

# PORTRAITS 2014 de quartiers



COMMUNAUTE INTERCOMMUNALE  
**DES VILLES SOLIDAIRES**  
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION

commune  
de **CILAOS**



# SOMMAIRE

<u>OBJECTIFS et MÉTHODE</u>	3
<u>GUIDE DE LECTURE</u>	4
<u>FICHE COMMUNES</u>	6
<u>SYNTHÈSE CIVIS (cartes thématiques)</u>	10
<u>FICHES QUARTIER</u>	16
<u>BRAS-SEC</u>	18
<u>CENTRE BOURG / TROIS MARES</u>	26
<u>DIVERS ÎLETS</u>	34
<u>PETER BOTH / PALMISTE ROUGE</u>	42
<u>DESCRIPTIF DES INDICATEURS</u>	49

# OBJECTIF et MÉTHODE

## Objectif :

La CIVIS a confié à l'AGORAH la réalisation de « portraits » pour les 35 quartiers qui composent son territoire, dans le cadre du lancement de son premier PLH-PILHI.

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 du futur PLH-PILHI 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* > *CIVIS* > *communes* (6) > *quartiers* (35)

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**

(*disponibilité partielle*)

(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 CIViS 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 CIViS avec croisement d'indicateurs pertinents.

**Phase 3** : rédaction des commentaires par thématique.

**Phase 4** : formalisation du document final en regroupant les cartes, les fiches communes et quartiers. Chaque commune fait l'objet d'une publication propre.

## Guide de lecture :

Un livret par commune de la CIViS avec un code couleur\*, qui s'articule ainsi :

- A - Le **rappel des objectifs** des « portraits de quartiers », de la méthode utilisée et la présentation du guide de lecture.
- B - La **fiche synthétique** qui compare les 6 communes entre elles sur une sélection d'indicateurs pertinents.
- C - La **synthèse CIViS** en 6 cartes thématiques croisant sur chacune deux ou trois indicateurs.
- D - 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.

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

Un feuillet regroupant la **description des indicateurs utilisés** dans les fiches et analyses est disponible en fin de livret.

## \*Code couleur des livrets CIViS :

Cilaos

Etang-Salé

Les Avirons

Petite Île

Saint-Louis

Saint-Pierre



# FICHE COMMUNES

## COMPARATIVE EN CHIFFRES-CLÉS

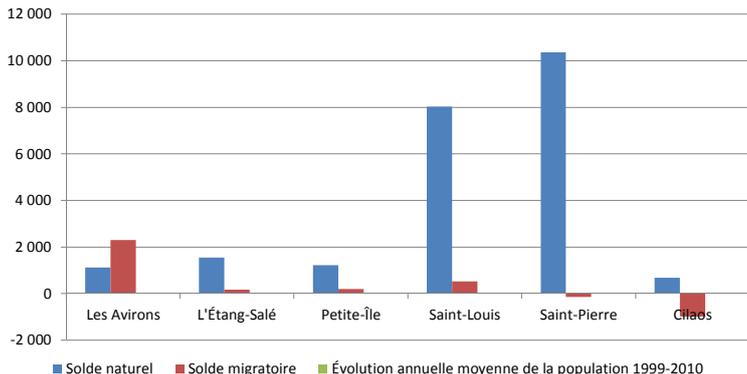
Cette première fiche propose la comparaison des chiffres clés des communes composant la CIViS.

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

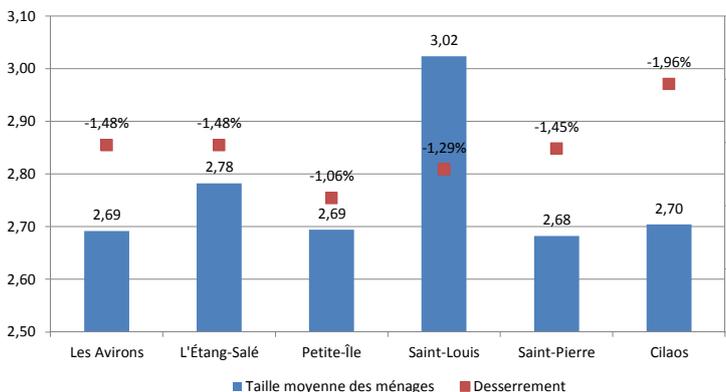
Sources : INSEE RP 1999 et 2010



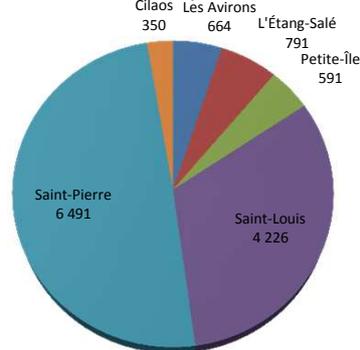
Saint-Louis et Saint-Pierre sont les deux communes qui ont vu leur population le plus augmenter entre 1999 et 2010, notamment grâce à un solde naturel très haut. Les Avirons se démarque avec le solde migratoire le plus élevé de la CIVIS. Cette attractivité résidentielle prononcée est induite par le marché de l'immobilier qui propose ici des prix accessibles. Au contraire, on observe à Cilaos un solde migratoire déficitaire notamment dû à l'éloignement de la commune à son bassin de vie.

## MÉNAGES : taille moyenne et familles monoparentales

Sources : INSEE RP 1999 et 2010

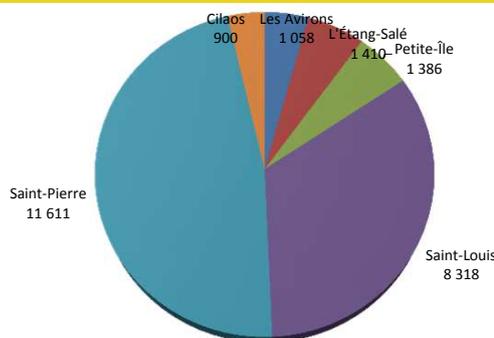
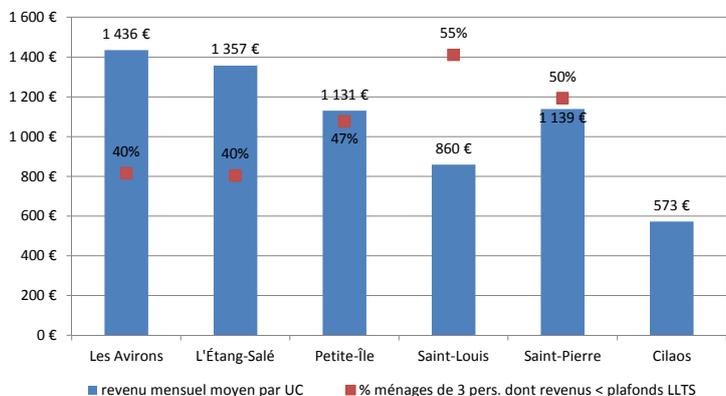


Répartition des familles monoparentales sur la CIVIS



## ÉVOLUTIONS SOCIALES : revenu et allocataires de logements sociaux

Sources : fichier DGI 2009 et 2011 traitement INSEE, CAF 2013

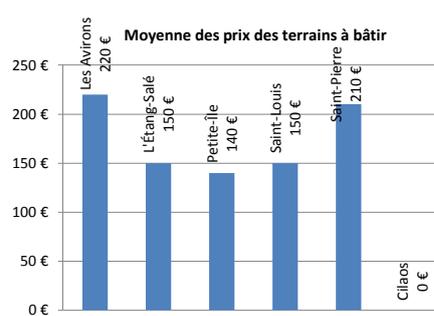
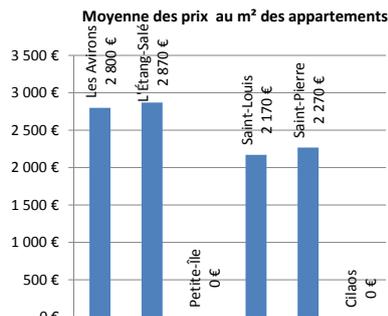
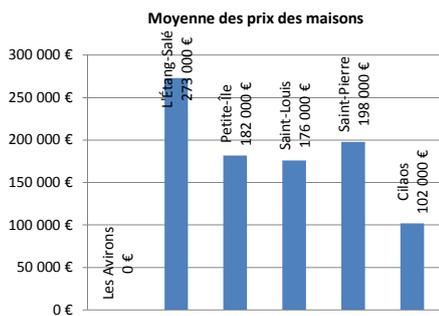


Répartition des allocataires du RSA en 2013

Loyer moyen au m<sup>2</sup> LLS CIVIS : 6,3 €/m<sup>2</sup>  
Loyer moyen au m<sup>2</sup> LLTS CIVIS : 5,1 €/m<sup>2</sup>

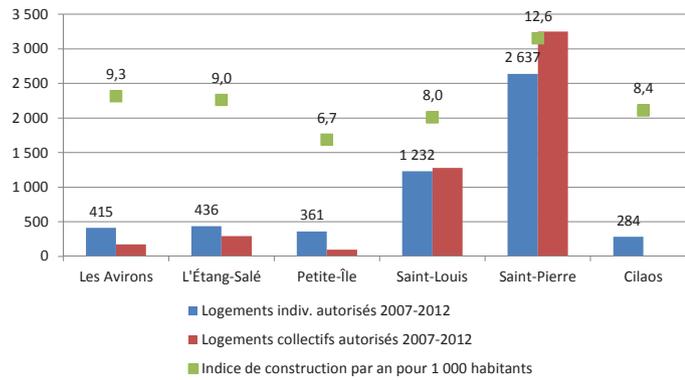
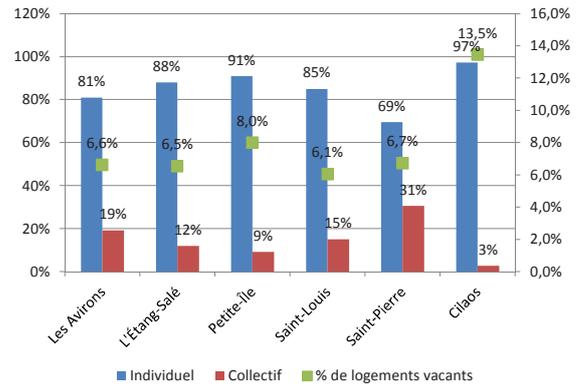
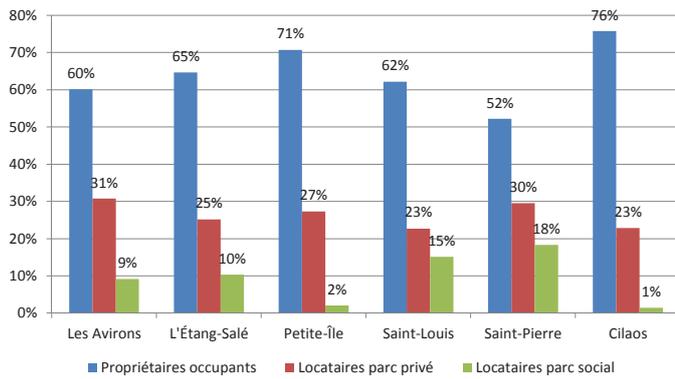
## TENSION DU MARCHÉ

Sources : PERVAL 2012



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

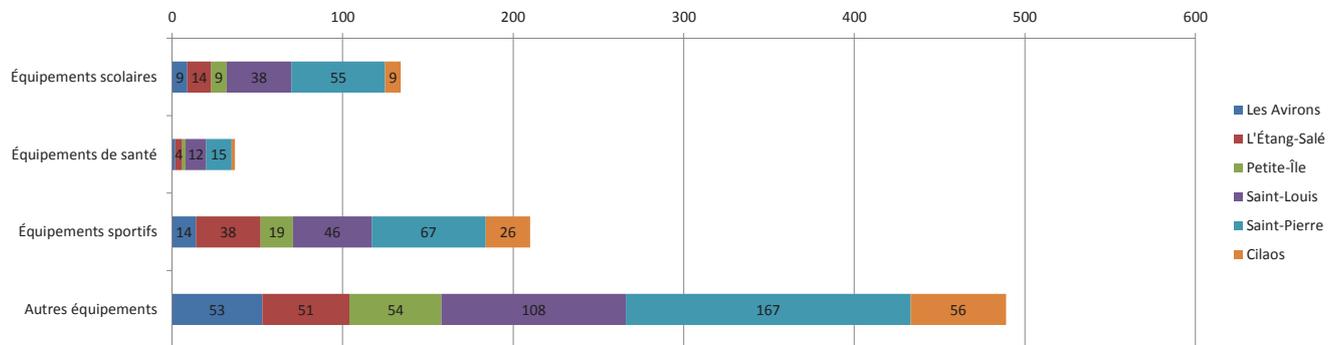
Sources : INSEE RP 2010, EPLS 2010, Sitedel 2007-2012



Indice de construction CIVIS : 10,0

## ÉQUIPEMENTS

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





# SYNTHÈSE CIVIS

## CARTES THÉMATIQUES

Les six cartes thématiques présentées dans cette partie reprennent les valeurs des indicateurs clés de l'ensemble des 35 quartiers de la CIVIS. 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 : le littoral, les mi-pentes et les hauts de la CIVIS indiquant ainsi l'évolution des quartiers au fil du temps.

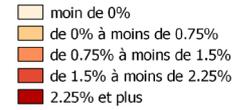
Ces cartes, qui seront annualisées, seront un outil pertinent pour le suivi des impacts du futur PLH de la CIVIS.

