

PORTRAITS 2014 de quartiers



COMMUNAUTE INTERCOMMUNALE
DES VILLES SOLIDAIRES
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION

commune
de
SAINT-LOUIS



SOMMAIRE

OBJECTIFS et MÉTHODE	3
GUIDE DE LECTURE	4
FICHE COMMUNES	6
SYNTHÈSE CIVIS (cartes thématiques)	10
FICHES QUARTIER	16
BEL-AIR	18
BOIS DE NEFLES COCO	26
CENTRE-VILLE / PALISSADE	34
LA RIVIERE / LE OUAKI	42
LE GOL LES HAUTS / TAPAGE	50
LE GOL	58
LE PETIT SERRÉ / ILET FURCY	66
LES MAKES	74
ROCHE MAIGRE / PONT NEUF	82
DESCRIPTIF DES INDICATEURS	89

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

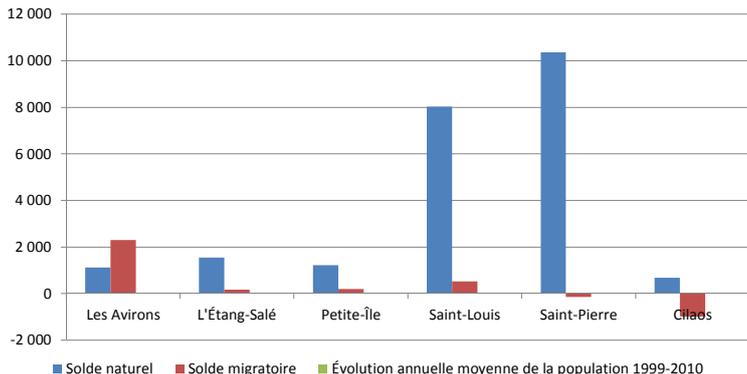
Cette première fiche propose la comparaison des chiffres clés des communes composant la CIViS.

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

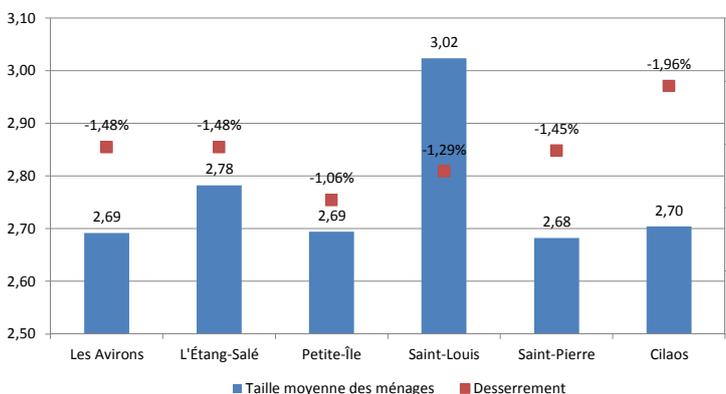
Sources : INSEE RP 1999 et 2010



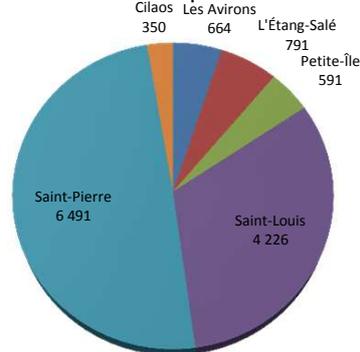
Saint-Louis et Saint-Pierre sont les deux communes qui ont vu leur population le plus augmenter entre 1999 et 2010, notamment grâce à un solde naturel très haut. Les Avirons se démarque avec le solde migratoire le plus élevé de la CIVIS. Cette attractivité résidentielle prononcée est induite par le marché 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

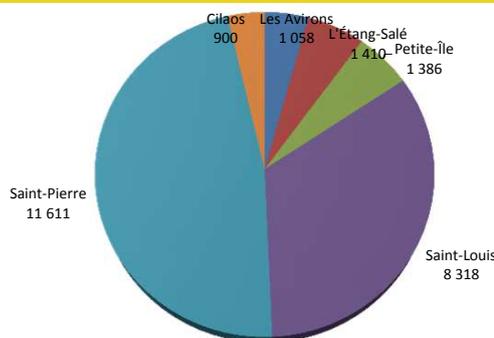
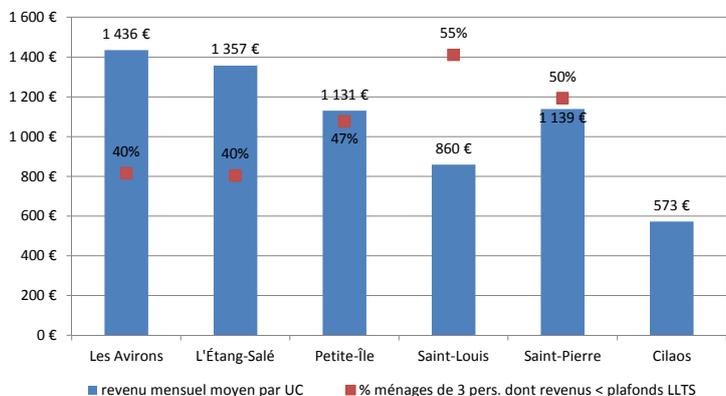


Répartition des familles monoparentales sur la CIVIS



ÉVOLUTIONS SOCIALES : revenu et allocataires de logements sociaux

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

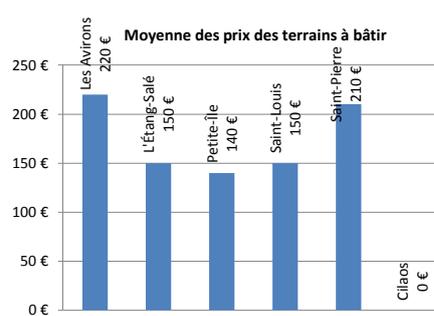
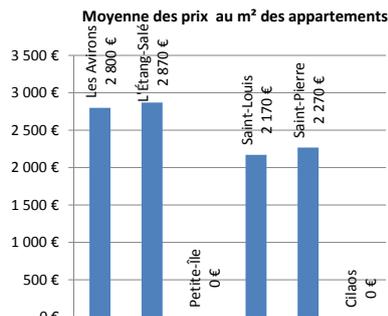
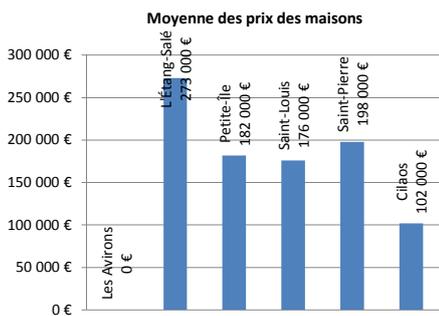


Répartition des allocataires du RSA en 2013

Loyer moyen au m² LLS CIVIS : 6,3 €/m²
Loyer moyen au m² LLTS CIVIS : 5,1 €/m²

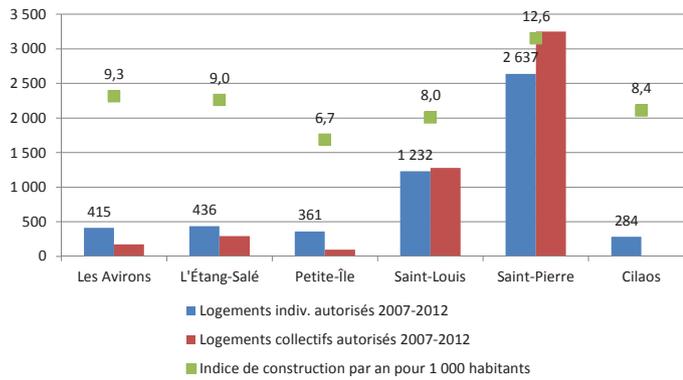
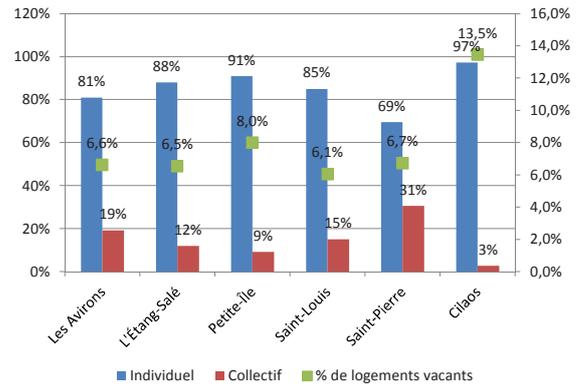
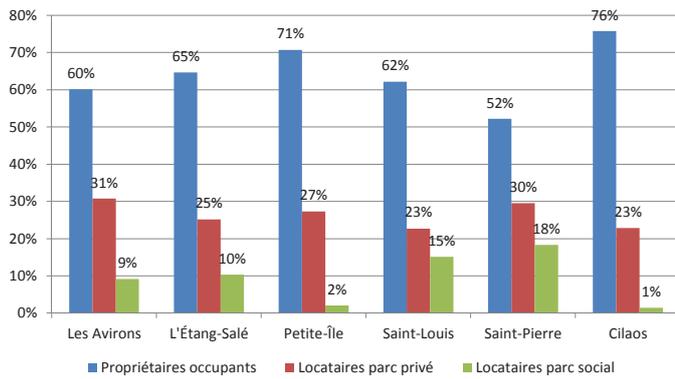
TENSION DU MARCHÉ

Sources : PERVAL 2012



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

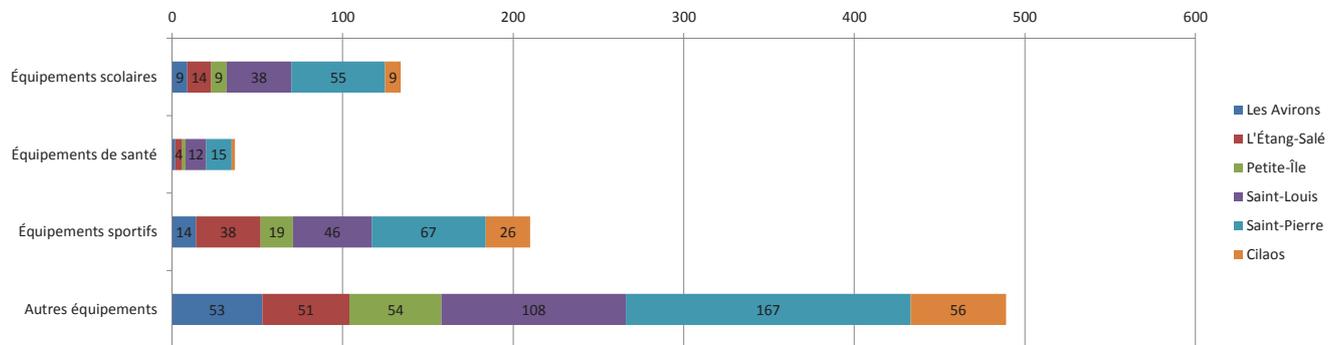
Sources : INSEE RP 2010, EPLS 2010, Sitedel 2007-2012



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.

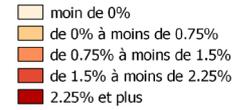
Ces cartes, qui seront annualisées, seront un outil pertinent pour le suivi des impacts du futur PLH de la CIVIS.

1

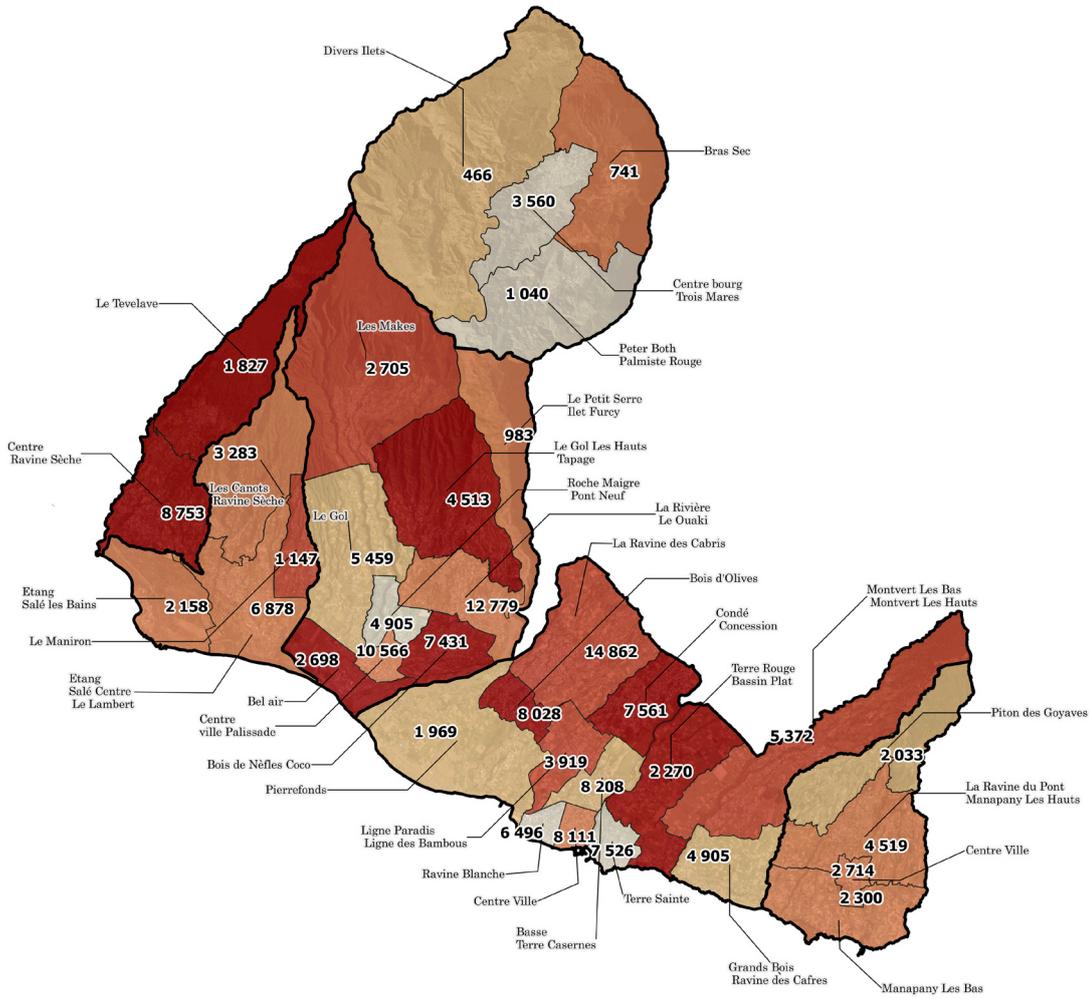
Population et croissance démographique

(cf. Commentaire ci-contre)

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



8888 Nb d'habitants par quartier

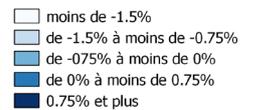


2

Taille des ménages et leur évolution

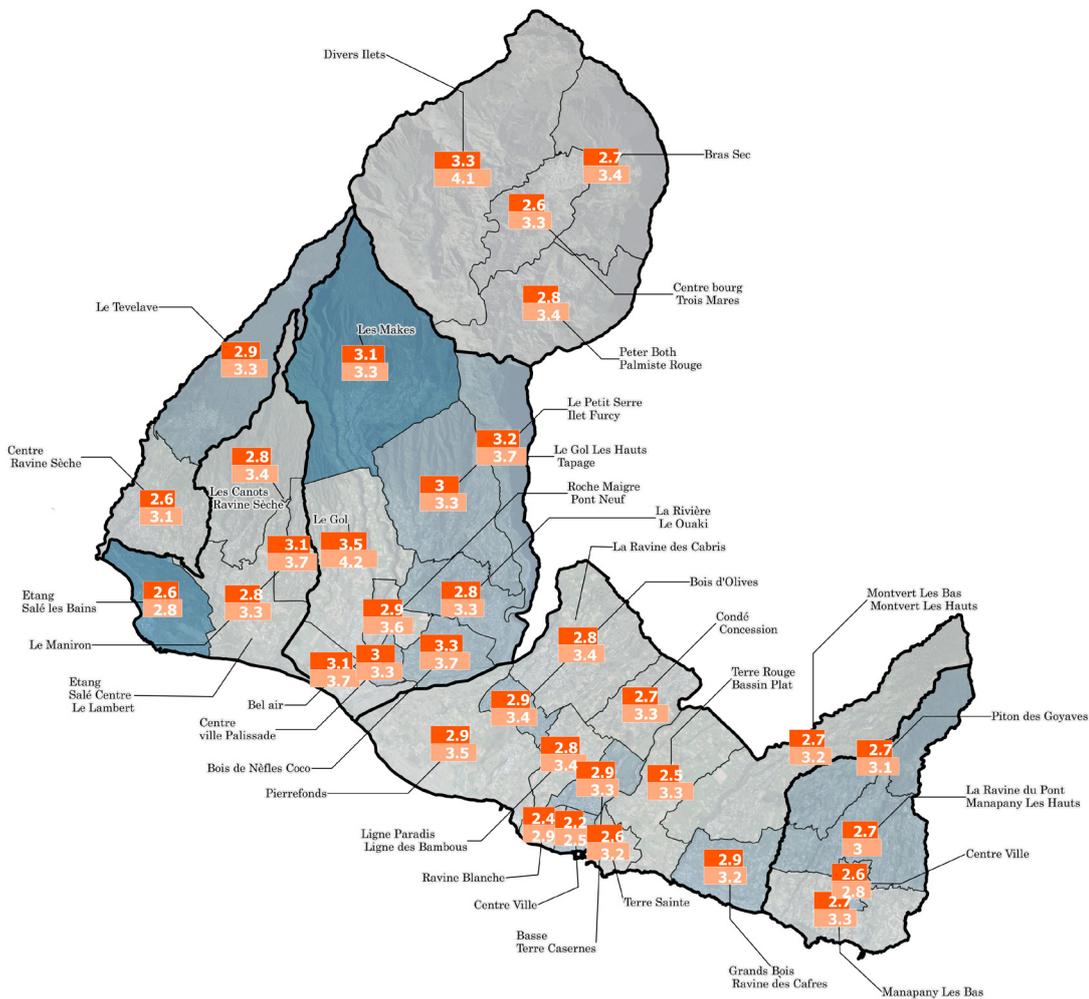
(cf. Commentaire ci-contre)

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

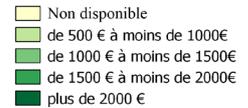


3

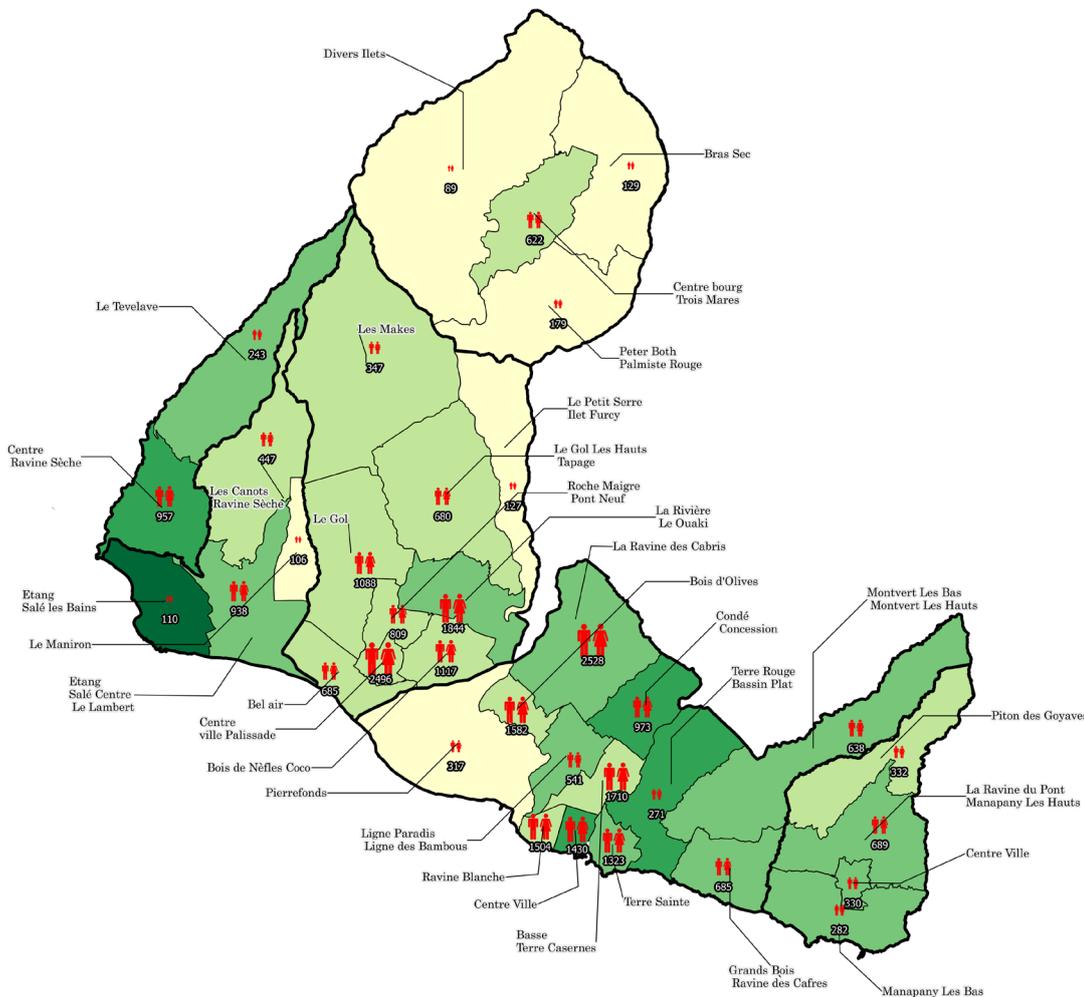
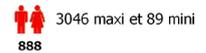
Revenus et Minimas Sociaux

(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

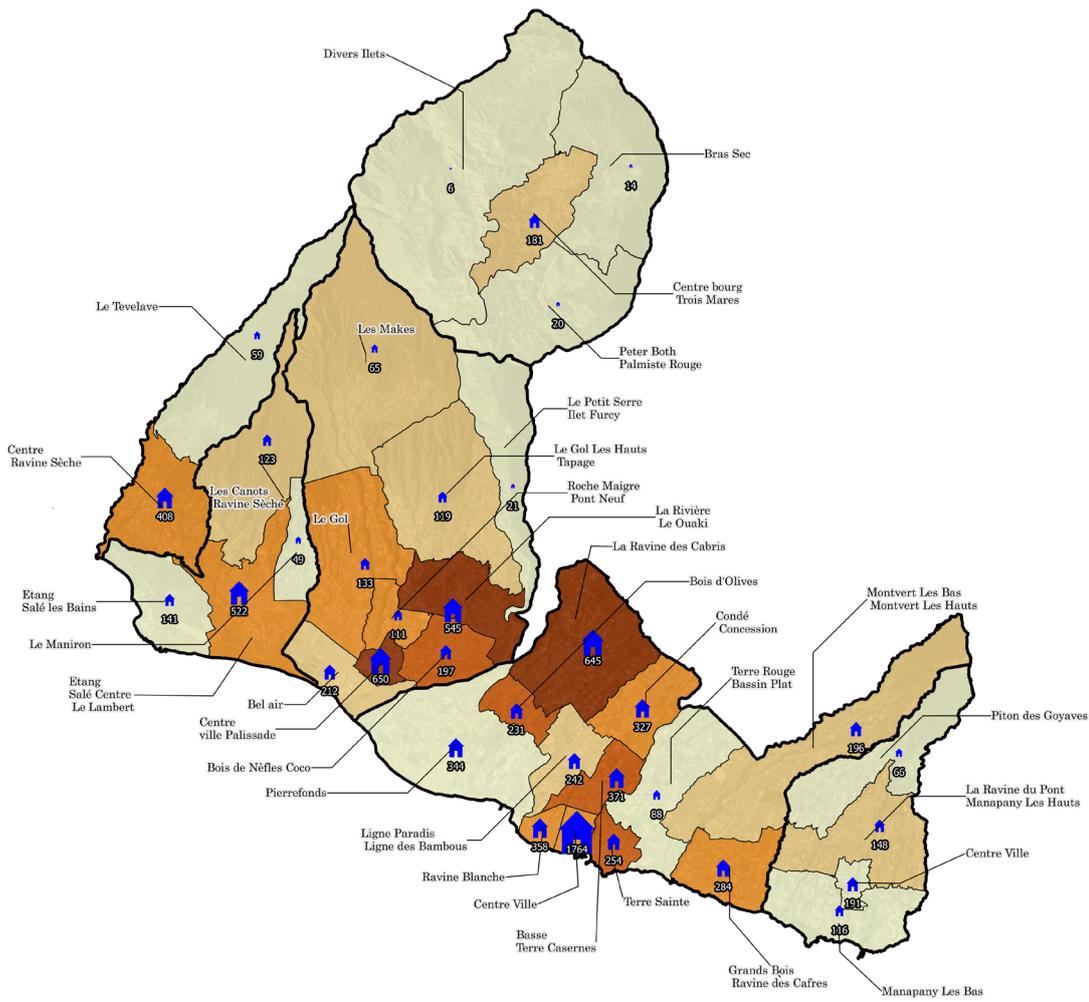
Globalement, cette carte fait apparaître trois catégories de communes :

- 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.

