

# PORTRAITS 2017

de  
quartiers



commune  
de

# SALAZIE



# SOMMAIRE

OBJECTIFS ET MÉTHODE	3
----------------------	---

GUIDE DE LECTURE	4
------------------	---

FICHE COMMUNES COMPARATIVE	6
----------------------------	---

SYNTHÈSE CIREST (CARTES THÉMATIQUES)	10
--------------------------------------	----

COMMUNES DE SALAZIE	16
---------------------	----

FICHES QUARTIER	18
-----------------	----

CENTRE-VILLE	18
--------------	----

GRAND ILET – MARRE À MARTIN	30
-----------------------------	----

HELLBOURG	42
-----------	----

MARE À VIEILLE PLACE	54
----------------------	----

DESCRIPTIF DES INDICATEURS	65
----------------------------	----

# 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.

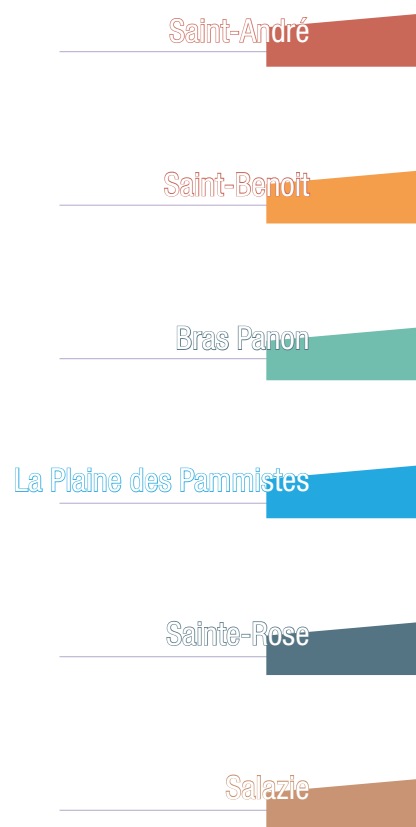
**La synthèse CIREST** en 6 cartes thématiques croisant sur chacune deux ou trois indicateurs.

**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 :





# FICHE COMMUNES COMPARATIVE

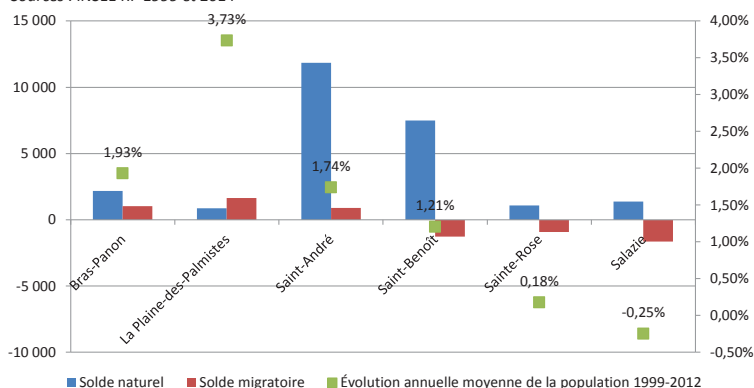
Cette première fiche propose la comparaison des chiffres clés des communes composant la CIREST.

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

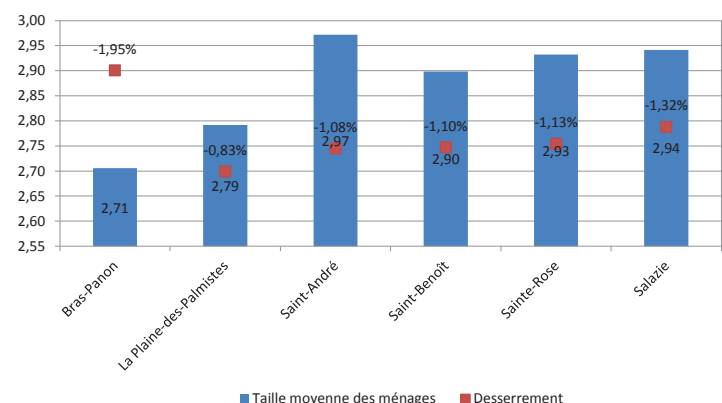


C'est sur La Plaine des Palmistes que la population augmente le plus vite entre 1999 et 2014 en raison de soldes naturel et migratoire qui sont tous les deux positifs.

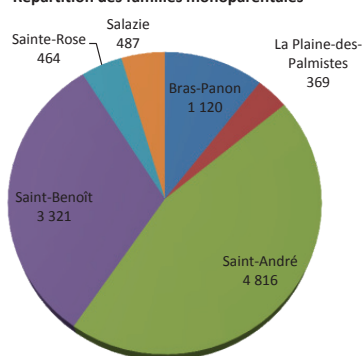
Sur Bras-Panon et Saint-André, on a aussi une croissance démographique mais moins marquée, alors que sur Saint-Benoît et Sainte-Rose, connaissent un solde migratoire négatif (plus de départs que d'arrivées sur ces communes), phénomène compensé par un solde naturel positif. Salazie est la seule commune 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

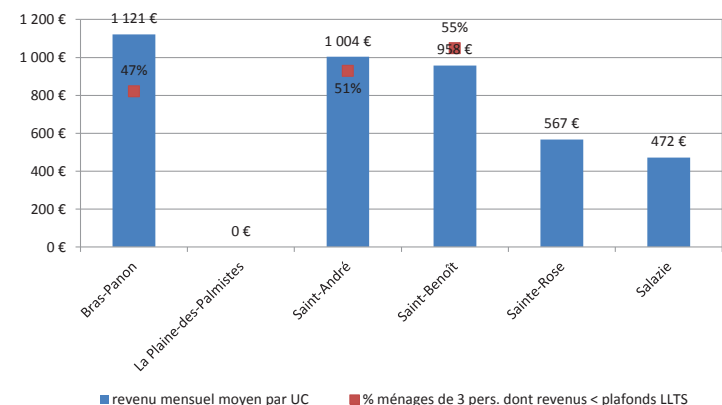


### Répartition des familles monoparentales

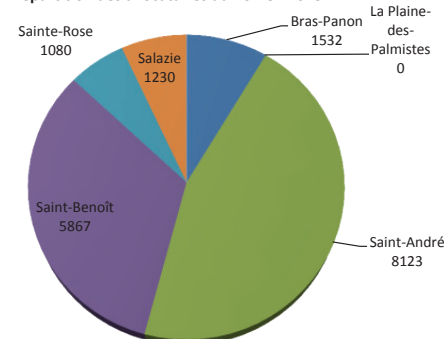


## ÉVOLUTIONS SOCIALES : revenu et allocataires de logements sociaux

Sources : fichier DGI 2009 traitement INSEE, CAF 2015



### Répartition des allocataires du RSA en 2015

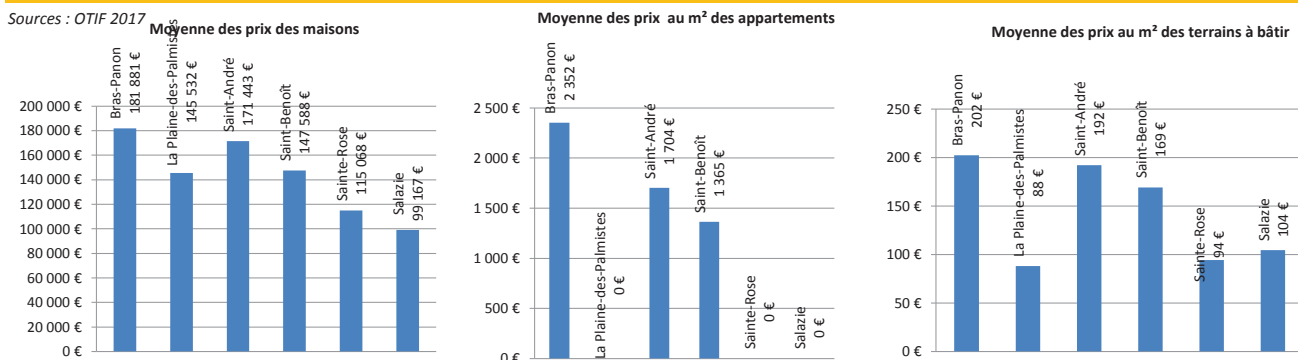


Loyer moyen au m<sup>2</sup> LLS CIREST : 5,6 €/m<sup>2</sup>

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

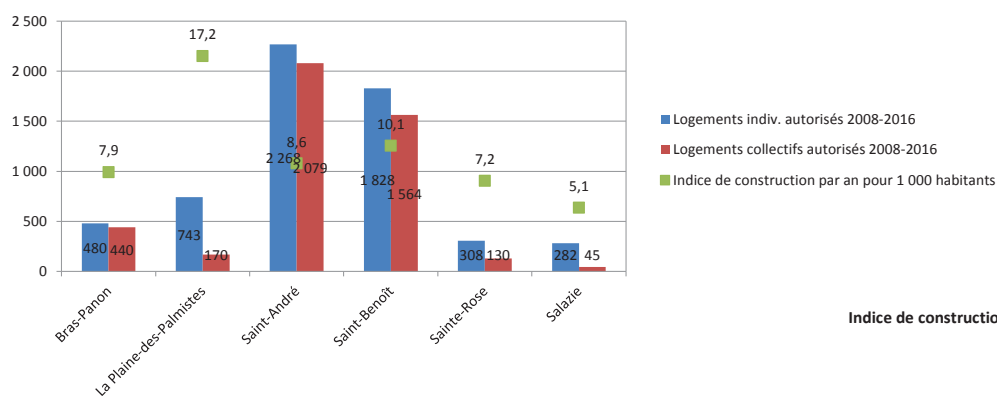
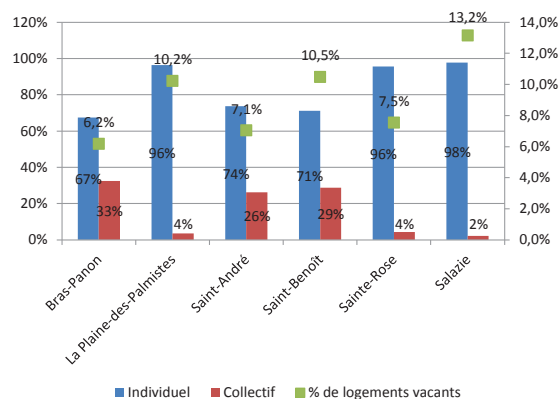
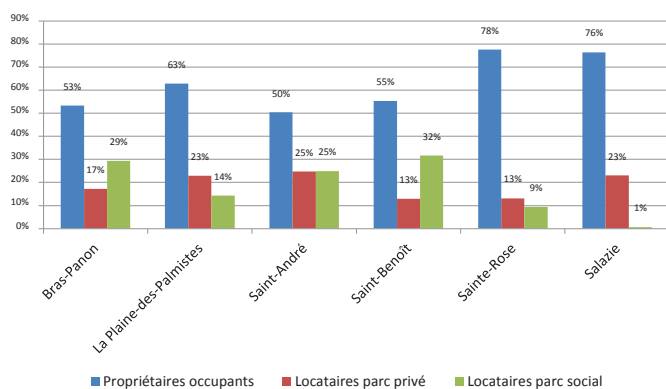
## TENSION DU MARCHÉ

Sources : OTIF 2017



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

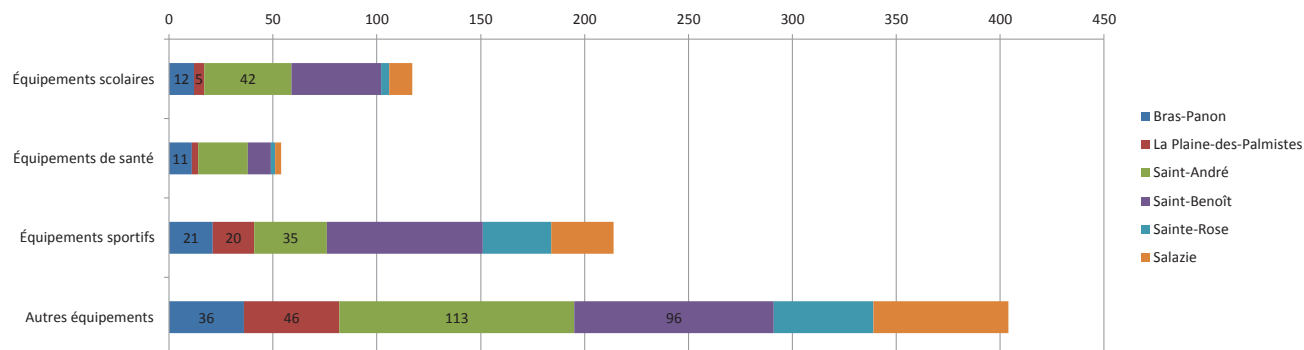
Sources : INSEE RP 2014, RPLS 2016, Sitadel 2008-2016



Indice de construction CIREST : 7,1

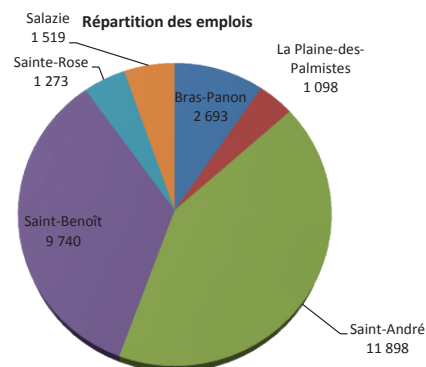
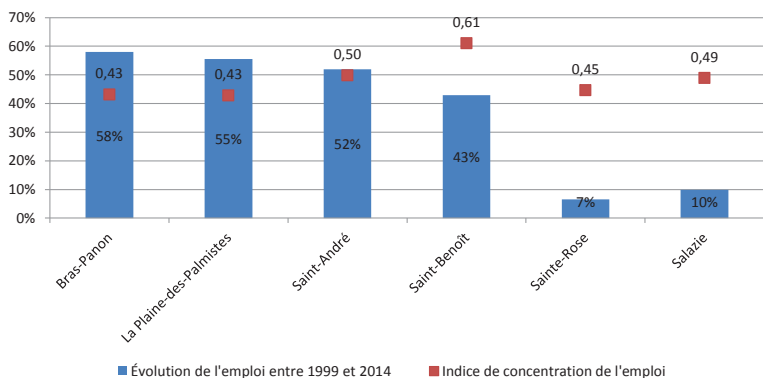
## ÉQUIPEMENTS

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

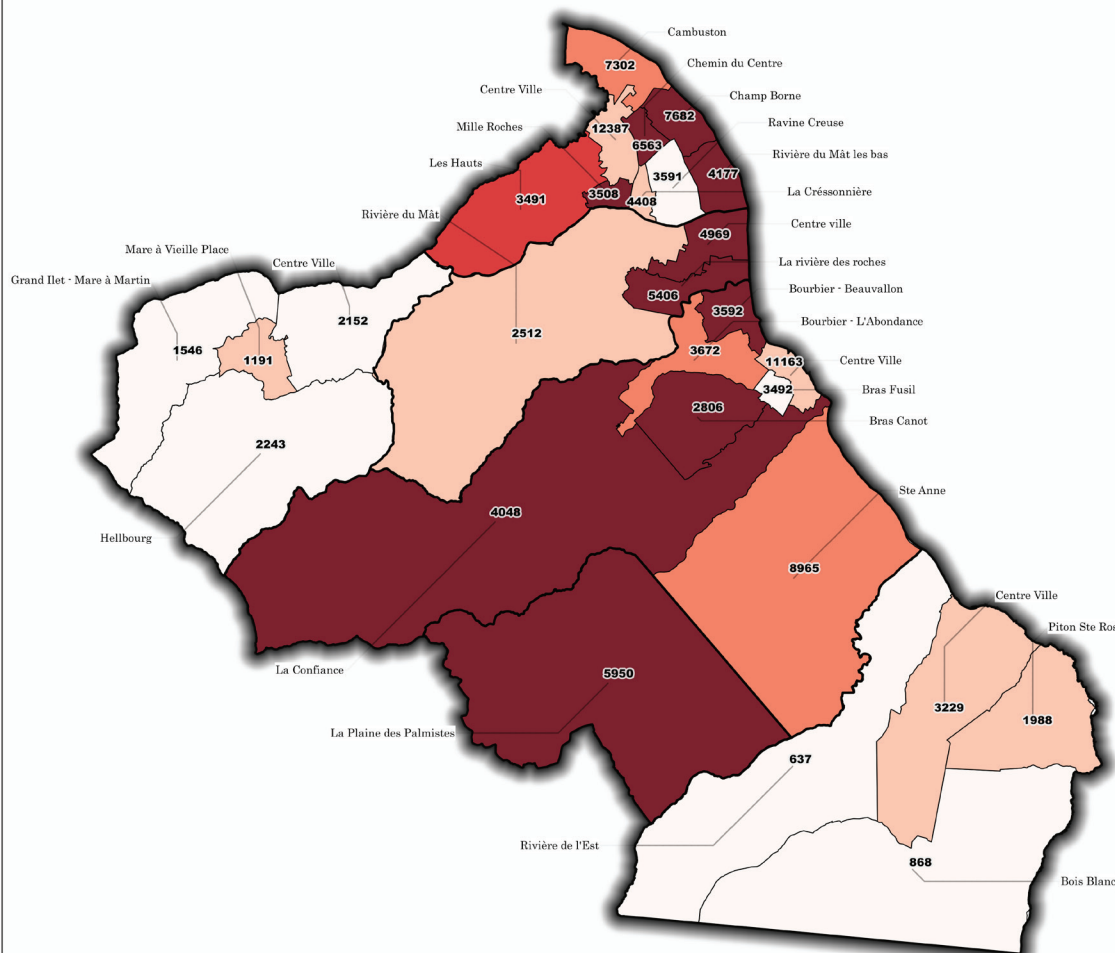
- moins de 0%
- de 0% à moins de 0.75%
- de 0.75% à moins de 1.5%
- de 1.5% à moins de 2.25%
- 2.25% et plus