# 1

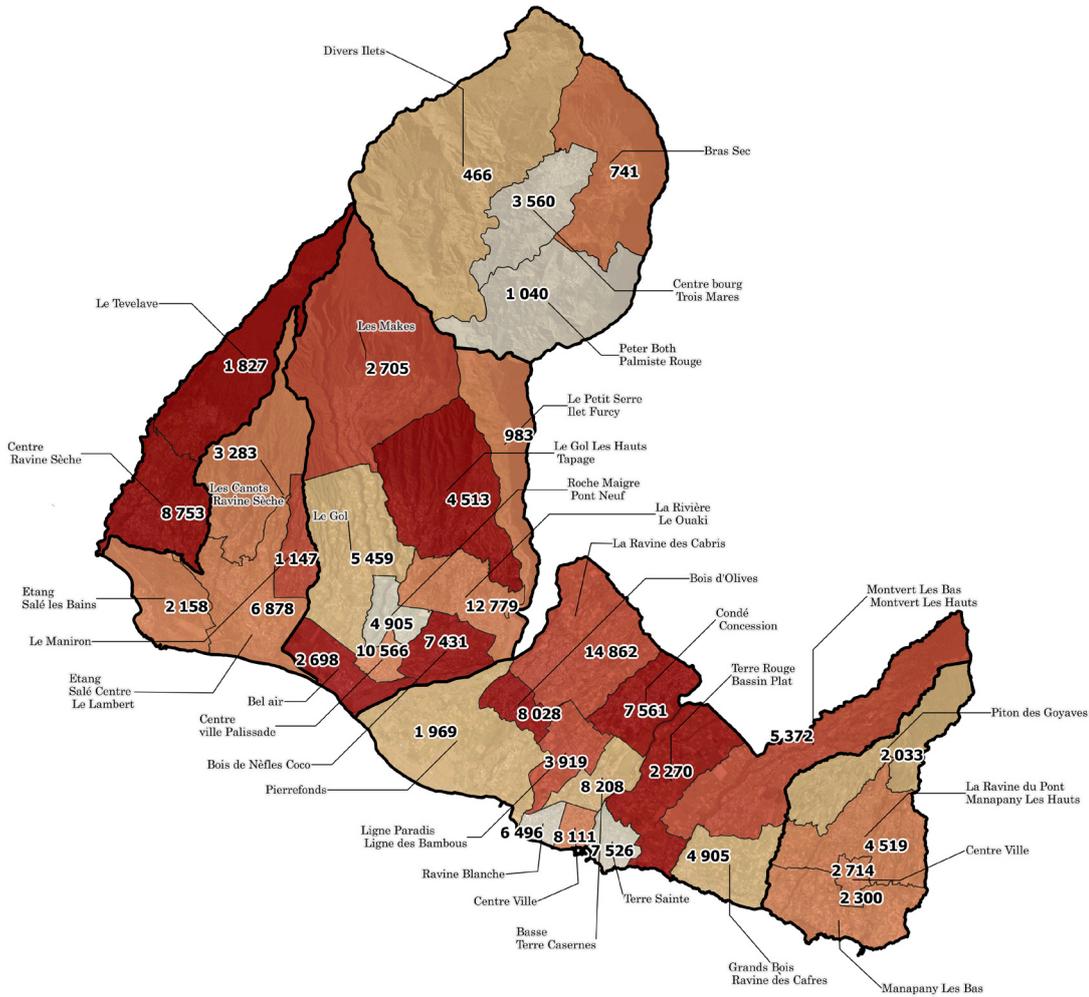
## Population et croissance démographique

( cf. Commentaire ci-contre )

### Taux de croissance annuel moyen de la population entre 1999 et 2010



8888 Nb d'habitants par quartier

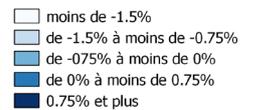


# 2

## Taille des ménages et leur évolution

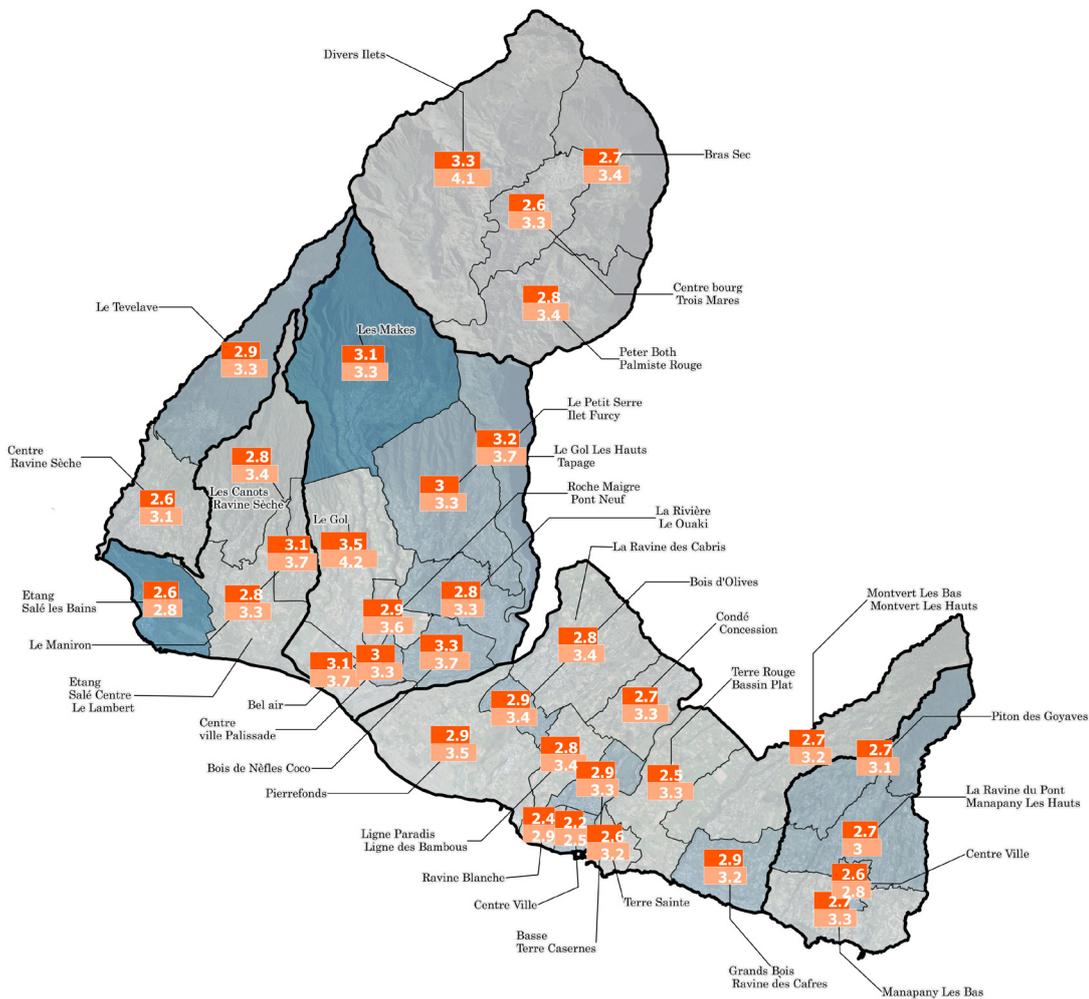
( cf. Commentaire ci-contre )

### Desserrment des menages entre 1999 et 2010



### Taille moyenne des ménages en 1999 et 2010

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

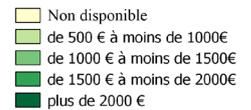


### 3

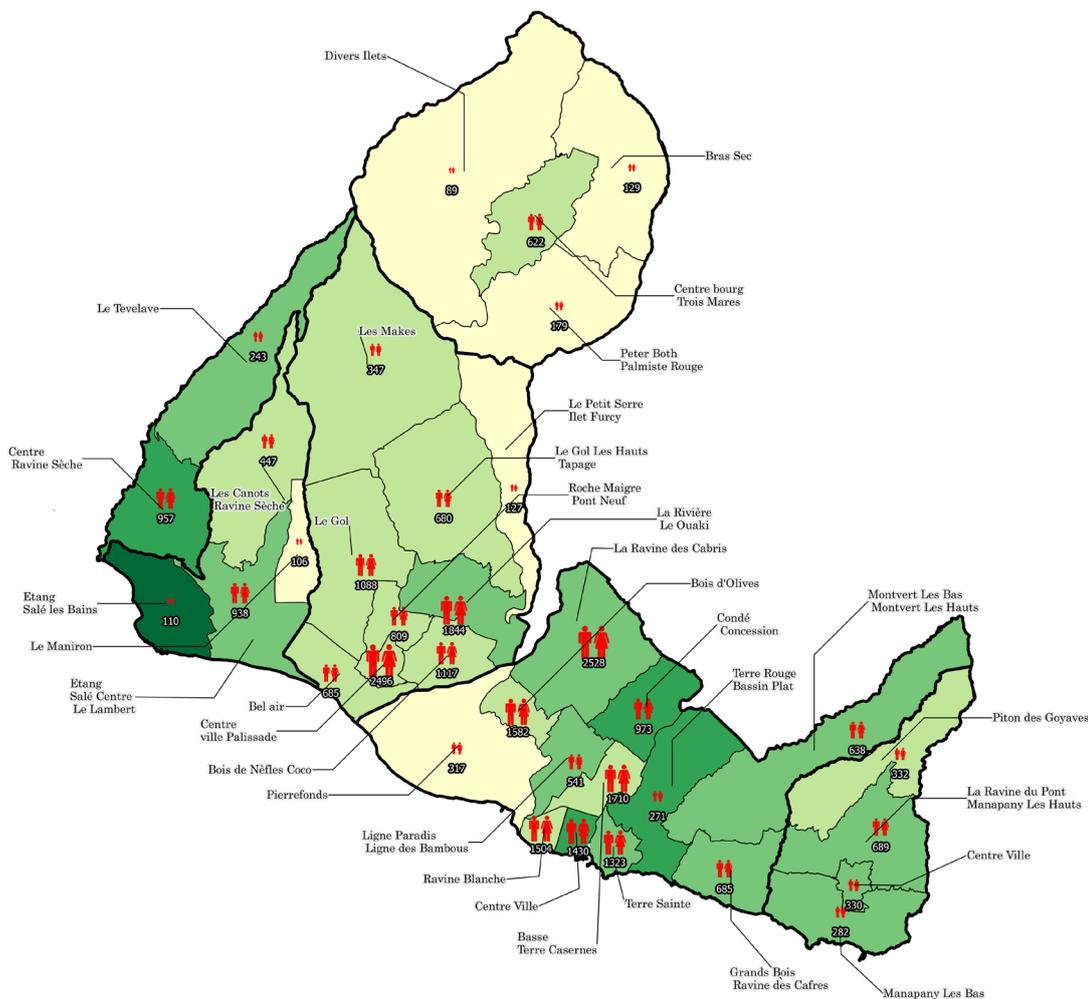
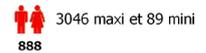
## Revenus et Minimas Sociaux

( cf. Commentaire ci-dessous )

### Revenu mensuel moyen par unité de consommation



### Nb d'allocataires minima sociaux



1:120 000

Sources : INSEE RP 2010, IGN, AGORAH  
Réalisation : AGORAH/PR/LL/SL, Mars 2014

### 1

## Population et croissance démographique

5 quartiers de la CIVIS (2 à Cilaos, 1 à Saint-Louis, 2 à Saint-Pierre) ont perdu des habitants sur la période 1999-2010. 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 (différence entre le nombre de naissances et de décès) n'est pas assez important pour compenser cette perte.

Au niveau du territoire de la CIVIS la croissance est, de manière générale, plus importante dans les mi-pentes que sur le littoral. Ainsi, les quartiers situés dans les mi-pentes qui proposent des prix de l'immobilier restant abordables captent les ménages moyens.

Toutefois, six des dix quartiers situés sur le littoral continuent à voir leur population augmenter, dont deux, Bel Air à Saint-Louis et Terre Rouge – Bassin Plat à Saint-Pierre se démarquent avec plus de 2,25% de croissance annuelle moyenne entre 1999 et 2010.

### 2

## Taille des ménages et leur évolution

Le littoral et les zones les plus denses de la CIVIS concentrent la plus forte proportion de petits ménages. Ceci s'explique par la présence d'un parc collectif plus important sur ces secteurs, proposant moins de grandes typologies de logements que dans un parc de maisons individuelles. Certaines zones reculées ou concentrant une population plus vieillissante présentent également une forte proportion de petits ménages. Le desserrement (baisse de la taille moyenne des ménages) élevé des ménages (valeurs les plus négatives) peut s'expliquer de trois façons :

- Quand le phénomène de décohabitation est important (enfants qui partent du domicile familial pour s'installer),
- 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 de ménages augmenter depuis 1999. Cela peut s'expliquer soit par l'augmentation de la taille des ménages déjà présents, mais aussi par l'arrivée de familles plus nombreuses venues s'installer dans ces quartiers pour trouver un logement plus grand ou encore par un phénomène de décohabitation moins marqué encouragé par la qualité du cadre de vie du quartier.

### 3

## Revenus et Minimas Sociaux

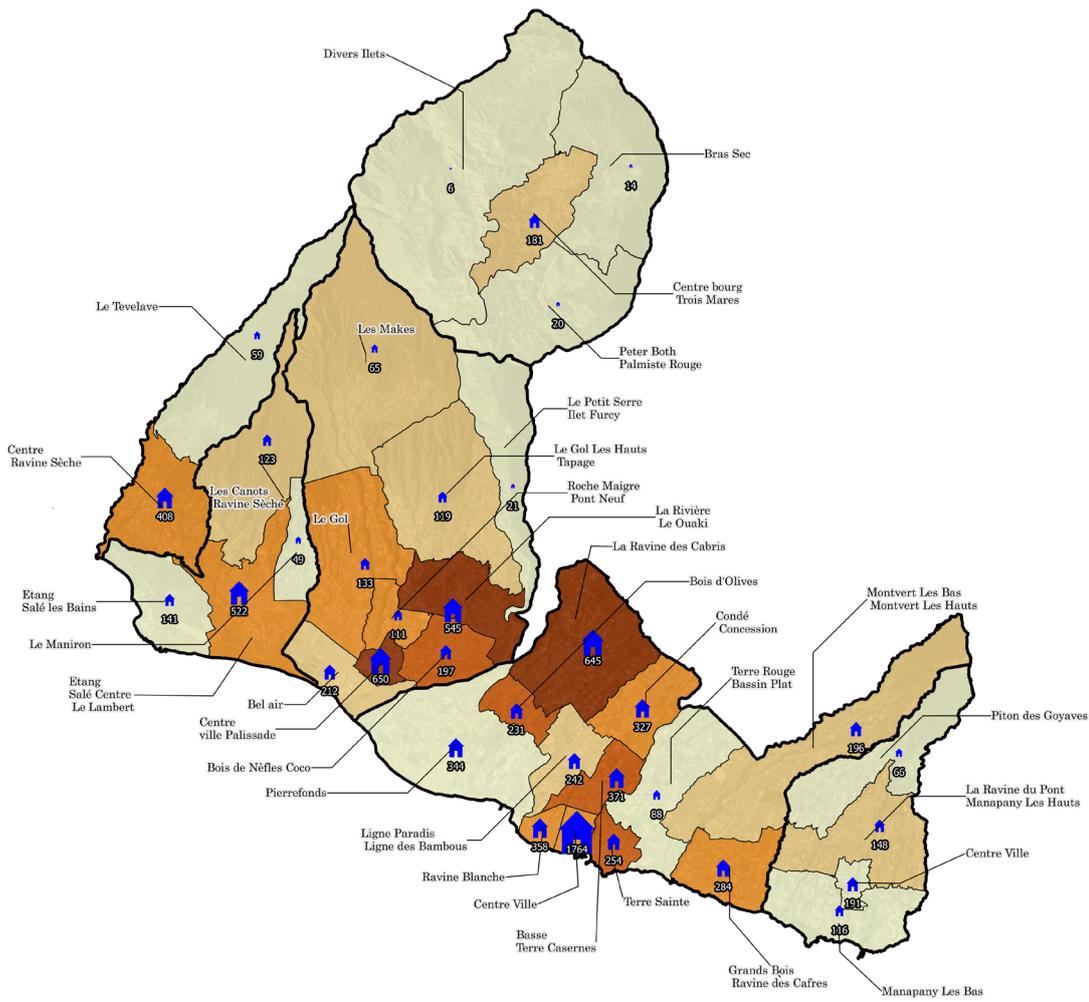
Globalement, cette carte fait apparaître trois catégories de communes :

- Les Avirons et l'Etang-Salé, regroupant les revenus moyens les plus élevés ;
- Petite-Île et Saint-Pierre, où le revenu moyen reste au-dessus du seuil de pauvreté, bien que Saint-Pierre représente à elle seule près de la moitié des allocataires de la CIVIS, permettant de supposer une mixité sociale ;
- Cilaos et Saint-Louis, avec une moyenne de revenu très faible, suggérant une population précaire et un chômage important.