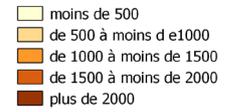


4

Activité, Chômage

(cf. Commentaire ci-contre)

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

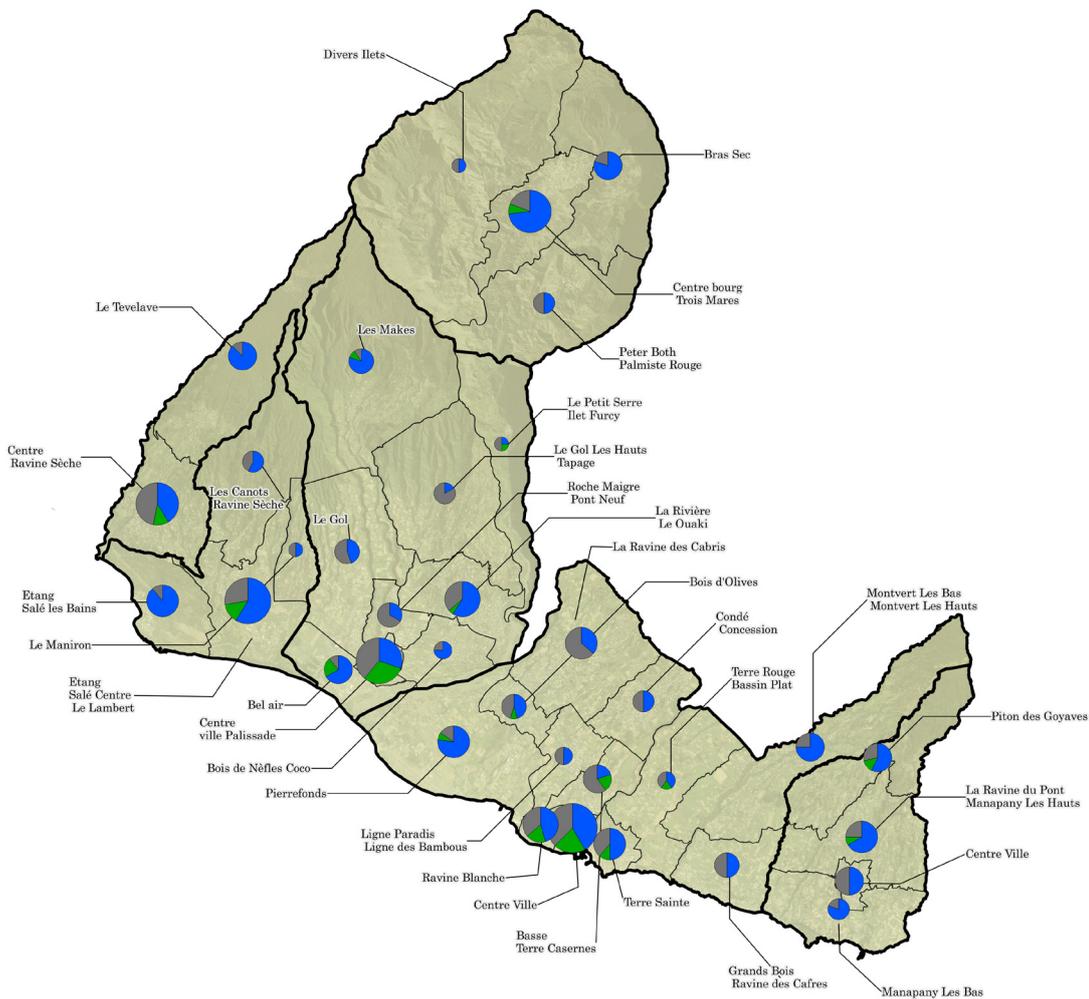


Nb d'établissements en 2012



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

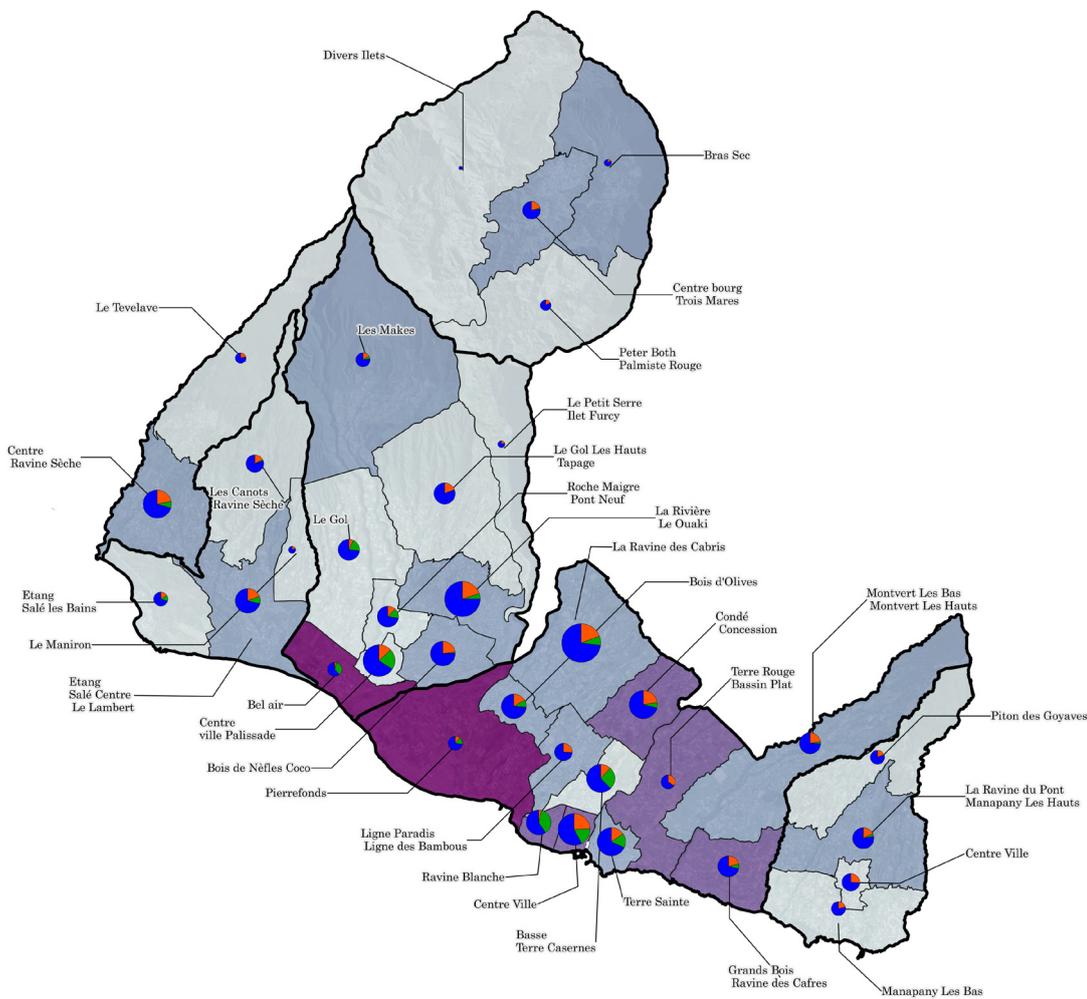


Type d'équipements



1:120 000

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



6

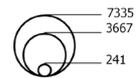
Logement : Indice de construction et statut d'occupation

(cf. Commentaire ci-dessous)

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

- moins de 7,5%
- de 7,5% à moins de 15%
- de 15% à moins de 22,5%
- de 22,5% et plus

Nombre de résidences principales



Type d'occupant

- Propriétaire occupant
- Locataire social
- Locataire privé

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 SAINT-LOUIS

Territoire s'étendant sur 99km² et plus de 26% de l'intercommunalité, Saint-Louis accueille plus de 30% de ses habitants. La population de Saint-Louis augmente et se caractérise par un indice de jeunesse élevé, le plus haut de la CIVIS, mais des revenus assez bas.

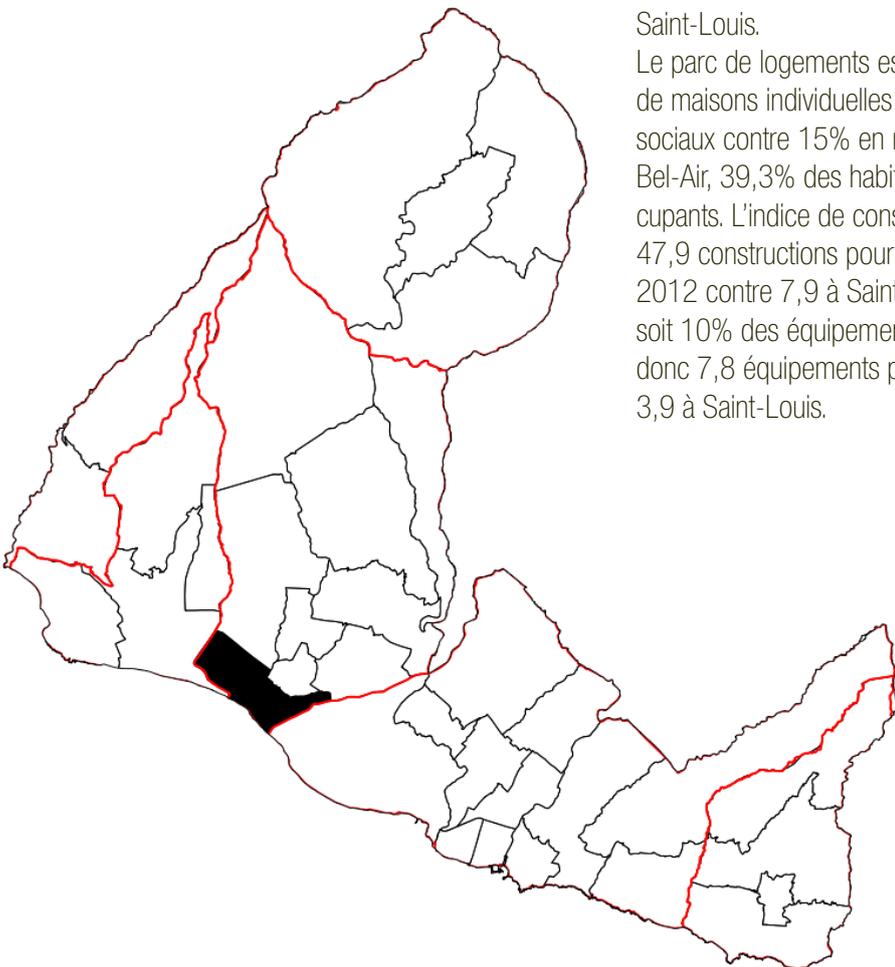
La commune offre un parc de logements varié notamment composé à plus de 15% de logements sociaux. Les prix de l'immobilier restent en-deçà de la moyenne intercommunale tout comme le taux d'équipements publics, assez faible.



QUARTIER BEL-AIR

Bel-Air n'accueille que 5% de la population de Saint-Louis mais la croissance de la population est très rapide avec près de 8% d'augmentation annuelle entre 1999 et 2010. L'indice de jeunesse est très élevé et la part des 75 ans et plus est en deçà de la moyenne Saint-Louisienne mais leur nombre a augmenté de près de 9% par an sur 10 ans. A Bel-Air, plus de quatre ménages sur 10 sont des familles monoparentales, et celles-ci ont progressées de plus de 15% par an entre 1999 et 2010 contre moins de 5% à l'échelle de Saint-Louis.

Le parc de logements est ici plutôt mixte avec 56,3% de maisons individuelles et plus de 41% de logements sociaux contre 15% en moyenne sur la commune. A Bel-Air, 39,3% des habitants sont des propriétaires occupants. L'indice de construction est très important avec 47,9 constructions pour 1 000 habitants entre 2010 et 2012 contre 7,9 à Saint-Louis. Avec 21 équipements, soit 10% des équipements de la commune, Bel Air offre donc 7,8 équipements pour 1 000 habitants contre 3,9 à Saint-Louis.



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

	Bel air	Saint-Louis	CIVIS	La Réunion
Superficie en km ²	6	99	378	2 503
Poids de la tache urbaine 2011	24%	17%	17%	11%
Densité de population/km ² sur la tache urbaine 2011	1 955	3 133	2 668	2 857

POPULATION

Source : INSEE RP 2010

	Bel air	Saint-Louis	CIVIS	La Réunion
Population 2010	2 698	52 038	172 686	821 137
<i>Taux d'évolution annuel de la population 1999-2010</i>	7,99%	1,64%	1,43%	1,38%
<i>Taux de croissance naturel 1999-2010</i>	n.d	1,54%	1,31%	1,39%
<i>Taux de croissance migratoire 1999-2010</i>	n.d	0,10%	0,12%	-0,01%
Indice de jeunesse 1999	4,27	3,61	3,33	3,61
Indice de jeunesse 2010	4,65	2,94	2,58	2,75
% des 75 ans et plus en 2010	2,79%	3,49%	3,55%	3,40%
<i>Taux d'évolution annuel des 75 ans et plus 1999-2010</i>	8,74%	3,70%	3,07%	3,28%
Ménages en 2010	866	17 172	61 456	290 229
<i>Taux d'évolution annuel des ménages 1999-2010</i>	9,79%	2,96%	2,86%	2,76%
<i>Taille moyenne des ménages 2010</i>	3,07	3,02	2,79	2,80
<i>Desserrement des ménages 1999-2010</i>	-1,78%	-1,29%	-1,40%	-1,36%
% de familles monoparentales en 2010	43,4%	30,5%	28,2%	28,8%
<i>Taux d'évolution annuel des familles monoparentales 1999-2010</i>	15,30%	4,98%	4,72%	4,69%

ÉVOLUTIONS SOCIALES

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

	Bel air	Saint-Louis	CIVIS	La Réunion
Revenu mensuel moyen par Unité de Consommation (UC) en 2009	608 €	860 €	1 074 €	1 205 €
% ménages de 3 pers. dont revenus < plafonds LLTS en 2011	n.d	55,2%	49,8%	47,0%
Nombre d'allocataires du RSA en 2013	630	8 318	24 683	109 111

La population de Bel Air représente 5% de celle de la commune. Sa croissance entre 1999 et 2010 est très rapide avec, en moyenne, +7,99% par an. Sa population est jeune et, a contrario de Saint-Louis, a rajeuni entre 1999 et 2010. Parallèlement, la part des plus de 75 ans progresse de 8,74% en moyenne par an. Représentant 5% des ménages de Saint-Louis, ceux-ci croissent très vite sur le quartier (+9,79% par an). Avec 3,07 personnes, la taille des ménages reste importante mais dans la moyenne de la commune. Plus de 4 ménages sur 10 sont des familles monoparentales, sur la période 1999-2010, celles-ci ont progressées de 15,30% par an.

Bel Air est un quartier qui connaît une véritable dynamique démographique.

Le revenu mensuel moyen par U.C. du quartier qui s'élève à 608 euros ne représente que la moitié de la moyenne réunionnaise, exprimant ainsi une fragilité des ménages.

HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

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

	Bel air	Saint-Louis	CIVIS	La Réunion
Logements 2010	935	18 584	67 315	321 267
<i>% de maisons en 2010</i>	56,3%	85,0%	78,6%	70,4%
<i>% d'appartements en 2010</i>	43,7%	15,0%	21,4%	29,6%
<i>% de propriétaires occupants en 2010</i>	39,3%	62,2%	58,6%	52,4%
Nombre de logements sociaux source RPLS 2010	357	2 594	8 891	53 718
<i>% de logements sociaux en 2010</i>	41,3%	15,1%	14,5%	18,5%
<i>% des logements vacants en 2010</i>	5,6%	6,1%	6,9%	7,6%
<i>Taux d'évolution des logements vacants 1999-2010</i>	25%	1%	14%	26%
Logements autorisés (géolocalisés) sur 2010-2012	388	1 229	5 170	24 059
<i>% logements individuels autorisés 2010-2012</i>	6%	44%	50%	45%
<i>% logements collectifs autorisés 2010-2012</i>	94%	56%	45%	54%
<i>% logements en résidence autorisés 2010-2012</i>	0%	0%	2%	1%
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2010-2012	47,9	7,9	10,0	9,8

TENSION DU MARCHÉ

Sources : PERVAL 2012, OLR 2013

	Bel air	Saint-Louis	CIVIS	La Réunion
Prix de l'immobilier - Niveau de loyers				
<i>Moyenne des prix des maisons en 2012</i>	n.d	176 000 €	194 000 €	206 000 €
<i>Moyenne des prix au m² des appartements en 2012</i>	n.d	2 170 €	2 400 €	2 930 €
<i>Moyenne des prix au m² des terrains à bâtir en 2012</i>	n.d	150 €	180 €	170 €
<i>Moyenne des loyers privés au m² 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.

Le parc est assez équilibré, 56% de maisons et 44% d'appartements. 39% des résidences principales sont occupées par leur propriétaire, 41% sont des logements sociaux.

La dynamique de construction est très soutenue entre 2010-2012, l'indice de construction est 6 fois supérieur à celui de Saint-Louis, atteignant 47,9 logements autorisés pour 1000 habitants par an.

388 logements, représentant près 1/3 des permis de construire de Saint-Louis sur la période 2010-2012, ont été autorisés sur le quartier de Bel Air.

Aucune moyenne de prix n'a pu être calculée en raison d'un nombre insuffisant de références sur l'année 2013.

ACTIVITÉ - EMPLOI

Sources : Pôle Emploi 2012, CLAP 2012

	Bel air	Saint-Louis	CIVIS	La Réunion
Stock d'établissements au 31/12/2011	212	2 053	9 201	44 485
Créations d'établissements en 2012	39	395	1 950	8 527
Nombre d'emplois sur le territoire en 2010	Données à obtenir auprès de la Maison de l'Emploi du Grand Sud Réunion.			
% d'évolution de l'emploi 1999-2010				
Indice de concentration de l'emploi en 2010				
Demandeurs d'emploi en fin de mois A, B et C en 2012	672	11 262	35 262	147 195

ÉQUIPEMENTS

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

	Bel air	Saint-Louis	CIVIS	La Réunion
Nombre d'équipements total en 2014	21	204	870	4 057
<i>dont tous les équipements scolaires</i>	1	38	134	661
<i>dont tous les équipements de santé</i>	2	12	37	207
<i>dont tous les équipements sportifs</i>	6	46	210	957
Nombre d'équipements 2014 pour 1 000 habitants	7,8	3,9	5,0	4,9

Les demandeurs d'emploi du quartier représentent 25% de ses habitants. On observe un dynamisme de la création d'activité économique sur le quartier puisqu'en 2012, 10% des établissements créés l'ont été sur ce territoire.

Les 21 équipements du quartier représentent plus de 10% des structures de Saint-Louis. Le niveau d'équipements est satisfaisant pour la taille du quartier : 7,8 équipements pour 1000 habitants (soit le double de la commune).

CAHIER

DÉTAILLÉ

Bel air

HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

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

Parc de logements 2010

Bel air

Type de construction et statut d'occupation

% de maisons en 2010	56,3%
% d'appartements en 2010	43,7%
% de propriétaires occupants en 2010	39,3%

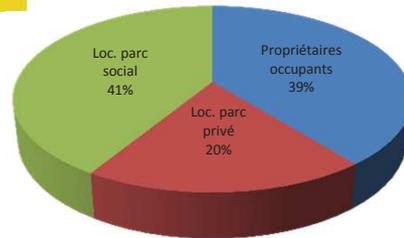
Logements vacants et logements de fortune

Nombre de logements vacants en 2010	52
% des logements vacants en 2010	5,6%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2010	25%
Nombre de logements de fortune en 2010	5
% des logements de fortune en 2010	0,6%

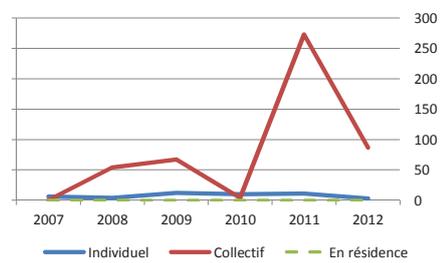
Dynamiques de construction

Logements autorisés 2012		90
dont logements individuels autorisés 2012		3
dont logements collectifs autorisés 2012		87
dont logements en résidence autorisés 2012		0
Logements autorisés 2010-2012		388
dont logements individuels autorisés 2010-2012		24
dont logements collectifs autorisés 2010-2012		364
dont logements en résidence autorisés 2010-2012		0
Moyenne annuelle Logements autorisés sur 2010-2012		129
dont logements individuels		8
dont logements collectifs		121
dont logements en résidence		0
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2010-2012		47,9
Indice de construction pour 1 000 habitants en 2012		33,4

Statut d'occupation



Logements autorisés 2007-2012



Le parc locatif privé - niveau de loyers

Nombre de logements locatifs privés en 2010	169
Part des logements locatifs privé au sein du parc privé en 2010	33%
Niveau de loyers	
Moyenne des loyers au m ² des maisons en 2013	n.d
Moyenne des loyers au m ² des appartements en 2013	n.d
Moyenne des loyers privés au m ² en 2013	n.d

Le parc de résidences principales s'équilibre entre 41% de logements sociaux, 39% de propriétaires occupants et de 20% de logements locatifs privés. 388 logements ont été autorisés sur 2010-2012, avec un pic de permis de construire délivrés en 2011 (285, dont 275 pour du collectif). A noter que la dynamique de construction reposant sur le logement collectif depuis 2011, est jusqu'alors plutôt faible (moins de 10 logements autorisés sur le quartier en 2010). Le parc locatif privé ne peut pas être analysé en raison de l'absence de données sur Saint-Pierre dans le cadre de l'observatoire des loyers privés de La Réunion réalisé en 2013.