4048 Nb d'habitants par quartier



1:143 000

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



## PORTRAIT DE QUARTIERS PLH

### Taille des ménages et leur évolution

#### Desserrément 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%

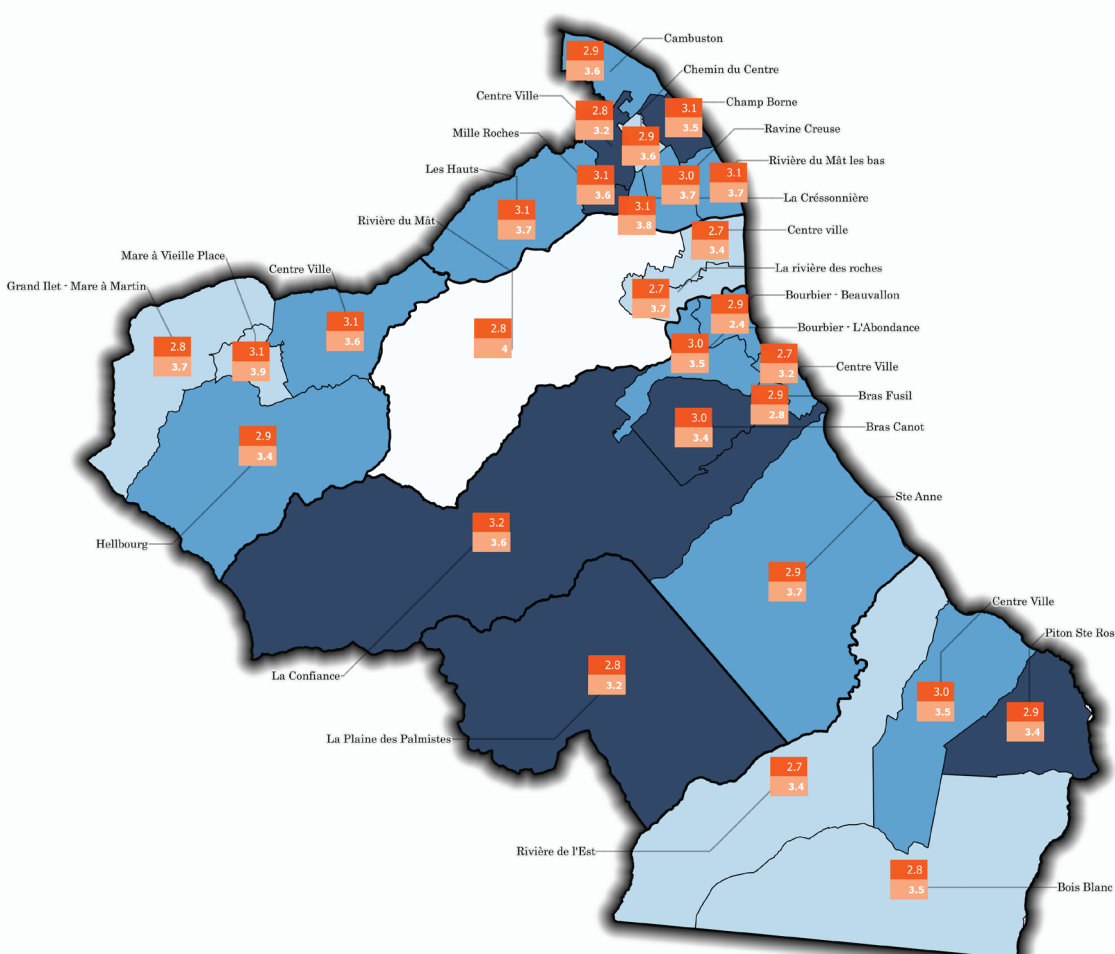
#### Taille moyenne des ménages en 1999 et en 2014

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



1:143 000

Sources : INSEE RP 2014, IGIN, 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

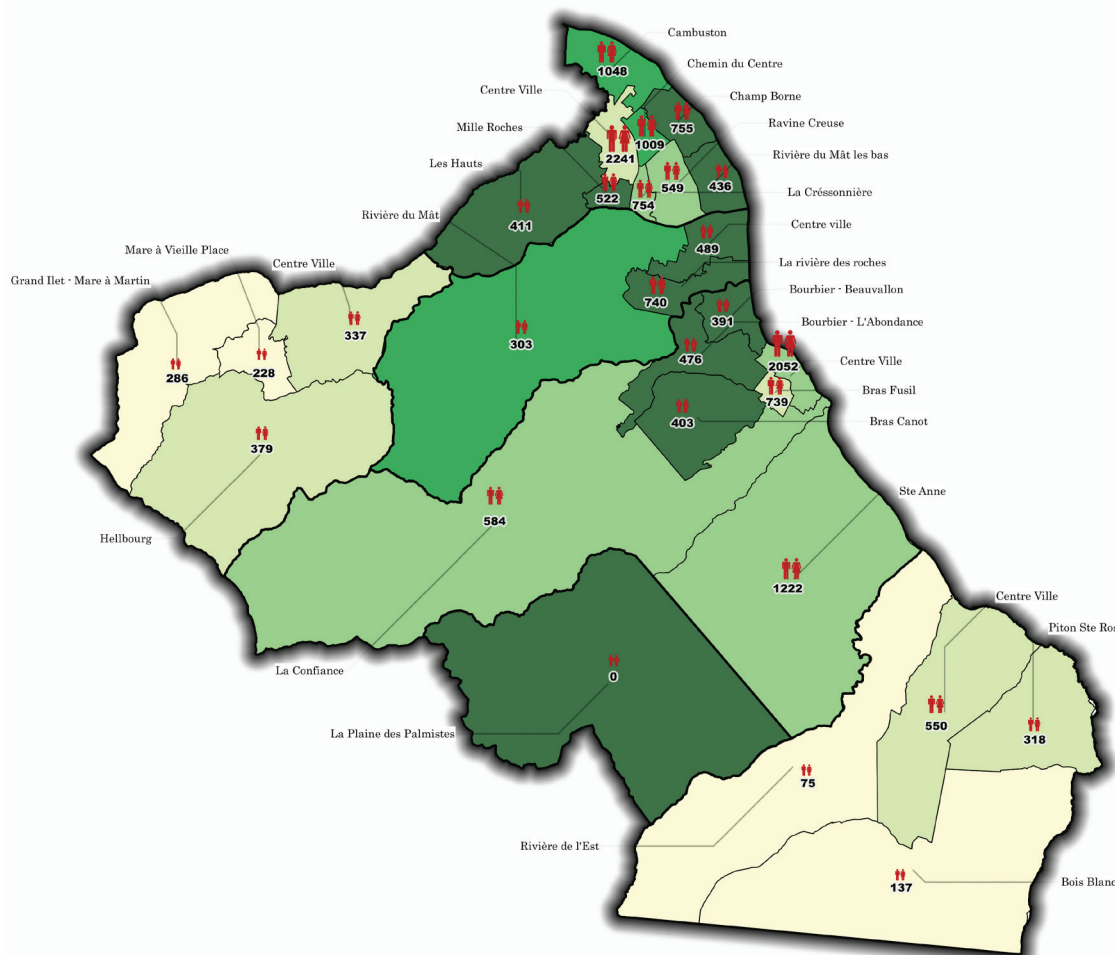
- 2241 maxi et 0 mini
- 1048

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.

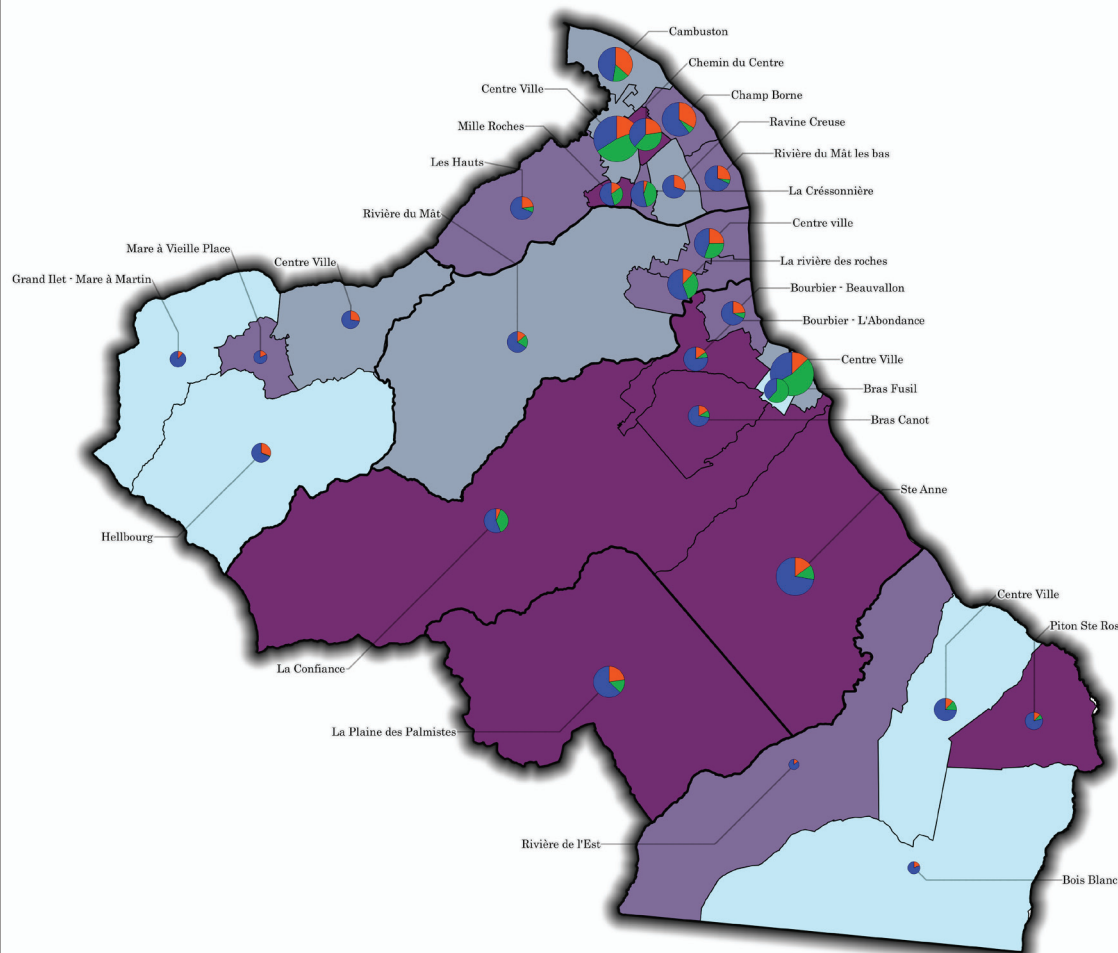
A l'échelle des quartiers sur les 28 que compte la CIREST, 10 accueillent une population dont les revenus moyens sont supérieurs à 1 000€. Parmi ces quartiers la Plaine des Palmistes se démarque avec un revenu moyen de 1 194€ par unité de consommation.

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 atteignent une moyenne de revenus de 771€.

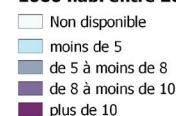


## PORTRAIT DE QUARTIERS PLH

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



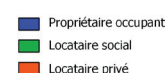
#### Indice de construction par an pour 1000 hab. entre 2008 et 2016



#### Nombre de résidences principales



#### Type d'occupant



1:143 000

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*

The background image shows a scenic view of Salazie, a commune in Réunion. It features a stone wall in the foreground, lush green vegetation, and a house with a red roof. In the distance, there are steep, forested mountains under a cloudy sky.

# COMMUNE DE SALAZIE

Territoire s'étendant sur 104 km<sup>2</sup> et près de 14% de la CASUD, Salazie accueille 1,7% de ses habitants. La population de Salazie se caractérise par un indice de jeunesse faible et des revenus moyens assez bas. La commune offre un parc de logement majoritairement privé, composé uniquement de 14 de logements sociaux.

Les prix de l'immobilier sont inférieurs à la moyenne intercommunale en ce qui concerne les maisons et les terrains à bâtir).

Concernant le niveau d'équipement, Salazie est largement supérieur à la moyenne intercommunale avec 15,3 équipements pour 1 000 habitants.



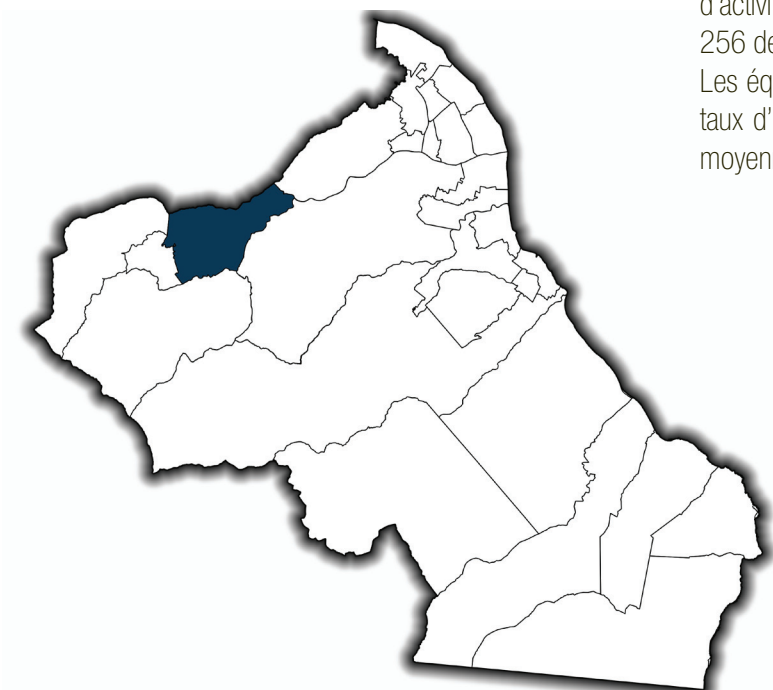
## QUARTIER

# Centre-ville

Le Centre-ville de Salazie représente 19% du territoire communal et sa densité est plutôt élevée, étant donné que 30% de la population de Salazie s'y concentre.

Le quartier voit sa population baisser entre 1999 et 2014, avec une très légère tendance à la baisse. Les revenus des habitants sont au-dessus de la moyenne de Salazie.

Le parc résidentiel est composé essentiellement d'occupants du parc privé (propriétaires et locataires). Le quartier se caractérise par une forte présence d'activités économiques (104 établissements sur les 256 de la commune sont concentrés sur ce quartier). Les équipements sont nombreux et plutôt variés et le taux d'équipement pour 1 000 habitants est dans 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	Salazie	CIREST	La Réunion
Superficie en km²	20	104	736	2 503
Poids de la tache urbaine 2017	5%	4%	5%	10%
Densité de population/km² sur la tache urbaine 2017	2 063	1 680	3 276	3 223

## POPULATION

Source : INSEE RP 2014

	Centre Ville	Salazie	CIREST	La Réunion
<b>Population 2014</b>	2 152	7 132	126 329	842 767
<i>Taux d'évolution annuel de la population 1999-2014</i>	-0,06%	-0,25%	1,45%	1,19%
<i>Taux de croissance naturel 1999-2014</i>	n.d	1,25%	1,47%	1,35%
<i>Taux de croissance migratoire 1999-2014</i>	n.d	-1,50%	-0,02%	-0,16%
<b>Indice de jeunesse 1999</b>	3,56	3,48	4,01	3,61
<b>Indice de jeunesse 2014</b>	2,04	2,16	2,76	2,22
<b>% des 65-74 ans en 2014</b>	6,51%	6,04%	5,27%	5,76%
<i>Taux d'évolution annuel des 65-74 ans 1999-2014</i>	3,20%	1,61%	3,86%	3,92%
<b>% des 75 ans et plus en 2014</b>	4,74%	4,43%	3,44%	4,06%
<i>Taux d'évolution annuel des 75 ans et plus 1999-2014</i>	2,83%	3,58%	3,73%	4,38%
<b>Ménages en 2014</b>	731	2 443	42 555	306 704
<i>Taux d'évolution annuel des ménages 1999-2014</i>	1,54%	1,35%	2,96%	2,77%
<b>Taille moyenne des ménages 2014</b>	3,06	2,94	2,91	2,70
<b>Desserrement des ménages 1999-2014</b>	-1,12%	-1,32%	-1,19%	-1,25%
<b>% de familles monoparentales en 2014</b>	20,6%	25,3%	31,6%	29,8%
<i>Taux d'évolution annuel des familles monoparentales 1999-2014</i>	3,87%	3,75%	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	Salazie	CIREST	La Réunion
<b>Revenu mensuel moyen par Unité de Consommation (UC) en 2009</b>	809 €	790 €	980 €	1 237 €
<b>% ménages de 3 pers. dont revenus &lt; plafonds LLTS en 2011</b>	n.d	n.d	52,3%	47,0%
<b>Nombre d'allocataires du RSA en 2015</b>	337	1 230	17 832	109 111

Le Centre-ville de Salazie représente un cinquième de la superficie communale et 30% en termes de population. Celle-ci est vieillissante, puisque l'indice de jeunesse a diminué fortement entre 1999 et 2014.

Les ménages sont grands en moyenne avec plus de 3 personnes et la part des familles monoparentales est de 20%.

## HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

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

	Centre Ville	Salazie	CIREST	La Réunion
<b>Logements 2014</b>	857	2 987	48 929	348 781
% de maisons en 2014	97,3%	97,8%	76,3%	68,2%
% d'appartements en 2014	2,7%	2,2%	23,7%	31,8%
% de propriétaires occupants en 2014	72,9%	76,4%	55,6%	51,3%
Nombre de logements sociaux source RPLS 2016	0	14	10 797	67 655
% de logements sociaux en 2016	0,0%	0,6%	24,8%	21,6%
% des logements vacants en 2014	11,8%	13,2%	8,6%	8,3%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2014	20%	51%	39%	50%
<b>Moyenne des logements autorisés (géolocalisés) sur 2015-2016</b>	13	35	891	6 108
% moyen des logements individuels autorisés 2015-2016	88%	90%	71%	52%
% moyen des logements collectifs autorisés 2015-2016	12%	10%	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>	5,8	4,8	7,1	7,2

## TENSION DU MARCHÉ

Sources : OTIF 2017, OLR 2016

	Centre Ville	Salazie	CIREST	La Réunion
<b>Prix de l'immobilier - Niveau de loyers</b>				
Prix moyen des maisons en tre 2012 et 2016	107 324 €	99 167 €	156 734 €	213 159 €
Prix au m <sup>2</sup> moyen des appartements entre 2012 et 2016	n.d	n.d	1 812 €	2 444 €
Prix au m <sup>2</sup> moyen des terrains à bâtir en 2012 et 2016	139 €	104 €	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 majoritairement de maisons individuelles (plus de 97%). Les propriétaires sont majoritaires, occupants environ 73% des résidences principales, le reste étant occupé par des locataires du parc privé.  
La vacance est présente sur ce quartier avec 11,8% des logements.  
La dynamique de construction est importante avec 26 logements autorisés entre 2015 et 2016.  
Les équipements et services qu'offrent le Centre-ville de Salazie, par rapport aux autres quartiers, entraîne des prix de l'immobilier plus importants que la moyenne communale.

## ACTIVITÉ - EMPLOI

Sources : Pôle Emploi 2013, SIRENE 2013

	Centre Ville	Salazie	CIREST	La Réunion
<b>Stock d'établissements au 31/12/2012</b>	104	256	6 098	50 181
<b>Créations d'établissements en 2013</b>	25	53	1 068	9 095
<b>Nombre d'emplois sur le territoire en 2012</b>	n.d	1 519	28 221	251 828
<b>% d'évolution de l'emploi 1999-2014</b>	n.d	10%	44%	45%
<b>Indice de concentration de l'emploi en 2014</b>	n.d	0,5	0,5	0,6
<b>Demandeurs d'emploi en fin de mois A, B et C en 2013</b>	400	1 363	19 443	149 341

## ÉQUIPEMENTS

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

	Centre Ville	Salazie	CIREST	La Réunion
<b>Nombre d'équipements total en 2017</b>	33	109	789	4 302
dont tous les équipements scolaires	4	11	117	672
dont tous les équipements de santé	3	3	54	229
dont tous les équipements sportifs	6	30	214	1 060
<b>Nombre d'équipements 2017 pour 1 000 habitants</b>	15,3	15,3	6,2	5,1

Regroupant 40,6% des établissements de la commune et 30,3% des équipements, le Centre-ville de Salazie joue un rôle de pôle structurant. Les créations d'établissements sont également plus nombreuses sur ce quartier, même si elles restent plutôt faibles.  
Au niveau des équipements, l'offre est importante avec un total de 33, soit un ratio de 15,3 pour 1 000 habitants. Le quartier concentre l'ensemble des équipements liés à la santé de la commune, 36% des équipements sportifs et 30% des équipements scolaires.



