

PORTRAITS 2015 de quartiers

**CINOR**

Communauté Intercommunale du NOrd de la Réunion

commune
de 

**SAINT
DENIS**



SOMMAIRE

OBJECTIFS et MÉTHODE	3
GUIDE DE LECTURE	4
EVOLUTION EN CHIFFRES CLES	6
FICHE COMMUNES	8
SYNTHÈSE CINOR (cartes thématiques)	12

FICHES QUARTIER	16
BOIS DE NÈFLES	20
BUTOR / STE CLOTILDE	32
CENTRE VILLE	44
DOMENJOD	56
LA BRETAGNE	68
LA MONTAGNE	80
LE BRÛLÉ	92
LE CHAUDRON / PRIMAT	104
LE MOUFIA	116
MONTGAILLARD / COLLINE DES CAMÉLIAS	128
SAINT-BERNARD	140
SAINT-FRANÇOIS	152
SOURCE / BELLEPIERRE	164
VAUBAN / CAMÉLIAS	176

DESCRIPTIF DES INDICATEURS	187
----------------------------	-----

OBJECTIF et MÉTHODE

Objectif :

La CINOR, dans le cadre de son second PLH 2011-2017, a confié à l'AGORAH la réalisation de « portraits » pour les 26 quartiers qui composent son territoire.

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 PLH sur le territoire. Démarrée en octobre 2013, la création de ces « portraits de quartiers » s'est achevée durant le premier trimestre de l'année 2014. Une première mise à jour annuelle de ces « portraits de quartiers » a été effectuée en 2015, dans l'objectif d'affiner les monographies de quartiers au plus près des besoins identifiés.

L'approche spatiale retenue propose trois échelles géographiques pour l'analyse, s'appuyant sur le découpage territorial du PLH de la CINOR, partant de l'échelle la plus large à la plus fine :

CINOR > *communes* (3) > *quartiers* (26)

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

— **Généralités**

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

— **Population**

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

— **Évolutions sociales**

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

— **Habitat et dynamiques de construction**

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

— **Tension du marché**

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

— **Activités / Emploi / Formation**

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

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

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

— **Équipements**

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

Méthode :

Phase 1 : création d'une base de données unique « Portraits de quartiers », regroupant l'ensemble des sources de l'AGORAH mises à jour, des sources spécifiques de la CINOR 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 CINOR 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.

L'actualisation annuelle des portraits de quartiers se base sur cette même méthode, en s'adaptant toutefois en fonction des besoins.

Guide de lecture :

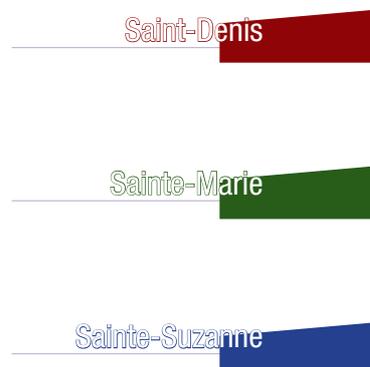
Un livret par commune de la CINOR avec un code couleur*, qui s'articule ainsi :

- 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 3 communes entre elles sur une sélection d'indicateurs pertinents.
- C - La **synthèse CINOR** 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, ainsi qu'une partie sur le marché du travail, les minimas sociaux, les revenus et le tissu productif.

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

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

*Code couleur des livrets CINOR :



FICHE QUARTIER

EVOLUTIONS EN CHIFFRES-CLÉS

Cette fiche constitue une synthèse comparative des évolutions des indicateurs clés de l'ensemble des 26 quartiers de la CINOR.

Cela permet d'avoir une vision des évolutions des phénomènes démographiques, sociaux et économique se passant sur le territoire intercommunal. On voit ainsi apparaître des logiques différentes selon les quartiers.

Synthèse des évolutions entre 2014 et 2015

	Population		Taille moyenne des ménages		Nombre de logements sociaux		Nombre de permis de construire autorisés		Nombre de chômeurs		Stock d'établissements	
	Valeur (2012)	Var. 2010 - 2012	Valeur (2012)	Var. 2010 - 2012	Valeur (2013)	Var. 2010 - 2013	Valeur (2014)	Var. 2012 - 2014	Valeur (2013)	Var. 2012 - 2013	Valeur (2013)	Var. 2012 - 2013
Saint-Denis	145 238	0,1%	2,41	-3,7%	19 593	7,5%	551	-67,0%	22 067	14,6%	10968	7,4%
Centre Ville	17 796	-0,3%	2,32	-3,3%	1 943	2,3%	88	-60,7%	2 408	13,0%	3166	5,5%
La Source Bellepierre	13 112	-0,8%	2,36	-4,2%	1 933	11,6%	78	-54,4%	1 758	13,2%	650	7,0%
Vauban Camélias	12 435	-7,9%	2,28	-4,1%	3 441	4,0%	89	63,4%	2 188	8,9%	783	4,8%
Montgaillard Camélias	11 138	-2,4%	2,34	-2,5%	1 622	14,9%	11	-95,2%	1 818	25,2%	541	7,4%
Butor Ste Clotilde	16 415	2,4%	2,26	-3,8%	3 465	12,4%	54	-86,4%	2 885	17,1%	994	-1,1%
Chaudron Primat	14 569	-0,4%	2,56	-3,5%	4 040	0,7%	6	-96,0%	2 815	12,2%	1602	7,4%
Moufia	14 674	-0,1%	2,20	-2,9%	1 390	2,4%	26	-52,1%	2 283	19,5%	925	12,8%
La Bretagne	12 899	2,6%	2,78	-3,0%	283	0,0%	76	-43,7%	1 619	40,7%	873	22,6%
Domenjod	2 337	12,1%	3,04	-0,9%	71	0,0%	31	72,7%	358	39,2%	111	18,2%
Bois de Nêfles	12 024	8,3%	2,23	-8,3%	720	32,9%	82	-39,5%	1 508	9,8%	553	11,8%
Saint-François	3 077	0,5%	2,84	-1,0%	96	84,6%	3	-70,0%	462	24,5%	113	0,0%
Le Brûlé	1 461	-4,6%	2,75	-1,5%	0	0,0%	1	-75,0%	311	38,0%	63	32,7%
La Montagne	9 234	1,3%	2,79	-3,4%	389	14,4%	3	-96,6%	972	-17,6%	492	-0,4%
Saint Bernard	4 068	-4,1%	2,95	-4,0%	200	52,7%	5	-70,6%	684	1,3%	103	35,5%
Sainte-Marie	31 596	5,5%	2,90	-3,0%	1 485	5,6%	72	-86,7%	4 664	15,5%	1808	19,3%
Centre Ville La Convenance	10 250	2,0%	2,83	-1,4%	1 262	6,3%	3	-99,0%	1 727	14,9%	549	18,0%
Gillot La Mare Duparc	2 249	-0,6%	2,78	0,1%	0	0,0%	3	-62,5%	217	-2,7%	470	39,5%
Rivière des Pluies	2 534	-4,2%	2,67	-8,0%	30	0,0%	2	-50,0%	313	13,4%	239	3,9%
Grande Montée L'Espérance	7 193	2,7%	3,03	-1,0%	162	0,0%	55	174,3%	1 048	19,3%	241	14,9%
La Ressource Beauséjour	7 499	20,1%	2,91	-6,5%	32	14,1%	7	-96,6%	1 039	15,2%	255	13,4%
Terrain Elisa Beaufond	1 872	7,2%	3,20	-5,9%	0	0,0%	2	-60,0%	320	25,0%	54	10,2%
Sainte-Suzanne	22 388	-0,1%	2,97	-3,1%	1 381	0,0%	49	-57,0%	3 585	7,8%	889	12,1%
Centre Ville	4 138	-6,3%	2,78	-3,4%	645	0,0%	8	-9,6%	702	-8,7%	197	9,1%
Les Jacques Bel Air	3 169	0,9%	3,03	-1,7%	406	0,0%	29	-34,8%	550	14,7%	75	11,3%
Bagatelle	4 772	1,5%	3,05	-3,6%	266	0,0%	8	-61,9%	771	13,0%	102	4,1%
La Renaissance	711	1,0%	2,92	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	137	7,0%	17	13,3%
Deux Rives	4 017	2,2%	3,09	-3,3%	0	0,0%	4	-77,8%	614	18,3%	136	14,3%
Quartier Français	5 580	0,9%	2,95	-4,1%	64	0,0%	1	-95,7%	811	8,4%	362	15,7%

FICHE COMMUNES

COMPARATIVE EN CHIFFRES-CLÉS

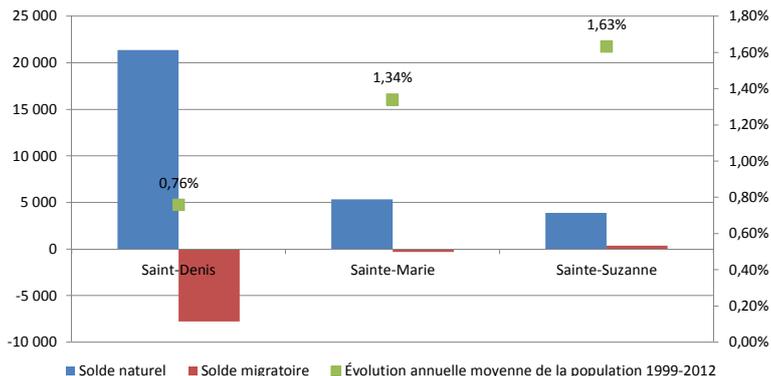
Cette première fiche propose la comparaison des chiffres clés des trois communes composant la CINOR.

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 trois 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 2012



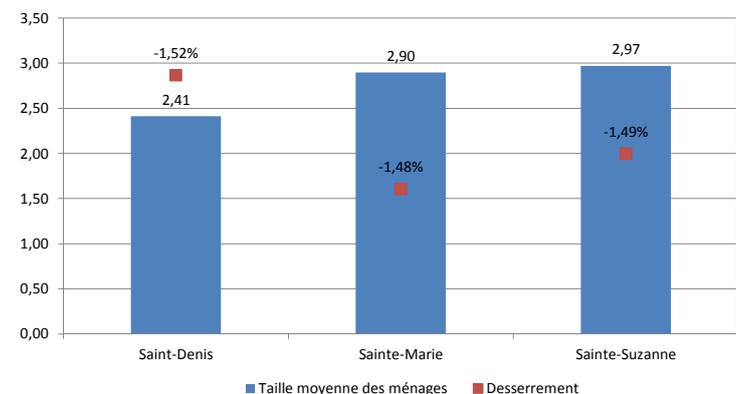
C'est sur Sainte-Suzanne que la population augmente le plus vite entre 1999 et 2012 en raison de soldes naturel et migratoire qui sont tous les deux positifs.

Sur Saint-Denis et Sainte-Marie, on a aussi une croissance démographique mais avec un solde migratoire négatif (plus de départs que d'arrivées sur ces communes), phénomène largement compensé par un solde naturel positif.

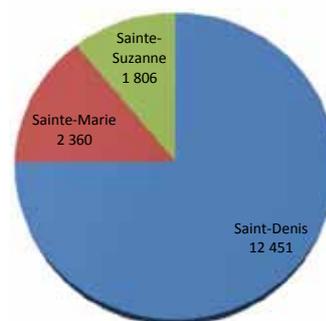
On peut donc en déduire une attractivité résidentielle plus prononcée sur Sainte-Suzanne, en raison d'un marché immobilier plus accessible pour d'avantage de ménages.

MÉNAGES : taille moyenne et familles monoparentales

Sources : INSEE RP 1999 et 2012

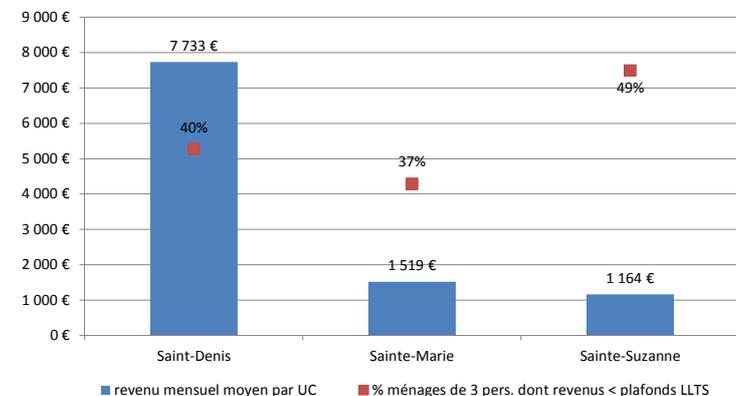


Répartition des familles monoparentales sur la CINOR

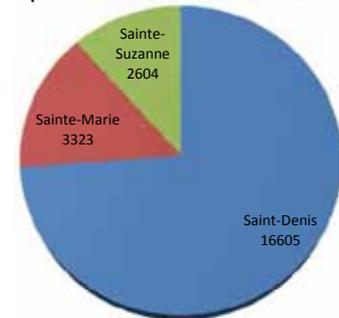


ÉVOLUTIONS SOCIALES : revenu et allocataires de logements sociaux

Sources : fichier DGI 2011 traitement INSEE, CAF 2013



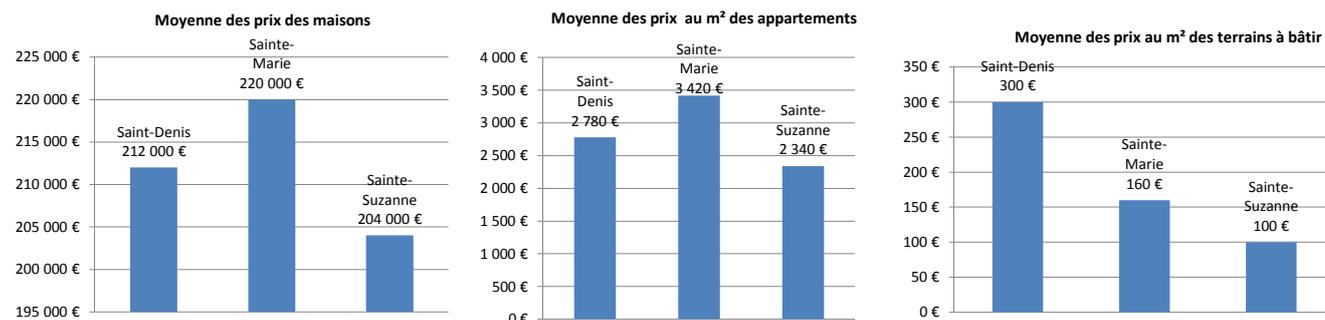
Répartition des allocataires du RSA en 2013



Loyer moyen au m² LLS CINOR : 5,9 €/m²
Loyer moyen au m² LLTS CINOR : 5,3 €/m²

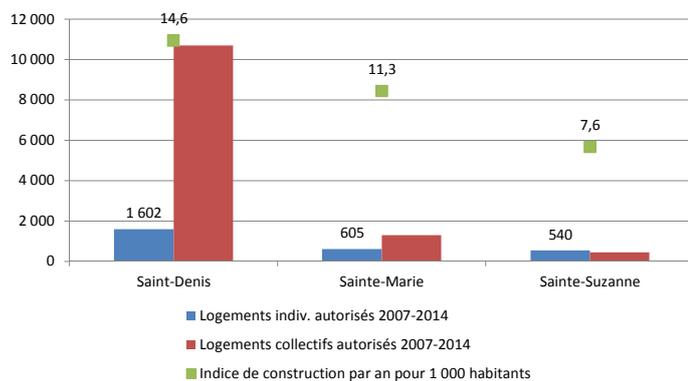
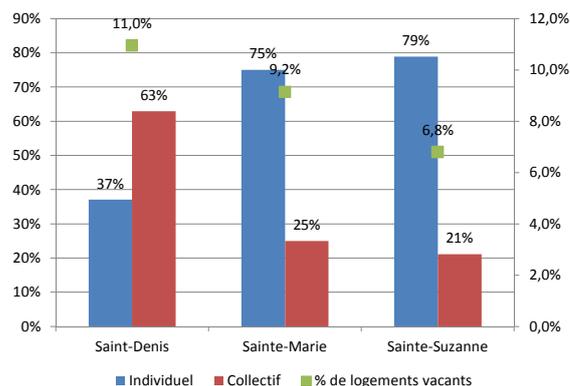
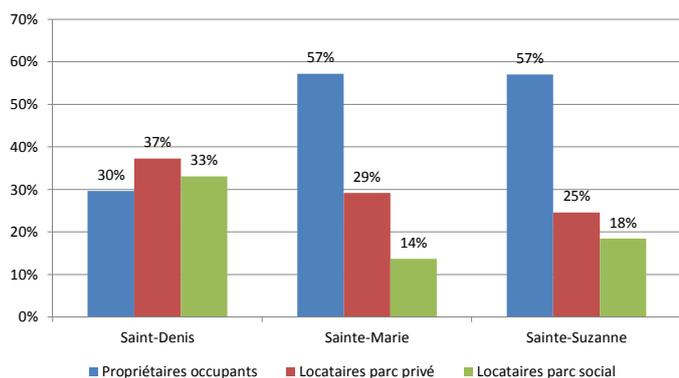
TENSION DU MARCHÉ

Sources : PERVAL 2012 - en attente d'actualisation avec DVF



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

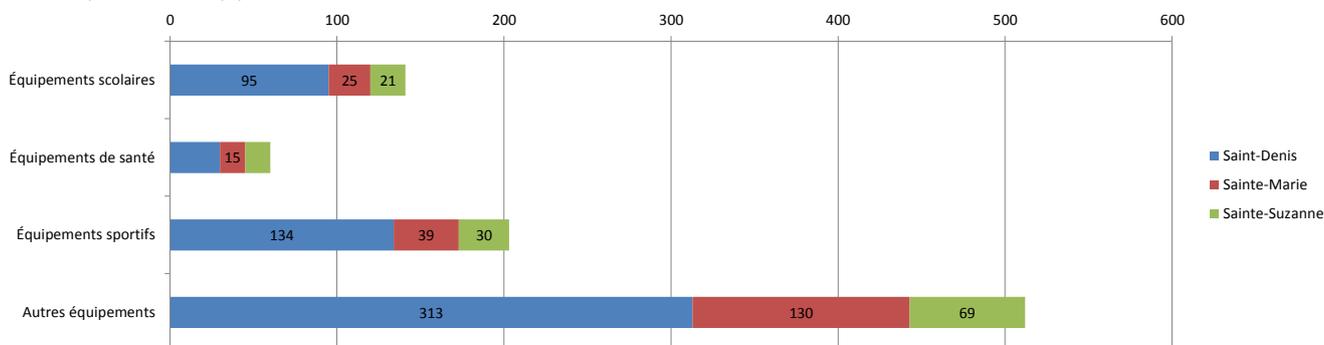
Sources : INSEE RP 2012, RPL 2013, Sitadel 2007-2014



Indice de construction CINOR : 5,0

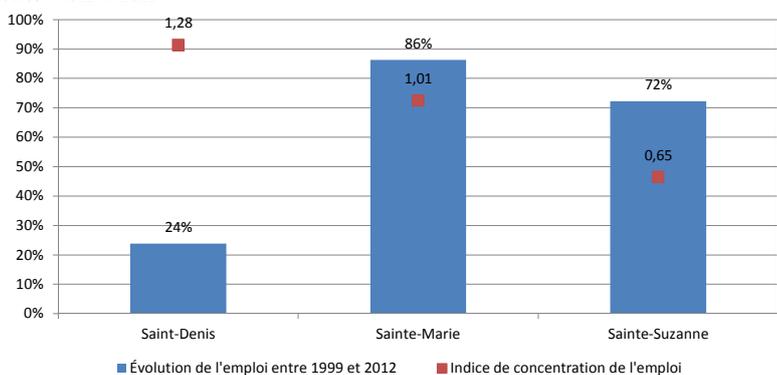
ÉQUIPEMENTS

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

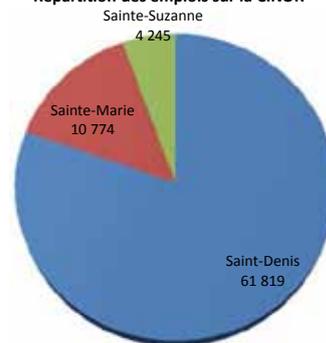


ACTIVITÉ - EMPLOI : évolution, indice de concentration et répartition

Source : INSEE RP 2012



Répartition des emplois sur la CINOR



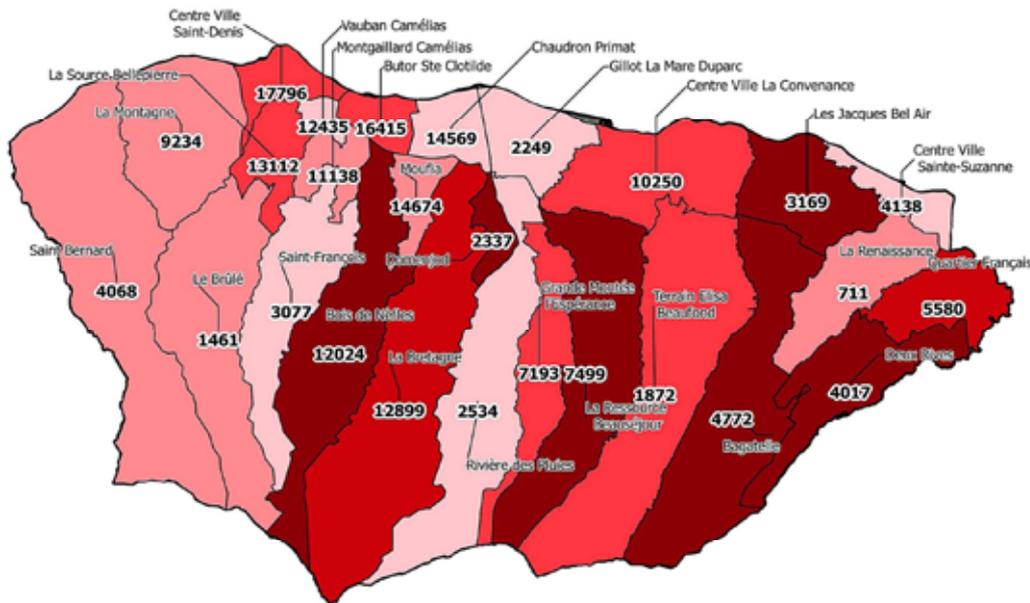
SYNTHÈSE CINOR

CARTES THÉMATIQUES

Les six cartes thématiques présentées dans cette partie reprennent les valeurs des indicateurs clés de l'ensemble des 26 quartiers de la CINOR. Cela permet d'avoir une vision d'ensemble des phénomènes démographiques, sociaux, économiques, ... se passant sur le territoire intercommunal.

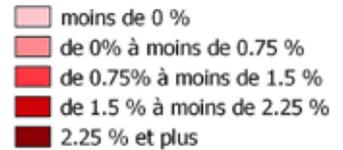
On voit ainsi apparaître des logiques différentes en fonction des secteurs : le littoral / les hauts, l'Est / l'Ouest de la CINOR, ... indiquant ainsi l'évolution des quartiers au fil du temps.

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



Population et croissance démographique

Taux de croissance annuel moyen de la population entre 1999 et 2012



8888 Nombre d'habitants par quartier

4 quartiers de la CINOR ont perdu des habitants sur la période 1999-2010. Si l'on considère une période plus longue, 1999-2012, ce sont 2 quartiers supplémentaires qui sont concernés par ce phénomène (Vauban Camélias et Centre-Ville de Sainte-Suzanne). 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.

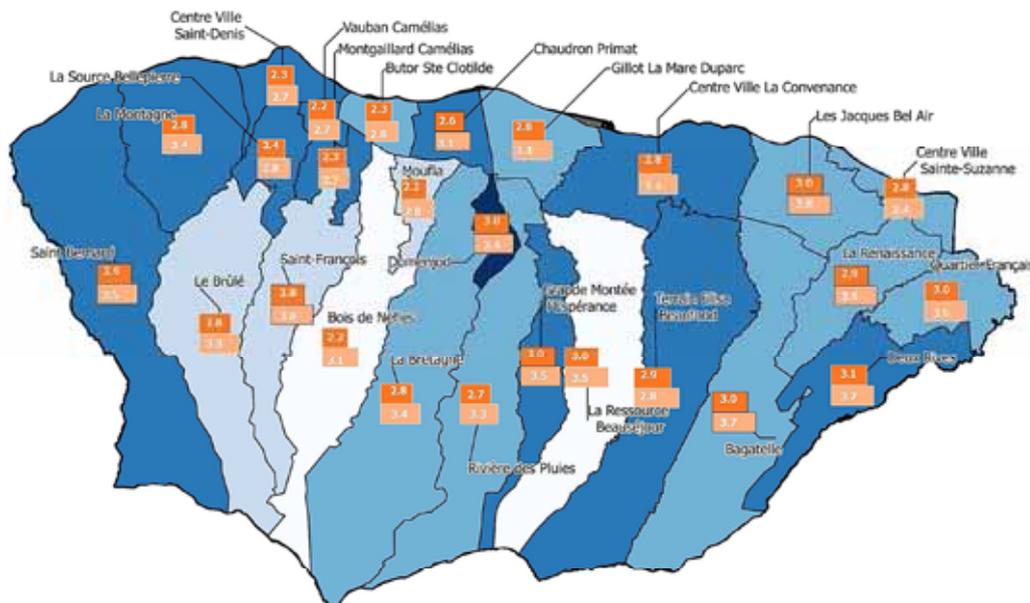
On distingue aussi clairement que la croissance dynamique se fait plus dans l'Est de la CINOR, principalement sur Sainte-Suzanne, qui propose des prix de vente et des loyers plus attractifs que les deux autres communes, captant ainsi des ménages aux revenus moyens.

Mais ceci n'est pas une généralité, car on constate une dynamique importante sur l'Est de Saint-Denis et sur le quartier de la Ressource / Beauséjour à Sainte-Marie.



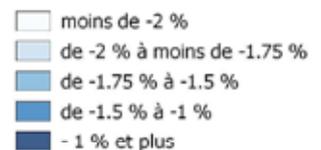
0 5 km

Sources: INSEE RP 2012 | IGN | AGORAH



Taille des ménages et leur évolution

Desserrement des ménages entre 1999 et 2012



Taille moyenne des ménages entre 1999 et 2012

2012 3.7 Nb de personnes par ménage
1999 2.9 4.18 maxi et 2.16 mini

Le littoral de la CINOR concentre 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. Il faut également souligner que la taille moyenne des ménages diminue entre 2010 et 2012.

Globalement, le desserrement (baisse de la taille moyenne des ménages) est plus important qu'en 2010 sur une majeure partie du territoire. Ainsi, le desserrement élevé des ménages (valeurs les plus négatives) concerne en 2012, plus de la moitié des quartiers, soit 5 de plus que précédemment, et peut s'expliquer de trois façons :

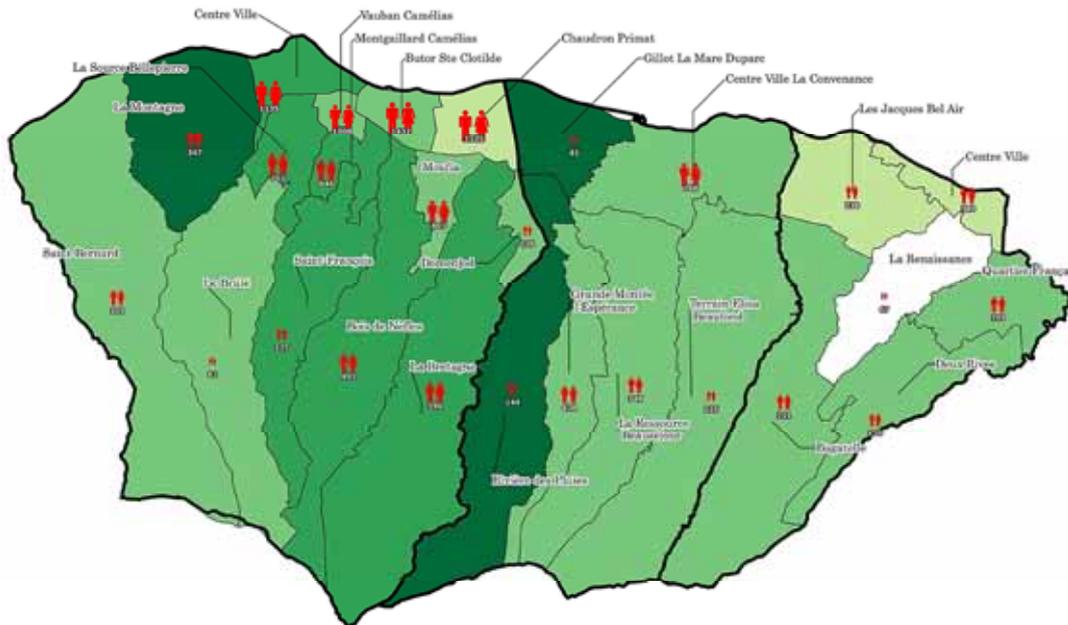
- Quand le phénomène de décohabitation est important (enfants qui partent du domicile pour s'installer),
- Quand les parents se séparent et forment dès lors deux familles monoparentales plus petites (du moins dans un premier temps),
- Quand la population est vieillissante et que l'un des deux conjoints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

A contrario, hormis le littoral de Saint-Denis, les secteurs en bleu foncé se caractérisent par une taille moyenne des ménages importante. Cela peut s'expliquer soit par la présence de jeunes familles avec enfants n'ayant pas l'âge de la décohabitation, mais aussi par l'arrivée de familles nombreuses déjà constituées qui sont venues s'installer sur ces quartiers pour trouver un logement plus grand, notamment à Domenjod.



0 5 km

Sources: INSEE RP 2012 | IGN | AGORAH



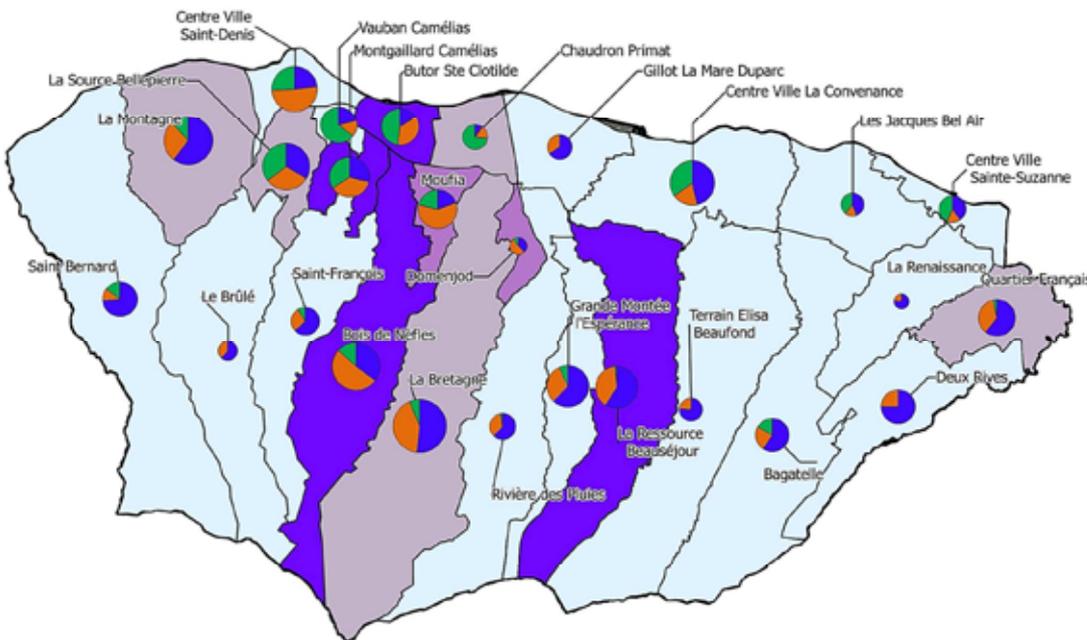
Saint-Denis avec l'Ouest de Sainte-Marie concentrent les revenus les plus élevés. Suivent les mi-pentes sur Saint-Denis. Une corrélation forte entre de faibles revenus et la présence d'allocataires de minimas sociaux est constatée. Les quartiers avec les revenus les plus faibles sont ceux avec un poids du parc locatif social très fort, souvent ancien (le Chaudron / Primat avec 75% de logements sociaux) et les quartiers du littoral de Sainte-Suzanne où les logements sociaux représentent 42% des résidences principales.

Pour rappel, les revenus mensuels moyens des communes par unité de consommation sont les suivants :

- Saint-Denis : 1 509€
- Sainte-Marie 1 440€
- Sainte-Suzanne : 1 097€



Sources : Fichier DGI 2008 traitement INSEE, CAF 2009, INSEE RP 2013, IGN, AGORAH
Réalisation : AGORAH/PROLUS, Mars 2014



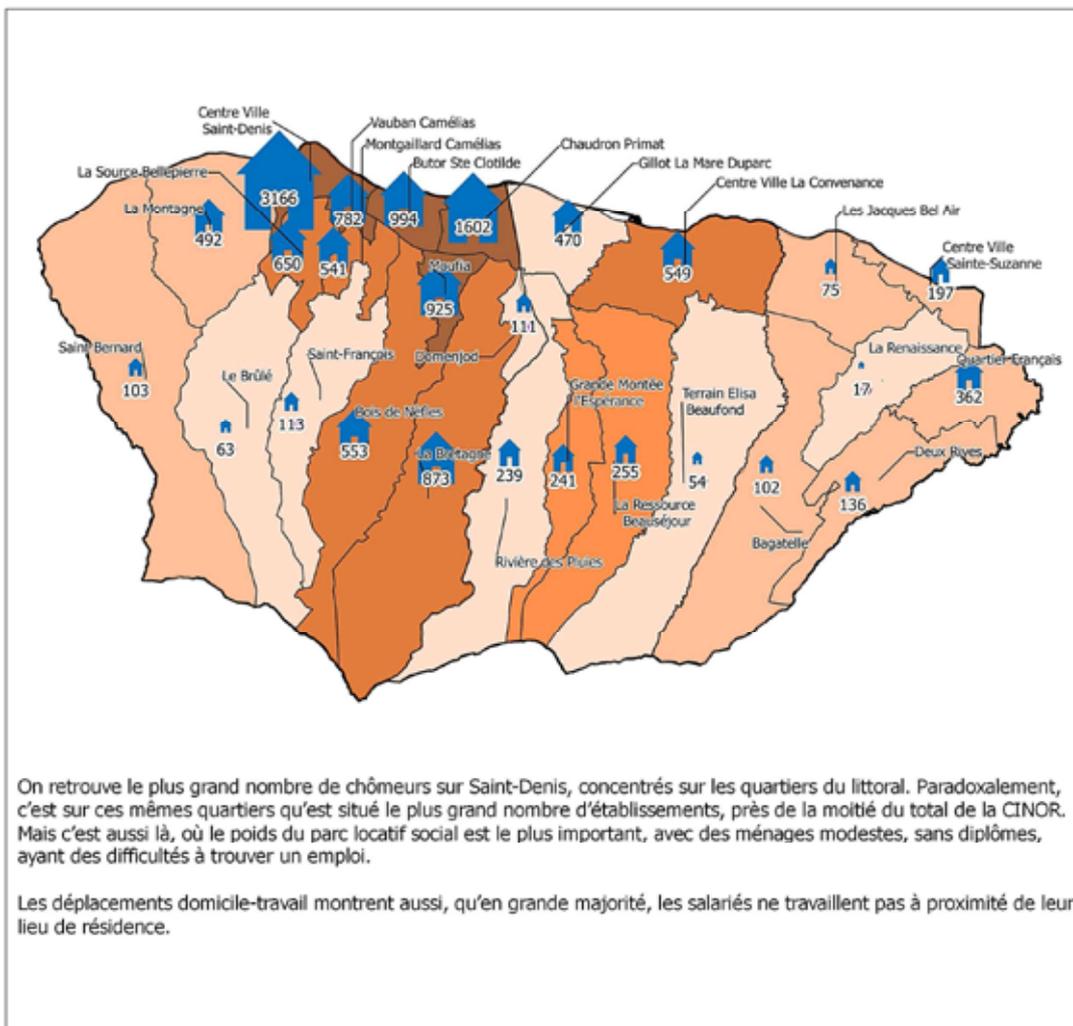
Mis à part le Centre-ville de Sainte-Marie, les secteurs les plus dynamiques au niveau de la construction sont les mêmes qu'en 2012. Ceux-ci se trouvent sur Saint-Denis (Montgaillard / Camélias, le Butor / Sainte-Clotilde, le Moufia, Bois de Nèfles et Domenjod) et Sainte-Marie (Beauséjour).

Sur Sainte-Suzanne, Quartier Français et Deux Rives sont les quartiers où le nombre de permis autorisés pour 1 000 habitants a été le plus important. En ce qui concerne les statuts d'occupation, on voit la concentration d'un parc locatif social autour des centres villes des trois communes.

Au contraire, la part des propriétaires occupants est d'autant plus élevée qu'on se situe dans les quartiers limitrophes du Boulevard Sud.



Sources : INSEE RP 2012 / ING / AGORAH



ACTIVITÉS - CHOMÂGE

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

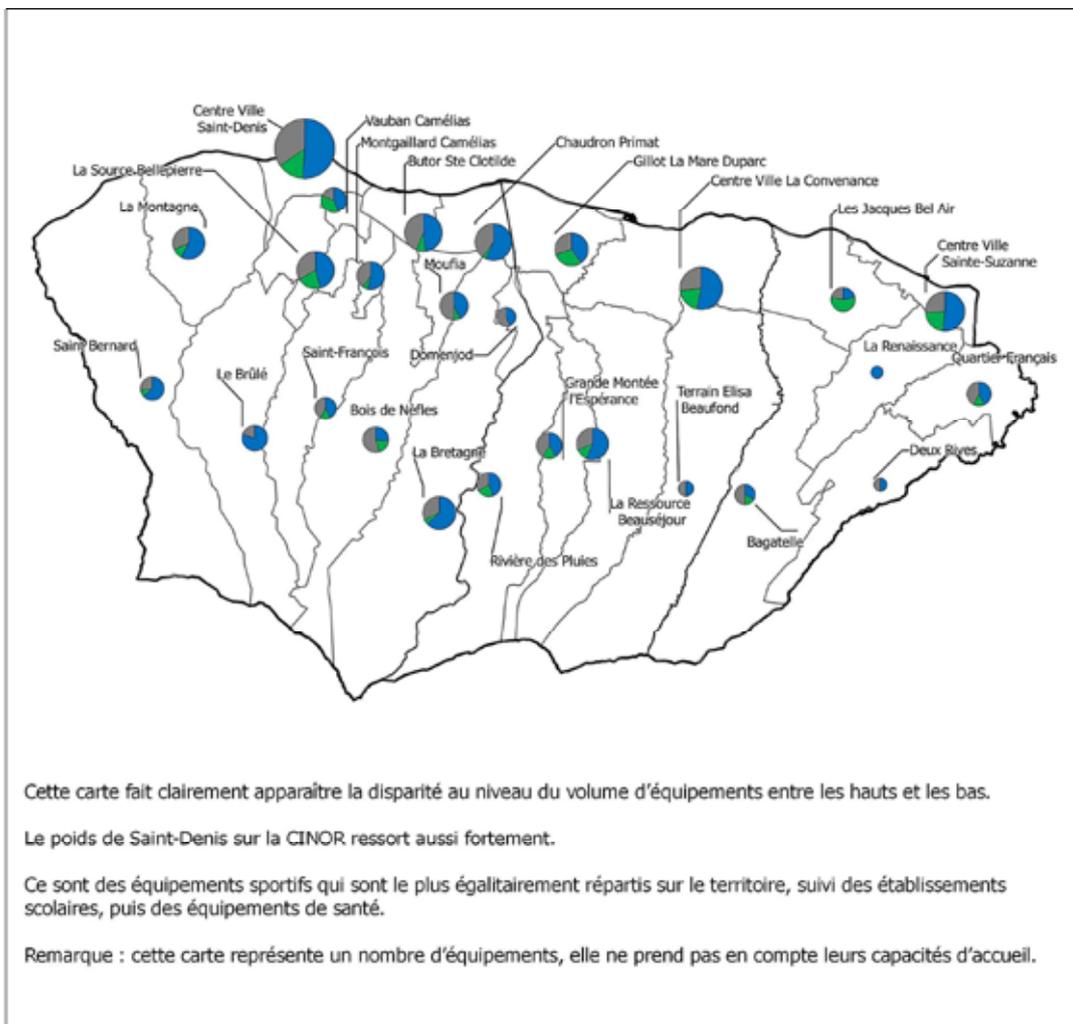
- moins de 500
- de 500 à moins de 1 000
- de 1 000 à moins de 1 500
- de 1 500 à moins de 2 000
- de 2 000 et plus

Nombre d'établissement en 2012

🏠 3166 maxi et 17 mini

0 5 km

Sources: INSEE RP 2012 | IGN | AGORAH



Equipements publics scolaire, santé et sportif

Nombre d'équipements

- 138
- 26
- 6

Type d'équipements

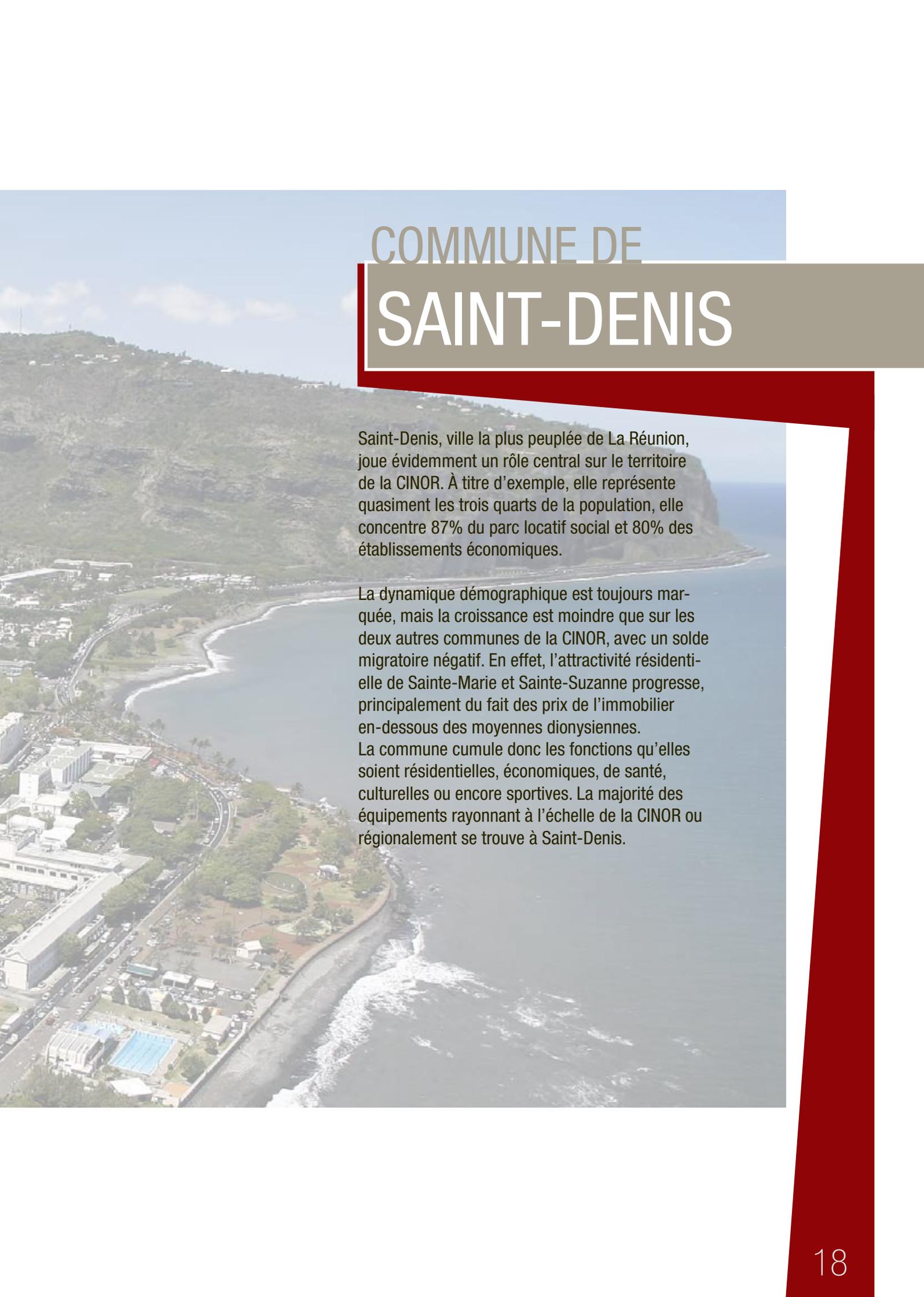
- scolaire
- santé
- sportif / culturel

0 5 km

Sources: INSEE RP 2012 | IGN | AGORAH



Crédit photo: CINOR



COMMUNE DE SAINT-DENIS

Saint-Denis, ville la plus peuplée de La Réunion, joue évidemment un rôle central sur le territoire de la CINOR. À titre d'exemple, elle représente quasiment les trois quarts de la population, elle concentre 87% du parc locatif social et 80% des établissements économiques.

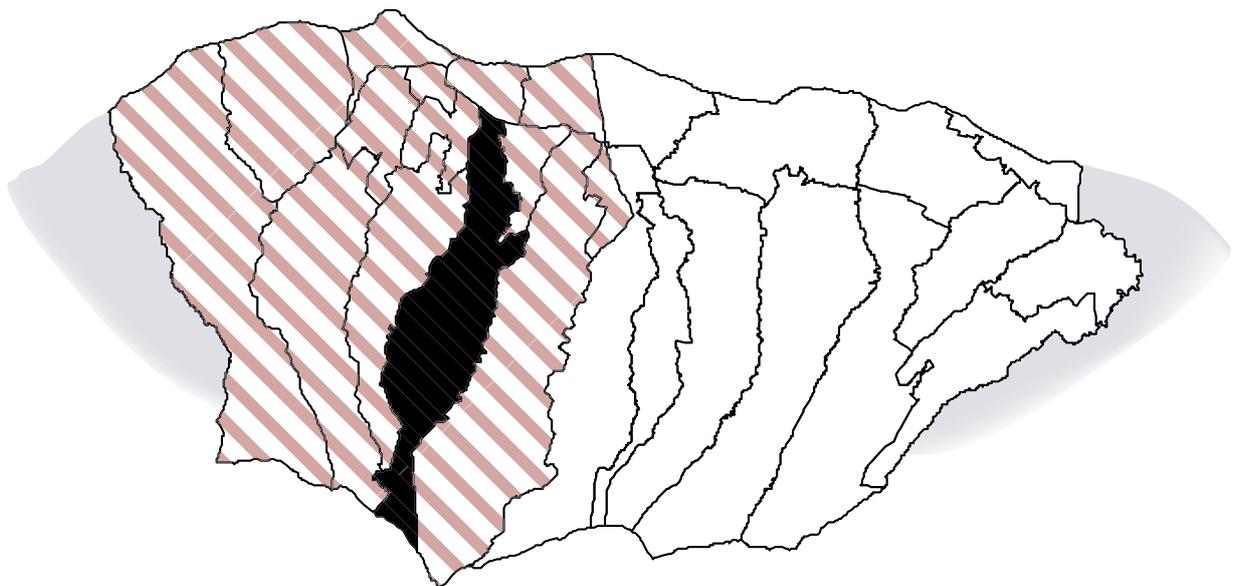
La dynamique démographique est toujours marquée, mais la croissance est moindre que sur les deux autres communes de la CINOR, avec un solde migratoire négatif. En effet, l'attractivité résidentielle de Sainte-Marie et Sainte-Suzanne progresse, principalement du fait des prix de l'immobilier en-dessous des moyennes dionysiennes. La commune cumule donc les fonctions qu'elles soient résidentielles, économiques, de santé, culturelles ou encore sportives. La majorité des équipements rayonnant à l'échelle de la CINOR ou régionalement se trouve à Saint-Denis.