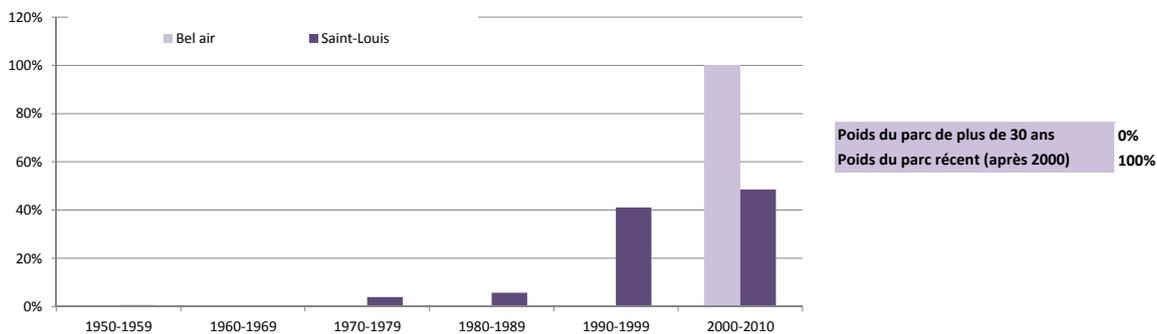
Parc locatif social au 1er janvier 2010

Bel air

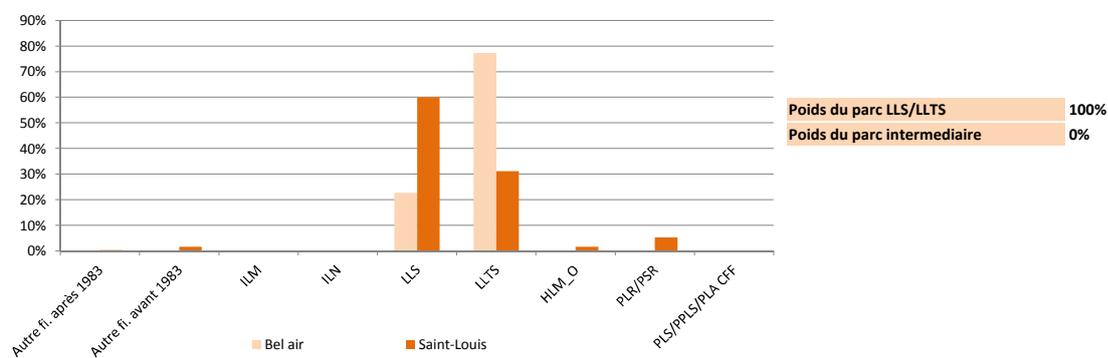
Nombre de logements sociaux	357
% de logements locatifs sociaux	41,3%
Nombre de logements sociaux pour 1 000 habitants	132

Caractéristiques du parc

Ancienneté du Parc



Composition du parc



Le parc locatif social est important : 357 logements qui représentent 41,3% des résidences principales.
 La totalité du parc est très récent (moins de 15 ans) et se compose à 22% de ILS et à 78% de LLTS.

AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

Tissu urbain

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

Zones urbanisées et niveau de densité

	Bel air	Saint-Louis
Superficie en ha	566	9 880
Tache urbaine 2011 en ha	138	1 661
% de la tache urbaine 2011	24%	17%
Densité de population/ha sur la tache urbaine 2011	19,6	31,3
Densité de logements/ha sur la tache urbaine 2011	6,8	11,2

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
142 ha	Espaces urbains à densifier
32 ha	Espaces d'urbanisation prioritaire

Autres espaces du SAR

0 ha	Territoires ruraux habités
389 ha	Espaces agricoles
	Espaces de continuités écologiques
	Coupures d'urbanisation



Équipements

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

	Bel air	en % de Saint-Louis
Nombre d'équipements 2014 (focus sur une sélection de sous-types)		
Équipements scolaires		
Ecoles maternelles/primaires	0	0%
Groupes scolaires	0	0%
Collèges	0	0%
Lycées	1	33%
Centre de formation	0	0%
Équipements de santé		
Hopital/Clinique	0	0%
Structure d'accueil de la petite enfance	0	0%
Maison de retraite	1	100%
Équipements culturels et sportifs		
Complexe sportif	1	33%
Stade/Plateaux sportifs	1	8%
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	7%

Le quartier de Bel Air représente 6% de la surface de Saint-Louis. Le quartier est en pleine expansion démographique, ce qui explique les dynamiques importantes de construction. Pour autant, seulement 1/4 du secteur est urbanisé.

Le PLU indique que 142 ha sont en zone U (espaces urbains à densifier du SAR) et 32 ha en zone AU (espaces d'urbanisation prioritaire du SAR). Les espaces ruraux et naturels restent donc majoritaires.

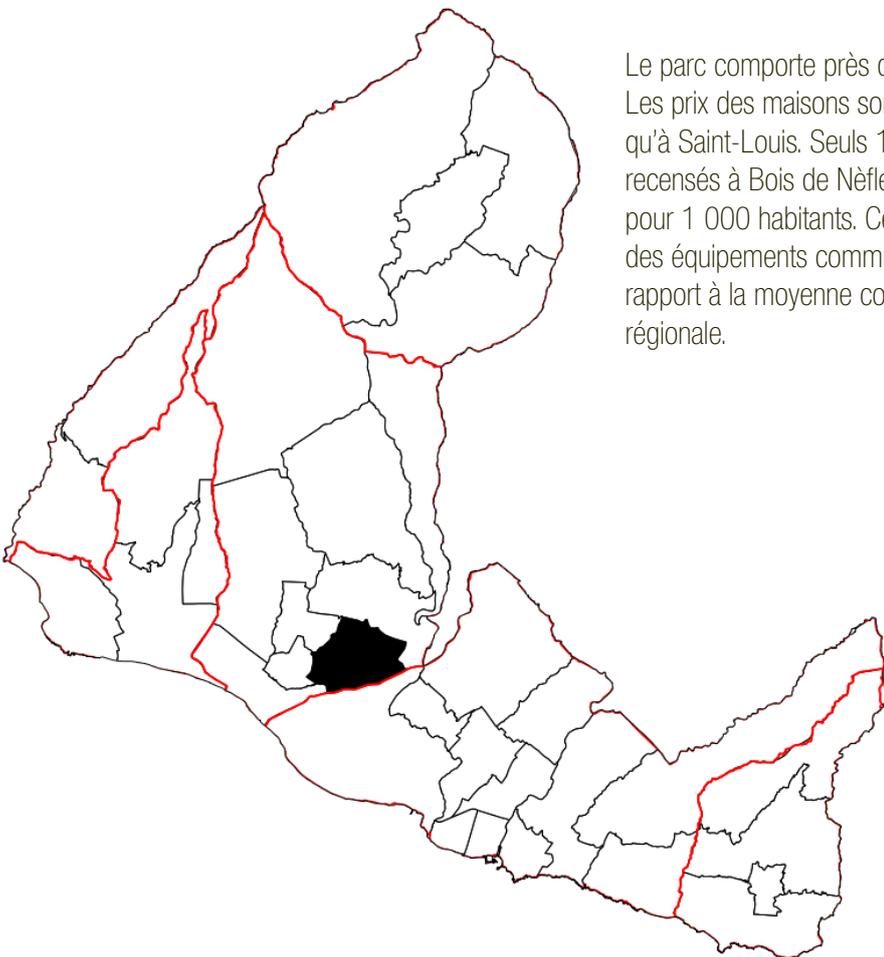
Le niveau d'équipements (7,8 pour 1000 habitants) est relativement élevé. Les établissements scolaires, de santé et sportifs sont représentés, à noter la présence de la seule maison de retraite de la commune.

QUARTIER

BOIS DE NEFLES COCO

Bois de Nèfles Coco accueille 14% de la population communale répartie sur ses 5 km². Ce quartier voit sa population croître rapidement : +3,68% par an entre 1999 et 2010. Ce quartier accueille une population jeune avec un indice de jeunesse qui atteint les 4,93 contre 2,94 à Saint-Louis, et une part de 75 ans et plus qui ne dépasse pas les 1,90%. La mixité résidentielle est assez faible à Bois de Nèfles Coco avec 4,5% de logements collectifs et moins de 1,5% de logements sociaux.

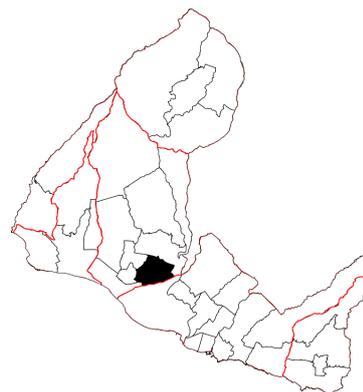
Le parc comporte près de 6% de logements vacants. Les prix des maisons sont, en moyenne, moins élevés qu'à Saint-Louis. Seuls 10 équipements peuvent être recensés à Bois de Nèfles Coco soit 1,3 équipements pour 1 000 habitants. Ce quartier n'accueille que 5% des équipements communaux et présente un déficit par rapport à la moyenne communale, intercommunale et régionale.



Bois de Nèfles Coco

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

	Bois de Nèfles Coco	Saint-Louis	CIVIS	La Réunion
Superficie en km ²	5	99	378	2 503
Poids de la tache urbaine 2011	46%	17%	17%	11%
Densité de population/km ² sur la tache urbaine 2011	2 991	3 133	2 668	2 857

POPULATION

Source : INSEE RP 2010

	Bois de Nèfles Coco	Saint-Louis	CIVIS	La Réunion
Population 2010	7 431	52 038	172 686	821 137
<i>Taux d'évolution annuel de la population 1999-2010</i>	3,68%	1,64%	1,43%	1,38%
<i>Taux de croissance naturel 1999-2010</i>	n.d	1,54%	1,31%	1,39%
<i>Taux de croissance migratoire 1999-2010</i>	n.d	0,10%	0,12%	-0,01%
Indice de jeunesse 1999	6,47	3,61	3,33	3,61
Indice de jeunesse 2010	4,93	2,94	2,58	2,75
% des 75 ans et plus en 2010	1,88%	3,49%	3,55%	3,40%
<i>Taux d'évolution annuel des 75 ans et plus 1999-2010</i>	6,35%	3,70%	3,07%	3,28%
Ménages en 2010	2 281	17 172	61 456	290 229
<i>Taux d'évolution annuel des ménages 1999-2010</i>	4,86%	2,96%	2,86%	2,76%
<i>Taille moyenne des ménages 2010</i>	3,26	3,02	2,79	2,80
<i>Desserrement des ménages 1999-2010</i>	-1,13%	-1,29%	-1,40%	-1,36%
% de familles monoparentales en 2010	25,3%	30,5%	28,2%	28,8%
<i>Taux d'évolution annuel des familles monoparentales 1999-2010</i>	7,15%	4,98%	4,72%	4,69%

ÉVOLUTIONS SOCIALES

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

	Bois de Nèfles Coco	Saint-Louis	CIVIS	La Réunion
Revenu mensuel moyen par Unité de Consommation (UC) en 2009	948 €	860 €	1 074 €	1 205 €
% ménages de 3 pers. dont revenus < plafonds LLTS en 2011	n.d	55,2%	49,8%	47,0%
Nombre d'allocataires du RSA en 2013	1 010	8 318	24 683	109 111

Le quartier de Bois de Nèfles Coco regroupe 7431 habitants (soit 14% de la population communale) sur 5km². Il possède une dynamique démographique. La population riveraine progresse à un rythme soutenu de 3,68% par an sur 1999-2010, ce qui correspond au double de la croissance annuelle de Saint-Louis. Parallèlement, les ménages, qui représentent 13% de ceux de la commune, évoluent de +4,86% par an sur la même période. Au regard des indicateurs démographiques, on note un vieillissement de la population qui, pour autant, reste très jeune même si la part des plus de 75 ans croît très rapidement. La taille moyenne des ménages est importante (3,26). Le revenu mensuel moyen par U.C. est plus important sur le quartier que sur l'ensemble de Saint-Louis, mais reste inférieur à celui de La Réunion.

HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

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

	Bois de Nèfles Coco	Saint-Louis	CIVIS	La Réunion
Logements 2010	2 448	18 584	67 315	321 267
% de maisons en 2010	95,5%	85,0%	78,6%	70,4%
% d'appartements en 2010	4,5%	15,0%	21,4%	29,6%
% de propriétaires occupants en 2010	67,6%	62,2%	58,6%	52,4%
Nombre de logements sociaux source RPLS 2010	28	2 594	8 891	53 718
% de logements sociaux en 2010	1,2%	15,1%	14,5%	18,5%
% des logements vacants en 2010	5,9%	6,1%	6,9%	7,6%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2010	42%	1%	14%	26%
Logements autorisés (géolocalisés) sur 2010-2012	120	1 229	5 170	24 059
% logements individuels autorisés 2010-2012	86%	44%	50%	45%
% logements collectifs autorisés 2010-2012	14%	56%	45%	54%
% logements en résidence autorisés 2010-2012	0%	0%	2%	1%
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2010-2012	5,4	7,9	10,0	9,8

TENSION DU MARCHÉ

Sources : PERVAL 2012, OLR 2013

	Bois de Nèfles Coco	Saint-Louis	CIVIS	La Réunion
Prix de l'immobilier - Niveau de loyers				
Moyenne des prix des maisons en 2012	171 000 €	176 000 €	194 000 €	206 000 €
Moyenne des prix au m ² des appartements en 2012	n.d	2 170 €	2 400 €	2 930 €
Moyenne des prix au m ² des terrains à bâtir en 2012	n.d	150 €	180 €	170 €
Moyenne des loyers privés au m ² 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.

Les logements sont à 95% des maisons et le taux des propriétaires occupants dépasse la moyenne de la commune. Les logements locatifs sociaux ne représentent que 1,2% du parc des résidences principales.

La dynamique de construction est moins importante que sur Saint-Louis avec 5,4 logements par an pour 1000 habitants contre 7,9 sur Saint-Louis. 120 permis de construire ont été autorisés sur 2010-2012, 103 concernent du logement individuel. Le prix de vente moyen d'une maison sur le quartier s'élève à 171 000 euros, un prix inférieur de 3% à l'immobilier de la commune.

ACTIVITÉ - EMPLOI

Sources : Pôle Emploi 2012, CLAP 2012

	Bois de Nèfles Coco	Saint-Louis	CIVIS	La Réunion
Stock d'établissements au 31/12/2011	197	2 053	9 201	44 485
Créations d'établissements en 2012	41	395	1 950	8 527
Nombre d'emplois sur le territoire en 2010	Données à obtenir auprès de la Maison de l'Emploi du Grand Sud Réunion.			
% d'évolution de l'emploi 1999-2010				
Indice de concentration de l'emploi en 2010				
Demandeurs d'emploi en fin de mois A, B et C en 2012	1 566	11 262	35 262	147 195

ÉQUIPEMENTS

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

	Bois de Nèfles Coco	Saint-Louis	CIVIS	La Réunion
Nombre d'équipements total en 2014	10	204	870	4 057
dont tous les équipements scolaires	1	38	134	661
dont tous les équipements de santé	0	12	37	207
dont tous les équipements sportifs	3	46	210	957
Nombre d'équipements 2014 pour 1 000 habitants	1,3	3,9	5,0	4,9

Bois de Nèfles Coco concentre 197 établissements, soit 10% du stock de la commune de Saint-Louis en 2011. 41 ont été créés en 2012 sur le quartier.

Avec 10 équipements, le quartier ne représente que 5% des structures de la commune.
Le niveau d'équipements est très faible : uniquement 1,3 pour 1000 habitants (3,9 pour Saint-Louis).

CAHIER

DÉTAILLÉ

Bois de Nèfles Coco

HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

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

Parc de logements 2010

Bois de Nèfles
Coco

Type de construction et statut d'occupation

% de maisons en 2010	95,5%
% d'appartements en 2010	4,5%
% de propriétaires occupants en 2010	67,6%

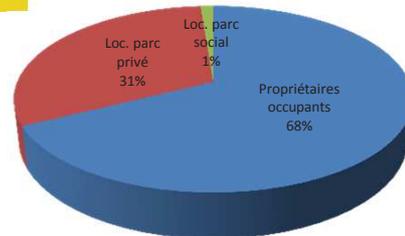
Logements vacants et logements de fortune

Nombre de logements vacants en 2010	145
% des logements vacants en 2010	5,9%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2010	42%
Nombre de logements de fortune en 2010	22
% des logements de fortune en 2010	1,0%

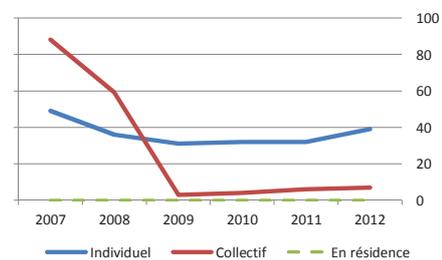
Dynamiques de construction

Logements autorisés 2012		46
dont logements individuels autorisés 2012		39
dont logements collectifs autorisés 2012		7
dont logements en résidence autorisés 2012		0
Logements autorisés 2010-2012		120
dont logements individuels autorisés 2010-2012		103
dont logements collectifs autorisés 2010-2012		17
dont logements en résidence autorisés 2010-2012		0
Moyenne annuelle Logements autorisés sur 2010-2012		40
dont logements individuels		34
dont logements collectifs		6
dont logements en résidence		0
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2010-2012		5,4
Indice de construction pour 1 000 habitants en 2012		6,2

Statut d'occupation



Logements autorisés 2007-2012



Le parc locatif privé - niveau de loyers

Nombre de logements locatifs privés en 2010	712
Part des logements locatifs privé au sein du parc privé en 2010	32%
Niveau de loyers	
Moyenne des loyers au m ² des maisons en 2013	n.d
Moyenne des loyers au m ² des appartements en 2013	n.d
Moyenne des loyers privés au m ² en 2013	n.d

Le parc locatif social ne correspondant qu'à 1% des résidences principales, celles-ci sont composées de 68% de propriétaires occupants et de 31% de logements locatifs privés.

Entre 2010 et 2012, 120 logements ont été autorisés dont 86% de logements individuels. En moyenne, 40 permis de construire ont été délivrés par an sur cette période.

Le parc locatif privé ne peut pas être analysé en raison de l'absence de données sur Saint-Pierre dans le cadre de l'observatoire des loyers privés de La Réunion réalisé en 2013.

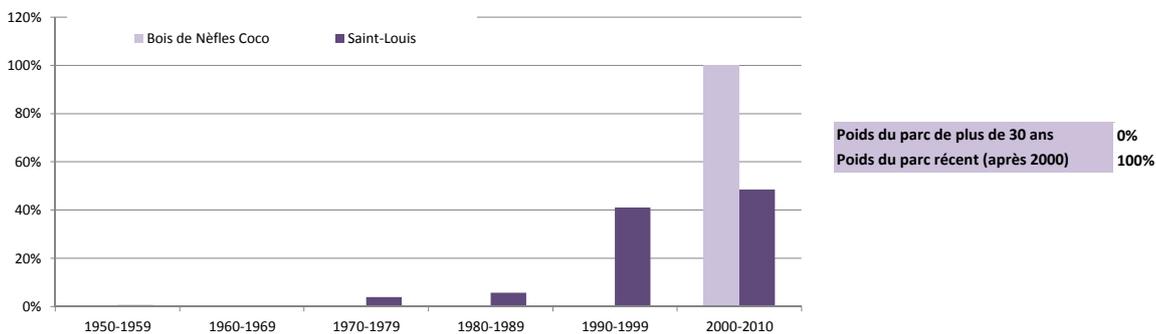
Parc locatif social au 1er janvier 2010

Bois de Nèfles
Coco

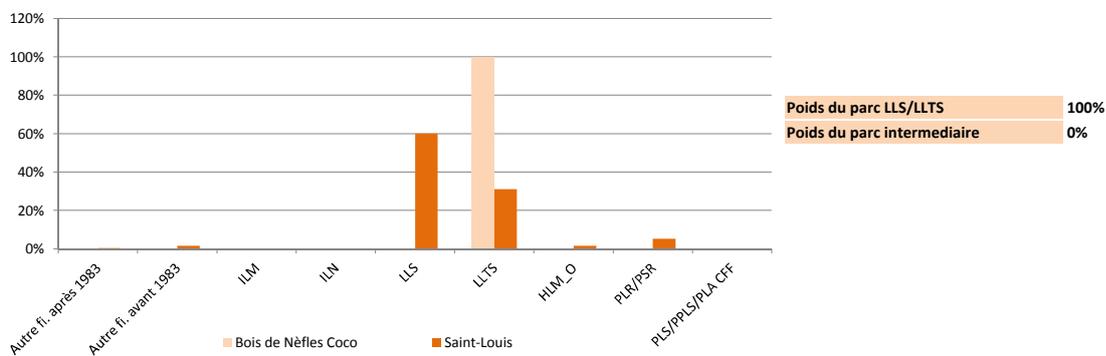
Nombre de logements sociaux	28
% de logements locatifs sociaux	1,2%
Nombre de logements sociaux pour 1 000 habitants	4

Caractéristiques du parc

Ancienneté du Parc



Composition du parc



Le parc locatif social, représenté par 28 logements, est très récent : il a été entièrement construit après 2000. Il se compose à 100% de LLTS.

AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

Tissu urbain

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

Zones urbanisées et niveau de densité

	Bois de Nèfles Coco	Saint-Louis
Superficie en ha	545	9 880
Tache urbaine 2011 en ha	248	1 661
% de la tache urbaine 2011	46%	17%
Densité de population/ha sur la tache urbaine 2011	29,9	31,3
Densité de logements/ha sur la tache urbaine 2011	9,9	11,2

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
161 ha	Espaces urbains à densifier
51 ha	Espaces d'urbanisation prioritaire
1,7 ha	Territoires ruraux habités
333 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)

	Bois de Nèfles Coco	en % de Saint- Louis
Nombre d'équipements 2014 (focus sur une sélection de sous-types)		
Équipements scolaires		
Ecoles maternelles/primaires	0	0%
Groupes scolaires	1	6%
Collèges	0	0%
Lycées	0	0%
Centre de formation	0	0%
Équipements de santé		
Hopital/Clinique	0	0%
Structure d'accueil de la petite enfance	0	0%
Maison de retraite	0	0%
Équipements culturels et sportifs		
Complexe sportif	0	0%
Stade/Plateaux sportifs	0	0%
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	2	14%

Bois de Nèfles Coco est un quartier qui possède un potentiel de développement : 51 ha sont des espaces d'urbanisation prioritaire du SAR. La tache urbaine couvre 46% du quartier pour une densité sensiblement inférieure à celle de Saint-Louis.

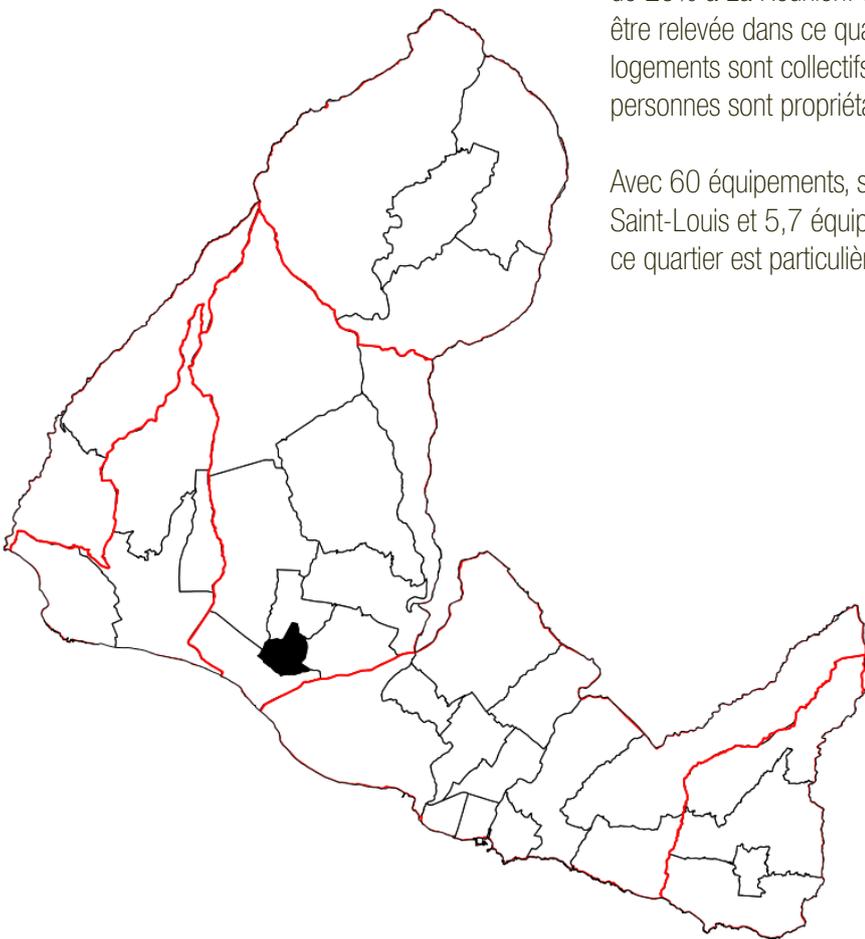
Au niveau des équipements, on note une offre peu nombreuse et peu diversifiée mais la présence de maisons de quartiers démontre une certaine dynamique dans le quartier.

QUARTIER CENTRE-VILLE PALISSADE

Centre-ville Palissade est un petit quartier de 2 km² mais à la densité de population très forte puisqu'il concentre 20% de la population de Saint-Louis. Dans ce quartier, la mixité générationnelle est assez importante puisque l'indice de jeunesse et la part des 75 ans et plus sont supérieurs à la moyenne communale.

Le taux des familles monoparentales est également élevé, 42,7% contre 30,5% à Saint-Louis et moins de 29% à La Réunion. Une mixité résidentielle peut être relevée dans ce quartier où près de 44% des logements sont collectifs et 32% sociaux. 48% des personnes sont propriétaires occupants.

Avec 60 équipements, soit 29% des équipements de Saint-Louis et 5,7 équipements pour 1 000 habitants ce quartier est particulièrement bien doté.



Centre-ville Palissade

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-ville Palissade	Saint-Louis	CIVIS	La Réunion
Superficie en km ²	2	99	378	2 503
Poids de la tache urbaine 2011	93%	17%	17%	11%
Densité de population/km ² sur la tache urbaine 2011	6 130	3 133	2 668	2 857

POPULATION

Source : INSEE RP 2010

	Centre-ville Palissade	Saint-Louis	CIVIS	La Réunion
Population 2010	10 566	52 038	172 686	821 137
<i>Taux d'évolution annuel de la population 1999-2010</i>	1,32%	1,64%	1,43%	1,38%
<i>Taux de croissance naturel 1999-2010</i>	n.d	1,54%	1,31%	1,39%
<i>Taux de croissance migratoire 1999-2010</i>	n.d	0,10%	0,12%	-0,01%
Indice de jeunesse 1999	3,38	3,61	3,33	3,61
Indice de jeunesse 2010	3,13	2,94	2,58	2,75
% des 75 ans et plus en 2010	3,99%	3,49%	3,55%	3,40%
<i>Taux d'évolution annuel des 75 ans et plus 1999-2010</i>	2,68%	3,70%	3,07%	3,28%
Ménages en 2010	3 486	17 172	61 456	290 229
<i>Taux d'évolution annuel des ménages 1999-2010</i>	2,19%	2,96%	2,86%	2,76%
<i>Taille moyenne des ménages 2010</i>	3,03	3,02	2,79	2,80
<i>Desserrement des ménages 1999-2010</i>	-0,84%	-1,29%	-1,40%	-1,36%
% de familles monoparentales en 2010	42,7%	30,5%	28,2%	28,8%
<i>Taux d'évolution annuel des familles monoparentales 1999-2010</i>	4,76%	4,98%	4,72%	4,69%

ÉVOLUTIONS SOCIALES

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

	Centre-ville Palissade	Saint-Louis	CIVIS	La Réunion
Revenu mensuel moyen par Unité de Consommation (UC) en 2009	688 €	860 €	1 074 €	1 205 €
% ménages de 3 pers. dont revenus < plafonds LLTS en 2011	n.d	55,2%	49,8%	47,0%
Nombre d'allocataires du RSA en 2013	2 295	8 318	24 683	109 111

Centre-ville Palissade est un petit quartier de 2km² quasiment entièrement urbanisé avec une densité très forte. Il concentre 20% de la population de Saint-Louis, pour le même pourcentage de ménages.

Le secteur est marqué par une croissance démographique modérée (+1,32% par an, entre 1999 et 2010).

La part des plus de 75 ans dans la population du quartier est plus importante que sur la commune mais celle-ci progresse moins rapidement.

On note un nombre de familles monoparentales important dans la structure des ménages (43%), associées à 3,03 personnes, en moyenne, par foyer. Cela peut devenir un facteur de difficultés économiques et sociales.

Le revenu mensuel moyen par U.C. est d'ailleurs faible, s'élevant à 688 euros, il est de 170 euros moins important que la moyenne de la commune. Les allocataires du RSA représentent 22% des habitants du quartier en 2013.

HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

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

	Centre-ville Palissade	Saint-Louis	CIVIS	La Réunion
Logements 2010	3 765	18 584	67 315	321 267
% de maisons en 2010	66,2%	85,0%	78,6%	70,4%
% d'appartements en 2010	33,8%	15,0%	21,4%	29,6%
% de propriétaires occupants en 2010	48,2%	62,2%	58,6%	52,4%
Nombre de logements sociaux source RPLS 2010	1 116	2 594	8 891	53 718
% de logements sociaux en 2010	32,0%	15,1%	14,5%	18,5%
% des logements vacants en 2010	6,6%	6,1%	6,9%	7,6%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2010	-11%	1%	14%	26%
Logements autorisés (géolocalisés) sur 2010-2012	67	1 229	5 170	24 059
% logements individuels autorisés 2010-2012	79%	44%	50%	45%
% logements collectifs autorisés 2010-2012	21%	56%	45%	54%
% logements en résidence autorisés 2010-2012	0%	0%	2%	1%
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2010-2012	2,1	7,9	10,0	9,8

TENSION DU MARCHÉ

Sources : PERVAL 2012, OLR 2013

	Centre-ville Palissade	Saint-Louis	CIVIS	La Réunion
Prix de l'immobilier - Niveau de loyers				
Moyenne des prix des maisons en 2012	176 000 €	176 000 €	194 000 €	206 000 €
Moyenne des prix au m ² des appartements en 2012	n.d	2 170 €	2 400 €	2 930 €
Moyenne des prix au m ² des terrains à bâtir en 2012	n.d	150 €	180 €	170 €
Moyenne des loyers privés au m ² 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.

Avec 3765 logements, le quartier représente plus de 20% du parc immobilier de Saint-Louis. Si la part des appartements est plus élevée que sur la commune, les maisons restent majoritaires, près de 66%.
L'offre sociale est relativement importante et représente près d'1/3 des résidences principales.
Le taux de vacance s'élève à 6,6% mais il a diminué de 11% depuis 1999.
Le quartier est urbanisé à 92% et présente déjà un parc de logements conséquent : les dynamiques de construction sont faibles, seulement 2,1 logements autorisés par an pour 1000 habitants sur 2010-2012.

ACTIVITÉ - EMPLOI

Sources : Pôle Emploi 2012, CLAP 2012

	Centre-ville Palissade	Saint-Louis	CIVIS	La Réunion
Stock d'établissements au 31/12/2011	650	2 053	9 201	44 485
Créations d'établissements en 2012	79	395	1 950	8 527
Nombre d'emplois sur le territoire en 2010	Données à obtenir auprès de la Maison de l'Emploi du Grand Sud Réunion.			
% d'évolution de l'emploi 1999-2010				
Indice de concentration de l'emploi en 2010				
Demandeurs d'emploi en fin de mois A, B et C en 2012	2 366	11 262	35 262	147 195

ÉQUIPEMENTS

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

	Centre-ville Palissade	Saint-Louis	CIVIS	La Réunion
Nombre d'équipements total en 2014	60	204	870	4 057
<i>dont tous les équipements scolaires</i>	9	38	134	661
<i>dont tous les équipements de santé</i>	7	12	37	207
<i>dont tous les équipements sportifs</i>	7	46	210	957
Nombre d'équipements 2014 pour 1 000 habitants	5,7	3,9	5,0	4,9

Les demandeurs d'emploi représentent 22% des habitants du quartier. La dynamique de création d'activités économiques sur le secteur est importante, 79 établissements ont été créés en 2012, soit 20% des créations sur la commune.

Centre ville Palissade représente, avec 60 structures, 29% des équipements de Saint-Louis.

De nombreux équipements scolaires, de santé ou sportifs sont présents sur le secteur. On compte 5,7 équipements pour 1000 habitants, ce qui est correct et supérieur à la moyenne communale.

CAHIER

DÉTAILLÉ

Centre-ville Palissade

HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

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

Parc de logements 2010

Centre-ville
Palissade

Type de construction et statut d'occupation

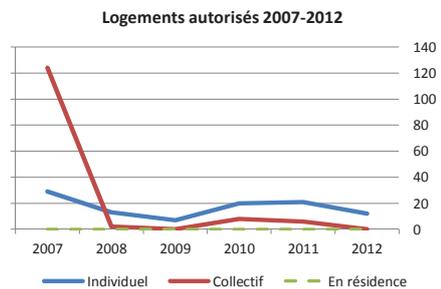
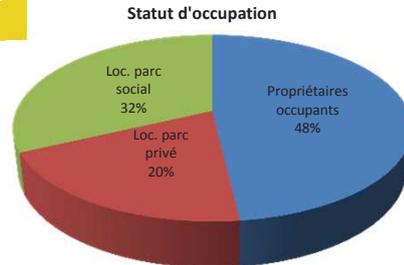
	% de maisons en 2010	66,2%
	% d'appartements en 2010	33,8%
	% de propriétaires occupants en 2010	48,2%

Logements vacants et logements de fortune

	Nombre de logements vacants en 2010	249
	% des logements vacants en 2010	6,6%
	Taux d'évolution des logements vacants 1999-2010	-11%
	Nombre de logements de fortune en 2010	52
	% des logements de fortune en 2010	1,5%

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	67
	dont logements individuels autorisés 2010-2012	53
	dont logements collectifs autorisés 2010-2012	14
	dont logements en résidence autorisés 2010-2012	0
	Moyenne annuelle Logements autorisés sur 2010-2012	22
	dont logements individuels	18
	dont logements collectifs	5
	dont logements en résidence	0
	Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2010-2012	2,1
	Indice de construction pour 1 000 habitants en 2012	1,1



Le parc locatif privé - niveau de loyers

	Nombre de logements locatifs privés en 2010	691
	Part des logements locatifs privé au sein du parc privé en 2010	29%
	Niveau de loyers	
	Moyenne des loyers au m ² des maisons en 2013	n.d
	Moyenne des loyers au m ² des appartements en 2013	n.d
	Moyenne des loyers privés au m ² en 2013	n.d

Le parc de logements est dominé par les maisons. 48% des résidences principales sont occupées par leur propriétaire, 32% sont des logements locatifs sociaux et 20% des logements locatifs privés.

On note 1,5% de logements de fortune.

Les dynamiques de construction ont été cassées par la crise économique en 2008 et on assiste à un renversement dans la tendance du type de logements autorisés depuis.

En 2012, seulement 12 logements (tous individuels) ont été autorisés sur le quartier.

Le parc locatif privé ne peut pas être analysé en raison de l'absence de données sur Saint-Pierre dans le cadre de l'observatoire des loyers privés de La Réunion réalisé en 2013.

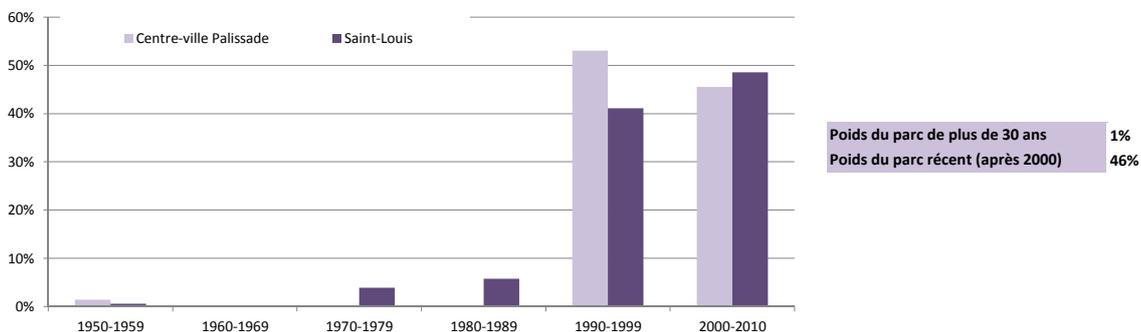
Parc locatif social au 1er janvier 2010

Centre-ville
Palissade

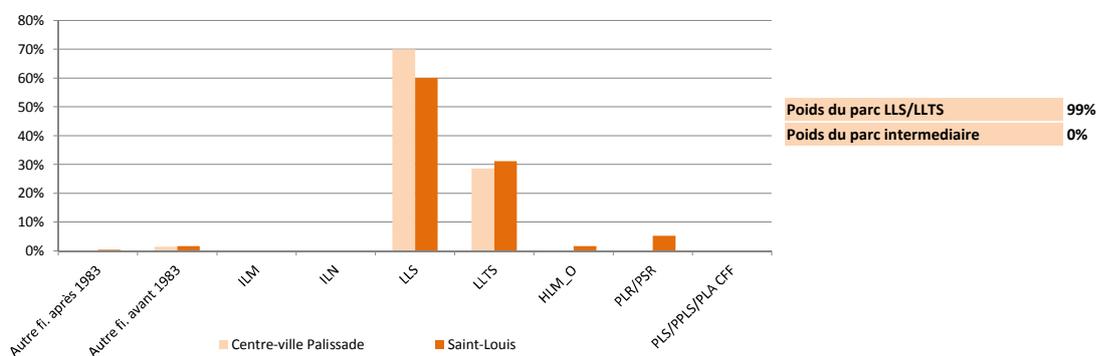
Nombre de logements sociaux	1 116
% de logements locatifs sociaux	32,0%
Nombre de logements sociaux pour 1 000 habitants	106

Caractéristiques du parc

Ancienneté du Parc



Composition du parc



Le parc locatif social représente 32% des résidences principales du quartier, soit 1116 logements.

Il est très récent : 53% a été construit entre 1990 et 1999, 46% après 2000. 1% du bâti est, en revanche, très ancien et a plus de 50 ans.

Le parc se compose à 99% de LLS (70%) et de LLTS (29%).

AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

Tissu urbain

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

Zones urbanisées et niveau de densité

	Centre-ville Palissade	Saint-Louis
Superficie en ha	186	9 880
Tache urbaine 2011 en ha	172	1 661
% de la tache urbaine 2011	93%	17%
Densité de population/ha sur la tache urbaine 2011	61,3	31,3
Densité de logements/ha sur la tache urbaine 2011	21,8	11,2

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
167 ha	Espaces urbains à densifier
0 ha	Espaces d'urbanisation prioritaire
0 ha	Territoires ruraux habités
19 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-ville Palissade	en % de Saint- Louis
Nombre d'équipements 2014 (focus sur une sélection de sous-types)		
Équipements scolaires		
Ecoles maternelles/primaires	8	57%
Groupes scolaires	1	6%
Collèges	0	0%
Lycées	0	0%
Centre de formation	0	0%
Équipements de santé		
Hopital/Clinique	1	100%
Structure d'accueil de la petite enfance	2	67%
Maison de retraite	0	0%
Équipements culturels et sportifs		
Complexe sportif	0	0%
Stade/Plateaux sportifs	3	23%
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	6	43%

Le quartier s'étend sur 2% (soit 186 ha) de la superficie de Saint-Louis. Il est couvert par une urbanisation qui représente 93% de son territoire. L'étroitesse du secteur, associée à une population très importante, explique une densité et de population, et de logements particulièrement élevés.

L'urbanité du quartier se retrouve dans la part des espaces à vocation urbaine qui composent les surfaces réglementaires du PLU : 90% en zone U (espaces urbains à densifier du SAR).

Les équipements sont nombreux et diversifiés, on constate toutefois que si le scolaire est bien représenté, il ne concerne que la petite enfance (écoles maternelles/primaires).

QUARTIER

LA RIVIERE

LE OUAKI

La Rivière – Le Ouaki accueille près d'un quart de la population communale répartie sur 8 km². La population est plutôt vieillissante avec près de 5% de 75 ans et plus. La taille moyenne des ménages ainsi que le nombre de familles monoparentales sont ici inférieurs aux moyennes communales. La mixité du parc de logements est assez faible avec moins de 11% d'appartements et moins de 6% de logements sociaux.

Les prix de l'immobilier sont au-dessus de la moyenne communale. Ce quartier est en déficit d'équipements par rapport au reste de la commune avec 2,9 équipements pour 1 000 habitants contre 3,9 à Saint-Louis. Toutefois, les équipements scolaires et sportifs sont bien représentés.



La Rivière - Le Ouaki

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

	La Rivière - Le Ouaki	Saint-Louis	CIVIS	La Réunion
Superficie en km ²	8	99	378	2 503
Poids de la tache urbaine 2011	51%	17%	17%	11%
Densité de population/km ² sur la tache urbaine 2011	2 946	3 133	2 668	2 857

POPULATION

Source : INSEE RP 2010

	La Rivière - Le Ouaki	Saint-Louis	CIVIS	La Réunion
Population 2010	12 779	52 038	172 686	821 137
<i>Taux d'évolution annuel de la population 1999-2010</i>	1,47%	1,64%	1,43%	1,38%
<i>Taux de croissance naturel 1999-2010</i>	n.d	1,54%	1,31%	1,39%
<i>Taux de croissance migratoire 1999-2010</i>	n.d	0,10%	0,12%	-0,01%
Indice de jeunesse 1999	2,31	3,61	3,33	3,61
Indice de jeunesse 2010	1,98	2,94	2,58	2,75
% des 75 ans et plus en 2010	4,86%	3,49%	3,55%	3,40%
<i>Taux d'évolution annuel des 75 ans et plus 1999-2010</i>	3,36%	3,70%	3,07%	3,28%
Ménages en 2010	4 584	17 172	61 456	290 229
<i>Taux d'évolution annuel des ménages 1999-2010</i>	2,92%	2,96%	2,86%	2,76%
<i>Taille moyenne des ménages 2010</i>	2,79	3,02	2,79	2,80
<i>Desserrement des ménages 1999-2010</i>	-1,42%	-1,29%	-1,40%	-1,36%
% de familles monoparentales en 2010	25,8%	30,5%	28,2%	28,8%
<i>Taux d'évolution annuel des familles monoparentales 1999-2010</i>	5,05%	4,98%	4,72%	4,69%

ÉVOLUTIONS SOCIALES

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

	La Rivière - Le Ouaki	Saint-Louis	CIVIS	La Réunion
Revenu mensuel moyen par Unité de Consommation (UC) en 2009	1 121 €	860 €	1 074 €	1 205 €
% ménages de 3 pers. dont revenus < plafonds LLTS en 2011	n.d	55,2%	49,8%	47,0%
Nombre d'allocataires du RSA en 2013	1 616	8 318	24 683	109 111

Le quartier La Rivière - Le Ouaki concentre près d'un quart de la population de Saint-Louis pour 26,69% de ses ménages. Les indicateurs démographiques s'apparentent à ceux de la commune mais la population subit un phénomène de vieillissement plus important. La structure des ménages du quartier comporte 1/4 de familles monoparentales. La taille des ménages est inférieure à celle de la moyenne communale et s'associe à une tendance au desserrement plus forte. Atteignant 1121 euros, le revenu mensuel moyen par U.C. est important par rapport au reste de la commune mais reste toutefois inférieur à la moyenne régionale.

HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

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

	La Rivière - Le Ouaki	Saint-Louis	CIVIS	La Réunion
Logements 2010	5 013	18 584	67 315	321 267
<i>% de maisons en 2010</i>	89,1%	85,0%	78,6%	70,4%
<i>% d'appartements en 2010</i>	10,9%	15,0%	21,4%	29,6%
<i>% de propriétaires occupants en 2010</i>	66,5%	62,2%	58,6%	52,4%
Nombre de logements sociaux source RPLS 2010	272	2 594	8 891	53 718
<i>% de logements sociaux en 2010</i>	5,9%	15,1%	14,5%	18,5%
<i>% des logements vacants en 2010</i>	6,9%	6,1%	6,9%	7,6%
<i>Taux d'évolution des logements vacants 1999-2010</i>	14%	1%	14%	26%
Logements autorisés (géolocalisés) sur 2010-2012	289	1 229	5 170	24 059
<i>% logements individuels autorisés 2010-2012</i>	53%	44%	50%	45%
<i>% logements collectifs autorisés 2010-2012</i>	47%	56%	45%	54%
<i>% logements en résidence autorisés 2010-2012</i>	0%	0%	2%	1%
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2010-2012	7,5	7,9	10,0	9,8

TENSION DU MARCHÉ

Sources : PERVAL 2012, OLR 2013

	La Rivière - Le Ouaki	Saint-Louis	CIVIS	La Réunion
Prix de l'immobilier - Niveau de loyers				
<i>Moyenne des prix des maisons en 2012</i>	200 000 €	176 000 €	194 000 €	206 000 €
<i>Moyenne des prix au m² des appartements en 2012</i>	n.d	2 170 €	2 400 €	2 930 €
<i>Moyenne des prix au m² des terrains à bâtir en 2012</i>	160 €	150 €	180 €	170 €
<i>Moyenne des loyers privés au m² 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.

Le quartier constitue 27% du parc de logements de Saint-Louis. On note une sur-représentation des maisons (89%) dans la structure des logements du secteur où les propriétaires occupants représentent 66,5% des résidences principales. Le parc locatif social n'en représente que 5,9%.

Sur la période 2010-2012, 23,5% des logements autorisés sur Saint-Louis le sont sur le quartier avec une répartition équilibrée entre logements individuels (53%) et logements collectifs (47%). Malgré cette dynamique de construction importante sur cette période, on note un indice de construction inférieur à celui de la commune.

Le marché immobilier du quartier comprend des prix plus élevés que Saint-Louis.

ACTIVITÉ - EMPLOI

Sources : Pôle Emploi 2012, CLAP 2012

	La Rivière - Le Ouaki	Saint-Louis	CIVIS	La Réunion
Stock d'établissements au 31/12/2011	545	2 053	9 201	44 485
Créations d'établissements en 2012	132	395	1 950	8 527
Nombre d'emplois sur le territoire en 2010	Données à obtenir auprès de la Maison de l'Emploi du Grand Sud Réunion.			
% d'évolution de l'emploi 1999-2010				
Indice de concentration de l'emploi en 2010				
Demandeurs d'emploi en fin de mois A, B et C en 2012	2 553	11 262	35 262	147 195

ÉQUIPEMENTS

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

	La Rivière - Le Ouaki	Saint-Louis	CIVIS	La Réunion
Nombre d'équipements total en 2014	37	204	870	4 057
<i>dont tous les équipements scolaires</i>	8	38	134	661
<i>dont tous les équipements de santé</i>	1	12	37	207
<i>dont tous les équipements sportifs</i>	13	46	210	957
Nombre d'équipements 2014 pour 1 000 habitants	2,9	3,9	5,0	4,9

Le quartier concentre 27% des 2053 établissements de Saint-Louis en 2011. Il présente une attractivité économique importante, en 2012, 132 établissements ont été créés, soit 1/3 des créations communales.

Les demandeurs d'emploi représentent 20% de la population.

Si le quartier comprend 18% des équipements de Saint-Louis, cela représente, au vu de l'importance de la population, seulement 2,9 équipements pour 1000 habitants.

CAHIER

DÉTAILLÉ

La Rivière - Le Ouaki

HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

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

Parc de logements 2010

La Rivière - Le Ouaki

Type de construction et statut d'occupation

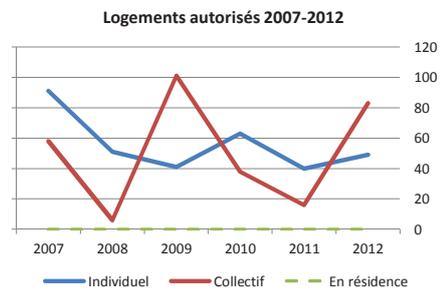
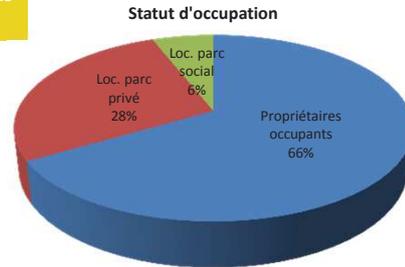
	% de maisons en 2010	89,1%
	% d'appartements en 2010	10,9%
	% de propriétaires occupants en 2010	66,5%

Logements vacants et logements de fortune

Nombre de logements vacants en 2010		344
	% des logements vacants en 2010	6,9%
	Taux d'évolution des logements vacants 1999-2010	14%
Nombre de logements de fortune en 2010		22
	% des logements de fortune en 2010	0,5%

Dynamiques de construction

Logements autorisés 2012		132
	dont logements individuels autorisés 2012	49
	dont logements collectifs autorisés 2012	83
	dont logements en résidence autorisés 2012	0
Logements autorisés 2010-2012		289
	dont logements individuels autorisés 2010-2012	152
	dont logements collectifs autorisés 2010-2012	137
	dont logements en résidence autorisés 2010-2012	0
Moyenne annuelle Logements autorisés sur 2010-2012		96
	dont logements individuels	51
	dont logements collectifs	46
	dont logements en résidence	0
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2010-2012		7,5
Indice de construction pour 1 000 habitants en 2012		10,3



Le parc locatif privé - niveau de loyers

Nombre de logements locatifs privés en 2010	1 263
Part des logements locatifs privé au sein du parc privé en 2010	29%
Niveau de loyers	
Moyenne des loyers au m ² des maisons en 2013	n.d
Moyenne des loyers au m ² des appartements en 2013	n.d
Moyenne des loyers privés au m ² en 2013	n.d

Le parc locatif social ne représente que 6% des résidences principales, contre 66% de propriétaires occupants et 28% de logements locatifs privés. Les dynamiques de construction sont très inégales entre logements individuels et logements collectifs autorisés d'une année sur l'autre. En 2009, plus de 100 logements collectifs ont été autorisés pour une quarantaine d'individuels. En 2010, la tendance est inversée : un peu plus de 60 logements individuels pour moins de 40 collectifs.

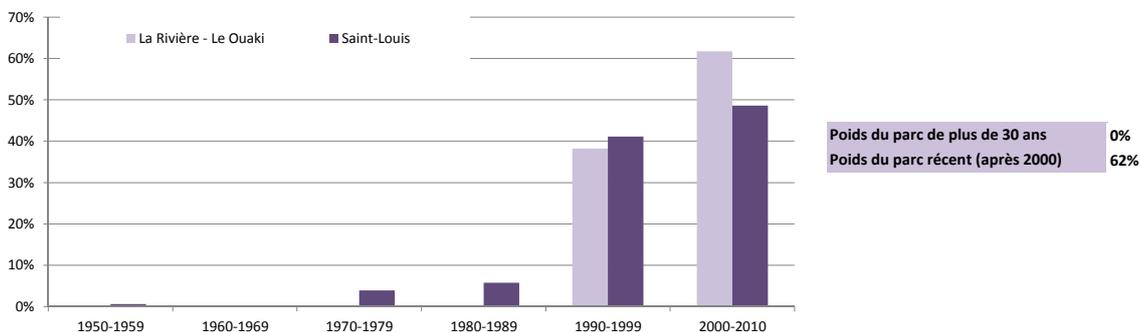
Parc locatif social au 1er janvier 2010

La Rivière - Le Ouaki

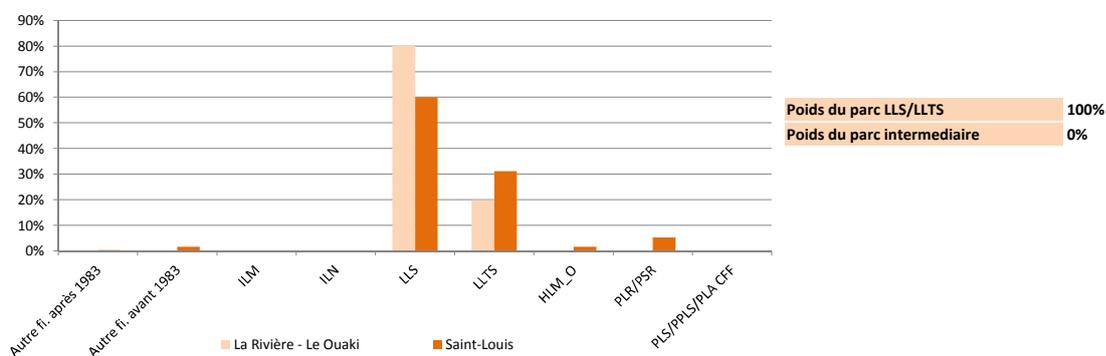
Nombre de logements sociaux	272
% de logements locatifs sociaux	5,9%
Nombre de logements sociaux pour 1 000 habitants	21

Caractéristiques du parc

Ancienneté du Parc



Composition du parc



Le parc locatif social n'est pas très important : 272 logements qui représentent 5,9% des résidences principales. Le parc date intégralement d'après 1990 dont 62% des logements sociaux construits après 2000. Il se compose de 80% de ILS et 20% de LLTS.

AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

Tissu urbain

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

Zones urbanisées et niveau de densité

	La Rivière - Le Ouaki	Saint-Louis
Superficie en ha	843	9 880
Tache urbaine 2011 en ha	434	1 661
% de la tache urbaine 2011	51%	17%
Densité de population/ha sur la tache urbaine 2011	29,5	31,3
Densité de logements/ha sur la tache urbaine 2011	11,6	11,2

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
410 ha	Espaces urbains à densifier
18 ha	Espaces d'urbanisation prioritaire
10,9 ha	Territoires ruraux habités
404 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)

	La Rivière - Le Ouaki	en % de Saint-Louis
Nombre d'équipements 2014 (focus sur une sélection de sous-types)		
Équipements scolaires		
Ecoles maternelles/primaires	2	14%
Groupes scolaires	3	19%
Collèges	2	40%
Lycées	1	33%
Centre de formation	0	0%
Équipements de santé		
Hopital/Clinique	0	0%
Structure d'accueil de la petite enfance	1	33%
Maison de retraite	0	0%
Équipements culturels et sportifs		
Complexe sportif	1	33%
Stade/Plateaux sportifs	5	38%
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 comprend la moitié du quartier. La densité humaine est, de peu, inférieure à celle de Saint-Louis.

Le PLU indique que 18 ha relèvent du zonage AU (espaces d'urbanisation prioritaire) et sont donc mobilisables. 410 ha sont en zone U (espaces urbains à densifier).

Les équipements scolaires et sportifs sont à la fois nombreux et diversifiés. Le quartier contient la seule piscine de Saint-Louis.

QUARTIER

LE GOL LES HAUTS

TAPAGE

Le Gol les Hauts – Tapage s'étend sur 18% du territoire communal et accueille 9% de la population. Ce quartier a vu sa population augmenter de 2,33% par an entre 1999 et 2010. Le taux des 75 ans et plus atteint les 4,42% contre 3,49% à l'échelle de Saint-Louis. Les familles monoparentales sont ici peu nombreuses.

La diversité des formes urbaines est très faible avec près de 98% de maisons individuelles. Les propriétaires occupants sont également surreprésentés puisqu'ils atteignent presque les 77%. Avec 13 équipements, ce quartier propose moins d'équipements que la moyenne communale, 2,9 équipements pour 1 000 habitants. Toutefois, les équipements scolaires sont bien représentés.



Le Gol Les Hauts - Tapage

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

	Le Gol Les Hauts - Tapage	Saint-Louis	CIVIS	La Réunion
Superficie en km ²	18	99	378	2 503
Poids de la tache urbaine 2011	11%	17%	17%	11%
Densité de population/km ² sur la tache urbaine 2011	2 185	3 133	2 668	2 857

POPULATION

Source : INSEE RP 2010

	Le Gol Les Hauts - Tapage	Saint-Louis	CIVIS	La Réunion
Population 2010	4 513	52 038	172 686	821 137
<i>Taux d'évolution annuel de la population 1999-2010</i>	2,33%	1,64%	1,43%	1,38%
<i>Taux de croissance naturel 1999-2010</i>	n.d	1,54%	1,31%	1,39%
<i>Taux de croissance migratoire 1999-2010</i>	n.d	0,10%	0,12%	-0,01%
Indice de jeunesse 1999	2,43	3,61	3,33	3,61
Indice de jeunesse 2010	2,37	2,94	2,58	2,75
% des 75 ans et plus en 2010	4,42%	3,49%	3,55%	3,40%
<i>Taux d'évolution annuel des 75 ans et plus 1999-2010</i>	4,12%	3,70%	3,07%	3,28%
Ménages en 2010	1 529	17 172	61 456	290 229
<i>Taux d'évolution annuel des ménages 1999-2010</i>	3,45%	2,96%	2,86%	2,76%
<i>Taille moyenne des ménages 2010</i>	2,95	3,02	2,79	2,80
<i>Desserrement des ménages 1999-2010</i>	-1,08%	-1,29%	-1,40%	-1,36%
% de familles monoparentales en 2010	21,5%	30,5%	28,2%	28,8%
<i>Taux d'évolution annuel des familles monoparentales 1999-2010</i>	6,21%	4,98%	4,72%	4,69%

ÉVOLUTIONS SOCIALES

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

	Le Gol Les Hauts - Tapage	Saint-Louis	CIVIS	La Réunion
Revenu mensuel moyen par Unité de Consommation (UC) en 2009	683 €	860 €	1 074 €	1 205 €
% ménages de 3 pers. dont revenus < plafonds LLTS en 2011	n.d	55,2%	49,8%	47,0%
Nombre d'allocataires du RSA en 2013	626	8 318	24 683	109 111

Le Gol Les Hauts-Tapage est un vaste quartier qui s'étend sur 18% du territoire de Saint-Louis. Très peu urbanisé, la tache urbaine n'en représente que 11% pour une densité bien moindre par rapport à la moyenne communale.

Le quartier ne concentre que 8,67% de la population saint-louisienne, ainsi que 8,9% de ses ménages. Ceux-ci progressent plus rapidement sur le secteur (+3,45% par an) que sur la commune (+2,96% par an), mais leur taille moyenne est moins importante.

Le revenu mensuel moyen par U.C. s'élève à 683 euros soit un revenu 21% moins important que celui observé sur l'ensemble de la commune.

HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

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

	Le Gol Les Hauts - Tapage	Saint-Louis	CIVIS	La Réunion
Logements 2010	1 649	18 584	67 315	321 267
% de maisons en 2010	97,7%	85,0%	78,6%	70,4%
% d'appartements en 2010	2,3%	15,0%	21,4%	29,6%
% de propriétaires occupants en 2010	76,8%	62,2%	58,6%	52,4%
Nombre de logements sociaux source RPLS 2010	0	2 594	8 891	53 718
% de logements sociaux en 2010	0,0%	15,1%	14,5%	18,5%
% des logements vacants en 2010	5,3%	6,1%	6,9%	7,6%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2010	-17%	1%	14%	26%
Logements autorisés (géolocalisés) sur 2010-2012	57	1 229	5 170	24 059
% logements individuels autorisés 2010-2012	93%	44%	50%	45%
% logements collectifs autorisés 2010-2012	7%	56%	45%	54%
% logements en résidence autorisés 2010-2012	0%	0%	2%	1%
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2010-2012	4,2	7,9	10,0	9,8

TENSION DU MARCHÉ

Sources : PERVAL 2012, OLR 2013

	Le Gol Les Hauts - Tapage	Saint-Louis	CIVIS	La Réunion
Prix de l'immobilier - Niveau de loyers				
Moyenne des prix des maisons en 2012	n.d	176 000 €	194 000 €	206 000 €
Moyenne des prix au m ² des appartements en 2012	n.d	2 170 €	2 400 €	2 930 €
Moyenne des prix au m ² des terrains à bâtir en 2012	n.d	150 €	180 €	170 €
Moyenne des loyers privés au m ² 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.

Le parc de logements est très marqué : 98% de maisons et plus de 3/4 de propriétaires occupants, le quart restant étant en location privée. Pas de logements locatifs sociaux. 57 permis ont été autorisés sur la période 2010-2012 dont 53 pour des maisons.

La dynamique de construction est inférieure à celle constatée sur Saint-Louis (seulement 4,2 logements autorisés pour 1000 habitants).

Aucune moyenne de prix n'a pu être calculée en raison d'un nombre insuffisant de références sur l'année 2013.

ACTIVITÉ - EMPLOI

Sources : Pôle Emploi 2012, CLAP 2012

	Le Gol Les Hauts - Tapage	Saint-Louis	CIVIS	La Réunion
Stock d'établissements au 31/12/2011	119	2 053	9 201	44 485
Créations d'établissements en 2012	24	395	1 950	8 527
Nombre d'emplois sur le territoire en 2010	Données à obtenir auprès de la Maison de l'Emploi du Grand Sud Réunion.			
% d'évolution de l'emploi 1999-2010				
Indice de concentration de l'emploi en 2010				
Demandeurs d'emploi en fin de mois A, B et C en 2012	919	11 262	35 262	147 195

ÉQUIPEMENTS

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

	Le Gol Les Hauts - Tapage	Saint-Louis	CIVIS	La Réunion
Nombre d'équipements total en 2014	13	204	870	4 057
dont tous les équipements scolaires	5	38	134	661
dont tous les équipements de santé	0	12	37	207
dont tous les équipements sportifs	1	46	210	957
Nombre d'équipements 2014 pour 1 000 habitants	2,9	3,9	5,0	4,9

Le quartier compte 119 établissements fin 2011. Même si 24 ont été créés en 2012, le stock du quartier ne représente que 6% de celui de Saint-Louis.

Même si les établissements scolaires sont plutôt bien représentés, le niveau d'équipements du quartier reste très faible (2,9 pour 1000 habitants).

L'offre d'équipements est peu importante au regard de la superficie du quartier.

CAHIER

DÉTAILLÉ

Le Gol Les Hauts - Tapage

HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

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

Parc de logements 2010

Le Gol Les Hauts - Tapage

Type de construction et statut d'occupation

% de maisons en 2010	97,7%
% d'appartements en 2010	2,3%
% de propriétaires occupants en 2010	76,8%

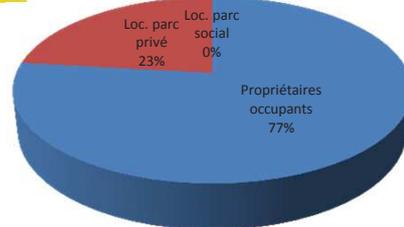
Logements vacants et logements de fortune

Nombre de logements vacants en 2010	87
% des logements vacants en 2010	5,3%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2010	-17%
Nombre de logements de fortune en 2010	7
% des logements de fortune en 2010	0,5%

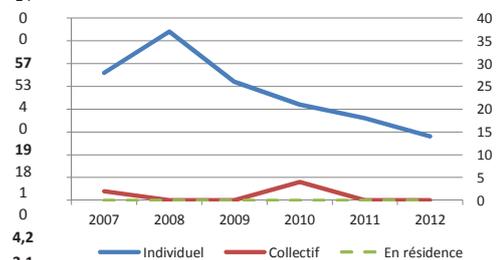
Dynamiques de construction

Logements autorisés 2012		14
dont logements individuels autorisés 2012		14
dont logements collectifs autorisés 2012		0
dont logements en résidence autorisés 2012		0
Logements autorisés 2010-2012		57
dont logements individuels autorisés 2010-2012		53
dont logements collectifs autorisés 2010-2012		4
dont logements en résidence autorisés 2010-2012		0
Moyenne annuelle Logements autorisés sur 2010-2012		19
dont logements individuels		18
dont logements collectifs		1
dont logements en résidence		0
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2010-2012		4,2
Indice de construction pour 1 000 habitants en 2012		3,1

Statut d'occupation



Logements autorisés 2007-2012



Le parc locatif privé - niveau de loyers

Nombre de logements locatifs privés en 2010	354
Part des logements locatifs privé au sein du parc privé en 2010	23%
Niveau de loyers	
Moyenne des loyers au m ² des maisons en 2013	n.d
Moyenne des loyers au m ² des appartements en 2013	n.d
Moyenne des loyers privés au m ² en 2013	n.d

Les propriétaires occupants représentent 77% des résidences principales et le parc locatif privé 23%. Il n'y a pas de logements locatifs sociaux. 57 logements ont été autorisés sur 2010-2012, soit 19 par an dont 95% de maisons individuelles.

Le parc locatif privé ne peut pas être analysé en raison de l'absence de données sur Saint-Pierre dans le cadre de l'observatoire des loyers privés de La Réunion réalisé en 2013.

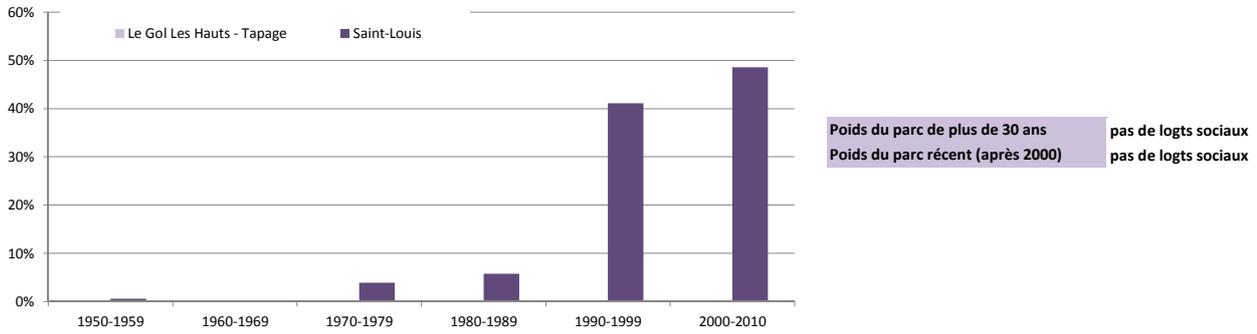
Parc locatif social au 1er janvier 2010

Le Gol Les Hauts - Tapage

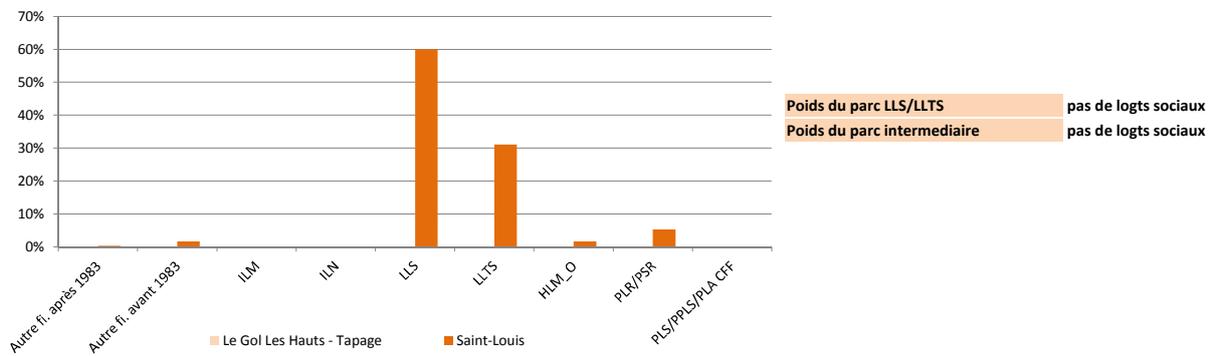
Nombre de logements sociaux	0
% de logements locatifs sociaux	0,0%
Nombre de logements sociaux pour 1 000 habitants	0

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

	Le Gol Les Hauts - Tapage	Saint-Louis
Superficie en ha	1 844	9 880
Tache urbaine 2011 en ha	206	1 661
% de la tache urbaine 2011	11%	17%
Densité de population/ha sur la tache urbaine 2011	21,9	31,3
Densité de logements/ha sur la tache urbaine 2011	8,0	11,2

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
20 ha	Espaces urbains à densifier
0 ha	Espaces d'urbanisation prioritaire
90,9 ha	Territoires ruraux habités
1733 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)

	Le Gol Les Hauts - Tapage	en % de Saint-Louis
Nombre d'équipements 2014 (focus sur une sélection de sous-types)		
Équipements scolaires		
Ecoles maternelles/primaires	2	14%
Groupes scolaires	3	19%
Collèges	0	0%
Lycées	0	0%
Centre de formation	0	0%
Équipements de santé		
Hopital/Clinique	0	0%
Structure d'accueil de la petite enfance	0	0%
Maison de retraite	0	0%
Équipements culturels et sportifs		
Complexe sportif	0	0%
Stade/Plateaux sportifs	0	0%
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	7%

La tache urbaine représente seulement 11% des 1844 ha du quartier.