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

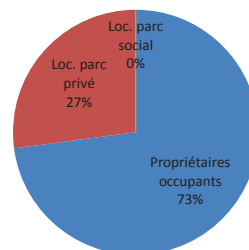
#### Type de construction et statut d'occupation

% de maisons en 2014	97,3%
% d'appartements en 2014	2,7%
% de propriétaires occupants en 2014	72,9%

#### Logements vacants et logements indignes

Nombre de logements vacants en 2014	101
% des logements vacants en 2014	11,8%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2014	20%
Nombre d'habitations de fortunes	75

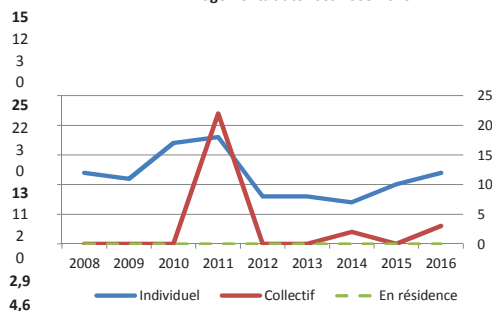
#### Statut d'occupation



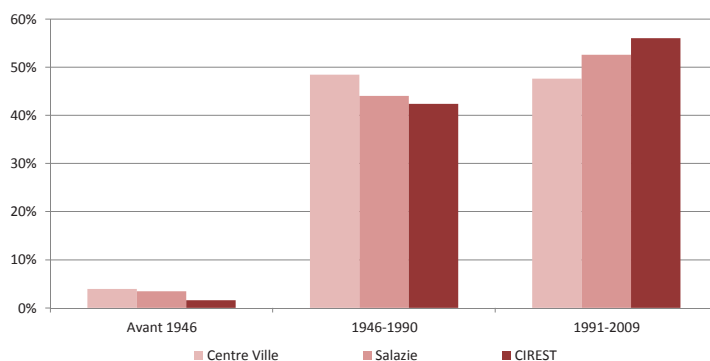
#### Dynamiques de construction

Logements autorisés 2016	
dont logements individuels autorisés 2016	12
dont logements collectifs autorisés 2016	3
dont logements en résidence autorisés 2016	0
Logements autorisés 2015-2016	
dont logements individuels autorisés 2015-2016	22
dont logements collectifs autorisés 2015-2016	3
dont logements en résidence autorisés 2015-2016	0
Moyenne annuelle Logements autorisés sur 2015-2016	
dont logements individuels	13
dont logements collectifs	2
dont logements en résidence	0
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2015-2016	2,9
Indice de construction pour 1 000 habitants en 2016	4,6

#### Logements autorisés 2008-2016



#### Ancienneté du parc des résidences principales



#### Le parc locatif privé

Nombre de logements locatifs privés en 2016	192
Part des logements locatifs privé au sein du parc privé en 2016	27%

#### Niveau de loyers\*

Moyenne des loyers privés au m² en 2016	n.d
Moyenne des loyers au m² des maisons en 2016	n.d
Moyenne des loyers au m² des appartements en 2016	n.d

CIREST

\* 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.

Au sein du parc des résidences principales, 73% est occupé par leur propriétaire et 27% et 27% par des locataires du parc privé. Le parc locatif social est donc inexistant.

Avec 130 logements autorisés entre 2008 et 2016, la dynamique de construction est faible sur ce quartier. En 2016, se sont 15 logements qui ont été autorisés, dont 3 uniquement en collectifs.

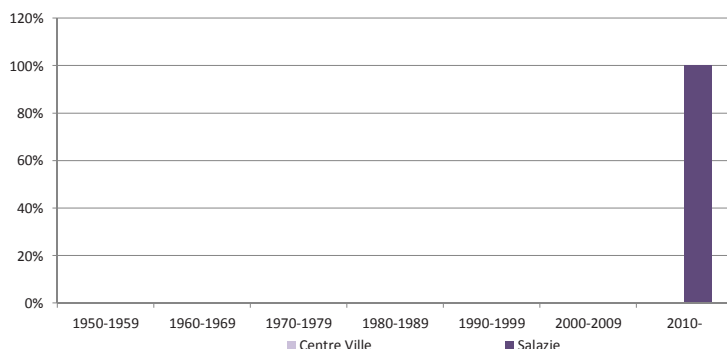
## Parc locatif social au 1er janvier 2016

Centre Ville

Nombre de logements sociaux	0
% de logements locatifs sociaux	0,0%
Nombre de logements sociaux pour 1 000 habitants	0

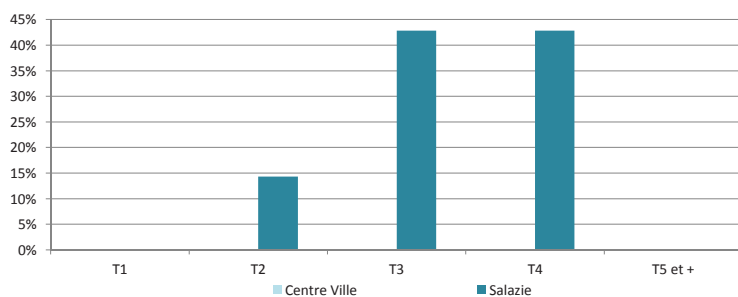
### Caractéristiques du parc

#### Ancienneté du Parc



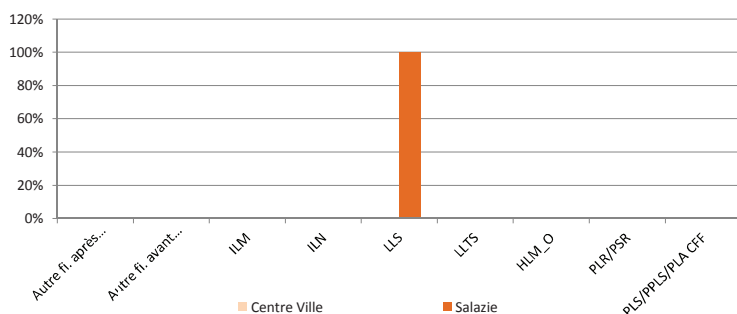
Poids du parc de plus de 30 ans	pas de logts sociaux
Poids du parc récent (après 2000)	pas de logts sociaux

#### Composition du parc par typologie de logement



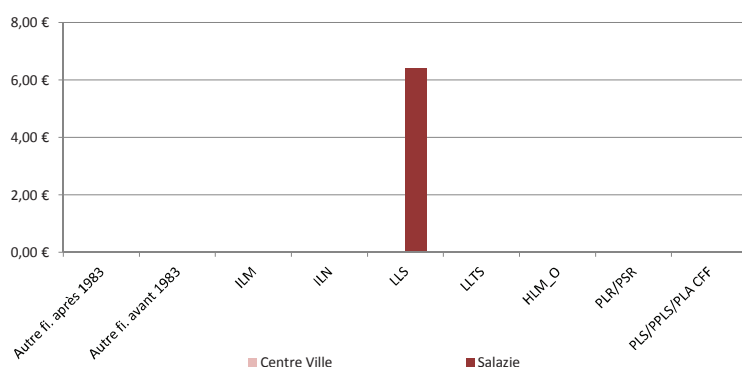
Taille moyenne du parc	pas de logts sociaux
Poids des petites surfaces (T1 et T2)	pas de logts sociaux
Poids des grandes surfaces (T5 et +)	pas de logts sociaux

#### Composition du parc par type de financement



Poids du parc LLS/LLTS	pas de logts sociaux
Poids du parc intermédiaire (ILN et PLS/PPLS/PLA CFF)	pas de logts sociaux

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



Loyer moyen au m² du parc LLS	pas de logts sociaux
Loyer moyen au m² du parc LLTS	pas de logts sociaux
Loyer moyen au m² du parc intermédiaire	pas de logts sociaux

Aucun logement social sur ce quartier.

## AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

### Tissu urbain

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

#### Zones urbanisées et niveau de densité

	Centre Ville	Salazie
Superficie en ha	2 004	10 369
Tache urbaine 2017 en ha	104	424
% de la tache urbaine 2017	5%	4%
Potentiel urbain disponible en ha (selon la méthode du TCO)	22	75
Densité de population/ha sur la tache urbaine 2017	20,6	16,8
Densité de logements/ha sur la tache urbaine 2017	8,2	7,0
Indice de verticalité	0,4	0,4

### 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

62 ha

Espaces urbains à densifier

11 ha

Espaces d'urbanisation prioritaire

#### Autres espaces du SAR/SCOT

15,2 ha

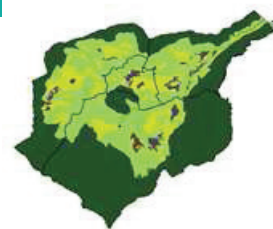
Territoires ruraux habités

1914 ha

Espaces agricoles

Espaces de continuités écologiques

Coupures d'urbanisation



### Équipements

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

	Centre Ville	en % de Salazie
<b>Nombre d'équipements 2017 (focus sur une sélection de sous-types)</b>		
<b>Équipements scolaires</b>	4	
Ecoles maternelles/primaires	1	33%
Groupes scolaires	1	17%
Collèges	1	100%
Lycées	0	0%
Centre de formation	0	0%
<b>Équipements de santé</b>	3	
Hopital/Clinique	0	0%
Structure d'accueil de la petite enfance	2	100%
Maison de retraite	0	0%
<b>Équipements culturels et sportifs</b>	7	
Complexe sportif	0	0%
Stade/Plateaux sportifs	1	20%
Piscine	1	100%
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	1	10%

Sur les 2 004 hectares du quartier, 1 914 sont des zonages agricoles ou naturels dans le PLU. 62 hectares sont en zonage U et 11 hectares en AU qui correspondent aux espaces d'urbanisation prioritaire identifiés au SAR.

On note la présence d'une 1 école maternelle et primaire, d'un groupe scolaire et d'un collège, 3 équipements de santé, dont 2 structures de la petite enfance et de 7 équipements culturels et sportifs. Au regard du poids démographique du quartier, ce niveau d'équipement très satisfaisant.

## EMPLOI

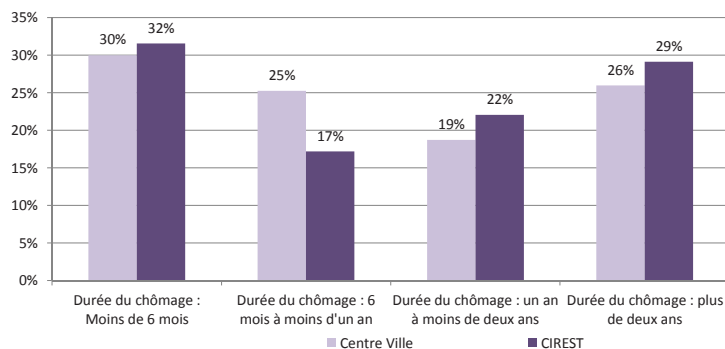
### Marché du travail

Source : INSEE RP 2014, Pôle emploi 2013 traitement INSEE

	Centre Ville	Salazie	CIREST	La Réunion
<b>Demandeurs d'emploi toutes catégories en 2013</b>	<b>471</b>	<b>1 618</b>	<b>21 795</b>	<b>165 410</b>
Poids du quartier	-	29,1%	2,2%	0,3%
<b>Demandeurs d'emploi en fin de mois A, B et C en 2013</b>	<b>400</b>	<b>1 363</b>	<b>19 443</b>	<b>149 341</b>
Poids du quartier	-	29,3%	2,1%	0,3%
<b>Taux de chômage en 2013</b>	<b>42%</b>	<b>44,0%</b>	<b>39,0%</b>	<b>35,8%</b>
<b>Taux d'inclusion dans le travail en 2013</b>	<b>58%</b>	<b>58,9%</b>	<b>58,2%</b>	<b>62,4%</b>

### Caractéristiques des demandeurs d'emploi

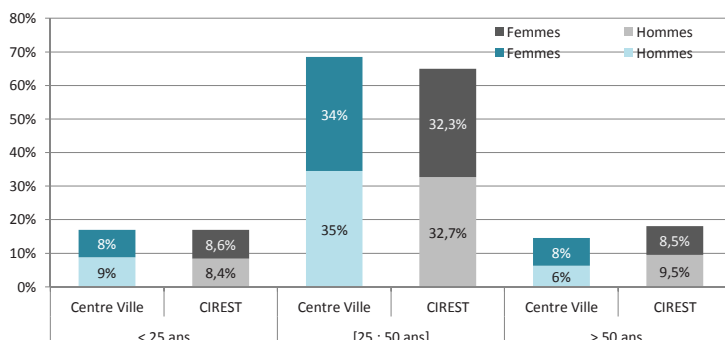
#### Ancienneté d'inscription à Pôle emploi



Poids des chômeurs de longue durée (plus d'un an) 45%

Poids des chômeurs de très longue durée (plus de deux ans) 26%

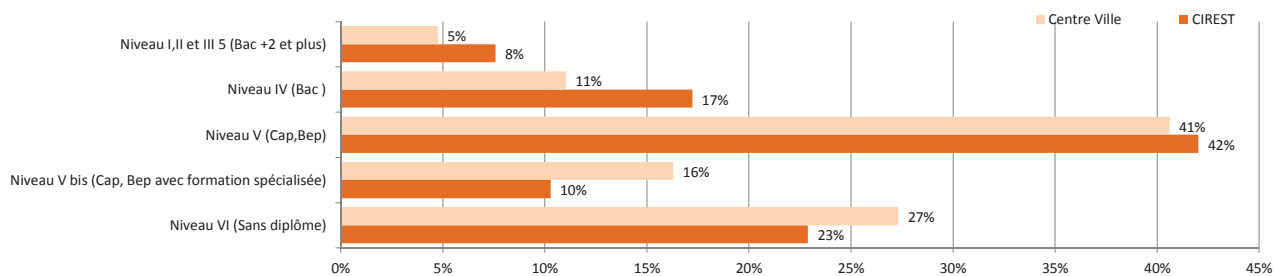
#### Demandeurs d'emploi catégories A, B et C selon le sexe et l'âge



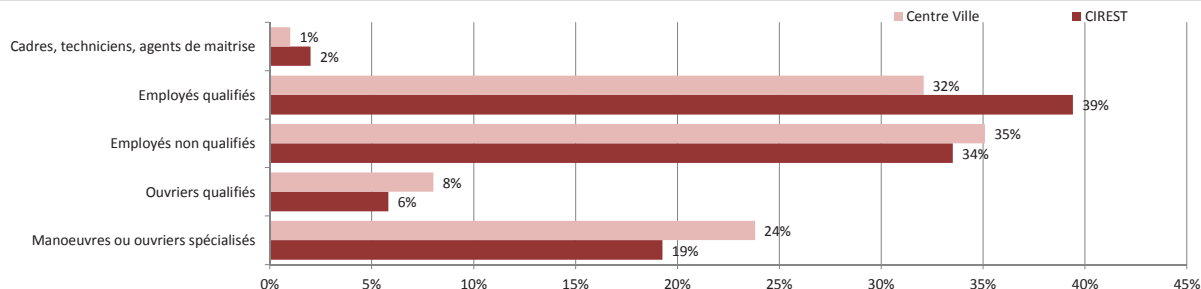
Part des chômeurs hommes 50%

Part des chômeurs femmes 51%

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



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



## REVENUS SOCIAUX ET FISCAUX

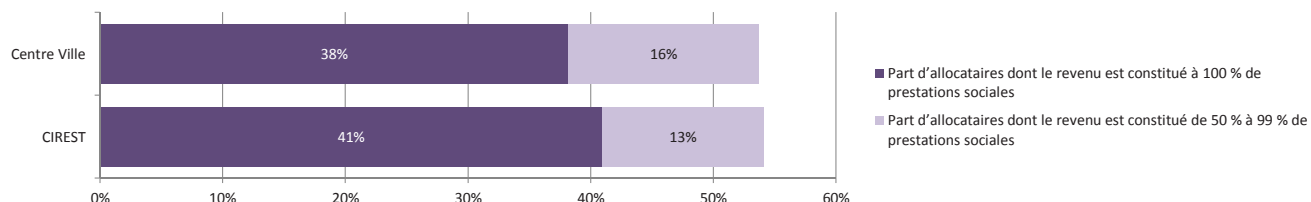
## Minima sociaux

Sources : CAF 2015

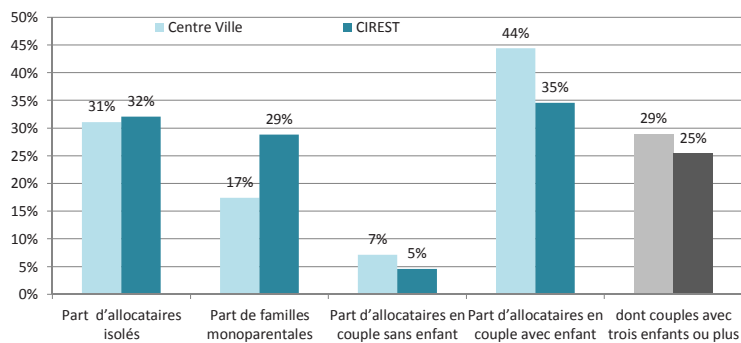
	Centre Ville	Salazie	CIREST	La Réunion
Nombre d'allocataires	631	2 131	34 424	235 473
Poids du quartier	-	29,6%	1,8%	0,3%
Nombre de personnes couvertes	1 728	5 650	91 542	603 294
Poids du quartier	-	30,6%	1,9%	0,3%

## Caractéristiques des bénéficiaires des prestations légales

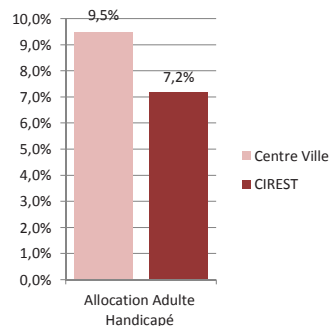
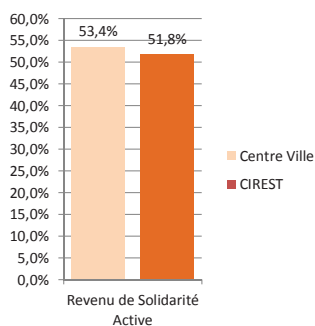
## Répartition des allocataires dont le revenu est constitué à plus de 50% de prestations sociales



## Répartition des allocataires selon la situation familiale



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

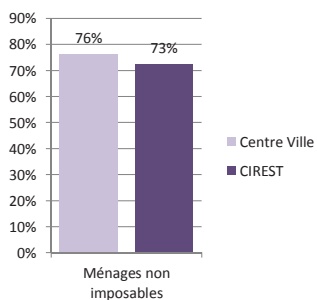


## Revenu

Sources : fichier DGI 2009 et 2011 traitement INSEE

	Centre Ville	Salazie	CIREST	La Réunion
Revenu moyen par unité de consommation	809 €	790 €	1 025 €	1 271 €
	(en 2009)		(en 2011)	

## Part des ménages non imposables



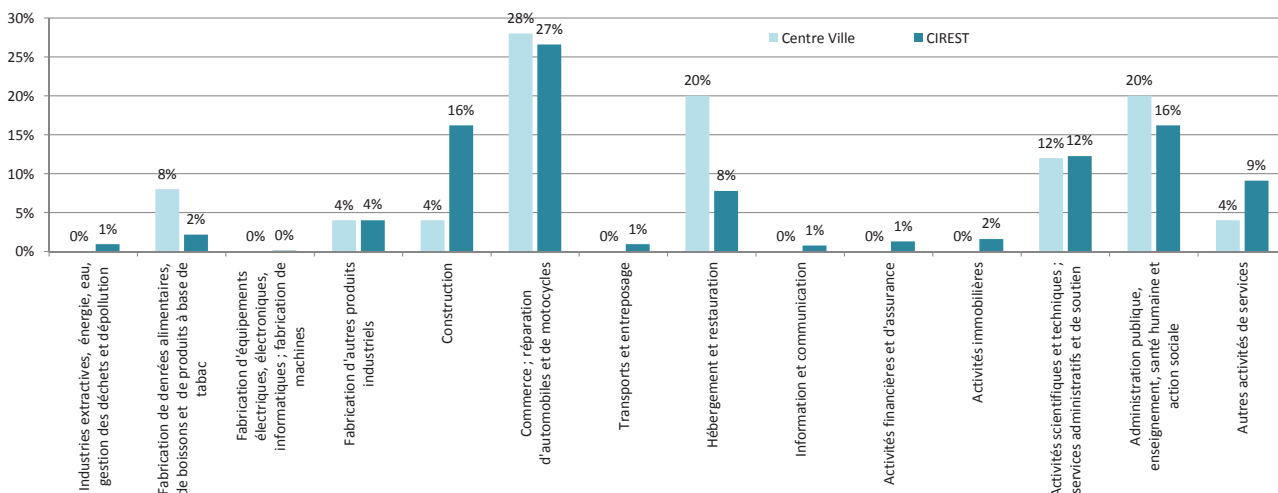
## TISSU PRODUCTIF

### Créations d'établissements

Source : SIRENE 2013

	Centre Ville	Salazie	CIREST	La Réunion
<b>Nombre d'établissements créés en 2013</b>	<b>25</b>	<b>53</b>	<b>1 068</b>	<b>9 095</b>
<i>Poids du quartier</i>	-	47,2%	2,3%	0,3%

