUARTIER / LOCAL ASSOCIATIF** : « lieu de vie dans un territoire prédéfini » (Dictionnaire Larousse).

A LA CROISÉE DES REGARDS SUR NOTRE TERRITOIRE

AGORAH - Agence d'urbanisme de La Réunion  
140, rue Juliette Dodu - CS 91092 - 97404 SAINT DENIS CEDEX  
Tél. 0262 213 500 - [www.agorah.com](http://www.agorah.com)



©2018 - AGORAH

Direction de publication: AGORAH

Crédits photographiques: AGORAH

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