A l'échelle des quartiers, sur les 35 que compte la CIVIS, seuls cinq, situés sur le littoral et les mi-pentes, accueillent une population dont les revenus moyens sont supérieurs à 1 500€ :

- Centre – Ravine Sèche aux Avirons ;
- L'Etang Salé les Bains ;
- Centre-Ville de Saint-Pierre ;
- Condé Concession ;
- Terre Rouge – Bassin Plat.

Ainsi, pour les autres quartiers, la moyenne de revenu ne dépasse jamais le seuil des 1 500€. Ce phénomène est d'autant plus marqué sur Cilaos et Saint-Louis, où seul le quartier La Rivière – Le Ouaki atteint une moyenne de revenu de 1 000€ par unité de consommation.

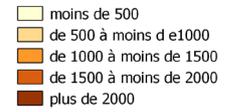


4

## Activité, Chômage

( cf. Commentaire ci-contre )

### Demandeurs d'emplois en fin de mois (catégorie A, B et C) en 2012

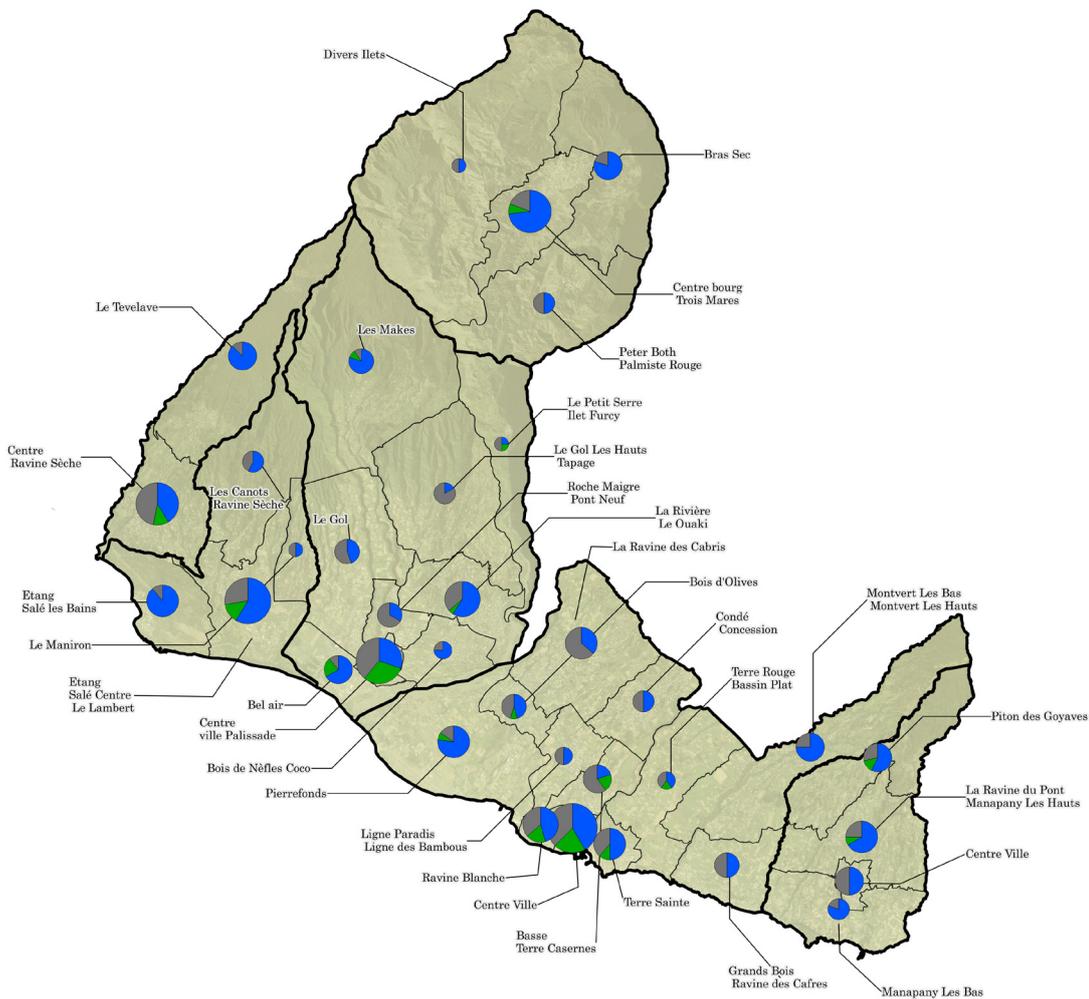


### Nb d'établissements en 2012



1:120 000

Sources : INSEE RP 2010, IGN, AGORAH  
Réalisation : AGORAH/PR/LL/SL, Mars 2014



5

## Equipement public, scolaire, de santé et sportif

( cf. Commentaire ci-contre )

### Nombre d'équipements

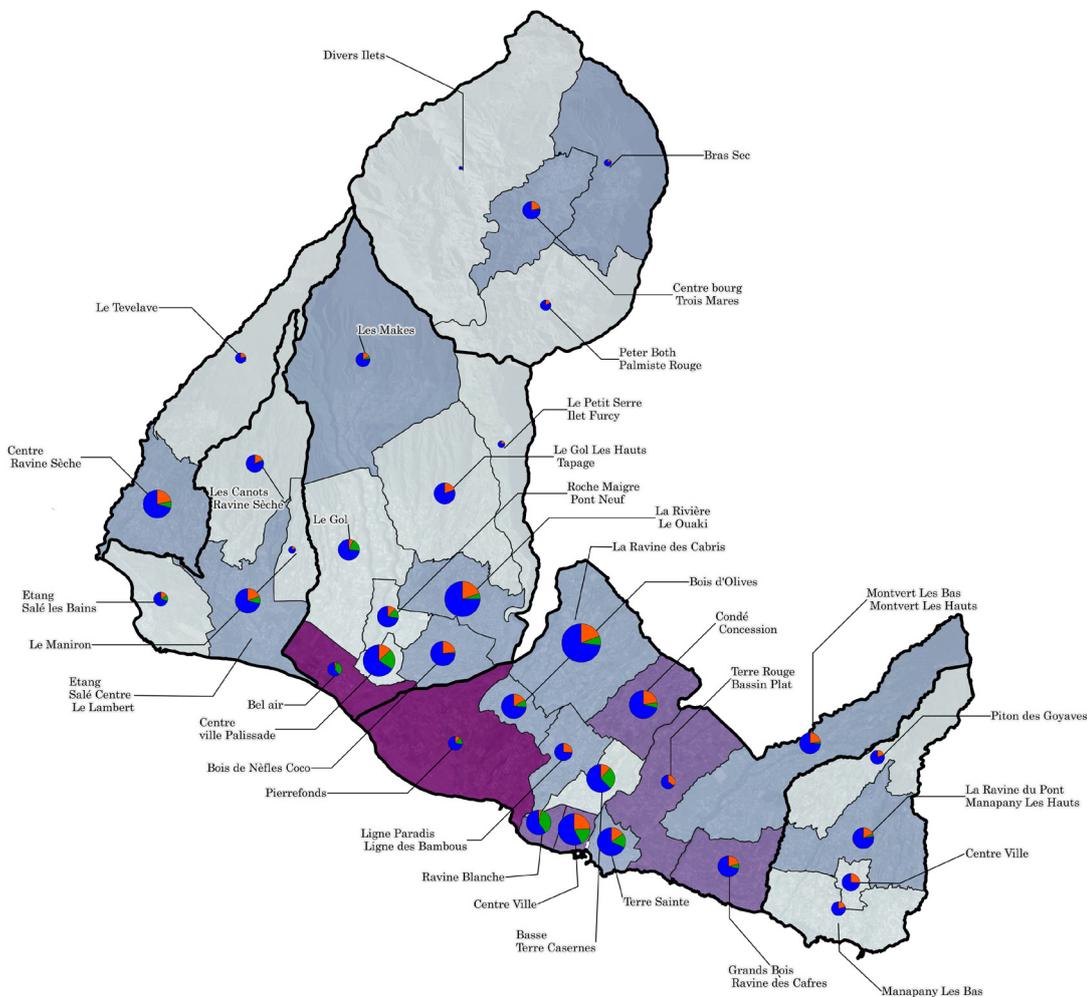


### Type d'équipements



1:120 000

Sources : INSEE RP 2010, IGN, AGORAH  
Réalisation : AGORAH/PR/LL/SL, Mars 2014

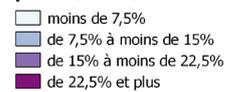


## 6

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

( cf. Commentaire ci-dessous )

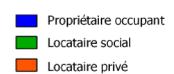
#### Indice de construction par an pour 1000hab. entre 2007 et 2012



#### Nombre de résidences principales



#### Type d'occupant



1:120 000

Sources : INSEE RP 2010, IGN, AGORAH  
Réalisation : AGORAH/PR/LL/SL, Mars 2014

## 4

### Activité, Chômage

Les établissements se concentrent principalement sur les villes de Saint-Pierre et Saint-Louis. En effet, ces villes accueillent plus de 75% des établissements de la CIVIS. Plus particulièrement, le Centre-Ville de Saint-Pierre constitue un poids très important des établissements du territoire, puisqu'il en héberge la plus grande part, soit près de 20%.

Concernant le chômage, le nombre de demandeurs d'emplois est important sur l'ensemble de la CIVIS et plus particulièrement sur les mi-pentes. Toutefois les futures zones d'activité (Pierrefonds...) laissent espérer l'apport et la création de nouveaux emplois pour la population locale.

On constate une corrélation entre un volume important d'établissements et une forte présence de demandeurs d'emploi, principalement sur les quartiers des mi-pentes. 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.

Remarque : Cette carte présente le nombre d'établissements, mais ne prend pas en compte l'emploi.

## 5

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

Cette cartographie permet de clairement faire apparaître les disparités de répartition et de volume des équipements publics sur le territoire de la CIVIS. Ainsi, les équipements publics sont largement implantés dans les centres et les bas des différentes communes. Les équipements sportifs et culturels sont les plus présents et donc ceux qui couvrent une plus large part de la population, viennent ensuite les équipements scolaires puis les équipements de santé.

Remarque : cette carte représente un nombre d'équipements, elle ne prend pas en compte leurs capacités d'accueil.

## 6

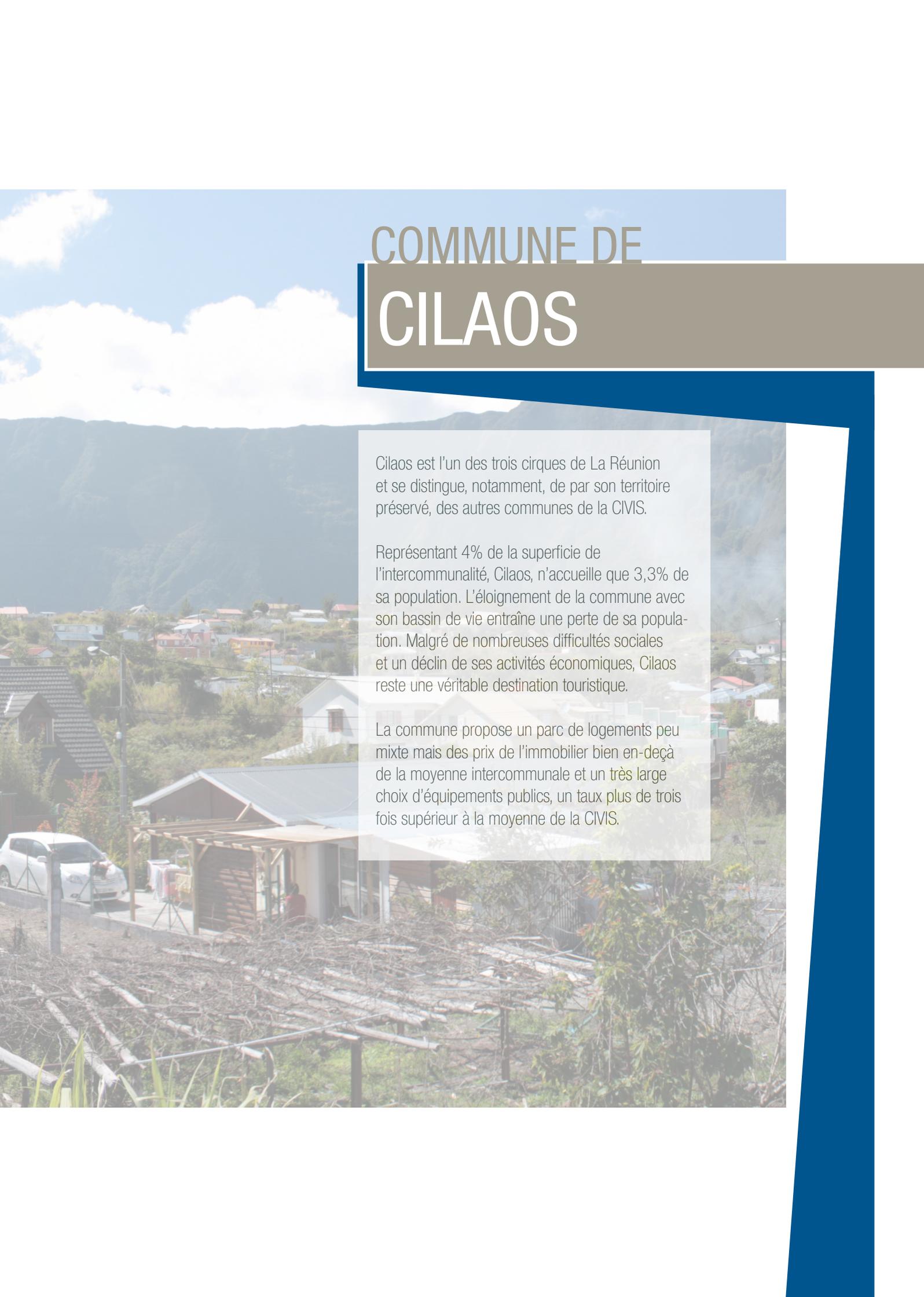
### Logement : Indice de construction et statut d'occupation

Les dynamiques de construction sont plus importantes au centre du territoire de la CIVIS, et plus spécifiquement à Saint-Pierre et Saint-Louis. Les quartiers de Pierrefonds à Saint-Pierre et de Bel Air à Saint-Louis sont les zones où les permis de construire autorisés pour 1000 habitants ont été les plus nombreux.

En ce qui concerne les statuts d'occupation, les logements locatifs sociaux sont également plus présents au cœur du territoire de la CIVIS notamment à Saint-Pierre et Saint-Louis. Sur les autres communes, ce parc locatif social est plus implanté dans les centres villes. Les locataires du parc privé sont également plus nombreux dans les centres urbains que dans les écarts.

Enfin, cette carte met en exergue la grande proportion de propriétaires occupants sur l'ensemble du territoire de la CIVIS et notamment dans les mi-pentes et les Hauts.





# COMMUNE DE CILAOS

Cilaos est l'un des trois cirques de La Réunion et se distingue, notamment, de par son territoire préservé, des autres communes de la CIVIS.

Représentant 4% de la superficie de l'intercommunalité, Cilaos, n'accueille que 3,3% de sa population. L'éloignement de la commune avec son bassin de vie entraîne une perte de sa population. Malgré de nombreuses difficultés sociales et un déclin de ses activités économiques, Cilaos reste une véritable destination touristique.