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

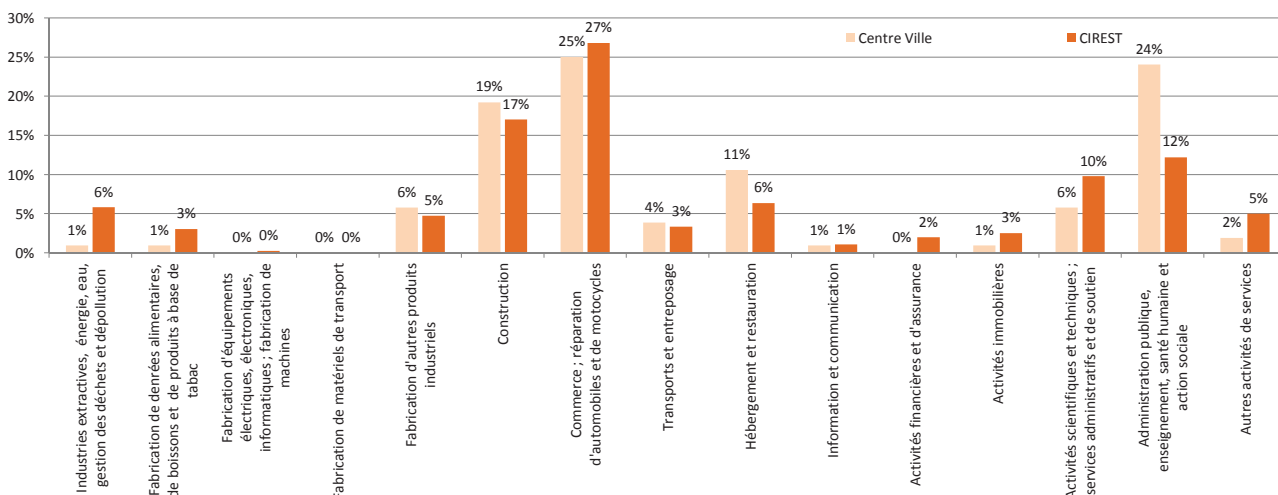


### Stock d'établissements

Source : SIRENE 2013

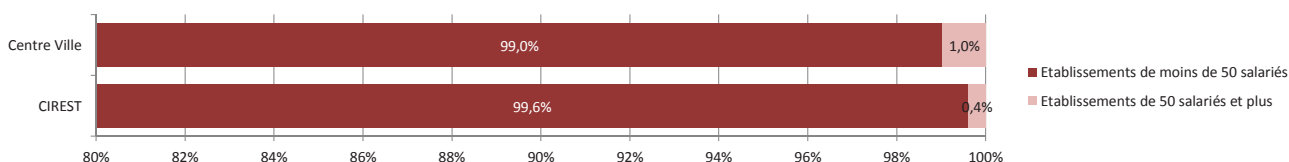
	Centre Ville	Salazie	CIREST	La Réunion
<b>Nombre d'établissements en 2012</b>	<b>104</b>	<b>256</b>	<b>6 098</b>	<b>50 181</b>
<i>Poids du quartier</i>	-	40,6%	1,7%	0,2%

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



#### Répartition des établissements par effectif salarié

	Centre Ville	Salazie	CIREST	La Réunion
<b>Nombre d'établissements de moins de 50 salariés</b>	<b>103</b>	<b>256</b>	<b>6 098</b>	<b>50 181</b>
<b>Nombre d'établissements de 50 salariés et plus</b>	<b>1</b>	<b>40%</b>	<b>2%</b>	<b>0%</b>







## QUARTIER

# Grand Ilet – Marre à Martin

D'une superficie de 27 km<sup>2</sup>, ce quartier qui concentre 21,6% de la population communale a vu sa population diminuer plutôt rapidement entre 1999 et 2014 (-0,86% par an).

La population de ce quartier est vieillissante et les ménages sont grands.

Le parc résidentiel est surtout composé de maisons et de propriétaires occupants (89% environ) et la part des logements sociaux est inexistante.

Les activités sont peu nombreuses sur ce quartier et l'offre en équipement est correct au regard de la population, mais insuffisamment diversifiée : aucun équipement de santé.



# Grand Ilet - Mare à Martin

## 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

	Grand Ilet - Mare à Martin	Salazie	CIREST	La Réunion
Superficie en km <sup>2</sup>	27	104	736	2 503
Poids de la tache urbaine 2017	6%	4%	5%	10%
Densité de population/km <sup>2</sup> sur la tache urbaine 2017	1 003	1 680	3 276	3 223

## POPULATION

Source : INSEE RP 2014

	Grand Ilet - Mare à Martin	Salazie	CIREST	La Réunion
<b>Population 2014</b>	1 546	7 132	126 329	842 767
<i>Taux d'évolution annuel de la population 1999-2014</i>	-0,86%	-0,25%	1,45%	1,19%
<i>Taux de croissance naturel 1999-2014</i>	n.d	1,25%	1,47%	1,35%
<i>Taux de croissance migratoire 1999-2014</i>	n.d	-1,50%	-0,02%	-0,16%
<b>Indice de jeunesse 1999</b>	3,58	3,48	4,01	3,61
<b>Indice de jeunesse 2014</b>	1,95	2,16	2,76	2,22
<b>% des 65-74 ans en 2014</b>	5,63%	6,04%	5,27%	5,76%
<i>Taux d'évolution annuel des 65-74 ans 1999-2014</i>	-0,09%	1,61%	3,86%	3,92%
<b>% des 75 ans et plus en 2014</b>	4,20%	4,43%	3,44%	4,06%
<i>Taux d'évolution annuel des 75 ans et plus 1999-2014</i>	4,22%	3,58%	3,73%	4,38%
<b>Ménages en 2014</b>	533	2 443	42 555	306 704
<i>Taux d'évolution annuel des ménages 1999-2014</i>	0,80%	1,35%	2,96%	2,77%
<b>Taille moyenne des ménages 2014</b>	2,79	2,94	2,91	2,70
<b>Desserrement des ménages 1999-2014</b>	-1,81%	-1,32%	-1,19%	-1,25%
<b>% de familles monoparentales en 2014</b>	21,8%	25,3%	31,6%	29,8%
<i>Taux d'évolution annuel des familles monoparentales 1999-2014</i>	2,28%	3,75%	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

	Grand Ilet - Mare à Martin	Salazie	CIREST	La Réunion
<b>Revenu mensuel moyen par Unité de Consommation (UC) en 2009</b>	n.d	790 €	980 €	1 237 €
<b>% ménages de 3 pers. dont revenus &lt; plafonds LLTS en 2011</b>	n.d	n.d	52,3%	47,0%
<b>Nombre d'allocataires du RSA en 2015</b>	286	1 230	17 832	109 111

Ce grand quartier de Salazie concentre 1 546 habitants, soit un nombre en diminution par rapport à 1999. Cette population est vieillissante au regard de l'indice de jeunesse inférieur à 2 et de la population de plus de 65 ans proche de 10%. La taille moyenne des ménages est importante, ainsi que le desserrement.

## HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

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

	Grand Ilet - Mare à Martin	Salazie	CIREST	La Réunion
<b>Logements 2014</b>	713	2 987	48 929	348 781
% de maisons en 2014	100,0%	97,8%	76,3%	68,2%
% d'appartements en 2014	0,0%	2,2%	23,7%	31,8%
% de propriétaires occupants en 2014	89,5%	76,4%	55,6%	51,3%
Nombre de logements sociaux source RPLS 2016	0	14	10 797	67 655
% de logements sociaux en 2016	0,0%	0,6%	24,8%	21,6%
% des logements vacants en 2014	18,0%	13,2%	8,6%	8,3%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2014	91%	51%	39%	50%
<b>Moyenne des logements autorisés (géolocalisés) sur 2015-2016</b>	8	35	891	6 108
% moyen des logements individuels autorisés 2015-2016	100%	90%	71%	52%
% moyen des logements collectifs autorisés 2015-2016	0%	10%	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>	4,9	4,8	7,1	7,2

## TENSION DU MARCHÉ

Sources : OTIF 2017, OLR 2016

	Grand Ilet - Mare à Martin	Salazie	CIREST	La Réunion
<b>Prix de l'immobilier - Niveau de loyers</b>				
Prix moyen des maisons en tre 2012 et 2016	n.d	99 167 €	156 734 €	213 159 €
Prix au m² moyen des appartements entre 2012 et 2016	n.d	n.d	1 812 €	2 444 €
Prix au m² moyen des terrains à bâtir en 2012 et 2016	n.d	104 €	164 €	192 €
Moyenne des loyers privés au m² 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.

Ce quartier est composé totalement de maisons individuelles, dont 18% sont vacants. Les résidences principales est totalement privé avec 89,5% de propriétaires occupants, le reste étant occupant par les locataires.  
La dynamique de construction est dans la moyenne communale avec un indice de construction de 5 logements pour 1 000 habitants entre 2015 et 2016.  
Concernant les transactions immobilières, aucune moyenne de prix n'a pu être calculée en raison d'un nombre insuffisant de références.

## ACTIVITÉ - EMPLOI

Sources : Pôle Emploi 2013, SIRENE 2013

	Grand Ilet - Mare à Martin	Salazie	CIREST	La Réunion
<b>Stock d'établissements au 31/12/2012</b>	42	256	6 098	50 181
<b>Créations d'établissements en 2013</b>	5	53	1 068	9 095
<b>Nombre d'emplois sur le territoire en 2012</b>	n.d	1 519	28 221	251 828
<b>% d'évolution de l'emploi 1999-2014</b>	n.d	10%	44%	45%
<b>Indice de concentration de l'emploi en 2014</b>	n.d	0,5	0,5	0,6
<b>Demandeurs d'emploi en fin de mois A, B et C en 2013</b>	287	1 363	19 443	149 341

## ÉQUIPEMENTS

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

	Grand Ilet - Mare à Martin	Salazie	CIREST	La Réunion
<b>Nombre d'équipements total en 2017</b>	26	109	789	4 302
dont tous les équipements scolaires	3	11	117	672
dont tous les équipements de santé	0	3	54	229
dont tous les équipements sportifs	6	30	214	1 060
<b>Nombre d'équipements 2017 pour 1 000 habitants</b>	16,8	15,3	6,2	5,1

Avec 42 établissements en 2012, le stock d'établissements représente 16,4% de celui de la commune. Seules 5 créations ont été enregistrées en 2013, soit un dynamisme très faible.  
Le quartier concentre un peu plus de 1/5 des demandeurs d'emplois de la commune et 24% de ses équipements.  
En effet, l'offre en équipements est de 16,8 pour 1 000 habitants, toutefois aucun équipement ne concerne le domaine de la santé.



CAHIER  
DÉTAILLÉ

## HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

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

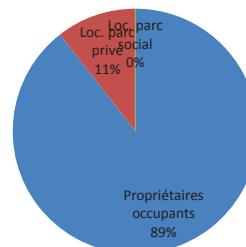
### Parc de logements 2014

Grand Ilet - Mare à Martin

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

% de maisons en 2014	100,0%
% d'appartements en 2014	0,0%
% de propriétaires occupants en 2014	89,5%
<b>Logements vacants et logements indignes</b>	
Nombre de logements vacants en 2014	128
% des logements vacants en 2014	18,0%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2014	91%
Nombre d'habitations de fortunes	52

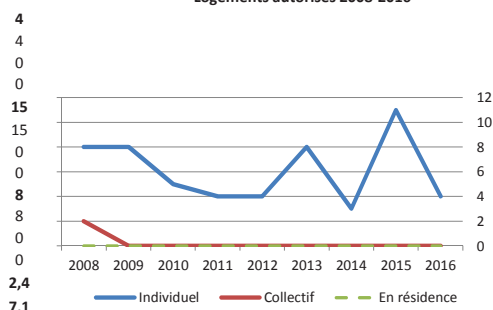
Statut d'occupation



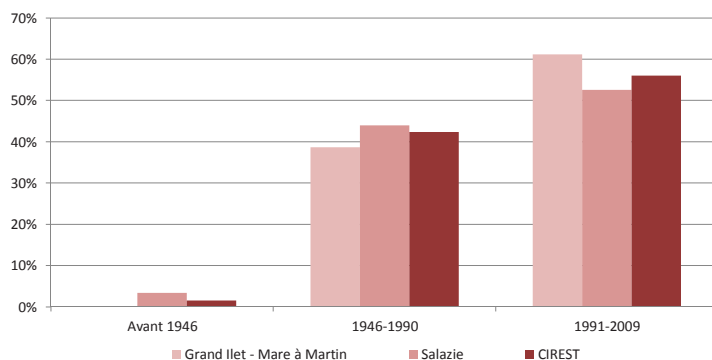
#### Dynamiques de construction

<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	57
Part des logements locatifs privé au sein du parc privé en 2016	11%

#### Niveau de loyers\*

CIREST

Moyenne des loyers privés au m² en 2016	n.d
Moyenne des loyers au m² des maisons en 2016	n.d
Moyenne des loyers au m² des appartements en 2016	n.d

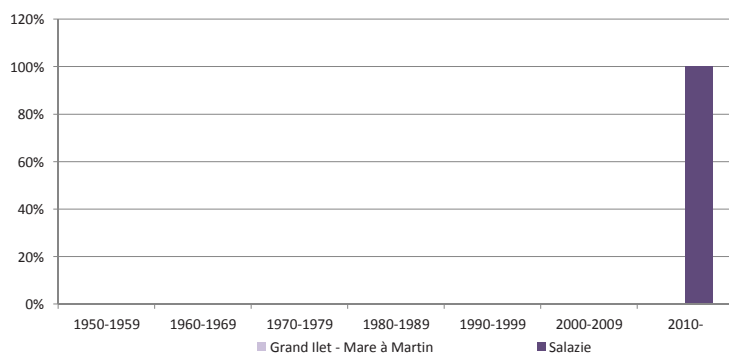
\* Données disponibles uniquement à l'échelle intercommunale sur la CINOR, le TCO et la CIVIS en 2016. Les deux autres intercommunalités (CASUD et CIREST) seront observés dès 2017.

En 2014, ce quartier ne propose aucun logement collectif à la population et compte 128 logements vacants, soit 18% du parc (une progression de 91% par rapport à 1999). 11% des résidences principales sont loués sur le marché privé et le reste est occupé par leur propriétaire. La dynamique de construction est faible avec une moyenne de 6 logements autorisés entre 2008 et 2016, soit un total de 57 logements.

Parc locatif social au 1er janvier 2016	Grand Ilet - Mare à Martin
Nombre de logements sociaux	0
% de logements locatifs sociaux	0,0%
Nombre de logements sociaux pour 1 000 habitants	0

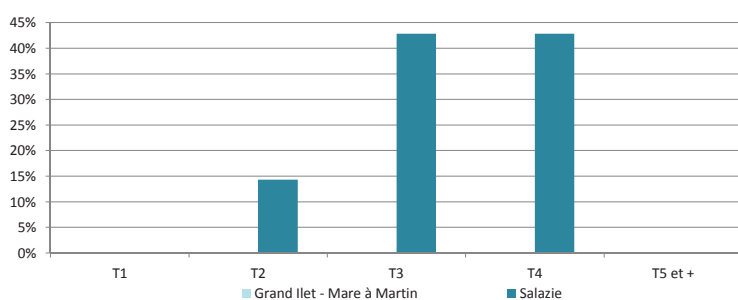
### Caractéristiques du parc

#### Ancienneté du Parc



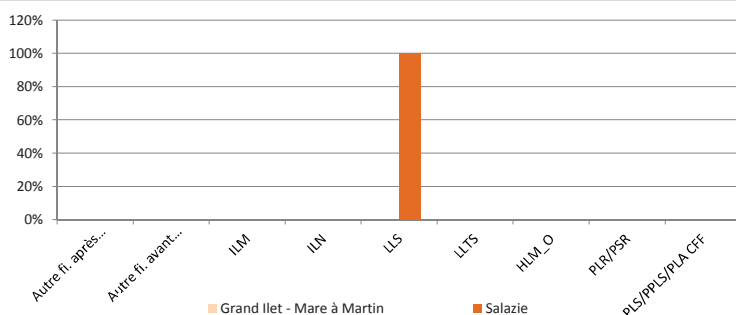
Poids du parc de plus de 30 ans pas de logts sociaux  
Poids du parc récent (après 2000) pas de logts sociaux

#### Composition du parc par typologie de logement



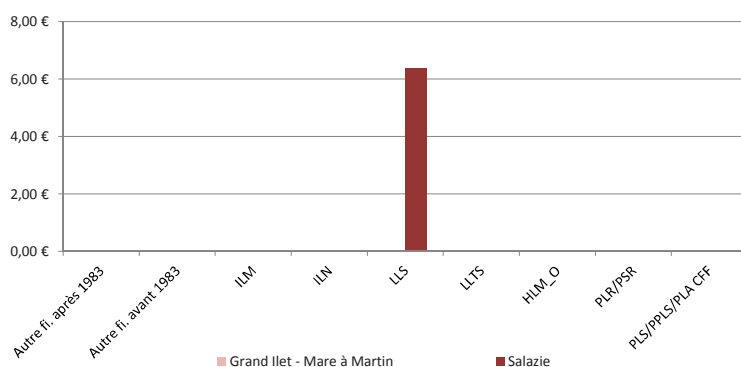
Taille moyenne du parc pas de logts sociaux  
Poids des petites surfaces (T1 et T2) pas de logts sociaux  
Poids des grandes surfaces (T5 et +) pas de logts sociaux

#### Composition du parc par type de financement



Poids du parc LLS/LLTS pas de logts sociaux  
Poids du parc intermédiaire (ILN et PLS/PPLS/PLA CFF) pas de logts sociaux

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



Loyer moyen au m² du parc LLS pas de logts sociaux  
Loyer moyen au m² du parc LLTS pas de logts sociaux  
Loyer moyen au m² du parc intermédiaire pas de logts sociaux

Aucun logement social sur ce quartier.

## AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

## Tissu urbain

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

## Zones urbanisées et niveau de densité

	Grand Ilet - Mare à Martin	Salazie
Superficie en ha	2 694	10 369
Tache urbaine 2017 en ha	154	424
% de la tache urbaine 2017	6%	4%
Potentiel urbain disponible en ha (selon la méthode du TCO)	19	75
Densité de population/ha sur la tache urbaine 2017	10,0	16,8
Densité de logements/ha sur la tache urbaine 2017	4,6	7,0
Indice de verticalité	0,4	0,4

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

Source : Base permanente POS/PLU AGORAH

## Espaces à vocation urbaine

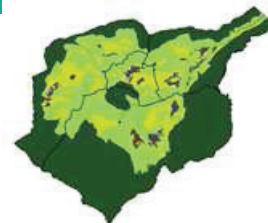
Somme des zonages POS/PLU correspondant aux espaces du SAR/SCOT

Type d'espaces du SAR/SCOT

30 ha	Espaces urbains à densifier
10 ha	Espaces d'urbanisation prioritaire

## Autres espaces du SAR/SCOT

25,4 ha	Territoires ruraux habités
2628 ha	Espaces agricoles
	Espaces de continuités écologiques
	Coupures d'urbanisation



## Équipements

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

	Grand Ilet - Mare à Martin	en % de Salazie
<b>Nombre d'équipements 2017 (focus sur une sélection de sous-types)</b>		
<b>Équipements scolaires</b>		
Ecoles maternelles/primaires	3	
	0	0%
Groupes scolaires	3	50%
Collèges	0	0%
Lycées	0	0%
Centre de formation	0	0%
<b>Équipements de santé</b>		
	0	
Hopital/Clinique	0	0%
Structure d'accueil de la petite enfance	0	0%
Maison de retraite	0	0%
<b>Équipements culturels et sportifs</b>		
	10	
Complexe sportif	0	0%
Stade/Plateaux sportifs	1	20%
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	4	40%

Ce quartier représente 26% de la superficie communale et est urbanisé à 6%. En effet 2 628ha sont en zonage agricole ou naturel dans le PLU, 30ha sont des espaces urbains à densifier (zones U), 10ha sont des zones AU (espaces d'urbanisation prioritaire) et 25,4ha correspondent aux territoires ruraux habités. L'offre en équipement scolaire n'est pas diversifiée avec 3 groupes scolaires et 10 équipements culturels et sportifs dont 4 maisons de quartier ou local associatif.

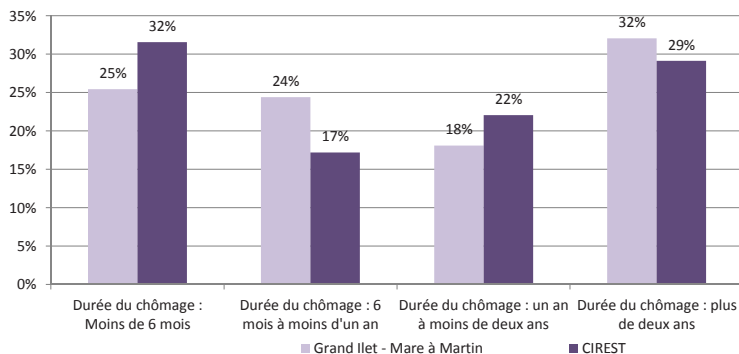
## Marché du travail

Source : INSEE RP 2014, Pôle emploi 2013 traitement INSEE

	Grand Ilet - Mare à Martin	Salazie	CIREST	La Réunion
<b>Demandeurs d'emploi toutes catégories en 2013</b>	<b>349</b>	<b>1 618</b>	<b>21 795</b>	<b>165 410</b>
Poids du quartier	-	21,6%	1,6%	0,2%
<b>Demandeurs d'emploi en fin de mois A, B et C en 2013</b>	<b>287</b>	<b>1 363</b>	<b>19 443</b>	<b>149 341</b>
Poids du quartier	-	21,1%	1,5%	0,2%
<b>Taux de chômage en 2013</b>	<b>37%</b>	<b>44,0%</b>	<b>39,0%</b>	<b>35,8%</b>
<b>Taux d'inclusion dans le travail en 2013</b>	<b>63%</b>	<b>58,9%</b>	<b>58,2%</b>	<b>62,4%</b>

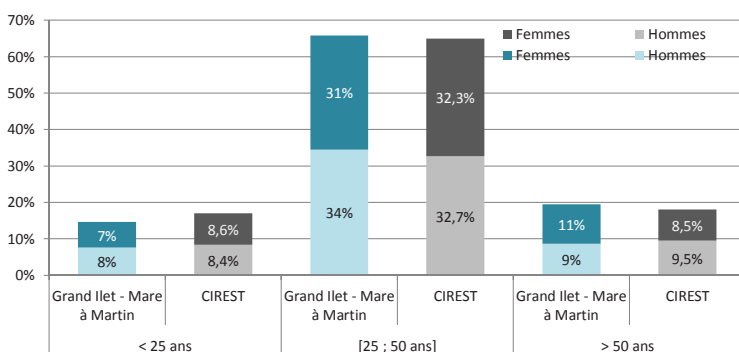
### Caractéristiques des demandeurs d'emploi

#### Ancienneté d'inscription à Pôle emploi



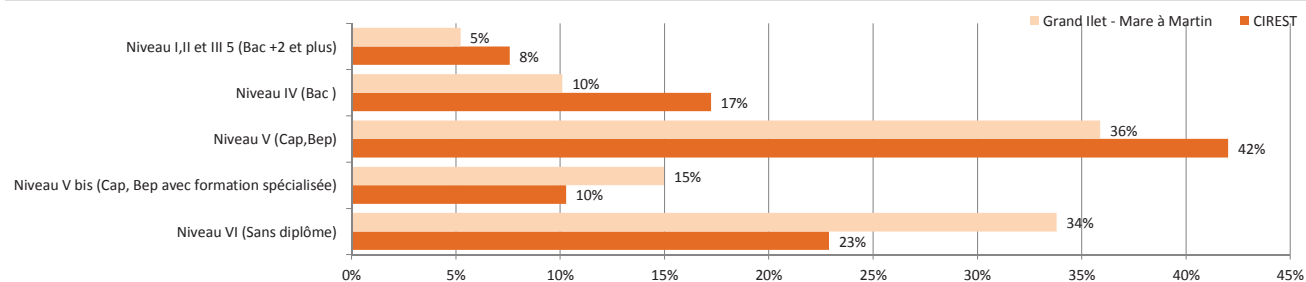
Poids des chômeurs de longue durée (plus d'un an) 50%  
Poids des chômeurs de très longue durée (plus de deux ans) 32%

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

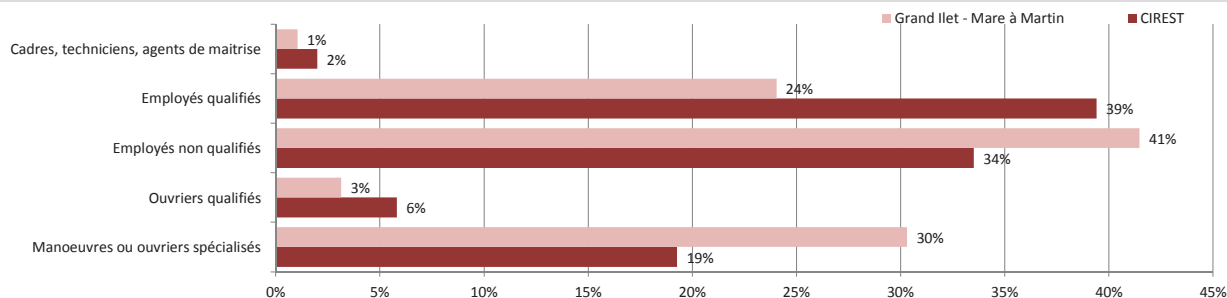


Part des chômeurs hommes 51%  
Part des chômeurs femmes 49%

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



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



## REVENUS SOCIAUX ET FISCAUX

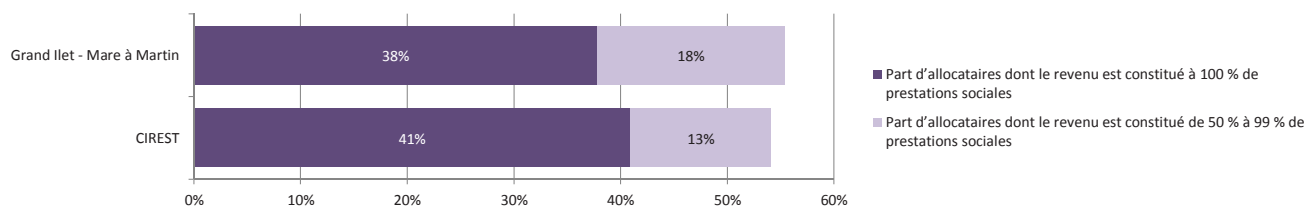
### Minima sociaux

Sources : CAF 2015

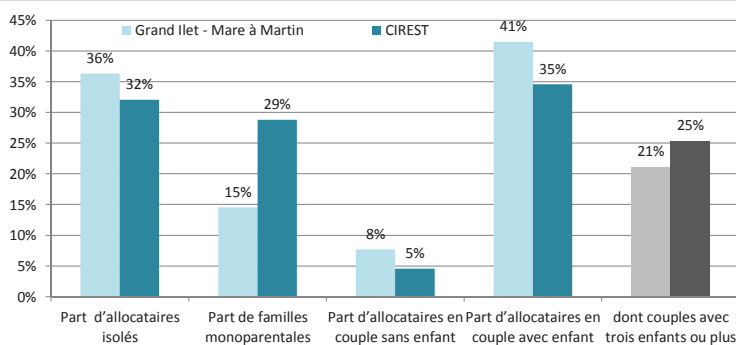
	Grand Ilet - Mare à Martin	Salazie	CIREST	La Réunion
Nombre d'allocataires	468	2 131	34 424	235 473
Poids du quartier	-	22,0%	1,4%	0,2%
Nombre de personnes couvertes	1 186	5 650	91 542	603 294
Poids du quartier	-	21,0%	1,3%	0,2%

### Caractéristiques des bénéficiaires des prestations légales

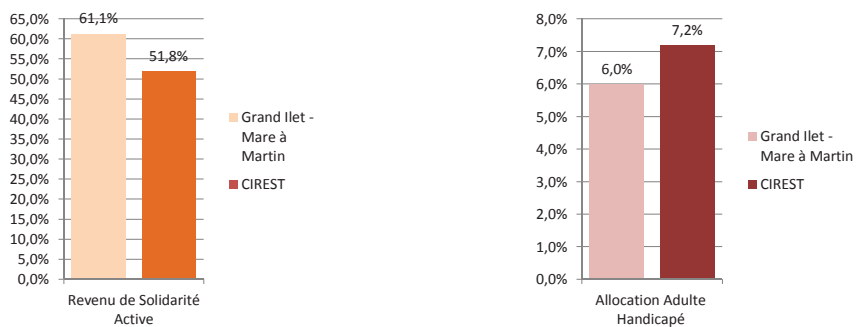
#### Répartition des allocataires dont le revenu est constitué à plus de 50% de prestations sociales



#### Répartition des allocataires selon la situation familiale



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

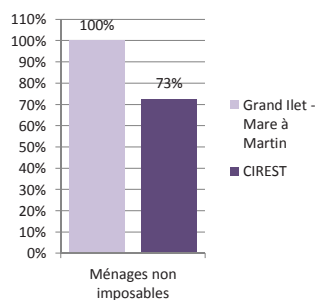


### Revenu

Sources : fichier DGI 2009 et 2011 traitement INSEE

	Grand Ilet - Mare à Martin	Salazie	CIREST	La Réunion
Revenu moyen par unité de consommation		790 €	1 025 €	1 271 €
		(en 2009)	(en 2011)	

#### Part des ménages non imposables



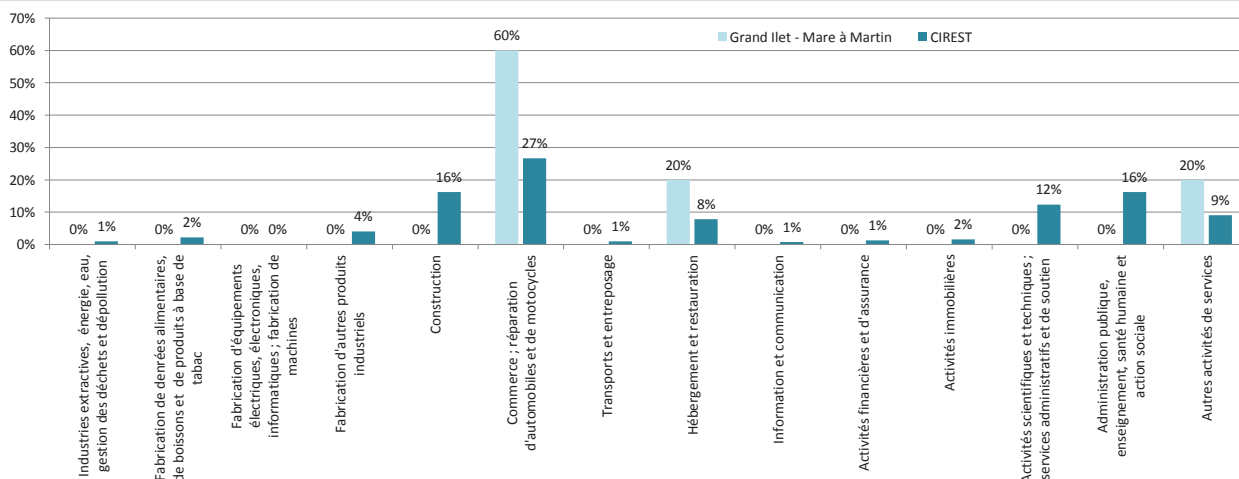
## TISSU PRODUCTIF

### Créations d'établissements

Source : SIRENE 2013

	Grand Ilet - Mare à Martin	Salazie	CIREST	La Réunion
Nombre d'établissements créés en 2013	5	53	1 068	9 095
Poids du quartier	-	9,4%	0,5%	0,1%

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

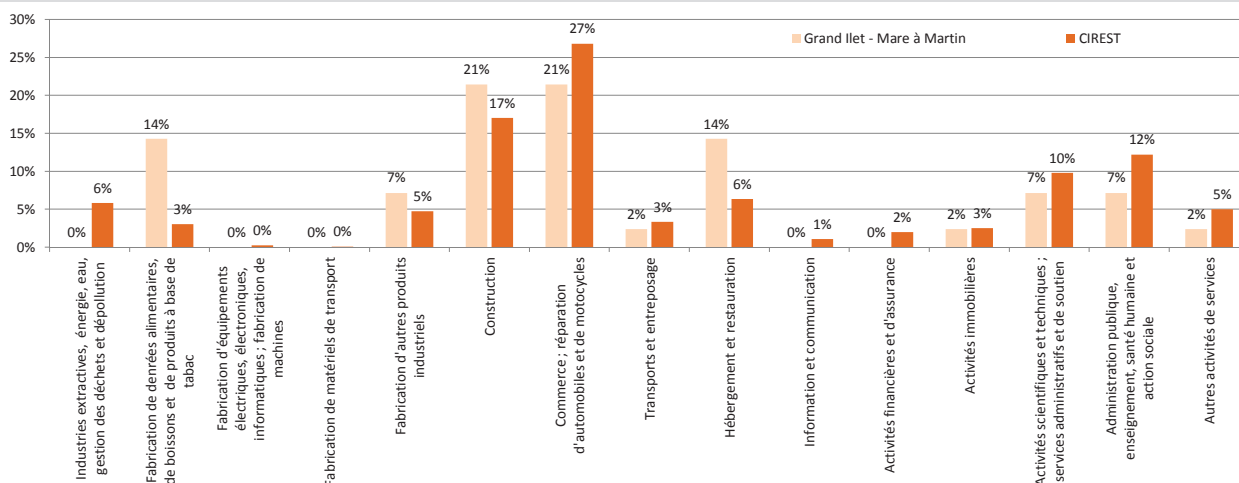


### Stock d'établissements

Source : SIRENE 2013

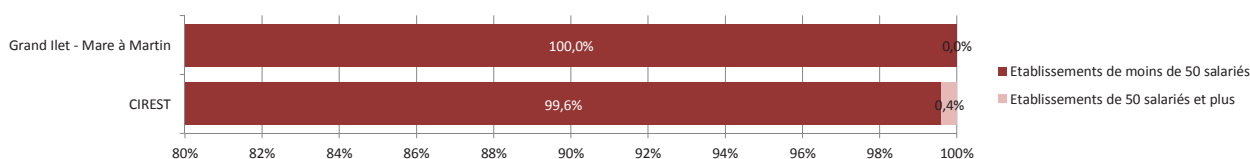
	Grand Ilet - Mare à Martin	Salazie	CIREST	La Réunion
Nombre d'établissements en 2012	42	256	6 098	50 181
Poids du quartier	-	16,4%	0,7%	0,1%

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



#### Répartition des établissements par effectif salarié

	Grand Ilet - Mare à Martin	Salazie	CIREST	La Réunion
Nombre d'établissements de moins de 50 salariés	42	256	6 098	50 181
Nombre d'établissements de 50 salariés et plus	0	16%	1%	0%







## QUARTIER

### Hellbourg

Ce quartier s'étend sur 51km<sup>2</sup>, soit 49% de la superficie communale. Le quartier voit sa population stagner, voire diminuer entre 1999 et 2014 (-0,26% par an). Cette population est vieillissante et les ménages sont de taille moyenne (2,86 personnes par ménages).

Le parc résidentiel est peu diversifié comptant 68% de propriétaires occupants et 14 logements sociaux (2% des résidences principales).

Les activités économiques et les équipements sont nombreux, puisque plus du tiers des établissements de la commune sont localisés sur ce quartier et le taux d'équipement pour 1 000 habitants est légèrement supérieur à la moyenne communale. A noter l'absence d'équipements liés à la santé.



## 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

	Hellbourg	Salazie	CIREST	La Réunion
Superficie en km <sup>2</sup>	51	104	736	2 503
Poids de la tache urbaine 2017	2%	4%	5%	10%
Densité de population/km <sup>2</sup> sur la tache urbaine 2017	1 838	1 680	3 276	3 223

## POPULATION

Source : INSEE RP 2014

	Hellbourg	Salazie	CIREST	La Réunion
<b>Population 2014</b>	2 243	7 132	126 329	842 767
<i>Taux d'évolution annuel de la population 1999-2014</i>	-0,26%	-0,25%	1,45%	1,19%
<i>Taux de croissance naturel 1999-2014</i>	n.d	1,25%	1,47%	1,35%
<i>Taux de croissance migratoire 1999-2014</i>	n.d	-1,50%	-0,02%	-0,16%
<b>Indice de jeunesse 1999</b>	2,94	3,48	4,01	3,61
<b>Indice de jeunesse 2014</b>	2,13	2,16	2,76	2,22
<b>% des 65-74 ans en 2014</b>	6,38%	6,04%	5,27%	5,76%
<i>Taux d'évolution annuel des 65-74 ans 1999-2014</i>	1,36%	1,61%	3,86%	3,92%
<b>% des 75 ans et plus en 2014</b>	4,68%	4,43%	3,44%	4,06%
<i>Taux d'évolution annuel des 75 ans et plus 1999-2014</i>	3,17%	3,58%	3,73%	4,38%
<b>Ménages en 2014</b>	808	2 443	42 555	306 704
<i>Taux d'évolution annuel des ménages 1999-2014</i>	1,29%	1,35%	2,96%	2,77%
<b>Taille moyenne des ménages 2014</b>	2,86	2,94	2,91	2,70
<b>Desserrement des ménages 1999-2014</b>	-1,09%	-1,32%	-1,19%	-1,25%
<b>% de familles monoparentales en 2014</b>	29,6%	25,3%	31,6%	29,8%
<i>Taux d'évolution annuel des familles monoparentales 1999-2014</i>	3,31%	3,75%	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

	Hellbourg	Salazie	CIREST	La Réunion
<b>Revenu mensuel moyen par Unité de Consommation (UC) en 2009</b>	771 €	790 €	980 €	1 237 €
<b>% ménages de 3 pers. dont revenus &lt; plafonds LLTS en 2011</b>	n.d	n.d	52,3%	47,0%
<b>Nombre d'allocataires du RSA en 2015</b>	379	1 230	17 832	109 111

Hellbourg est un grand quartier de 51km<sup>2</sup>, soit la moitié de la superficie de Salazie. Il est toutefois peu urbanisé avec 2% de tache urbaine. 31,4% de la population communale se concentre sur ce quartier, soit une baisse par rapport à 1999. L'indice de jeunesse est faible, puisque proche de 2 et la part des plus de 65 ans importante (plus de 11%). La part des familles monoparentales augmente fortement entre 1999 et 2014 (+3,31% par an).

## HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

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

	Hellbourg	Salazie	CIREST	La Réunion
<b>Logements 2014</b>	997	2 987	48 929	348 781
<i>% de maisons en 2014</i>	96,9%	97,8%	76,3%	68,2%
<i>% d'appartements en 2014</i>	3,1%	2,2%	23,7%	31,8%
<i>% de propriétaires occupants en 2014</i>	68,2%	76,4%	55,6%	51,3%
<i>Nombre de logements sociaux source RPLS 2016</i>	14	14	10 797	67 655
<i>% de logements sociaux en 2016</i>	1,8%	0,6%	24,8%	21,6%
<i>% des logements vacants en 2014</i>	12,8%	13,2%	8,6%	8,3%
<i>Taux d'évolution des logements vacants 1999-2014</i>	45%	51%	39%	50%
<b>Moyenne des logements autorisés (géolocalisés) sur 2015-2016</b>	6	35	891	6 108
<i>% moyen des logements individuels autorisés 2015-2016</i>	82%	90%	71%	52%
<i>% moyen des logements collectifs autorisés 2015-2016</i>	18%	10%	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>	2,5	4,8	7,1	7,2

## TENSION DU MARCHÉ

Sources : OTIF 2017, OLR 2016

	Hellbourg	Salazie	CIREST	La Réunion
<b>Prix de l'immobilier - Niveau de loyers</b>				
<i>Prix moyen des maisons en tre 2012 et 2016</i>	90 538 €	99 167 €	156 734 €	213 159 €
<i>Prix au m<sup>2</sup> moyen des appartements entre 2012 et 2016</i>	n.d	n.d	1 812 €	2 444 €
<i>Prix au m<sup>2</sup> moyen des terrains à bâtir en 2012 et 2016</i>	n.d	104 €	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.

Hellbourg compte près de 1 000 logements, se sont en très grande majorité des maisons individuelles. Les résidences principales sont majoritairement occupées par leurs propriétaires (68,2%) et des locataires du parc privé (30%).  
12 logements ont été autorisés entre 2015 et 2016, majoritairement en individuel.  
Sur marché des transactions immobilières, les maisons sont vendues à un prix plutôt bas, aux alentours de 90 538€.

## ACTIVITÉ - EMPLOI

Sources : Pôle Emploi 2013, SIRENE 2013

	Hellbourg	Salazie	CIREST	La Réunion
<b>Stock d'établissements au 31/12/2012</b>	86	256	6 098	50 181
<b>Créations d'établissements en 2013</b>	15	53	1 068	9 095
<b>Nombre d'emplois sur le territoire en 2012</b>	n.d	1 519	28 221	251 828
<b>% d'évolution de l'emploi 1999-2014</b>	n.d	10%	44%	45%
<b>Indice de concentration de l'emploi en 2014</b>	n.d	0,5	0,5	0,6
<b>Demandeurs d'emploi en fin de mois A, B et C en 2013</b>	436	1 363	19 443	149 341

## ÉQUIPEMENTS

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

	Hellbourg	Salazie	CIREST	La Réunion
<b>Nombre d'équipements total en 2017</b>	38	109	789	4 302
<i>dont tous les équipements scolaires</i>	2	11	117	672
<i>dont tous les équipements de santé</i>	0	3	54	229
<i>dont tous les équipements sportifs</i>	13	30	214	1 060
<b>Nombre d'équipements 2017 pour 1 000 habitants</b>	16,9	15,3	6,2	5,1

Le stock d'établissement d'Hellbourg représente 1/3 de celui de la commune. 15 créations ont été comptabilisées en 2013.  
Quasiment 1/3 des demandeurs d'emplois de la commune habitent ce quartier, ils représentent 19% de la population.  
En nombre, le quartier est le mieux équipé de la commune avec 38 équipements soit près de 17 équipements pour 1 000 habitants. Toutefois, l'offre est insuffisamment diversifiée avec 13 équipements sportifs et 2 scolaires.



CAHIER  
DÉTAILLÉ

## HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

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

### Parc de logements 2014

Hellbourg

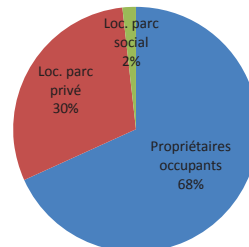
#### Type de construction et statut d'occupation

% de maisons en 2014	96,9%
% d'appartements en 2014	3,1%
% de propriétaires occupants en 2014	68,2%

#### Logements vacants et logements indignes

Nombre de logements vacants en 2014	128
% des logements vacants en 2014	12,8%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2014	45%
Nombre d'habitations de fortunes	82

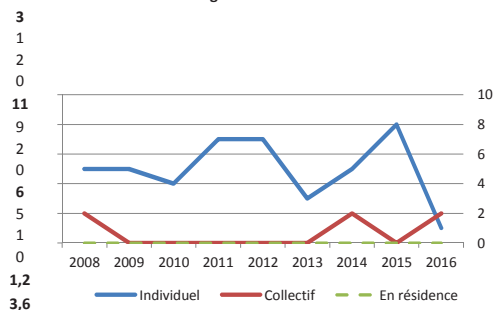
Statut d'occupation



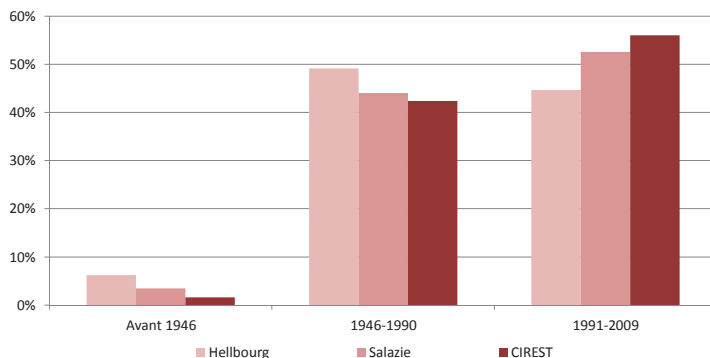
#### Dynamiques de construction

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

Logements autorisés 2008-2016



#### Ancienneté du parc des résidences principales



#### Le parc locatif privé

Nombre de logements locatifs privés en 2016	238
Part des logements locatifs privé au sein du parc privé en 2016	31%

#### Niveau de loyers\*

CIREST

Moyenne des loyers privés au m² en 2016	n.d
Moyenne des loyers au m² des maisons en 2016	n.d
Moyenne des loyers au m² 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.

Sur les 997 logements recensés en 2014, 96,9% sont des maisons et 12,8% sont vacants. Parmi les résidences principales, on retrouve 68 % qui sont occupés par leur propriétaire, 30% qui sont loués par des propriétaires privés et 2% par des bailleurs sociaux. Le niveau de construction sur ce quartier est faible entre 2008 et 2016 avec 6 logements collectifs autorisés au total et 45 logements individuels.

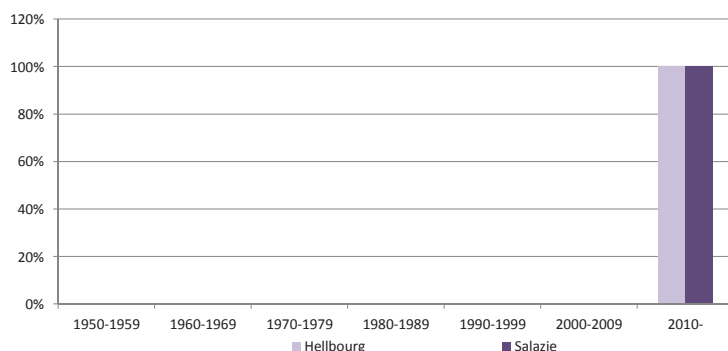
## Parc locatif social au 1er janvier 2016

Hellbourg

Nombre de logements sociaux	14
% de logements locatifs sociaux	1,8%
Nombre de logements sociaux pour 1 000 habitants	6

### Caractéristiques du parc

#### Ancienneté du Parc



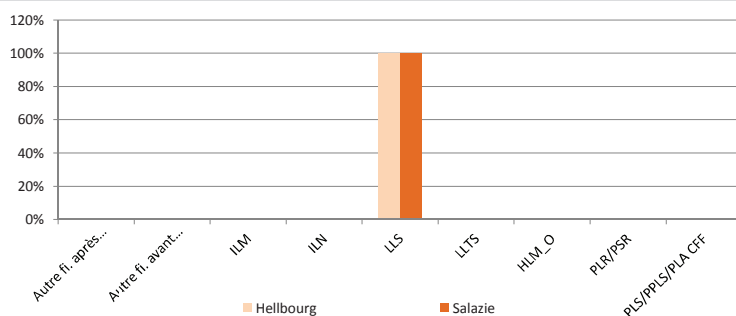
Poids du parc de plus de 30 ans	0%
Poids du parc récent (après 2000)	100%

#### Composition du parc par typologie de logement



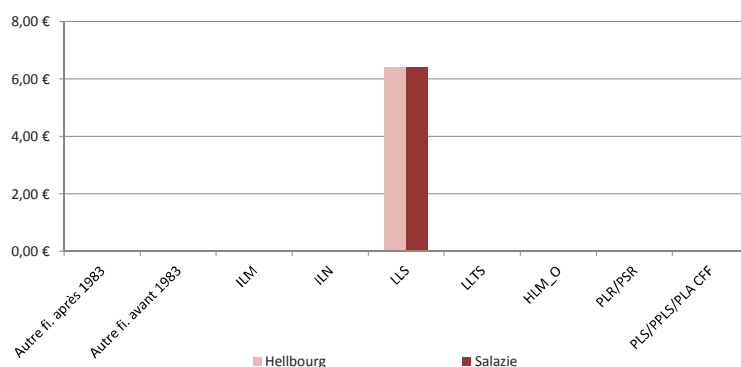
Taille moyenne du parc	3,29
Poids des petites surfaces (T1 et T2)	14%
Poids des grandes surfaces (T5 et +)	0%

#### Composition du parc par type de financement



Poids du parc LLS/LLTS	100,0%
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	6,39 €
Loyer moyen au m² du parc LLTS	pas de LLTS
Loyer moyen au m² du parc intermédiaire	pas de logts interm.

14 LLS ont été construits au cours de cette dernière décennie. Ces logements sont plutôt grands avec une taille moyenne de 3,29 pièces. Le coût à la location de ces logements sont de 6,39€/m² sur ce quartier.

## AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

### Tissu urbain

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

#### Zones urbanisées et niveau de densité

	Hellbourg	Salazie
Superficie en ha	5 094	10 369
Tache urbaine 2017 en ha	122	424
% de la tache urbaine 2017	2%	4%
Potentiel urbain disponible en ha (selon la méthode du TCO)	19	75
Densité de population/ha sur la tache urbaine 2017	18,4	16,8
Densité de logements/ha sur la tache urbaine 2017	8,2	7,0
Indice de verticalité	0,5	0,4

### 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
67 ha	Espaces urbains à densifier
8 ha	Espaces d'urbanisation prioritaire

#### Autres espaces du SAR/SCOT

32,3 ha	Territoires ruraux habités
4984 ha	Espaces agricoles
	Espaces de continuités écologiques
	Coupures d'urbanisation



### Équipements

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

	Hellbourg	en % de Salazie
<b>Nombre d'équipements 2017 (focus sur une sélection de sous-types)</b>		
<b>Équipements scolaires</b>		
Ecoles maternelles/primaires	2	0%
Groupes scolaires	2	33%
Collèges	0	0%
Lycées	0	0%
Centre de formation	0	0%
<b>Équipements de santé</b>		
Hopital/Clinique	0	0%
Structure d'accueil de la petite enfance	0	0%
Maison de retraite	0	0%
<b>Équipements culturels et sportifs</b>		
Complexe sportif	20	0%
Stade/Plateaux sportifs	1	20%
Piscine	0	0%
Bibliothèque/Médiathèque	1	100%
Salle de spectacle/Théâtre	0	0%
Musée/Conservatoire	2	100%
Centre socio- culturel/Espace multimédia	0	0%
Maison de quartier/Local associatif	4	40%

Le quartier d'Hellbourg s'étend sur près de la moitié de la surface communale. Ce grand quartier est urbanisé à 2%. En effet 4 984 ha sont en zonage agricole ou naturel dans le PLU, 67 ha sont des espaces urbains à densifier (zones U), 8ha sont des zones AU (espaces d'urbanisation prioritaire) et 32,3ha correspondent aux territoires ruraux habités.

L'offre en équipement scolaire est peu diversifiée avec 2 groupes scolaires et 20 équipements culturels et sportifs.

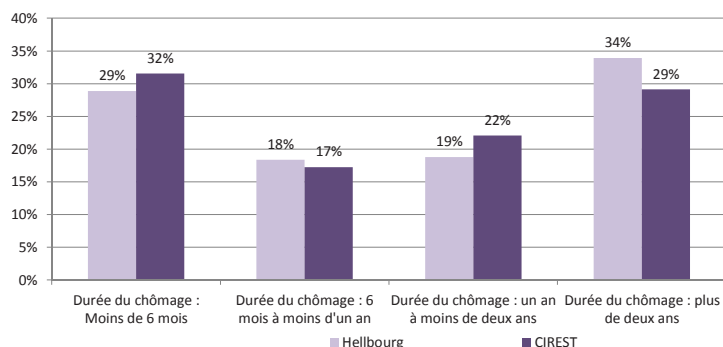
## Marché du travail

Source : INSEE RP 2014, Pôle emploi 2013 traitement INSEE

	Hellbourg	Salazie	CIREST	La Réunion
<b>Demandeurs d'emploi toutes catégories en 2013</b>	<b>511</b>	1 618	21 795	165 410
Poids du quartier	-	31,6%	2,3%	0,3%
<b>Demandeurs d'emploi en fin de mois A, B et C en 2013</b>	<b>436</b>	1 363	19 443	149 341
Poids du quartier	-	32,0%	2,2%	0,3%
<b>Taux de chômage en 2013</b>	<b>45%</b>	44,0%	39,0%	35,8%
<b>Taux d'inclusion dans le travail en 2013</b>	<b>55%</b>	58,9%	58,2%	62,4%

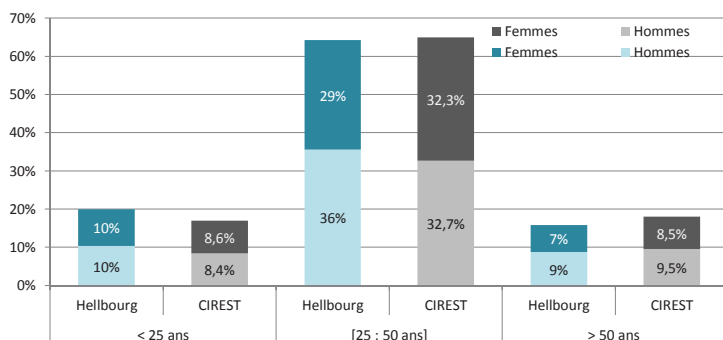
### Caractéristiques des demandeurs d'emploi

#### Ancienneté d'inscription à Pôle emploi



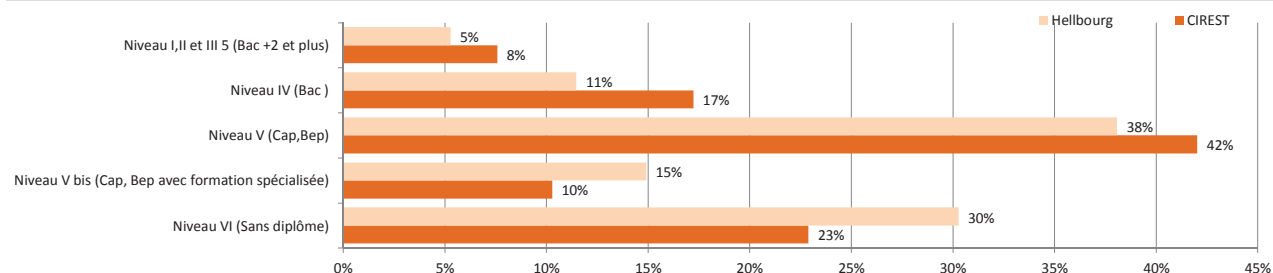
Poids des chômeurs de longue durée (plus d'un an) **53%**  
Poids des chômeurs de très longue durée (plus de deux ans) **34%**

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

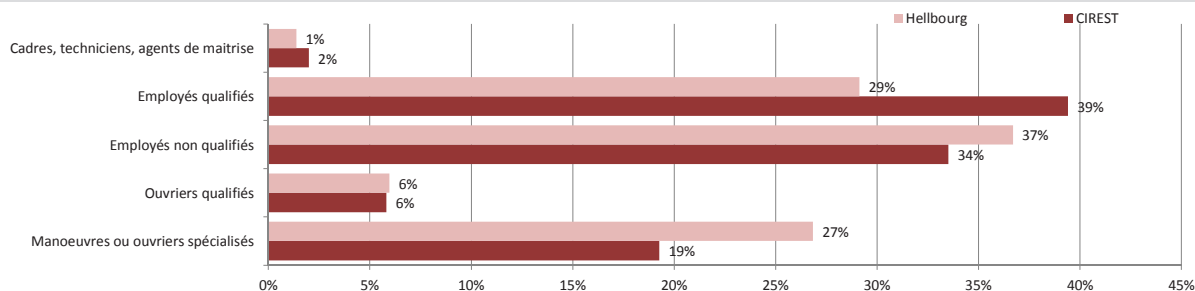


Part des chômeurs hommes **55%**  
Part des chômeurs femmes **45%**

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



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



## REVENUS SOCIAUX ET FISCAUX

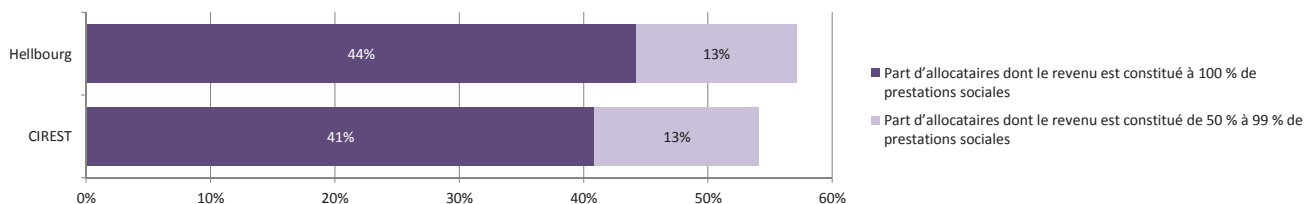
### Minima sociaux

Sources : CAF 2015

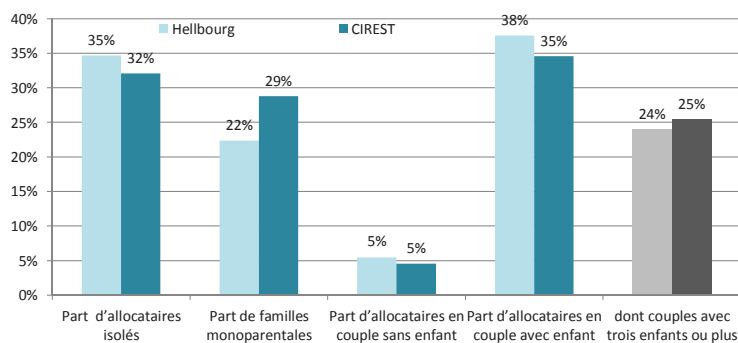
	Hellbourg	Salazie	CIREST	La Réunion
Nombre d'allocataires	658	2 131	34 424	235 473
Poids du quartier	-	30,9%	1,9%	0,3%
Nombre de personnes couvertes	1 710	5 650	91 542	603 294
Poids du quartier	-	30,3%	1,9%	0,3%