94% des surfaces réglementaires du PLU sont classées en zone rurale et/ou naturelle, ce qui offre peu de potentiel de développement au quartier. Le zonage AU est inexistant et 20 ha sont en zone U (espaces urbains à densifier du SAR).

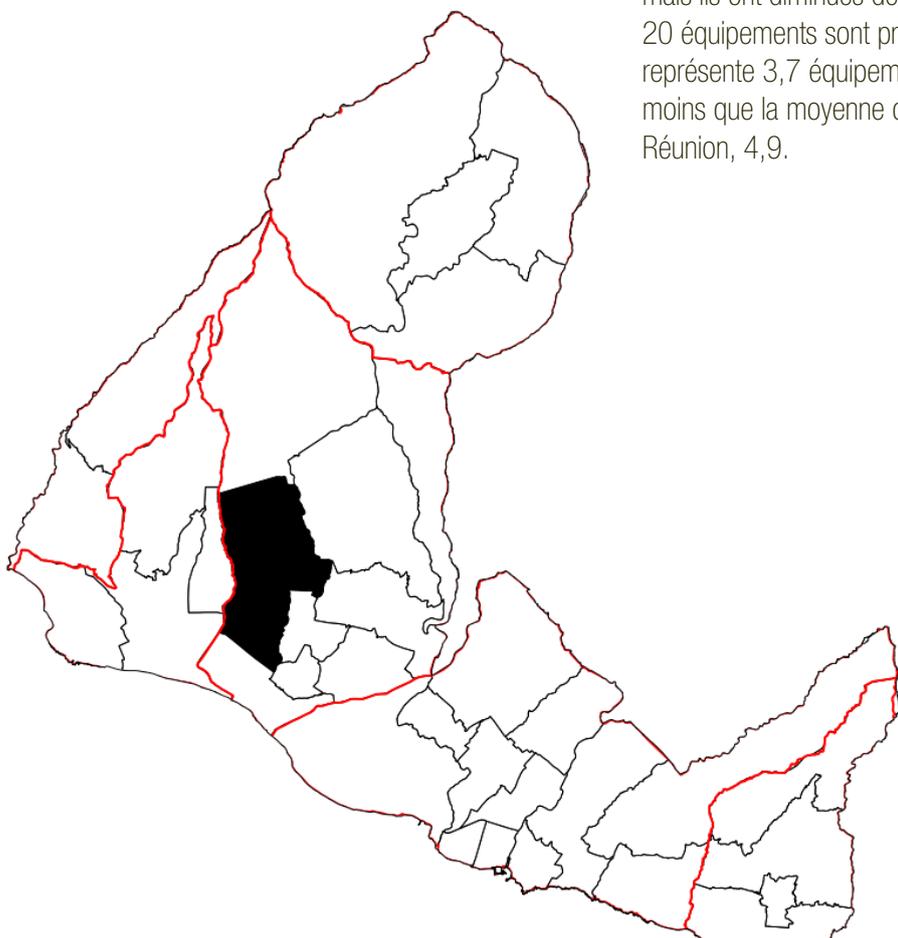
Le quartier ne totalise qu'un nombre très limité d'équipements dont la majorité relève du domaine scolaire : 2 écoles maternelles/primaires et 3 groupes scolaires.

QUARTIER

LE GOL

Le Gol représente 15% de la superficie de la commune et accueille 10,5% de sa population. Ce quartier n'a pas gagné d'habitants entre 1999 et 2010. L'indice de jeunesse atteint les 4,18 contre moins de 3 à Saint-Louis. Le Gol accueille 82,4% de maisons et 26% de logements sociaux. Plus de 64% des habitants de ce quartier sont des propriétaires occupants.

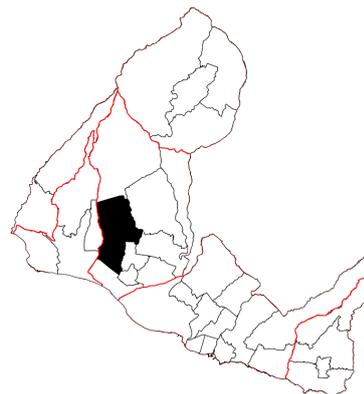
Les logements vacants représentent 4,2% du parc mais ils ont diminués de 25% entre 1999 et 2010. 20 équipements sont présents dans ce quartier ce qui représente 3,7 équipements pour 1 000 habitants soit moins que la moyenne communale de 3,9 et de La Réunion, 4,9.



Le Gol

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

	Le Gol	Saint-Louis	CIVIS	La Réunion
Superficie en km ²	15	99	378	2 503
Poids de la tache urbaine 2011	11%	17%	17%	11%
Densité de population/km ² sur la tache urbaine 2011	3 248	3 133	2 668	2 857

POPULATION

Source : INSEE RP 2010

	Le Gol	Saint-Louis	CIVIS	La Réunion
Population 2010	5 459	52 038	172 686	821 137
<i>Taux d'évolution annuel de la population 1999-2010</i>	0,00%	1,64%	1,43%	1,38%
<i>Taux de croissance naturel 1999-2010</i>	n.d	1,54%	1,31%	1,39%
<i>Taux de croissance migratoire 1999-2010</i>	n.d	0,10%	0,12%	-0,01%
Indice de jeunesse 1999	5,99	3,61	3,33	3,61
Indice de jeunesse 2010	4,18	2,94	2,58	2,75
% des 75 ans et plus en 2010	2,06%	3,49%	3,55%	3,40%
<i>Taux d'évolution annuel des 75 ans et plus 1999-2010</i>	3,61%	3,70%	3,07%	3,28%
Ménages en 2010	1 577	17 172	61 456	290 229
<i>Taux d'évolution annuel des ménages 1999-2010</i>	1,76%	2,96%	2,86%	2,76%
Taille moyenne des ménages 2010	3,46	3,02	2,79	2,80
Desserrement des ménages 1999-2010	-1,71%	-1,29%	-1,40%	-1,36%
% de familles monoparentales en 2010	32,5%	30,5%	28,2%	28,8%
<i>Taux d'évolution annuel des familles monoparentales 1999-2010</i>	3,44%	4,98%	4,72%	4,69%

ÉVOLUTIONS SOCIALES

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

	Le Gol	Saint-Louis	CIVIS	La Réunion
Revenu mensuel moyen par Unité de Consommation (UC) en 2009	677 €	860 €	1 074 €	1 205 €
% ménages de 3 pers. dont revenus < plafonds LLTS en 2011	n.d	55,2%	49,8%	47,0%
Nombre d'allocataires du RSA en 2013	1 004	8 318	24 683	109 111

Le Gol est un quartier qui représente 15% de la superficie de Saint-Louis, et qui concentre 10,5% de sa population. Mais il reste très peu urbanisé : 11% du territoire est couvert par l'urbanisation.

La population n'a pas évolué entre 1999 et 2010, la population a vieilli mais l'indice de jeunesse reste très élevé (4,18) par rapport à la commune (2,94).

La taille des ménages est élevée (3,46).

Presque 1 habitant du quartier sur 5 est allocataire du RSA en 2013. On observe une population plutôt précaire dont le revenu mensuel moyen par U.C. ne représente que 79% de celui-ci de l'ensemble de la commune.

HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

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

	Le Gol	Saint-Louis	CIVIS	La Réunion
Logements 2010	1 662	18 584	67 315	321 267
<i>% de maisons en 2010</i>	82,4%	85,0%	78,6%	70,4%
<i>% d'appartements en 2010</i>	17,6%	15,0%	21,4%	29,6%
<i>% de propriétaires occupants en 2010</i>	64,1%	62,2%	58,6%	52,4%
Nombre de logements sociaux source RPLS 2010	410	2 594	8 891	53 718
<i>% de logements sociaux en 2010</i>	26,0%	15,1%	14,5%	18,5%
<i>% des logements vacants en 2010</i>	4,2%	6,1%	6,9%	7,6%
<i>Taux d'évolution des logements vacants 1999-2010</i>	-25%	1%	14%	26%
Logements autorisés (géolocalisés) sur 2010-2012	171	1 229	5 170	24 059
<i>% logements individuels autorisés 2010-2012</i>	26%	44%	50%	45%
<i>% logements collectifs autorisés 2010-2012</i>	74%	56%	45%	54%
<i>% logements en résidence autorisés 2010-2012</i>	0%	0%	2%	1%
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2010-2012	10,4	7,9	10,0	9,8

TENSION DU MARCHÉ

Sources : PERVAL 2012, OLR 2013

	Le Gol	Saint-Louis	CIVIS	La Réunion
Prix de l'immobilier - Niveau de loyers				
<i>Moyenne des prix des maisons en 2012</i>	n.d	176 000 €	194 000 €	206 000 €
<i>Moyenne des prix au m² des appartements en 2012</i>	n.d	2 170 €	2 400 €	2 930 €
<i>Moyenne des prix au m² des terrains à bâtir en 2012</i>	n.d	150 €	180 €	170 €
<i>Moyenne des loyers privés au m² 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.

Le parc de logements est composé à 82% de maisons. Les propriétaires occupants représentent 64% des résidences principales et 26% relèvent du parc locatif social. La dynamique de construction est plus importante sur le quartier que sur la commune (10,4 logements autorisés par an pour 1000 habitants contre seulement 7,9). Sur 2010-2012, 14% des permis de construire autorisés sur la commune l'ont été sur le quartier. Aucune moyenne de prix n'a pu être calculée en raison d'un nombre insuffisant de références sur l'année 2013.

ACTIVITÉ - EMPLOI

Sources : Pôle Emploi 2012, CLAP 2012

	Le Gol	Saint-Louis	CIVIS	La Réunion
Stock d'établissements au 31/12/2011	133	2 053	9 201	44 485
Créations d'établissements en 2012	31	395	1 950	8 527
Nombre d'emplois sur le territoire en 2010	Données à obtenir auprès de la Maison de l'Emploi du Grand Sud Réunion.			
% d'évolution de l'emploi 1999-2010				
Indice de concentration de l'emploi en 2010				
Demandeurs d'emploi en fin de mois A, B et C en 2012	1 310	11 262	35 262	147 195

ÉQUIPEMENTS

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

	Le Gol	Saint-Louis	CIVIS	La Réunion
Nombre d'équipements total en 2014	20	204	870	4 057
<i>dont tous les équipements scolaires</i>	5	38	134	661
<i>dont tous les équipements de santé</i>	0	12	37	207
<i>dont tous les équipements sportifs</i>	4	46	210	957
Nombre d'équipements 2014 pour 1 000 habitants	3,7	3,9	5,0	4,9

Le stock d'établissements du Gol ne représente que 6% du stock de la commune. L'activité économique est assez peu présente sur le quartier, seulement 31 établissements ont été créés en 2012.

Les équipements du quartier représentent 10% des structures de Saint-Louis. Même si Le Gol comporte de nombreux équipements scolaires et sportifs, le niveau d'équipements reste sensiblement inférieur à la moyenne communale (3,9) avec 3,7 pour 1000 habitants.

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

Type de construction et statut d'occupation

	% de maisons en 2010	82,4%
	% d'appartements en 2010	17,6%
	% de propriétaires occupants en 2010	64,1%

Logements vacants et logements de fortune

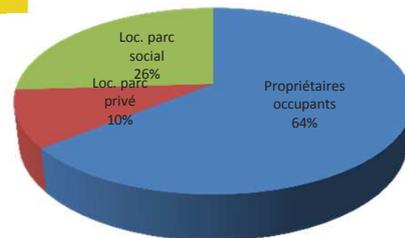
	Nombre de logements vacants en 2010	70
	% des logements vacants en 2010	4,2%
	Taux d'évolution des logements vacants 1999-2010	-25%
	Nombre de logements de fortune en 2010	10
	% des logements de fortune en 2010	0,6%

Dynamiques de construction

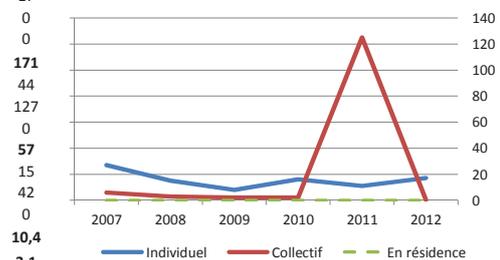
	Logements autorisés 2012	17
	dont logements individuels autorisés 2012	17
	dont logements collectifs autorisés 2012	0
	dont logements en résidence autorisés 2012	0
	Logements autorisés 2010-2012	171
	dont logements individuels autorisés 2010-2012	44
	dont logements collectifs autorisés 2010-2012	127
	dont logements en résidence autorisés 2010-2012	0
	Moyenne annuelle Logements autorisés sur 2010-2012	57
	dont logements individuels	15
	dont logements collectifs	42
	dont logements en résidence	0
	Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2010-2012	10,4
	Indice de construction pour 1 000 habitants en 2012	3,1

Le Gol

Statut d'occupation



Logements autorisés 2007-2012



Le parc locatif privé - niveau de loyers

	Nombre de logements locatifs privés en 2010	156
	Part des logements locatifs privé au sein du parc privé en 2010	13%
	Niveau de loyers	
	Moyenne des loyers au m ² des maisons en 2013	n.d
	Moyenne des loyers au m ² des appartements en 2013	n.d
	Moyenne des loyers privés au m ² en 2013	n.d

Les propriétaires occupants représentent 64% des résidences principales, le parc locatif social 26% et le parc locatif privé seulement 10%. Les dynamiques de construction sont à relativiser, si sur la période 2010-2012, 171 logements ont été autorisés, 135 l'ont été en 2011 (dont plus de 90% de collectifs). En 2012, seulement 17 permis de construire autorisés sont recensés.

Le parc locatif privé ne peut pas être analysé en raison de l'absence de données sur Saint-Pierre dans le cadre de l'observatoire des loyers privés de La Réunion réalisé en 2013.

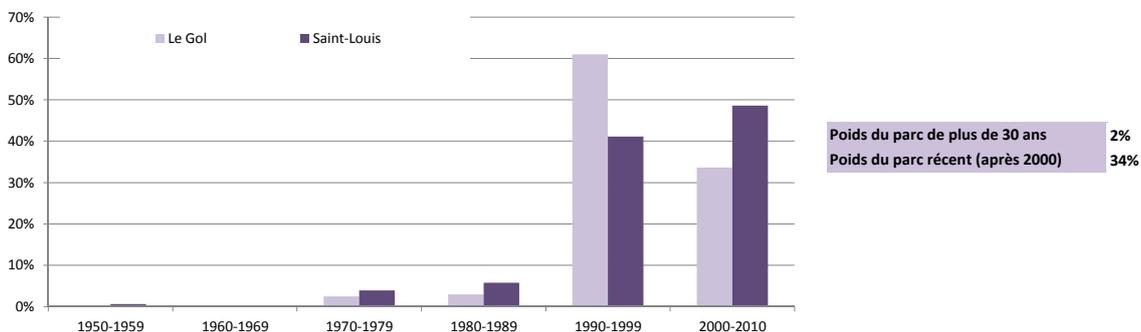
Parc locatif social au 1er janvier 2010

Le Gol

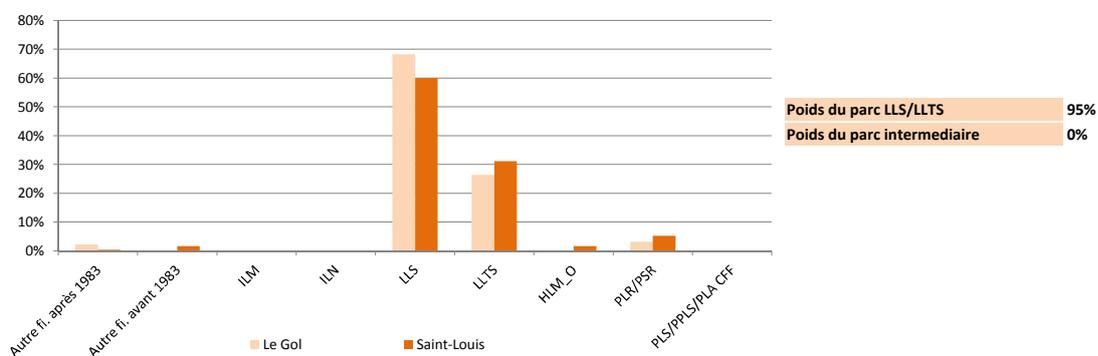
Nombre de logements sociaux	410
% de logements locatifs sociaux	26,0%
Nombre de logements sociaux pour 1 000 habitants	75

Caractéristiques du parc

Ancienneté du Parc



Composition du parc



Le parc locatif social comporte 410 logements et représente 26% des résidences principales.
 La majorité du parc est récent, seulement 2% des logements ont plus de 30 ans. Il se comporte à 95% de financement LLS et LLTS.

AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

Tissu urbain

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

Zones urbanisées et niveau de densité

	Le Gol	Saint-Louis
Superficie en ha	1 474	9 880
Tache urbaine 2011 en ha	168	1 661
% de la tache urbaine 2011	11%	17%
Densité de population/ha sur la tache urbaine 2011	32,5	31,3
Densité de logements/ha sur la tache urbaine 2011	9,9	11,2

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
82 ha	Espaces urbains à densifier
35 ha	Espaces d'urbanisation prioritaire
32,1 ha	Territoires ruraux habités
1324 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)

	Le Gol	en % de Saint-Louis
Nombre d'équipements 2014 (focus sur une sélection de sous-types)		
Équipements scolaires		
Ecoles maternelles/primaires	2	14%
Groupes scolaires	2	13%
Collèges	1	20%
Lycées	0	0%
Centre de formation	0	0%
Équipements de santé		
Hopital/Clinique	0	0%
Structure d'accueil de la petite enfance	0	0%
Maison de retraite	0	0%
Équipements culturels et sportifs		
Complexe sportif	0	0%
Stade/Plateaux sportifs	3	23%
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	2	14%

Seulement 11% du quartier est urbanisé mais la densité humaine est, de peu, plus élevée que sur Saint-Louis. Uniquement 8% des surfaces réglementaires du quartier ont une vocation urbaine selon le PLU.

On constate une présence assez importante d'équipements scolaires mais aucun équipement de santé.

QUARTIER

LE PETIT SERRE

ILET FURCY

Le Petit Serré – Ilet Furcy s'étend sur 11% de la superficie de Saint-Louis mais ne concentre qu'1,81% de sa population. La taille moyenne des ménages est légèrement supérieure à la moyenne communale. Le parc de logements représente moins de 2% de l'ensemble du parc de Saint-Louis.

La diversité des formes urbaines est très faible avec 97% de maisons et aucun logement social. Le parc vacant représente 5,9% mais il tend à diminuer. 75% des habitants sont propriétaires occupants. On recense dans ce quartier 7 équipements soit 7,1 équipements pour 1 000 habitants contre 3,9 à Saint-Louis.



Le Petit Serre-Ilet Furcy

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

	Le Petit Serre-Ilet Furcy	Saint-Louis	CIVIS	La Réunion
Superficie en km ²	11	99	378	2 503
Poids de la tache urbaine 2011	3%	17%	17%	11%
Densité de population/km ² sur la tache urbaine 2011	3 326	3 133	2 668	2 857

POPULATION

Source : INSEE RP 2010

	Le Petit Serre-Ilet Furcy	Saint-Louis	CIVIS	La Réunion
Population 2010	983	52 038	172 686	821 137
<i>Taux d'évolution annuel de la population 1999-2010</i>	1,09%	1,64%	1,43%	1,38%
<i>Taux de croissance naturel 1999-2010</i>	n.d	1,54%	1,31%	1,39%
<i>Taux de croissance migratoire 1999-2010</i>	n.d	0,10%	0,12%	-0,01%
Indice de jeunesse 1999	4,83	3,61	3,33	3,61
Indice de jeunesse 2010	3,61	2,94	2,58	2,75
% des 75 ans et plus en 2010	3,05%	3,49%	3,55%	3,40%
<i>Taux d'évolution annuel des 75 ans et plus 1999-2010</i>	2,44%	3,70%	3,07%	3,28%
Ménages en 2010	309	17 172	61 456	290 229
<i>Taux d'évolution annuel des ménages 1999-2010</i>	2,53%	2,96%	2,86%	2,76%
<i>Taille moyenne des ménages 2010</i>	3,18	3,02	2,79	2,80
<i>Desserrement des ménages 1999-2010</i>	-1,41%	-1,29%	-1,40%	-1,36%
% de familles monoparentales en 2010	19,8%	30,5%	28,2%	28,8%
<i>Taux d'évolution annuel des familles monoparentales 1999-2010</i>	8,20%	4,98%	4,72%	4,69%

ÉVOLUTIONS SOCIALES

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

	Le Petit Serre-Ilet Furcy	Saint-Louis	CIVIS	La Réunion
Revenu mensuel moyen par Unité de Consommation (UC) en 2009	n.d	860 €	1 074 €	1 205 €
% ménages de 3 pers. dont revenus < plafonds LLTS en 2011	n.d	55,2%	49,8%	47,0%
Nombre d'allocataires du RSA en 2013	113	8 318	24 683	109 111

Le Petit Serre - Ilet Furcy est un quartier qui s'étend sur 11% de la superficie totale de Saint-Louis. Mais il ne concentre que 1,81% de sa population et 1,80% des ménages.