La commune propose un parc de logements peu mixte mais des prix de l'immobilier bien en-deçà de la moyenne intercommunale et un très large choix d'équipements publics, un taux plus de trois fois supérieur à la moyenne de la CIVIS.



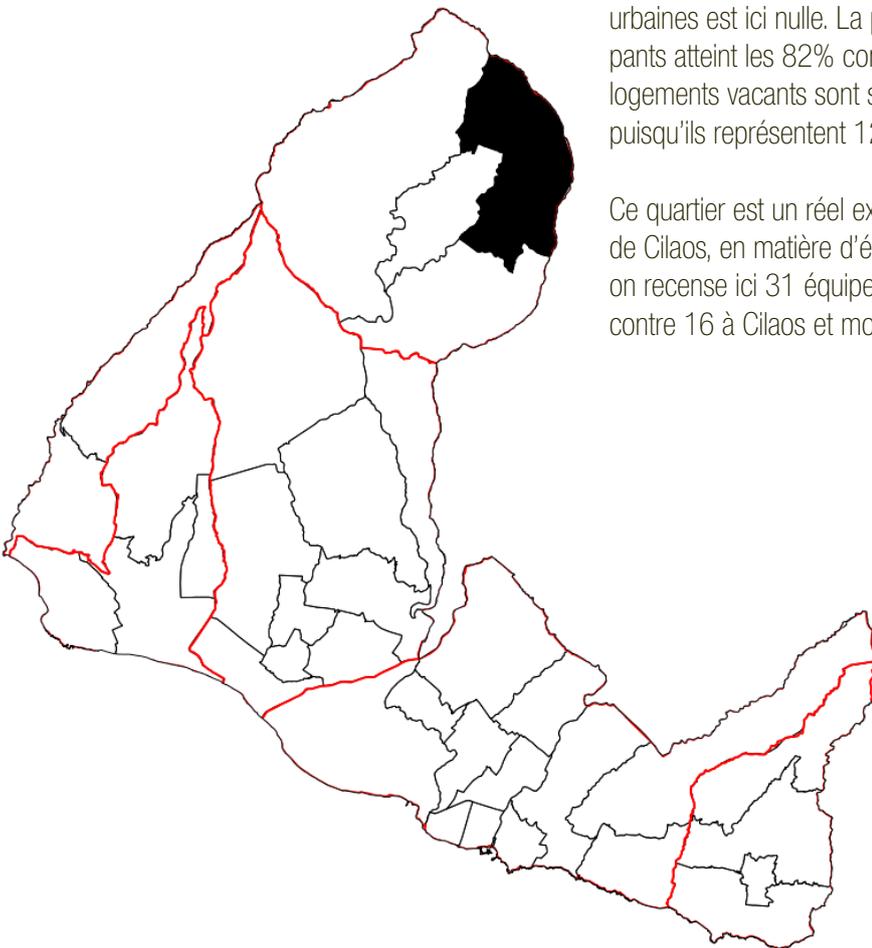
## QUARTIER

# BRAS-SEC

Bras-Sec s'étend sur plus de 20% du territoire communal mais ne regroupe que 12% de sa population. Contrairement au reste de la commune, ce quartier a vu sa population augmenter entre 1999 et 2010 de 1,21% par an.

A Bras-Sec, la part des 75 ans et plus, la taille moyenne des ménages ainsi que la part des familles monoparentales sont moins importantes que sur la commune. Avec 100% de maisons individuelles, la diversité des formes urbaines est ici nulle. La part des propriétaires occupants atteint les 82% contre 52,4% à La Réunion. Les logements vacants sont surreprésentés dans ce quartier puisqu'ils représentent 12,3%.

Ce quartier est un réel exemple, tout comme la ville de Cilaos, en matière d'équipements publics. En effet, on recense ici 31 équipements pour 1 000 habitants contre 16 à Cilaos et moins de 5 à La Réunion.



# Bras Sec

## CONTEXTE ET PROBLÉMATIQUES DU PLH

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



## GÉNÉRALITES

Sources : INSEE RP 2010, IGN BD TOPO, Tache urbaine 2011

	Bras Sec	Cilaos	CIVIS	La Réunion
Superficie en km <sup>2</sup>	18	84	378	2 503
Poids de la tache urbaine 2011	3%	4%	17%	11%
Densité de population/km <sup>2</sup> sur la tache urbaine 2011	1 485	1 738	2 668	2 857

## POPULATION

Source : INSEE RP 2010

	Bras Sec	Cilaos	CIVIS	La Réunion
<b>Population 2010</b>	741	5 807	172 686	821 137
<i>Taux d'évolution annuel de la population 1999-2010</i>	1,21%	-0,47%	1,43%	1,38%
<i>Taux de croissance naturel 1999-2010</i>	n.d	1,02%	1,31%	1,39%
<i>Taux de croissance migratoire 1999-2010</i>	n.d	-1,49%	0,12%	-0,01%
<b>Indice de jeunesse 1999</b>	2,91	3,25	3,33	3,61
<b>Indice de jeunesse 2010</b>	2,28	2,00	2,58	2,75
<b>% des 75 ans et plus en 2010</b>	4,61%	4,91%	3,55%	3,40%
<i>Taux d'évolution annuel des 75 ans et plus 1999-2010</i>	9,18%	4,81%	3,07%	3,28%
<b>Ménages en 2010</b>	282	2 148	61 456	290 229
<i>Taux d'évolution annuel des ménages 1999-2010</i>	3,65%	1,54%	2,86%	2,76%
<b>Taille moyenne des ménages 2010</b>	2,65	2,70	2,79	2,80
<b>Desserrement des ménages 1999-2010</b>	-2,28%	-1,96%	-1,40%	-1,36%
<b>% de familles monoparentales en 2010</b>	19,6%	22,2%	28,2%	28,8%
<i>Taux d'évolution annuel des familles monoparentales 1999-2010</i>	3,91%	0,68%	4,72%	4,69%

## ÉVOLUTIONS SOCIALES

Sources : fichier DGI 2009 et 2011 traitement INSEE, CAF 2013

	Bras Sec	Cilaos	CIVIS	La Réunion
<b>Revenu mensuel moyen par Unité de Consommation (UC) en 2009</b>	n.d	573 €	1 074 €	1 205 €
<b>% ménages de 3 pers. dont revenus &lt; plafonds LLTS en 2011</b>	n.d	n.d	49,8%	47,0%
<b>Nombre d'allocataires du RSA en 2013</b>	114	900	24 683	109 111

Bras-Sec s'étend sur plus de 21 km<sup>2</sup> mais seulement 3% de sa superficie est urbanisée (tache urbaine 2011), sa densité de population est donc beaucoup moins élevée qu'à Cilaos. Le quartier ne regroupe que 12% de la population Cilaossienne, pourtant celle-ci a augmentée de plus de 1,2% par an entre 1999 et 2010. Même si l'indice de jeunesse est en baisse depuis 1999, il reste au-dessus de la moyenne de la commune avec 2,28. Le taux des 75 ans et plus a augmenté de près de 10% entre les deux périodes ce qui montre un certain vieillissement de la population de ce quartier. A Bras-Sec, la taille des ménages est dans la moyenne alors que le nombre de familles monoparentales est élevé et en croissance depuis 1999, le desserrement des ménages entre 1999 et 2010 est quant à lui assez haut. Plus de 15% des habitants du quartier sont allocataires du RSA.

## HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

Sources : INSEE RP 2010, EPLS 2010, Sitadel 2010-2012

	Bras Sec	Cilaos	CIVIS	La Réunion
<b>Logements 2010</b>	347	2 691	67 315	321 267
% de maisons en 2010	100,0%	97,2%	78,6%	70,4%
% d'appartements en 2010	0,0%	2,8%	21,4%	29,6%
% de propriétaires occupants en 2010	82,0%	75,7%	58,6%	52,4%
<b>Nombre de logements sociaux source RPLS 2010</b>	0	31	8 891	53 718
% de logements sociaux en 2010	0,0%	1,4%	14,5%	18,5%
% des logements vacants en 2010	12,3%	13,5%	6,9%	7,6%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2010	94%	77%	14%	26%
<b>Logements autorisés (géolocalisés) sur 2010-2012</b>	23	140	5 170	24 059
% logements individuels autorisés 2010-2012	100%	100%	50%	45%
% logements collectifs autorisés 2010-2012	0%	0%	45%	54%
% logements en résidence autorisés 2010-2012	0%	0%	2%	1%
<b>Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2010-2012</b>	10,3	8,0	10,0	9,8

## TENSION DU MARCHÉ

Sources : PERVAL 2012, OLR 2013

	Bras Sec	Cilaos	CIVIS	La Réunion
<b>Prix de l'immobilier - Niveau de loyers</b>				
Moyenne des prix des maisons en 2012	n.d	102 000 €	194 000 €	206 000 €
Moyenne des prix au m <sup>2</sup> des appartements en 2012	n.d	n.d	2 400 €	2 930 €
Moyenne des prix au m <sup>2</sup> des terrains à bâtir en 2012	n.d	n.d	180 €	170 €
Moyenne des loyers privés au m <sup>2</sup> en 2013	n.d	n.d	n.d	n.d

\* L'observatoire des loyers privés de 2013 a été réalisé uniquement sur Saint-Denis et Sainte-Marie.

Tout comme à Peter Both – Palmiste Rouge, il n'y a pas ici de mixité fonctionnelle puisque l'intégralité des logements sont des maisons individuelles. Près de 13% des logements de la commune sont situés dans ce quartier où 82% des habitants sont des propriétaires occupants. 23 logements ont été autorisés en 2012 et tous étaient individuels. Au niveau des logements vacants, ceux-ci représentent 12,3% du parc et ils sont en forte hausse depuis 1999, +94%. Entre 2010 et 2012, 10,3 logements ont été construits en moyenne par an pour 1 000 habitants. Aucune moyenne de prix n'a pu être calculée en raison d'un nombre insuffisant de références sur l'année 2012.

## ACTIVITÉ - EMPLOI

Sources : Pôle Emploi 2012, CLAP 2012

	Bras Sec	Cilaos	CIVIS	La Réunion
<b>Stock d'établissements au 31/12/2011</b>	14	221	9 201	44 485
<b>Créations d'établissements en 2012</b>	6	38	1 950	8 527
<b>Nombre d'emplois sur le territoire en 2010</b>	Données à obtenir auprès de la Maison de l'Emploi du Grand Sud Réunion.			
<b>% d'évolution de l'emploi 1999-2010</b>				
<b>Indice de concentration de l'emploi en 2010</b>				
<b>Demandeurs d'emploi en fin de mois A, B et C en 2012</b>	200	1 497	35 262	147 195

## ÉQUIPEMENTS

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

	Bras Sec	Cilaos	CIVIS	La Réunion
<b>Nombre d'équipements total en 2014</b>	23	93	870	4 057
<i>dont tous les équipements scolaires</i>	1	9	134	661
<i>dont tous les équipements de santé</i>	0	2	37	207
<i>dont tous les équipements sportifs</i>	4	26	210	957
<b>Nombre d'équipements 2014 pour 1 000 habitants</b>	31,0	16,0	5,0	4,9

6% des établissements de la commune sont situés à Bras-Sec mais la dynamique de création est soutenue. Près de 27% des habitants du quartier sont demandeurs d'emploi contre plus de 25% à Cilaos. Avec 23 équipements, soit plus d'un quart des équipements publics communaux, ce quartier est particulièrement bien pourvu. En effet, il offre 31 équipements pour 1000 habitants contre moins de 5 en moyenne à La Réunion. 4 des 26 équipements sportifs de la commune sont notamment recensés dans ce quartier.

CAHIER

DÉTAILLÉ

## HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

Sources : INSEE RP 2010, Sitadel 2010-2012, EPLS 2010, OLR 2013 (références des agences immobilières)

## Parc de logements 2010

Bras Sec

Type de construction et statut d'occupation

	% de maisons en 2010	100,0%
	% d'appartements en 2010	0,0%
	% de propriétaires occupants en 2010	82,0%

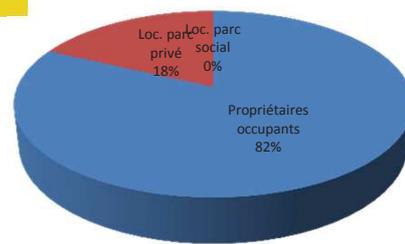
Logements vacants et logements de fortune

	Nombre de logements vacants en 2010	43
	% des logements vacants en 2010	12,3%
	Taux d'évolution des logements vacants 1999-2010	94%
	Nombre de logements de fortune en 2010	0
	% des logements de fortune en 2010	0,0%

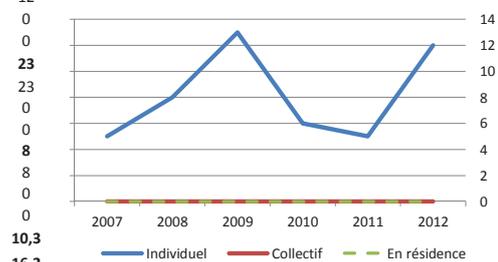
Dynamiques de construction

	Logements autorisés 2012	12
	dont logements individuels autorisés 2012	12
	dont logements collectifs autorisés 2012	0
	dont logements en résidence autorisés 2012	0
	Logements autorisés 2010-2012	23
	dont logements individuels autorisés 2010-2012	23
	dont logements collectifs autorisés 2010-2012	0
	dont logements en résidence autorisés 2010-2012	0
	Moyenne annuelle Logements autorisés sur 2010-2012	8
	dont logements individuels	8
	dont logements collectifs	0
	dont logements en résidence	0
	Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2010-2012	10,3
	Indice de construction pour 1 000 habitants en 2012	16,2

## Statut d'occupation



## Logements autorisés 2007-2012

Le parc locatif privé - niveau de loyers

	Nombre de logements locatifs privés en 2010	49
	Part des logements locatifs privé au sein du parc privé en 2010	18%
	Niveau de loyers	
	Moyenne des loyers au m <sup>2</sup> des maisons en 2013	n.d
	Moyenne des loyers au m <sup>2</sup> des appartements en 2013	n.d
	Moyenne des loyers privés au m <sup>2</sup> en 2013	n.d

Ce quartier ne propose aucun logement collectif à la population mais ne compte pas non plus de logement de fortune. Le taux d'évolution des logements vacants atteint les 94%. 18% des habitants de ce quartier sont locataires de logements privés. L'indice de construction en 2012 est assez élevé en comparaison avec la moyenne faite entre 2010 et 2012 puisqu'il s'élève à 16,2 logements pour 1 000 habitants.