QUARTIER

BOIS DE NÈFLES

Le quartier de Bois de Nèfles accueille 8 % de la population communale alors qu'il couvre 12 % du territoire. Le nombre d'habitants est en forte évolution entre 1999 et 2010 et continu sa progression en 2012. L'indice de jeunesse est élevé et la taille des ménages est, quant à elle, inférieure à la moyenne. Dans ce quartier, les ménages ont des revenus élevés et les allocataires sont peu nombreux. Une mixité résidentielle est bien présente avec 42,6 % de maisons individuelles et 35,3 % de propriétaires occupants c'est-à-dire plus qu'au niveau de l'ensemble de Saint-Denis on y compte aussi 13,4 % de logements sociaux.

Les établissements sont peu développés mais il y a une hausse de leur création. Le niveau d'équipements est assez bas mais ils sont plutôt diversifiés.



Bois de Nèfles

CONTEXTE ET PROBLÉMATIQUES DU PLH

La structuration du quartier doit permettre à moyen terme d'optimiser les capacités de développement du quartier, rendu possible grâce à d'importantes réserves foncières. Elle doit en outre permettre de maintenir la mixité des catégories de logements et favoriser, le développement de l'accèsion à la propriété intermédiaire.



GÉNÉRALITES

Sources : INSEE RP 2012, IGN BD TOPO, Tache urbaine intermédiaire 2014

	Bois de Nèfles	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Superficie en km ²	18	142	288	2 503
Poids de la tache urbaine 2014	16%	23%	19%	12%
Densité de population/km ² sur la tache urbaine 2014	4 209	4 522	3 718	2 812

POPULATION

Source : INSEE RP 2012

	Bois de Nèfles	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Population 2012	12 024	145 238	199 222	833 944
<i>Taux d'évolution annuel de la population 1999-2012</i>	2,69%	0,76%	0,94%	1,29%
<i>Taux de croissance naturel 1999-2012</i>	n.d	1,19%	1,26%	1,27%
<i>Taux de croissance migratoire 1999-2012</i>	n.d	-0,43%	-0,32%	0,02%
Indice de jeunesse 1999	4,18	3,28	3,58	3,61
Indice de jeunesse 2012	2,55	2,10	2,31	2,48
% des 75 ans et plus en 2012	2,21%	4,07%	3,73%	3,70%
<i>Taux d'évolution annuel des 75 ans et plus 1999-2012</i>	3,21%	3,49%	3,55%	3,56%
Ménages en 2012	5 385	59 220	77 572	302 437
<i>Taux d'évolution annuel des ménages 1999-2012</i>	5,37%	2,30%	2,45%	2,66%
Taille moyenne des ménages 2012	2,23	2,41	2,53	2,73
Desserrement des ménages 1999-2012	-2,55%	-1,52%	-1,49%	-1,35%
% de familles monoparentales en 2012	25,9%	32,6%	31,4%	29,5%
<i>Taux d'évolution annuel des familles monoparentales 1999-2012</i>	6,05%	3,20%	3,68%	4,34%

ÉVOLUTIONS SOCIALES

Sources : fichier DGI 2011 traitement INSEE, CAF 2013

	Bois de Nèfles	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Revenu mensuel moyen par Unité de Consommation (UC) en 2011	n.d	1 562 €	1 511 €	1 271 €
% ménages de 3 pers. dont revenus < plafonds LLTS en 2011	n.d	40,5%	42,1%	n.d
Nombre d'allocataires du RSA en 2013	1 005	16 605	22 532	109 111

La population a considérablement augmenté entre 2010 et 2012, puisque le quartier a accueilli 1 000 habitants de plus en deux an. Pareillement à l'évolution de la population, les ménages sont en hausse (+18%). Cependant, la taille de ces ménages diminue et le desserrement est plus important, ce qui confirme le mouvement de décohabitation constaté en 2014. Le RSA concerne 11,8% de la population, une part proche de la moyenne de communale.

HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

Sources : INSEE RP 2012, RPLS 2013, Sitadel 2012-2014

	Bois de Nèfles	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Logements 2012	6 174	67 258	87 373	335 463
% de maisons en 2012	42,6%	37,0%	46,1%	69,3%
% d'appartements en 2012	57,4%	63,0%	53,9%	30,7%
% de propriétaires occupants en 2012	35,3%	29,6%	36,1%	51,9%
Nombre de logements sociaux source RPLS 2013	720	19 593	22 459	59 203
% de logements sociaux en 2013	13,4%	33,1%	29,0%	19,6%
% des logements vacants en 2012	11,9%	11,0%	10,3%	7,9%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2012	155%	55%	65%	37%
Logements autorisés (géolocalisés) sur 2013-2014	236	1 559	1 976	9 679
% logements individuels autorisés 2013-2014	16%	16%	25%	47%
% logements collectifs autorisés 2013-2014	84%	84%	75%	52%
% logements en résidence autorisés 2013-2014	0%	0%	0%	0%
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2013-2014	9,8	5,4	5,0	5,8

TENSION DU MARCHÉ

Sources : PERVAL 2012, OLR 2013

	Bois de Nèfles	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Prix de l'immobilier - Niveau de loyers				
Moyenne des prix des maisons en 2012	245 000 €	212 000 €	213 000 €	206 000 €
Moyenne des prix au m ² des appartements en 2012	1 990 €	2 780 €	2 890 €	2 930 €
Moyenne des prix au m ² des terrains à bâtir en 2012	270 €	300 €	230 €	170 €
Moyenne des loyers privés au m ² en 2013	10,2 €	10,4 €	10,3 € *	10,3 €

* L'observatoire des loyers privés de 2013 s'est basé sur les références des agences immobilières (ne comprend pas le marché de particulier à particulier) et réalisé uniquement sur Saint-Denis et Sainte-Marie. La moyenne CINOR ne comprend donc pas Sainte-Suzanne.

Le parc de logement est principalement occupé par les locataires (2/3), majoritairement du parc privé, alors que le parc social ne représente que 13% des logements du quartier.

Le quartier tend à se développer, au vu de l'indice de construction annuel entre 2013 et 2014 légèrement supérieur à celui constaté entre 2010 et 2012 et bien supérieur à ce lui de la commune.

Le prix des maisons atteint 245K€ (212K€ sur Saint-Denis) alors que la moyenne au m² des appartements est en-deçà, juste en-dessous des 2 000€. Les loyers privés sont dans les moyennes dionysiennes.

ACTIVITÉ - EMPLOI

Sources : Pôle Emploi 2012, CLAP 2013

	Bois de Nèfles	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Stock d'établissements au 31/12/2013	553	10 968	13 665	50 181
Créations d'établissements en 2013	113	1 786	2 243	9 095
Nombre d'emplois sur le territoire en 2012	n.d	61 819	76 838	244 535
% d'évolution de l'emploi 1999-2012	n.d	24%	32%	41%
Indice de concentration de l'emploi en 2012	n.d	1,28	1,17	1,00
Demandeurs d'emploi en fin de mois A, B et C en 2012	1 508	22 067	30 316	147 195

ÉQUIPEMENTS

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

	Bois de Nèfles	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Nombre d'équipements total en 2014	26	572	916	4 057
dont tous les équipements scolaires	6	95	141	661
dont tous les équipements de santé	2	30	60	207
dont tous les équipements sportifs	3	134	203	957
Nombre d'équipements 2014 pour 1 000 habitants	2,2	3,9	4,6	4,9

Le stock d'établissement reste faible, bien que celui-ci soit en hausse entre 2012 et 2013. Le nombre de création est soutenu, puisque plus de 110 entreprises sont créées chaque année depuis deux ans.

Le nombre de demandeurs d'emplois est en hausse sur ce quartier (+10%).

Le niveau d'équipement est identique à celui constaté en 2014.

CAHIER

DÉTAILLÉ

Bois de Nèfles

HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

Sources : INSEE RP 2012, Sítadel 2012-2014, RPLS 2013, OLR 2013 (références des agences immobilières)

Parc de logements 2012

Bois de Nèfles

Type de construction et statut d'occupation

% de maisons en 2012	42,6%
% d'appartements en 2012	57,4%
% de propriétaires occupants en 2012	35,3%

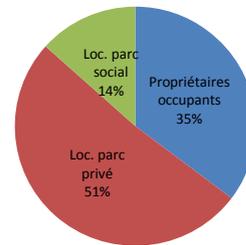
Logements vacants et logements de fortune

Nombre de logements vacants en 2012	732
% des logements vacants en 2012	11,9%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2012	155%
Nombre de logements de fortune en 2012	8
% des logements de fortune en 2012	0,1%

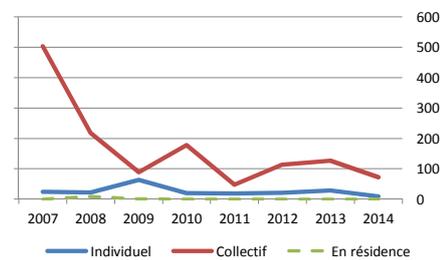
Dynamiques de construction

Logements autorisés 2014	82
dont logements individuels autorisés 2014	9
dont logements collectifs autorisés 2014	72
dont logements en résidence autorisés 2014	0
Logements autorisés 2013-2014	236
dont logements individuels autorisés 2013-2014	38
dont logements collectifs autorisés 2013-2014	199
dont logements en résidence autorisés 2013-2014	0
Moyenne annuelle Logements autorisés sur 2013-2014	118
dont logements individuels	19
dont logements collectifs	99
dont logements en résidence	0
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2013-2014	9,8
Indice de construction pour 1 000 habitants en 2014	6,8

Statut d'occupation



Logements autorisés 2007-2014

Le parc locatif privé - niveau de loyers

Nombre de logements locatifs privés en 2012	2 766
Part des logements locatifs privé au sein du parc privé en 2013	59%
Niveau de loyers	
Moyenne des loyers au m ² des maisons en 2013	8,9 €
Moyenne des loyers au m ² des appartements en 2013	10,7 €
Moyenne des loyers privés au m ² en 2013	10,2 €

Le parc privé est dominant, avec 86% des résidences principales. Ainsi, le parc locatif social est faible et représente la moitié de la moyenne communale. La part des propriétaires occupants diminue entre 2010 et 2012 (-4%), et cette perte se répartie à part égale entre le parc locatif social et privé. 82 logements ont été autorisés en 2014, contre 135 en 2012, ce qui marque une continuité dans la chute de la construction. Les loyers des maisons restent encore raisonnables (8,9€/m²), alors que les appartements se louent dans les prix du marché de Saint-Denis (10,7€/m²).

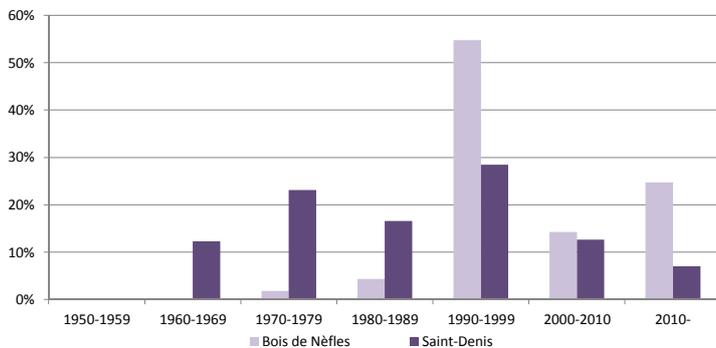
Parc locatif social au 1er janvier 2013

Bois de Nèfles

Nombre de logements sociaux	720
% de logements locatifs sociaux	13,4%
Nombre de logements sociaux pour 1 000 habitants	60

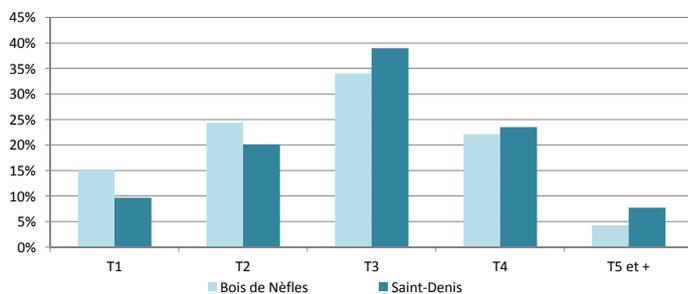
Caractéristiques du parc

Ancienneté du Parc



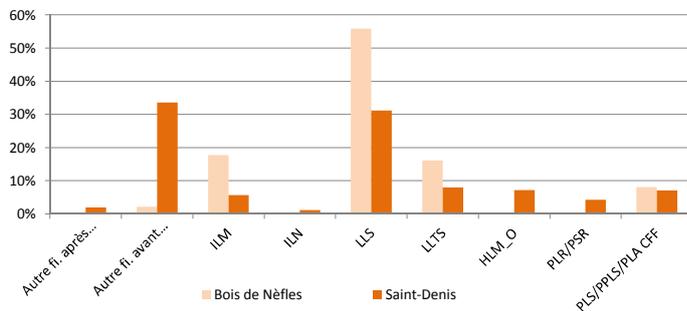
Poids du parc de plus de 30 ans	2%
Poids du parc récent (après 2000)	39%

Composition du parc par typologie de logement



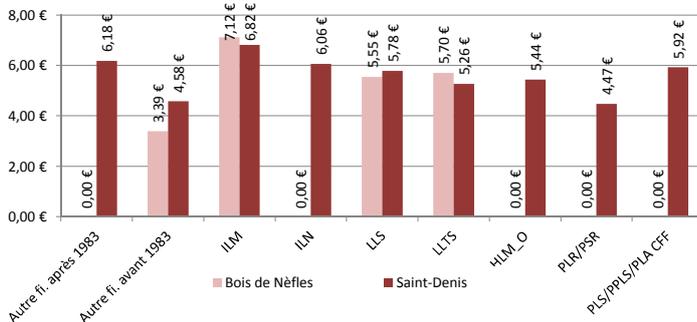
Taille moyenne du parc	2,76
Poids des grandes surfaces (T5 et +)	8%

Composition du parc par type de financement



Poids du parc LLS/LLTS	72%
Poids du parc intermédiaire (ILN et PLS/PPLS/PLA CFF)	8%

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



Loyer moyen au m² du parc LLS	5,55 €
Loyer moyen au m² du parc LLTS	5,70 €
Loyer moyen au m² du parc intermédiaire	n.d

Avec 13% de logements sociaux, Bois de Nèfles se caractérise par un parc social récent, mais composé de logements de petite taille si l'on compare à la moyenne communale (2,8 contre 3 pièces par logement pour Saint-Denis).

Le parc LLS/LLTS est très important, avec % des logements sociaux et le loyer au m² reste dans la moyenne de Saint-Denis.

AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

Tissu urbain

Sources : INSEE RP 2012, IGN BD TOPO, Tache urbaine intermédiaire 2014

Zones urbanisées et niveau de densité

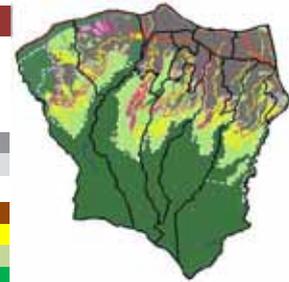
	Bois de Nèfles	Saint-Denis
Superficie en ha	1 768	14 180
Tache urbaine 2014 en ha	286	3 212
% de la tache urbaine 2014	16%	23%
Densité de population/ha sur la tache urbaine 2014	42,1	45,2
Densité de logements/ha sur la tache urbaine 2014	21,6	20,9

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
283 ha	Espaces urbains à densifier
15 ha	Espaces d'urbanisation prioritaire
2,8 ha	Territoires ruraux habités
1467 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	en % de Saint-Denis
Nombre d'équipements 2014 (focus sur une sélection de sous-types)		
Équipements scolaires		
Ecoles maternelles/primaires	3	8%
Groupes scolaires	1	4%
Collèges	1	7%
Lycées	0	0%
Centre de formation	1	33%
Équipements de santé		
Hopital/Clinique	1	17%
Structure d'accueil de la petite enfance	0	0%
Maison de retraite	0	0%
Équipements culturels et sportifs		
Complexe sportif	1	5%
Stade/Plateaux sportifs	1	4%
Piscine	0	0%
Bibliothèque/Médiathèque	1	13%
Salle de spectacle/Théâtre	0	0%
Musée/Conservatoire	0	0%
Centre socio- culturel/Espace multimédia	0	0%
Maison de quartier/Local associatif	1	7%

Bois-de-Nèfles est un grand quartier de 1 768 ha sur lequel 1 467 ha sont des zonages A et N. Les zones U représentent 283 ha et 15 ha sont des zones AU correspondant aux espaces d'urbanisation prioritaire au sens du SAR.

Pour les équipements, il est à noter la présence d'un centre de formation et d'une clinique, équipements rayonnant au-delà du quartier.

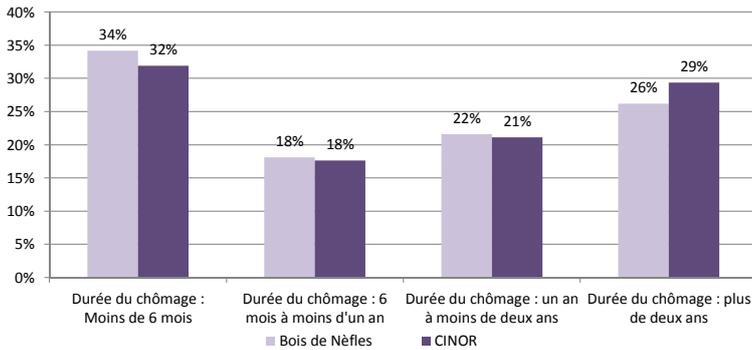
Marché du travail

Source : Pôle emploi 2012 traitement INSEE

	Bois de Nèfles	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Demandeurs d'emploi toutes catégories	1 634	23 852	32 837	159 283
Poids du quartier	-	6,8%	5,0%	1,0%
Demandeurs d'emploi en fin de mois A, B et C	1 508	22 067	30 316	147 195
Poids du quartier	-	6,8%	5,0%	1,0%

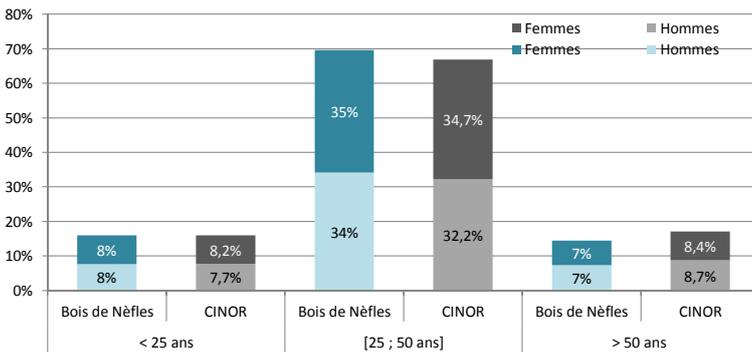
Caractéristiques des demandeurs d'emploi

Ancienneté d'inscription à Pôle emploi



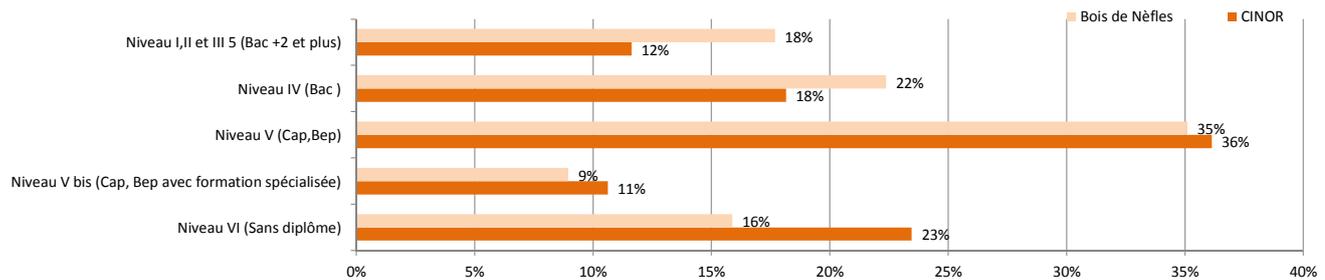
Poids des chômeurs de longue durée (plus d'un an) 48%
Poids des chômeurs de très longue durée (plus de deux ans) 26%

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

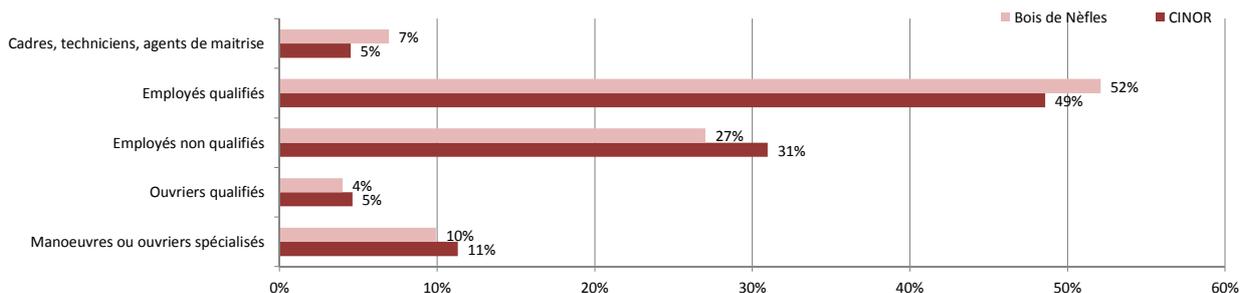


Part des chômeurs hommes 49%
Part des chômeurs femmes 51%

Demandeurs d'emploi selon le niveau de diplôme



Demandeurs d'emploi selon le niveau de qualification



REVENUS SOCIAUX ET FISCAUX

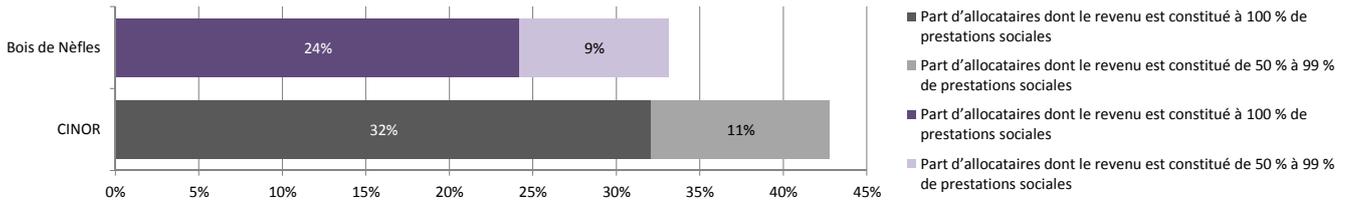
Minima sociaux

Sources : CAF 2013

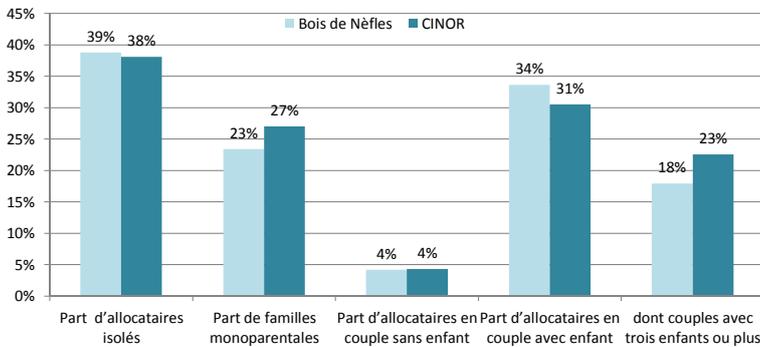
	Bois de Nèfles	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Nombre d'allocataires	3 271	43 641	57 507	235 473
<i>Poids du quartier</i>	-	7,5%	5,7%	1,4%
Nombre de personnes couvertes	7 770	102 267	140 557	603 294
<i>Poids du quartier</i>	-	7,6%	5,5%	1,3%

Caractéristiques des bénéficiaires des prestations légales

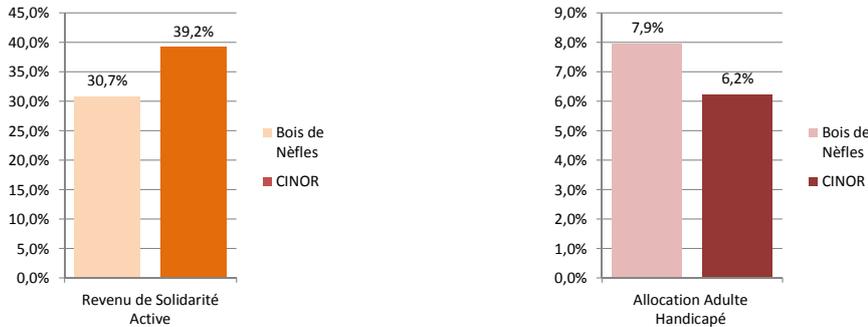
Répartition des allocataires dont le revenu est constitué à plus de 50% de prestations sociales



Répartition des allocataires selon la situation familiale



Part des allocataires percevant le RSA et l'AAH

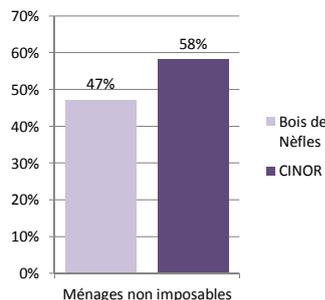


Revenu

Sources : fichier DGI 2009 et 2011 traitement INSEE

	Bois de Nèfles	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Revenu moyen par unité de consommation	1 831 € (2009)	1 562 €	1 511 € (2011)	1 271 €

Part des ménages non imposables



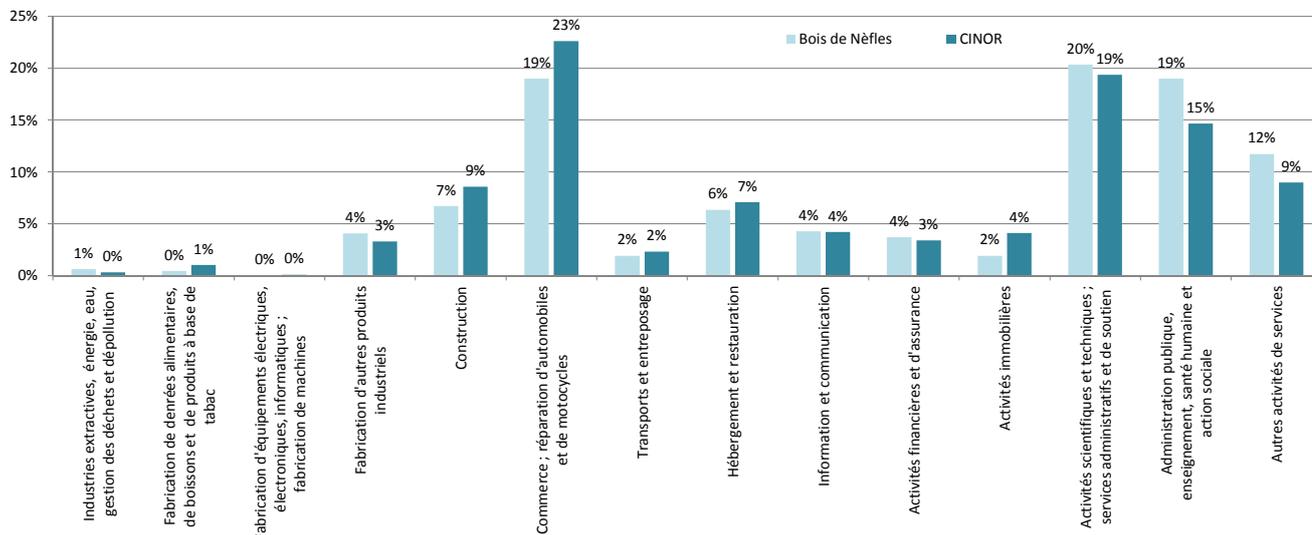
TISSU PRODUCTIF

Créations d'établissements

Source : Répertoire des entreprises et établissements (SIRENE) 2013

	Bois de Nèfles	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Nombre d'établissements créés en 2013	113	1 786	2 243	9 095
Poids du quartier	-	6%	5%	1%

Répartition des établissements créés par secteurs d'activités

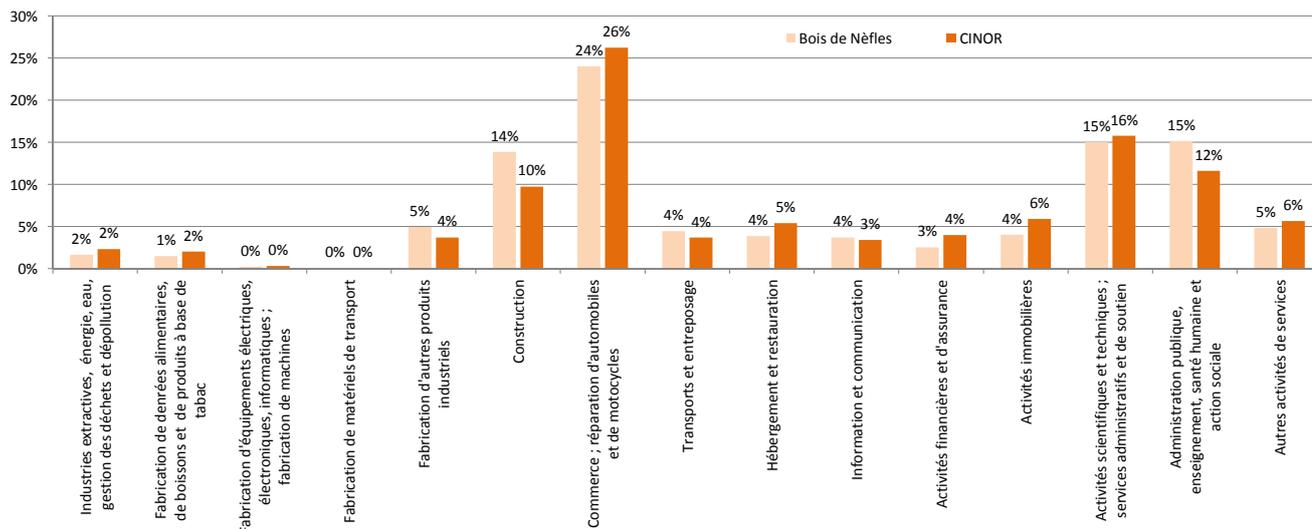


Stock d'établissements

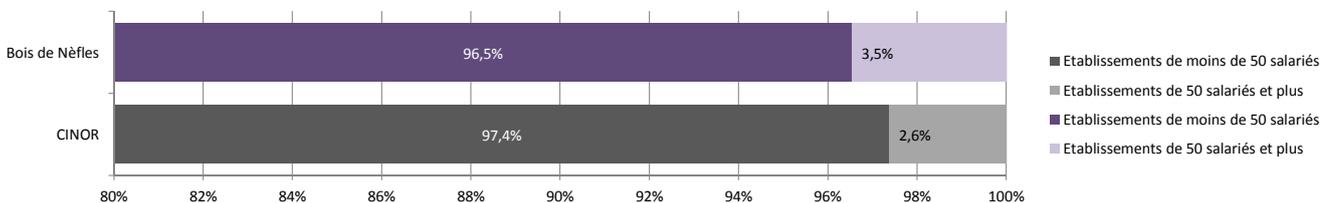
Source : Répertoire des entreprises et établissements (SIRENE) 2013

	Bois de Nèfles	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Nombre d'établissements en 2013	553	10 968	13 665	50 181
Poids du quartier	-	5%	4%	1%

Répartition des établissements par secteurs d'activités



Répartition des établissements par effectif salarié

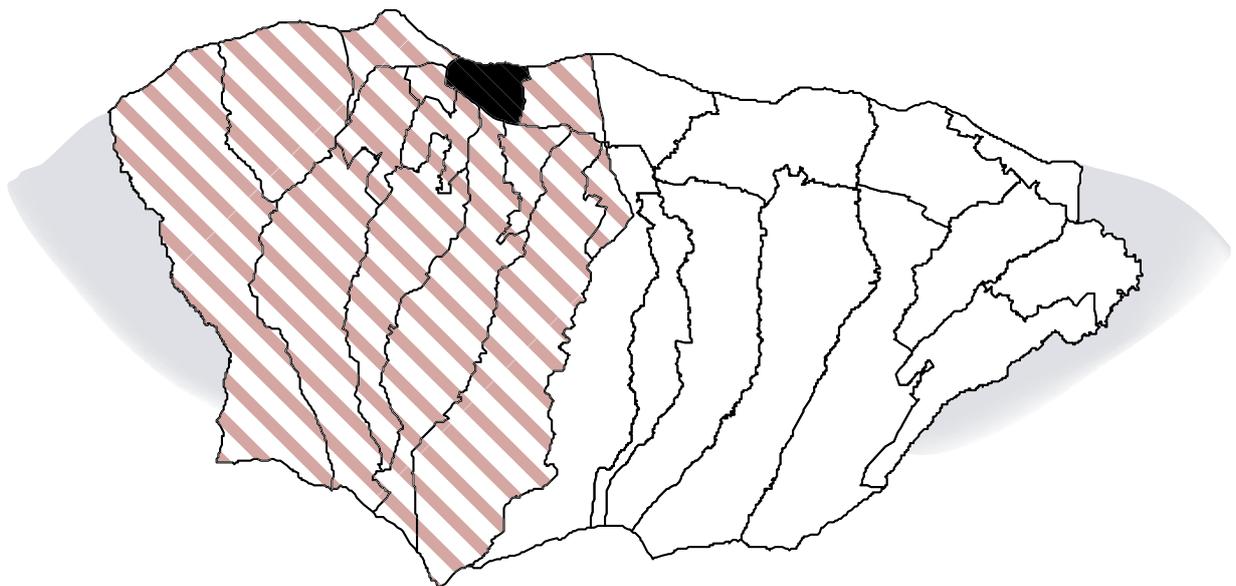


QUARTIER

BUTOR/Ste CLOTILDE

Situé sur le littoral, le Butor / Sainte-Clotilde compte 11 % de la population de la commune sur une superficie de 3 km². La population est en hausse et l'indice de jeunesse élevé. Les ménages monoparentaux sont surreprésentés, plus de 41 % contre 32,6 % à l'échelle communale. Les habitants ont des revenus plutôt faibles et les allocataires sont nombreux. Ce secteur, urbanisé à 81 %, accueille un grand nombre d'appartements et leur taux atteint les 83,7 %.

Les propriétaires occupants sont quant à eux quasiment moitié moins nombreux que sur le reste du territoire. Moins de 10 % des établissements de la commune sont installés dans ce quartier et leur création est en augmentation. Le taux d'équipements est dans la moyenne et plutôt varié.



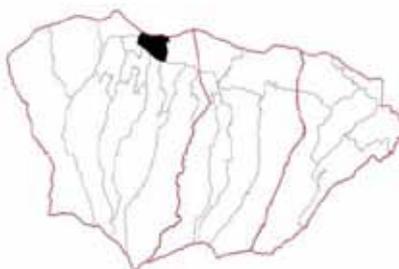
Butor Ste Clotilde

CONTEXTE ET PROBLÉMATIQUES DU PLH

Faute d'avoir bénéficié d'un véritable projet urbain, le quartier présente aujourd'hui d'importants dysfonctionnements (pas de véritable centralité, plan de circulation créant des ruptures dans le tissu urbain) et manque de lisibilité. Il s'ensuit une dévalorisation de l'image de Sainte-Clotilde, qui se traduit par des taux de rotation élevés dans le parc de logements sociaux.

La proportion très élevée de logements sociaux doit inciter à limiter au maximum la programmation de nouvelles opérations dans les prochaines années, en portant une attention particulière à l'évolution de l'occupation du parc actuel et à l'organisation du réseau des partenaires de l'accompagnement social.

Néanmoins, ce quartier en profitant des impacts du Boulevard Sud et du TCSP, devrait revaloriser son image auprès de ses habitants et par rapport à l'extérieur.



GÉNÉRALITES

Sources : INSEE RP 2012, IGN BD TOPO, Tache urbaine intermédiaire 2014

	Butor Ste Clotilde	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Superficie en km ²	3	142	288	2 503
Poids de la tache urbaine 2014	81%	23%	19%	12%
Densité de population/km ² sur la tache urbaine 2014	7 790	4 522	3 718	2 812

POPULATION

Source : INSEE RP 2012

	Butor Ste Clotilde	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Population 2012	16 415	145 238	199 222	833 944
<i>Taux d'évolution annuel de la population 1999-2012</i>	1,13%	0,76%	0,94%	1,29%
<i>Taux de croissance naturel 1999-2012</i>	n.d	1,19%	1,26%	1,27%
<i>Taux de croissance migratoire 1999-2012</i>	n.d	-0,43%	-0,32%	0,02%
Indice de jeunesse 1999	3,75	3,28	3,58	3,61
Indice de jeunesse 2012	2,45	2,10	2,31	2,48
% des 75 ans et plus en 2012	3,75%	4,07%	3,73%	3,70%
<i>Taux d'évolution annuel des 75 ans et plus 1999-2012</i>	5,17%	3,49%	3,55%	3,56%
Ménages en 2012	7 199	59 220	77 572	302 437
<i>Taux d'évolution annuel des ménages 1999-2012</i>	2,79%	2,30%	2,45%	2,66%
<i>Taille moyenne des ménages 2012</i>	2,26	2,41	2,53	2,73
<i>Desserrement des ménages 1999-2012</i>	-1,65%	-1,52%	-1,49%	-1,35%
<i>% de familles monoparentales en 2012</i>	41,1%	32,6%	31,4%	29,5%
<i>Taux d'évolution annuel des familles monoparentales 1999-2012</i>	3,78%	3,20%	3,68%	4,34%

ÉVOLUTIONS SOCIALES

Sources : fichier DGI 2011 traitement INSEE, CAF 2013

	Butor Ste Clotilde	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Revenu mensuel moyen par Unité de Consommation (UC) en 2011	n.d	1 562 €	1 511 €	1 271 €
% ménages de 3 pers. dont revenus < plafonds LLTS en 2011	n.d	40,5%	42,1%	n.d
Nombre d'allocataires du RSA en 2013	2 628	16 605	22 532	109 111

Le Butor, situé à proximité du Centre-ville, est le deuxième quartier de Saint-Denis en termes de population. Il concentre en effet 11% de la population totale de la commune et connaît un taux de croissance annuelle de population relativement rapide.

La structure d'âge du quartier est similaire à celle constatée en 2010, toutefois, un léger vieillissement de la population est constaté.

La taille moyenne des ménages basse (2,26 personnes) et le desserrement des ménages important, laissent supposer une forte décohabitation.

Le quartier se distingue par une très forte part d'allocataires du RSA (16%).

HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

Sources : INSEE RP 2012, RPLS 2013, Sitadel 2012-2014

	Butor Ste Clotilde	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Logements 2012	8 292	67 258	87 373	335 463
% de maisons en 2012	16,3%	37,0%	46,1%	69,3%
% d'appartements en 2012	83,7%	63,0%	53,9%	30,7%
% de propriétaires occupants en 2012	16,1%	29,6%	36,1%	51,9%
Nombre de logements sociaux source RPLS 2013	3 465	19 593	22 459	59 203
% de logements sociaux en 2013	48,1%	33,1%	29,0%	19,6%
% des logements vacants en 2012	12,0%	11,0%	10,3%	7,9%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2012	76%	55%	65%	37%
Logements autorisés (géolocalisés) sur 2013-2014	247	1 559	1 976	9 679
% logements individuels autorisés 2013-2014	1%	16%	25%	47%
% logements collectifs autorisés 2013-2014	99%	84%	75%	52%
% logements en résidence autorisés 2013-2014	0%	0%	0%	0%
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2013-2014	7,5	5,4	5,0	5,8

TENSION DU MARCHÉ

Sources : PERVAL 2012, OLR 2013

	Butor Ste Clotilde	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Prix de l'immobilier - Niveau de loyers				
Moyenne des prix des maisons en 2012	233 000 €	212 000 €	213 000 €	206 000 €
Moyenne des prix au m ² des appartements en 2012	2 230 €	2 780 €	2 890 €	2 930 €
Moyenne des prix au m ² des terrains à bâtir en 2012	510 €	300 €	230 €	170 €
Moyenne des loyers privés au m ² en 2013	10,0 €	10,4 €	10,3 € *	10,3 €

* L'observatoire des loyers privés de 2013 s'est basé sur les références des agences immobilières (ne comprend pas le marché de particulier à particulier) et réalisé uniquement sur Saint-Denis et Sainte-Marie. La moyenne CINOR ne comprend donc pas Sainte-Suzanne.

Représentant, 12% du parc de logements de la commune de Saint-Denis, le parc du Butor est marqué par une faiblesse de propriétaires occupants et un parc locatif social important.

L'indice de construction par an pour 1 000 habitants est deux fois moins important que pour la période précédente. Quasiment l'ensemble de ces logements autorisés entre 2013 et 2014 sont collectifs.

Au niveau du marché immobilier privé, on est en-deçà des moyennes dionysiennes, que ce soit pour les prix de vente ou les loyers.

ACTIVITÉ - EMPLOI

Sources : Pôle Emploi 2012, CLAP 2013

	Butor Ste Clotilde	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Stock d'établissements au 31/12/2013	994	10 968	13 665	50 181
Créations d'établissements en 2013	178	1 786	2 243	9 095
Nombre d'emplois sur le territoire en 2012	n.d	61 819	76 838	244 535
% d'évolution de l'emploi 1999-2012	n.d	24%	32%	41%
Indice de concentration de l'emploi en 2012	n.d	1,28	1,17	1,00
Demandeurs d'emploi en fin de mois A, B et C en 2012	2 885	22 067	30 316	147 195

ÉQUIPEMENTS

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

	Butor Ste Clotilde	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Nombre d'équipements total en 2014	55	572	916	4 057
<i>dont tous les équipements scolaires</i>	11	95	141	661
<i>dont tous les équipements de santé</i>	2	30	60	207
<i>dont tous les équipements sportifs</i>	12	134	203	957
Nombre d'équipements 2014 pour 1 000 habitants	3,4	3,9	4,6	4,9

Le stock d'établissement est assez important en 2013, de même que le nombre de créations, en hausse.

Le Butor – Sainte-Clotilde concentre la plus grande part des demandeurs d'emplois de Saint-Denis (13%). Aussi, ceux-ci sont plus nombreux qu'en 2012.

La situation concernant les équipements est la même qu'en 2014, soit juste en-dessous de la moyenne de Saint-Denis.

CAHIER

DÉTAILLÉ

HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

Sources : INSEE RP 2012, Sitadel 2012-2014, RPLS 2013, OLR 2013 (références des agences immobilières)

Parc de logements 2012

Butor Ste Clotilde

Type de construction et statut d'occupation

% de maisons en 2012	16,3%
% d'appartements en 2012	83,7%
% de propriétaires occupants en 2012	16,1%

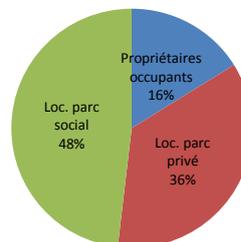
Logements vacants et logements de fortune

Nombre de logements vacants en 2012	997
% des logements vacants en 2012	12,0%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2012	76%
Nombre de logements de fortune en 2012	10
% des logements de fortune en 2012	0,1%

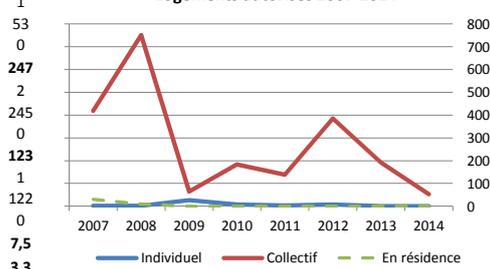
Dynamiques de construction

Logements autorisés 2014	
dont logements individuels autorisés 2014	54
dont logements collectifs autorisés 2014	1
dont logements en résidence autorisés 2014	53
Logements autorisés 2013-2014	
dont logements individuels autorisés 2013-2014	2
dont logements collectifs autorisés 2013-2014	245
dont logements en résidence autorisés 2013-2014	0
Moyenne annuelle Logements autorisés sur 2013-2014	
dont logements individuels	123
dont logements collectifs	1
dont logements en résidence	122
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2013-2014	
	7,5
Indice de construction pour 1 000 habitants en 2014	
	3,3

Statut d'occupation



Logements autorisés 2007-2014



Le parc locatif privé - niveau de loyers

Nombre de logements locatifs privés en 2012	2 574
Part des logements locatifs privé au sein du parc privé en 2013	69%
Niveau de loyers	
Moyenne des loyers au m ² des maisons en 2013	8,3 €
Moyenne des loyers au m ² des appartements en 2013	10,1 €
Moyenne des loyers privés au m ² en 2013	10,0 €

Avec 48% des résidences principales, le taux de logements sociaux est l'un des plus élevés de la commune. Aussi le quartier recense un nombre important de logements vacants avec 1 000 logements, soit 12% des résidences principales du quartier. Le nombre de constructions enregistré en 2014 est plus de sept fois moins important que celui de 2012. Le niveau de loyers des appartements oscille autour de 10€/m², alors que pour les maisons, on est en-dessous des 9€/m².