La tache urbaine ne représente que 2% du territoire pour une densité de population plus importante que sur la commune.

La mise en comparaison de l'indice de jeunesse sur les années 1999 et 2010 permet d'affirmer un vieillissement de la population, qui pour autant, reste plus jeune que sur Saint-Louis.

1 ménage sur 5 est une famille monoparentale, celles-ci évoluent de +8,2% en moyenne par an, sur 1999-2010. La taille des ménages est importante (3,18).

HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

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

	Le Petit Serre-Ilet Furcy	Saint-Louis	CIVIS	La Réunion
Logements 2010	337	18 584	67 315	321 267
% de maisons en 2010	97,0%	85,0%	78,6%	70,4%
% d'appartements en 2010	3,0%	15,0%	21,4%	29,6%
% de propriétaires occupants en 2010	75,0%	62,2%	58,6%	52,4%
Nombre de logements sociaux source RPLS 2010	0	2 594	8 891	53 718
% de logements sociaux en 2010	0,0%	15,1%	14,5%	18,5%
% des logements vacants en 2010	5,9%	6,1%	6,9%	7,6%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2010	-41%	1%	14%	26%
Logements autorisés (géolocalisés) sur 2010-2012	5	1 229	5 170	24 059
% logements individuels autorisés 2010-2012	100%	44%	50%	45%
% logements collectifs autorisés 2010-2012	0%	56%	45%	54%
% logements en résidence autorisés 2010-2012	0%	0%	2%	1%
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2010-2012	1,7	7,9	10,0	9,8

TENSION DU MARCHÉ

Sources : PERVAL 2012, OLR 2013

	Le Petit Serre-Ilet Furcy	Saint-Louis	CIVIS	La Réunion
Prix de l'immobilier - Niveau de loyers				
Moyenne des prix des maisons en 2012	n.d	176 000 €	194 000 €	206 000 €
Moyenne des prix au m ² des appartements en 2012	n.d	2 170 €	2 400 €	2 930 €
Moyenne des prix au m ² des terrains à bâtir en 2012	n.d	150 €	180 €	170 €
Moyenne des loyers privés au m ² 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.

Le quartier ne représente que 1,81% du parc de logements de Saint-Louis. Le secteur est très marqué : 97% de maisons et 3/4 de propriétaires occupants. Pas de logements locatifs sociaux.

Les dynamiques de construction sont quasi-inexistantes, seulement 5 logements individuels ont été autorisés sur 2010-2012. De façon logique, l'indice de construction est très faible (1,7 pour 1000 habitants) et 4 fois et demi inférieur à celui de la commune.

Aucune moyenne de prix n'a pu être calculée en raison d'un nombre insuffisant de références sur l'année 2013.

ACTIVITÉ - EMPLOI

Sources : Pôle Emploi 2012, CLAP 2012

	Le Petit Serre-Ilet Furcy	Saint-Louis	CIVIS	La Réunion
Stock d'établissements au 31/12/2011	21	2 053	9 201	44 485
Créations d'établissements en 2012	4	395	1 950	8 527
Nombre d'emplois sur le territoire en 2010	Données à obtenir auprès de la Maison de l'Emploi du Grand Sud Réunion.			
% d'évolution de l'emploi 1999-2010				
Indice de concentration de l'emploi en 2010				
Demandeurs d'emploi en fin de mois A, B et C en 2012	203	11 262	35 262	147 195

ÉQUIPEMENTS

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

	Le Petit Serre-Ilet Furcy	Saint-Louis	CIVIS	La Réunion
Nombre d'équipements total en 2014	7	204	870	4 057
dont tous les équipements scolaires	2	38	134	661
dont tous les équipements de santé	1	12	37	207
dont tous les équipements sportifs	1	46	210	957
Nombre d'équipements 2014 pour 1 000 habitants	7,1	3,9	5,0	4,9

Le quartier a essentiellement une vocation résidentielle, le stock d'établissements ne représente que 1% de celui-ci de Saint-Louis.

Le peu de population résidant sur le quartier fait que le niveau d'équipements est satisfaisant : 7,1 pour 1000 habitants.

Le secteur ne comptabilise que 7 établissements sur les 204 de Saint-Louis, mais on observe une certaine diversité de l'offre.

CAHIER

DÉTAILLÉ

Le Petit Serre-Ilet Furcy

HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

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

Parc de logements 2010

Le Petit Serre-Ilet Furcy

Type de construction et statut d'occupation

% de maisons en 2010	97,0%
% d'appartements en 2010	3,0%
% de propriétaires occupants en 2010	75,0%

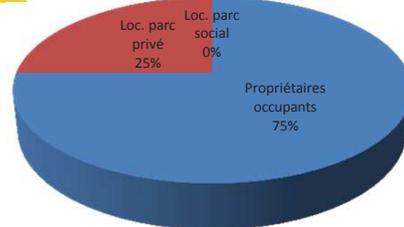
Logements vacants et logements de fortune

Nombre de logements vacants en 2010	20
% des logements vacants en 2010	5,9%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2010	-41%
Nombre de logements de fortune en 2010	0
% des logements de fortune en 2010	0,0%

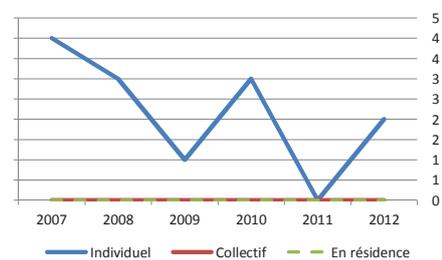
Dynamiques de construction

Logements autorisés 2012		2
dont logements individuels autorisés 2012		2
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		1,7
Indice de construction pour 1 000 habitants en 2012		2,0

Statut d'occupation



Logements autorisés 2007-2012



Le parc locatif privé - niveau de loyers

Nombre de logements locatifs privés en 2010	77
Part des logements locatifs privé au sein du parc privé en 2010	25%
Niveau de loyers	
Moyenne des loyers au m ² des maisons en 2013	n.d
Moyenne des loyers au m ² des appartements en 2013	n.d
Moyenne des loyers privés au m ² en 2013	n.d

Le parc de résidences principales repose sur 3/4 de propriétaires occupants, le 1/4 restant représente le parc locatif privé. La typologie du parc est très marquée par la sur-représentation des maisons à 97%. Avec une moyenne annuelle de 2 logements autorisés (100% d'individuels), les dynamiques de construction sont presque inexistantes sur le secteur. Le parc locatif privé ne peut pas être analysé en raison de l'absence de données sur Saint-Pierre dans le cadre de l'observatoire des loyers privés de La Réunion réalisé en 2013.

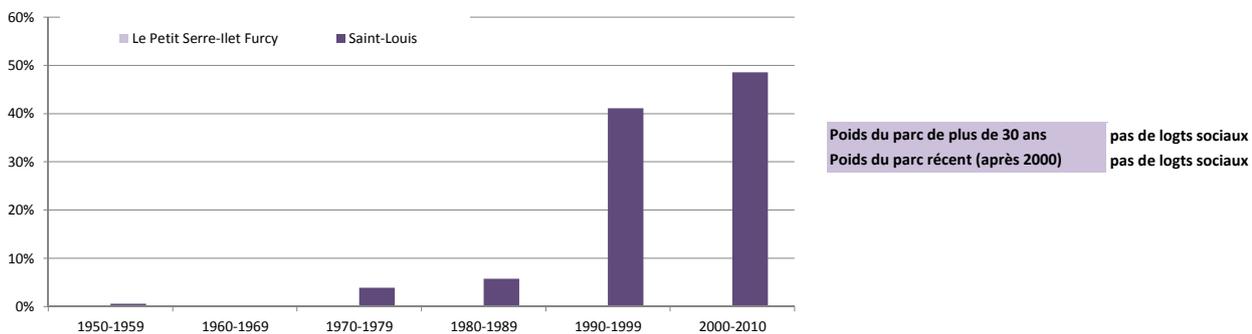
Parc locatif social au 1er janvier 2010

Le Petit Serre-Ilet Furcy

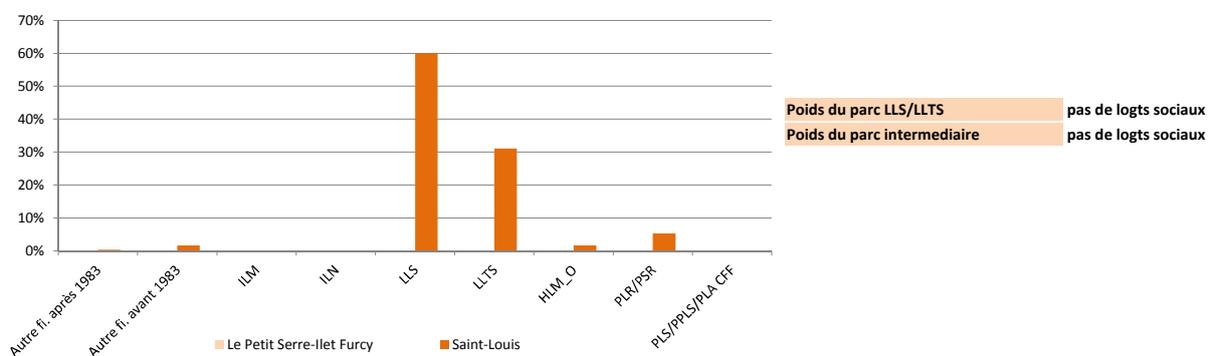
Nombre de logements sociaux	0
% de logements locatifs sociaux	0,0%
Nombre de logements sociaux pour 1 000 habitants	0

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

	Le Petit Serre-Ilet Furcy	Saint-Louis
Superficie en ha	1 124	9 880
Tache urbaine 2011 en ha	30	1 661
% de la tache urbaine 2011	3%	17%
Densité de population/ha sur la tache urbaine 2011	33,3	31,3
Densité de logements/ha sur la tache urbaine 2011	11,4	11,2

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
21,8 ha	Territoires ruraux habités
1103 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)

	Le Petit Serre-Ilet Furcy	en % de Saint-Louis
Nombre d'équipements 2014 (focus sur une sélection de sous-types)		
Équipements scolaires		
Ecoles maternelles/primaires	0	0%
Groupes scolaires	2	13%
Collèges	0	0%
Lycées	0	0%
Centre de formation	0	0%
Équipements de santé		
Hopital/Clinique	0	0%
Structure d'accueil de la petite enfance	0	0%
Maison de retraite	0	0%
Équipements culturels et sportifs		
Complexe sportif	0	0%
Stade/Plateaux sportifs	0	0%
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	7%

Le quartier présente une superficie de 1124 ha sur lesquels la tache urbaine ne couvre que 3%.

Le PLU n'indique aucun espace à vocation urbaine.

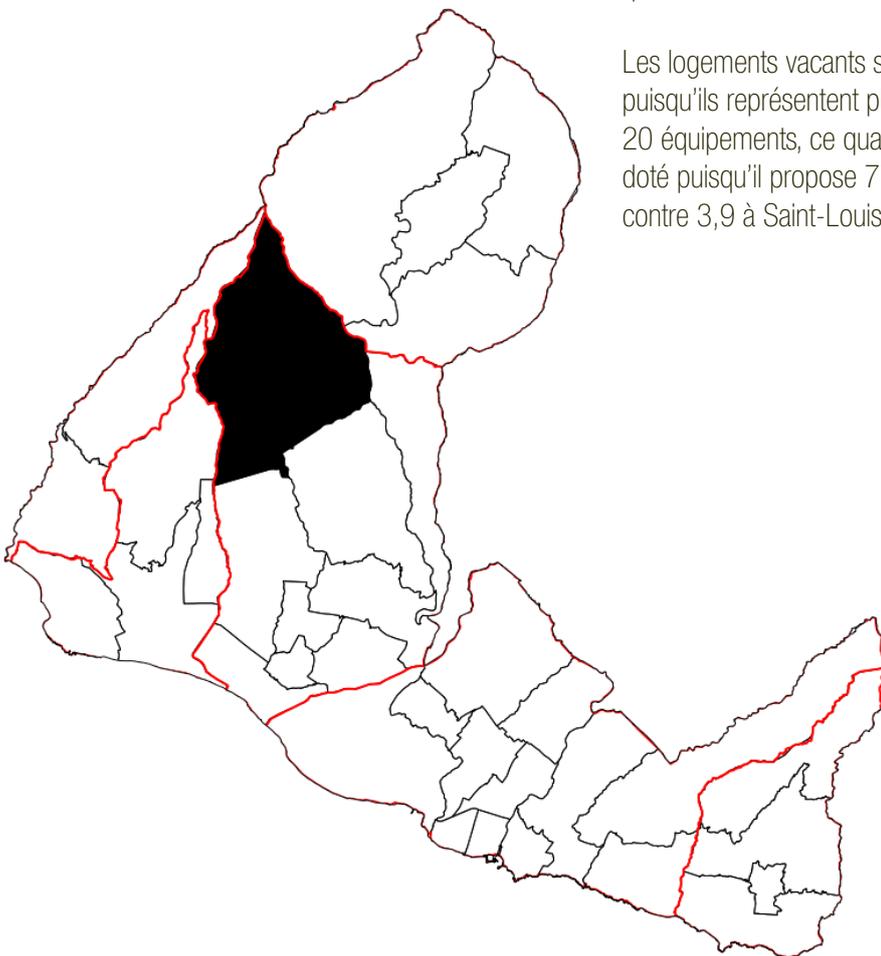
Peu d'équipements sont présents mais le niveau d'équipements, au vu de la faible part de population habitant le quartier, est relativement satisfaisant.

QUARTIER

LES MAKES

Les Makes est un quartier des Hauts de Saint-Louis qui s'étend sur près d'un tiers du territoire communal. La tache urbaine de 2011 ne représente que 5% de la superficie du quartier et il n'accueille que 5% de la population communale. Pourtant, il a gagné plus de 2% d'habitants par an entre 1999 et 2010. Peu de familles monoparentales vivent aux Makes, 18% contre 30,5% en moyenne à Saint-Louis. Avec 99% de maisons individuelles et moins de 7% de logements sociaux, ce quartier a une vocation résidentielle.

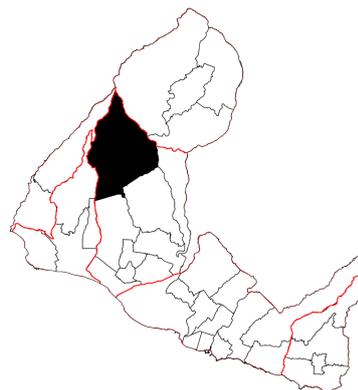
Les logements vacants sont ici particulièrement présents puisqu'ils représentent plus de 8% du parc. Enfin, avec 20 équipements, ce quartier est particulièrement bien doté puisqu'il propose 7,4 équipements pour 1 000 contre 3,9 à Saint-Louis.



Les Makes

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

	Les Makes	Saint-Louis	CIVIS	La Réunion
Superficie en km ²	30	99	378	2 503
Poids de la tache urbaine 2011	5%	17%	17%	11%
Densité de population/km ² sur la tache urbaine 2011	1 989	3 133	2 668	2 857

POPULATION

Source : INSEE RP 2010

	Les Makes	Saint-Louis	CIVIS	La Réunion
Population 2010	2 705	52 038	172 686	821 137
<i>Taux d'évolution annuel de la population 1999-2010</i>	2,02%	1,64%	1,43%	1,38%
<i>Taux de croissance naturel 1999-2010</i>	n.d	1,54%	1,31%	1,39%
<i>Taux de croissance migratoire 1999-2010</i>	n.d	0,10%	0,12%	-0,01%
Indice de jeunesse 1999	3,51	3,61	3,33	3,61
Indice de jeunesse 2010	3,24	2,94	2,58	2,75
% des 75 ans et plus en 2010	3,05%	3,49%	3,55%	3,40%
<i>Taux d'évolution annuel des 75 ans et plus 1999-2010</i>	2,32%	3,70%	3,07%	3,28%
Ménages en 2010	882	17 172	61 456	290 229
<i>Taux d'évolution annuel des ménages 1999-2010</i>	2,72%	2,96%	2,86%	2,76%
Taille moyenne des ménages 2010	3,07	3,02	2,79	2,80
Desserrement des ménages 1999-2010	-0,68%	-1,29%	-1,40%	-1,36%
% de familles monoparentales en 2010	18,0%	30,5%	28,2%	28,8%
<i>Taux d'évolution annuel des familles monoparentales 1999-2010</i>	4,75%	4,98%	4,72%	4,69%

ÉVOLUTIONS SOCIALES

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

	Les Makes	Saint-Louis	CIVIS	La Réunion
Revenu mensuel moyen par Unité de Consommation (UC) en 2009	931 €	860 €	1 074 €	1 205 €
% ménages de 3 pers. dont revenus < plafonds LLTS en 2011	n.d	55,2%	49,8%	47,0%
Nombre d'allocataires du RSA en 2013	292	8 318	24 683	109 111

Les Makes est un grand quartier de 30km² qui représente presque 1/3 de la superficie de Saint-Louis. La tache urbaine ne couvre que 5% du secteur et comporte une faible densité en comparaison de l'ensemble de la commune.

Malgré son étendue, le quartier ne concentre que 5% de la population de Saint-Louis, mais elle a tendance à augmenter plus rapidement que sur l'ensemble de la commune.

Les 882 ménages du quartier ont une taille moyenne de 3,07 personnes par foyer. Le phénomène de décohabitation ne les touche que très peu, ce qui explique la faible part des familles monoparentales dans leur structure.

Le revenu mensuel moyen par U.C. est de 71 euros moins élevé par rapport à celui observé sur la commune dans son ensemble.

HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

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

	Les Makes	Saint-Louis	CIVIS	La Réunion
Logements 2010	1 031	18 584	67 315	321 267
<i>% de maisons en 2010</i>	99,0%	85,0%	78,6%	70,4%
<i>% d'appartements en 2010</i>	1,0%	15,0%	21,4%	29,6%
<i>% de propriétaires occupants en 2010</i>	70,5%	62,2%	58,6%	52,4%
Nombre de logements sociaux source RPLS 2010	61	2 594	8 891	53 718
<i>% de logements sociaux en 2010</i>	6,9%	15,1%	14,5%	18,5%
<i>% des logements vacants en 2010</i>	8,2%	6,1%	6,9%	7,6%
<i>Taux d'évolution des logements vacants 1999-2010</i>	12%	1%	14%	26%
Logements autorisés (géolocalisés) sur 2010-2012	51	1 229	5 170	24 059
<i>% logements individuels autorisés 2010-2012</i>	86%	44%	50%	45%
<i>% logements collectifs autorisés 2010-2012</i>	14%	56%	45%	54%
<i>% logements en résidence autorisés 2010-2012</i>	0%	0%	2%	1%
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2010-2012	6,3	7,9	10,0	9,8

TENSION DU MARCHÉ

Sources : PERVAL 2012, OLR 2013

	Les Makes	Saint-Louis	CIVIS	La Réunion
Prix de l'immobilier - Niveau de loyers				
<i>Moyenne des prix des maisons en 2012</i>	n.d	176 000 €	194 000 €	206 000 €
<i>Moyenne des prix au m² des appartements en 2012</i>	n.d	2 170 €	2 400 €	2 930 €
<i>Moyenne des prix au m² des terrains à bâtir en 2012</i>	n.d	150 €	180 €	170 €
<i>Moyenne des loyers privés au m² 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.

Les Makes est un quartier composé à 99% de maisons individuelles. Le taux de propriétaires occupants est de 70,5% et le parc locatif est à forte dominante privée. Le pourcentage de logements vacants dans le parc est important (8,2%) et a augmenté de 12% entre 1999 et 2010 (contre une progression de seulement 1% pour Saint-Louis).

Sur 2010-2012, seulement 4% des permis de construire autorisés de la commune le sont sur le quartier. 86% des logements concernés sont des maisons individuelles. Les dynamiques de construction sont moins importantes sur le quartier que sur Saint-Louis (6,3 logements autorisés pour 1000 habitants contre 7,9). Aucune moyenne de prix n'a pu être calculée en raison d'un nombre insuffisant de références sur l'année 2013.

ACTIVITÉ - EMPLOI

Sources : Pôle Emploi 2012, CLAP 2012

	Les Makes	Saint-Louis	CIVIS	La Réunion
Stock d'établissements au 31/12/2011	65	2 053	9 201	44 485
Créations d'établissements en 2012	10	395	1 950	8 527
Nombre d'emplois sur le territoire en 2010	Données à obtenir auprès de la Maison de l'Emploi du Grand Sud Réunion.			
% d'évolution de l'emploi 1999-2010				
Indice de concentration de l'emploi en 2010				
Demandeurs d'emploi en fin de mois A, B et C en 2012	576	11 262	35 262	147 195

ÉQUIPEMENTS

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

	Les Makes	Saint-Louis	CIVIS	La Réunion
Nombre d'équipements total en 2014	20	204	870	4 057
<i>dont tous les équipements scolaires</i>	1	38	134	661
<i>dont tous les équipements de santé</i>	1	12	37	207
<i>dont tous les équipements sportifs</i>	8	46	210	957
Nombre d'équipements 2014 pour 1 000 habitants	7,4	3,9	5,0	4,9

Le stock d'établissements du quartier est très faible et ne représente que 3% de celui de Saint-Louis en 2011. La dynamique de création est également peu importante sur l'année 2012.

Au regard de la superficie du quartier, l'offre d'équipements reste peu importante. Toutefois, le secteur ne concentre que peu de population, donc le niveau d'équipements est plus que satisfaisant : 7,4 équipements pour 1000 habitants (seulement 3,9 sur Saint-Louis).

Les équipements sportifs sont sur-représentés vis-à-vis des autres.