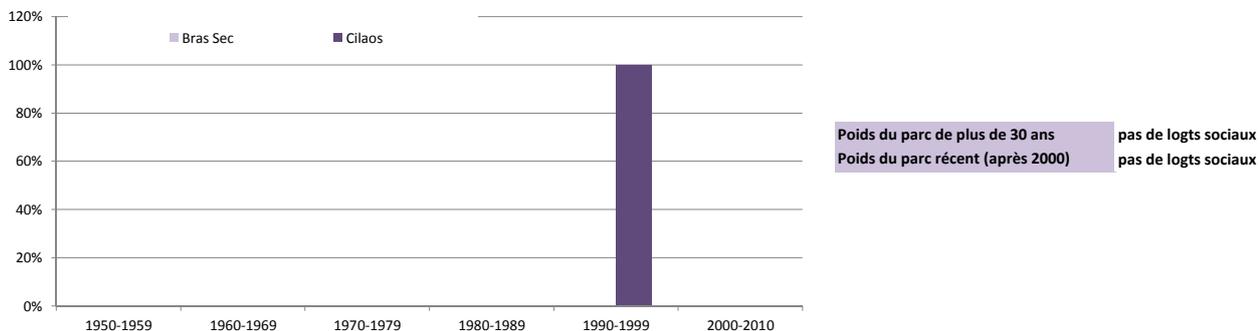
## Parc locatif social au 1er janvier 2010

Bras Sec

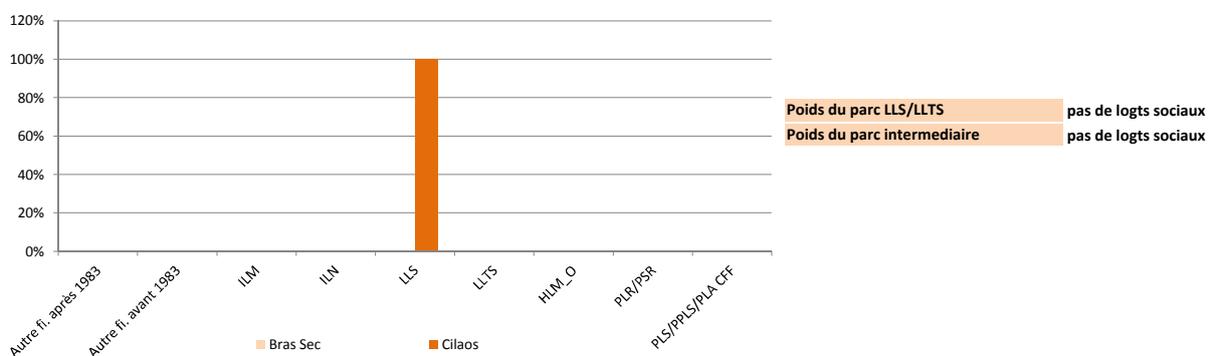
Nombre de logements sociaux	0
% de logements locatifs sociaux	0,0%
Nombre de logements sociaux pour 1 000 habitants	0

### Caractéristiques du parc

#### Ancienneté du Parc



#### Composition du parc



Pas de logements locatifs sociaux.

## AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

### Tissu urbain

Sources : INSEE RP 2010, IGN BD TOPO, Tache urbaine 2011

#### Zones urbanisées et niveau de densité

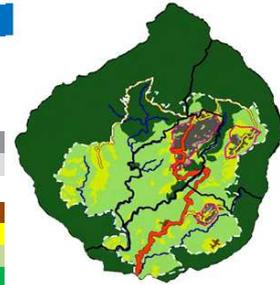
	Bras Sec	Cilaos
Superficie en ha	1 754	8 425
Tache urbaine 2011 en ha	50	334
% de la tache urbaine 2011	3%	4%
Densité de population/ha sur la tache urbaine 2011	14,9	17,4
Densité de logements/ha sur la tache urbaine 2011	7,0	8,1

### 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	Type d'espaces du SAR
42 ha	Espaces urbains à densifier
7 ha	Espaces d'urbanisation prioritaire
0 ha	Territoires ruraux habités
1705 ha	Espaces agricoles
	Espaces de continuités écologiques
	Coupures d'urbanisation



#### Autres espaces du SAR

### Équipements

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

	Bras Sec	en % de Cilaos
<b>Nombre d'équipements 2014 (focus sur une sélection de sous-types)</b>		
<b>Équipements scolaires</b>		
Ecoles maternelles/primaires	0	0%
Groupes scolaires	1	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	0	0%
Stade/Plateaux sportifs	1	14%
Piscine	0	0%
Bibliothèque/Médiathèque	1	33%
Salle de spectacle/Théâtre	0	0%
Musée/Conservatoire	0	0%
Centre socio-culturel/Espace multimédia	0	0%
Maison de quartier/Local associatif	0	0%

La tache urbaine s'étendait, en 2011, sur 50 hectares soit environ 15% du territoire communal. Les densités de population et de logements par hectare sur la tache urbaine de 2011 sont en-deçà de la moyenne communale. Une partie des surfaces de ce quartier, 42 hectares, sont, d'après les prescriptions du SAR, des espaces urbains à densifier, les 1 705 hectares restants sont des espaces agricoles, de continuités écologiques ou des coupures d'urbanisation. Au niveau des équipements publics proposés, on trouve à Bras-Sec un groupe scolaire, un stade ainsi qu'une bibliothèque, soit 3 des 93 équipements de la commune.



# QUARTIER CENTRE-BOURG TROIS MARES

Centre-Bourg – Trois Mares est le quartier le plus peuplé de Cilaos, regroupant 61% de la population communale. Pourtant, entre 1999 et 2010, ce quartier a perdu annuellement 0,92% de sa population. L'indice de jeunesse est en deçà de la moyenne et le taux de 75 ans et plus est assez élevé.

Les familles monoparentales sont plus nombreuses que sur la commune. Ce quartier, bien que faiblement mixte, se compose de près de 96% de maisons et de 2,3% de logements sociaux. Les logements vacants sont nombreux, représentant 15,2% du parc.

Centre-bourg - Trois Mares propose 48 équipements à ses habitants soit 13,5 équipements pour 1 000 habitants.



# Centre bourg - Trois Mares

## CONTEXTE ET PROBLÉMATIQUES DU PLH

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



## GÉNÉRALITES

Sources : INSEE RP 2010, IGN BD TOPO, Tache urbaine 2011

	Centre bourg - Trois Mares	Cilaos	CIVIS	La Réunion
Superficie en km <sup>2</sup>	9	84	378	2 503
Poids de la tache urbaine 2011	21%	4%	17%	11%
Densité de population/km <sup>2</sup> sur la tache urbaine 2011	1 773	1 738	2 668	2 857

## POPULATION

Source : INSEE RP 2010

	Centre bourg - Trois Mares	Cilaos	CIVIS	La Réunion
<b>Population 2010</b>	3 560	5 807	172 686	821 137
<i>Taux d'évolution annuel de la population 1999-2010</i>	-0,92%	-0,47%	1,43%	1,38%
<i>Taux de croissance naturel 1999-2010</i>	n.d	1,02%	1,31%	1,39%
<i>Taux de croissance migratoire 1999-2010</i>	n.d	-1,49%	0,12%	-0,01%
<b>Indice de jeunesse 1999</b>	3,06	3,25	3,33	3,61
<b>Indice de jeunesse 2010</b>	1,73	2,00	2,58	2,75
<b>% des 75 ans et plus en 2010</b>	5,72%	4,91%	3,55%	3,40%
<i>Taux d'évolution annuel des 75 ans et plus 1999-2010</i>	3,95%	4,81%	3,07%	3,28%
<b>Ménages en 2010</b>	1 336	2 148	61 456	290 229
<i>Taux d'évolution annuel des ménages 1999-2010</i>	0,98%	1,54%	2,86%	2,76%
<b>Taille moyenne des ménages 2010</b>	2,63	2,70	2,79	2,80
<b>Desserrement des ménages 1999-2010</b>	-2,00%	-1,96%	-1,40%	-1,36%
<b>% de familles monoparentales en 2010</b>	26,1%	22,2%	28,2%	28,8%
<i>Taux d'évolution annuel des familles monoparentales 1999-2010</i>	0,83%	0,68%	4,72%	4,69%

## ÉVOLUTIONS SOCIALES

Sources : fichier DGI 2009 et 2011 traitement INSEE, CAF 2013

	Centre bourg - Trois Mares	Cilaos	CIVIS	La Réunion
<b>Revenu mensuel moyen par Unité de Consommation (UC) en 2009</b>	895 €	573 €	1 074 €	1 205 €
<b>% ménages de 3 pers. dont revenus &lt; plafonds LLTS en 2011</b>	n.d	n.d	49,8%	47,0%
<b>Nombre d'allocataires du RSA en 2013</b>	544	900	24 683	109 111

Le quartier de Centre-Bourg – Trois Mares s'étend sur moins de 11% du territoire Cilaossien mais accueille plus de 61% de sa population. Même si sa densité de population est supérieure à la moyenne communale, cette zone a pourtant tendance à perdre de ses habitants. La population de ce quartier est plutôt vieillissante avec 5,72% de 75 ans et plus en 2010 et un indice de jeunesse inférieur à la moyenne de la commune. Ce quartier accueille plus de 62% des ménages de la commune mais leur taille est assez basse avec, en moyenne, 2,63 personnes, le taux de familles monoparentales est quant à lui élevé, 26% contre 22% à Cilaos. Les revenus mensuels moyens sont de 895€ et donc au-dessus de la moyenne communale mais restent inférieurs de 300€ à la moyenne réunionnaise.

## HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

Sources : INSEE RP 2010, EPLS 2010, Sitadel 2010-2012

	Centre bourg - Trois Mares	Cilaos	CIVIS	La Réunion
<b>Logements 2010</b>	1 734	2 691	67 315	321 267
<i>% de maisons en 2010</i>	95,7%	97,2%	78,6%	70,4%
<i>% d'appartements en 2010</i>	4,3%	2,8%	21,4%	29,6%
<i>% de propriétaires occupants en 2010</i>	71,2%	75,7%	58,6%	52,4%
<b>Nombre de logements sociaux source RPLS 2010</b>	31	31	8 891	53 718
<i>% de logements sociaux en 2010</i>	2,3%	1,4%	14,5%	18,5%
<i>% des logements vacants en 2010</i>	15,2%	13,5%	6,9%	7,6%
<i>Taux d'évolution des logements vacants 1999-2010</i>	104%	77%	14%	26%
<b>Logements autorisés (géolocalisés) sur 2010-2012</b>	91	140	5 170	24 059
<i>% logements individuels autorisés 2010-2012</i>	100%	100%	50%	45%
<i>% logements collectifs autorisés 2010-2012</i>	0%	0%	45%	54%
<i>% logements en résidence autorisés 2010-2012</i>	0%	0%	2%	1%
<b>Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2010-2012</b>	8,5	8,0	10,0	9,8

## TENSION DU MARCHÉ

Sources : PERVAL 2012, OLR 2013

	Centre bourg - Trois Mares	Cilaos	CIVIS	La Réunion
<b>Prix de l'immobilier - Niveau de loyers</b>				
<i>Moyenne des prix des maisons en 2012</i>	102 000 €	102 000 €	194 000 €	206 000 €
<i>Moyenne des prix au m<sup>2</sup> des appartements en 2012</i>	n.d	n.d	2 400 €	2 930 €
<i>Moyenne des prix au m<sup>2</sup> des terrains à bâtir en 2012</i>	n.d	n.d	180 €	170 €
<i>Moyenne des loyers privés au m<sup>2</sup> en 2013</i>	n.d	n.d	n.d	n.d

\* L'observatoire des loyers privés de 2013 a été réalisé uniquement sur Saint-Denis et Sainte-Marie.

64% des logements de la commune sont situés dans ce quartier composé à 95,7% de maisons individuelles. Même si seulement 4,3% des logements sont collectifs, il s'agit du seul quartier de Cilaos dans lequel une mixité résidentielle existe. Le taux de propriétaires occupants est inférieur à la moyenne communale avec 71,2%. L'indice de construction était de 8,5 pour 1 000 habitants en moyenne entre 2010 et 2012 et donc supérieur à la moyenne de Cilaos. C'est également le seul quartier de la ville à abriter des logements sociaux, 31 au total.

## ACTIVITÉ - EMPLOI

Sources : Pôle Emploi 2012, CLAP 2012

	Centre bourg - Trois Mares	Cilaos	CIVIS	La Réunion
<b>Stock d'établissements au 31/12/2011</b>	181	221	9 201	44 485
<b>Créations d'établissements en 2012</b>	27	38	1 950	8 527
<b>Nombre d'emplois sur le territoire en 2010</b>	Données à obtenir auprès de la Maison de l'Emploi du Grand Sud Réunion.			
<b>% d'évolution de l'emploi 1999-2010</b>				
<b>Indice de concentration de l'emploi en 2010</b>				
<b>Demandeurs d'emploi en fin de mois A, B et C en 2012</b>	831	1 497	35 262	147 195

## ÉQUIPEMENTS

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

	Centre bourg - Trois Mares	Cilaos	CIVIS	La Réunion
<b>Nombre d'équipements total en 2014</b>	48	93	870	4 057
<i>dont tous les équipements scolaires</i>	5	9	134	661
<i>dont tous les équipements de santé</i>	2	2	37	207
<i>dont tous les équipements sportifs</i>	19	26	210	957
<b>Nombre d'équipements 2014 pour 1 000 habitants</b>	13,5	16,0	5,0	4,9

Plus de 81% des établissements de la ville sont implantés dans ce quartier qui propose une très forte dynamique de création. Plus de 23% de la population est demandeuse d'emploi. 48 des 93 équipements que compte Cilaos sont situés à Centre-Bourg – Trois Mares. Les équipements sportifs y sont plus nombreux, dix-neuf, viennent ensuite les cinq équipements scolaires et les deux équipements de santé. Même si la majorité des équipements sont situés dans ce quartier, il y a seulement 13,5 équipements pour 1 000 habitants contre 16 à Cilaos.

CAHIER

DÉTAILLÉ

## Centre bourg - Trois Mares

## HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

Sources : INSEE RP 2010, Sitadel 2010-2012, EPLS 2010, OLR 2013 (références des agences immobilières)

## Parc de logements 2010

Type de construction et statut d'occupation

	% de maisons en 2010	95,7%
	% d'appartements en 2010	4,3%
<b>% de propriétaires occupants en 2010</b>		<b>71,2%</b>

Logements vacants et logements de fortune

<b>Nombre de logements vacants en 2010</b>		<b>263</b>
	% des logements vacants en 2010	15,2%
	Taux d'évolution des logements vacants 1999-2010	104%
<b>Nombre de logements de fortune en 2010</b>		<b>12</b>
	% des logements de fortune en 2010	0,9%

Dynamiques de construction

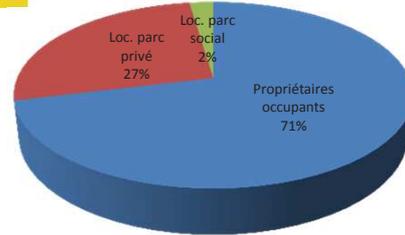
<b>Logements autorisés 2012</b>		<b>24</b>
	dont logements individuels autorisés 2012	24
	dont logements collectifs autorisés 2012	0
	dont logements en résidence autorisés 2012	0
<b>Logements autorisés 2010-2012</b>		<b>91</b>
	dont logements individuels autorisés 2010-2012	91
	dont logements collectifs autorisés 2010-2012	0
	dont logements en résidence autorisés 2010-2012	0
<b>Moyenne annuelle Logements autorisés sur 2010-2012</b>		<b>30</b>
	dont logements individuels	30
	dont logements collectifs	0
	dont logements en résidence	0
<b>Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2010-2012</b>		<b>8,5</b>
<b>Indice de construction pour 1 000 habitants en 2012</b>		<b>6,7</b>

Le parc locatif privé - niveau de loyers

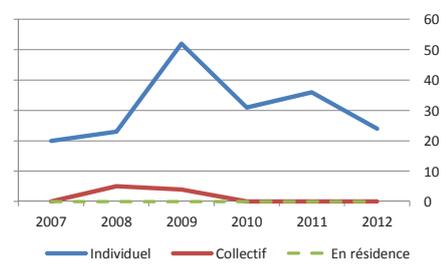
	Nombre de logements locatifs privés en 2010	356
	Part des logements locatifs privé au sein du parc privé en 2010	27%
<b>Niveau de loyers</b>		
	Moyenne des loyers au m <sup>2</sup> des maisons en 2013	n.d
	Moyenne des loyers au m <sup>2</sup> des appartements en 2013	n.d
	Moyenne des loyers privés au m <sup>2</sup> en 2013	n.d

Centre bourg -  
Trois Mares

Statut d'occupation



Logements autorisés 2007-2012



Le taux de logements vacants a fortement évolué entre 1999 et 2010 puisqu'il dépasse ici les 100%. Le nombre de logements de fortune s'approche des 1% et 27% des logements sont proposés à la location par des propriétaires privés. Tous les logements autorisés entre 2010 et 2012, soit 91 logements, sont des logements individuels. L'indice de construction par an est en baisse en 2012 avec 6,7 logements pour 1 000 habitants contre en moyenne 8,5 entre 2010 et 2012.