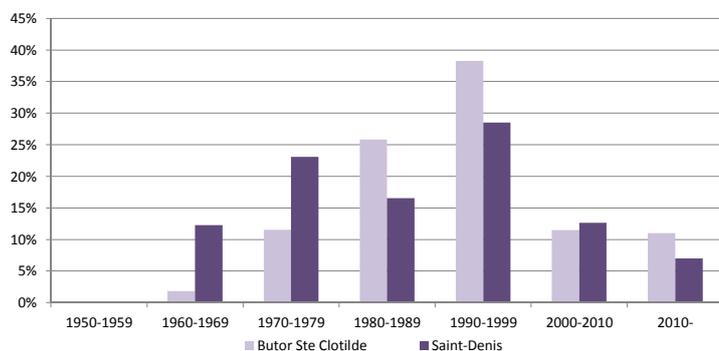
Parc locatif social au 1er janvier 2013

Butor Ste
Clotilde

Nombre de logements sociaux	3 465
% de logements locatifs sociaux	48,1%
Nombre de logements sociaux pour 1 000 habitants	211

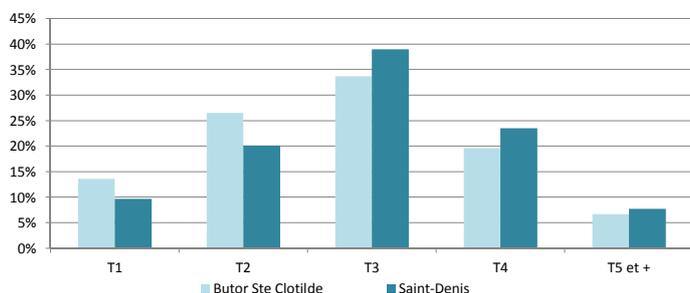
Caractéristiques du parc

Ancienneté du Parc



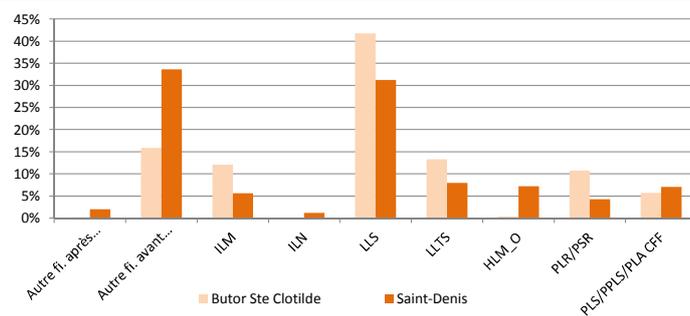
Poids du parc de plus de 30 ans	13%
Poids du parc récent (après 2000)	23%

Composition du parc par typologie de logement



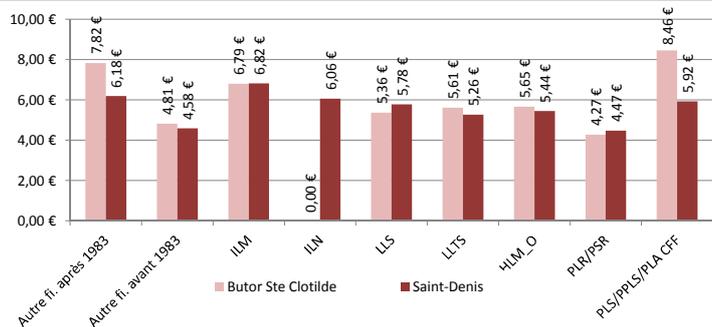
Taille moyenne du parc	2,80
Poids des grandes surfaces (T5 et +)	8%

Composition du parc par type de financement



Poids du parc LLS/LLTS	55%
Poids du parc intermédiaire (ILN et PLS/PPLS/PLA CFF)	6%

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



Loyer moyen au m ² du parc LLS	5,36 €
Loyer moyen au m ² du parc LLTS	5,61 €
Loyer moyen au m ² du parc intermédiaire	8,46 €

La part de logements sociaux augmente entre 2010 et 2012, faisant évoluer à la hausse le poids du parc récent (+10 points). La taille moyenne des logements sociaux est relativement faible (2,8) et peut avoir une influence sur la taille moyenne des ménages, du fait de l'importance du parc locatif social. Le parc intermédiaire est peu représenté, avec seulement 6% des logements sociaux, et son coût au m² est de trois euros plus cher que celui du parc LLS/LLTS.

AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

Tissu urbain

Sources : INSEE RP 2012, IGN BD TOPO, Tache urbaine intermédiaire 2014

Zones urbanisées et niveau de densité

	Butor Ste Clotilde	Saint-Denis
Superficie en ha	259	14 180
Tache urbaine 2014 en ha	211	3 212
% de la tache urbaine 2014	81%	23%
Densité de population/ha sur la tache urbaine 2014	77,9	45,2
Densité de logements/ha sur la tache urbaine 2014	39,4	20,9

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

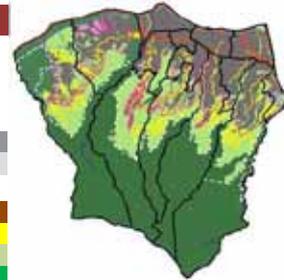
Source : Base permanente POS/PLU AGORAH

Espaces à vocation urbaine

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

Autres espaces du SAR

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



Équipements

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

	Butor Ste Clotilde	en % de Saint-Denis
Nombre d'équipements 2014 (focus sur une sélection de sous-types)		
Équipements scolaires		
Ecoles maternelles/primaires	4	10%
Groupes scolaires	4	15%
Collèges	1	7%
Lycées	1	20%
Centre de formation	0	0%
Équipements de santé		
Hopital/Clinique	0	0%
Structure d'accueil de la petite enfance	1	17%
Maison de retraite	0	0%
Équipements culturels et sportifs		
Complexe sportif	3	14%
Stade/Plateaux sportifs	2	7%
Piscine	1	13%
Bibliothèque/Médiathèque	0	0%
Salle de spectacle/Théâtre	1	50%
Musée/Conservatoire	0	0%
Centre socio- culturel/Espace multimédia	1	33%
Maison de quartier/Local associatif	2	14%

Les densités de population et de logements sur la tache urbaine sont presque deux fois plus élevées que sur Saint-Denis. Quasiment tout le quartier est urbanisé et classé en zone U dans le PLU. Le SAR l'identifie entièrement dans les espaces urbains à densifier. La tache urbaine couvre 81% de son périmètre. L'offre en établissements scolaires est large : écoles élémentaires, collège, lycée.

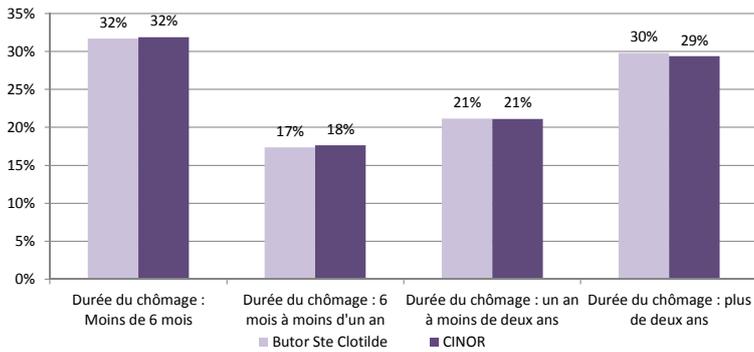
Marché du travail

Source : Pôle emploi 2012 traitement INSEE

	Butor Ste Clotilde	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Demandedeurs d'emploi toutes catégories	3 091	23 852	32 837	159 283
<i>Poids du quartier</i>	-	13,0%	9,4%	1,9%
Demandedeurs d'emploi en fin de mois A, B et C	2 885	22 067	30 316	147 195
<i>Poids du quartier</i>	-	13,1%	9,5%	2,0%

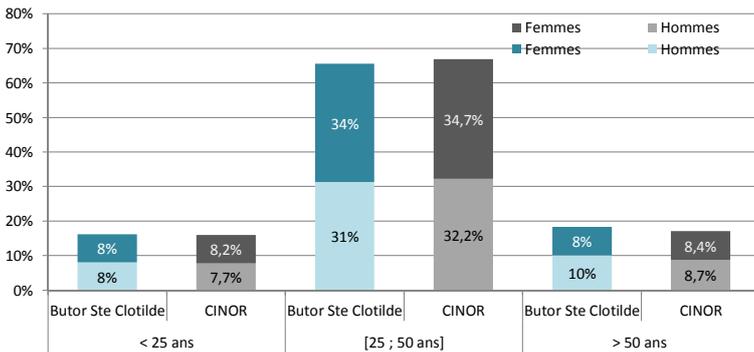
Caractéristiques des demandeurs d'emploi

Ancienneté d'inscription à Pôle emploi



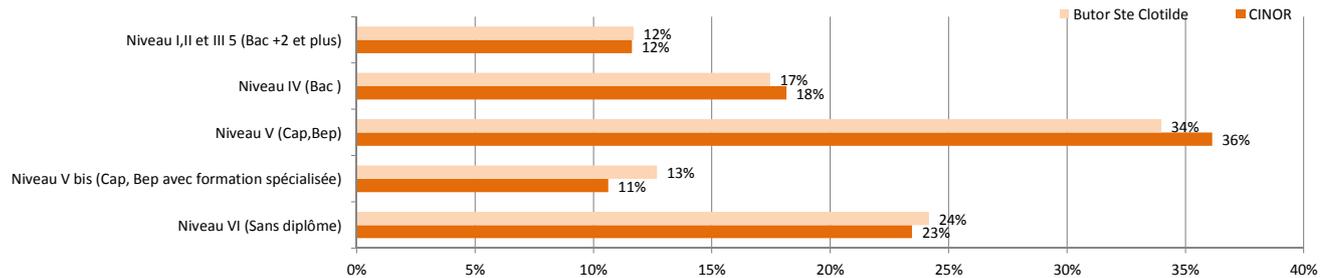
Poids des chômeurs de longue durée (plus d'un an) 51%
Poids des chômeurs de très longue durée (plus de deux ans) 30%

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

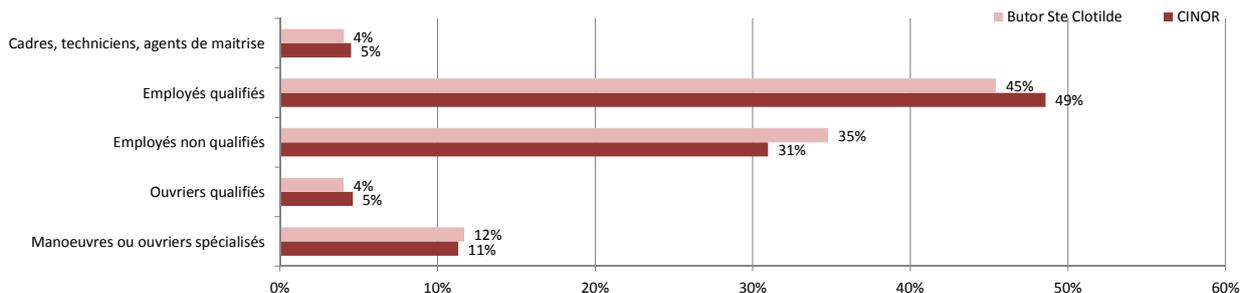


Part des chômeurs hommes 49%
Part des chômeurs femmes 51%

Demandedeurs d'emploi selon le niveau de diplôme



Demandedeurs d'emploi selon le niveau de qualification



REVENUS SOCIAUX ET FISCAUX

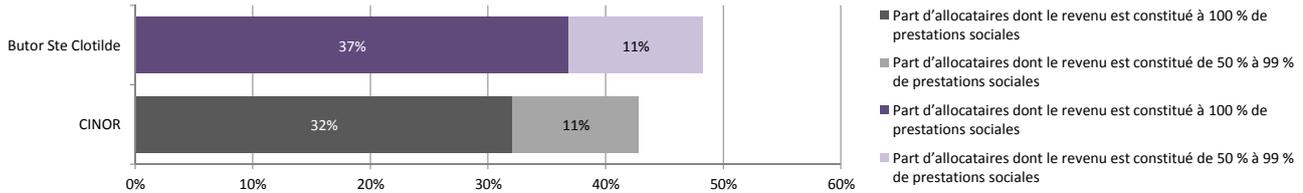
Minima sociaux

Sources : CAF 2013

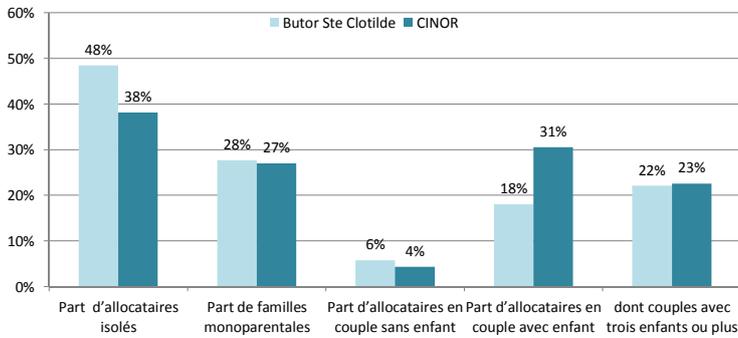
	Butor Ste Clotilde	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Nombre d'allocataires	6 153	43 641	57 507	235 473
<i>Poids du quartier</i>	-	14,1%	10,7%	2,6%
Nombre de personnes couvertes	13 026	102 267	140 557	603 294
<i>Poids du quartier</i>	-	12,7%	9,3%	2,2%

Caractéristiques des bénéficiaires des prestations légales

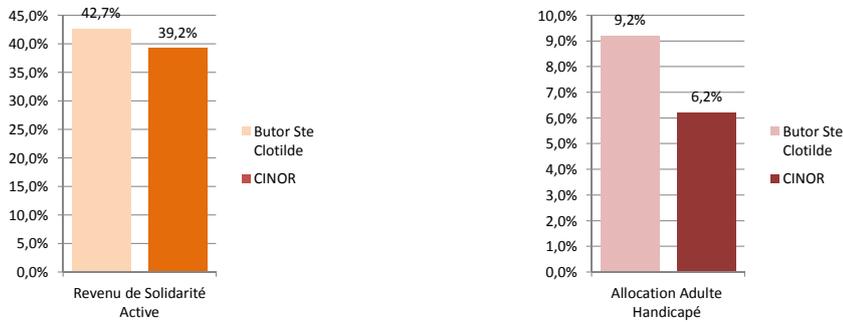
Répartition des allocataires dont le revenu est constitué à plus de 50% de prestations sociales



Répartition des allocataires selon la situation familiale



Part des allocataires percevant le RSA et l'AAH

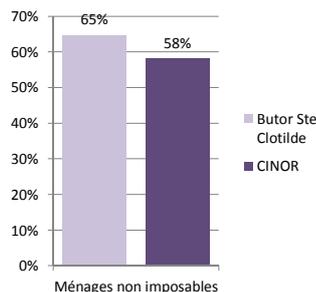


Revenu

Sources : fichier DGI 2009 et 2011 traitement INSEE

	Butor Ste Clotilde	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Revenu moyen par unité de consommation	1 057 €	1 562 €	1 511 €	1 271 €
	(2009)		(2011)	

Part des ménages non imposables

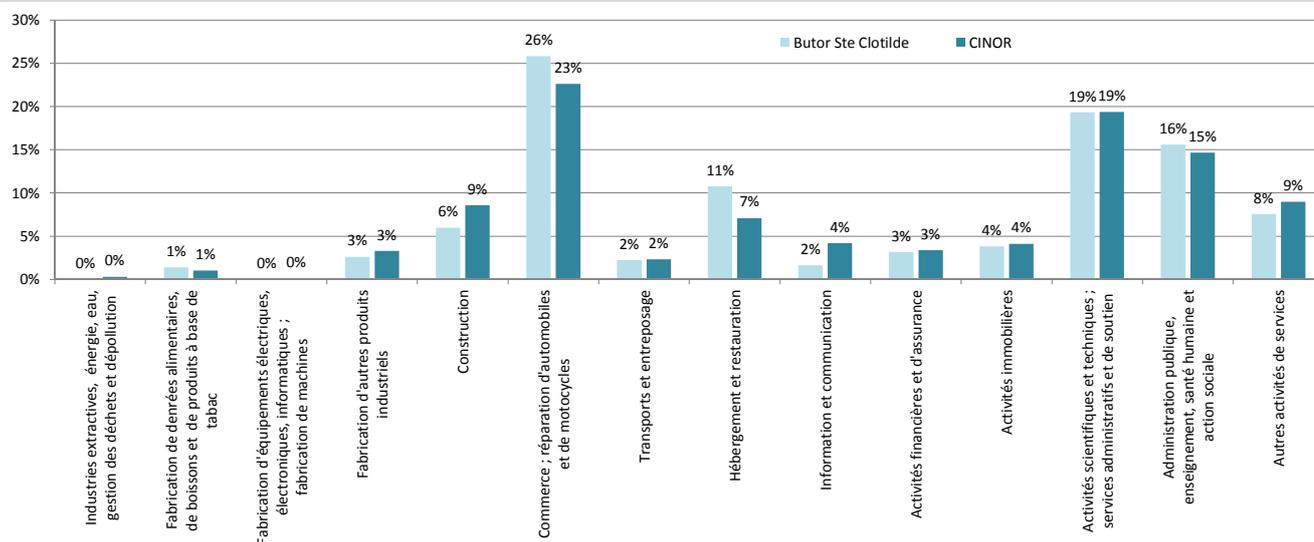


Créations d'établissements

Source : Répertoire des entreprises et établissements (SIRENE) 2013

	Butor Ste Clotilde	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Nombre d'établissements créés en 2013	178	1 786	2 243	9 095
<i>Poids du quartier</i>	-	10%	8%	2%

Répartition des établissements créés par secteurs d'activités

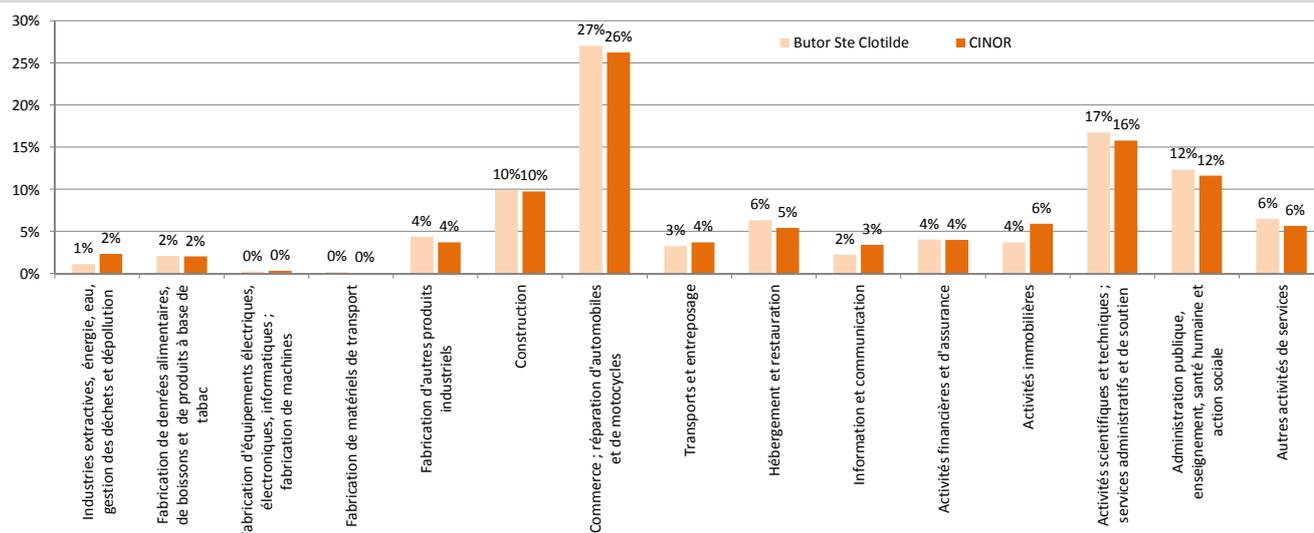


Stock d'établissements

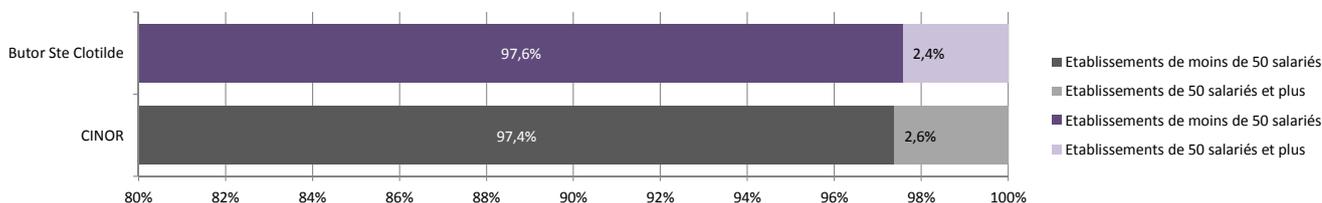
Source : Répertoire des entreprises et établissements (SIRENE) 2013

	Butor Ste Clotilde	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Nombre d'établissements en 2013	994	10 968	13 665	50 181
<i>Poids du quartier</i>	-	9%	7%	2%

Répartition des établissements par secteurs d'activités



Répartition des établissements par effectif salarié

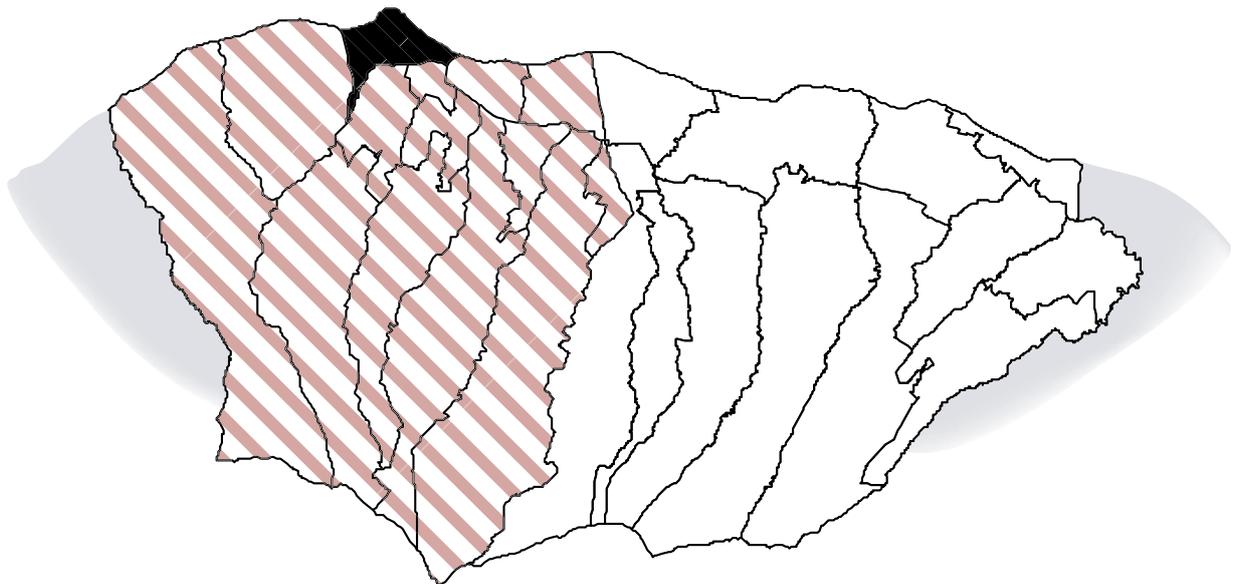


QUARTIER

CENTRE VILLE

Point de centralité, tant au niveau de la commune, de l'EPCI que de l'île, le centre-ville du chef-lieu s'étend sur 4 km² et accueille 12 % des habitants. La population y est assez aisée et sa croissance est à relever, bien que celle-ci soit en baisse entre 2010 et 2012. La part importante des 75 ans et plus et le faible indice de jeunesse entraîne, dans cette zone, un vieillissement de la population. Ce quartier composé à 82 % de logements collectifs et comptant 23 % de propriétaires occupants accueille 26 % de logements sociaux.

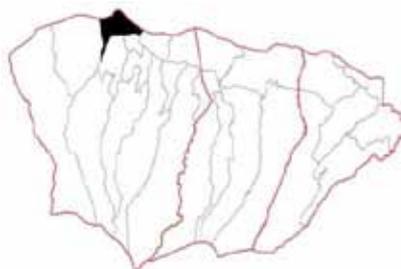
De nombreux établissements se concentrent dans le centre-ville de Saint-Denis et leur croissance est assez importante. Cette partie de la commune est également bien dotée en matière d'équipements publics avec 7,8 équipements pour 1000 personnes contre 3,9 à Saint-Denis.



Centre Ville

CONTEXTE ET PROBLÉMATIQUES DU PLH

Véritable centre névralgique administratif, culturel, patrimonial et commercial, non seulement à l'échelle de la CINOR mais également pour l'ensemble du Département, le centre ville de Saint-Denis est le lieu de tous les enjeux. Ce secteur concentre tous les dispositifs en faveur de sa requalification et de son développement, avec le Plan de Renouvellement Urbain, l'ANRU et le Contrat de Ville. Les importants travaux réalisés ces dernières années mais également les projets à venir (reconquête du front de mer, etc.), imposent d'y envisager une programmation importante de nouveaux logements, en faisant la ville sur la ville. Le renouveau, déjà amorcé, est aujourd'hui nécessaire afin d'améliorer l'offre en commerces, services et logements pour y attirer de nouvelles populations et maintenir voire renforcer la place du centre dans l'ensemble intercommunal. Ainsi l'aménagement futur doit servir le principe de renouvellement : par la requalification des espaces publics, la réhabilitation de l'habitat vieillissant et dégradé, la restructuration complète de certains quartiers (projets de démolition / reconstruction), et la reconquête de certains espaces en friche.



GÉNÉRALITES

Sources : INSEE RP 2012, IGN BD TOPO, Tache urbaine intermédiaire 2014

	Centre Ville	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Superficie en km ²	4	142	288	2 503
Poids de la tache urbaine 2014	72%	23%	19%	12%
Densité de population/km ² sur la tache urbaine 2014	6 729	4 522	3 718	2 812

POPULATION

Source : INSEE RP 2012

	Centre Ville	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Population 2012	17 796	145 238	199 222	833 944
<i>Taux d'évolution annuel de la population 1999-2012</i>	1,45%	0,76%	0,94%	1,29%
<i>Taux de croissance naturel 1999-2012</i>	n.d	1,19%	1,26%	1,27%
<i>Taux de croissance migratoire 1999-2012</i>	n.d	-0,43%	-0,32%	0,02%
Indice de jeunesse 1999	2,08	3,28	3,58	3,61
Indice de jeunesse 2012	1,70	2,10	2,31	2,48
% des 75 ans et plus en 2012	5,78%	4,07%	3,73%	3,70%
<i>Taux d'évolution annuel des 75 ans et plus 1999-2012</i>	2,79%	3,49%	3,55%	3,56%
Ménages en 2012	7 568	59 220	77 572	302 437
<i>Taux d'évolution annuel des ménages 1999-2012</i>	2,68%	2,30%	2,45%	2,66%
Taille moyenne des ménages 2012	2,32	2,41	2,53	2,73
Desserrement des ménages 1999-2012	-1,09%	-1,52%	-1,49%	-1,35%
% de familles monoparentales en 2012	33,1%	32,6%	31,4%	29,5%
<i>Taux d'évolution annuel des familles monoparentales 1999-2012</i>	4,21%	3,20%	3,68%	4,34%

ÉVOLUTIONS SOCIALES

Sources : fichier DGI 2011 traitement INSEE, CAF 2013

	Centre Ville	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Revenu mensuel moyen par Unité de Consommation (UC) en 2011	n.d	1 562 €	1 511 €	1 271 €
% ménages de 3 pers. dont revenus < plafonds LLTS en 2011	n.d	40,5%	42,1%	n.d
Nombre d'allocataires du RSA en 2013	1 829	16 605	22 532	109 111

Le Centre-ville est le quartier le plus peuplé de la commune de Saint-Denis. Cependant, au vu de son taux de croissance annuel en légère baisse par rapport à 2010, sa population se stabilise autour des 17 800 habitants.

La tendance constatée l'année dernière concernant le vieillissement de la population se confirme puisqu'en 2012, l'indice de jeunesse est à la baisse, tandis que la part des plus de 75 ans progresse, avec un taux d'évolution annuel de 2,8% entre 1999 et 2012.

La croissance annuelle des familles monoparentales est moins forte que celle observée entre 1999 et 2010. Cependant, la part de la famille monoparentale reste encore importante (33%).

En 2013, les allocataires du RSA représentent 10% de la population du quartier.

HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

Sources : INSEE RP 2012, RPLS 2013, Sitadel 2012-2014

	Centre Ville	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Logements 2012	8 554	67 258	87 373	335 463
% de maisons en 2012	18,0%	37,0%	46,1%	69,3%
% d'appartements en 2012	82,0%	63,0%	53,9%	30,7%
% de propriétaires occupants en 2012	23,1%	29,6%	36,1%	51,9%
Nombre de logements sociaux source RPLS 2013	1 943	19 593	22 459	59 203
% de logements sociaux en 2013	25,7%	33,1%	29,0%	19,6%
% des logements vacants en 2012	10,6%	11,0%	10,3%	7,9%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2012	-10%	55%	65%	37%
Logements autorisés (géolocalisés) sur 2013-2014	147	1 559	1 976	9 679
% logements individuels autorisés 2013-2014	10%	16%	25%	47%
% logements collectifs autorisés 2013-2014	90%	84%	75%	52%
% logements en résidence autorisés 2013-2014	0%	0%	0%	0%
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2013-2014	4,1	5,4	5,0	5,8

TENSION DU MARCHÉ

Sources : PERVAL 2012, OLR 2013

	Centre Ville	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Prix de l'immobilier - Niveau de loyers				
Moyenne des prix des maisons en 2012	176 000 €	212 000 €	213 000 €	206 000 €
Moyenne des prix au m ² des appartements en 2012	2 790 €	2 780 €	2 890 €	2 930 €
Moyenne des prix au m ² des terrains à bâtir en 2012	n.d	300 €	230 €	170 €
Moyenne des loyers privés au m ² en 2013	10,2 €	10,4 €	10,3 € *	10,3 €

* L'observatoire des loyers privés de 2013 s'est basé sur les références des agences immobilières (ne comprend pas le marché de particulier à particulier) et réalisé uniquement sur Saint-Denis et Sainte-Marie. La moyenne CINOR ne comprend donc pas Sainte-Suzanne.

Le parc de logements du Centre-ville est le plus important (en nombre) de la commune. Il est composé essentiellement de logements collectifs et est occupé principalement par des locataires, majoritairement du parc privé (51%).

L'indice de construction annuel entre 2013 et 2014 est près de deux fois moins important que sur la période 2011-2012 et 90% des logements autorisés sont des logements collectifs.

En ce qui concerne le marché immobilier du centre ville, pour les appartements, que ce soit en vente ou en location, les prix pratiqués sont dans la moyenne de la commune.

ACTIVITÉ - EMPLOI

Sources : Pôle Emploi 2012, CLAP 2013

	Centre Ville	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Stock d'établissements au 31/12/2013	3 166	10 968	13 665	50 181
Créations d'établissements en 2013	422	1 786	2 243	9 095
Nombre d'emplois sur le territoire en 2012	n.d	61 819	76 838	244 535
% d'évolution de l'emploi 1999-2012	n.d	24%	32%	41%
Indice de concentration de l'emploi en 2012	n.d	1,28	1,17	1,00
Demandeurs d'emploi en fin de mois A, B et C en 2012	2 408	22 067	30 316	147 195

ÉQUIPEMENTS

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

	Centre Ville	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Nombre d'équipements total en 2014	138	572	916	4 057
dont tous les équipements scolaires	17	95	141	661
dont tous les équipements de santé	7	30	60	207
dont tous les équipements sportifs	25	134	203	957
Nombre d'équipements 2014 pour 1 000 habitants	7,8	3,9	4,6	4,9

En 2013, le Centre-ville regroupe 29% des entreprises de la commune et plus de 400 établissements ont été créés sur son territoire en un an, marquant une dynamique légèrement plus forte qu'en 2012.

Malgré cette importante création d'activités entre 2012 et 2013, la part des demandeurs d'emploi connaît également une variation à la hausse (+1,5 points).

Le niveau d'équipement est l'un des plus importants de la commune, puisque le quartier recense 7,8 équipements pour 1 000 habitants, soit deux fois plus que la moyenne communale.

CAHIER

DÉTAILLÉ

HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

Sources : INSEE RP 2012, Sitedel 2012-2014, RPLS 2013, OLR 2013 (références des agences immobilières)

Parc de logements 2012

Centre Ville

Type de construction et statut d'occupation

% de maisons en 2012	18,0%
% d'appartements en 2012	82,0%
% de propriétaires occupants en 2012	23,1%

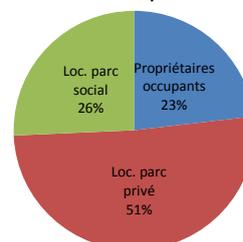
Logements vacants et logements de fortune

Nombre de logements vacants en 2012	905
% des logements vacants en 2012	10,6%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2012	-10%
Nombre de logements de fortune en 2012	62
% des logements de fortune en 2012	0,8%

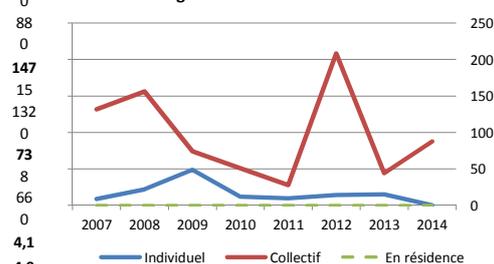
Dynamiques de construction

Logements autorisés 2014	88
dont logements individuels autorisés 2014	0
dont logements collectifs autorisés 2014	88
dont logements en résidence autorisés 2014	0
Logements autorisés 2013-2014	147
dont logements individuels autorisés 2013-2014	15
dont logements collectifs autorisés 2013-2014	132
dont logements en résidence autorisés 2013-2014	0
Moyenne annuelle Logements autorisés sur 2013-2014	73
dont logements individuels	8
dont logements collectifs	66
dont logements en résidence	0
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2013-2014	4,1
Indice de construction pour 1 000 habitants en 2014	4,9

Statut d'occupation



Logements autorisés 2007-2014



Le parc locatif privé - niveau de loyers

Nombre de logements locatifs privés en 2012	3 874
Part des logements locatifs privé au sein du parc privé en 2013	69%
Niveau de loyers	
Moyenne des loyers au m ² des maisons en 2013	10,0 €
Moyenne des loyers au m ² des appartements en 2013	10,2 €
Moyenne des loyers privés au m ² en 2013	10,2 €

77% des habitants du Centre-ville sont locataires des logements qu'ils occupent.

Après une production de logements particulièrement forte, celle-ci a chuté nettement sur l'ensemble de la commune entre 2012 et 2013. Ainsi, en 2014 seuls 88 logements ont été autorisés, contre 223 en 2012.

Le quartier recense un nombre important de logements vacants, mais également le nombre le plus important de logements de fortunes de la commune.

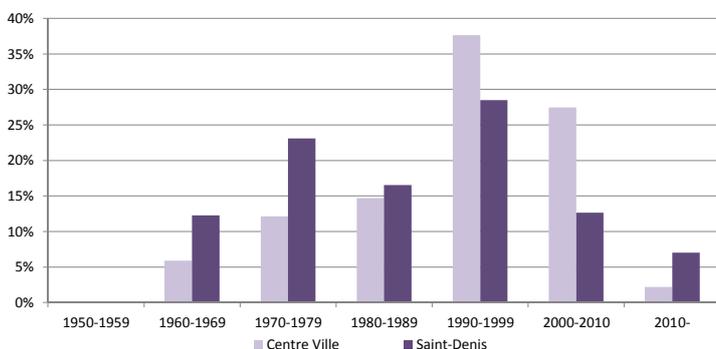
Parc locatif social au 1er janvier 2013

Centre Ville

Nombre de logements sociaux	1 943
% de logements locatifs sociaux	25,7%
Nombre de logements sociaux pour 1 000 habitants	109

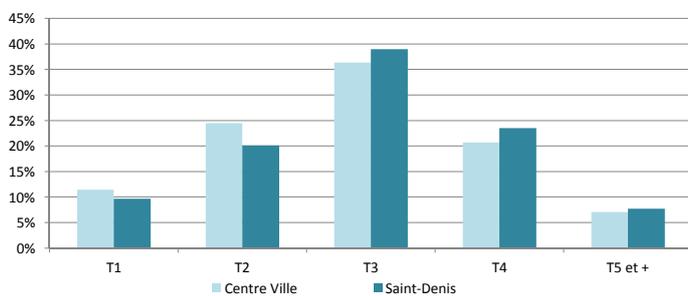
Caractéristiques du parc

Ancienneté du Parc



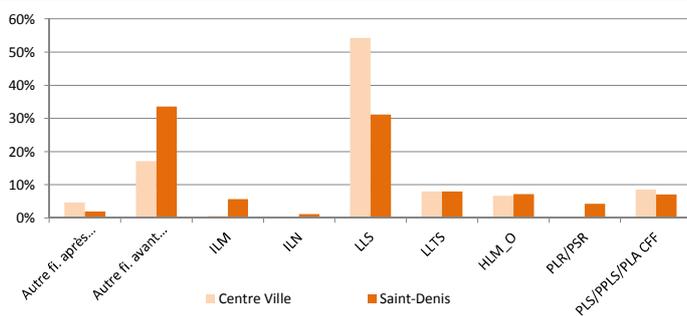
Poids du parc de plus de 30 ans	18%
Poids du parc récent (après 2000)	30%

Composition du parc par typologie de logement



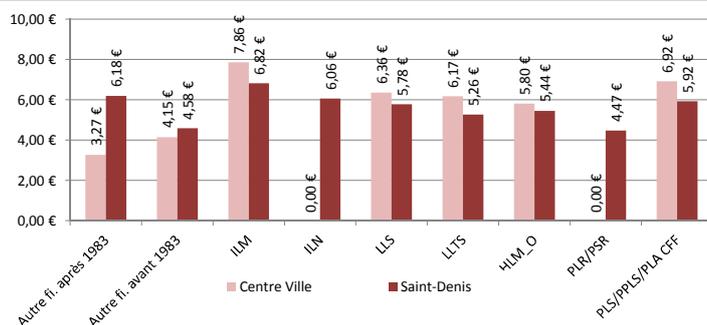
Taille moyenne du parc	2,88
Poids des grandes surfaces (T5 et +)	8%

Composition du parc par type de financement



Poids du parc LLS/LLTS	62%
Poids du parc intermédiaire (ILN et PLS/PPLS/PLA CFF)	9%

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



Loyer moyen au m ² du parc LLS	6,36 €
Loyer moyen au m ² du parc LLTS	6,17 €
Loyer moyen au m ² du parc intermédiaire	6,92 €

Le poids du parc locatif social est relativement stable, avec un total de 1 943 logements sociaux en 2013. Il est majoritairement récent, avec 67% des logements construits après 1990. Le parc locatif social est composé d'un nombre élevé de T2, T3 et T4. De ce fait, la taille moyenne de ce parc se situe autour de 2,9 pièces par logements, juste en dessous de la moyenne communale (3 pièces par logements).

Le parc LLS et LLTS représente 62% du parc locatif social et son loyer moyen est proche de celui du parc intermédiaire.

AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

Tissu urbain

Sources : INSEE RP 2012, IGN BD TOPO, Tache urbaine intermédiaire 2014

Zones urbanisées et niveau de densité

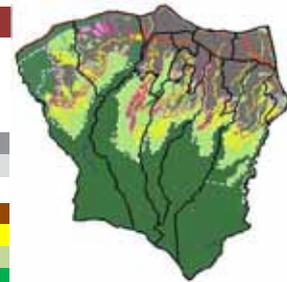
	Centre Ville	Saint-Denis
Superficie en ha	369	14 180
Tache urbaine 2014 en ha	264	3 212
% de la tache urbaine 2014	72%	23%
Densité de population/ha sur la tache urbaine 2014	67,3	45,2
Densité de logements/ha sur la tache urbaine 2014	32,3	20,9

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
291 ha	Espaces urbains à densifier
0 ha	Espaces d'urbanisation prioritaire
1,4 ha	Territoires ruraux habités
77 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	en % de Saint-Denis
Nombre d'équipements 2014 (focus sur une sélection de sous-types)		
Équipements scolaires		
Ecoles maternelles/primaires	8	20%
Groupes scolaires	4	15%
Collèges	4	27%
Lycées	1	20%
Centre de formation	0	0%
Équipements de santé		
Hopital/Clinique	2	33%
Structure d'accueil de la petite enfance	1	17%
Maison de retraite	0	0%
Équipements culturels et sportifs		
Complexe sportif	6	27%
Stade/Plateaux sportifs	1	4%
Piscine	2	25%
Bibliothèque/Médiathèque	2	25%
Salle de spectacle/Théâtre	1	50%
Musée/Conservatoire	3	60%
Centre socio- culturel/Espace multimédia	0	0%
Maison de quartier/Local associatif	2	14%

Le centre ville de Saint-Denis représente seulement 2,6% de la surface de Saint-Denis. Il concentre pourtant 12% des habitants, avec un niveau de densité élevé. Son potentiel de développement est limité car il est déjà entièrement urbanisé.

D'après le SAR, il ne dispose pas d'espaces d'urbanisation prioritaire. La seule possibilité est le renouvellement urbain sur les espaces à densifier et le remplissage des dents creuses.

Il concentre aussi les équipements culturels de la commune, avec la présence de plusieurs musées, salle de spectacle et/ou théâtre.