### Caractéristiques des bénéficiaires des prestations légales

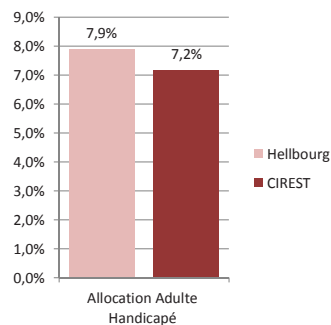
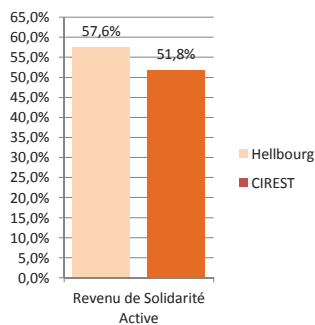
#### Répartition des allocataires dont le revenu est constitué à plus de 50% de prestations sociales



#### Répartition des allocataires selon la situation familiale



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

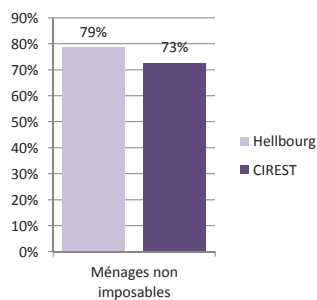


### Revenu

Sources : fichier DGI 2009 et 2011 traitement INSEE

	Hellbourg	Salazie	CIREST	La Réunion
Revenu moyen par unité de consommation	771 €	790 €	1 025 €	1 271 €
	(en 2009)		(en 2011)	

#### Part des ménages non imposables



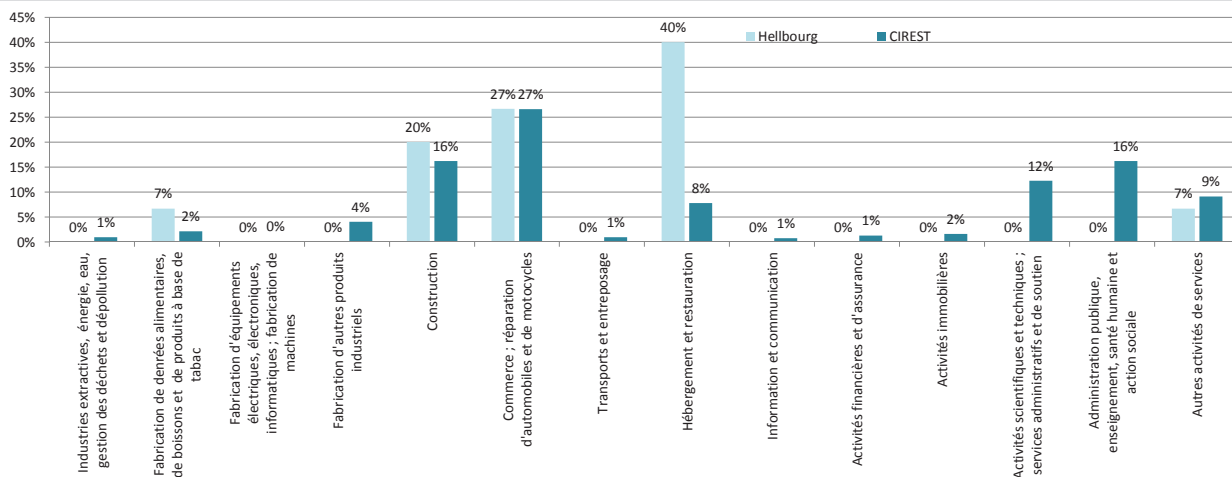
## TISSU PRODUCTIF

### Créations d'établissements

Source : SIRENE 2013

	Hellbourg	Salazie	CIREST	La Réunion
Nombre d'établissements créés en 2013	15	53	1 068	9 095
Poids du quartier	-	28,3%	1,4%	0,2%

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

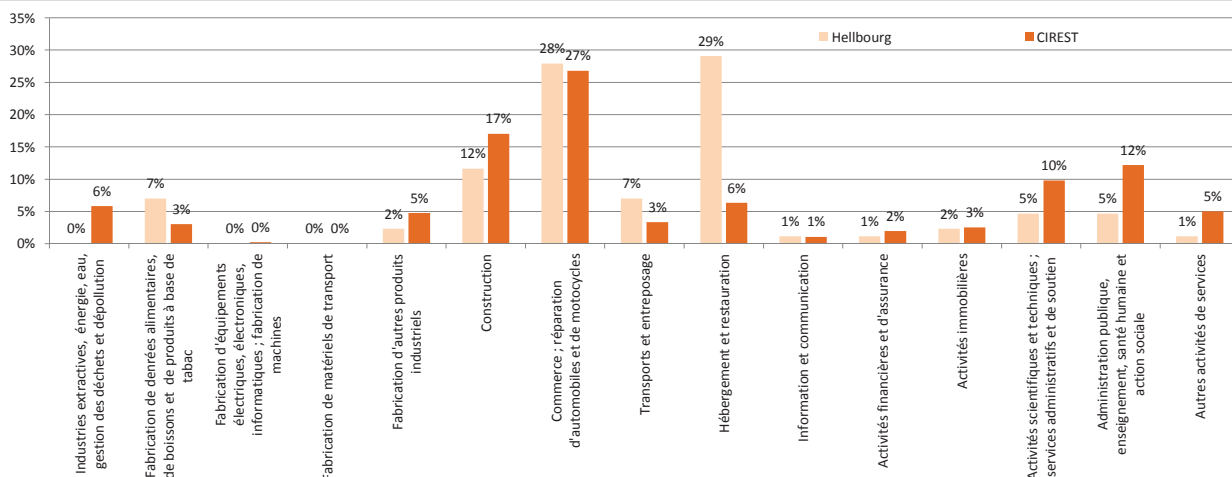


### Stock d'établissements

Source : SIRENE 2013

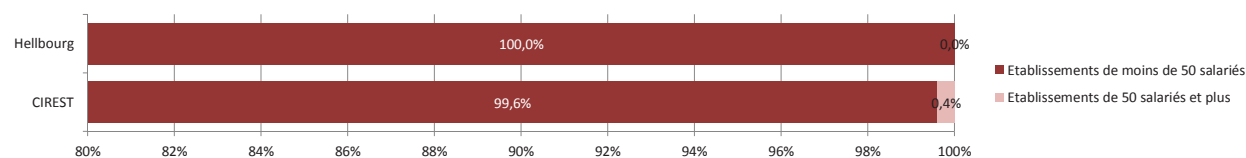
	Hellbourg	Salazie	CIREST	La Réunion
Nombre d'établissements en 2012	86	256	6 098	50 181
Poids du quartier	-	33,6%	1,4%	0,2%

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



#### Répartition des établissements par effectif salarié

	Hellbourg	Salazie	CIREST	La Réunion
Nombre d'établissements de moins de 50 salariés	86	256	6 098	50 181
Nombre d'établissements de 50 salariés et plus	0	34%	1%	0%







## QUARTIER

### Mare à Vieille Place

Ce petit quartier de 6 km<sup>2</sup> s'étend sur 6% de la surface communale et ne concentre que 17% de ses habitants.

Cette population est jeune et les ménages sont de taille importante avec 3,12 personnes en moyenne.

19% des habitants du quartier est en situation de demande d'emploi.

Le parc de résidences principales est totalement privé avec 81% de propriétaires occupants et le reste de locataires du parc privé.

Les activités économiques sont peu présentes sur ce quartier, où seulement 24 des établissements de la Commune sont regroupés.

Avec un taux d'équipements pour 1 000 habitants égal à 10,1 l'offre moyenne en équipement sur ce quartier est inférieure à la moyenne communale. On note toutefois, l'absence d'équipements liés à la santé.



# Mare à Vieille Place

## 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

	Mare à Vieille Place	Salazie	CIREST	La Réunion
Superficie en km <sup>2</sup>	6	104	736	2 503
Poids de la tache urbaine 2017	8%	4%	5%	10%
Densité de population/km <sup>2</sup> sur la tache urbaine 2017	2 706	1 680	3 276	3 223

## POPULATION

Source : INSEE RP 2014

	Mare à Vieille Place	Salazie	CIREST	La Réunion
<b>Population 2014</b>	1 191	7 132	126 329	842 767
<i>Taux d'évolution annuel de la population 1999-2014</i>	0,30%	-0,25%	1,45%	1,19%
<i>Taux de croissance naturel 1999-2014</i>	n.d	1,25%	1,47%	1,35%
<i>Taux de croissance migratoire 1999-2014</i>	n.d	-1,50%	-0,02%	-0,16%
<b>Indice de jeunesse 1999</b>	4,66	3,48	4,01	3,61
<b>Indice de jeunesse 2014</b>	2,82	2,16	2,76	2,22
<b>% des 65-74 ans en 2014</b>	5,12%	6,04%	5,27%	5,76%
<i>Taux d'évolution annuel des 65-74 ans 1999-2014</i>	1,70%	1,61%	3,86%	3,92%
<b>% des 75 ans et plus en 2014</b>	3,69%	4,43%	3,44%	4,06%
<i>Taux d'évolution annuel des 75 ans et plus 1999-2014</i>	5,85%	3,58%	3,73%	4,38%
<b>Ménages en 2014</b>	370	2 443	42 555	306 704
<i>Taux d'évolution annuel des ménages 1999-2014</i>	1,92%	1,35%	2,96%	2,77%
<b>Taille moyenne des ménages 2014</b>	3,12	2,94	2,91	2,70
<b>Desserrement des ménages 1999-2014</b>	-1,52%	-1,32%	-1,19%	-1,25%
<b>% de familles monoparentales en 2014</b>	30,8%	25,3%	31,6%	29,8%
<i>Taux d'évolution annuel des familles monoparentales 1999-2014</i>	6,36%	3,75%	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

	Mare à Vieille Place	Salazie	CIREST	La Réunion
<b>Revenu mensuel moyen par Unité de Consommation (UC) en 2009</b>	n.d	790 €	980 €	1 237 €
<b>% ménages de 3 pers. dont revenus &lt; plafonds LLTS en 2011</b>	n.d	n.d	52,3%	47,0%
<b>Nombre d'allocataires du RSA en 2015</b>	228	1 230	17 832	109 111

Mare à Vieille Place est le plus petit quartier de Salazie, mais le plus urbanisé, avec 8% de tache urbaine. Sa croissance démographique est modérée entre 1999 et 2014 (+0,30% par an).

L'indice de jeunesse est en baisse par rapport à 1999 (2,82 contre 4,66) en raison notamment d'une hausse importante de la population âgée de 75 et plus.

La taille moyenne des ménages est importante avec 3,12 personnes et le desserrement est très important.

## HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

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

	Mare à Vieille Place	Salazie	CIREST	La Réunion
<b>Logements 2014</b>	420	2 987	48 929	348 781
% de maisons en 2014	97,6%	97,8%	76,3%	68,2%
% d'appartements en 2014	2,4%	2,2%	23,7%	31,8%
% de propriétaires occupants en 2014	81,5%	76,4%	55,6%	51,3%
Nombre de logements sociaux source RPLS 2016	0	14	10 797	67 655
% de logements sociaux en 2016	0,0%	0,6%	24,8%	21,6%
% des logements vacants en 2014	8,6%	13,2%	8,6%	8,3%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2014	64%	51%	39%	50%
<b>Moyenne des logements autorisés (géolocalisés) sur 2015-2016</b>	9	35	891	6 108
% moyen des logements individuels autorisés 2015-2016	89%	90%	71%	52%
% moyen des logements collectifs autorisés 2015-2016	11%	10%	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>	7,6	4,8	7,1	7,2

## TENSION DU MARCHÉ

Sources : OTIF 2017, OLR 2016

	Mare à Vieille Place	Salazie	CIREST	La Réunion
<b>Prix de l'immobilier - Niveau de loyers</b>				
Prix moyen des maisons en tre 2012 et 2016	n.d	99 167 €	156 734 €	213 159 €
Prix au m² moyen des appartements entre 2012 et 2016	n.d	n.d	1 812 €	2 444 €
Prix au m² moyen des terrains à bâtir en 2012 et 2016	n.d	104 €	164 €	192 €
Moyenne des loyers privés au m² 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.

Mare à Vieille Place est un quartier dont le parc de logements est composé à 96,9% de maisons individuelles et celui des résidences principales est majoritairement composé de propriétaires occupants.

18 logements ont été autorisés entre 2015 et 2016, quasiment tous en individuel.

## ACTIVITÉ - EMPLOI

Sources : Pôle Emploi 2013, SIRENE 2013

	Mare à Vieille Place	Salazie	CIREST	La Réunion
<b>Stock d'établissements au 31/12/2012</b>	24	256	6 098	50 181
<b>Créations d'établissements en 2013</b>	8	53	1 068	9 095
<b>Nombre d'emplois sur le territoire en 2012</b>	n.d	1 519	28 221	251 828
<b>% d'évolution de l'emploi 1999-2014</b>	n.d	10%	44%	45%
<b>Indice de concentration de l'emploi en 2014</b>	n.d	0,5	0,5	0,6
<b>Demandeurs d'emploi en fin de mois A, B et C en 2013</b>	240	1 363	19 443	149 341

## ÉQUIPEMENTS

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

	Mare à Vieille Place	Salazie	CIREST	La Réunion
<b>Nombre d'équipements total en 2017</b>	12	109	789	4 302
dont tous les équipements scolaires	2	11	117	672
dont tous les équipements de santé	0	3	54	229
dont tous les équipements sportifs	5	30	214	1 060
<b>Nombre d'équipements 2017 pour 1 000 habitants</b>	10,1	15,3	6,2	5,1

24 établissements sont présents sur ce quartier, soit 9,4% de ceux de la commune, ce qui est assez faible.

Un habitant sur cinq est demandeurs d'emplois sur ce quartier, ce qui représente 18% des demandeurs d'emplois à l'échelle communale.

Concernant les équipements, le quartier est plus bien doté au global avec un ratio de 10 équipements pour 1 000 habitants. Toutefois l'offre en équipements de santé est inexistant.



CAHIER  
DÉTAILLÉ

# Mare à Vieille Place

## HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

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

### Parc de logements 2014

Mare à Vieille Place

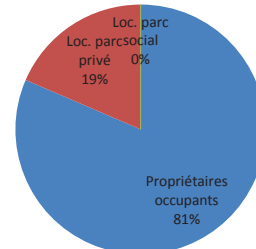
#### Type de construction et statut d'occupation

% de maisons en 2014	97,6%
% d'appartements en 2014	2,4%
% de propriétaires occupants en 2014	81,5%

#### Logements vacants et logements indignes

Nombre de logements vacants en 2014	36
% des logements vacants en 2014	8,6%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2014	64%
Nombre d'habitations de fortunes	57

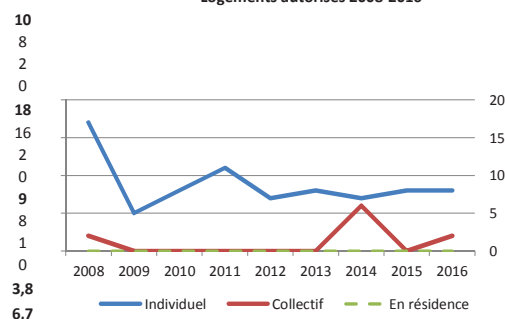
Statut d'occupation



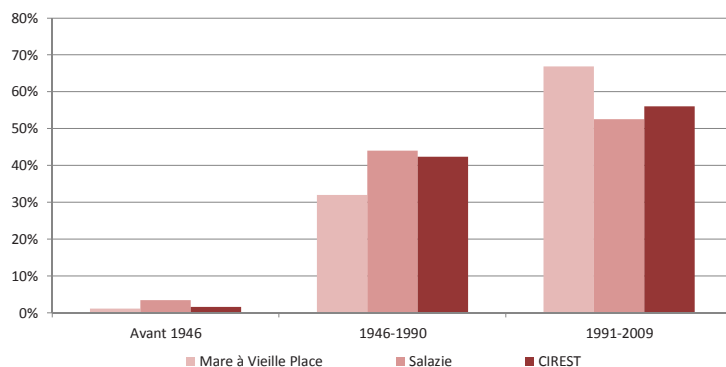
#### Dynamiques de construction

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

Logements autorisés 2008-2016



#### Ancienneté du parc des résidences principales



#### Le parc locatif privé

Nombre de logements locatifs privés en 2016	70
Part des logements locatifs privé au sein du parc privé en 2016	19%

#### Niveau de loyers\*

CIREST

Moyenne des loyers privés au m² en 2016	n.d
Moyenne des loyers au m² des maisons en 2016	n.d
Moyenne des loyers au m² 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 résidences principales est totalement privé et majoritairement occupé par leur propriétaire (81%). Avec un total de 89 logements autorisés entre 2008 et 2016, la moyenne annuelle de logement s'élève à 10 logements. Ceux-ci sont à 88% des logements individuels.