CAHIER

DÉTAILLÉ

Les Makes

HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

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

Parc de logements 2010

Les Makes

Type de construction et statut d'occupation

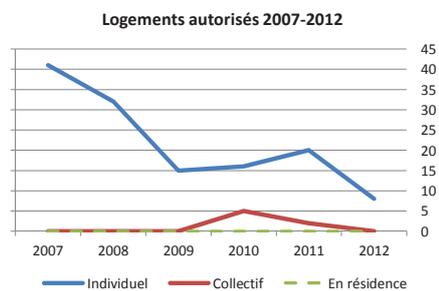
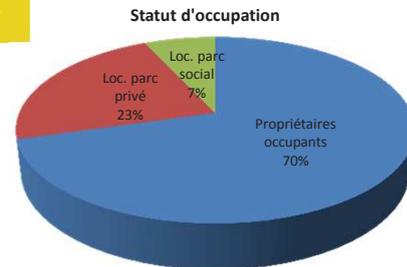
% de maisons en 2010	99,0%
% d'appartements en 2010	1,0%
% de propriétaires occupants en 2010	70,5%

Logements vacants et logements de fortune

Nombre de logements vacants en 2010	85
% des logements vacants en 2010	8,2%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2010	12%
Nombre de logements de fortune en 2010	2
% des logements de fortune en 2010	0,3%

Dynamiques de construction

Logements autorisés 2012		8
dont logements individuels autorisés 2012		8
dont logements collectifs autorisés 2012		0
dont logements en résidence autorisés 2012		0
Logements autorisés 2010-2012		51
dont logements individuels autorisés 2010-2012		44
dont logements collectifs autorisés 2010-2012		7
dont logements en résidence autorisés 2010-2012		0
Moyenne annuelle Logements autorisés sur 2010-2012		17
dont logements individuels		15
dont logements collectifs		2
dont logements en résidence		0
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2010-2012		6,3
Indice de construction pour 1 000 habitants en 2012		3,0



Le parc locatif privé - niveau de loyers

Nombre de logements locatifs privés en 2010	199
Part des logements locatifs privé au sein du parc privé en 2010	24%
Niveau de loyers	
Moyenne des loyers au m ² des maisons en 2013	n.d
Moyenne des loyers au m ² des appartements en 2013	n.d
Moyenne des loyers privés au m ² en 2013	n.d

L'offre collective a toujours été peu présente sur le quartier, les maisons composent 99% du parc des résidences principales qui se partage entre 70% de propriétaires occupants, 23% de logements locatifs privés et 7% de logements locatifs sociaux.

Le phénomène de vacance des logements est très présent, il représente 8,2% du parc, signe d'un marché relativement détendu.

Les dynamiques de construction dans le quartier sont assez faibles et concernent, pour l'essentiel, de l'habitat individuel. 51 logements ont été autorisés sur 2010-2012, soit 17 par an, dont 88% de maisons individuelles.

Le parc locatif privé ne peut pas être analysé en raison de l'absence de données sur Saint-Pierre dans le cadre de l'observatoire des loyers privés de La Réunion réalisé en 2013.

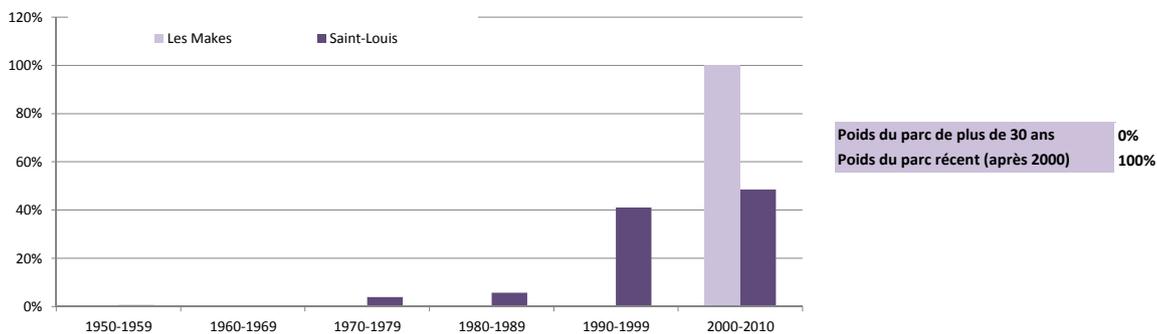
Parc locatif social au 1er janvier 2010

Les Makes

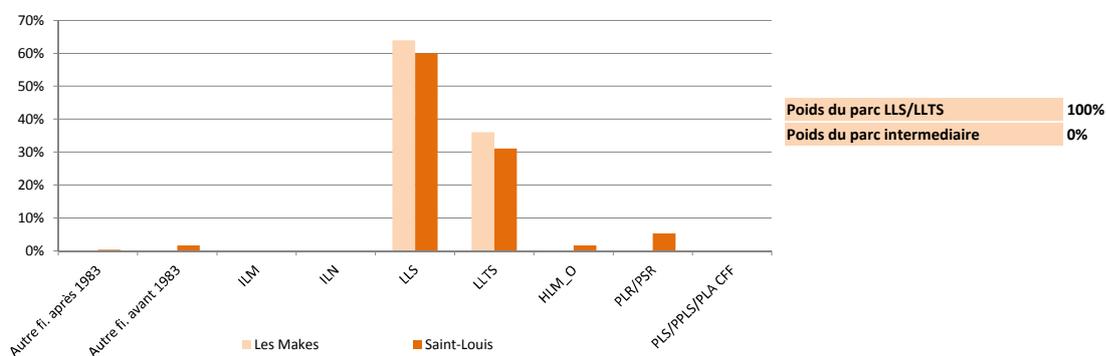
Nombre de logements sociaux	61
% de logements locatifs sociaux	6,9%
Nombre de logements sociaux pour 1 000 habitants	23

Caractéristiques du parc

Ancienneté du Parc



Composition du parc



Le parc locatif social n'est pas très important : 61 logements représentent 6,9% des résidences principales.
Ce parc est très récent, il a été construit intégralement après 2000 et se compose de 64% de ILS et 36% de LLTS.

AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

Tissu urbain

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

Zones urbanisées et niveau de densité

	Les Makes	Saint-Louis
Superficie en ha	2 975	9 880
Tache urbaine 2011 en ha	136	1 661
% de la tache urbaine 2011	5%	17%
Densité de population/ha sur la tache urbaine 2011	19,9	31,3
Densité de logements/ha sur la tache urbaine 2011	7,6	11,2

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
106 ha	Espaces urbains à densifier
6 ha	Espaces d'urbanisation prioritaire
1,7 ha	Territoires ruraux habités
2861 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)

	Les Makes	en % de Saint-Louis
Nombre d'équipements 2014 (focus sur une sélection de sous-types)		
Équipements scolaires		
Ecoles maternelles/primaires	0	0%
Groupes scolaires	1	6%
Collèges	0	0%
Lycées	0	0%
Centre de formation	0	0%
Équipements de santé		
Hopital/Clinique	0	0%
Structure d'accueil de la petite enfance	0	0%
Maison de retraite	0	0%
Équipements culturels et sportifs		
Complexe sportif	0	0%
Stade/Plateaux sportifs	0	0%
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%

Les Makes est un quartier très peu urbanisé : la tache urbaine n'en couvre que 5% et s'accompagne d'une densité relativement faible. La majorité des espaces est protégée dans le SAR (2861 ha en zone A et N).

Le PLU n'indique, au nom du SAR, que 3,76% d'espaces à vocation urbaine : 106 ha en zone U (espaces urbains à densifier du SAR) et 6 ha, restant à mobiliser, en zone AU (espaces d'urbanisation prioritaire du SAR).

L'offre des équipements est peu nombreuse et peu diversifiée mais ramenée sur 1000 habitants, le niveau d'équipements est satisfaisant.

QUARTIER ROCHE MAIGRE PONT NEUF

Roche Maigre – Pont Neuf est en perte d'attractivité avec une baisse de 0,7% de ses habitants entre 1999 et 2010. Dans ce petit quartier de 3km², l'indice de jeunesse et le taux de 75 ans et plus sont en-dessous de la moyenne communale. Les familles monoparentales sont plus présentes puisqu'elles atteignent les 34% contre moins de 29% à l'échelle de La Réunion. La mixité résidentielle est assez faible avec 6% de logements collectifs. On y localise toutefois 21% de logements sociaux et 62% de propriétaires occupants.

Les prix de l'immobilier sont ici en-dessous de la moyenne communale. Le nombre d'équipements pour 1 000 habitants est inférieur à la moyenne, 3,5, et seuls 17 équipements sont localisés dans ce quartier.



Roche Maigre - Pont Neuf

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

	Roche Maigre - Pont Neuf	Saint-Louis	CIVIS	La Réunion
Superficie en km ²	3	99	378	2 503
Poids de la tache urbaine 2011	40%	17%	17%	11%
Densité de population/km ² sur la tache urbaine 2011	3 820	3 133	2 668	2 857

POPULATION

Source : INSEE RP 2010

	Roche Maigre - Pont Neuf	Saint-Louis	CIVIS	La Réunion
Population 2010	4 905	52 038	172 686	821 137
<i>Taux d'évolution annuel de la population 1999-2010</i>	-0,71%	1,64%	1,43%	1,38%
<i>Taux de croissance naturel 1999-2010</i>	n.d	1,54%	1,31%	1,39%
<i>Taux de croissance migratoire 1999-2010</i>	n.d	0,10%	0,12%	-0,01%
Indice de jeunesse 1999	6,04	3,61	3,33	3,61
Indice de jeunesse 2010	2,46	2,94	2,58	2,75
% des 75 ans et plus en 2010	2,69%	3,49%	3,55%	3,40%
<i>Taux d'évolution annuel des 75 ans et plus 1999-2010</i>	5,01%	3,70%	3,07%	3,28%
Ménages en 2010	1 658	17 172	61 456	290 229
<i>Taux d'évolution annuel des ménages 1999-2010</i>	1,12%	2,96%	2,86%	2,76%
<i>Taille moyenne des ménages 2010</i>	2,92	3,02	2,79	2,80
<i>Desserrement des ménages 1999-2010</i>	-1,91%	-1,29%	-1,40%	-1,36%
% de familles monoparentales en 2010	34,3%	30,5%	28,2%	28,8%
<i>Taux d'évolution annuel des familles monoparentales 1999-2010</i>	1,04%	4,98%	4,72%	4,69%

ÉVOLUTIONS SOCIALES

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

	Roche Maigre - Pont Neuf	Saint-Louis	CIVIS	La Réunion
Revenu mensuel moyen par Unité de Consommation (UC) en 2009	986 €	860 €	1 074 €	1 205 €
% ménages de 3 pers. dont revenus < plafonds LLTS en 2011	n.d	55,2%	49,8%	47,0%
Nombre d'allocataires du RSA en 2013	732	8 318	24 683	109 111

Roche Maigre-Pont Neuf se présente comme un quartier en perte d'attractivité. La population subit une évolution négative (-0,71% par an) sur 1999-2010. Le quartier représente, en 2010, 9% des Saint-Louisiens.

Au regard de l'évolution de l'indice de jeunesse, on note un fort vieillissement de la population que l'on peut expliquer par le manque de dynamisme démographique du quartier. Ainsi, la part des plus de 75 ans progresse rapidement d'année en année (+5,01%).

Les ménages croissent assez lentement avec +1,12% en moyenne par an (moitié moins que la commune). Leur taille est également moins importante et s'associe à un fort phénomène de desserrement.

Le revenu mensuel moyen par U.C. est plus important sur le quartier (986 euros) que sur la commune (860 euros).

HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

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

	Roche Maigre - Pont Neuf	Saint-Louis	CIVIS	La Réunion
Logements 2010	1 744	18 584	67 315	321 267
<i>% de maisons en 2010</i>	93,7%	85,0%	78,6%	70,4%
<i>% d'appartements en 2010</i>	6,3%	15,0%	21,4%	29,6%
<i>% de propriétaires occupants en 2010</i>	62,1%	62,2%	58,6%	52,4%
Nombre de logements sociaux source RPLS 2010	350	2 594	8 891	53 718
<i>% de logements sociaux en 2010</i>	21,1%	15,1%	14,5%	18,5%
<i>% des logements vacants en 2010</i>	4,1%	6,1%	6,9%	7,6%
<i>Taux d'évolution des logements vacants 1999-2010</i>	-11%	1%	14%	26%
Logements autorisés (géolocalisés) sur 2010-2012	81	1 229	5 170	24 059
<i>% logements individuels autorisés 2010-2012</i>	80%	44%	50%	45%
<i>% logements collectifs autorisés 2010-2012</i>	20%	56%	45%	54%
<i>% logements en résidence autorisés 2010-2012</i>	0%	0%	2%	1%
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2010-2012	5,5	7,9	10,0	9,8

TENSION DU MARCHÉ

Sources : PERVAL 2012, OLR 2013

	Roche Maigre - Pont Neuf	Saint-Louis	CIVIS	La Réunion
Prix de l'immobilier - Niveau de loyers				
<i>Moyenne des prix des maisons en 2012</i>	n.d	176 000 €	194 000 €	206 000 €
<i>Moyenne des prix au m² des appartements en 2012</i>	n.d	2 170 €	2 400 €	2 930 €
<i>Moyenne des prix au m² des terrains à bâtir en 2012</i>	150 €	150 €	180 €	170 €
<i>Moyenne des loyers privés au m² 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.

Le parc de logements du quartier est individuel à 94%. Les propriétaires qui occupent leur bien représentent 62% de l'ensemble. Le parc locatif social, lui, représente 21% des résidences principales. Le nombre de logements vacants dans le parc est faible et a baissé de 11% sur 1999-2010. La dynamique de construction est inférieure à celle constatée sur Saint-Louis : 5,5 logements autorisés par an pour 1000 habitants (7,9 pour la commune). 81 logements ont été autorisés sur 2010-2012. Le prix de l'immobilier sur le secteur atteint 143 000 euros de moyenne pour le prix de vente d'une maison.

ACTIVITÉ - EMPLOI

Sources : Pôle Emploi 2012, CLAP 2012

	Roche Maigre - Pont Neuf	Saint-Louis	CIVIS	La Réunion
Stock d'établissements au 31/12/2011	111	2 053	9 201	44 485
Créations d'établissements en 2012	35	395	1 950	8 527
Nombre d'emplois sur le territoire en 2010	Données à obtenir auprès de la Maison de l'Emploi du Grand Sud Réunion.			
% d'évolution de l'emploi 1999-2010				
Indice de concentration de l'emploi en 2010				
Demandeurs d'emploi en fin de mois A, B et C en 2012	1 097	11 262	35 262	147 195

ÉQUIPEMENTS

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

	Roche Maigre - Pont Neuf	Saint-Louis	CIVIS	La Réunion
Nombre d'équipements total en 2014	17	204	870	4 057
<i>dont tous les équipements scolaires</i>	6	38	134	661
<i>dont tous les équipements de santé</i>	0	12	37	207
<i>dont tous les équipements sportifs</i>	3	46	210	957
Nombre d'équipements 2014 pour 1 000 habitants	3,5	3,9	5,0	4,9

Les demandeurs d'emploi en fin de mois, en 2012, du quartier représente 10% de ceux de Saint-Louis. Avec 111 établissements, Roche Maigre - Pont Neuf ne totalise que 5% du stock de la commune.

Pour la taille du quartier, le nombre d'équipements est relativement satisfaisant (17) mais amené à 1000 habitants, il reste peu élevé et sous la moyenne communale. Le secteur concentre une vaste offre d'équipements scolaires.

CAHIER

DÉTAILLÉ

Roche Maigne - Pont Neuf

HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

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

Parc de logements 2010

Roche Maigne - Pont Neuf

Type de construction et statut d'occupation

% de maisons en 2010	93,7%
% d'appartements en 2010	6,3%
% de propriétaires occupants en 2010	62,1%

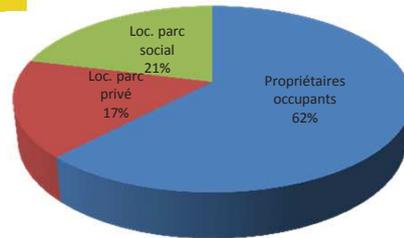
Logements vacants et logements de fortune

Nombre de logements vacants en 2010	72
% des logements vacants en 2010	4,1%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2010	-11%
Nombre de logements de fortune en 2010	37
% des logements de fortune en 2010	2,2%

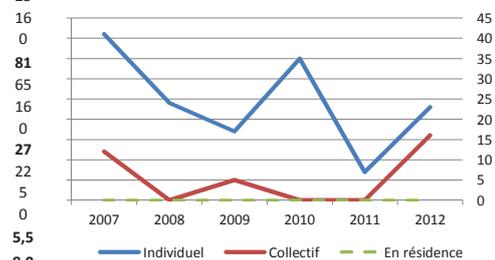
Dynamiques de construction

Logements autorisés 2012		39
dont logements individuels autorisés 2012		23
dont logements collectifs autorisés 2012		16
dont logements en résidence autorisés 2012		0
Logements autorisés 2010-2012		81
dont logements individuels autorisés 2010-2012		65
dont logements collectifs autorisés 2010-2012		16
dont logements en résidence autorisés 2010-2012		0
Moyenne annuelle Logements autorisés sur 2010-2012		27
dont logements individuels		22
dont logements collectifs		5
dont logements en résidence		0
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2010-2012		5,5
Indice de construction pour 1 000 habitants en 2012		8,0

Statut d'occupation



Logements autorisés 2007-2012



Le parc locatif privé - niveau de loyers

Nombre de logements locatifs privés en 2010	279
Part des logements locatifs privé au sein du parc privé en 2010	21%
Niveau de loyers	
Moyenne des loyers au m ² des maisons en 2013	n.d
Moyenne des loyers au m ² des appartements en 2013	n.d
Moyenne des loyers privés au m ² en 2013	n.d

Les propriétaires occupants représentent 62% du parc de résidences principales, le parc locatif social 21% et le parc locatif privé 17%. On assiste à une décroissance du taux de vacance des logements sur 1999-2010. Le nombre de logements de fortune peut devenir un problème pour le quartier, en 2010 cela représente 2,2% des logements.

Les dynamiques de construction sont plus faibles que sur Saint-Louis mais tout de même présentes pour ce petit quartier. Même si la crise de 2008 a eu un impact sur les constructions de collectifs, les logements autorisés individuels ont connus un pic en 2010 (35). En 2012, 39 permis de construire ont été autorisés (dont 59% pour de l'individuel). Ce regain de dynamisme porte, sur l'année 2012, l'indice de construction à 8 logements autorisés pour 1000 habitants.

Le parc locatif privé ne peut pas être analysé en raison de l'absence de données sur Saint-Pierre dans le cadre de l'observatoire des loyers privés de La Réunion réalisé en 2013.

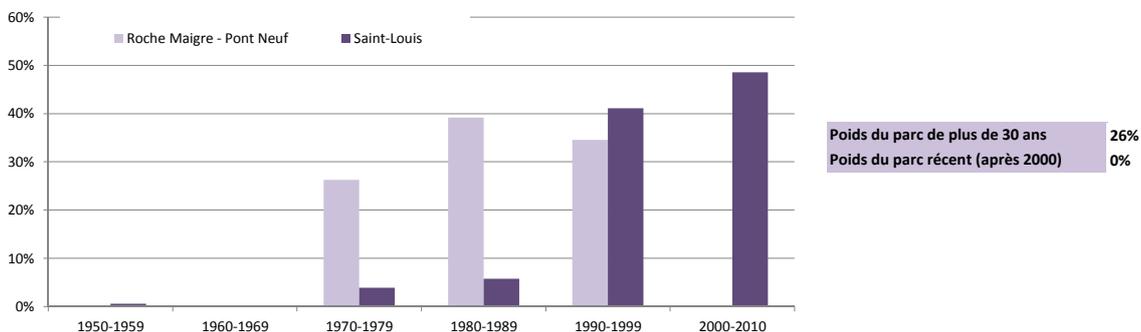
Parc locatif social au 1er janvier 2010

Roche Maigre -
Pont Neuf

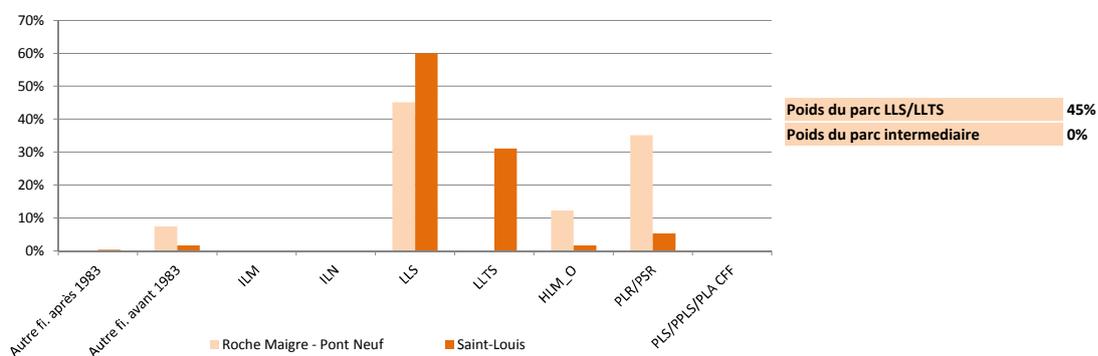
Nombre de logements sociaux	350
% de logements locatifs sociaux	21,1%
Nombre de logements sociaux pour 1 000 habitants	71

Caractéristiques du parc

Ancienneté du Parc



Composition du parc



Le parc locatif social représente 21,1% des résidences principales du quartier, soit 350 logements. Il commence à être relativement ancien : 26% des logements datent d'avant 1980, 74% ont été construits entre 1980 et 2000.

Les LLS structurent le parc à 45%, viennent ensuite 35% de PLR/PSR, 12% de HLM_O et 8% d'autres financements antérieurs à 1983.

AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

Tissu urbain

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

Zones urbanisées et niveau de densité

	Roche Maigre - Pont Neuf	Saint-Louis
Superficie en ha	322	9 880
Tache urbaine 2011 en ha	128	1 661
% de la tache urbaine 2011	40%	17%
Densité de population/ha sur la tache urbaine 2011	38,2	31,3
Densité de logements/ha sur la tache urbaine 2011	13,6	11,2

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
116 ha	Espaces urbains à densifier
12 ha	Espaces d'urbanisation prioritaire
4,8 ha	Territoires ruraux habités
190 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)

	Roche Maigre - Pont Neuf	en % de Saint-Louis
Nombre d'équipements 2014 (focus sur une sélection de sous-types)		
Équipements scolaires		
Ecoles maternelles/primaires	0	0%
Groupes scolaires	3	19%
Collèges	2	40%
Lycées	1	33%
Centre de formation	0	0%
Équipements de santé		
Hopital/Clinique	0	0%
Structure d'accueil de la petite enfance	0	0%
Maison de retraite	0	0%
Équipements culturels et sportifs		
Complexe sportif	1	33%
Stade/Plateaux sportifs	1	8%
Piscine	0	0%
Bibliothèque/Médiathèque	0	0%
Salle de spectacle/Théâtre	0	0%
Musée/Conservatoire	1	100%
Centre socio- culturel/Espace multimédia	0	0%
Maison de quartier/Local associatif	2	14%

40% du quartier est dans la tache urbaine et sa densité est plus élevée que sur Saint-Louis. Le PLU indique que seulement 12 ha sont des espaces d'urbanisation prioritaire du SAR et restent à mobiliser. 116 ha font partie des espaces urbains à densifier du SAR.

On constate une présence importante d'équipements scolaires et culturels, le musée des Arts Décoratifs de l'Océan Indien constitue le principal équipement du secteur.

DESCRIPTION des INDICATEURS

Généralités :

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

SUPERFICIE DU QUARTIER EN KM² : « Mesure de surface d'un terrain, d'une zone déterminée » (Dictionnaire Larousse).

DENSITÉ EN HABITANTS PAR KM² : « Nombre moyen d'habitants par km² » (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 M² : 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 : 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 à La Réunion
140, rue Juliette Dodu CS91092 97404 Saint-Denis
Tél. 0262 213 500 - 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.