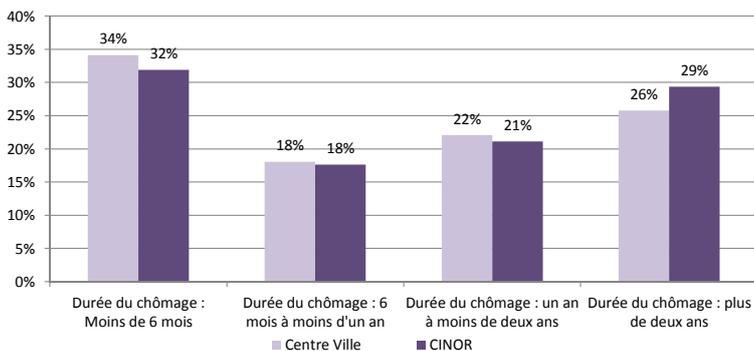
Marché du travail

Source : Pôle emploi 2012 traitement INSEE

	Centre Ville	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Demands d'emploi toutes catégories	2 590	23 852	32 837	159 283
Poids du quartier	-	10,9%	7,9%	1,6%
Demands d'emploi en fin de mois A, B et C	2 408	22 067	30 316	147 195
Poids du quartier	-	10,9%	7,9%	1,6%

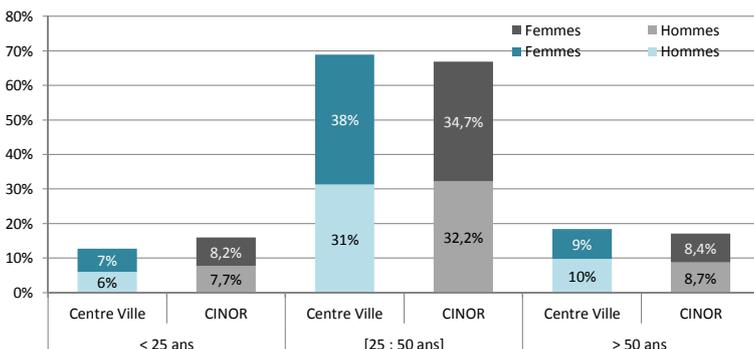
Caractéristiques des demandeurs d'emploi

Ancienneté d'inscription à Pôle emploi



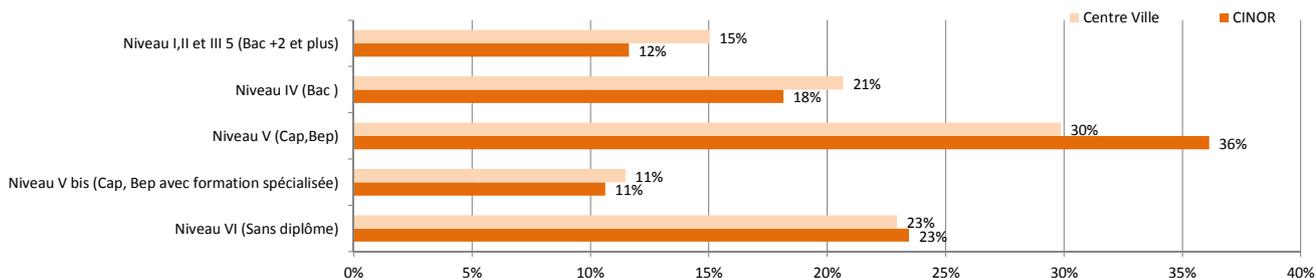
Poids des chômeurs de longue durée (plus d'un an) **48%**
 Poids des chômeurs de très longue durée (plus de deux ans) **26%**

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

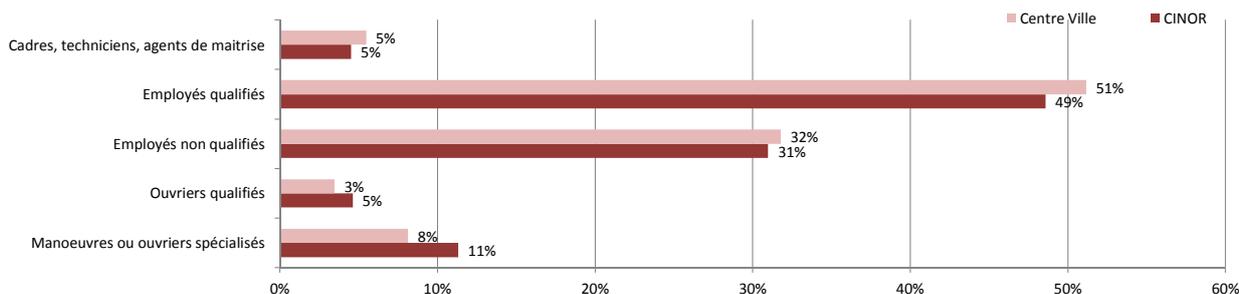


Part des chômeurs hommes **47%**
 Part des chômeurs femmes **53%**

Demands d'emploi selon le niveau de diplôme



Demands d'emploi selon le niveau de qualification



REVENUS SOCIAUX ET FISCAUX

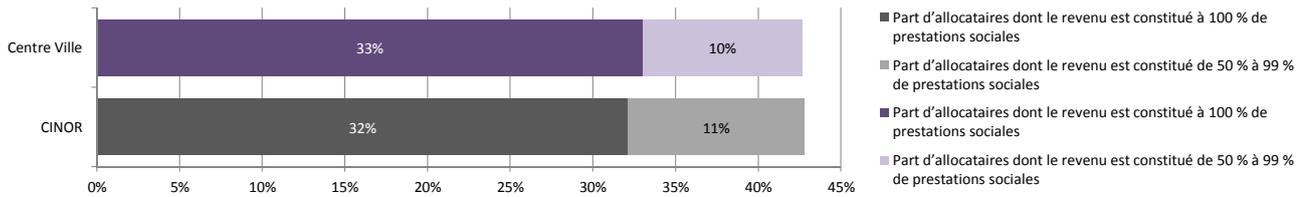
Minima sociaux

Sources : CAF 2013

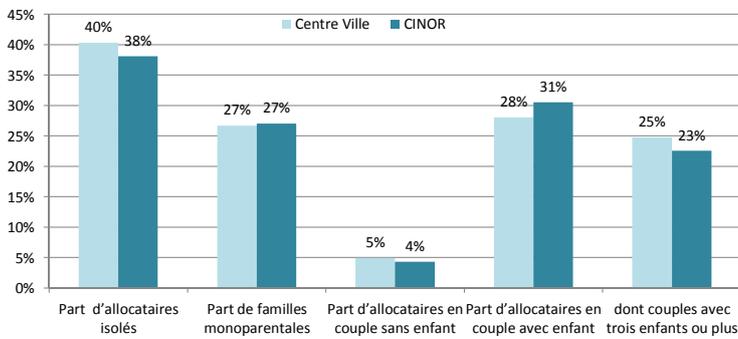
	Centre Ville	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Nombre d'allocataires	4 852	43 641	57 507	235 473
<i>Poids du quartier</i>	-	11,1%	8,4%	2,1%
Nombre de personnes couvertes	11 678	102 267	140 557	603 294
<i>Poids du quartier</i>	-	11,4%	8,3%	1,9%

Caractéristiques des bénéficiaires des prestations légales

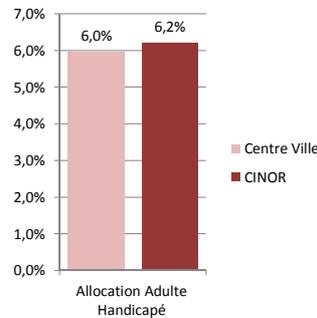
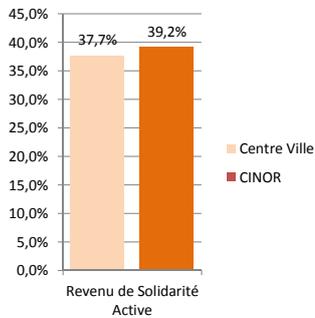
Répartition des allocataires dont le revenu est constitué à plus de 50% de prestations sociales



Répartition des allocataires selon la situation familiale



Part des allocataires percevant le RSA et l'AAH

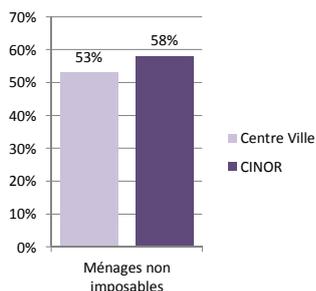


Revenu

Sources : fichier DGI 2009 et 2011 traitement INSEE

	Centre Ville	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Revenu moyen par unité de consommation	1 841 € (2009)	1 562 €	1 511 € (2011)	1 271 €

Part des ménages non imposables



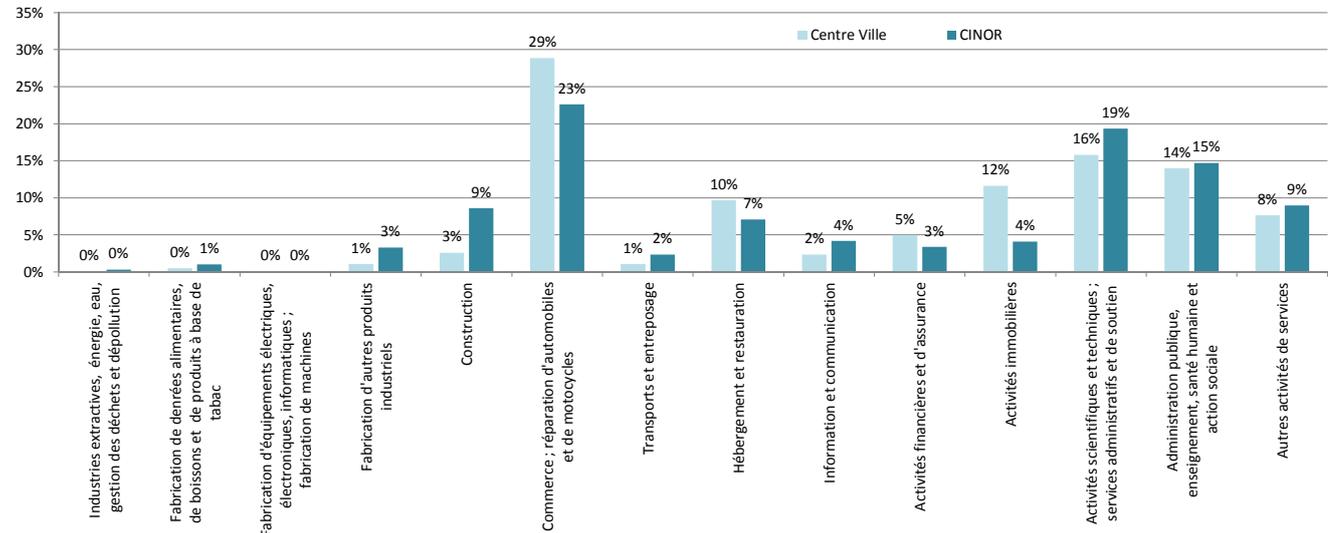
TISSU PRODUCTIF

Créations d'établissements

Source : Répertoire des entreprises et établissements (SIRENE) 2013

	Centre Ville	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Nombre d'établissements créés en 2013	422	1 786	2 243	9 095
Poids du quartier	-	24%	19%	5%

Répartition des établissements créés par secteurs d'activités

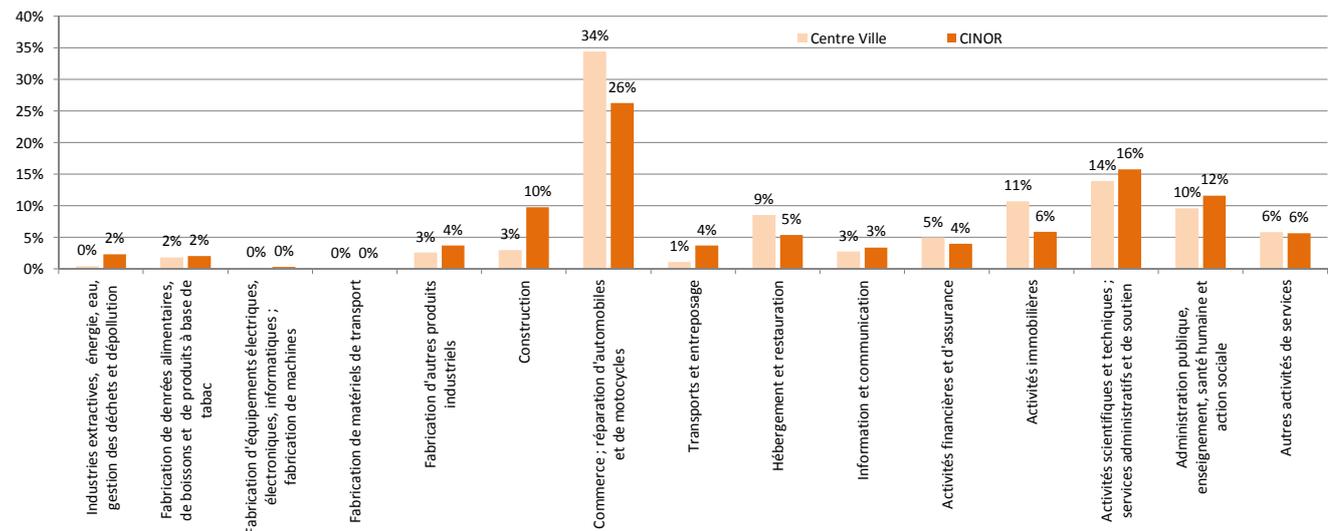


Stock d'établissements

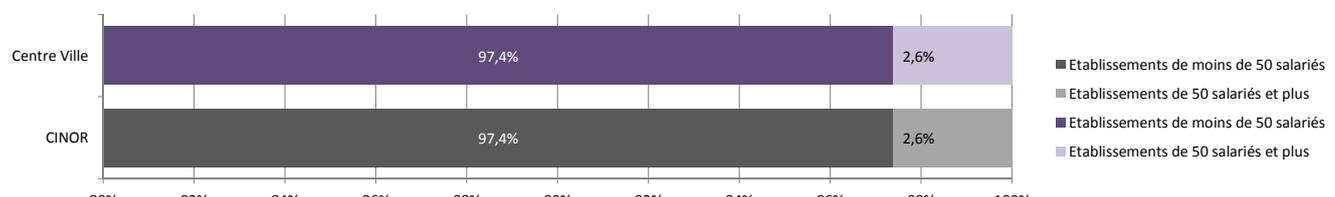
Source : Répertoire des entreprises et établissements (SIRENE) 2013

	Centre Ville	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Nombre d'établissements en 2013	3 166	10 968	13 665	50 181
Poids du quartier	-	29%	23%	6%

Répartition des établissements par secteurs d'activités



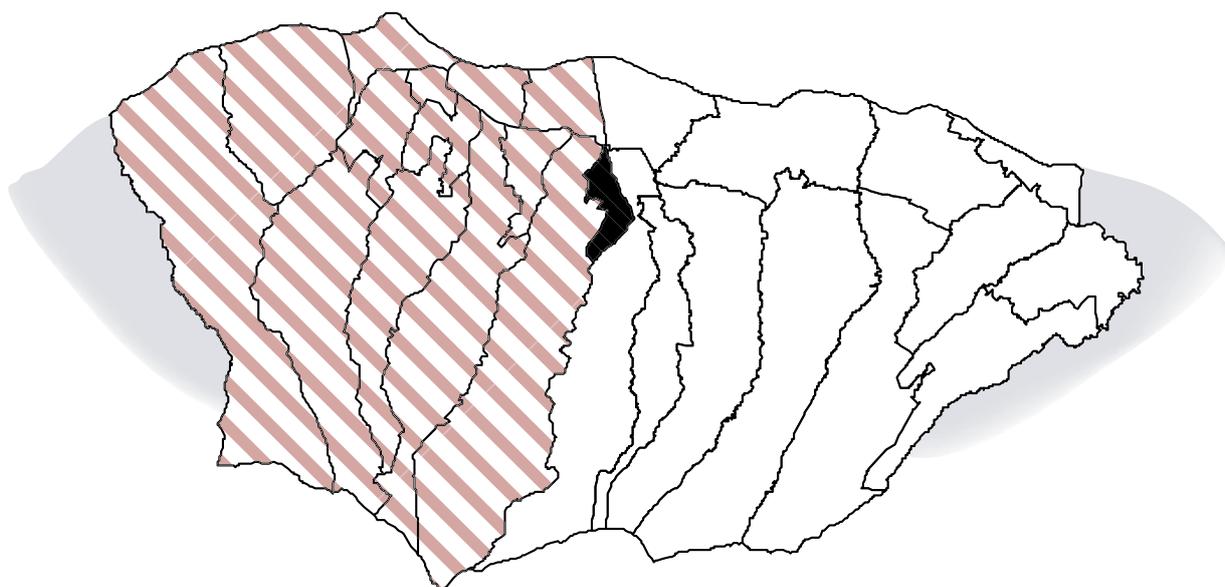
Répartition des établissements par effectif salarié



QUARTIER DOMENJOD

Petit quartier de 2 km² situé à l'Est de Saint-Denis, Domenjod voit sa population largement augmenter avec une hausse de 3,6 % par an. Une population jeune et des ménages de taille importante aux revenus plutôt en dessous de la moyenne communale s'y concentrent. La composition résidentielle est assez différente par rapport au reste de la commune puisque l'on compte 69,1 % de maisons individuelles contre 37 % sur Saint-Denis.

Les habitants de Domenjod sont à 37,8 % des propriétaires occupants leur bien et le quartier compte 10,6 % de logements sociaux. Avec un très faible taux d'établissement, 1% du total communal, cette zone accueille de très nombreux équipements.



Domenjod

CONTEXTE ET PROBLÉMATIQUES DU PLH

Le développement de Domenjod s'est réalisé sur d'anciens espaces agricoles progressivement grignotés par l'urbanisation, répondant ainsi, selon une dynamique privée, aux besoins d'accès à la propriété de la population. Désormais, l'enjeu consiste à mieux encadrer le développement urbain, afin de résorber durablement l'insalubrité, de renforcer la cohérence du quartier et d'économiser l'espace urbanisable, de plus en plus rare à l'échelle communale. Toutefois, l'alimentation en eau potable et l'insuffisance du réseau d'assainissement collectif représentent une contrainte forte pour la création de nouveaux logements dans le quartier.



GÉNÉRALITES

Sources : INSEE RP 2012, IGN BD TOPO, Tache urbaine intermédiaire 2014

	Domenjod	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Superficie en km ²	2	142	288	2 503
Poids de la tache urbaine 2014	40%	23%	19%	12%
Densité de population/km ² sur la tache urbaine 2014	3 529	4 522	3 718	2 812

POPULATION

Source : INSEE RP 2012

	Domenjod	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Population 2012	2 337	145 238	199 222	833 944
<i>Taux d'évolution annuel de la population 1999-2012</i>	3,60%	0,76%	0,94%	1,29%
<i>Taux de croissance naturel 1999-2012</i>	n.d	1,19%	1,26%	1,27%
<i>Taux de croissance migratoire 1999-2012</i>	n.d	-0,43%	-0,32%	0,02%
Indice de jeunesse 1999	5,11	3,28	3,58	3,61
Indice de jeunesse 2012	4,65	2,10	2,31	2,48
% des 75 ans et plus en 2012	1,78%	4,07%	3,73%	3,70%
<i>Taux d'évolution annuel des 75 ans et plus 1999-2012</i>	3,58%	3,49%	3,55%	3,56%
Ménages en 2012	668	59 220	77 572	302 437
<i>Taux d'évolution annuel des ménages 1999-2012</i>	3,32%	2,30%	2,45%	2,66%
Taille moyenne des ménages 2012	3,04	2,41	2,53	2,73
Desserrement des ménages 1999-2012	-0,83%	-1,52%	-1,49%	-1,35%
% de familles monoparentales en 2012	29,6%	32,6%	31,4%	29,5%
<i>Taux d'évolution annuel des familles monoparentales 1999-2012</i>	6,52%	3,20%	3,68%	4,34%

ÉVOLUTIONS SOCIALES

Sources : fichier DGI 2011 traitement INSEE, CAF 2013

	Domenjod	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Revenu mensuel moyen par Unité de Consommation (UC) en 2011	n.d	1 562 €	1 511 €	1 271 €
% ménages de 3 pers. dont revenus < plafonds LLTS en 2011	n.d	40,5%	42,1%	n.d
Nombre d'allocataires du RSA en 2013	207	16 605	22 532	109 111

L'un des plus petits quartiers de Saint-Denis, Domenjod est moyennement dense et ne représente que 1,6% de la population de Saint-Denis. Cependant, Domenjod a vu sa population augmenter très fortement entre 1999 et 2012 (+3,6%).

Le dynamisme de construction de ces dernières années sur ce secteur, impacte le profil des ménages et provoque un rajeunissement de la population. Ainsi, comparativement à 2010, l'indice de jeunesse est en nette hausse et la part de la population âgée en baisse.

Au vu de la taille moyenne des ménages et de l'indice de jeunesse très élevés, les ménages sont majoritairement composés de jeunes familles avec enfants.

Le quartier recense 9% des bénéficiaires du RSA.

HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

Sources : INSEE RP 2012, RPLS 2013, Sitadel 2012-2014

	Domenjod	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Logements 2012	742	67 258	87 373	335 463
% de maisons en 2012	69,1%	37,0%	46,1%	69,3%
% d'appartements en 2012	30,9%	63,0%	53,9%	30,7%
% de propriétaires occupants en 2012	37,8%	29,6%	36,1%	51,9%
Nombre de logements sociaux source RPLS 2013	71	19 593	22 459	59 203
% de logements sociaux en 2013	10,6%	33,1%	29,0%	19,6%
% des logements vacants en 2012	9,7%	11,0%	10,3%	7,9%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2012	190%	55%	65%	37%
Logements autorisés (géolocalisés) sur 2013-2014	38	1 559	1 976	9 679
% logements individuels autorisés 2013-2014	17%	16%	25%	47%
% logements collectifs autorisés 2013-2014	83%	84%	75%	52%
% logements en résidence autorisés 2013-2014	0%	0%	0%	0%
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2013-2014	8,1	5,4	5,0	5,8

TENSION DU MARCHÉ

Sources : PERVAL 2012, OLR 2013

	Domenjod	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Prix de l'immobilier - Niveau de loyers				
Moyenne des prix des maisons en 2012	n.d	212 000 €	213 000 €	206 000 €
Moyenne des prix au m ² des appartements en 2012	3 430 €	2 780 €	2 890 €	2 930 €
Moyenne des prix au m ² des terrains à bâtir en 2012	n.d	300 €	230 €	170 €
Moyenne des loyers privés au m ² en 2013	n.d	10,4 €	10,3 € *	10,3 €

* L'observatoire des loyers privés de 2013 s'est basé sur les références des agences immobilières (ne comprend pas le marché de particulier à particulier) et réalisé uniquement sur Saint-Denis et Sainte-Marie. La moyenne CINOR ne comprend donc pas Sainte-Suzanne.

Le parc de logements locatifs privé représente la moitié du parc total de Domenjod. L'autre moitié est composée à 38% des logements occupés par leurs propriétaires et à 11% des logements sociaux.

L'indice de construction sur la période 2013-2014 reste comparable à celui constaté entre 2011 et 2012.

En ce qui concerne les marchés immobiliers, le nombre de références n'est pas suffisant pour obtenir des moyennes statistiquement représentatives. Seul le prix au m² des appartements est mentionné, avec 3 430€/m², largement au-dessus de la moyenne dionysienne, mais correspondant à des logements très récents.

ACTIVITÉ - EMPLOI

Sources : Pôle Emploi 2012, CLAP 2013

	Domenjod	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Stock d'établissements au 31/12/2013	111	10 968	13 665	50 181
Créations d'établissements en 2013	21	1 786	2 243	9 095
Nombre d'emplois sur le territoire en 2012	n.d	61 819	76 838	244 535
% d'évolution de l'emploi 1999-2012	n.d	24%	32%	41%
Indice de concentration de l'emploi en 2012	n.d	1,28	1,17	1,00
Demandeurs d'emploi en fin de mois A, B et C en 2012	358	22 067	30 316	147 195

ÉQUIPEMENTS

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

	Domenjod	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Nombre d'équipements total en 2014	14	572	916	4 057
<i>dont tous les équipements scolaires</i>	5	95	141	661
<i>dont tous les équipements de santé</i>	0	30	60	207
<i>dont tous les équipements sportifs</i>	4	134	203	957
Nombre d'équipements 2014 pour 1 000 habitants	6,0	3,9	4,6	4,9

Le quartier ne recense pas beaucoup d'établissements et le secteur est peu dynamique, puisque seul 21 nouveaux établissements ont été créés en 2013.

Domenjod a accueilli 100 demandeurs d'emplois supplémentaires en un an, soit une croissance très importante.

Le niveau d'équipement étant le même qu'en 2014 face à une population en hausse, le nombre d'équipements pour 1 000 habitants est en légère baisse. Toutefois, celui-ci reste l'un des plus élevés de la commune.

CAHIER

DÉTAILLÉ

HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

Sources : INSEE RP 2012, Sitadel 2012-2014, RPLS 2013, OLR 2013 (références des agences immobilières)

Parc de logements 2012

Domenjod

Type de construction et statut d'occupation

% de maisons en 2012	69,1%
% d'appartements en 2012	30,9%
% de propriétaires occupants en 2012	37,8%

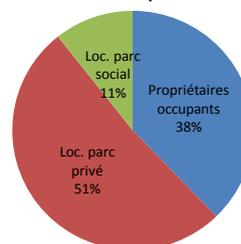
Logements vacants et logements de fortune

Nombre de logements vacants en 2012	72
% des logements vacants en 2012	9,7%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2012	190%
Nombre de logements de fortune en 2012	0
% des logements de fortune en 2012	0,0%

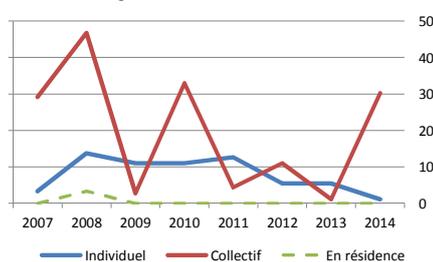
Dynamiques de construction

Logements autorisés 2014		31
dont logements individuels autorisés 2014		1
dont logements collectifs autorisés 2014		30
dont logements en résidence autorisés 2014		0
Logements autorisés 2013-2014		38
dont logements individuels autorisés 2013-2014		7
dont logements collectifs autorisés 2013-2014		31
dont logements en résidence autorisés 2013-2014		0
Moyenne annuelle Logements autorisés sur 2013-2014		19
dont logements individuels		3
dont logements collectifs		16
dont logements en résidence		0
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2013-2014		8,1
Indice de construction pour 1 000 habitants en 2014		13,4

Statut d'occupation



Logements autorisés 2007-2014



Le parc locatif privé - niveau de loyers

Nombre de logements locatifs privés en 2012	345
Part des logements locatifs privé au sein du parc privé en 2013	58%
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 est dominant, avec plus de 400 résidences principales, soit 62% du parc en 2012. Cependant, le parc social est sous-représenté avec 11% du parc (contre 33% en moyenne sur la commune).

Le nombre de construction est bas en 2014, bien qu'en hausse par rapport à 2012. Cependant l'indice de construction pour 1 000 habitants est le plus élevé de la commune en 2014.

Le nombre de logements vacants est faible, mais a été multiplié par deux entre 2010 et 2014.

Aucune moyenne de loyers n'a pu être calculée sur le secteur en raison d'un manque de références.

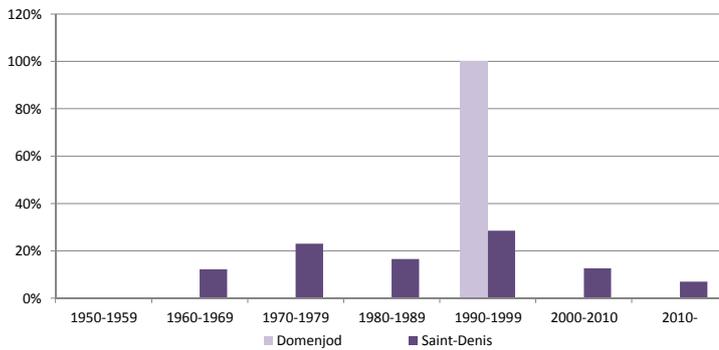
Parc locatif social au 1er janvier 2013

Domenjod

Nombre de logements sociaux	71
% de logements locatifs sociaux	10,6%
Nombre de logements sociaux pour 1 000 habitants	30

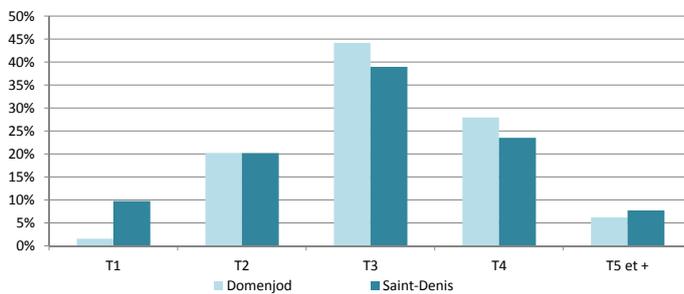
Caractéristiques du parc

Ancienneté du Parc



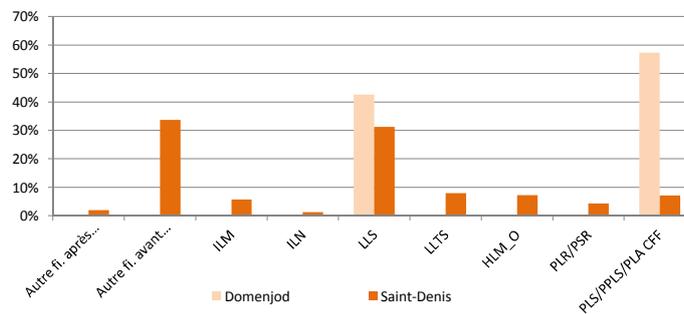
Poids du parc de plus de 30 ans	0%
Poids du parc récent (après 2000)	0%

Composition du parc par typologie de logement



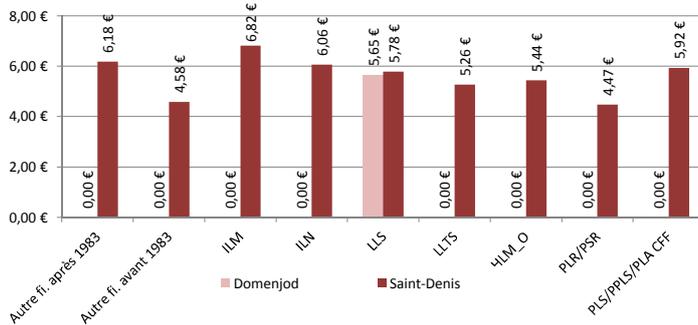
Taille moyenne du parc	3,17
Poids des grandes surfaces (T5 et +)	8%

Composition du parc par type de financement



Poids du parc LLS/LLTS	43%
Poids du parc intermédiaire (ILN et PLS/PPLS/PLA CFF)	57%

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



Loyer moyen au m² du parc LLS	5,65 €
Loyer moyen au m² du parc LLTS	pas de LLTS
Loyer moyen au m² du parc intermédiaire	n.d

Avec seulement 71 logements sociaux, le parc social n'a pas évolué entre 2010 et 2012. Il a été entièrement construit au cours de la période 1990-1999 en logements intermédiaires, mais aussi en logement de type LLS, respectivement 57 et 43%. Le coût d'un LLS est juste en dessous de la moyenne communale.

AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

Tissu urbain

Sources : INSEE RP 2012, IGN BD TOPO, Tache urbaine intermédiaire 2014

Zones urbanisées et niveau de densité

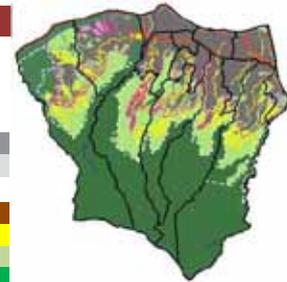
	Domenjod	Saint-Denis
Superficie en ha	166	14 180
Tache urbaine 2014 en ha	66	3 212
% de la tache urbaine 2014	40%	23%
Densité de population/ha sur la tache urbaine 2014	35,3	45,2
Densité de logements/ha sur la tache urbaine 2014	11,2	20,9

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
58 ha	Espaces urbains à densifier
28 ha	Espaces d'urbanisation prioritaire
78 ha	Territoires ruraux habités
	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)

	Domenjod	en % de Saint-Denis
Nombre d'équipements 2014 (focus sur une sélection de sous-types)		
Équipements scolaires		
Ecoles maternelles/primaires	4	10%
Groupes scolaires	0	0%
Collèges	1	7%
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	1	5%
Stade/Plateaux sportifs	1	4%
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%

Le quartier de Domenjod a encore un potentiel de développement, malgré les contraintes d'alimentation en eau potable et d'insuffisance du réseau d'assainissement collectif, avec 28 ha de zones AU identifiés comme espaces d'urbanisation prioritaire par le SAR.

Au niveau des équipements, ce sont les établissements scolaires de classes primaires et maternelles qui sont bien représentés. Un collège est présent et pas de lycée.

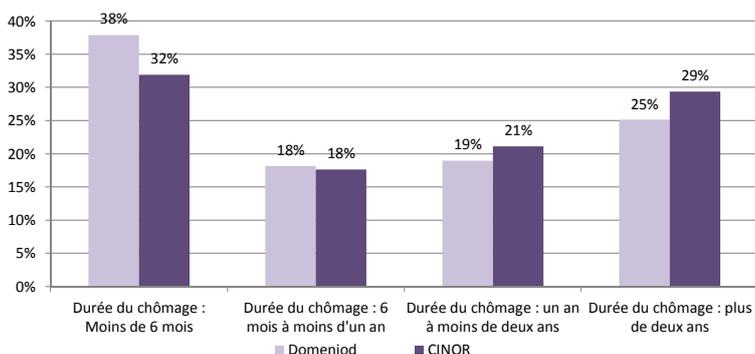
Marché du travail

Source : Pôle emploi 2012 traitement INSEE

	Domenjod	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Demandeurs d'emploi toutes catégories	394	23 852	32 837	159 283
Poids du quartier	-	1,7%	1,2%	0,2%
Demandeurs d'emploi en fin de mois A, B et C	358	22 067	30 316	147 195
Poids du quartier	-	1,6%	1,2%	0,2%

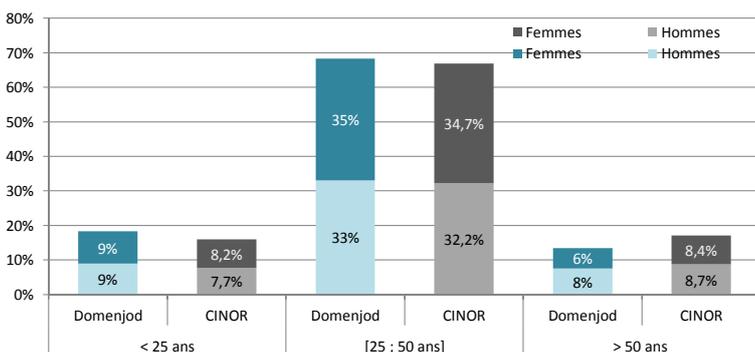
Caractéristiques des demandeurs d'emploi

Ancienneté d'inscription à Pôle emploi



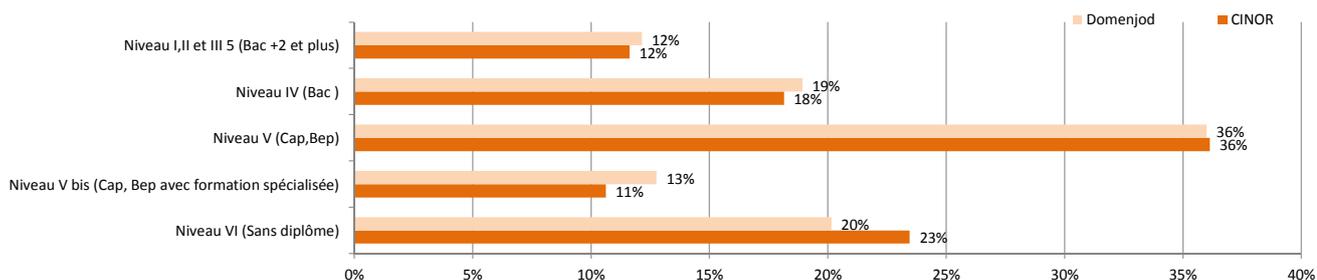
Poids des chômeurs de longue durée (plus d'un an) **44%**
 Poids des chômeurs de très longue durée (plus de deux ans) **25%**

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

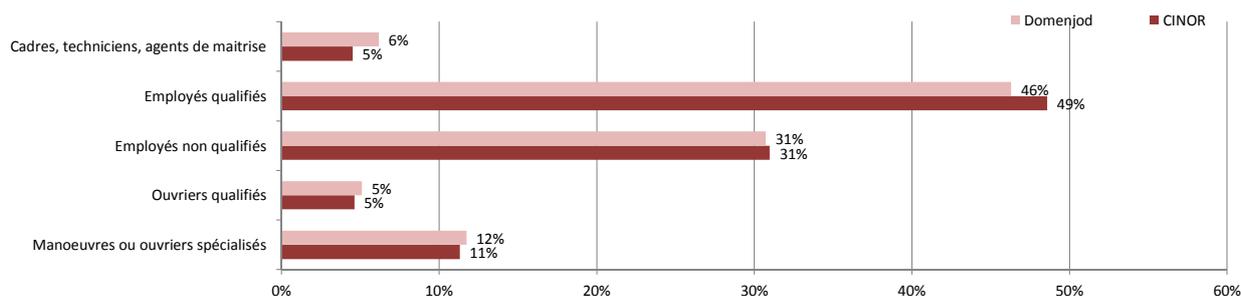


Part des chômeurs hommes **50%**
 Part des chômeurs femmes **50%**

Demandeurs d'emploi selon le niveau de diplôme



Demandeurs d'emploi selon le niveau de qualification



REVENUS SOCIAUX ET FISCAUX

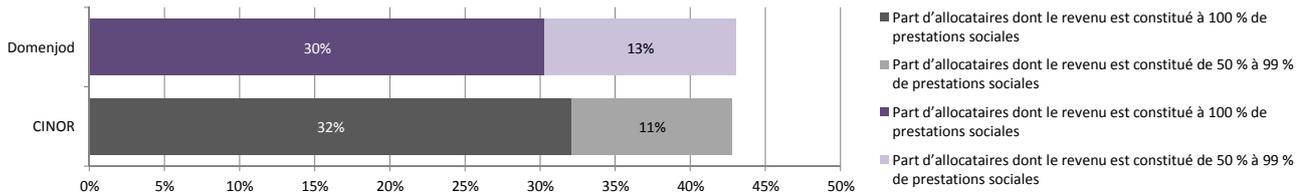
Minima sociaux

Sources : CAF 2013

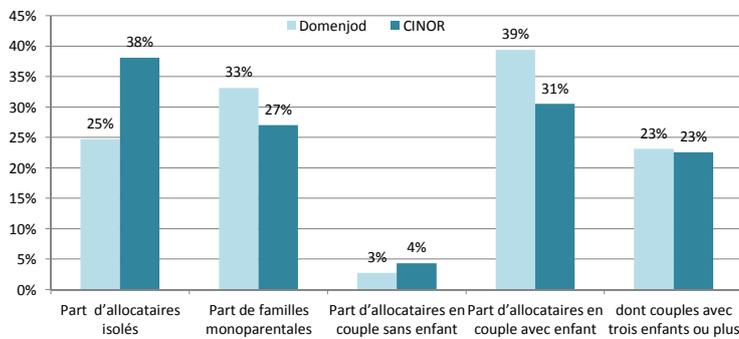
	Domenjod	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Nombre d'allocataires	501	43 641	57 507	235 473
<i>Poids du quartier</i>	-	1,1%	0,9%	0,2%
Nombre de personnes couvertes	1 445	102 267	140 557	603 294
<i>Poids du quartier</i>	-	1,4%	1,0%	0,2%

Caractéristiques des bénéficiaires des prestations légales

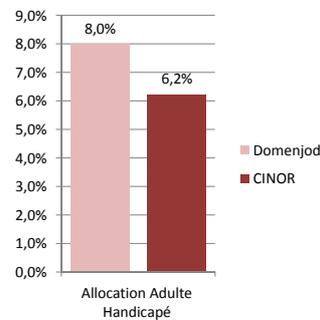
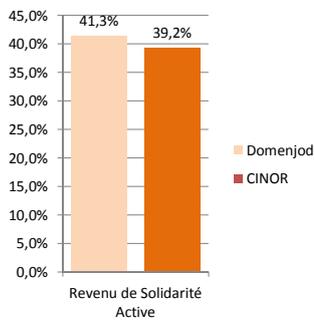
Répartition des allocataires dont le revenu est constitué à plus de 50% de prestations sociales



Répartition des allocataires selon la situation familiale



Part des allocataires percevant le RSA et l'AAH

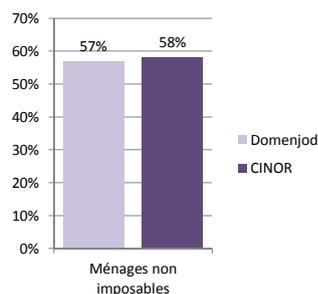


Revenu

Sources : fichier DGI 2009 et 2011 traitement INSEE

	Domenjod	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Revenu moyen par unité de consommation	1 312 € (2009)	1 562 €	1 511 € (2011)	1 271 €

Part des ménages non imposables



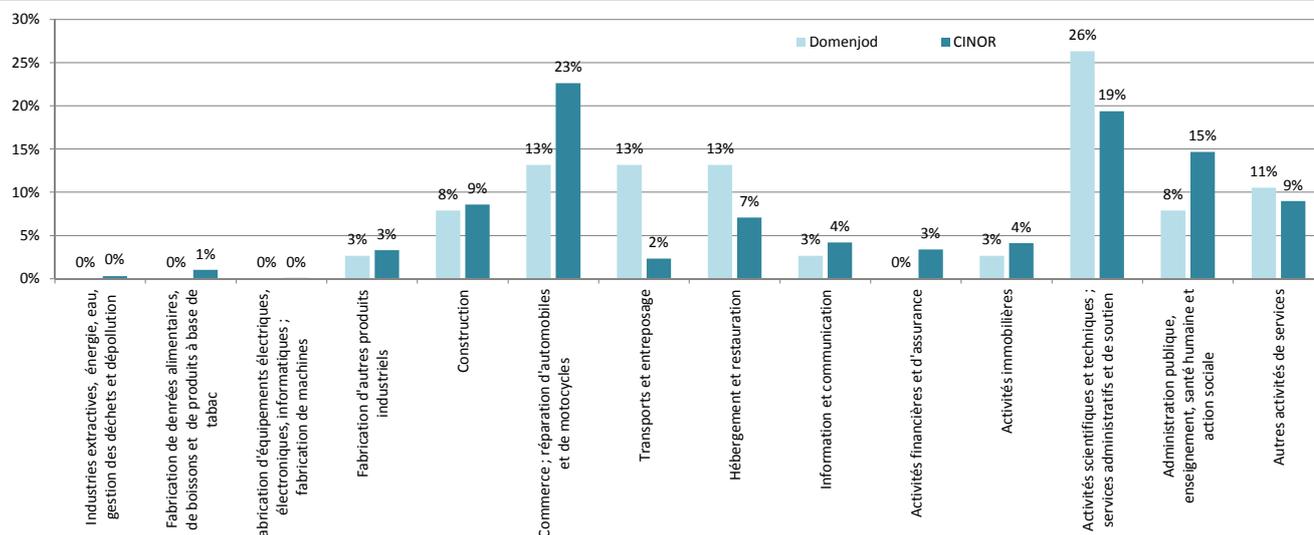
TISSU PRODUCTIF

Créations d'établissements

Source : Répertoire des entreprises et établissements (SIRENE) 2013

	Domenjod	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Nombre d'établissements créés en 2013	21	1 786	2 243	9 095
Poids du quartier	-	1%	1%	0%

Répartition des établissements créés par secteurs d'activités

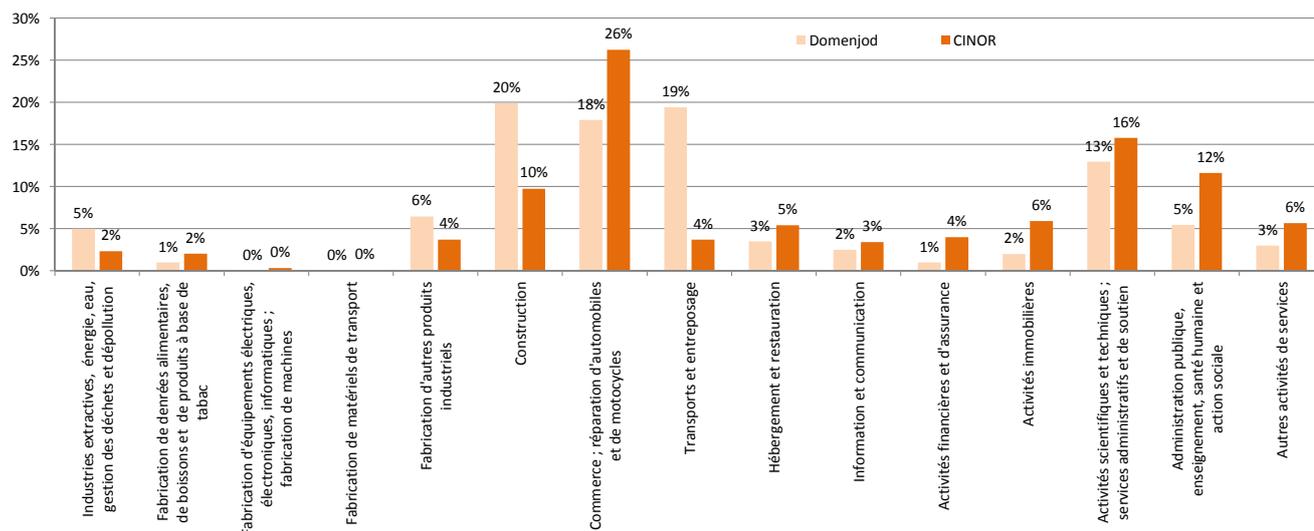


Stock d'établissements

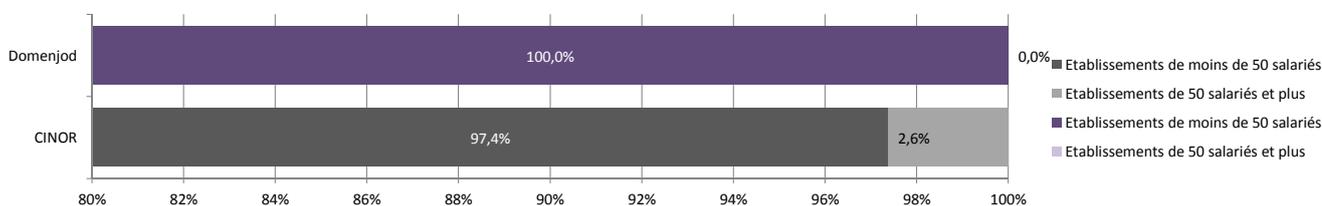
Source : Répertoire des entreprises et établissements (SIRENE) 2013

	Domenjod	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Nombre d'établissements en 2013	111	10 968	13 665	50 181
Poids du quartier	-	1%	1%	0%

Répartition des établissements par secteurs d'activités



Répartition des établissements par effectif salarié

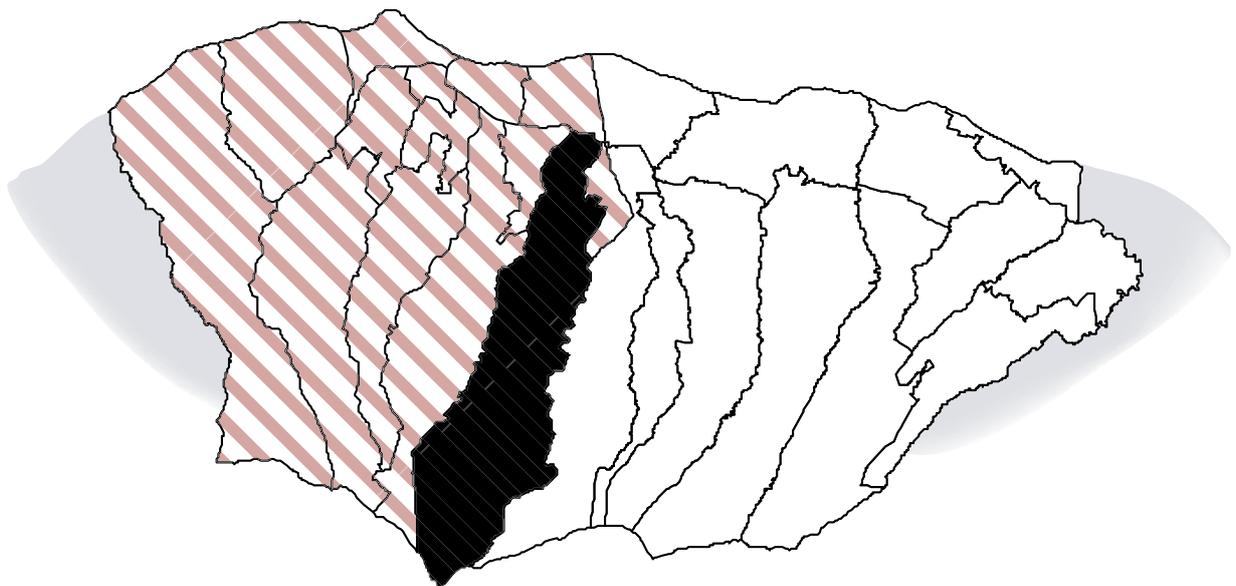


QUARTIER

LA BRETAGNE

La Bretagne représente 20 % de la superficie de Saint-Denis. Peu urbanisé, ce quartier voit sa population et son indice de jeunesse diminuer entre 2010 et 2012. La taille des ménages est plus importante que la moyenne et leurs revenus sont légèrement au-dessus de la moyenne communale. La Bretagne se caractérise par son taux très élevé de maisons individuelles soit 78,5 % avec 51,6 % de propriétaires occupants.

La fonction résidentielle de ce quartier est d'autant plus visible que les établissements n'y sont que peu présents. Au niveau des équipements, leur taux reste en dessous de la moyenne de Saint-Denis.



La Bretagne

CONTEXTE ET PROBLÉMATIQUES DU PLH

La Bretagne est l'un des rares quartiers de Saint-Denis où les possibilités de développement restent encore importantes. Après une phase d'urbanisation relativement libre et spontanée, la mise en œuvre d'un schéma de développement et d'aménagement destiné à optimiser l'utilisation de l'espace et à structurer le quartier est indispensable. Il permettra en outre d'assurer une diversité de l'habitat (privé, locatif social, habitat intermédiaire).



GÉNÉRALITES

Sources : INSEE RP 2012, IGN BD TOPO, Tache urbaine intermédiaire 2014

	La Bretagne	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Superficie en km ²	28	142	288	2 503
Poids de la tache urbaine 2014	17%	23%	19%	12%
Densité de population/km ² sur la tache urbaine 2014	2 800	4 522	3 718	2 812

POPULATION

Source : INSEE RP 2012

	La Bretagne	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Population 2012	12 899	145 238	199 222	833 944
<i>Taux d'évolution annuel de la population 1999-2012</i>	1,56%	0,76%	0,94%	1,29%
<i>Taux de croissance naturel 1999-2012</i>	n.d	1,19%	1,26%	1,27%
<i>Taux de croissance migratoire 1999-2012</i>	n.d	-0,43%	-0,32%	0,02%
Indice de jeunesse 1999	5,47	3,28	3,58	3,61
Indice de jeunesse 2012	2,80	2,10	2,31	2,48
% des 75 ans et plus en 2012	2,19%	4,07%	3,73%	3,70%
<i>Taux d'évolution annuel des 75 ans et plus 1999-2012</i>	3,95%	3,49%	3,55%	3,56%
Ménages en 2012	4 552	59 220	77 572	302 437
<i>Taux d'évolution annuel des ménages 1999-2012</i>	3,07%	2,30%	2,45%	2,66%
<i>Taille moyenne des ménages 2012</i>	2,78	2,41	2,53	2,73
<i>Desserrement des ménages 1999-2012</i>	-1,62%	-1,52%	-1,49%	-1,35%
% de familles monoparentales en 2012	23,1%	32,6%	31,4%	29,5%
<i>Taux d'évolution annuel des familles monoparentales 1999-2012</i>	5,30%	3,20%	3,68%	4,34%

ÉVOLUTIONS SOCIALES

Sources : fichier DGI 2011 traitement INSEE, CAF 2013

	La Bretagne	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Revenu mensuel moyen par Unité de Consommation (UC) en 2011	n.d	1 562 €	1 511 €	1 271 €
% ménages de 3 pers. dont revenus < plafonds LLTS en 2011	n.d	40,5%	42,1%	n.d
Nombre d'allocataires du RSA en 2013	989	16 605	22 532	109 111

Le quartier est l'un des plus vastes de Saint-Denis, derrière Saint-Bernard. Il regroupe 9% de la population communale qui se concentre seulement sur 17% de cette surface.

Depuis 1999, la croissance démographique est importante à la Bretagne. En effet, le taux de croissance de population du quartier est plus de deux fois supérieure à celui de la commune.