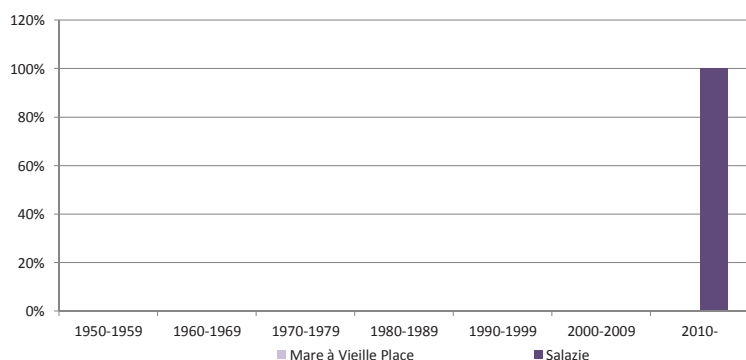
## Parc locatif social au 1er janvier 2016

Mare à Vieille Place

Nombre de logements sociaux	0
% de logements locatifs sociaux	0,0%
Nombre de logements sociaux pour 1 000 habitants	0

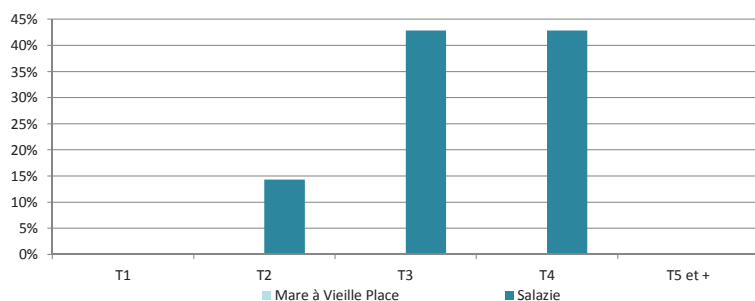
### Caractéristiques du parc

#### Ancienneté du Parc



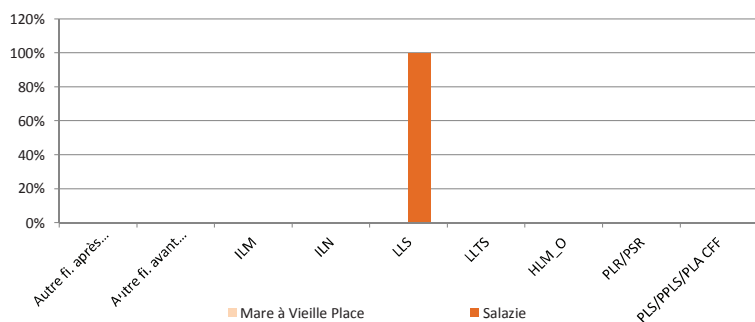
Poids du parc de plus de 30 ans	pas de logts sociaux
Poids du parc récent (après 2000)	pas de logts sociaux

#### Composition du parc par typologie de logement



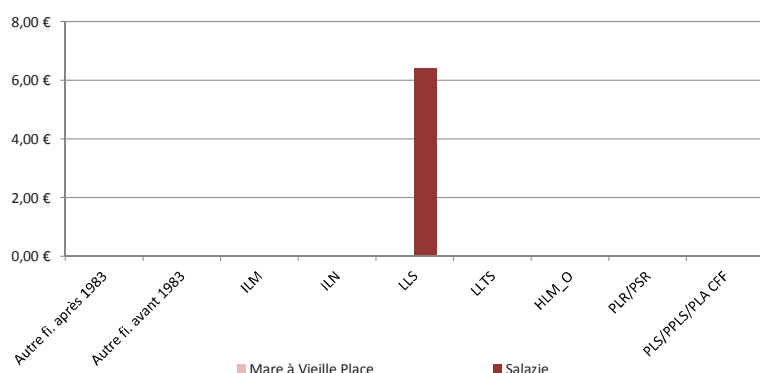
Taille moyenne du parc	pas de logts sociaux
Poids des petites surfaces (T1 et T2)	pas de logts sociaux
Poids des grandes surfaces (T5 et +)	pas de logts sociaux

#### Composition du parc par type de financement



Poids du parc LLS/LLTS	pas de logts sociaux
Poids du parc intermédiaire (ILN et PLS/PPLS/PLA CFF)	pas de logts sociaux

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



Loyer moyen au m² du parc LLS	pas de logts sociaux
Loyer moyen au m² du parc LLTS	pas de logts sociaux
Loyer moyen au m² du parc intermédiaire	pas de logts sociaux

Aucun logement social sur ce quartier.

## AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

## Tissu urbain

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

## Zones urbanisées et niveau de densité

	Mare à Vieille Place	Salazie
Superficie en ha	578	10 369
Tache urbaine 2017 en ha	44	424
% de la tache urbaine 2017	8%	4%
Potentiel urbain disponible en ha (selon la méthode du TCO)	14	75
Densité de population/ha sur la tache urbaine 2017	27,1	16,8
Densité de logements/ha sur la tache urbaine 2017	9,5	7,0
Indice de verticalité	0,3	0,4

## 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

40 ha

Espaces urbains à densifier

11 ha

Espaces d'urbanisation prioritaire

## Autres espaces du SAR/SCOT

8,1 ha

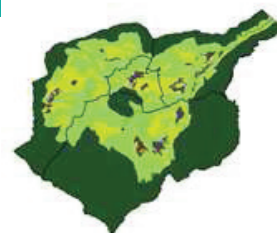
Territoires ruraux habités

518 ha

Espaces agricoles

Espaces de continuités écologiques

Coupures d'urbanisation



## Équipements

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

	Mare à Vieille Place	en % de Salazie
<b>Nombre d'équipements 2017 (focus sur une sélection de sous-types)</b>		
<b>Équipements scolaires</b>	2	
Ecoles maternelles/primaires	2	67%
Groupes scolaires	0	0%
Collèges	0	0%
Lycées	0	0%
Centre de formation	0	0%
<b>Équipements de santé</b>	0	
Hopital/Clinique	0	0%
Structure d'accueil de la petite enfance	0	0%
Maison de retraite	0	0%
<b>Équipements culturels et sportifs</b>	6	
Complexe sportif	0	0%
Stade/Plateaux sportifs	2	40%
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	1	10%

Il reste 11 ha en zone AU dans le PLU, correspondants aux Espaces d'Urbanisation Prioritaires du SAR. 40 ha sont en zones U, 518 en zones agricoles ou naturelles et 8,1 ha sont en zone U et AU hors de la ZPU du SAR.

Les équipements scolaires ne sont pas diversifiés, et le quartier ne compte aucun équipement de santé.

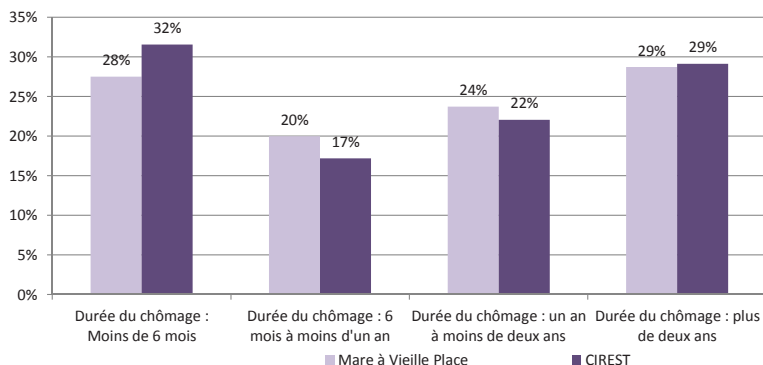
## Marché du travail

Source : INSEE RP 2014, Pôle emploi 2013 traitement INSEE

	Mare à Vieille Place	Salazie	CIREST	La Réunion
<b>Demandedeurs d'emploi toutes catégories en 2013</b>	<b>287</b>	1 618	21 795	165 410
Poids du quartier	-	17,7%	1,3%	0,2%
<b>Demandedeurs d'emploi en fin de mois A, B et C en 2013</b>	<b>240</b>	1 363	19 443	149 341
Poids du quartier	-	17,6%	1,2%	0,2%
<b>Taux de chômage en 2013</b>	<b>56%</b>	44,0%	39,0%	35,8%
<b>Taux d'inclusion dans le travail en 2013</b>	<b>44%</b>	58,9%	58,2%	62,4%

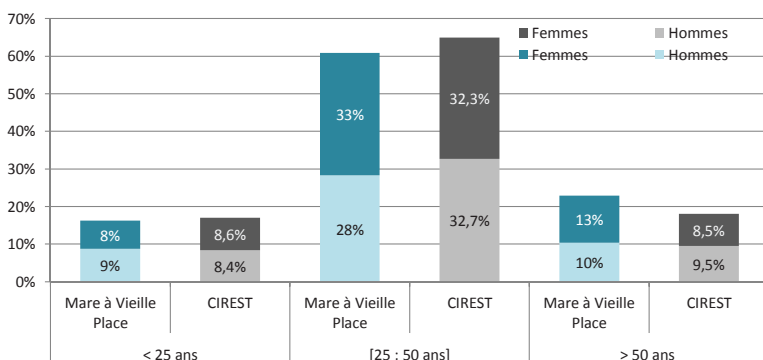
### Caractéristiques des demandeurs d'emploi

#### Ancienneté d'inscription à Pôle emploi



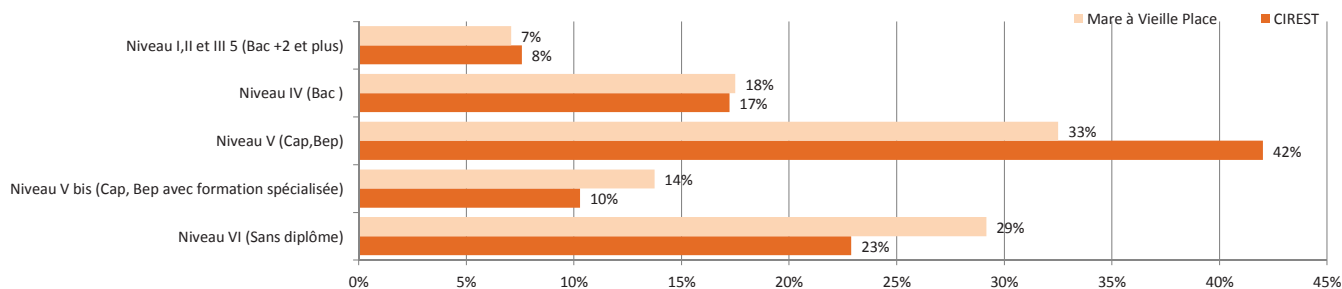
Poids des chômeurs de longue durée (plus d'un an) **53%**  
Poids des chômeurs de très longue durée (plus de deux ans) **29%**

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

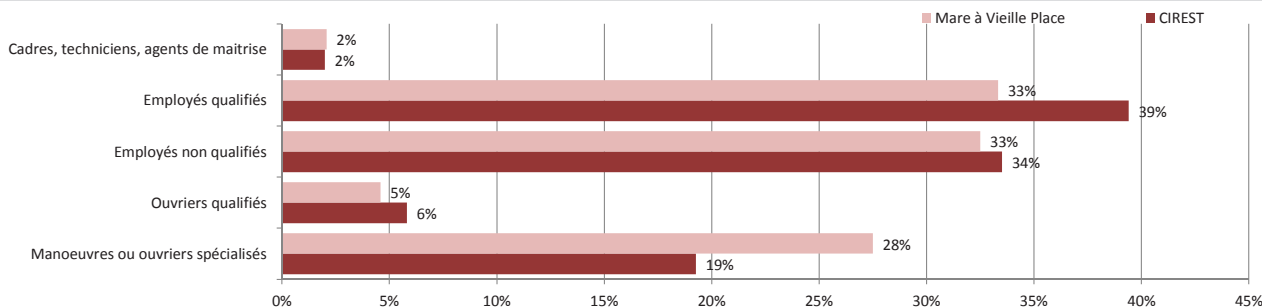


Part des chômeurs hommes **48%**  
Part des chômeurs femmes **53%**

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



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



## REVENUS SOCIAUX ET FISCAUX

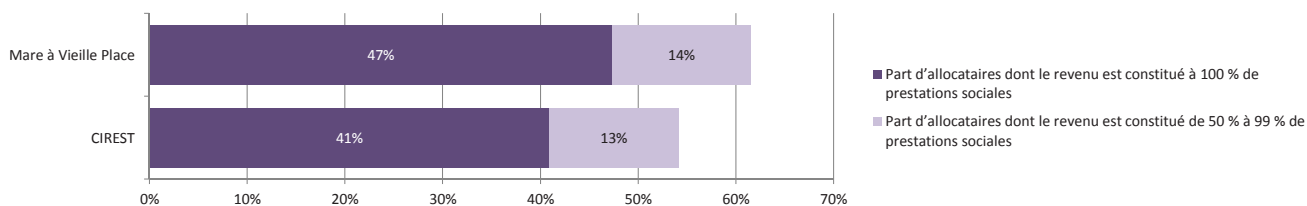
## Minima sociaux

Sources : CAF 2015

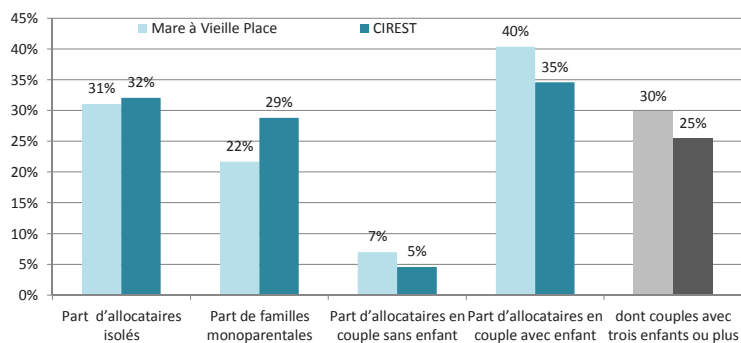
	Mare à Vieille Place	Salazie	CIREST	La Réunion
Nombre d'allocataires	374	2 131	34 424	235 473
Poids du quartier	-	17,6%	1,1%	0,2%
Nombre de personnes couvertes	1 026	5 650	91 542	603 294
Poids du quartier	-	18,2%	1,1%	0,2%

## Caractéristiques des bénéficiaires des prestations légales

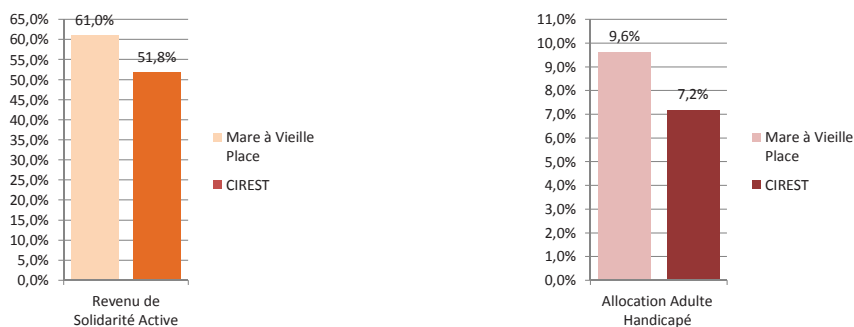
## Répartition des allocataires dont le revenu est constitué à plus de 50% de prestations sociales



## Répartition des allocataires selon la situation familiale



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

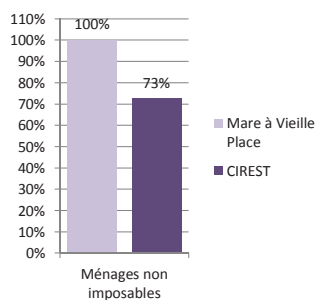


## Revenu

Sources : fichier DGI 2009 et 2011 traitement INSEE

	Mare à Vieille Place	Salazie	CIREST	La Réunion
Revenu moyen par unité de consommation		790 €	1 025 €	1 271 €
	(en 2009)		(en 2011)	

## Part des ménages non imposables

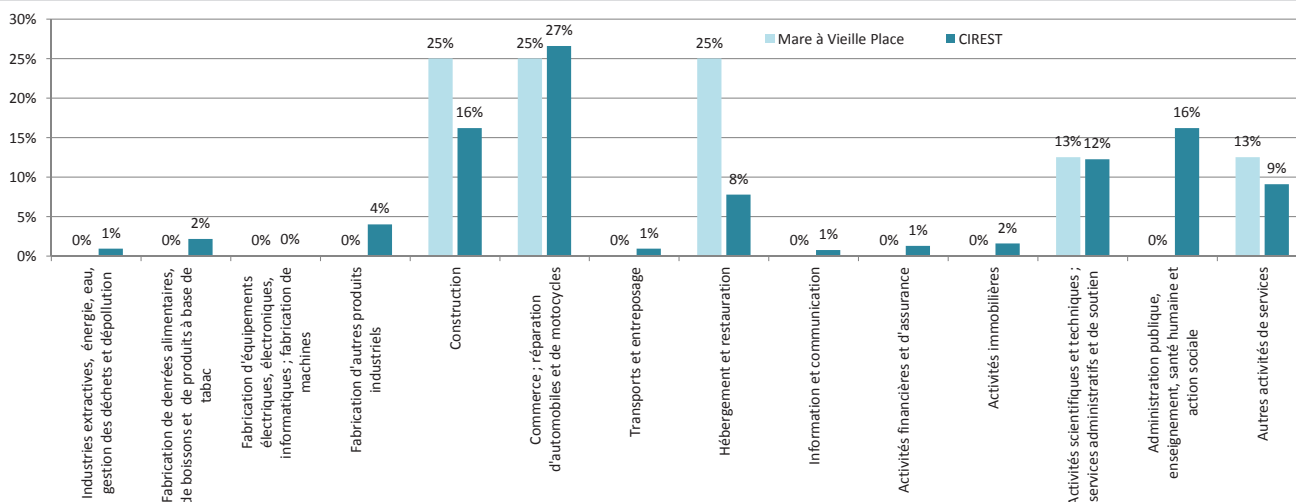


## Créations d'établissements

Source : SIRENE 2013

	Mare à Vieille Place	Salazie	CIREST	La Réunion
<b>Nombre d'établissements créés en 2013</b>	<b>8</b>	53	1 068	9 095
<i>Poids du quartier</i>	-	15,1%	0,7%	0,1%

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

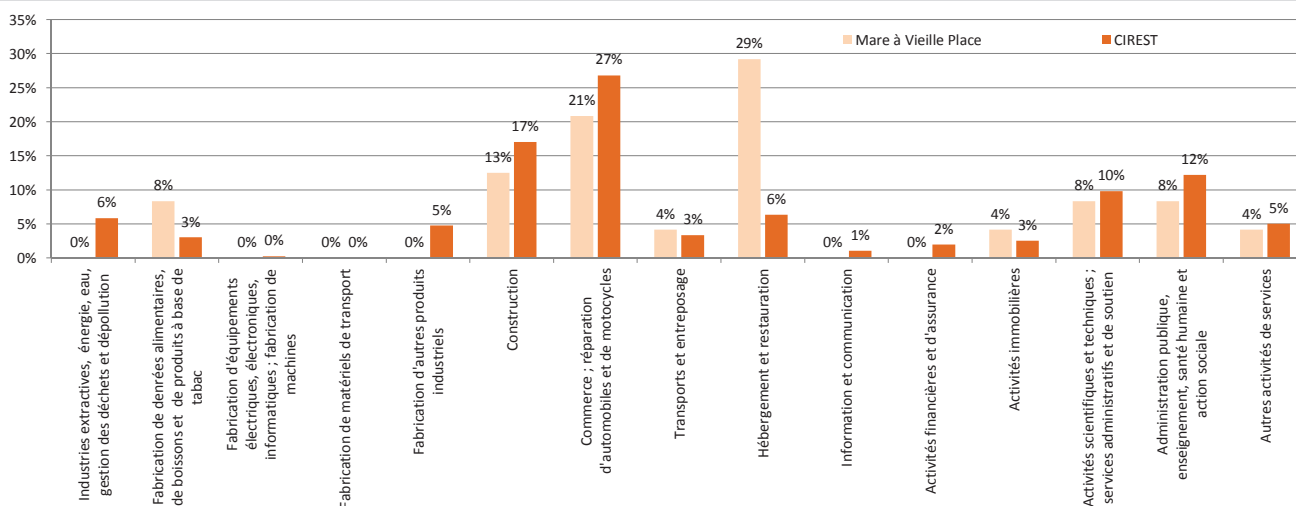


## Stock d'établissements

Source : SIRENE 2013

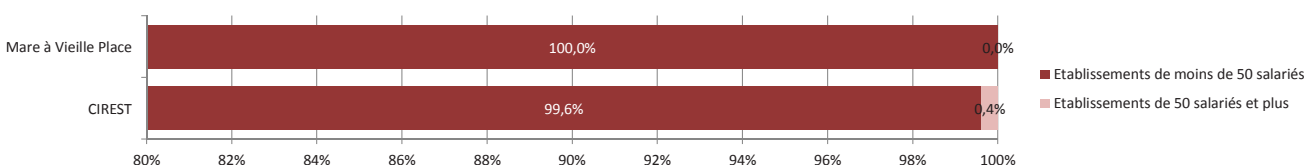
	Mare à Vieille Place	Salazie	CIREST	La Réunion
<b>Nombre d'établissements en 2012</b>	<b>24</b>	256	6 098	50 181
<i>Poids du quartier</i>	-	9,4%	0,4%	0,0%

### Répartition des établissements par secteurs d'activités



### Répartition des établissements par effectif salarié

	Mare à Vieille Place	Salazie	CIREST	La Réunion
<b>Nombre d'établissements de moins de 50 salariés</b>	<b>24</b>	256	6 098	50 181
<b>Nombre d'établissements de 50 salariés et plus</b>	<b>0</b>	9%	0%	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.