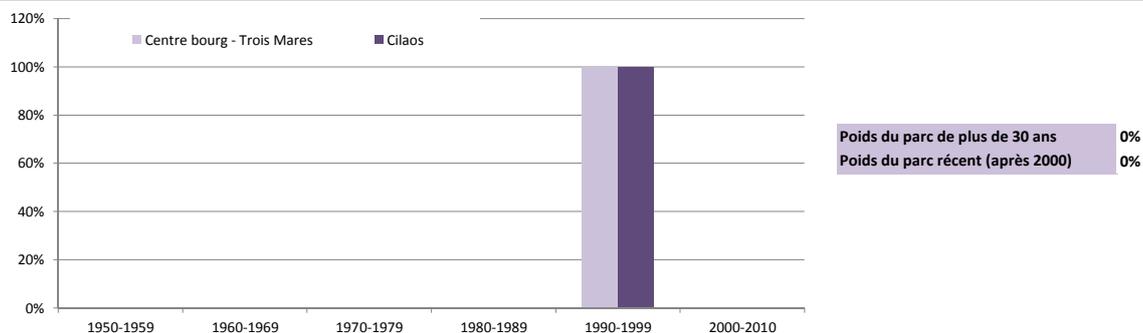
## Parc locatif social au 1er janvier 2010

Centre bourg -  
Trois Mares

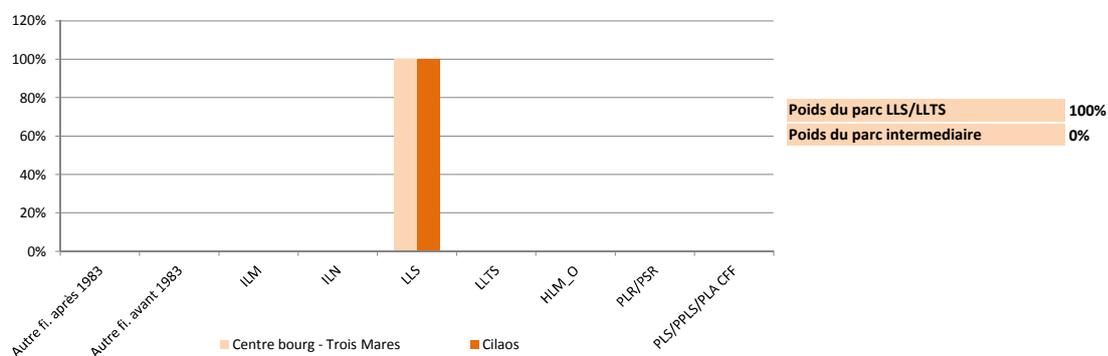
Nombre de logements sociaux	31
% de logements locatifs sociaux	2,3%
Nombre de logements sociaux pour 1 000 habitants	9

### Caractéristiques du parc

#### Ancienneté du Parc



#### Composition du parc



31 logements sociaux sont situés dans ce quartier. Neuf logements sociaux pour 1 000 habitants sont comptabilisés dans cette zone, soit 2,3% du total du parc de logements. Tous les logements sociaux proposés sont de type LLS et ont tous été construits entre 1990 et 1999. Ainsi, 9 logements sociaux pour 1 000 habitants peuvent ici être recensés.

## AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

### Tissu urbain

Sources : INSEE RP 2010, IGN BD TOPO, Tache urbaine 2011

#### Zones urbanisées et niveau de densité

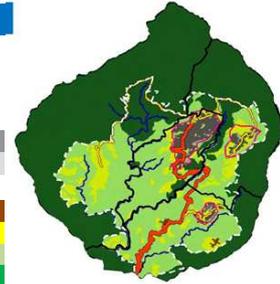
	Centre bourg - Trois Mares	Cilaos
Superficie en ha	936	8 425
Tache urbaine 2011 en ha	201	334
% de la tache urbaine 2011	21%	4%
Densité de population/ha sur la tache urbaine 2011	17,7	17,4
Densité de logements/ha sur la tache urbaine 2011	8,6	8,1

### 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	Type d'espaces du SAR
193 ha	Espaces urbains à densifier
19 ha	Espaces d'urbanisation prioritaire
7,5 ha	Territoires ruraux habités
717 ha	Espaces agricoles
	Espaces de continuités écologiques
	Coupures d'urbanisation



#### Autres espaces du SAR

### Équipements

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

	Centre bourg - Trois Mares	en % de Cilaos
<b>Nombre d'équipements 2014 (focus sur une sélection de sous-types)</b>		
<b>Équipements scolaires</b>		
Ecoles maternelles/primaires	2	40%
Groupes scolaires	2	67%
Collèges	1	100%
Lycées	0	0%
Centre de formation	0	0%
<b>Équipements de santé</b>		
Hopital/Clinique	1	100%
Structure d'accueil de la petite enfance	0	0%
Maison de retraite	0	0%
<b>Équipements culturels et sportifs</b>		
Complexe sportif	0	0%
Stade/Plateaux sportifs	3	43%
Piscine	1	100%
Bibliothèque/Médiathèque	1	33%
Salle de spectacle/Théâtre	0	0%
Musée/Conservatoire	0	0%
Centre socio-culturel/Espace multimédia	0	0%
Maison de quartier/Local associatif	0	0%

La tache urbaine de ce quartier s'étend sur 201 hectares et représente 61% de la tache urbaine communale. Les espaces du SAR sont, dans ce quartier, bien représentés avec notamment plus de 210 hectares d'espaces à vocation urbaine. Au niveau des équipements publics, les collèges, l'hôpital ainsi que la piscine de Cilaos sont tous situés dans ce quartier.



## QUARTIER

# DIVERS ÎLETS

Les divers îlets de Cilaos représentent près de 50% du territoire mais n'accueillent que 8% de sa population. Ce quartier a connu une évolution positive de sa population entre 1999 et 2010 avec une hausse annuelle de 0,72% de ses habitants. L'indice de jeunesse y est particulièrement élevé, 3,18 contre 2 à Cilaos. Les familles monoparentales n'y sont que peu présentes, 3,8% contre 22% en moyenne à Cilaos.

Ce quartier se compose à 100% de maisons individuelles et plus de 93% des habitants sont propriétaires occupants. Il n'y a pas de logement social dans ce quartier mais 7,3% de logements vacants, un nombre qui a baissé de 28% entre 1999 et 2010.

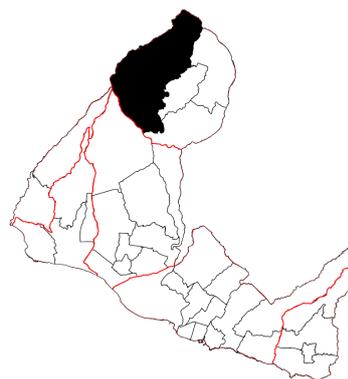
Les divers îlets proposent 7 équipements, soit 15 équipements pour 1 000 habitants (?) en-dessous de la moyenne communale.



## Divers Îlets

### CONTEXTE ET PROBLÉMATIQUES DU PLH

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



### GÉNÉRALITES

Sources : INSEE RP 2010, IGN BD TOPO, Tache urbaine 2011

	Divers Îlets	Cilaos	CIVIS	La Réunion
Superficie en km <sup>2</sup>	41	84	378	2 503
Poids de la tache urbaine 2011	1%	4%	17%	11%
Densité de population/km <sup>2</sup> sur la tache urbaine 2011	1 523	1 738	2 668	2 857

### POPULATION

Source : INSEE RP 2010

	Divers Îlets	Cilaos	CIVIS	La Réunion
<b>Population 2010</b>	467	5 807	172 686	821 137
<i>Taux d'évolution annuel de la population 1999-2010</i>	0,72%	-0,47%	1,43%	1,38%
<i>Taux de croissance naturel 1999-2010</i>	n.d	1,02%	1,31%	1,39%
<i>Taux de croissance migratoire 1999-2010</i>	n.d	-1,49%	0,12%	-0,01%
<b>Indice de jeunesse 1999</b>	4,25	3,25	3,33	3,61
<b>Indice de jeunesse 2010</b>	3,18	2,00	2,58	2,75
<b>% des 75 ans et plus en 2010</b>	3,20%	4,91%	3,55%	3,40%
<i>Taux d'évolution annuel des 75 ans et plus 1999-2010</i>	5,85%	4,81%	3,07%	3,28%
<b>Ménages en 2010</b>	141	2 148	61 456	290 229
<i>Taux d'évolution annuel des ménages 1999-2010</i>	2,71%	1,54%	2,86%	2,76%
<i>Taille moyenne des ménages 2010</i>	3,33	2,70	2,79	2,80
<i>Desserrement des ménages 1999-2010</i>	-1,87%	-1,96%	-1,40%	-1,36%
<b>% de familles monoparentales en 2010</b>	3,8%	22,2%	28,2%	28,8%
<i>Taux d'évolution annuel des familles monoparentales 1999-2010</i>	-11,32%	0,68%	4,72%	4,69%

### ÉVOLUTIONS SOCIALES

Sources : fichier DGI 2009 et 2011 traitement INSEE, CAF 2013

	Divers Îlets	Cilaos	CIVIS	La Réunion
<b>Revenu mensuel moyen par Unité de Consommation (UC) en 2009</b>	n.d	573 €	1 074 €	1 205 €
<b>% ménages de 3 pers. dont revenus &lt; plafonds LLTS en 2011</b>	n.d	n.d	49,8%	47,0%
<b>Nombre d'allocataires du RSA en 2013</b>	82	900	24 683	109 111

Les différents îlets de Cilaos représentent près de 49% de la superficie de la commune mais n'accueille que 8% de sa population. Dans ces îlets, et même si elle reste assez faible, 0,72%, une croissance annuelle de la population est à relever entre 1999 et 2010. La population est plutôt jeune puisque l'indice de jeunesse était de 3,18 en 2010 contre 2 en moyenne à Cilaos. Le taux d'évolution des ménages entre 1999 et 2010 est plutôt élevé avec 2,71% contre 1,54% sur la commune. La taille des ménages est, quant à elle, beaucoup plus élevée que la moyenne communale et Réunionnaise puisqu'elle est de 3,33 personnes. Le taux de familles monoparentales est lui vraiment faible, moins de 4%. Plus de 17% des habitants des divers îlets sont allocataires du RSA.

## HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

Sources : INSEE RP 2010, EPLS 2010, Sitadel 2010-2012

	Divers Îlets	Cilaos	CIVIS	La Réunion
<b>Logements 2010</b>	166	2 691	67 315	321 267
<i>% de maisons en 2010</i>	100,0%	97,2%	78,6%	70,4%
<i>% d'appartements en 2010</i>	0,0%	2,8%	21,4%	29,6%
<i>% de propriétaires occupants en 2010</i>	93,3%	75,7%	58,6%	52,4%
<b>Nombre de logements sociaux source RPLS 2010</b>	0	31	8 891	53 718
<i>% de logements sociaux en 2010</i>	0,0%	1,4%	14,5%	18,5%
<i>% des logements vacants en 2010</i>	7,3%	13,5%	6,9%	7,6%
<i>Taux d'évolution des logements vacants 1999-2010</i>	-28%	77%	14%	26%
<b>Logements autorisés (géolocalisés) sur 2010-2012</b>	5	140	5 170	24 059
<i>% logements individuels autorisés 2010-2012</i>	100%	100%	50%	45%
<i>% logements collectifs autorisés 2010-2012</i>	0%	0%	45%	54%
<i>% logements en résidence autorisés 2010-2012</i>	0%	0%	2%	1%
<b>Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2010-2012</b>	3,6	8,0	10,0	9,8

## TENSION DU MARCHÉ

Sources : PERVAL 2012, OLR 2013

	Divers Îlets	Cilaos	CIVIS	La Réunion
<b>Prix de l'immobilier - Niveau de loyers</b>				
<i>Moyenne des prix des maisons en 2012</i>	n.d	102 000 €	194 000 €	206 000 €
<i>Moyenne des prix au m<sup>2</sup> des appartements en 2012</i>	n.d	n.d	2 400 €	2 930 €
<i>Moyenne des prix au m<sup>2</sup> des terrains à bâtir en 2012</i>	n.d	n.d	180 €	170 €
<i>Moyenne des loyers privés au m<sup>2</sup> en 2013</i>	n.d	n.d	n.d	n.d

\* L'observatoire des loyers privés de 2013 a été réalisé uniquement sur Saint-Denis et Sainte-Marie.

Ce quartier est composé exclusivement de maisons individuelles habitées à plus de 93% par leur propriétaire contre 75,7% à Cilaos. 7,3% des logements sont ici vacants soit une part largement inférieure à la moyenne communale, 13,5%, leur nombre a diminué de 28 % entre 1999 et 2010. Les cinq logements autorisés entre 2010 et 2012 sont individuels et l'indice de construction est plus de deux fois moins élevé qu'à Cilaos. Aucune moyenne de prix n'a pu être calculée en raison d'un nombre insuffisant de références sur l'année 2012.

## ACTIVITÉ - EMPLOI

Sources : Pôle Emploi 2012, CLAP 2012

	Divers Îlets	Cilaos	CIVIS	La Réunion
<b>Stock d'établissements au 31/12/2011</b>	6	221	9 201	44 485
<b>Créations d'établissements en 2012</b>	2	38	1 950	8 527
<b>Nombre d'emplois sur le territoire en 2010</b>	Données à obtenir auprès de la Maison de l'Emploi du Grand Sud Réunion.			
<b>% d'évolution de l'emploi 1999-2010</b>				
<b>Indice de concentration de l'emploi en 2010</b>				
<b>Demandeurs d'emploi en fin de mois A, B et C en 2012</b>	157	1 497	35 262	147 195

## ÉQUIPEMENTS

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

	Divers Îlets	Cilaos	CIVIS	La Réunion
<b>Nombre d'équipements total en 2014</b>	7	93	870	4 057
<i>dont tous les équipements scolaires</i>	1	9	134	661
<i>dont tous les équipements de santé</i>	0	2	37	207
<i>dont tous les équipements sportifs</i>	1	26	210	957
<b>Nombre d'équipements 2014 pour 1 000 habitants</b>	15,0	16,0	5,0	4,9

Seuls 2% des établissements de Cilaos sont dans ce quartier où la dynamique de création reste faible. Plus de 33% des habitants sont ici demandeurs d'emploi. Avec 15 équipements pour 1 000 habitants, ce quartier se rapproche de la moyenne communale. 7 des 93 équipements de la commune sont à recenser dans ces divers îlets.