Mis à part une baisse de l'indice de jeunesse, la structure de la population et des ménages est similaire à celle constatée l'année dernière (grands ménages et desserrement important).

8% de la population est bénéficiaire du RSA.

HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

Sources : INSEE RP 2012, RPLS 2013, Sitadel 2012-2014

	La Bretagne	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Logements 2012	5 026	67 258	87 373	335 463
% de maisons en 2012	78,5%	37,0%	46,1%	69,3%
% d'appartements en 2012	21,5%	63,0%	53,9%	30,7%
% de propriétaires occupants en 2012	51,6%	29,6%	36,1%	51,9%
Nombre de logements sociaux source RPLS 2013	283	19 593	22 459	59 203
% de logements sociaux en 2013	6,2%	33,1%	29,0%	19,6%
% des logements vacants en 2012	9,0%	11,0%	10,3%	7,9%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2012	351%	55%	65%	37%
Logements autorisés (géolocalisés) sur 2013-2014	258	1 559	1 976	9 679
% logements individuels autorisés 2013-2014	22%	16%	25%	47%
% logements collectifs autorisés 2013-2014	78%	84%	75%	52%
% logements en résidence autorisés 2013-2014	0%	0%	0%	0%
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2013-2014	10,0	5,4	5,0	5,8

TENSION DU MARCHÉ

Sources : PERVAL 2012, OLR 2013

	La Bretagne	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Prix de l'immobilier - Niveau de loyers				
Moyenne des prix des maisons en 2012	241 000 €	212 000 €	213 000 €	206 000 €
Moyenne des prix au m ² des appartements en 2012	3 740 €	2 780 €	2 890 €	2 930 €
Moyenne des prix au m ² des terrains à bâtir en 2012	250 €	300 €	230 €	170 €
Moyenne des loyers privés au m ² en 2013	10,2 €	10,4 €	10,3 € *	10,3 €

* L'observatoire des loyers privés de 2013 s'est basé sur les références des agences immobilières (ne comprend pas le marché de particulier à particulier) et réalisé uniquement sur Saint-Denis et Sainte-Marie. La moyenne CINOR ne comprend donc pas Sainte-Suzanne.

Le parc de logements à la Bretagne est majoritairement composé de propriétaires occupants (52%) et de locataires du parc privé (42%), ce qui laisse peu de place au parc locatif social. La grande majorité de ces logements sont des maisons.

Le secteur reste dynamique s'agissant de la construction, puisque l'indice de construction est comparable à celui observé entre 2011 et 2012, avec 10 logements autorisés pour 1 000 habitants.

Les prix des maisons sont supérieurs à ceux pratiqués sur Saint-Denis (241K€ contre 212K€). Il en est de même avec les appartements qui dépassent les 3 700€/m² en moyenne.

Sur les loyers privés l'écart est quasi nul avec ceux de Saint-Denis.

ACTIVITÉ - EMPLOI

Sources : Pôle Emploi 2012, CLAP 2013

	La Bretagne	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Stock d'établissements au 31/12/2013	873	10 968	13 665	50 181
Créations d'établissements en 2013	184	1 786	2 243	9 095
Nombre d'emplois sur le territoire en 2012	n.d	61 819	76 838	244 535
% d'évolution de l'emploi 1999-2012	n.d	24%	32%	41%
Indice de concentration de l'emploi en 2012	n.d	1,28	1,17	1,00
Demandeurs d'emploi en fin de mois A, B et C en 2012	1 619	22 067	30 316	147 195

ÉQUIPEMENTS

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

	La Bretagne	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Nombre d'équipements total en 2014	42	572	916	4 057
<i>dont tous les équipements scolaires</i>	6	95	141	661
<i>dont tous les équipements de santé</i>	1	30	60	207
<i>dont tous les équipements sportifs</i>	12	134	203	957
Nombre d'équipements 2014 pour 1 000 habitants	3,3	3,9	4,6	4,9

Le quartier connaît l'un des plus importants nombre de créations de la commune en 2013. Ainsi, en 2013 le stock d'établissement est de 873.

Le quartier connaît également la plus importante évolution des demandeurs d'emplois en un an (+41%).

Concernant la structure des équipements, elle est identique à celle de 2014.

CAHIER

DÉTAILLÉ

HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

Sources : INSEE RP 2012, Sitadel 2012-2014, RPLS 2013, OLR 2013 (références des agences immobilières)

Parc de logements 2012

La Bretagne

Type de construction et statut d'occupation

% de maisons en 2012	78,5%
% d'appartements en 2012	21,5%
% de propriétaires occupants en 2012	51,6%

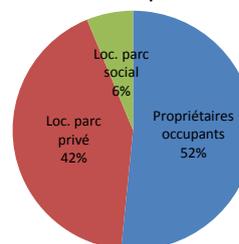
Logements vacants et logements de fortune

Nombre de logements vacants en 2012	453
% des logements vacants en 2012	9,0%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2012	351%
Nombre de logements de fortune en 2012	2
% des logements de fortune en 2012	0,1%

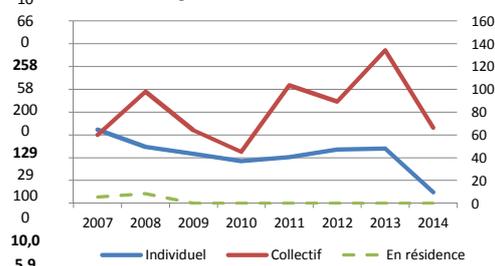
Dynamiques de construction

Logements autorisés 2014		76
dont logements individuels autorisés 2014		10
dont logements collectifs autorisés 2014		66
dont logements en résidence autorisés 2014		0
Logements autorisés 2013-2014		258
dont logements individuels autorisés 2013-2014		58
dont logements collectifs autorisés 2013-2014		200
dont logements en résidence autorisés 2013-2014		0
Moyenne annuelle Logements autorisés sur 2013-2014		129
dont logements individuels		29
dont logements collectifs		100
dont logements en résidence		0
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2013-2014		10,0
Indice de construction pour 1 000 habitants en 2014		5,9

Statut d'occupation



Logements autorisés 2007-2014



Le parc locatif privé - niveau de loyers

Nombre de logements locatifs privés en 2012	1 920
Part des logements locatifs privé au sein du parc privé en 2013	45%
Niveau de loyers	
Moyenne des loyers au m ² des maisons en 2013	9,1 €
Moyenne des loyers au m ² des appartements en 2013	10,6 €
Moyenne des loyers privés au m ² en 2013	10,2 €

Le quartier se caractérise par une stabilisation de la structure du parc de logements, majoritairement représenté par les propriétaires occupants (52%) mais aussi marqué par la faiblesse du parc social.

Ce secteur se caractérise par une faible dynamique de construction, avec 76 constructions en 2014.

Le niveau des loyers est juste au-dessus des moyennes de Saint-Denis.

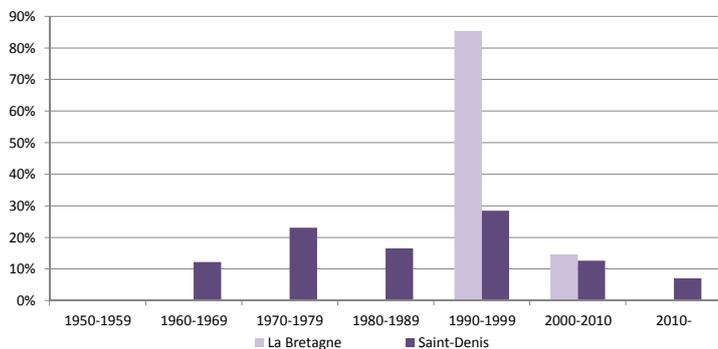
Parc locatif social au 1er janvier 2013

La Bretagne

Nombre de logements sociaux	283
% de logements locatifs sociaux	6,2%
Nombre de logements sociaux pour 1 000 habitants	22

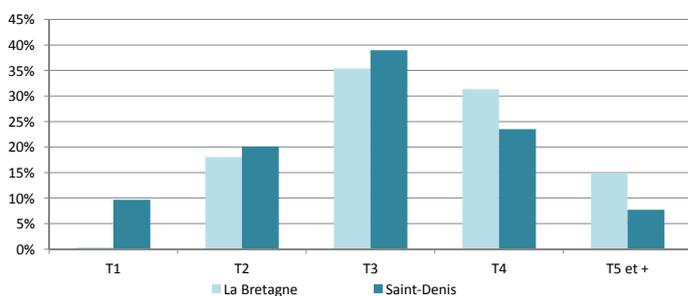
Caractéristiques du parc

Ancienneté du Parc



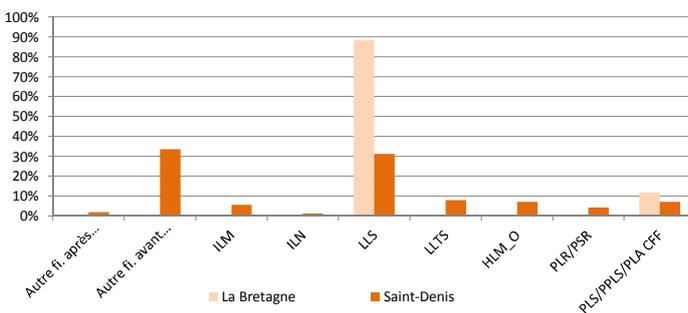
Poids du parc de plus de 30 ans	0%
Poids du parc récent (après 2000)	15%

Composition du parc par typologie de logement



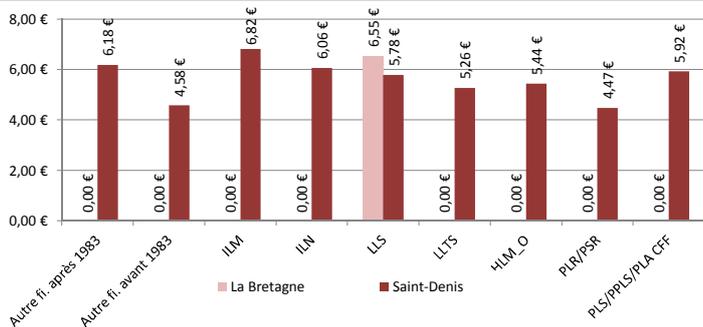
Taille moyenne du parc	3,48
Poids des grandes surfaces (T5 et +)	8%

Composition du parc par type de financement



Poids du parc LLS/LLTS	88%
Poids du parc intermédiaire (ILN et PLS/PPLS/PLA CFF)	12%

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



Loyer moyen au m² du parc LLS	6,55 €
Loyer moyen au m² du parc LLTS	pas de LLTS
Loyer moyen au m² du parc intermédiaire	n.d

Avec seulement 283 logements sociaux ne représentent que 6% des résidences principales du quartier. Ces logements ont principalement été construits au cours de la décennie de 1990, avec une forte représentation des moyennes surface. Ce parc de social est essentiellement composé de LLS, à 88%. Le coût du loyer au m² des LLS est plus élevé que la moyenne communale.

AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

Tissu urbain

Sources : INSEE RP 2012, IGN BD TOPO, Tache urbaine intermédiaire 2014

Zones urbanisées et niveau de densité

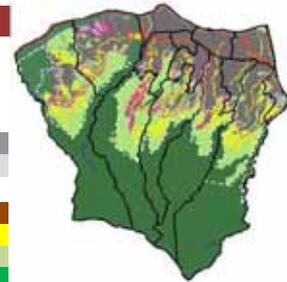
	La Bretagne	Saint-Denis
Superficie en ha	2 760	14 180
Tache urbaine 2014 en ha	461	3 212
% de la tache urbaine 2014	17%	23%
Densité de population/ha sur la tache urbaine 2014	28,0	45,2
Densité de logements/ha sur la tache urbaine 2014	10,9	20,9

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
391 ha	Espaces urbains à densifier
37 ha	Espaces d'urbanisation prioritaire
14,8 ha	Territoires ruraux habités
2294 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 Bretagne	en % de Saint-Denis
Nombre d'équipements 2014 (focus sur une sélection de sous-types)		
Équipements scolaires		
Ecoles maternelles/primaires	4	10%
Groupes scolaires	1	4%
Collèges	1	7%
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	5	19%
Piscine	1	13%
Bibliothèque/Médiathèque	1	13%
Salle de spectacle/Théâtre	0	0%
Musée/Conservatoire	0	0%
Centre socio-culturel/Espace multimédia	0	0%
Maison de quartier/Local associatif	2	14%

La tache urbaine ne représente que 17% du quartier, mais la majorité de ces espaces est protégée dans le SAR (2 294 ha en A et N). Avec la Montagne et Saint-Bernard, c'est l'un des quartiers où il reste de nombreux hectares potentiellement urbanisables à court terme (espaces d'urbanisation prioritaire du SAR = 37 ha de zones AU), pour 391 ha classés en zone U (espaces urbains à densifier du SAR).

Au niveau des équipements, ce sont les établissements scolaires de classes primaires et maternelles qui sont bien représentés. Un collège est présent et pas de lycée.

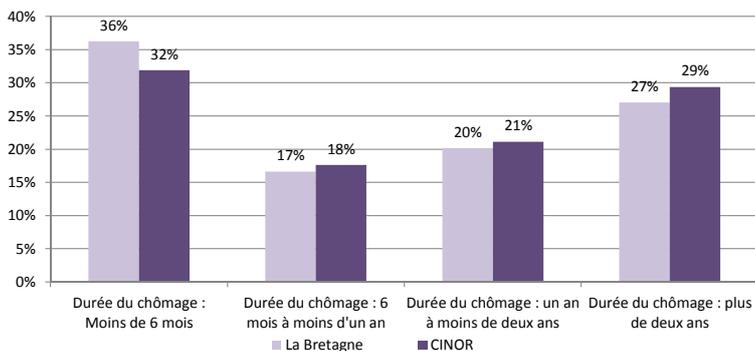
Marché du travail

Source : Pôle emploi 2012 traitement INSEE

	La Bretagne	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Demandedeurs d'emploi toutes catégories	1 788	23 852	32 837	159 283
Poids du quartier	-	7,5%	5,4%	1,1%
Demandedeurs d'emploi en fin de mois A, B et C	1 619	22 067	30 316	147 195
Poids du quartier	-	7,3%	5,3%	1,1%

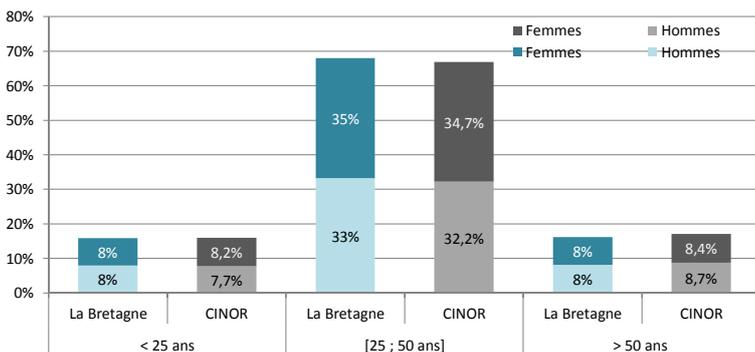
Caractéristiques des demandeurs d'emploi

Ancienneté d'inscription à Pôle emploi



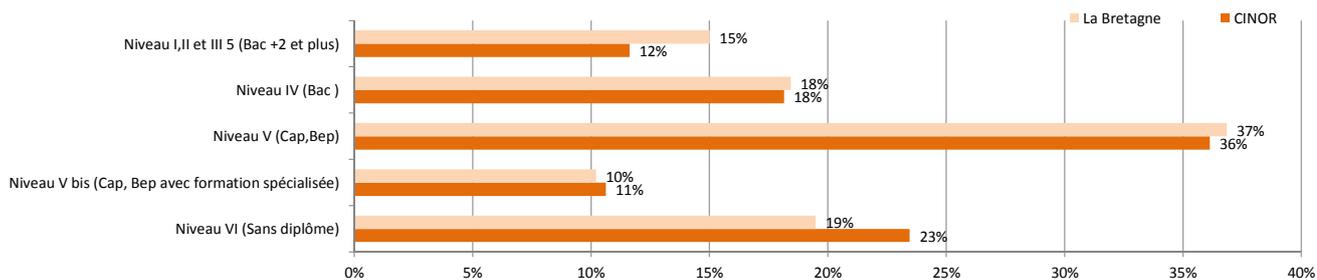
Poids des chômeurs de longue durée (plus d'un an) **47%**
 Poids des chômeurs de très longue durée (plus de deux ans) **27%**

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

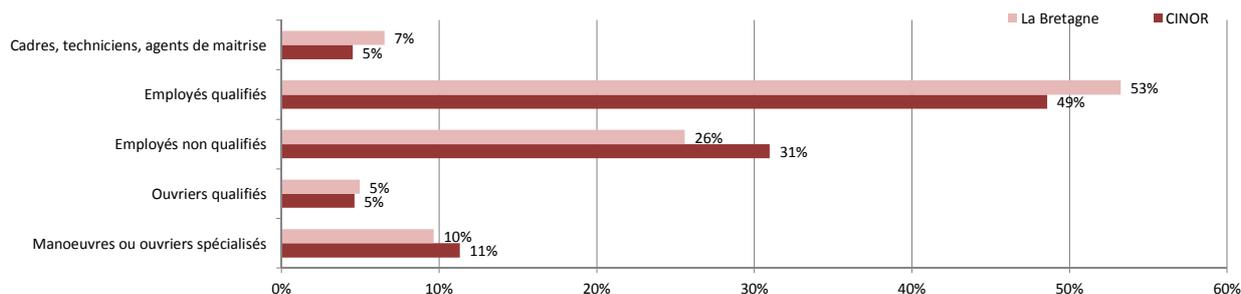


Part des chômeurs hommes **49%**
 Part des chômeurs femmes **51%**

Demandedeurs d'emploi selon le niveau de diplôme



Demandedeurs d'emploi selon le niveau de qualification



REVENUS SOCIAUX ET FISCAUX

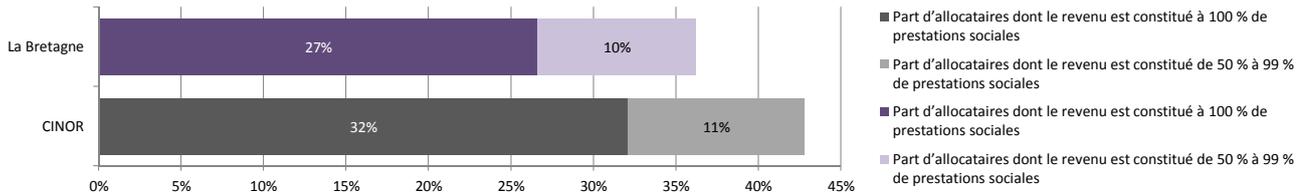
Minima sociaux

Sources : CAF 2013

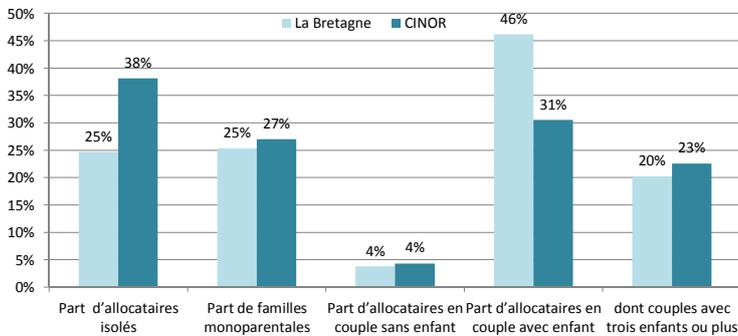
	La Bretagne	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Nombre d'allocataires	3 024	43 641	57 507	235 473
<i>Poids du quartier</i>	-	6,9%	5,3%	1,3%
Nombre de personnes couvertes	8 617	102 267	140 557	603 294
<i>Poids du quartier</i>	-	8,4%	6,1%	1,4%

Caractéristiques des bénéficiaires des prestations légales

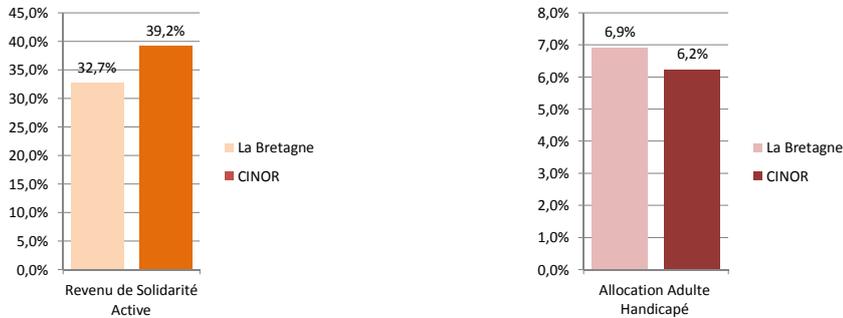
Répartition des allocataires dont le revenu est constitué à plus de 50% de prestations sociales



Répartition des allocataires selon la situation familiale



Part des allocataires percevant le RSA et l'AAH

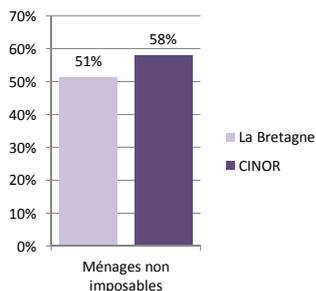


Revenu

Sources : fichier DGI 2009 et 2011 traitement INSEE

	La Bretagne	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Revenu moyen par unité de consommation	1 619 €	1 562 €	1 511 €	1 271 €
	(2009)		(2011)	

Part des ménages non imposables



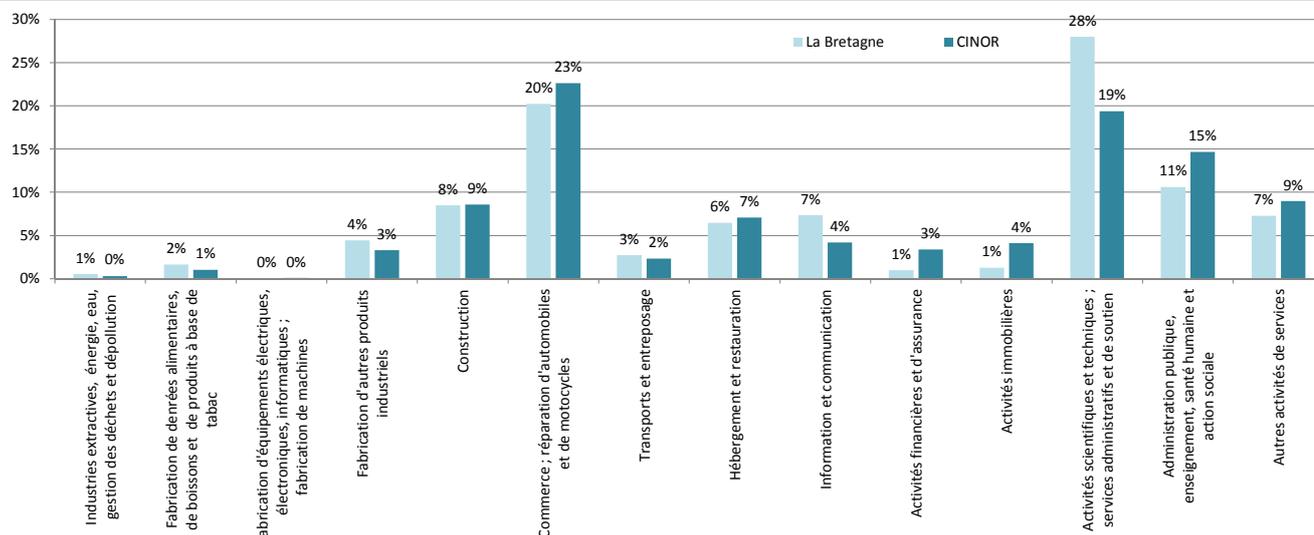
TISSU PRODUCTIF

Créations d'établissements

Source : Répertoire des entreprises et établissements (SIRENE) 2013

	La Bretagne	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Nombre d'établissements créés en 2013	184	1 786	2 243	9 095
Poids du quartier	-	10%	8%	2%

Répartition des établissements créés par secteurs d'activités

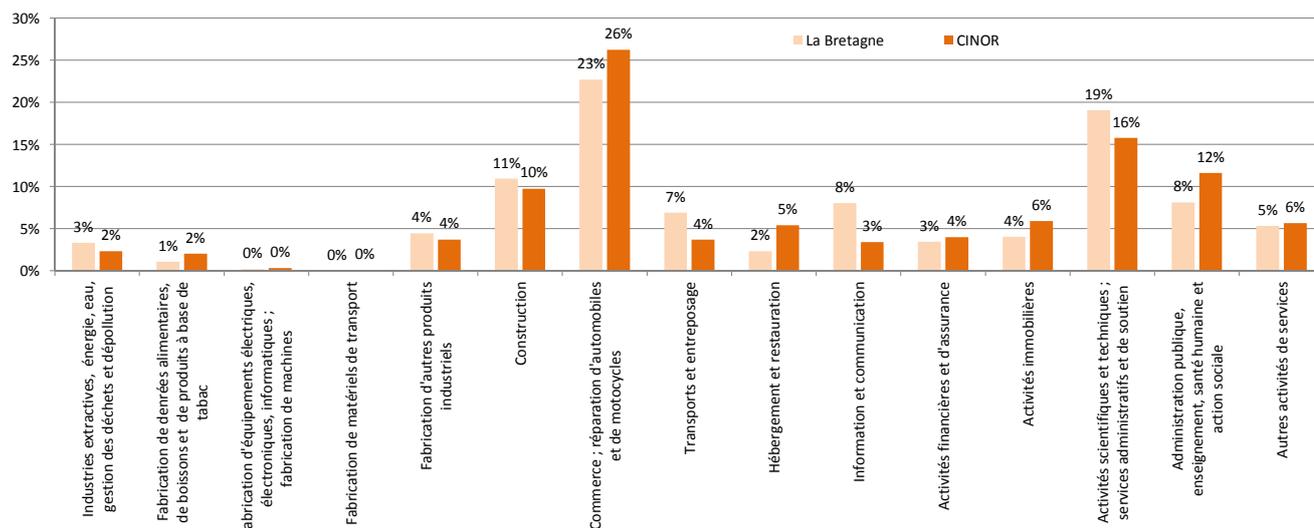


Stock d'établissements

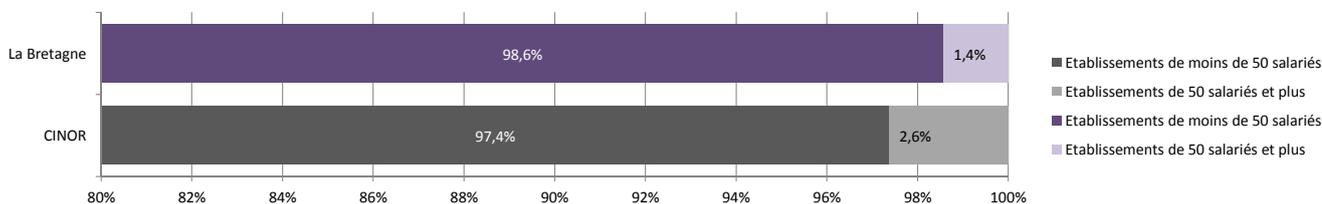
Source : Répertoire des entreprises et établissements (SIRENE) 2013

	La Bretagne	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Nombre d'établissements en 2013	873	10 968	13 665	50 181
Poids du quartier	-	8%	6%	2%

Répartition des établissements par secteurs d'activités



Répartition des établissements par effectif salarié

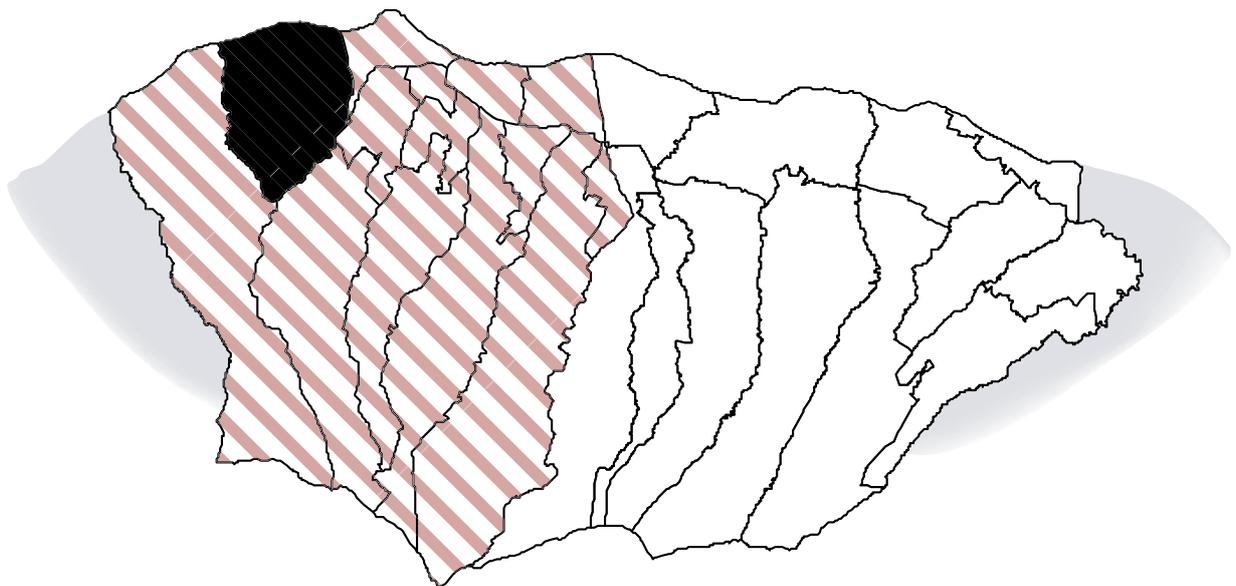


QUARTIER

LA MONTAGNE

Ce quartier regroupe 6 % de la population communale. Le nombre d'habitants y est en hausse mais cette évolution est beaucoup moins rapide que sur le reste de la commune. La taille des ménages est assez importante alors que les familles monoparentales sont sous-représentées. Les revenus sont très hauts par rapport à la moyenne de Saint-Denis puisqu'ils la dépassent de plus de 1 000€

Le parc résidentiel est composé à 84 % de maisons individuelles, maisons qui sont en moyenne 60 % plus chères que sur le reste de Saint-Denis, et 60,3 % des habitants sont des propriétaires occupant leur bien. Peu d'établissements sont à recenser mais une dynamique dans leur création est en cours, le taux d'équipements est lui supérieur à la moyenne.

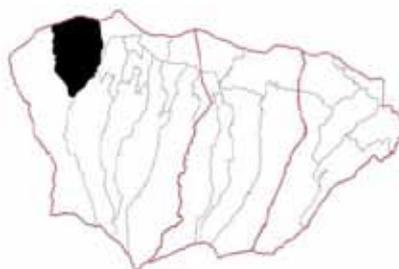


La Montagne

CONTEXTE ET PROBLÉMATIQUES DU PLH

La principale fonction du secteur de La Montagne, composé de plusieurs lieux de vie (Huitième, Ruisseau Blanc, RD41), est résidentielle. Le niveau de services du bourg et le cadre de vie donnent au quartier un caractère attractif.

Mais si la Montagne dispose de terrains constructibles, le développement du quartier reste aujourd'hui limité par son accessibilité. L'enjeu consiste ainsi à trouver à moyen terme de nouvelles solutions permettant d'améliorer l'accès au plateau de la Montagne, en attendant qu'un plus grand équilibre soit recherché entre vocation résidentielle et espace économique.



GÉNÉRALITES

Sources : INSEE RP 2012, IGN BD TOPO, Tache urbaine intermédiaire 2014

	La Montagne	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Superficie en km ²	13	142	288	2 503
Poids de la tache urbaine 2014	32%	23%	19%	12%
Densité de population/km ² sur la tache urbaine 2014	2 235	4 522	3 718	2 812

POPULATION

Source : INSEE RP 2012

	La Montagne	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Population 2012	9 234	145 238	199 222	833 944
<i>Taux d'évolution annuel de la population 1999-2012</i>	0,66%	0,76%	0,94%	1,29%
<i>Taux de croissance naturel 1999-2012</i>	n.d	1,19%	1,26%	1,27%
<i>Taux de croissance migratoire 1999-2012</i>	n.d	-0,43%	-0,32%	0,02%
Indice de jeunesse 1999	4,08	3,28	3,58	3,61
Indice de jeunesse 2012	2,09	2,10	2,31	2,48
% des 75 ans et plus en 2012	3,64%	4,07%	3,73%	3,70%
<i>Taux d'évolution annuel des 75 ans et plus 1999-2012</i>	2,87%	3,49%	3,55%	3,56%
Ménages en 2012	3 297	59 220	77 572	302 437
<i>Taux d'évolution annuel des ménages 1999-2012</i>	2,17%	2,30%	2,45%	2,66%
Taille moyenne des ménages 2012	2,79	2,41	2,53	2,73
<i>Desserrement des ménages 1999-2012</i>	-1,47%	-1,52%	-1,49%	-1,35%
% de familles monoparentales en 2012	20,7%	32,6%	31,4%	29,5%
<i>Taux d'évolution annuel des familles monoparentales 1999-2012</i>	3,03%	3,20%	3,68%	4,34%

ÉVOLUTIONS SOCIALES

Sources : fichier DGI 2011 traitement INSEE, CAF 2013

	La Montagne	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Revenu mensuel moyen par Unité de Consommation (UC) en 2011	n.d	1 562 €	1 511 €	1 271 €
% ménages de 3 pers. dont revenus < plafonds LLTS en 2011	n.d	40,5%	42,1%	n.d
Nombre d'allocataires du RSA en 2013	538	16 605	22 532	109 111

Avec près de 9 200 habitants, La Montagne connaît une croissance de population mesurée. L'indice de jeunesse a été divisé par deux entre 1999 et 2012, alors que la part des plus de 75 ans est en hausse, bien qu'inférieure à la moyenne communale. On retrouve une taille moyenne des ménages très élevée et une part de familles monoparentales moins importante qu'ailleurs, caractéristiques des quartiers peu densifiés. Toutefois, le desserrement est beaucoup plus important qu'en 2010. Il faut noter que seul 6% de la population du quartier perçoit le RSA, soit le taux le plus bas de la commune.

HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

Sources : INSEE RP 2012, RPLS 2013, Sitadel 2012-2014

	La Montagne	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Logements 2012	3 581	67 258	87 373	335 463
% de maisons en 2012	84,0%	37,0%	46,1%	69,3%
% d'appartements en 2012	16,0%	63,0%	53,9%	30,7%
% de propriétaires occupants en 2012	60,3%	29,6%	36,1%	51,9%
Nombre de logements sociaux source RPLS 2013	389	19 593	22 459	59 203
% de logements sociaux en 2013	11,8%	33,1%	29,0%	19,6%
% des logements vacants en 2012	7,2%	11,0%	10,3%	7,9%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2012	-19%	55%	65%	37%
Logements autorisés (géolocalisés) sur 2013-2014	44	1 559	1 976	9 679
% logements individuels autorisés 2013-2014	41%	16%	25%	47%
% logements collectifs autorisés 2013-2014	59%	84%	75%	52%
% logements en résidence autorisés 2013-2014	0%	0%	0%	0%
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2013-2014	2,4	5,4	5,0	5,8

TENSION DU MARCHÉ

Sources : PERVAL 2012, OLR 2013

	La Montagne	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Prix de l'immobilier - Niveau de loyers				
Moyenne des prix des maisons en 2012	341 000 €	212 000 €	213 000 €	206 000 €
Moyenne des prix au m ² des appartements en 2012	2 470 €	2 780 €	2 890 €	2 930 €
Moyenne des prix au m ² des terrains à bâtir en 2012	300 €	300 €	230 €	170 €
Moyenne des loyers privés au m ² en 2013	10,5 €	10,4 €	10,3 € *	10,3 €

* L'observatoire des loyers privés de 2013 s'est basé sur les références des agences immobilières (ne comprend pas le marché de particulier à particulier) et réalisé uniquement sur Saint-Denis et Sainte-Marie. La moyenne CINOR ne comprend donc pas Sainte-Suzanne.

La Montagne est un quartier composé majoritairement de maisons et le poids des propriétaires occupants représente le double de celui de Saint-Denis. Aussi les locataires, logent principalement dans le parc privé, le parc locatif social étant sous-représenté (12%). L'indice de construction annuel, entre 2013 et 2014 est moins important que sur la période 2011-2012 et 59% des logements autorisés sont des logements collectifs. La moyenne des prix des maisons est 60% plus chère que sur la commune, alors que le niveau des loyers privés reste similaire.

ACTIVITÉ - EMPLOI

Sources : Pôle Emploi 2012, CLAP 2013

	La Montagne	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Stock d'établissements au 31/12/2013	492	10 968	13 665	50 181
Créations d'établissements en 2013	93	1 786	2 243	9 095
Nombre d'emplois sur le territoire en 2012	n.d	61 819	76 838	244 535
% d'évolution de l'emploi 1999-2012	n.d	24%	32%	41%
Indice de concentration de l'emploi en 2012	n.d	1,28	1,17	1,00
Demandeurs d'emploi en fin de mois A, B et C en 2012	972	22 067	30 316	147 195

ÉQUIPEMENTS

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

	La Montagne	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Nombre d'équipements total en 2014	40	572	916	4 057
<i>dont tous les équipements scolaires</i>	6	95	141	661
<i>dont tous les équipements de santé</i>	2	30	60	207
<i>dont tous les équipements sportifs</i>	11	134	203	957
Nombre d'équipements 2014 pour 1 000 habitants	4,3	3,9	4,6	4,9

Le stock d'établissements de ce territoire est stable et la dynamique de création moins importante. La Montagne est le seul quartier connaissant une diminution du nombre de chômeurs entre 2012 et 2013 (-18%). La situation concernant les équipements est sensiblement la même que celle constatée en 2013.

CAHIER

DÉTAILLÉ

HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

Sources : INSEE RP 2012, Sitadel 2012-2014, RPLS 2013, OLR 2013 (références des agences immobilières)

Parc de logements 2012

La Montagne

Type de construction et statut d'occupation

% de maisons en 2012	84,0%
% d'appartements en 2012	16,0%
% de propriétaires occupants en 2012	60,3%

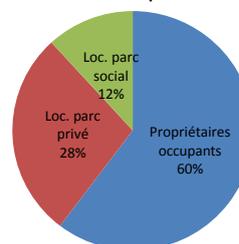
Logements vacants et logements de fortune

Nombre de logements vacants en 2012	259
% des logements vacants en 2012	7,2%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2012	-19%
Nombre de logements de fortune en 2012	38
% des logements de fortune en 2012	1,1%

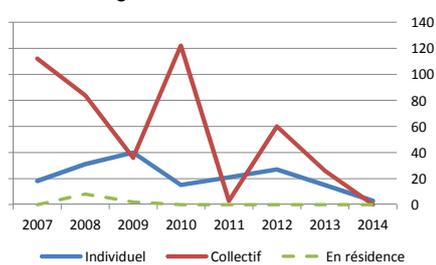
Dynamiques de construction

Logements autorisés 2014	3
dont logements individuels autorisés 2014	3
dont logements collectifs autorisés 2014	0
dont logements en résidence autorisés 2014	0
Logements autorisés 2013-2014	44
dont logements individuels autorisés 2013-2014	18
dont logements collectifs autorisés 2013-2014	26
dont logements en résidence autorisés 2013-2014	0
Moyenne annuelle Logements autorisés sur 2013-2014	22
dont logements individuels	9
dont logements collectifs	13
dont logements en résidence	0
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2013-2014	2,4
Indice de construction pour 1 000 habitants en 2014	0,3

Statut d'occupation



Logements autorisés 2007-2014



Le parc locatif privé - niveau de loyers

Nombre de logements locatifs privés en 2012	919
Part des logements locatifs privé au sein du parc privé en 2013	32%
Niveau de loyers	
Moyenne des loyers au m ² des maisons en 2013	10,5 €
Moyenne des loyers au m ² des appartements en 2013	10,5 €
Moyenne des loyers privés au m ² en 2013	10,5 €

La composition du parc de logement est stable entre 2010 et 2012, avec un taux de propriétaires occupants étant l'un des plus élevés de la commune.

Le quartier compte 10 logements de fortune supplémentaires en 2012.

L'indice de construction pour 1 000 habitants est le plus bas de la commune, avec seulement 3 logements autorisés en 2014.

Les loyers privés sont estimés à 10,5€/m² juste au-dessus de la moyenne dionysienne.

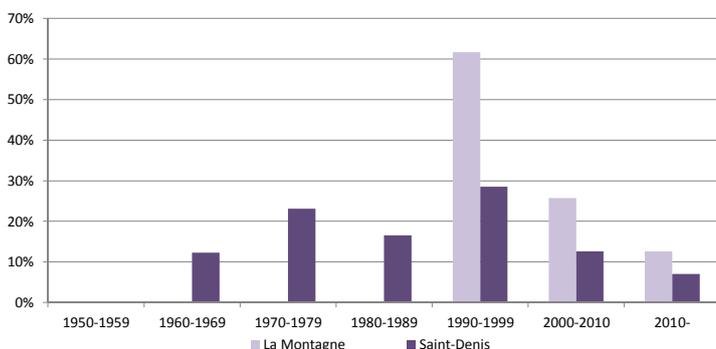
Parc locatif social au 1er janvier 2013

La Montagne

Nombre de logements sociaux	389
% de logements locatifs sociaux	11,8%
Nombre de logements sociaux pour 1 000 habitants	42

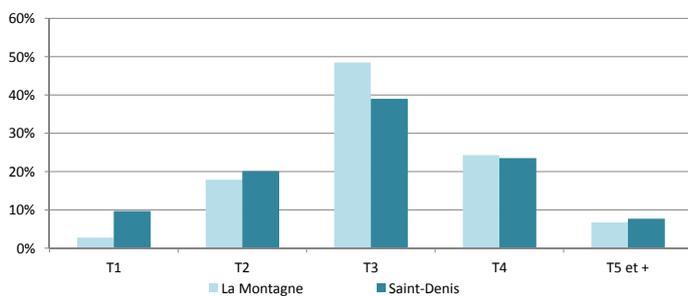
Caractéristiques du parc

Ancienneté du Parc



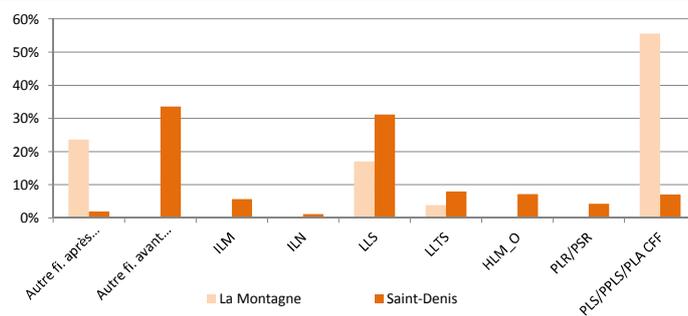
Poids du parc de plus de 30 ans	0%
Poids du parc récent (après 2000)	38%

Composition du parc par typologie de logement



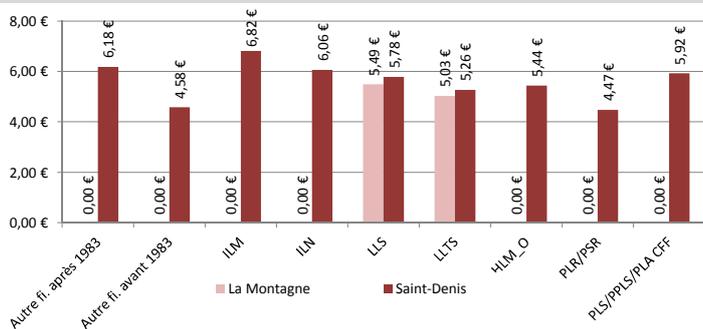
Taille moyenne du parc	3,14
Poids des grandes surfaces (T5 et +)	8%

Composition du parc par type de financement



Poids du parc LLS/LLTS	21%
Poids du parc intermédiaire (ILN et PLS/PPLS/PLA CFF)	56%

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



Loyer moyen au m ² du parc LLS	5,49 €
Loyer moyen au m ² du parc LLTS	5,03 €
Loyer moyen au m ² du parc intermédiaire	n.d

Les logements sociaux de ce quartier ont été construits à partir de 1990 et une majorité de ces logements est composé du parc intermédiaire (56%). La taille moyenne des logements sociaux est légèrement supérieure à celle de la commune.

AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

Tissu urbain

Sources : INSEE RP 2012, IGN BD TOPO, Tache urbaine intermédiaire 2014

Zones urbanisées et niveau de densité

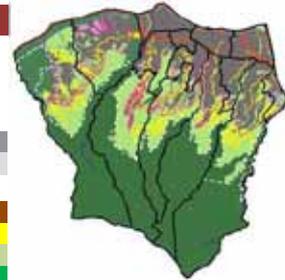
	La Montagne	Saint-Denis
Superficie en ha	1 305	14 180
Tache urbaine 2014 en ha	413	3 212
% de la tache urbaine 2014	32%	23%
Densité de population/ha sur la tache urbaine 2014	22,3	45,2
Densité de logements/ha sur la tache urbaine 2014	8,7	20,9

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
450 ha	Espaces urbains à densifier
80 ha	Espaces d'urbanisation prioritaire
0 ha	Territoires ruraux habités
775 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 Montagne	en % de Saint-Denis
Nombre d'équipements 2014 (focus sur une sélection de sous-types)		
Équipements scolaires		
Ecoles maternelles/primaires	2	5%
Groupes scolaires	1	4%
Collèges	2	13%
Lycées	0	0%
Centre de formation	1	33%
Équipements de santé		
Hopital/Clinique	0	0%
Structure d'accueil de la petite enfance	1	17%
Maison de retraite	0	0%
Équipements culturels et sportifs		
Complexe sportif	2	9%
Stade/Plateaux sportifs	2	7%
Piscine	1	13%
Bibliothèque/Médiathèque	1	13%
Salle de spectacle/Théâtre	0	0%
Musée/Conservatoire	0	0%
Centre socio- culturel/Espace multimédia	0	0%
Maison de quartier/Local associatif	1	7%

C'est l'un des quartiers avec un fort potentiel de développement : 80 ha de zones AU dans le PLU, correspondant aux espaces d'urbanisation prioritaire du SAR, alors que 450 ha sont classés en U. 775 ha sont en zone A ou N.

Les types d'équipements sont tous bien représentés (centre de formation, piscine, bibliothèque/médiathèque, ...).

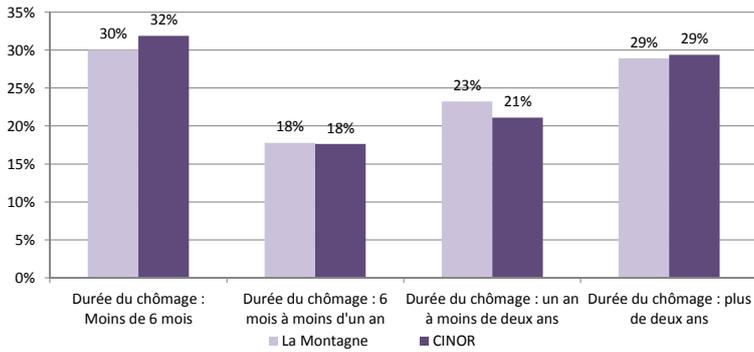
Marché du travail

Source : Pôle emploi 2012 traitement INSEE

	La Montagne	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Demandedeurs d'emploi toutes catégories	1 069	23 852	32 837	159 283
<i>Poids du quartier</i>	-	4,5%	3,3%	0,7%
Demandedeurs d'emploi en fin de mois A, B et C	972	22 067	30 316	147 195
<i>Poids du quartier</i>	-	4,4%	3,2%	0,7%

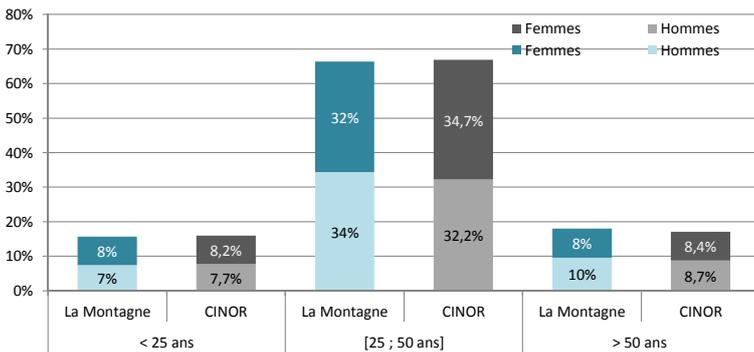
Caractéristiques des demandeurs d'emploi

Ancienneté d'inscription à Pôle emploi



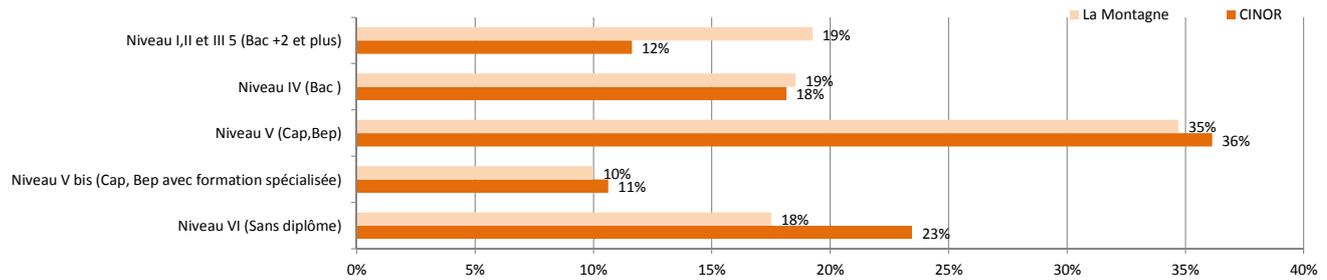
Poids des chômeurs de longue durée (plus d'un an) **52%**
 Poids des chômeurs de très longue durée (plus de deux ans) **29%**

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

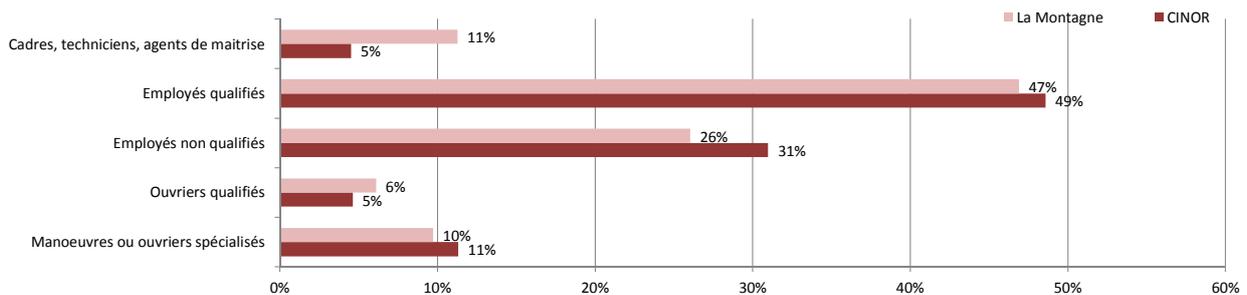


Part des chômeurs hommes **51%**
 Part des chômeurs femmes **49%**

Demandedeurs d'emploi selon le niveau de diplôme



Demandedeurs d'emploi selon le niveau de qualification



REVENUS SOCIAUX ET FISCAUX

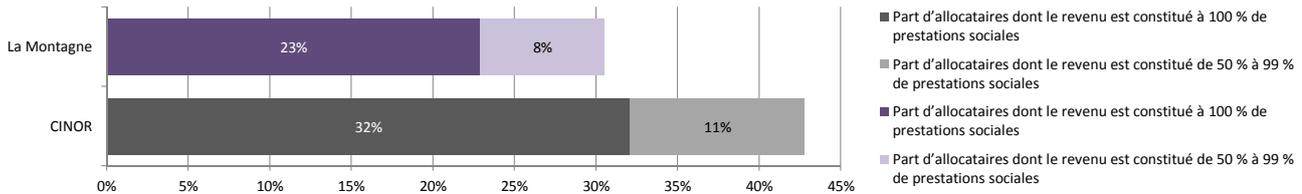
Minima sociaux

Sources : CAF 2013

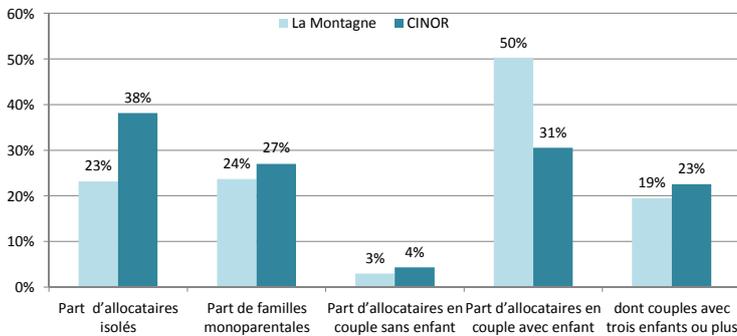
	La Montagne	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Nombre d'allocataires	1 881	43 641	57 507	235 473
Poids du quartier	-	4,3%	3,3%	0,8%
Nombre de personnes couvertes	5 368	102 267	140 557	603 294
Poids du quartier	-	5,2%	3,8%	0,9%

Caractéristiques des bénéficiaires des prestations légales

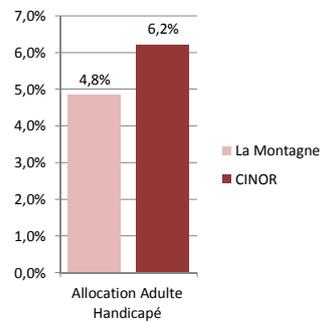
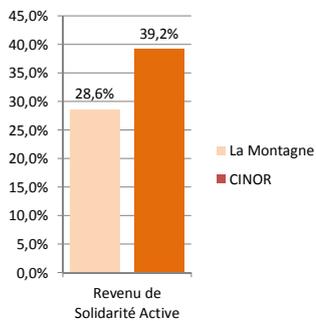
Répartition des allocataires dont le revenu est constitué à plus de 50% de prestations sociales



Répartition des allocataires selon la situation familiale



Part des allocataires percevant le RSA et l'AAH

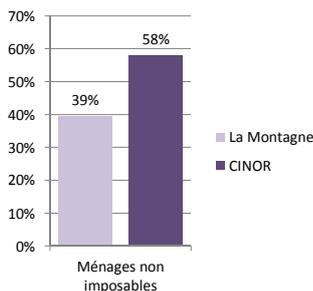


Revenu

Sources : fichier DGI 2009 et 2011 traitement INSEE

	La Montagne	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Revenu moyen par unité de consommation	2 646 € (2009)	1 562 €	1 511 € (2011)	1 271 €

Part des ménages non imposables



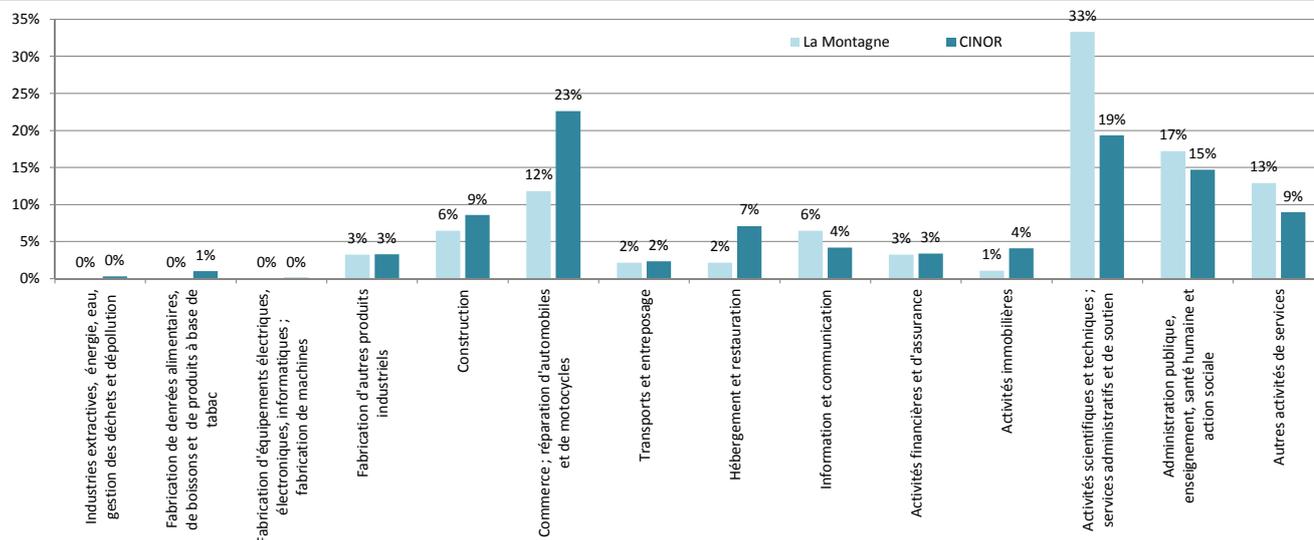
TISSU PRODUCTIF

Créations d'établissements

Source : Répertoire des entreprises et établissements (SIRENE) 2013

	La Montagne	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Nombre d'établissements créés en 2013	93	1 786	2 243	9 095
Poids du quartier	-	5%	4%	1%

Répartition des établissements créés par secteurs d'activités

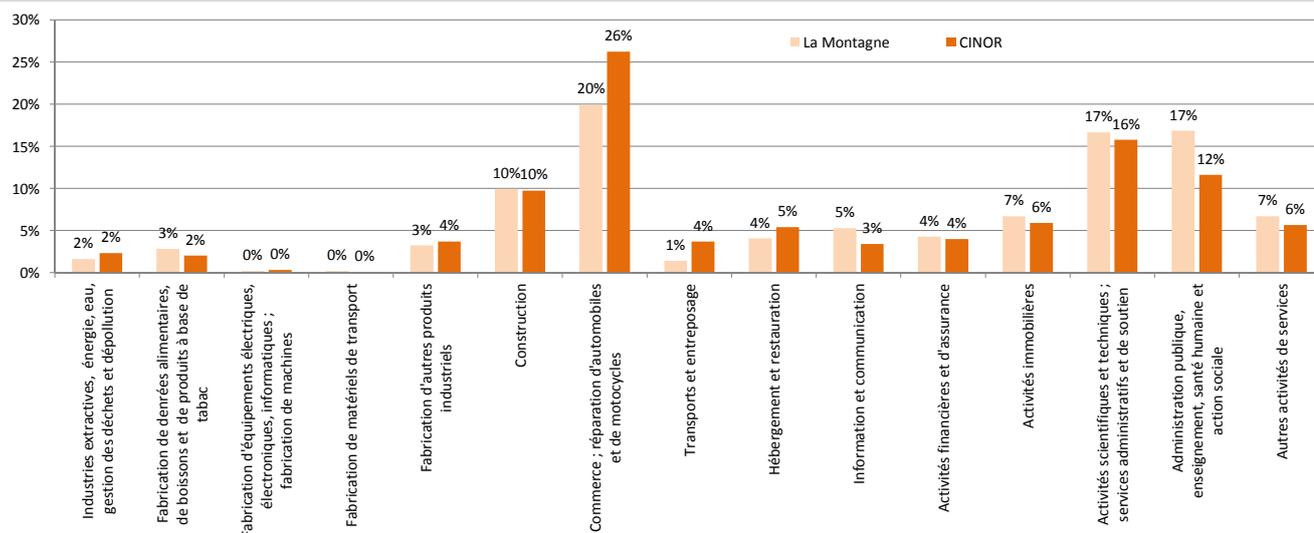


Stock d'établissements

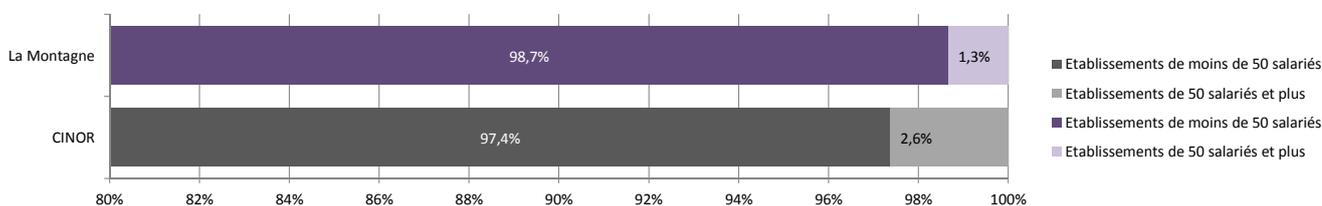
Source : Répertoire des entreprises et établissements (SIRENE) 2013

	La Montagne	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Nombre d'établissements en 2013	492	10 968	13 665	50 181
Poids du quartier	-	4%	4%	1%

Répartition des établissements par secteurs d'activités



Répartition des établissements par effectif salarié

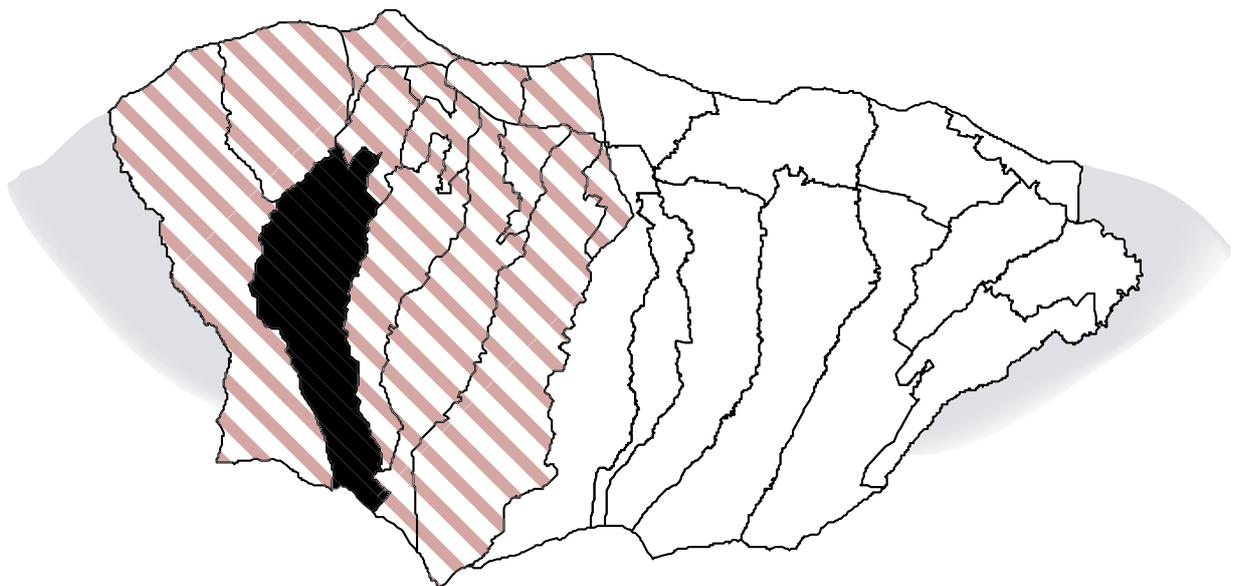


QUARTIER

LE BRÛLÉ

Le Brûlé est situé dans les Hauts de Saint-Denis et apparaît plus comme étant un espace naturel que résidentiel puisque, malgré sa grande superficie, il n'accueille qu'1 % de la population de la commune. La population croît moins vite qu'ailleurs sur la commune. Les ménages qui vivent au Brûlé sont plutôt de taille importante, ils sont jeunes avec des revenus plutôt bas.

Aucuns logements sociaux ne se situent dans ce quartier composé à 87,9 % de maisons individuelles. Les établissements sont rares et il n'y a pas de réelle dynamique de création. Le taux d'équipements est lui très élevé avec 17,1 équipements contre 3,9 en moyenne à Saint-Denis.

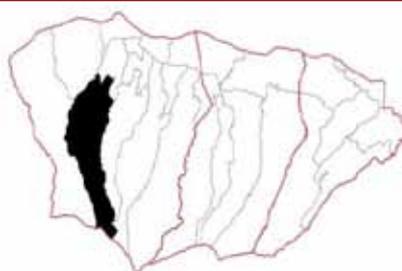


Le Brûlé

CONTEXTE ET PROBLÉMATIQUES DU PLH

Le quartier du Brûlé constitue un bourg des Hauts peu structuré, marqué par une insalubrité élevée. L'attractivité résidentielle est faible pour tout ménage extérieur. «Porte d'entrée » sur le Parc National, cet espace naturel d'exception représente un potentiel de développement économique et touristique.

Le quartier peut se développer dans le domaine touristique en s'appuyant sur la qualité de son environnement, tout en améliorant les conditions de desserte et d'alimentation en eau potable.



GÉNÉRALITES

Sources : INSEE RP 2012, IGN BD TOPO, Tache urbaine intermédiaire 2014

	Le Brûlé	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Superficie en km ²	18	142	288	2 503
Poids de la tache urbaine 2014	5%	23%	19%	12%
Densité de population/km ² sur la tache urbaine 2014	1 505	4 522	3 718	2 812

POPULATION

Source : INSEE RP 2012

	Le Brûlé	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Population 2012	1 461	145 238	199 222	833 944
<i>Taux d'évolution annuel de la population 1999-2012</i>	0,57%	0,76%	0,94%	1,29%
<i>Taux de croissance naturel 1999-2012</i>	n.d	1,19%	1,26%	1,27%
<i>Taux de croissance migratoire 1999-2012</i>	n.d	-0,43%	-0,32%	0,02%
Indice de jeunesse 1999	3,79	3,28	3,58	3,61
Indice de jeunesse 2012	2,39	2,10	2,31	2,48
% des 75 ans et plus en 2012	2,62%	4,07%	3,73%	3,70%
<i>Taux d'évolution annuel des 75 ans et plus 1999-2012</i>	2,73%	3,49%	3,55%	3,56%
Ménages en 2012	531	59 220	77 572	302 437
<i>Taux d'évolution annuel des ménages 1999-2012</i>	2,44%	2,30%	2,45%	2,66%
<i>Taille moyenne des ménages 2012</i>	2,75	2,41	2,53	2,73
<i>Desserrement des ménages 1999-2012</i>	-1,82%	-1,52%	-1,49%	-1,35%
% de familles monoparentales en 2012	19,1%	32,6%	31,4%	29,5%
<i>Taux d'évolution annuel des familles monoparentales 1999-2012</i>	2,61%	3,20%	3,68%	4,34%

ÉVOLUTIONS SOCIALES

Sources : fichier DGI 2011 traitement INSEE, CAF 2013

	Le Brûlé	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Revenu mensuel moyen par Unité de Consommation (UC) en 2011	n.d	1 562 €	1 511 €	1 271 €
% ménages de 3 pers. dont revenus < plafonds LLTS en 2011	n.d	40,5%	42,1%	n.d
Nombre d'allocataires du RSA en 2013	172	16 605	22 532	109 111

Le Brûlé est le quartier le moins dense et le moins peuplé de Saint-Denis avec moins de 1 500 habitants. La croissance annuelle de sa population a ralenti fortement entre 2010 et 2012, puisqu'elle est passée d'un taux de 1,11% à 0,57%.

Ce quartier se caractérise par un vieillissement de sa population. On retrouve une taille moyenne des ménages très élevée et une part de familles monoparentales moins importante, caractéristiques des quartiers peu densifiés.

Les allocataires de minimas sociaux représentent 12% de la population.

HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

Sources : INSEE RP 2012, RPLS 2013, Sitadel 2012-2014

	Le Brûlé	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Logements 2012	668	67 258	87 373	335 463
% de maisons en 2012	87,9%	37,0%	46,1%	69,3%
% d'appartements en 2012	12,1%	63,0%	53,9%	30,7%
% de propriétaires occupants en 2012	61,3%	29,6%	36,1%	51,9%
Nombre de logements sociaux source RPLS 2013	0	19 593	22 459	59 203
% de logements sociaux en 2013	0,0%	33,1%	29,0%	19,6%
% des logements vacants en 2012	17,6%	11,0%	10,3%	7,9%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2012	321%	55%	65%	37%
Logements autorisés (géolocalisés) sur 2013-2014	34	1 559	1 976	9 679
% logements individuels autorisés 2013-2014	87%	16%	25%	47%
% logements collectifs autorisés 2013-2014	13%	84%	75%	52%
% logements en résidence autorisés 2013-2014	0%	0%	0%	0%
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2013-2014	11,7	5,4	5,0	5,8

TENSION DU MARCHÉ

Sources : PERVAL 2012, OLR 2013

	Le Brûlé	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Prix de l'immobilier - Niveau de loyers				
Moyenne des prix des maisons en 2012	n.d	212 000 €	213 000 €	206 000 €
Moyenne des prix au m ² des appartements en 2012	n.d	2 780 €	2 890 €	2 930 €
Moyenne des prix au m ² des terrains à bâtir en 2012	n.d	300 €	230 €	170 €
Moyenne des loyers privés au m ² en 2013	11,7 €	10,4 €	10,3 € *	10,3 €

* L'observatoire des loyers privés de 2013 s'est basé sur les références des agences immobilières (ne comprend pas le marché de particulier à particulier) et réalisé uniquement sur Saint-Denis et Sainte-Marie. La moyenne CINOR ne comprend donc pas Sainte-Suzanne.

Le Brûlé se distingue de l'ensemble, en raison d'un parc locatif social inexistant. En effet, le parc de logement se compose uniquement des propriétaires occupants, majoritaires, et du parc privé.

Il faut également noter le taux de vacance important des logements au Brûlé (17,6%).

Le nombre de logements autorisés sur les deux dernières années a été trois fois plus important que sur la période 2011-2012.

Les loyers privés pratiqués sont en moyenne à 11,7€/m², assez élevés pour un quartier situé dans les hauts (correspond à une opération récente en collectif).

ACTIVITÉ - EMPLOI

Sources : Pôle Emploi 2012, CLAP 2013

	Le Brûlé	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Stock d'établissements au 31/12/2013	63	10 968	13 665	50 181
Créations d'établissements en 2013	12	1 786	2 243	9 095
Nombre d'emplois sur le territoire en 2012	n.d	61 819	76 838	244 535
% d'évolution de l'emploi 1999-2012	n.d	24%	32%	41%
Indice de concentration de l'emploi en 2012	n.d	1,28	1,17	1,00
Demandeurs d'emploi en fin de mois A, B et C en 2012	311	22 067	30 316	147 195

ÉQUIPEMENTS

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

	Le Brûlé	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Nombre d'équipements total en 2014	25	572	916	4 057
dont tous les équipements scolaires	2	95	141	661
dont tous les équipements de santé	0	30	60	207
dont tous les équipements sportifs	8	134	203	957
Nombre d'équipements 2014 pour 1 000 habitants	17,1	3,9	4,6	4,9

Le Brûlé est le quartier le moins bien doté en termes d'établissements, représentant moins d'un pourcent des établissements de Saint-Denis. Avec seulement 12 établissements créés en 2013, le secteur est également le moins dynamique.

Bien que le quartier ne recense que 311 demandeurs d'emploi, ce nombre est assez important comparativement à la population du quartier.

Le quartier est le mieux doté de la commune en termes d'équipements, avec 17 équipements pour 1 000 habitants.

CAHIER

DÉTAILLÉ

HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

Sources : INSEE RP 2012, Sitadel 2012-2014, RPLS 2013, OLR 2013 (références des agences immobilières)

Parc de logements 2012

Le Brûlé

Type de construction et statut d'occupation

% de maisons en 2012	87,9%
% d'appartements en 2012	12,1%
% de propriétaires occupants en 2012	61,3%

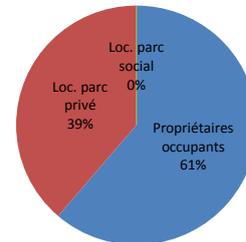
Logements vacants et logements de fortune

Nombre de logements vacants en 2012	117
% des logements vacants en 2012	17,6%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2012	321%
Nombre de logements de fortune en 2012	7
% des logements de fortune en 2012	1,3%

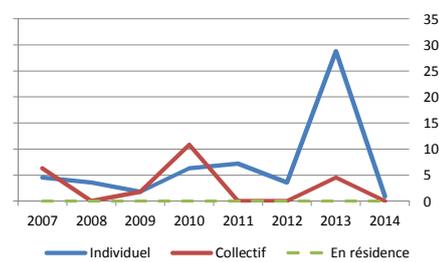
Dynamiques de construction

Logements autorisés 2014		1
dont logements individuels autorisés 2014		1
dont logements collectifs autorisés 2014		0
dont logements en résidence autorisés 2014		0
Logements autorisés 2013-2014		34
dont logements individuels autorisés 2013-2014		30
dont logements collectifs autorisés 2013-2014		5
dont logements en résidence autorisés 2013-2014		0
Moyenne annuelle Logements autorisés sur 2013-2014		17
dont logements individuels		15
dont logements collectifs		2
dont logements en résidence		0
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2013-2014		11,7
Indice de construction pour 1 000 habitants en 2014		0,6

Statut d'occupation



Logements autorisés 2007-2014



Le parc locatif privé - niveau de loyers

Nombre de logements locatifs privés en 2012	205
Part des logements locatifs privé au sein du parc privé en 2013	39%
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	12,1 €
Moyenne des loyers privés au m ² en 2013	11,7 €

Avec un parc locatif social inexistant, le parc de logements est majoritairement composé de propriétaires occupants (61%). Il faut souligner l'importance du poids des logements vacants, qui atteint 18%.

Après 33 logements construits en 2013, 2014 se caractérise par une plus faible dynamique de construction, avec un seul logement autorisé.

Les opérations récentes tirent les loyers privés des appartements vers le haut, avec une moyenne de 12,1€/m². Trop peu de références permettent de calculer la moyenne pour les maisons.

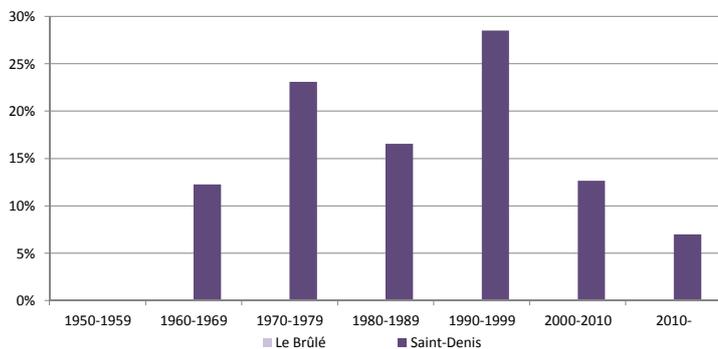
Parc locatif social au 1er janvier 2013

Le Brûlé

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

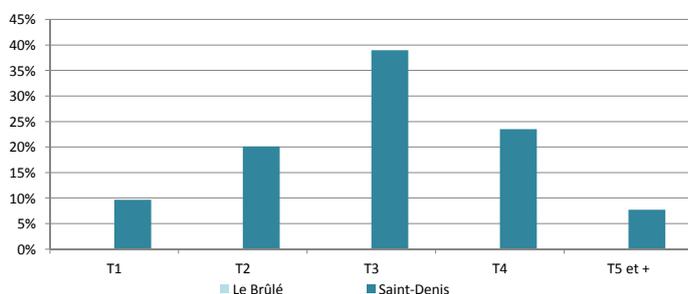
Caractéristiques du parc

Ancienneté du Parc



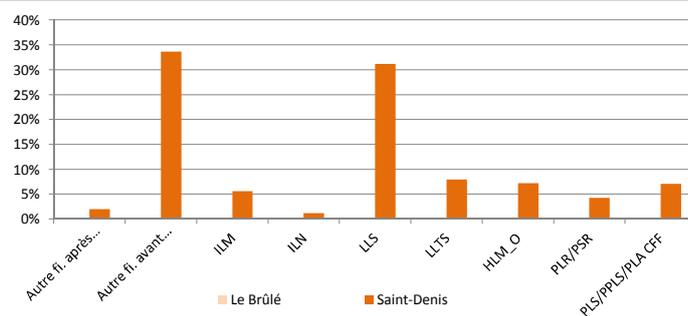
Poids du parc de plus de 30 ans pas de logts sociaux
 Poids du parc récent (après 2000) pas de logts sociaux

Composition du parc par typologie de logement



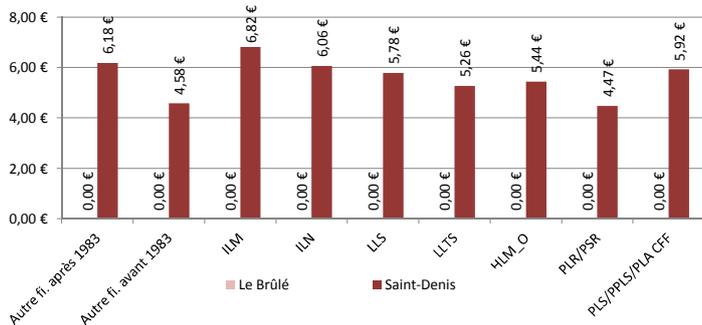
Taille moyenne du parc pas de logts sociaux
 Poids des grandes surfaces (T5 et +) pas de logts sociaux

Composition du parc par type de financement



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

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



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

Pas de logements sociaux.

AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

Tissu urbain

Sources : INSEE RP 2012, IGN BD TOPO, Tache urbaine intermédiaire 2014

Zones urbanisées et niveau de densité

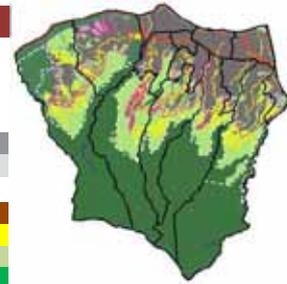
	Le Brûlé	Saint-Denis
Superficie en ha	1 848	14 180
Tache urbaine 2014 en ha	97	3 212
% de la tache urbaine 2014	5%	23%
Densité de population/ha sur la tache urbaine 2014	15,0	45,2
Densité de logements/ha sur la tache urbaine 2014	6,9	20,9

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
93 ha	Espaces urbains à densifier
11 ha	Espaces d'urbanisation prioritaire
4,3 ha	Territoires ruraux habités
1739 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 Brûlé	en % de Saint-Denis
Nombre d'équipements 2014 (focus sur une sélection de sous-types)		
Équipements scolaires		
Ecoles maternelles/primaires	0	0%
Groupes scolaires	1	4%
Collèges	1	7%
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	4	15%
Piscine	0	0%
Bibliothèque/Médiathèque	0	0%
Salle de spectacle/Théâtre	0	0%
Musée/Conservatoire	0	0%
Centre socio- culturel/Espace multimédia	0	0%
Maison de quartier/Local associatif	0	0%

1 739 ha du quartier sont classés en zonage A ou N dans le PLU sur un total de 1 848 ha. 93 ha sont en zone U, et il reste un potentiel de développement important de 11 ha en AU définies comme espaces d'urbanisation prioritaire dans le SAR. Présence d'équipements sportifs, d'un groupe scolaire et d'un collège.

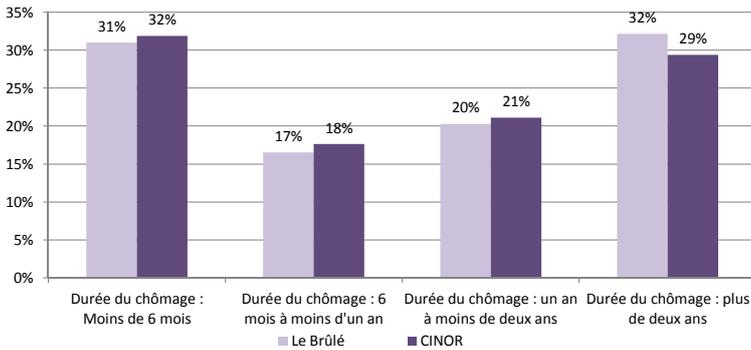
Marché du travail

Source : Pôle emploi 2012 traitement INSEE

	Le Brûlé	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Demands d'emploi toutes catégories	338	23 852	32 837	159 283
Poids du quartier	-	1,4%	1,0%	0,2%
Demands d'emploi en fin de mois A, B et C	311	22 067	30 316	147 195
Poids du quartier	-	1,4%	1,0%	0,2%

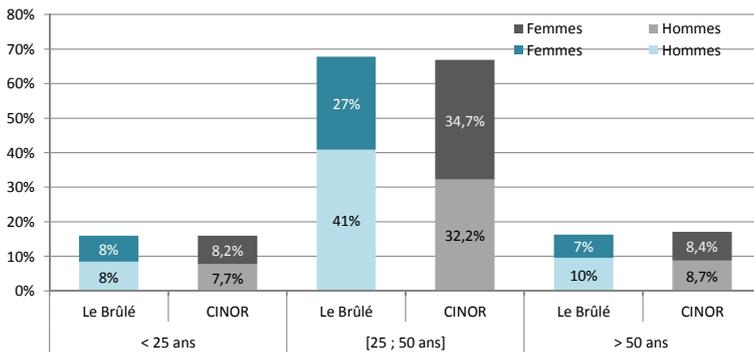
Caractéristiques des demandeurs d'emploi

Ancienneté d'inscription à Pôle emploi



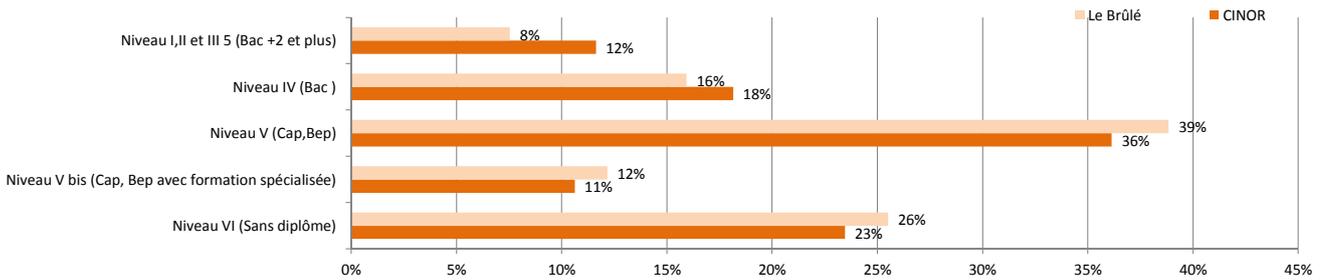
Poids des chômeurs de longue durée (plus d'un an) **52%**
 Poids des chômeurs de très longue durée (plus de deux ans) **32%**

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

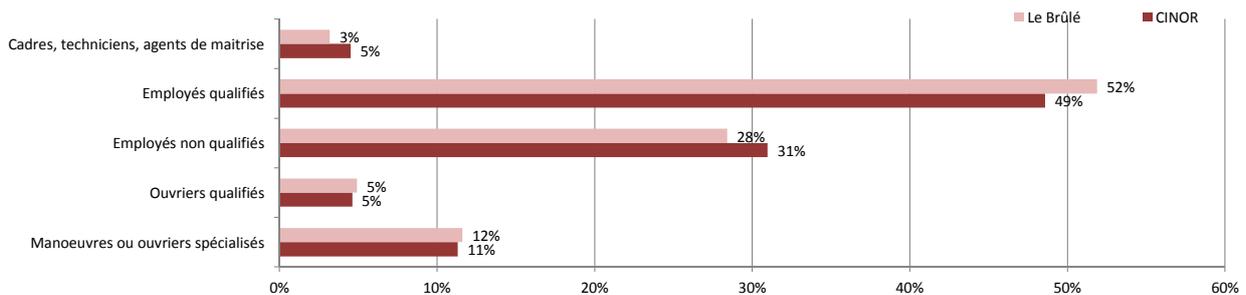


Part des chômeurs hommes **59%**
 Part des chômeurs femmes **41%**

Demands d'emploi selon le niveau de diplôme



Demands d'emploi selon le niveau de qualification



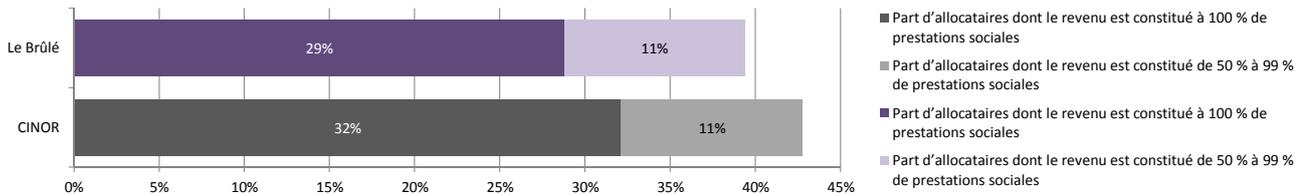
Minima sociaux

Sources : CAF 2013

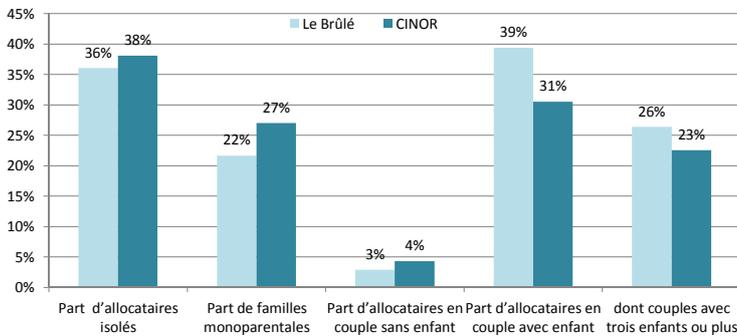
	Le Brûlé	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Nombre d'allocataires	407	43 641	57 507	235 473
<i>Poids du quartier</i>	-	0,9%	0,7%	0,2%
Nombre de personnes couvertes	1 054	102 267	140 557	603 294
<i>Poids du quartier</i>	-	1,0%	0,7%	0,2%

Caractéristiques des bénéficiaires des prestations légales

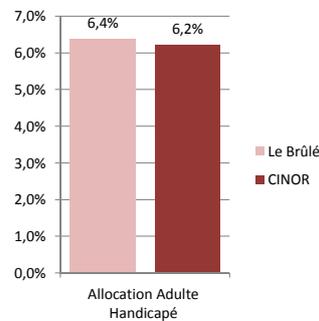
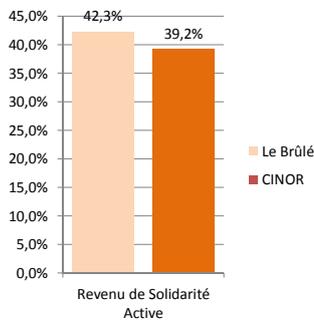
Répartition des allocataires dont le revenu est constitué à plus de 50% de prestations sociales



Répartition des allocataires selon la situation familiale



Part des allocataires percevant le RSA et l'AAH

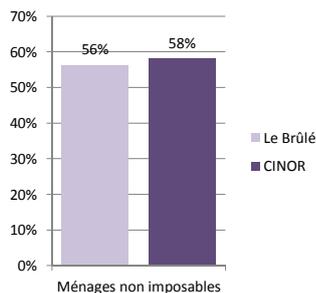


Revenu

Sources : fichier DGI 2009 et 2011 traitement INSEE

	Le Brûlé	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Revenu moyen par unité de consommation	1 389 € (2009)	1 562 €	1 511 € (2011)	1 271 €

Part des ménages non imposables



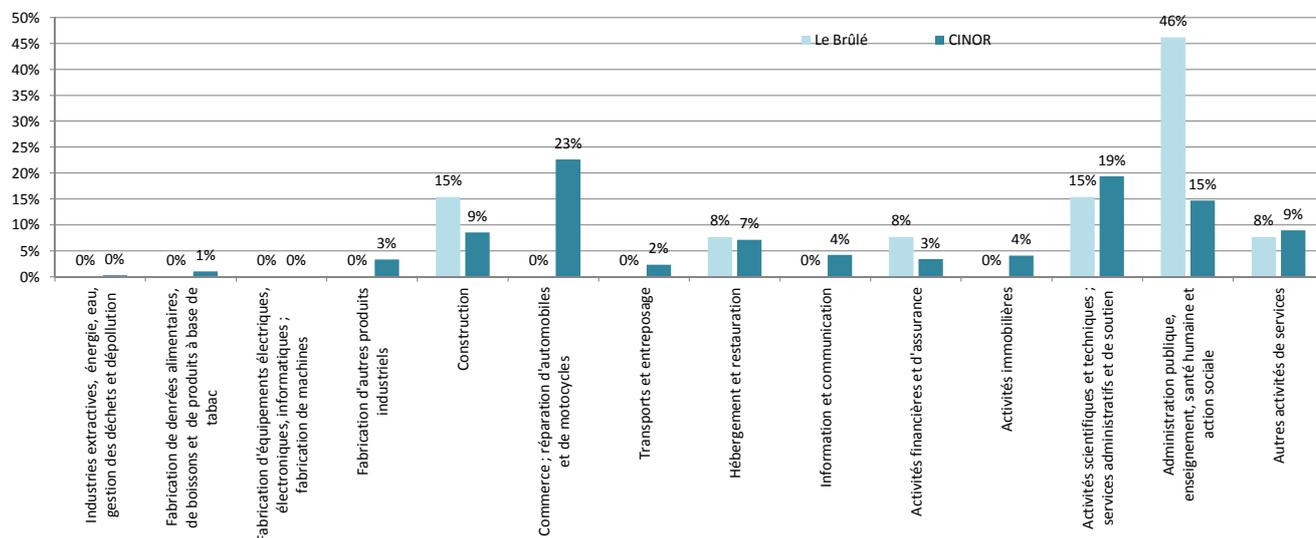
TISSU PRODUCTIF

Créations d'établissements

Source : Répertoire des entreprises et établissements (SIRENE) 2013

	Le Brûlé	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Nombre d'établissements créés en 2013	12	1 786	2 243	9 095
<i>Poids du quartier</i>	-	1%	1%	0%

Répartition des établissements créés par secteurs d'activités

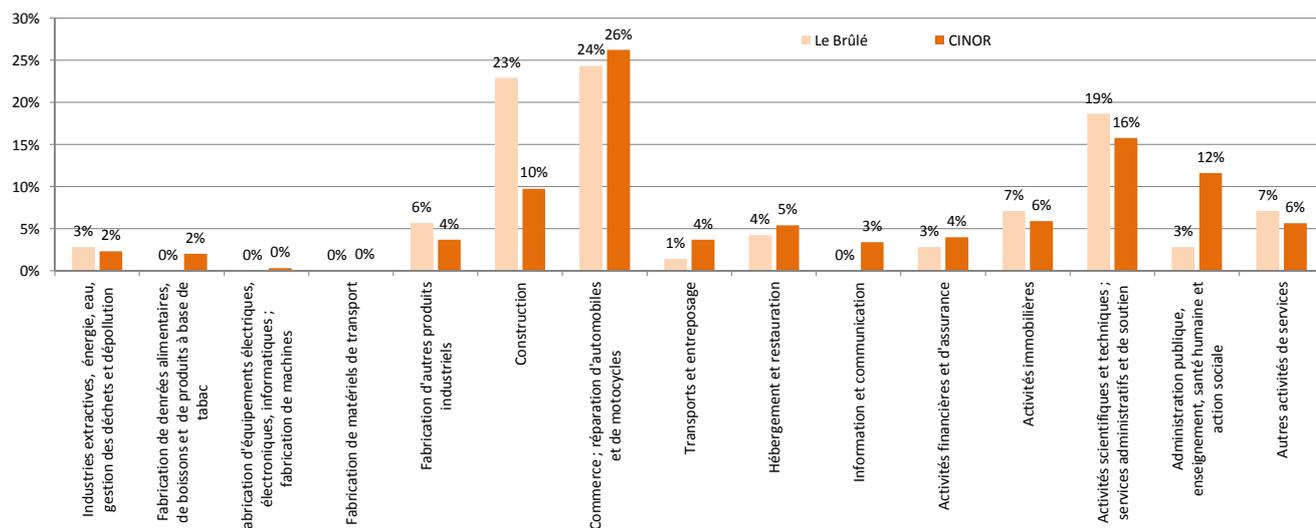


Stock d'établissements

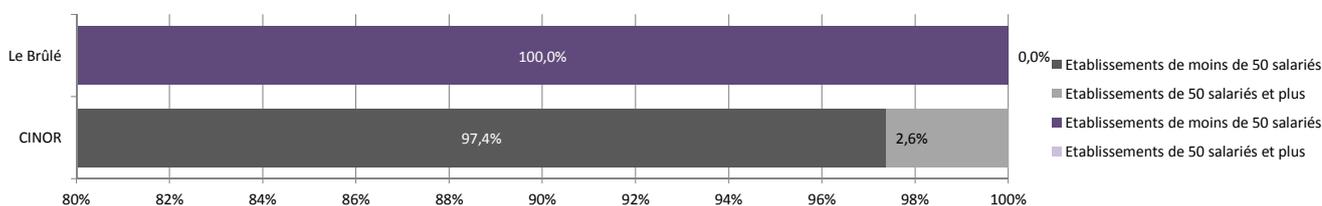
Source : Répertoire des entreprises et établissements (SIRENE) 2013

	Le Brûlé	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Nombre d'établissements en 2013	63	10 968	13 665	50 181
<i>Poids du quartier</i>	-	1%	0%	0%

Répartition des établissements par secteurs d'activités



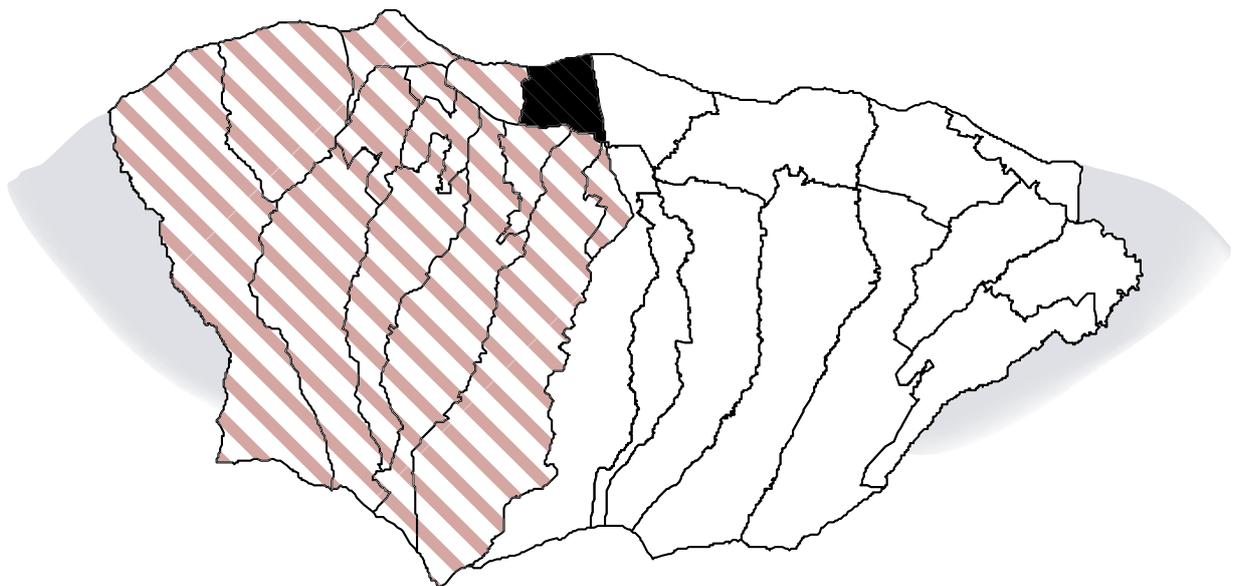
Répartition des établissements par effectif salarié



QUARTIER LE CHAUDRON / PRIMAT

Petit quartier situé à l'Est de la commune, le Chaudron / Primat voit sa population baisser. Les ménages sont de taille moyenne et les familles monoparentales particulièrement présentes, plus de 43 % contre 32,6 % à Saint-Denis. Les habitants y ont des revenus très bas en comparaison avec le reste de la population et les allocataires sont nombreux tout comme les chômeurs avec un taux de 12,8 %. Le parc résidentiel est majoritairement composé de logements collectifs, 66,5 %, mais aussi de logements sociaux, plus 73 % contre 33 % en moyenne à Saint-Denis.