CAHIER

DÉTAILLÉ

# Divers Îlets

## HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

Sources : INSEE RP 2010, Sitadel 2010-2012, EPLS 2010, OLR 2013 (références des agences immobilières)

### Parc de logements 2010

Divers Îlets

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

% de maisons en 2010	100,0%
% d'appartements en 2010	0,0%
% de propriétaires occupants en 2010	93,3%

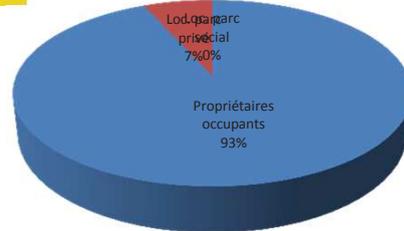
#### Logements vacants et logements de fortune

Nombre de logements vacants en 2010	12
% des logements vacants en 2010	7,3%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2010	-28%
Nombre de logements de fortune en 2010	0
% des logements de fortune en 2010	0,0%

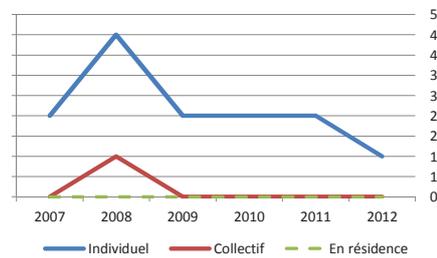
#### Dynamiques de construction

Logements autorisés 2012	1
dont logements individuels autorisés 2012	1
dont logements collectifs autorisés 2012	0
dont logements en résidence autorisés 2012	0
Logements autorisés 2010-2012	5
dont logements individuels autorisés 2010-2012	5
dont logements collectifs autorisés 2010-2012	0
dont logements en résidence autorisés 2010-2012	0
Moyenne annuelle Logements autorisés sur 2010-2012	2
dont logements individuels	2
dont logements collectifs	0
dont logements en résidence	0
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2010-2012	3,6
Indice de construction pour 1 000 habitants en 2012	2,1

Statut d'occupation



Logements autorisés 2007-2012



#### Le parc locatif privé - niveau de loyers

Nombre de logements locatifs privés en 2010	10
Part des logements locatifs privé au sein du parc privé en 2010	7%
Niveau de loyers	
Moyenne des loyers au m <sup>2</sup> des maisons en 2013	n.d
Moyenne des loyers au m <sup>2</sup> des appartements en 2013	n.d
Moyenne des loyers privés au m <sup>2</sup> en 2013	n.d

Il n'existe pas, dans ce quartier, de logements collectifs ou de logements de fortune. Un seul logement a été autorisé en 2012 et il s'agit d'une maison individuelle. L'indice de construction pour 1000 habitants en 2012 était de 2,1, un chiffre assez bas en comparaison avec les moyennes de construction entre 2010 et 2012. Dans les divers îlets, 10 logements sont proposés en location par des propriétaires privés soit seulement 7 % du parc de logements du quartier.

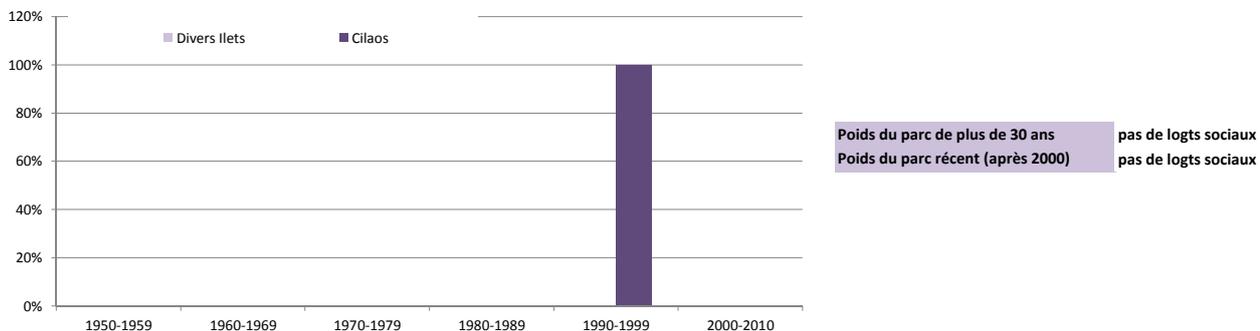
## Parc locatif social au 1er janvier 2010

Divers Ilets

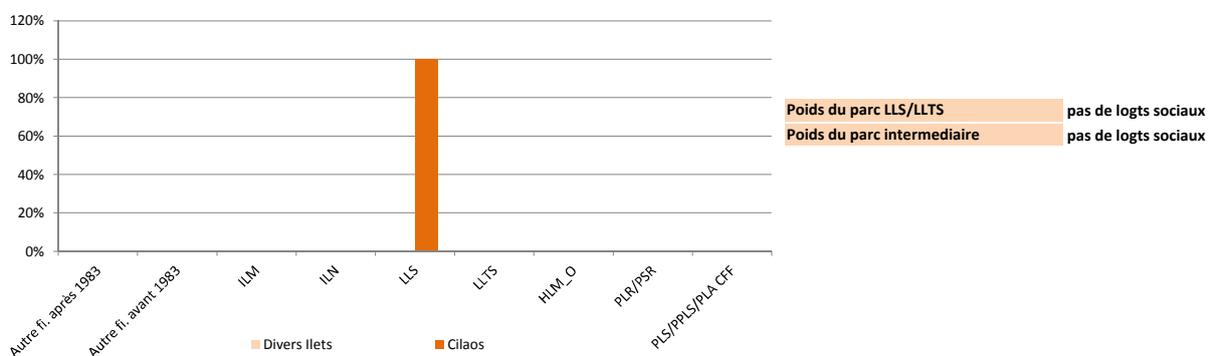
Nombre de logements sociaux	0
% de logements locatifs sociaux	0,0%
Nombre de logements sociaux pour 1 000 habitants	0

### Caractéristiques du parc

#### Ancienneté du Parc



#### Composition du parc



Pas de logements locatifs sociaux.

# AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

## Tissu urbain

Sources : INSEE RP 2010, IGN BD TOPO, Tache urbaine 2011

### Zones urbanisées et niveau de densité

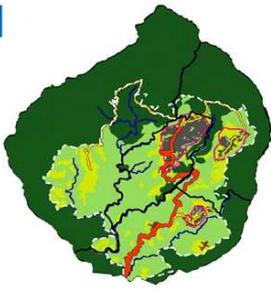
	Divers Ilets	Cilaos
Superficie en ha	4 087	8 425
Tache urbaine 2011 en ha	31	334
% de la tache urbaine 2011	1%	4%
Densité de population/ha sur la tache urbaine 2011	15,2	17,4
Densité de logements/ha sur la tache urbaine 2011	5,4	8,1

## 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	Type d'espaces du SAR
0 ha	Espaces urbains à densifier
0 ha	Espaces d'urbanisation prioritaire
4090 ha	Territoires ruraux habités
	Espaces agricoles
	Espaces de continuités écologiques
	Coupsures d'urbanisation



### Autres espaces du SAR

## Équipements

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

	Divers Ilets	en % de Cilaos
<b>Nombre d'équipements 2014 (focus sur une sélection de sous-types)</b>		
<b>Équipements scolaires</b>		
Ecoles maternelles/primaires	1	20%
Groupes scolaires	0	0%
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	0	0%
Stade/Plateaux sportifs	1	14%
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	0	0%

Les différents îlots représentent 1% de la tache urbaine 2011 et les espaces sont exclusivement définis par le SAR, comme agricoles, de continuités écologiques ou de coupure d'urbanisation. Il n'y a donc pas dans cette zone d'espaces à vocation urbaine. Les densités de logements et de population sont, dans cette zone, inférieures à la moyenne communale. 20% des écoles maternelles et primaires de la commune sont situées dans ce quartier ainsi que 14 % des stades et plateaux sportifs.



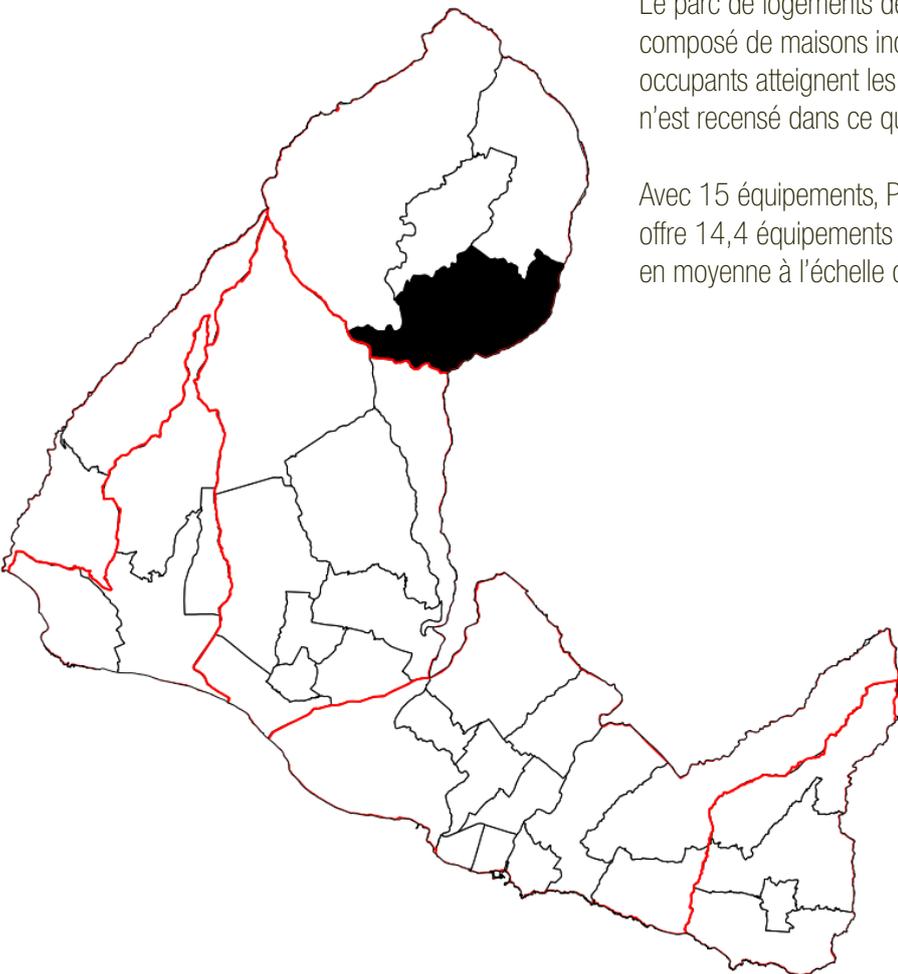
# QUARTIER

## PETER BOTH PALMISTE ROUGE

Peter Both – Palmiste Rouge accueille 19% de la population et s'étend sur 19% du territoire communal. Ce quartier connaît une baisse de population : -0,44% par an entre 1999 et 2010. Sa population est plutôt jeune avec un indice de jeunesse de 2,59 et une part des 75 ans et plus de 3,08%. La taille moyenne des ménages est dans la moyenne alors que les familles monoparentales sont moins nombreuses.

Le parc de logements de ce quartier est exclusivement composé de maisons individuelles et les propriétaires occupants atteignent les 80%. Aucun logement social n'est recensé dans ce quartier.

Avec 15 équipements, Peter Both – Palmiste Rouge offre 14,4 équipements pour 1 000 habitants contre 5 en moyenne à l'échelle de la CIVIS.



# Peter Both-Palmiste Rouge

## CONTEXTE ET PROBLÉMATIQUES DU PLH

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



## GÉNÉRALITES

Sources : INSEE RP 2010, IGN BD TOPO, Tache urbaine 2011

	Peter Both-Palmiste Rouge	Cilaos	CIVIS	La Réunion
Superficie en km <sup>2</sup>	16	84	378	2 503
Poids de la tache urbaine 2011	3%	4%	17%	11%
Densité de population/km <sup>2</sup> sur la tache urbaine 2011	1 970	1 738	2 668	2 857

## POPULATION

Source : INSEE RP 2010

	Peter Both-Palmiste Rouge	Cilaos	CIVIS	La Réunion
<b>Population 2010</b>	1 040	5 807	172 686	821 137
<i>Taux d'évolution annuel de la population 1999-2010</i>	-0,44%	-0,47%	1,43%	1,38%
<i>Taux de croissance naturel 1999-2010</i>	n.d	1,02%	1,31%	1,39%
<i>Taux de croissance migratoire 1999-2010</i>	n.d	-1,49%	0,12%	-0,01%
<b>Indice de jeunesse 1999</b>	3,91	3,25	3,33	3,61
<b>Indice de jeunesse 2010</b>	2,59	2,00	2,58	2,75
<b>% des 75 ans et plus en 2010</b>	3,08%	4,91%	3,55%	3,40%
<i>Taux d'évolution annuel des 75 ans et plus 1999-2010</i>	6,51%	4,81%	3,07%	3,28%
<b>Ménages en 2010</b>	389	2 148	61 456	290 229
<i>Taux d'évolution annuel des ménages 1999-2010</i>	1,75%	1,54%	2,86%	2,76%
<b>Taille moyenne des ménages 2010</b>	2,78	2,70	2,79	2,80
<b>Desserrement des ménages 1999-2010</b>	-1,82%	-1,96%	-1,40%	-1,36%
<b>% de familles monoparentales en 2010</b>	17,9%	22,2%	28,2%	28,8%
<i>Taux d'évolution annuel des familles monoparentales 1999-2010</i>	0,04%	0,68%	4,72%	4,69%

## ÉVOLUTIONS SOCIALES

Sources : fichier DGI 2009 et 2011 traitement INSEE, CAF 2013

	Peter Both-Palmiste Rouge	Cilaos	CIVIS	La Réunion
<b>Revenu mensuel moyen par Unité de Consommation (UC) en 2009</b>	n.d	573 €	1 074 €	1 205 €
<b>% ménages de 3 pers. dont revenus &lt; plafonds LLTS en 2011</b>	n.d	n.d	49,8%	47,0%
<b>Nombre d'allocataires du RSA en 2013</b>	160	900	24 683	109 111

Le quartier Peter Both - Palmiste Rouge s'étend sur 16 km<sup>2</sup> soit 19% du territoire communal. Cette zone, pourtant peu urbanisée, 3% de la tache urbaine 2011, a une densité de population élevée par rapport à la moyenne de Cilaos et accueille 19% de sa population. Même si cette dernière est en baisse et plutôt vieillissante, l'indice de jeunesse reste ici supérieur à la moyenne communale. La taille des ménages y est légèrement supérieure par rapport au reste de la commune alors que le nombre de familles monoparentales y est inférieur. 15% des habitants de ce quartier sont bénéficiaires du RSA, un chiffre dans la moyenne communale.

## HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

Sources : INSEE RP 2010, EPLS 2010, Sitadel 2010-2012

	Peter Both-Palmiste Rouge	Cilaos	CIVIS	La Réunion
<b>Logements 2010</b>	443	2 691	67 315	321 267
% de maisons en 2010	100,0%	97,2%	78,6%	70,4%
% d'appartements en 2010	0,0%	2,8%	21,4%	29,6%
% de propriétaires occupants en 2010	80,6%	75,7%	58,6%	52,4%
<b>Nombre de logements sociaux source RPLS 2010</b>	0	31	8 891	53 718
% de logements sociaux en 2010	0,0%	1,4%	14,5%	18,5%
% des logements vacants en 2010	10,0%	13,5%	6,9%	7,6%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2010	19%	77%	14%	26%
<b>Logements autorisés (géolocalisés) sur 2010-2012</b>	21	140	5 170	24 059
% logements individuels autorisés 2010-2012	100%	100%	50%	45%
% logements collectifs autorisés 2010-2012	0%	0%	45%	54%
% logements en résidence autorisés 2010-2012	0%	0%	2%	1%
<b>Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2010-2012</b>	6,7	8,0	10,0	9,8

## TENSION DU MARCHÉ

Sources : PERVAL 2012, OLR 2013

	Peter Both-Palmiste Rouge	Cilaos	CIVIS	La Réunion
<b>Prix de l'immobilier - Niveau de loyers</b>				
Moyenne des prix des maisons en 2012	n.d	102 000 €	194 000 €	206 000 €
Moyenne des prix au m <sup>2</sup> des appartements en 2012	n.d	n.d	2 400 €	2 930 €
Moyenne des prix au m <sup>2</sup> des terrains à bâtir en 2012	n.d	n.d	180 €	170 €
Moyenne des loyers privés au m <sup>2</sup> en 2013	n.d	n.d	n.d	n.d

\* L'observatoire des loyers privés de 2013 a été réalisé uniquement sur Saint-Denis et Sainte-Marie.

Ce quartier, qui accueille environ 16% des logements de la commune, est exclusivement composé de maisons individuelles avec un taux de propriétaires de plus de 80% contre près de 76% à Cilaos. Sur les 21 logements autorisés entre 2010 et 2012, tous étaient des maisons individuelles. L'indice de construction reste assez faible, 6,7 par an pour 1000 habitants entre 2010 et 2012 contre 8 sur Cilaos. Il n'y a pas de logements sociaux. Aucune moyenne de prix n'a pu être calculée en raison d'un nombre insuffisant de références sur l'année 2012.

## ACTIVITÉ - EMPLOI

Sources : Pôle Emploi 2012, CLAP 2012

	Peter Both-Palmiste Rouge	Cilaos	CIVIS	La Réunion
<b>Stock d'établissements au 31/12/2011</b>	20	221	9 201	44 485
<b>Créations d'établissements en 2012</b>	3	38	1 950	8 527
<b>Nombre d'emplois sur le territoire en 2010</b>	Données à obtenir auprès de la Maison de l'Emploi du Grand Sud Réunion.			
<b>% d'évolution de l'emploi 1999-2010</b>				
<b>Indice de concentration de l'emploi en 2010</b>				
<b>Demandeurs d'emploi en fin de mois A, B et C en 2012</b>	309	1 497	35 262	147 195

## ÉQUIPEMENTS

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

	Peter Both-Palmiste Rouge	Cilaos	CIVIS	La Réunion
<b>Nombre d'équipements total en 2014</b>	15	93	870	4 057
dont tous les équipements scolaires	2	9	134	661
dont tous les équipements de santé	0	2	37	207
dont tous les équipements sportifs	2	26	210	957
<b>Nombre d'équipements 2014 pour 1 000 habitants</b>	14,4	16,0	5,0	4,9

9% des établissements de Cilaos sont situés dans ce quartier où la dynamique de création reste faible. Près de 30% des habitants sont demandeurs d'emploi. 15 équipements sont situés dans ce quartier ce qui représente 16% des équipements communaux. 4 équipements scolaires et sportifs sont à recenser dans ce quartier. Le nombre d'équipements pour 1 000 habitants est proche de la moyenne de Cilaos avec 14,4 équipements contre seulement 5 à l'échelle de la CIVIS.

CAHIER

DÉTAILLÉ

# Peter Both-Palmiste Rouge

## HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

Sources : INSEE RP 2010, Sitadel 2010-2012, EPLS 2010, OLR 2013 (références des agences immobilières)

### Parc de logements 2010

Peter Both-  
Palmiste Rouge

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

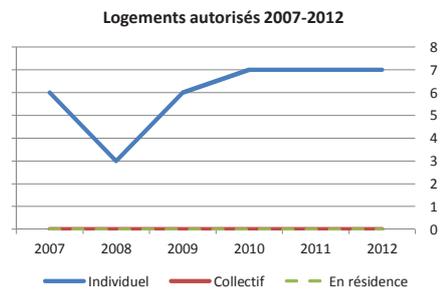
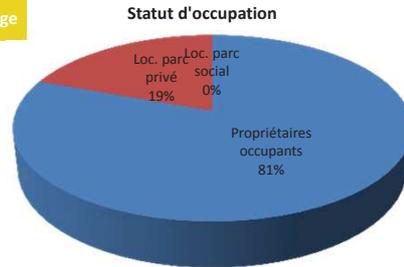
	% de maisons en 2010	100,0%
	% d'appartements en 2010	0,0%
% de propriétaires occupants en 2010		80,6%

#### Logements vacants et logements de fortune

Nombre de logements vacants en 2010		44
	% des logements vacants en 2010	10,0%
	Taux d'évolution des logements vacants 1999-2010	19%
Nombre de logements de fortune en 2010		5
	% des logements de fortune en 2010	1,4%

#### Dynamiques de construction

<b>Logements autorisés 2012</b>		7
	dont logements individuels autorisés 2012	7
	dont logements collectifs autorisés 2012	0
	dont logements en résidence autorisés 2012	0
<b>Logements autorisés 2010-2012</b>		21
	dont logements individuels autorisés 2010-2012	21
	dont logements collectifs autorisés 2010-2012	0
	dont logements en résidence autorisés 2010-2012	0
<b>Moyenne annuelle Logements autorisés sur 2010-2012</b>		7
	dont logements individuels	7
	dont logements collectifs	0
	dont logements en résidence	0
<b>Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2010-2012</b>		6,7
<b>Indice de construction pour 1 000 habitants en 2012</b>		6,7



#### Le parc locatif privé - niveau de loyers

Nombre de logements locatifs privés en 2010		75
Part des logements locatifs privé au sein du parc privé en 2010		19%
<b>Niveau de loyers</b>		
	Moyenne des loyers au m <sup>2</sup> des maisons en 2013	n.d
	Moyenne des loyers au m <sup>2</sup> des appartements en 2013	n.d
	Moyenne des loyers privés au m <sup>2</sup> en 2013	n.d

7 logements ont été autorisés en 2012 et tous étaient des maisons individuelles. Parmi ces maisons, 19 % sont proposées à la location par des bailleurs privés. L'indice de construction en 2012 était semblable à la moyenne 2010-2012 avec une construction de 6,7 logements pour 1 000 habitants.

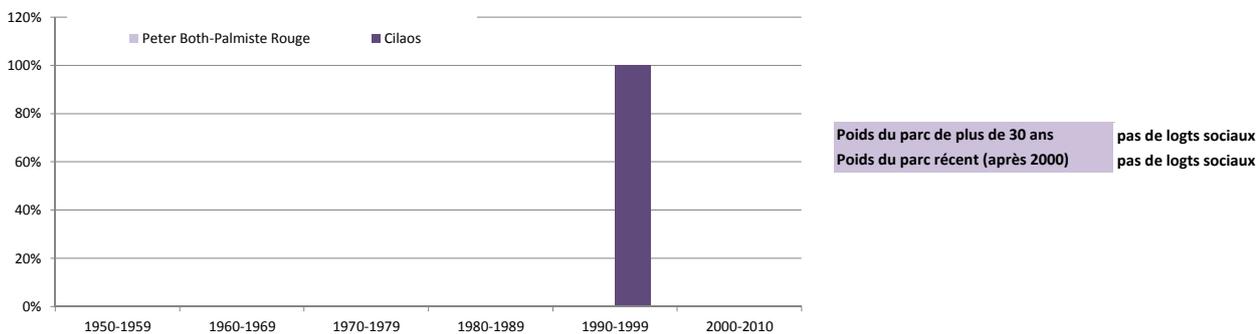
# Parc locatif social au 1er janvier 2010

Peter Both-  
Palmiste Rouge

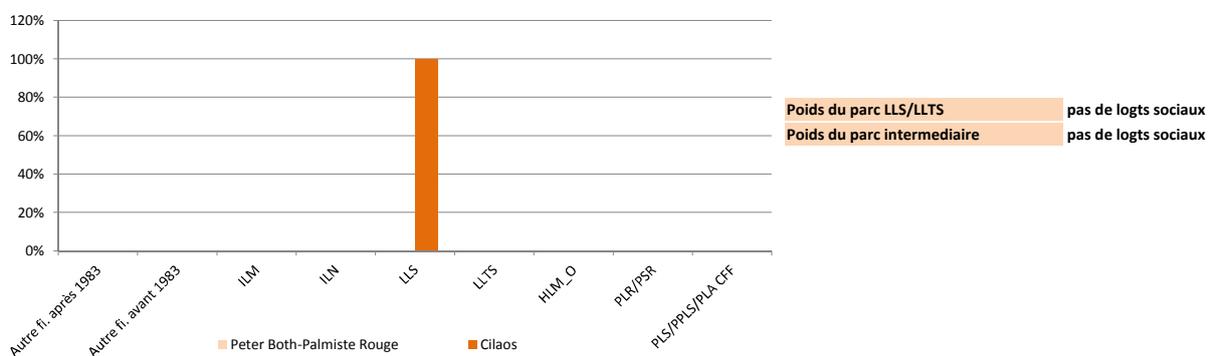
Nombre de logements sociaux	0
% de logements locatifs sociaux	0,0%
Nombre de logements sociaux pour 1 000 habitants	0

## Caractéristiques du parc

### Ancienneté du Parc



### Composition du parc



Pas de logements locatifs sociaux.

## AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

### Tissu urbain

Sources : INSEE RP 2010, IGN BD TOPO, Tache urbaine 2011

#### Zones urbanisées et niveau de densité

	Peter Both- Palmiste Rouge	Cilaos
Superficie en ha	1 648	8 425
Tache urbaine 2011 en ha	53	334
% de la tache urbaine 2011	3%	4%
Densité de population/ha sur la tache urbaine 2011	19,7	17,4
Densité de logements/ha sur la tache urbaine 2011	8,4	8,1

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

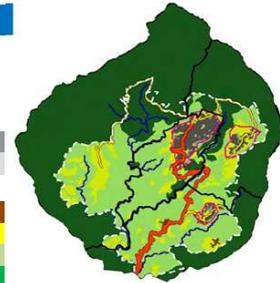
Source : Base permanente POS/PLU AGORAH

#### Espaces à vocation urbaine

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

#### Autres espaces du SAR

23,3 ha	Territoires ruraux habités
1594 ha	Espaces agricoles
	Espaces de continuités écologiques
	Coupures d'urbanisation



### Équipements

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

	Peter Both- Palmiste Rouge	en % de Cilaos
<b>Nombre d'équipements 2014 (focus sur une sélection de sous-types)</b>		
<b>Équipements scolaires</b>		
Ecoles maternelles/primaires	2	40%
Groupes scolaires	0	0%
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	0	0%
Stade/Plateaux sportifs	2	29%
Piscine	0	0%
Bibliothèque/Médiathèque	1	33%
Salle de spectacle/Théâtre	0	0%
Musée/Conservatoire	0	0%
Centre socio- culturel/Espace multimédia	0	0%
Maison de quartier/Local associatif	0	0%

La tache urbaine s'étend sur 53 hectares de ce quartier qui en compte 1 648. Les densités de population et de logements par hectare sur la tache urbaine de 2011 sont nettement supérieures à la moyenne communale. Les types d'espaces du SAR sont ici tous représentés, mais, les espaces d'urbanisation prioritaire ne représentent que 7 hectares. Au niveau des équipements publics, Peter Both - Palmiste Rouge accueille des écoles, des équipements sportifs de type stade et plateau sportif mais aussi une bibliothèque.

# DESCRIPTION des INDICATEURS

## Généralités :

**CARACTÉRISTIQUES DU QUARTIER :** restent à définir dans le cadre du PLH CIVIS.

**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 2008 :** 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 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).

## 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 €.

### ALLOCATAIRES DES MINIMAS

**SOCIAUX :** « Personnes touchant les minima sociaux. Ils visent à assurer un revenu minimal à une personne (ou à sa famille) en situation de précarité. Ce sont des prestations sociales non contributives, c'est-à-dire qu'elles sont versées sans contrepartie de cotisations » (INSEE).

**LE REVENU MINIMUM D'INSERTION (RMI) :** « il a pour objectif de garantir un niveau minimum de ressources et faciliter l'insertion ou la réinsertion de personnes disposant de faibles revenus » (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 (Enquête 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 :** pour 2014, c'est l'Enquête sur le Parc Locatif Social (EPLS) qui a été utilisée pour l'analyse des logements sociaux. Depuis 2010, cette dernière 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 (loyers médians, taille des logements, ...). La base complète n'étant pas disponible lors de la réalisation de ces fiches, cette première version est restée sur la source EPLS. En 2015, ce sera le RPLS et de nouveaux critères seront alors intégrés.

**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 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 :** c'est le nombre de logements autorisés par an pour 1 000 habitants.

## Tension du marché :

### MOYENNE DES PRIX DES TRANSACTIONS :

- maison : prix total de la maison / nombre des transactions de maisons
- appartement : prix cumulés des appartements / surfaces cumulées des appartements.

**Remarque:** la source Perval de la Chambre des Notaires actuellement utilisée fournit un taux de couverture sur La Réunion de 60% de l'ensemble des transactions réalisées. Elle n'est donc pas exhaustive. En 2015, l'observatoire des transactions immobilières et foncières de l'AGORAH devrait intégrer d'autres sources de données afin d'améliorer sa représentativité et sa fiabilité (données DVF). Pour les fiches portraits de quartiers, une moyenne de prix a été jugée comme représentative à partir du seuil de 10 transactions. En deçà, « n.d » est 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.

**Remarque:** L'observatoire des loyers privés 2013 a été réalisé uniquement sur le périmètre de Saint-Denis et Sainte-Marie.

En 2015, ce périmètre d'observation devrait s'étendre au TCO. L'intégration de la CIVIS pourra être évoquée lors du prochain programme d'activités de l'AGORAH.

## 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.

**Remarque:** 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.

**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).

\* : Ces données devront faire l'objet d'un partenariat avec la Maison de l'Emploi su Grand Sud dans le cadre de l'actualisation de ces Portraits de Quartiers.

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).

## 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).

**GRUPE 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 :** Équipement 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 à La Réunion  
140, rue Juliette Dodu CS91092 97404 Saint-Denis  
Tél. 0262 213 500 - [www.agorah.com](http://www.agorah.com)



©2015/AGORAH

Directrice de publication: Delphine DE DEA

Crédits photographiques: agorah

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