Les activités économiques sont bien développées dans ce quartier où 15 % des établissements de la commune sont regroupés et ont une dynamique de création forte. Le taux d'équipements est lui dans la moyenne.



Chaudron Primat

CONTEXTE ET PROBLÉMATIQUES DU PLH

Le quartier doit aujourd'hui faire l'objet d'une veille de l'occupation du patrimoine de logements sociaux et l'accent doit être porté sur la gestion du peuplement et de l'espace urbain. La dynamique privée qui se développe le long de l'axe structurant du TCSP, est l'occasion de recomposer et de requalifier l'espace urbain. L'habitat insalubre, présent sous une forme diffuse, doit être traité de manière globale à l'échelle du quartier, sans nécessairement avoir recours à une opération spécifique. Les cas résiduels de Primat nécessitent des interventions au cas par cas.



GÉNÉRALITES

Sources : INSEE RP 2012, IGN BD TOPO, Tache urbaine intermédiaire 2014

	Chaudron Primat	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Superficie en km ²	4	142	288	2 503
Poids de la tache urbaine 2014	66%	23%	19%	12%
Densité de population/km ² sur la tache urbaine 2014	5 652	4 522	3 718	2 812

POPULATION

Source : INSEE RP 2012

	Chaudron Primat	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Population 2012	14 569	145 238	199 222	833 944
<i>Taux d'évolution annuel de la population 1999-2012</i>	-0,76%	0,76%	0,94%	1,29%
<i>Taux de croissance naturel 1999-2012</i>	n.d	1,19%	1,26%	1,27%
<i>Taux de croissance migratoire 1999-2012</i>	n.d	-0,43%	-0,32%	0,02%
Indice de jeunesse 1999	3,16	3,28	3,58	3,61
Indice de jeunesse 2012	2,27	2,10	2,31	2,48
% des 75 ans et plus en 2012	4,30%	4,07%	3,73%	3,70%
<i>Taux d'évolution annuel des 75 ans et plus 1999-2012</i>	2,18%	3,49%	3,55%	3,56%
Ménages en 2012	5 510	59 220	77 572	302 437
<i>Taux d'évolution annuel des ménages 1999-2012</i>	0,61%	2,30%	2,45%	2,66%
Taille moyenne des ménages 2012	2,56	2,41	2,53	2,73
Desserrement des ménages 1999-2012	-1,42%	-1,52%	-1,49%	-1,35%
% de familles monoparentales en 2012	43,7%	32,6%	31,4%	29,5%
<i>Taux d'évolution annuel des familles monoparentales 1999-2012</i>	1,26%	3,20%	3,68%	4,34%

ÉVOLUTIONS SOCIALES

Sources : fichier DGI 2011 traitement INSEE, CAF 2013

	Chaudron Primat	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Revenu mensuel moyen par Unité de Consommation (UC) en 2011	n.d	1 562 €	1 511 €	1 271 €
% ménages de 3 pers. dont revenus < plafonds LLTS en 2011	n.d	40,5%	42,1%	n.d
Nombre d'allocataires du RSA en 2013	2 435	16 605	22 532	109 111

Avec 14 600 habitants, le Chaudron-Primat se caractérise par une stabilisation de sa population, qui s'accompagne du confortement de sa structure familiale (familles nombreuses et monoparentales).

En effet, le quartier se caractérise par une population relativement jeune, une taille moyenne des ménages élevée et une part très importante de familles monoparentales (environ 44%, soit 10 points de plus que la moyenne communale).

Toutefois, malgré la stabilisation de la population observée entre 2010 et 2012, le Chaudron-Primat connaît l'évolution annuelle de population la plus négative de Saint-Denis, entre 1999 et 2012.

Le nombre de bénéficiaires des revenus sociaux est important, puisqu'il représente 17% de la population quartier.

HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

Sources : INSEE RP 2012, RPLS 2013, Sítadel 2012-2014

	Chaudron Primat	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Logements 2012	5 927	67 258	87 373	335 463
<i>% de maisons en 2012</i>	33,5%	37,0%	46,1%	69,3%
<i>% d'appartements en 2012</i>	66,5%	63,0%	53,9%	30,7%
<i>% de propriétaires occupants en 2012</i>	9,8%	29,6%	36,1%	51,9%
Nombre de logements sociaux source RPLS 2013	4 040	19 593	22 459	59 203
<i>% de logements sociaux en 2013</i>	73,3%	33,1%	29,0%	19,6%
<i>% des logements vacants en 2012</i>	6,7%	11,0%	10,3%	7,9%
<i>Taux d'évolution des logements vacants 1999-2012</i>	17%	55%	65%	37%
Logements autorisés (géolocalisés) sur 2013-2014	52	1 559	1 976	9 679
<i>% logements individuels autorisés 2013-2014</i>	7%	16%	25%	47%
<i>% logements collectifs autorisés 2013-2014</i>	93%	84%	75%	52%
<i>% logements en résidence autorisés 2013-2014</i>	0%	0%	0%	0%
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2013-2014	1,8	5,4	5,0	5,8

TENSION DU MARCHÉ

Sources : PERVAL 2012, OLR 2013

	Chaudron Primat	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Prix de l'immobilier - Niveau de loyers				
<i>Moyenne des prix des maisons en 2012</i>	93 000 €	212 000 €	213 000 €	206 000 €
<i>Moyenne des prix au m² des appartements en 2012</i>	2 170 €	2 780 €	2 890 €	2 930 €
<i>Moyenne des prix au m² des terrains à bâtir en 2012</i>	n.d	300 €	230 €	170 €
<i>Moyenne des loyers privés au m² en 2013</i>	10,4 €	10,4 €	10,3 € *	10,3 €

* L'observatoire des loyers privés de 2013 s'est basé sur les références des agences immobilières (ne comprend pas le marché de particulier à particulier) et réalisé uniquement sur Saint-Denis et Sainte-Marie. La moyenne CINOR ne comprend donc pas Sainte-Suzanne.

La population est logée principalement dans le parc locatif social, très majoritaire dans ce quartier (73%). 1/3 du parc de logements est composés de maisons et seul 10% du parc est occupé par des propriétaires.

L'indice de construction annuel, constaté entre 2013 et 2014, a chuté à 1,8 logement autorisé par an, contre 6,8 sur la période 2011-2012.

Le niveau des prix des transactions immobilières est largement inférieur aux moyennes de Saint-Denis. Les loyers privés sont dans la moyenne communale.

ACTIVITÉ - EMPLOI

Sources : Pôle Emploi 2012, CLAP 2013

	Chaudron Primat	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Stock d'établissements au 31/12/2013	1 602	10 968	13 665	50 181
Créations d'établissements en 2013	191	1 786	2 243	9 095
Nombre d'emplois sur le territoire en 2012	n.d	61 819	76 838	244 535
% d'évolution de l'emploi 1999-2012	n.d	24%	32%	41%
Indice de concentration de l'emploi en 2012	n.d	1,28	1,17	1,00
Demandeurs d'emploi en fin de mois A, B et C en 2012	2 815	22 067	30 316	147 195

ÉQUIPEMENTS

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

	Chaudron Primat	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Nombre d'équipements total en 2014	52	572	916	4 057
<i>dont tous les équipements scolaires</i>	12	95	141	661
<i>dont tous les équipements de santé</i>	1	30	60	207
<i>dont tous les équipements sportifs</i>	17	134	203	957
Nombre d'équipements 2014 pour 1 000 habitants	3,6	3,9	4,6	4,9

En 2013, le Chaudron compte 100 établissements de plus que l'année précédente, alors que ce quartier a accueilli près du double de créations d'établissements. Déjà important, l'effectif des demandeurs d'emplois augmente fortement en un an (+ 300 demandeurs). La typologie et l'offre en équipements n'a pas évolué depuis 2014.

CAHIER

DÉTAILLÉ

Chaudron Primat

HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

Sources : INSEE RP 2012, Sítadel 2012-2014, RPLS 2013, OLR 2013 (références des agences immobilières)

Parc de logements 2012

Chaudron Primat

Type de construction et statut d'occupation

% de maisons en 2012	33,5%
% d'appartements en 2012	66,5%
% de propriétaires occupants en 2012	9,8%

Logements vacants et logements de fortune

Nombre de logements vacants en 2012	398
% des logements vacants en 2012	6,7%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2012	17%
Nombre de logements de fortune en 2012	13
% des logements de fortune en 2012	0,2%

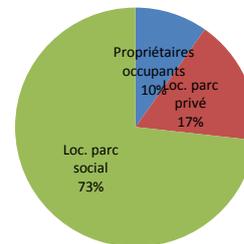
Dynamiques de construction

Logements autorisés 2014		6
dont logements individuels autorisés 2014		1
dont logements collectifs autorisés 2014		5
dont logements en résidence autorisés 2014		0
Logements autorisés 2013-2014		52
dont logements individuels autorisés 2013-2014		3
dont logements collectifs autorisés 2013-2014		48
dont logements en résidence autorisés 2013-2014		0
Moyenne annuelle Logements autorisés sur 2013-2014		26
dont logements individuels		2
dont logements collectifs		24
dont logements en résidence		0
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2013-2014		1,8
Indice de construction pour 1 000 habitants en 2014		0,4

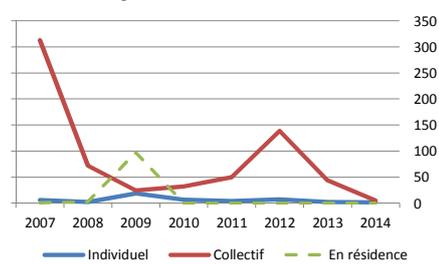
Le parc locatif privé - niveau de loyers

Nombre de logements locatifs privés en 2012	935
Part des logements locatifs privé au sein du parc privé en 2013	63%
Niveau de loyers	
Moyenne des loyers au m ² des maisons en 2013	9,6 €
Moyenne des loyers au m ² des appartements en 2013	10,4 €
Moyenne des loyers privés au m ² en 2013	10,4 €

Statut d'occupation



Logements autorisés 2007-2014



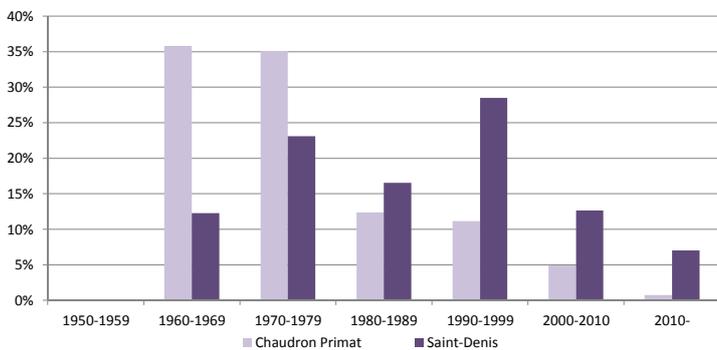
90% des habitants de ce quartier sont locataires du logement qu'ils occupent. Ce taux, le plus important de la commune, masque la faiblesse du parc locatif privé, qui ne représente que 17% du parc (contre en moyenne 30% pour la commune). En effet, le quartier se démarque, avec 73% de logements sociaux, la part la plus importante de la commune.

Ce secteur se caractérise par une construction très faible en 2014, avec seulement 6 logements autorisés cette année, soit un indice de construction très bas, proche de zéro.

Nombre de logements sociaux	4 040
% de logements locatifs sociaux	73,3%
Nombre de logements sociaux pour 1 000 habitants	277

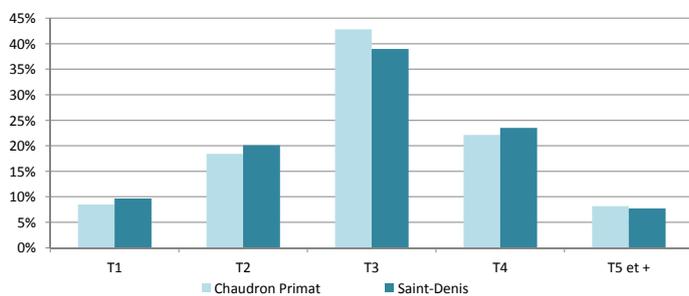
Caractéristiques du parc

Ancienneté du Parc



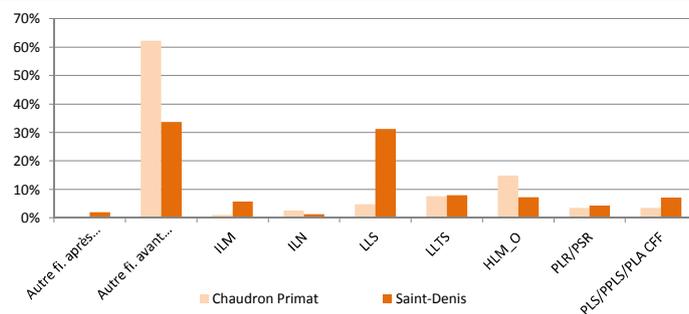
Poids du parc de plus de 30 ans	71%
Poids du parc récent (après 2000)	6%

Composition du parc par typologie de logement



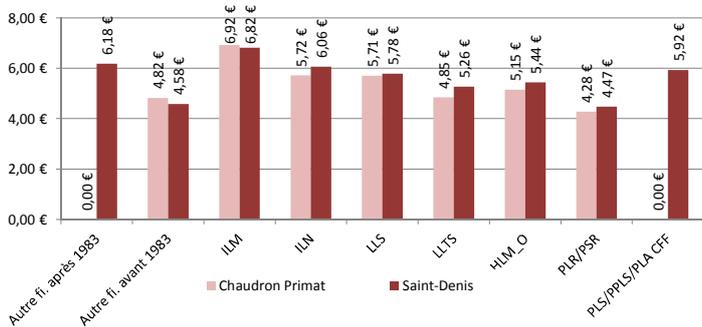
Taille moyenne du parc	3,04
Poids des grandes surfaces (T5 et +)	8%

Composition du parc par type de financement



Poids du parc LLS/LLTS	12%
Poids du parc intermédiaire (ILN et PLS/PPLS/PLA CFF)	6%

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



Loyer moyen au m² du parc LLS	5,71 €
Loyer moyen au m² du parc LLTS	4,85 €
Loyer moyen au m² du parc intermédiaire	5,72 €

Avec peu de nouveaux logements sociaux, le parc locatif social est ancien. Le parc est caractérisé par une surreprésentation de logements de taille moyenne, avec 43% de T3, d'où une taille moyenne de 3,04 des logements sociaux. Cette taille et la faible part des logements de grandes superficies peuvent être perçus comme un frein à la natalité dans ce quartier composé en très grande partie de logements sociaux.

AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

Tissu urbain

Sources : INSEE RP 2012, IGN BD TOPO, Tache urbaine intermédiaire 2014

Zones urbanisées et niveau de densité

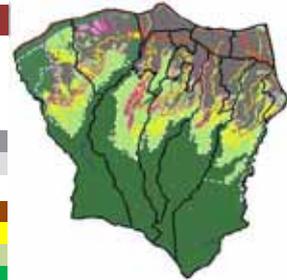
	Chaudron Primat	Saint-Denis
Superficie en ha	393	14 180
Tache urbaine 2014 en ha	258	3 212
% de la tache urbaine 2014	66%	23%
Densité de population/ha sur la tache urbaine 2014	56,5	45,2
Densité de logements/ha sur la tache urbaine 2014	23,0	20,9

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
332 ha	Espaces urbains à densifier
1 ha	Espaces d'urbanisation prioritaire
0 ha	Territoires ruraux habités
59 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)

	Chaudron Primat	en % de Saint-Denis
Nombre d'équipements 2014 (focus sur une sélection de sous-types)		
Équipements scolaires		
Ecoles maternelles/primaires	0	0%
Groupes scolaires	6	23%
Collèges	3	20%
Lycées	0	0%
Centre de formation	1	33%
Équipements de santé		
Hôpital/Clinique	0	0%
Structure d'accueil de la petite enfance	0	0%
Maison de retraite	0	0%
Équipements culturels et sportifs		
Complexe sportif	4	18%
Stade/Plateaux sportifs	3	11%
Piscine	1	13%
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 densité du quartier est supérieure à la moyenne communale, mais l'écart reste faible.

Quasiment tout le quartier est en zone U du PLU, correspondant aux espaces urbains à densifier du SAR.

Le quartier dispose de 6 groupes scolaires, de 3 collèges et il n'a pas de lycée. Au niveau sportif, on trouve 4 complexes, 3 stades/plateaux et une piscine.

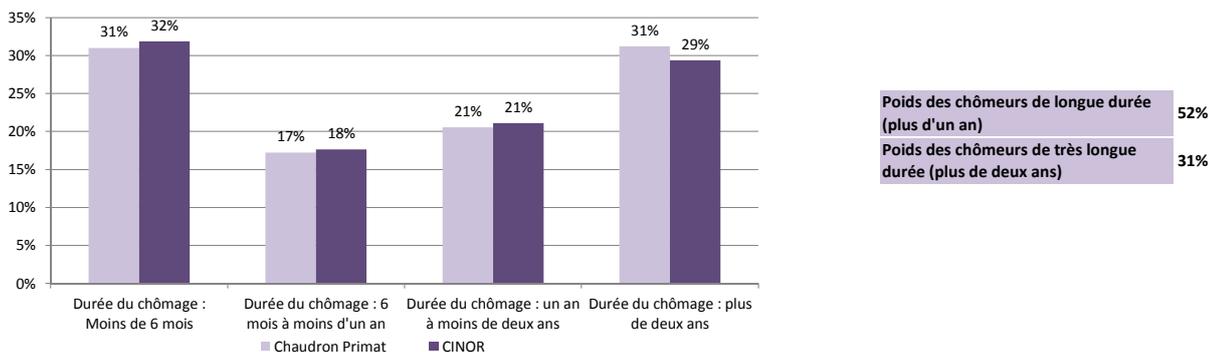
Marché du travail

Source : Pôle emploi 2012 traitement INSEE

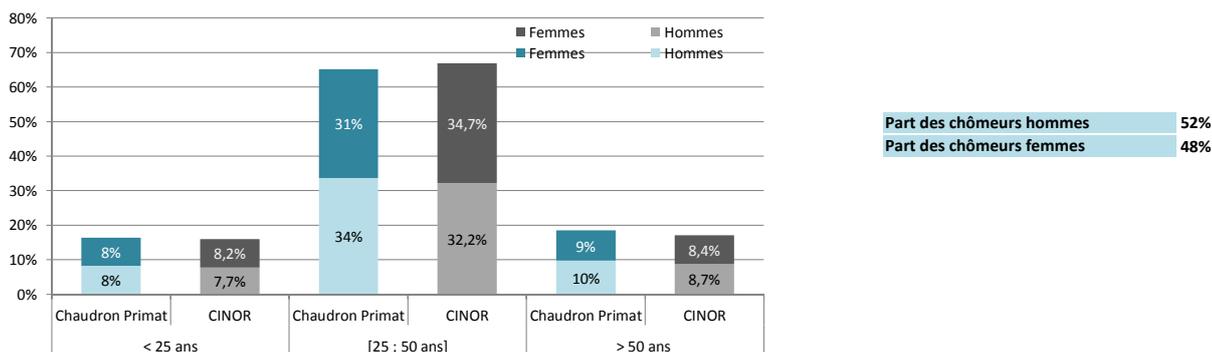
	Chaudron Primat	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Demands d'emploi toutes catégories	3 036	23 852	32 837	159 283
<i>Poids du quartier</i>	-	12,7%	9,2%	1,9%
Demands d'emploi en fin de mois A, B et C	2 815	22 067	30 316	147 195
<i>Poids du quartier</i>	-	12,8%	9,3%	1,9%

Caractéristiques des demands d'emploi

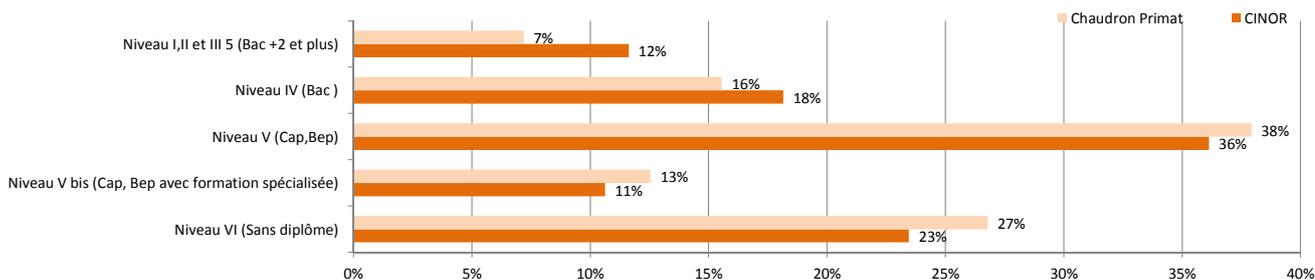
Ancienneté d'inscription à Pôle emploi



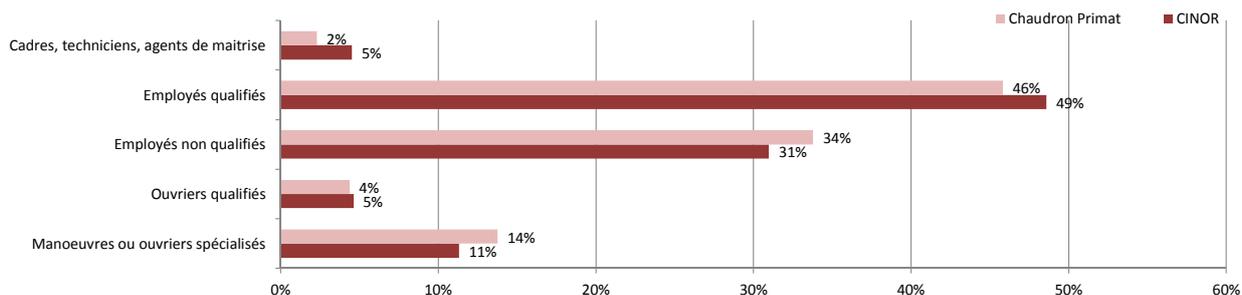
Demands d'emploi catégories A, B et C selon le sexe et l'âge



Demands d'emploi selon le niveau de diplôme



Demands d'emploi selon le niveau de qualification



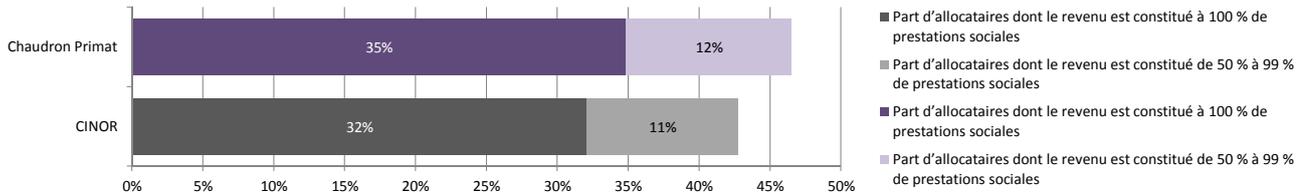
Minima sociaux

Sources : CAF 2013

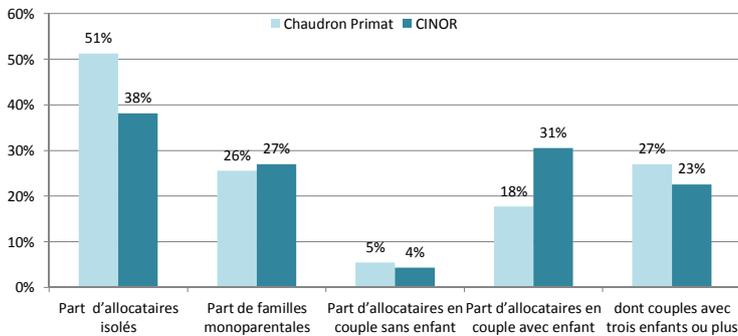
	Chaudron Primat	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Nombre d'allocataires	5 715	43 641	57 507	235 473
<i>Poids du quartier</i>	-	13,1%	9,9%	2,4%
Nombre de personnes couvertes	11 917	102 267	140 557	603 294
<i>Poids du quartier</i>	-	11,7%	8,5%	2,0%

Caractéristiques des bénéficiaires des prestations légales

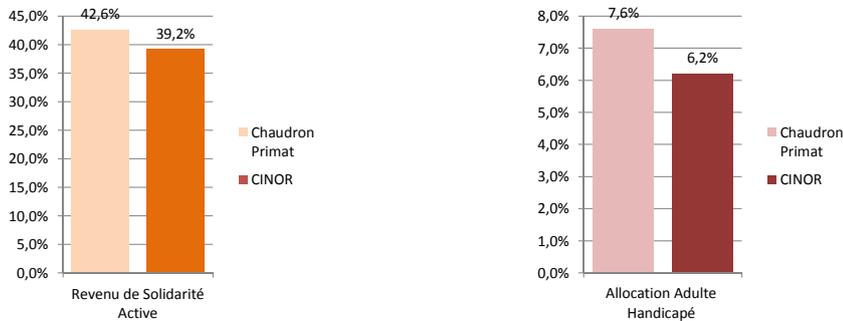
Répartition des allocataires dont le revenu est constitué à plus de 50% de prestations sociales



Répartition des allocataires selon la situation familiale



Part des allocataires percevant le RSA et l'AAH

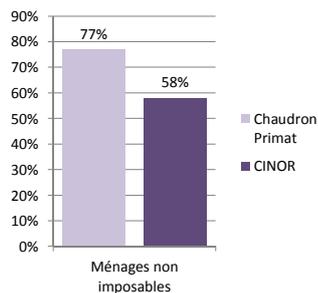


Revenu

Sources : fichier DGI 2009 et 2011 traitement INSEE

	Chaudron Primat	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Revenu moyen par unité de consommation	784 €	1 562 €	1 511 €	1 271 €
	(2009)		(2011)	

Part des ménages non imposables



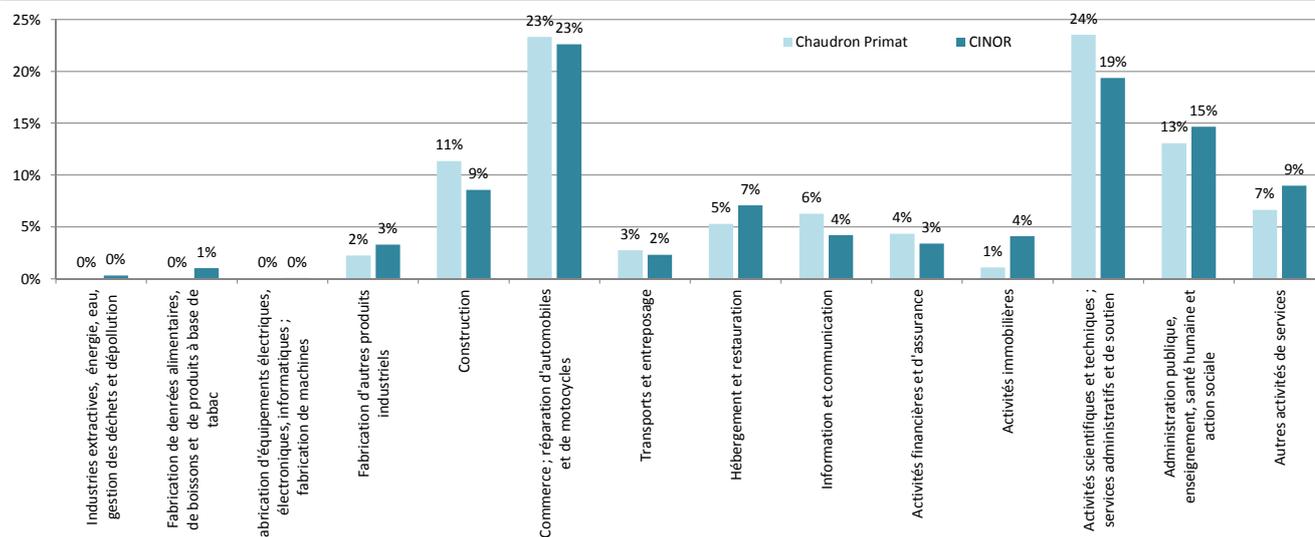
TISSU PRODUCTIF

Créations d'établissements

Source : Répertoire des entreprises et établissements (SIRENE) 2013

	Chaudron Primat	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Nombre d'établissements créés en 2013	191	1 786	2 243	9 095
Poids du quartier	-	11%	9%	2%

Répartition des établissements créés par secteurs d'activités

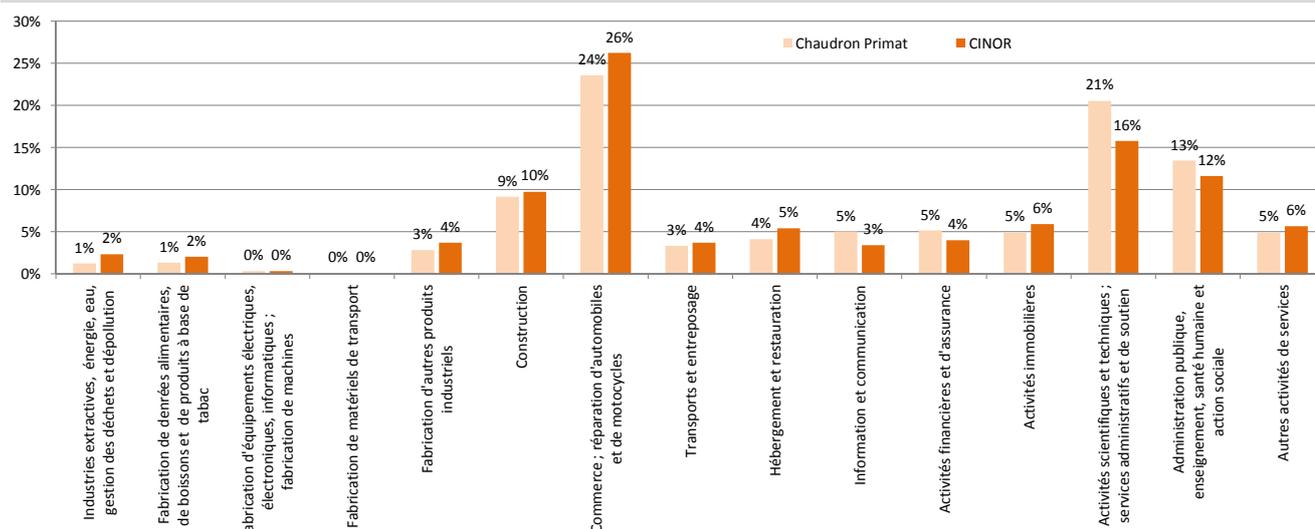


Stock d'établissements

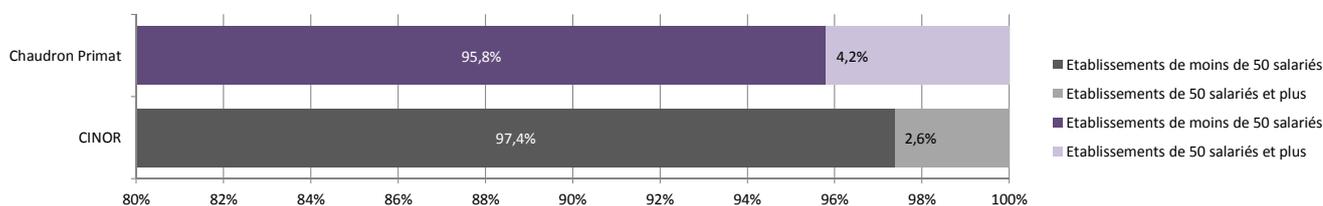
Source : Répertoire des entreprises et établissements (SIRENE) 2013

	Chaudron Primat	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Nombre d'établissements en 2013	1 602	10 968	13 665	50 181
Poids du quartier	-	15%	12%	3%

Répartition des établissements par secteurs d'activités



Répartition des établissements par effectif salarié

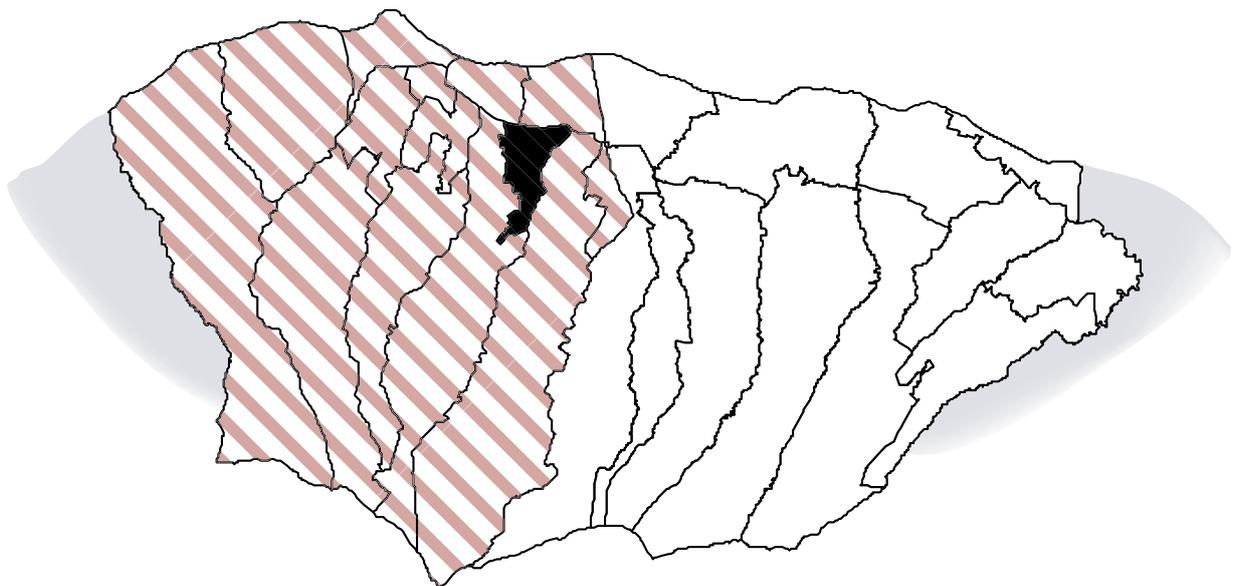


QUARTIER

LE MOUFIA

Le Moufia est un quartier assez dense qui compte 10 % de la population Dionysienne mais sa croissance est assez lente. Etant donné qu'il accueille l'Université de La Réunion, ce quartier attire notamment une population composée d'étudiants ce qui explique le fort indice de jeunesse, la petite taille des ménages et les revenus très bas. Le parc est composé à 72,6 % de logements collectifs et le taux de logements sociaux y est élevé avec 21,4 %.

Le taux d'établissements est dans la moyenne mais le nombre de créations est très important, les équipements eux ne sont que peu présents.

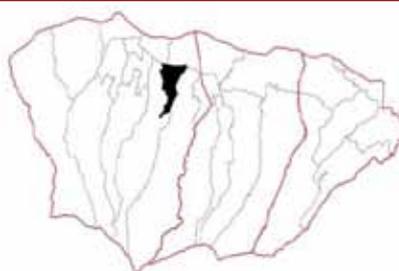


Moufia

CONTEXTE ET PROBLÉMATIQUES DU PLH

Le quartier du Moufia a accueilli de nombreux logements, pour une grande partie sociaux ou spécifiques (logements étudiants). Les opérations de défiscalisation ont entraîné la création d'un parc locatif privé important (parc d'accueil des nouveaux arrivants). Le quartier a donc connu beaucoup de mouvements ces dernières années.

Pour l'avenir, il n'est pas nécessaire d'envisager la création de nouveaux logements sociaux. Les espaces encore libres et constructibles devront permettre de diversifier les types de logements. L'accession moyenne gamme devrait y trouver sa place.



GÉNÉRALITES

Sources : INSEE RP 2012, IGN BD TOPO, Tache urbaine intermédiaire 2014

	Moufia	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Superficie en km ²	3	142	288	2 503
Poids de la tache urbaine 2014	68%	23%	19%	12%
Densité de population/km ² sur la tache urbaine 2014	6 731	4 522	3 718	2 812

POPULATION

Source : INSEE RP 2012

	Moufia	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Population 2012	14 674	145 238	199 222	833 944
<i>Taux d'évolution annuel de la population 1999-2012</i>	0,33%	0,76%	0,94%	1,29%
<i>Taux de croissance naturel 1999-2012</i>	n.d	1,19%	1,26%	1,27%
<i>Taux de croissance migratoire 1999-2012</i>	n.d	-0,43%	-0,32%	0,02%
Indice de jeunesse 1999	5,88	3,28	3,58	3,61
Indice de jeunesse 2012	2,88	2,10	2,31	2,48
% des 75 ans et plus en 2012	2,20%	4,07%	3,73%	3,70%
<i>Taux d'évolution annuel des 75 ans et plus 1999-2012</i>	4,13%	3,49%	3,55%	3,56%
Ménages en 2012	6 491	59 220	77 572	302 437
<i>Taux d'évolution annuel des ménages 1999-2012</i>	2,29%	2,30%	2,45%	2,66%
Taille moyenne des ménages 2012	2,20	2,41	2,53	2,73
<i>Desserrement des ménages 1999-2012</i>	-1,91%	-1,52%	-1,49%	-1,35%
% de familles monoparentales en 2012	35,8%	32,6%	31,4%	29,5%
<i>Taux d'évolution annuel des familles monoparentales 1999-2012</i>	4,15%	3,20%	3,68%	4,34%

ÉVOLUTIONS SOCIALES

Sources : fichier DGI 2011 traitement INSEE, CAF 2013

	Moufia	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Revenu mensuel moyen par Unité de Consommation (UC) en 2011	n.d	1 562 €	1 511 €	1 271 €
% ménages de 3 pers. dont revenus < plafonds LLTS en 2011	n.d	40,5%	42,1%	n.d
Nombre d'allocataires du RSA en 2013	1 733	16 605	22 532	109 111

Comptant près de 14 700 habitants, le Moufia connaît une faible croissance de population entre 1999 et 2012.

Compte tenu du fait que ce territoire accueille un grand nombre d'étudiants, la population est jeune, en effet, l'indice de jeunesse est élevé en 2012, malgré une différence importante avec 1999, et la part des plus de 75 ans est de 2,2%.

Cette situation impacte également la taille des ménages qui est basse : 2,2 personnes en moyenne.

Le poids des familles monoparentales est plus important en 2012 (+3 points entre 2010 et 2012).

La part des allocataires du RSA est de 12%.

HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

Sources : INSEE RP 2012, RPLS 2013, Sitadel 2012-2014

	Moufia	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Logements 2012	7 870	67 258	87 373	335 463
% de maisons en 2012	27,4%	37,0%	46,1%	69,3%
% d'appartements en 2012	72,6%	63,0%	53,9%	30,7%
% de propriétaires occupants en 2012	19,5%	29,6%	36,1%	51,9%
Nombre de logements sociaux source RPLS 2013	1 390	19 593	22 459	59 203
% de logements sociaux en 2013	21,4%	33,1%	29,0%	19,6%
% des logements vacants en 2012	15,6%	11,0%	10,3%	7,9%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2012	106%	55%	65%	37%
Logements autorisés (géolocalisés) sur 2013-2014	62	1 559	1 976	9 679
% logements individuels autorisés 2013-2014	20%	16%	25%	47%
% logements collectifs autorisés 2013-2014	80%	84%	75%	52%
% logements en résidence autorisés 2013-2014	0%	0%	0%	0%
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2013-2014	2,1	5,4	5,0	5,8

TENSION DU MARCHÉ

Sources : PERVAL 2012, OLR 2013

	Moufia	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Prix de l'immobilier - Niveau de loyers				
Moyenne des prix des maisons en 2012	116 000 €	212 000 €	213 000 €	206 000 €
Moyenne des prix au m ² des appartements en 2012	2 080 €	2 780 €	2 890 €	2 930 €
Moyenne des prix au m ² des terrains à bâtir en 2012	240 €	300 €	230 €	170 €
Moyenne des loyers privés au m ² en 2013	10,7 €	10,4 €	10,3 € *	10,3 €

* L'observatoire des loyers privés de 2013 s'est basé sur les références des agences immobilières (ne comprend pas le marché de particulier à particulier) et réalisé uniquement sur Saint-Denis et Sainte-Marie. La moyenne CINOR ne comprend donc pas Sainte-Suzanne.

Le parc de logements du Moufia est en hausse de 7% par rapport à 2010. Celui-ci est principalement composé de logements locatifs privés (60%). L'indice de construction annuel, entre 2013 et 2014, est près de deux fois moins important que sur la période 2010-2012 et 80% des logements autorisés sont des logements collectifs. En ce qui concerne les marchés immobiliers, on est sur des prix de vente largement inférieurs aux moyennes dionysiennes, autour de 2 000€/m². Les loyers privés quant à eux sont à 10,7€/m², plus hauts que sur Saint-Denis. Ce phénomène est en lien avec la forte présence de programmes de défiscalisation.

ACTIVITÉ - EMPLOI

Sources : Pôle Emploi 2012, CLAP 2013

	Moufia	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Stock d'établissements au 31/12/2013	925	10 968	13 665	50 181
Créations d'établissements en 2013	154	1 786	2 243	9 095
Nombre d'emplois sur le territoire en 2012	n.d	61 819	76 838	244 535
% d'évolution de l'emploi 1999-2012	n.d	24%	32%	41%
Indice de concentration de l'emploi en 2012	n.d	1,28	1,17	1,00
Demandeurs d'emploi en fin de mois A, B et C en 2012	2 283	22 067	30 316	147 195

ÉQUIPEMENTS

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

	Moufia	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Nombre d'équipements total en 2014	31	572	916	4 057
dont tous les équipements scolaires	7	95	141	661
dont tous les équipements de santé	1	30	60	207
dont tous les équipements sportifs	6	134	203	957
Nombre d'équipements 2014 pour 1 000 habitants	2,1	3,9	4,6	4,9

Le stock d'établissements est en hausse entre 2012 et 2013 et 150 nouveaux établissements ont été créés. Représentant 10% des demandeurs d'emplois de Saint-Denis, le Moufia connaît une hausse importante de cette population (+19%). Il n'y a pas de modification de la structure des équipements.

CAHIER

DÉTAILLÉ

HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

Sources : INSEE RP 2012, Sitadel 2012-2014, RPLS 2013, OLR 2013 (références des agences immobilières)

Parc de logements 2012

Moufia

Type de construction et statut d'occupation

% de maisons en 2012	27,4%
% d'appartements en 2012	72,6%
% de propriétaires occupants en 2012	19,5%

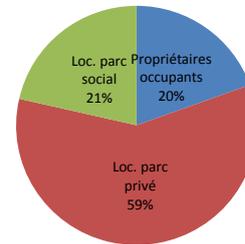
Logements vacants et logements de fortune

Nombre de logements vacants en 2012	1 225
% des logements vacants en 2012	15,6%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2012	106%
Nombre de logements de fortune en 2012	10
% des logements de fortune en 2012	0,2%

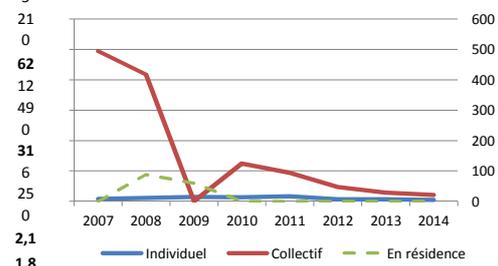
Dynamiques de construction

Logements autorisés 2014		26
dont logements individuels autorisés 2014		5
dont logements collectifs autorisés 2014		21
dont logements en résidence autorisés 2014		0
Logements autorisés 2013-2014		62
dont logements individuels autorisés 2013-2014		12
dont logements collectifs autorisés 2013-2014		49
dont logements en résidence autorisés 2013-2014		0
Moyenne annuelle Logements autorisés sur 2013-2014		31
dont logements individuels		6
dont logements collectifs		25
dont logements en résidence		0
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2013-2014		2,1
Indice de construction pour 1 000 habitants en 2014		1,8

Statut d'occupation



Logements autorisés 2007-2014



Le parc locatif privé - niveau de loyers

Nombre de logements locatifs privés en 2012	3 836
Part des logements locatifs privé au sein du parc privé en 2013	75%
Niveau de loyers	
Moyenne des loyers au m ² des maisons en 2013	9,3 €
Moyenne des loyers au m ² des appartements en 2013	10,9 €
Moyenne des loyers privés au m ² en 2013	10,7 €

Le parc locatif privé est dominant, avec plus de 3 800 résidences principales, soit 59% du parc en 2012. Entre 2010 et 2012, le parc de logements est resté stable en proportion.

16% des résidences principales du quartier sont vacants. Ainsi, le Moufia recense le plus grand nombre de logements vacants, soit plus de 1 200 logements.

Le nombre de logements autorisés a été divisé par deux sur la période 2012 – 2014.

La moyenne des loyers privés des appartements s'établit à 10,9€/m², en raison de nombreux petits logements loués aux étudiants.

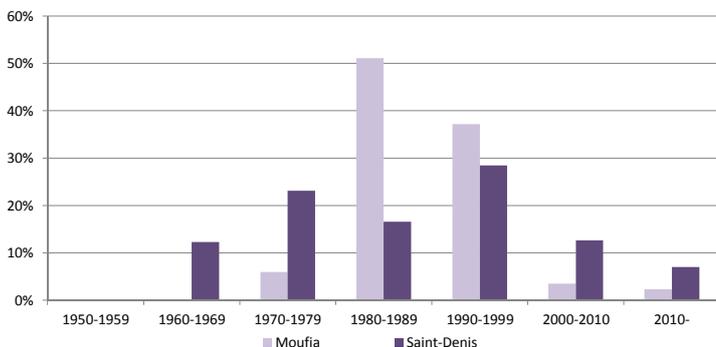
Parc locatif social au 1er janvier 2013

Moufia

Nombre de logements sociaux	1 390
% de logements locatifs sociaux	21,4%
Nombre de logements sociaux pour 1 000 habitants	95

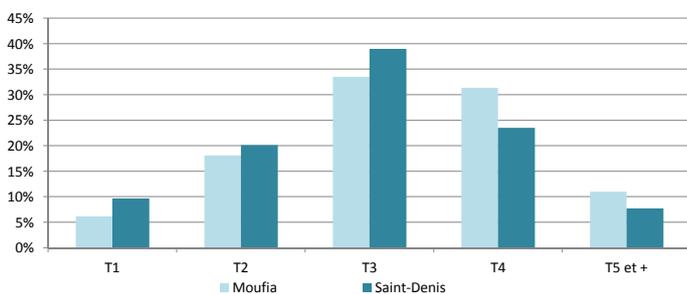
Caractéristiques du parc

Ancienneté du Parc



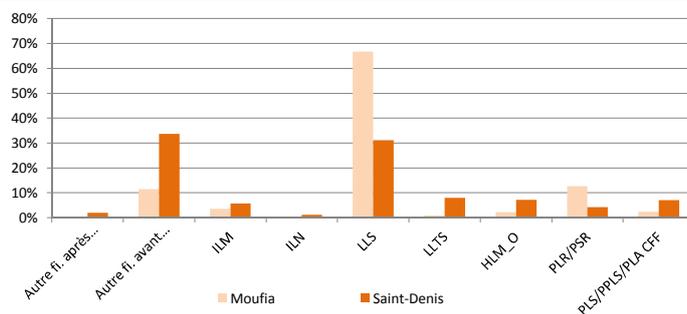
Poids du parc de plus de 30 ans	6%
Poids du parc récent (après 2000)	6%

Composition du parc par typologie de logement



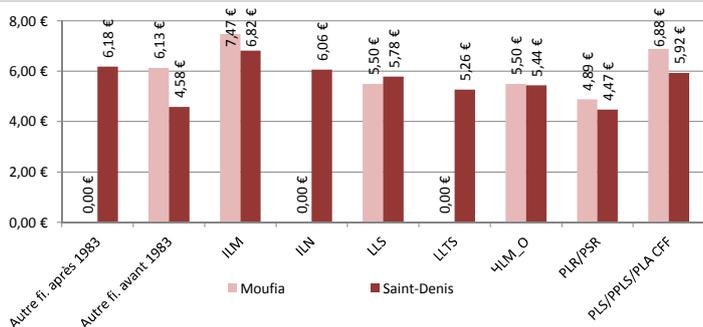
Taille moyenne du parc	3,27
Poids des grandes surfaces (T5 et +)	8%

Composition du parc par type de financement



Poids du parc LLS/LLTS	68%
Poids du parc intermédiaire (ILN et PLS/PPLS/PLA CFF)	2%

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



Loyer moyen au m ² du parc LLS	5,50 €
Loyer moyen au m ² du parc LLTS	n.d
Loyer moyen au m ² du parc intermédiaire	6,88 €

Le parc locatif social, construit en grande partie sur la période 1980 – 1999, est en moyenne composé de logements de taille moyenne (65% du parc sont des T3 et T4). Ainsi, la taille moyenne est supérieure à la moyenne communale. Ces logements sont majoritairement des LLS (67%), dont le coût est moins élevé que celui du parc intermédiaire, même s'il faut noter une sous-représentation de ce type de logements.

AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

Tissu urbain

Sources : INSEE RP 2012, IGN BD TOPO, Tache urbaine intermédiaire 2014

Zones urbanisées et niveau de densité

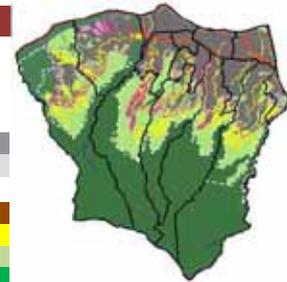
	Moufia	Saint-Denis
Superficie en ha	321	14 180
Tache urbaine 2014 en ha	218	3 212
% de la tache urbaine 2014	68%	23%
Densité de population/ha sur la tache urbaine 2014	67,3	45,2
Densité de logements/ha sur la tache urbaine 2014	36,1	20,9

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
225 ha	Espaces urbains à densifier
9 ha	Espaces d'urbanisation prioritaire
0 ha	Territoires ruraux habités
86 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)

	Moufia	en % de Saint-Denis
Nombre d'équipements 2014 (focus sur une sélection de sous-types)		
Équipements scolaires		
Ecoles maternelles/primaires	1	3%
Groupes scolaires	4	15%
Collèges	0	0%
Lycées	2	40%
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	2	9%
Stade/Plateaux sportifs	1	4%
Piscine	0	0%
Bibliothèque/Médiathèque	1	13%
Salle de spectacle/Théâtre	0	0%
Musée/Conservatoire	0	0%
Centre socio- culturel/Espace multimédia	0	0%
Maison de quartier/Local associatif	1	7%

Il reste 9 ha en zone AU dans le PLU, correspondant aux espaces d'urbanisation prioritaire du SAR.

La densité de population est deux fois plus forte que sur Saint-Denis. Le quartier n'est pas totalement urbanisé avec 86 ha de zones agricoles et naturelles, à préserver dans le cadre du SAR et du PLU.

Les équipements scolaires et ceux qui y sont liés (bibliothèques, sport, ...) sont largement prédominants en lien avec l'université.

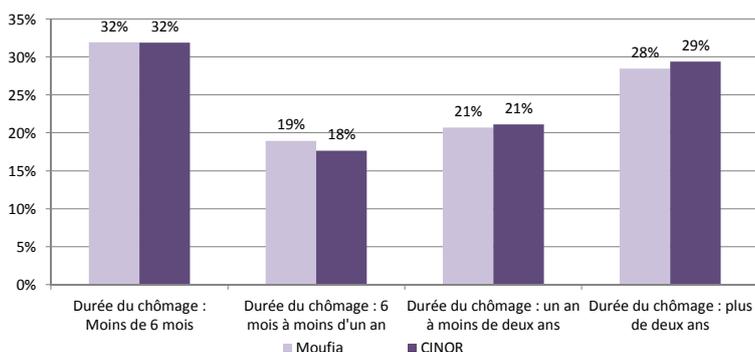
Marché du travail

Source : Pôle emploi 2012 traitement INSEE

	Moufia	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Demands d'emploi toutes catégories	2 481	23 852	32 837	159 283
Poids du quartier	-	10,4%	7,6%	1,6%
Demands d'emploi en fin de mois A, B et C	2 283	22 067	30 316	147 195
Poids du quartier	-	10,3%	7,5%	1,6%

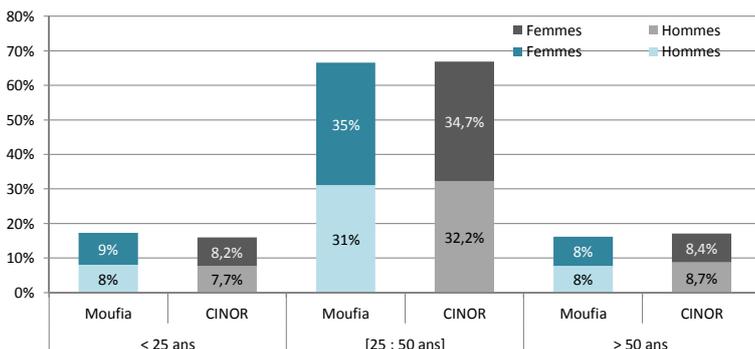
Caractéristiques des demandeurs d'emploi

Ancienneté d'inscription à Pôle emploi



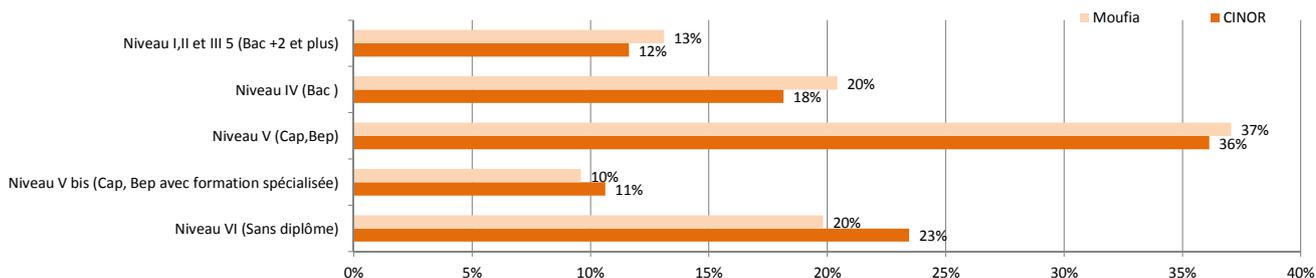
Poids des chômeurs de longue durée (plus d'un an) **49%**
 Poids des chômeurs de très longue durée (plus de deux ans) **28%**

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

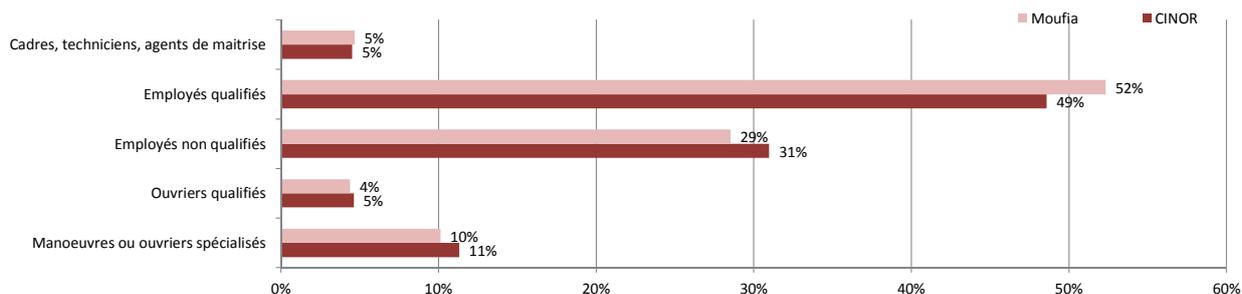


Part des chômeurs hommes **47%**
 Part des chômeurs femmes **53%**

Demands d'emploi selon le niveau de diplôme



Demands d'emploi selon le niveau de qualification



REVENUS SOCIAUX ET FISCAUX

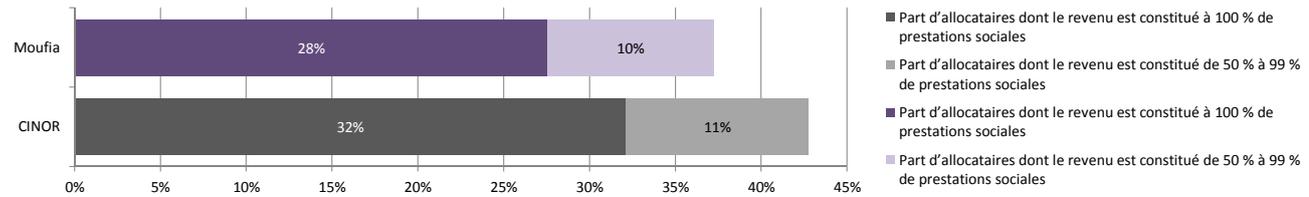
Minima sociaux

Sources : CAF 2013

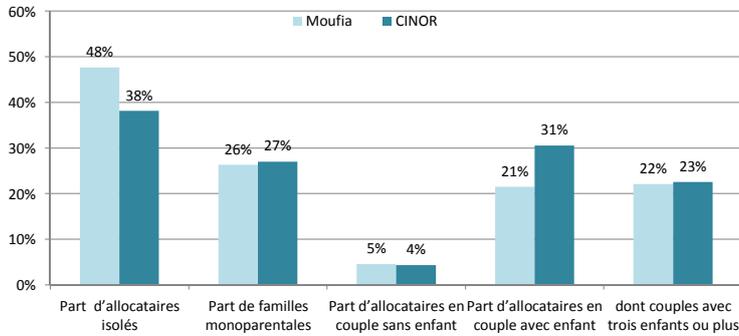
	Moufia	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Nombre d'allocataires	4 892	43 641	57 507	235 473
<i>Poids du quartier</i>	-	11,2%	8,5%	2,1%
Nombre de personnes couvertes	10 620	102 267	140 557	603 294
<i>Poids du quartier</i>	-	10,4%	7,6%	1,8%

Caractéristiques des bénéficiaires des prestations légales

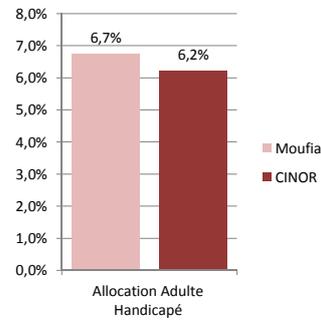
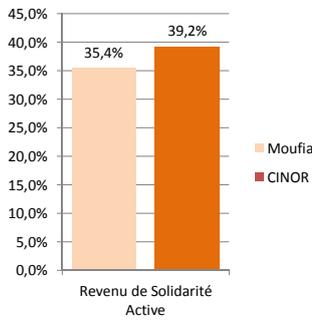
Répartition des allocataires dont le revenu est constitué à plus de 50% de prestations sociales



Répartition des allocataires selon la situation familiale



Part des allocataires percevant le RSA et l'AAH

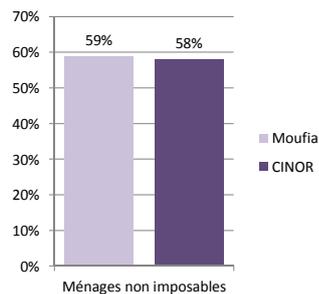


Revenu

Sources : fichier DGI 2009 et 2011 traitement INSEE

	Moufia	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Revenu moyen par unité de consommation	1 150 € (2009)	1 562 €	1 511 € (2011)	1 271 €

Part des ménages non imposables

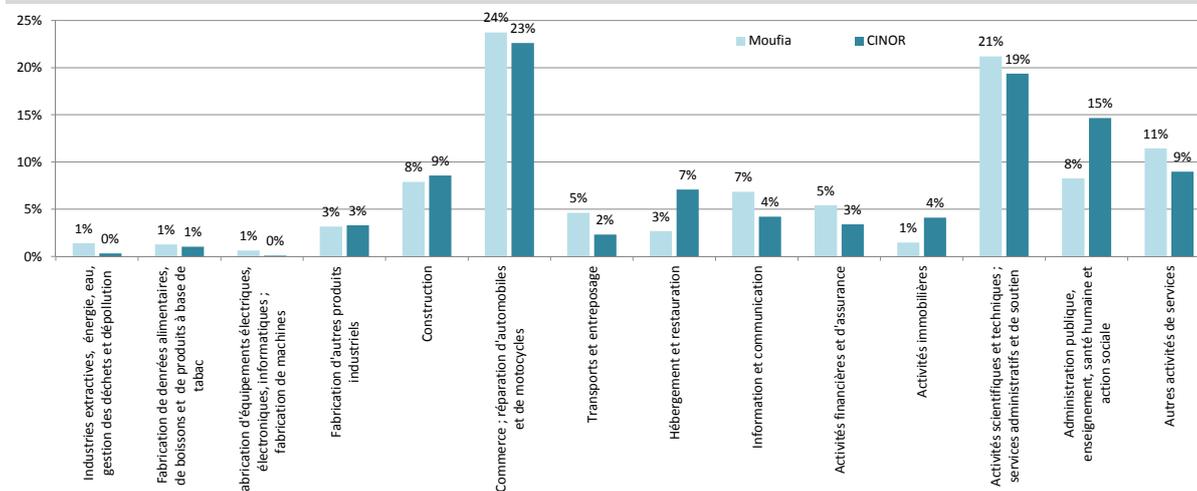


Créations d'établissements

Source : Répertoire des entreprises et établissements (SIRENE) 2013

	Moufia	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Nombre d'établissements créés en 2013	154	1 786	2 243	9 095
<i>Poids du quartier</i>	-	9%	7%	2%

Répartition des établissements créés par secteurs d'activités

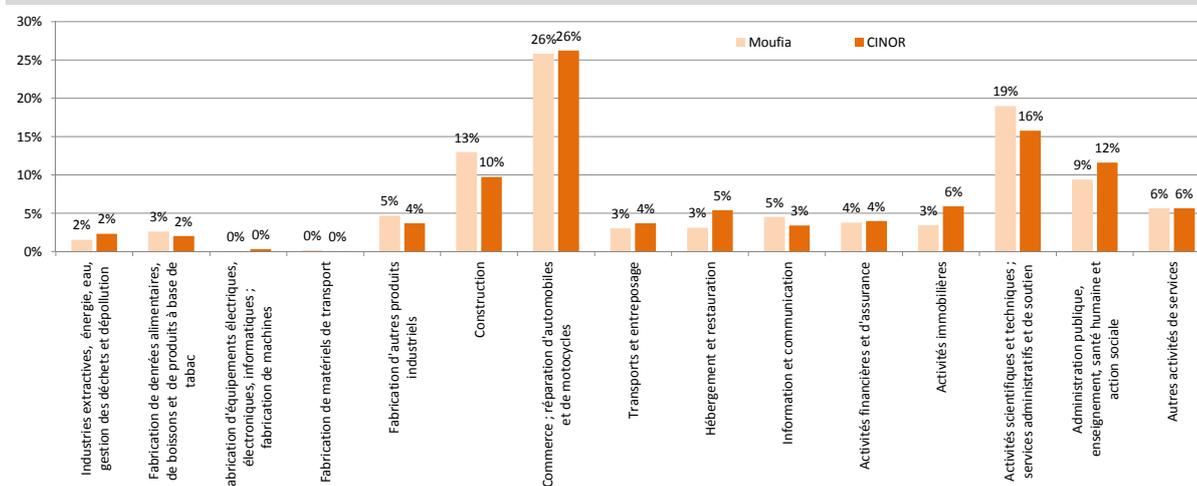


Stock d'établissements

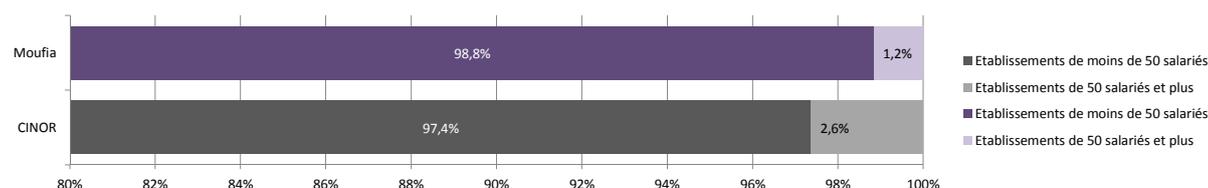
Source : Répertoire des entreprises et établissements (SIRENE) 2013

	Moufia	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Nombre d'établissements en 2013	925	10 968	13 665	50 181
<i>Poids du quartier</i>	-	8%	7%	2%

Répartition des établissements par secteurs d'activités



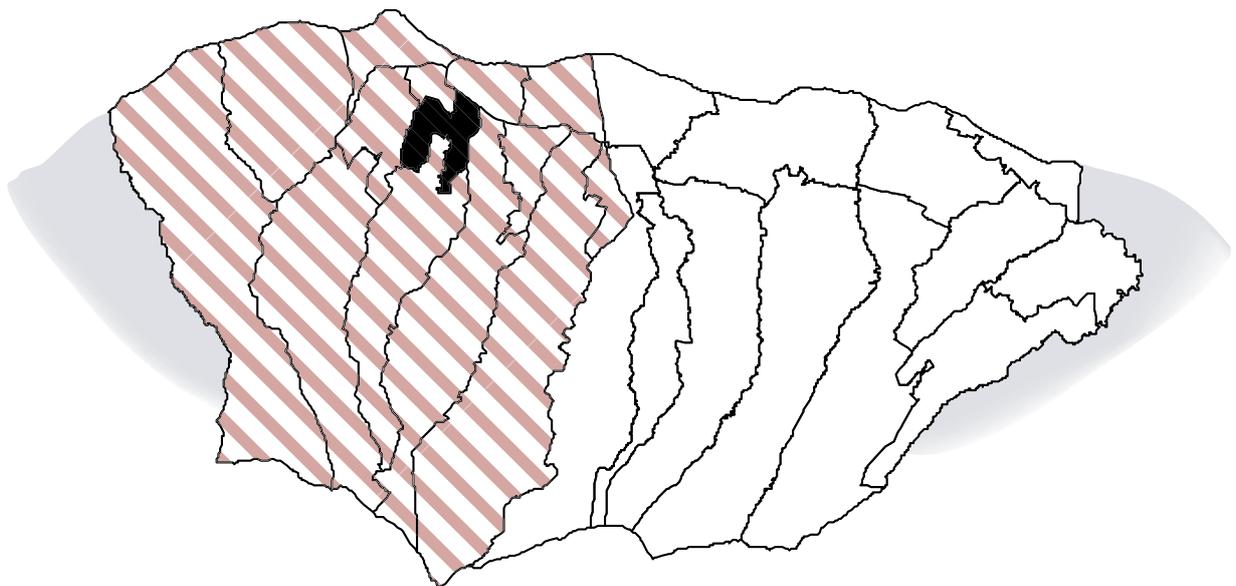
Répartition des établissements par effectif salarié



QUARTIER MONTGAILLARD / COLLINE DES CAMÉLIAS

Ce quartier de 3 km² a connu une légère hausse de sa population entre 1999 et 2010, mais en a perdu entre 2010 et 2012. La taille moyenne des ménages, la part des plus de 75 ans et celle des familles monoparentales sont dans la moyenne communale. Les revenus des ménages sont plutôt hauts et supérieurs de 9 % par rapport à la moyenne des Dionysiens.

Peu de propriétaires occupants sont présents dans ce quartier, 29 %, qui regroupe plus de 74 % d'appartements et 34 % de logements sociaux. Les prix de l'immobilier sont supérieurs à la moyenne dans cette zone où les établissements et les équipements sont peu développés.

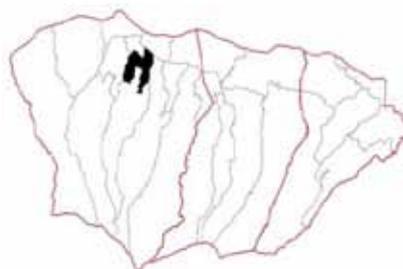


Montgaillard Camélias

CONTEXTE ET PROBLÉMATIQUES DU PLH

Dans la partie basse, il convient de poursuivre la réhabilitation du parc existant, en construisant une stratégie de peuplement sur le parc social ancien et une reconquête du quartier pour le cadre de vie. Cette politique menée avec l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) devrait permettre la sortie de logements neufs ou rénovés, la production d'espaces et d'équipements publics rénovés ainsi que la redynamisation des commerces de proximité.

Dans la partie des « hauts », il faut garantir la structuration urbaine du quartier pour permettre le développement de l'habitat et de nouvelles activités.



GÉNÉRALITES

Sources : INSEE RP 2012, IGN BD TOPO, Tache urbaine intermédiaire 2014

	Montgaillard Camélias	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Superficie en km ²	3	142	288	2 503
Poids de la tache urbaine 2014	55%	23%	19%	12%
Densité de population/km ² sur la tache urbaine 2014	6 347	4 522	3 718	2 812

POPULATION

Source : INSEE RP 2012

	Montgaillard Camélias	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Population 2012	11 138	145 238	199 222	833 944
<i>Taux d'évolution annuel de la population 1999-2012</i>	0,26%	0,76%	0,94%	1,29%
<i>Taux de croissance naturel 1999-2012</i>	n.d	1,19%	1,26%	1,27%
<i>Taux de croissance migratoire 1999-2012</i>	n.d	-0,43%	-0,32%	0,02%
Indice de jeunesse 1999	3,08	3,28	3,58	3,61
Indice de jeunesse 2012	1,93	2,10	2,31	2,48
% des 75 ans et plus en 2012	4,06%	4,07%	3,73%	3,70%
<i>Taux d'évolution annuel des 75 ans et plus 1999-2012</i>	4,65%	3,49%	3,55%	3,56%
Ménages en 2012	4 721	59 220	77 572	302 437
<i>Taux d'évolution annuel des ménages 1999-2012</i>	1,29%	2,30%	2,45%	2,66%
Taille moyenne des ménages 2012	2,34	2,41	2,53	2,73
<i>Desserrement des ménages 1999-2012</i>	-1,01%	-1,52%	-1,49%	-1,35%
% de familles monoparentales en 2012	34,9%	32,6%	31,4%	29,5%
<i>Taux d'évolution annuel des familles monoparentales 1999-2012</i>	2,60%	3,20%	3,68%	4,34%

ÉVOLUTIONS SOCIALES

Sources : fichier DGI 2011 traitement INSEE, CAF 2013

	Montgaillard Camélias	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Revenu mensuel moyen par Unité de Consommation (UC) en 2011	n.d	1 562 €	1 511 €	1 271 €
% ménages de 3 pers. dont revenus < plafonds LLTS en 2011	n.d	40,5%	42,1%	n.d
Nombre d'allocataires du RSA en 2013	1 342	16 605	22 532	109 111

Le quartier connaît une croissance démographique faible entre 1999 et 2012. En effet, on constate même une perte d'habitants sur la période 2010 -2012. L'indice de jeunesse de la population passe en dessous de 2 et la part des plus de 75 ans est stable et représente en 2012, 4% de la population du quartier. On constate ainsi, un ralentissement de la croissance annuel de cette catégorie de population. Le quartier se caractérise par une stabilisation des ménages, qui s'accompagne du confortement de sa structure familiale. La part des allocataires du RSA dans l'ensemble de la population du quartier est dans la moyenne communale.

HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

Sources : INSEE RP 2012, RPLS 2013, Sitadel 2012-2014

	Montgaillard Camélias	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Logements 2012	5 369	67 258	87 373	335 463
% de maisons en 2012	26,3%	37,0%	46,1%	69,3%
% d'appartements en 2012	73,7%	63,0%	53,9%	30,7%
% de propriétaires occupants en 2012	28,9%	29,6%	36,1%	51,9%
Nombre de logements sociaux source RPLS 2013	1 622	19 593	22 459	59 203
% de logements sociaux en 2013	34,3%	33,1%	29,0%	19,6%
% des logements vacants en 2012	11,2%	11,0%	10,3%	7,9%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2012	73%	55%	65%	37%
Logements autorisés (géolocalisés) sur 2013-2014	133	1 559	1 976	9 679
% logements individuels autorisés 2013-2014	13%	16%	25%	47%
% logements collectifs autorisés 2013-2014	87%	84%	75%	52%
% logements en résidence autorisés 2013-2014	0%	0%	0%	0%
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2013-2014	6,0	5,4	5,0	5,8

TENSION DU MARCHÉ

Sources : PERVAL 2012, OLR 2013

	Montgaillard Camélias	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Prix de l'immobilier - Niveau de loyers				
Moyenne des prix des maisons en 2012	298 000 €	212 000 €	213 000 €	206 000 €
Moyenne des prix au m ² des appartements en 2012	3 010 €	2 780 €	2 890 €	2 930 €
Moyenne des prix au m ² des terrains à bâtir en 2012	n.d	300 €	230 €	170 €
Moyenne des loyers privés au m ² en 2013	10,8 €	10,4 €	10,3 € *	10,3 €

* L'observatoire des loyers privés de 2013 s'est basé sur les références des agences immobilières (ne comprend pas le marché de particulier à particulier) et réalisé uniquement sur Saint-Denis et Sainte-Marie. La moyenne CINOR ne comprend donc pas Sainte-Suzanne.

Le parc de logement, composé à % de logements locatifs, est en baisse entre 2010 et 2012.

Aussi, suite à la période 2010-2012 où le nombre de constructions était important en raison des opérations liées au renouvellement urbain, la période suivante est marquée par un net ralentissement de logements autorisés.

Les prix de vente des maisons et des appartements sont élevés (298K€ pour les maisons, 3 010€/m² pour les appartements).

ACTIVITÉ - EMPLOI

Sources : Pôle Emploi 2012, CLAP 2013

	Montgaillard Camélias	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Stock d'établissements au 31/12/2013	541	10 968	13 665	50 181
Créations d'établissements en 2013	130	1 786	2 243	9 095
Nombre d'emplois sur le territoire en 2012	n.d	61 819	76 838	244 535
% d'évolution de l'emploi 1999-2012	n.d	24%	32%	41%
Indice de concentration de l'emploi en 2012	n.d	1,28	1,17	1,00
Demandeurs d'emploi en fin de mois A, B et C en 2012	1 818	22 067	30 316	147 195

ÉQUIPEMENTS

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

	Montgaillard Camélias	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Nombre d'équipements total en 2014	30	572	916	4 057
dont tous les équipements scolaires	6	95	141	661
dont tous les équipements de santé	1	30	60	207
dont tous les équipements sportifs	8	134	203	957
Nombre d'équipements 2014 pour 1 000 habitants	2,7	3,9	4,6	4,9

Avec 130 créations en 2013, Montgaillard-Camélia fait partie des quartiers denses les moins dynamiques. Peu d'entreprises sont présentes : 541.

La part des demandeurs d'emplois a augmenté fortement entre 2012 et 2013 (+25%).

Le nombre d'équipements est faible et en dessous de la moyenne communale.

CAHIER

DÉTAILLÉ

Montgaillard Camélias

HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

Sources : INSEE RP 2012, Sitadel 2012-2014, RPLS 2013, OLR 2013 (références des agences immobilières)

Parc de logements 2012

Montgaillard
Camélias

Type de construction et statut d'occupation

% de maisons en 2012	26,3%
% d'appartements en 2012	73,7%
% de propriétaires occupants en 2012	28,9%

Logements vacants et logements de fortune

Nombre de logements vacants en 2012	601
% des logements vacants en 2012	11,2%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2012	73%
Nombre de logements de fortune en 2012	2
% des logements de fortune en 2012	0,0%

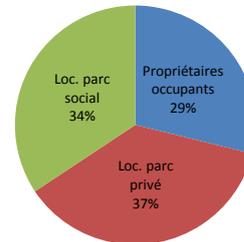
Dynamiques de construction

Logements autorisés 2014	11
dont logements individuels autorisés 2014	2
dont logements collectifs autorisés 2014	9
dont logements en résidence autorisés 2014	0
Logements autorisés 2013-2014	133
dont logements individuels autorisés 2013-2014	18
dont logements collectifs autorisés 2013-2014	115
dont logements en résidence autorisés 2013-2014	0
Moyenne annuelle Logements autorisés sur 2013-2014	66
dont logements individuels	9
dont logements collectifs	58
dont logements en résidence	0
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2013-2014	6,0
Indice de construction pour 1 000 habitants en 2014	1,0

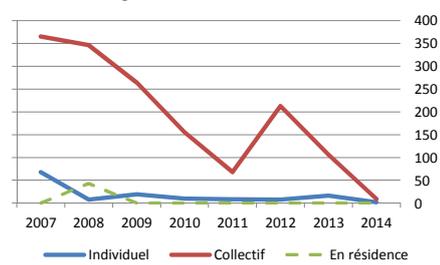
Le parc locatif privé - niveau de loyers

Nombre de logements locatifs privés en 2012	1 737
Part des logements locatifs privé au sein du parc privé en 2013	56%
Niveau de loyers	
Moyenne des loyers au m ² des maisons en 2013	9,3 €
Moyenne des loyers au m ² des appartements en 2013	11,0 €
Moyenne des loyers privés au m ² en 2013	10,8 €

Statut d'occupation



Logements autorisés 2007-2014



Le parc locatif est dominant, avec plus de 3 350 résidences principales, soit 71% du parc en 2012. Le parc locatif privé est légèrement majoritaire, avec 37% du parc total. La moyenne des loyers de ce parc est estimée à 11€/m².

L'année 2014 a été l'année la moins dynamique en termes de construction, puisque seuls 11 logements ont été autorisés.

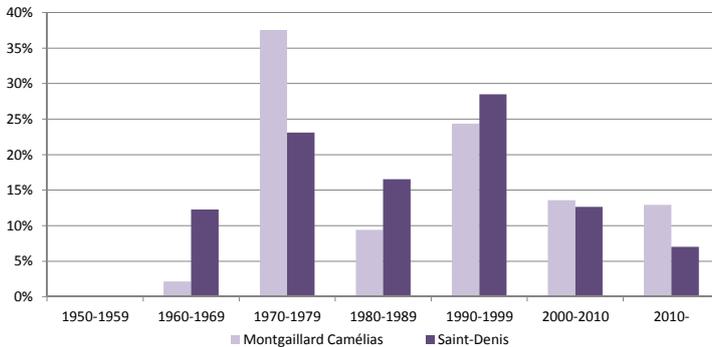
Parc locatif social au 1er janvier 2013

Montgaillard
Camélias

Nombre de logements sociaux	1 622
% de logements locatifs sociaux	34,3%
Nombre de logements sociaux pour 1 000 habitants	146

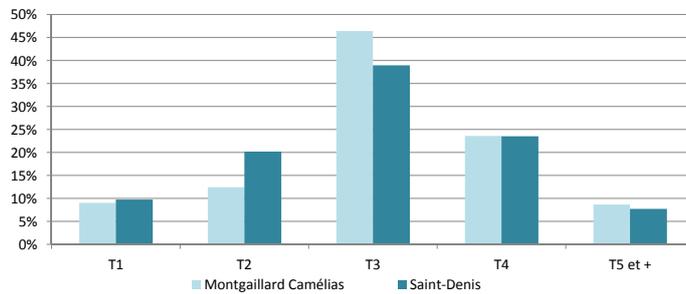
Caractéristiques du parc

Ancienneté du Parc



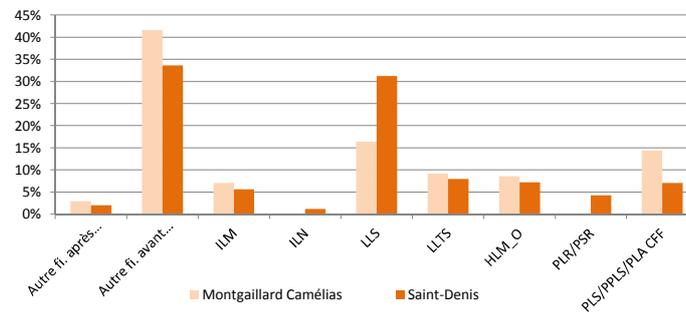
Poids du parc de plus de 30 ans 40%
Poids du parc récent (après 2000) 27%

Composition du parc par typologie de logement



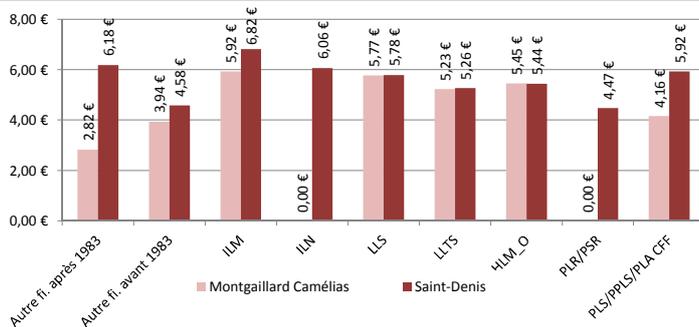
Taille moyenne du parc 3,11
Poids des grandes surfaces (T5 et +) 8%

Composition du parc par type de financement



Poids du parc LLS/LLTS 26%
Poids du parc intermédiaire (ILN et PLS/PPLS/PLA CFF) 14%

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



Loyer moyen au m² du parc LLS 5,77 €
Loyer moyen au m² du parc LLTS 5,23 €
Loyer moyen au m² du parc intermédiaire 4,16 €

Le parc locatif est ancien, avec 38% construits entre 1970 et 1979. Il est composé en grande partie de T3 (46%), d'où une taille moyenne du parc locatif social de 3,1 pièces.

Le parc ancien a été financé par des outils de financement qui ne sont à ce jour plus d'actualité, mais on observe depuis 1990 une hausse des logements sociaux financés, notamment par les nouveaux dispositifs de financement (LLS/LLTS...).

AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

Tissu urbain

Sources : INSEE RP 2012, IGN BD TOPO, Tache urbaine intermédiaire 2014

Zones urbanisées et niveau de densité

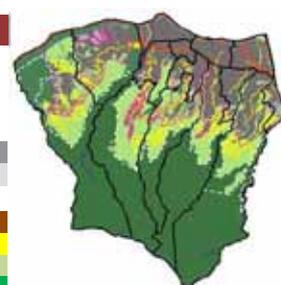
	Montgaillard Camélias	Saint-Denis
Superficie en ha	317	14 180
Tache urbaine 2014 en ha	175	3 212
% de la tache urbaine 2014	55%	23%
Densité de population/ha sur la tache urbaine 2014	63,5	45,2
Densité de logements/ha sur la tache urbaine 2014	30,6	20,9

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
201 ha	Espaces urbains à densifier
1 ha	Espaces d'urbanisation prioritaire
115 ha	0 ha Territoires ruraux habités
	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)

	Montgaillard Camélias	en % de Saint- Denis
Nombre d'équipements 2014 (focus sur une sélection de sous-types)		
Équipements scolaires		
Ecoles maternelles/primaires	3	8%
Groupes scolaires	1	4%
Collèges	1	7%
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	1	5%
Stade/Plateaux sportifs	2	7%
Piscine	0	0%
Bibliothèque/Médiathèque	1	13%
Salle de spectacle/Théâtre	0	0%
Musée/Conservatoire	0	0%
Centre socio- culturel/Espace multimédia	1	33%
Maison de quartier/Local associatif	0	0%

Les densités de population et de logements sur la tache urbaine sont importantes. Mais cette dernière ne représente que 55% du quartier. Le PLU indique qu'il reste 1 ha classés en zones AU, contre 201 ha en zones U, déjà urbanisées.

On note la présence d'écoles élémentaires et d'un collège mais aucun lycée n'est sur le secteur.

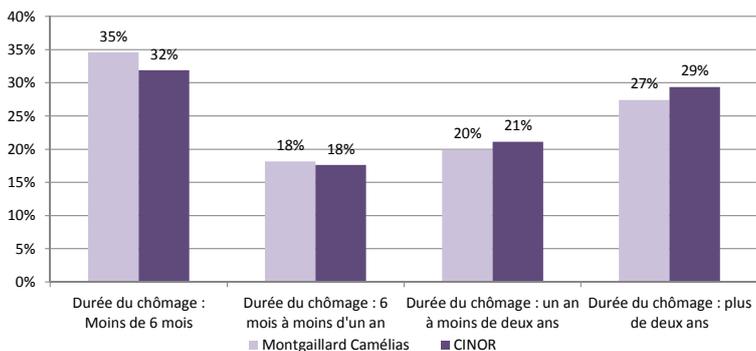
Marché du travail

Source : Pôle emploi 2012 traitement INSEE

	Montgaillard Camélias	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Demands d'emploi toutes catégories	1 957	23 852	32 837	159 283
Poids du quartier	-	8,2%	6,0%	1,2%
Demands d'emploi en fin de mois A, B et C	1 818	22 067	30 316	147 195
Poids du quartier	-	8,2%	6,0%	1,2%

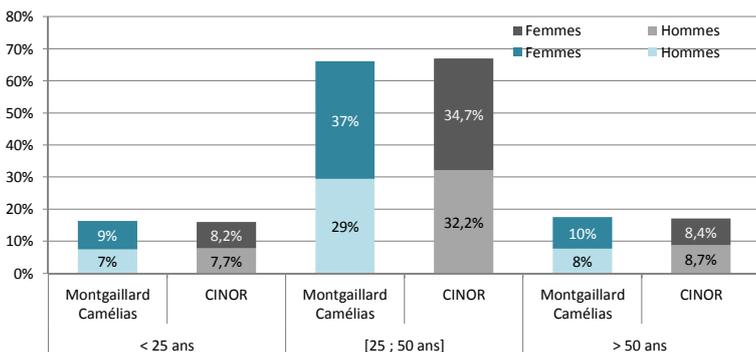
Caractéristiques des demands d'emploi

Ancienneté d'inscription à Pôle emploi



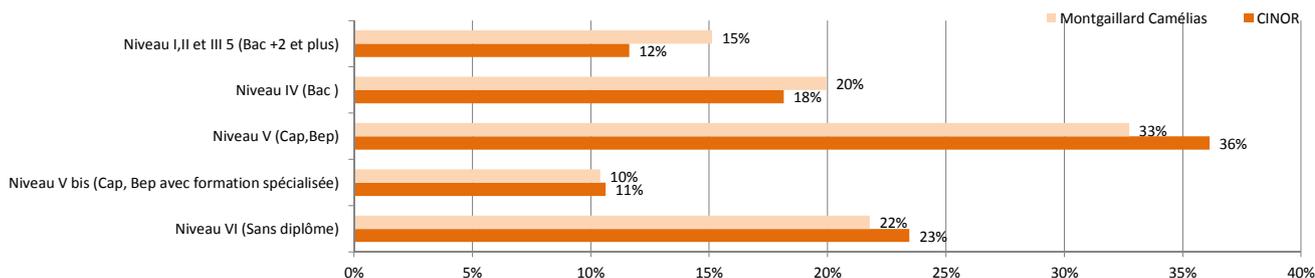
Poids des chômeurs de longue durée (plus d'un an) **47%**
 Poids des chômeurs de très longue durée (plus de deux ans) **27%**

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

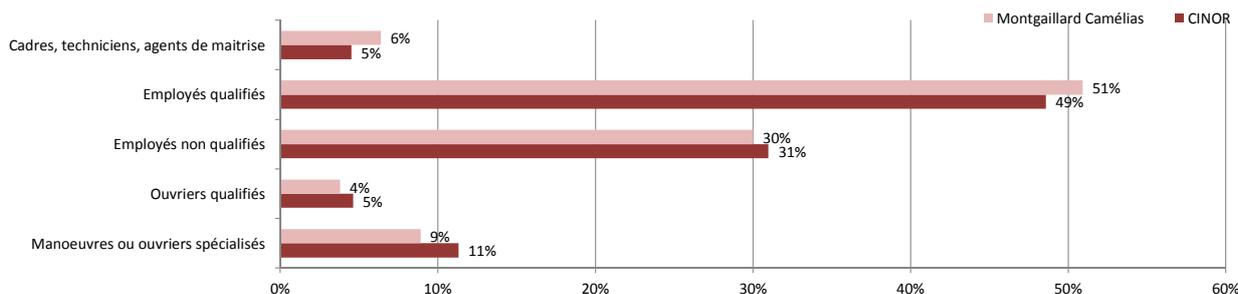


Part des chômeurs hommes **45%**
 Part des chômeurs femmes **55%**

Demands d'emploi selon le niveau de diplôme



Demands d'emploi selon le niveau de qualification



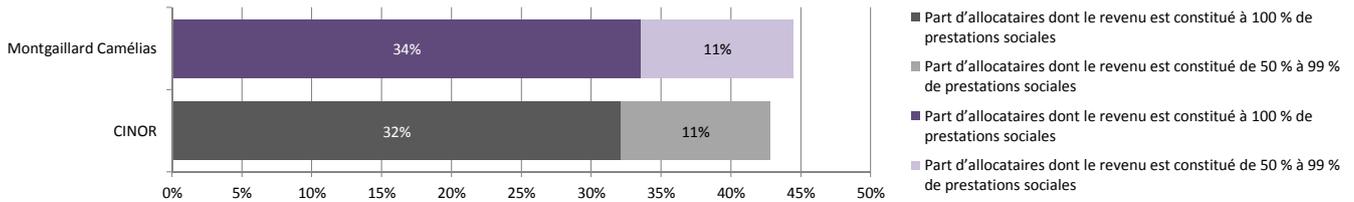
Minima sociaux

Sources : CAF 2013

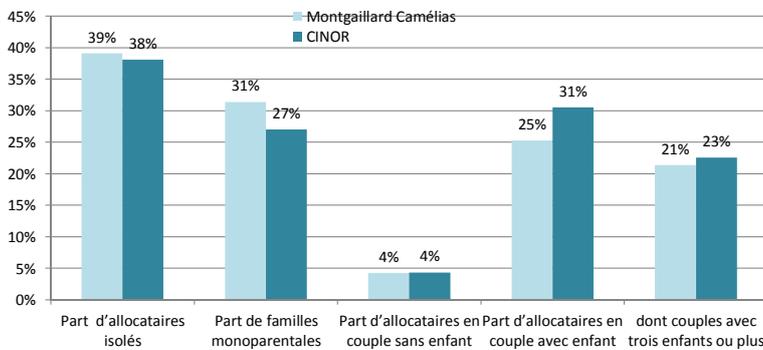
	Montgaillard Camélias	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Nombre d'allocataires	3 343	43 641	57 507	235 473
Poids du quartier	-	7,7%	5,8%	1,4%
Nombre de personnes couvertes	7 977	102 267	140 557	603 294
Poids du quartier	-	7,8%	5,7%	1,3%

Caractéristiques des bénéficiaires des prestations légales

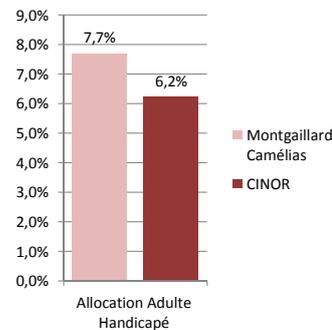
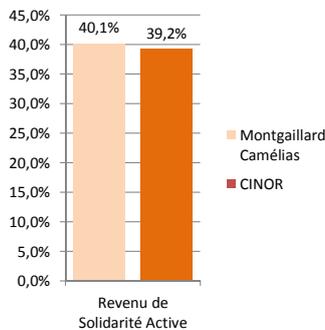
Répartition des allocataires dont le revenu est constitué à plus de 50% de prestations sociales



Répartition des allocataires selon la situation familiale



Part des allocataires percevant le RSA et l'AAH

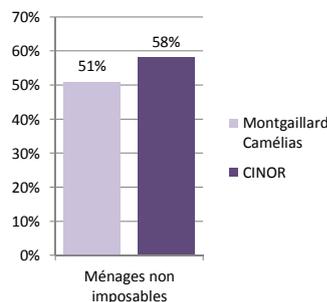


Revenu

Sources : fichier DGI 2009 et 2011 traitement INSEE

	Montgaillard Camélias	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Revenu moyen par unité de consommation	1 709 € (2009)	1 562 €	1 511 € (2011)	1 271 €

Part des ménages non imposables



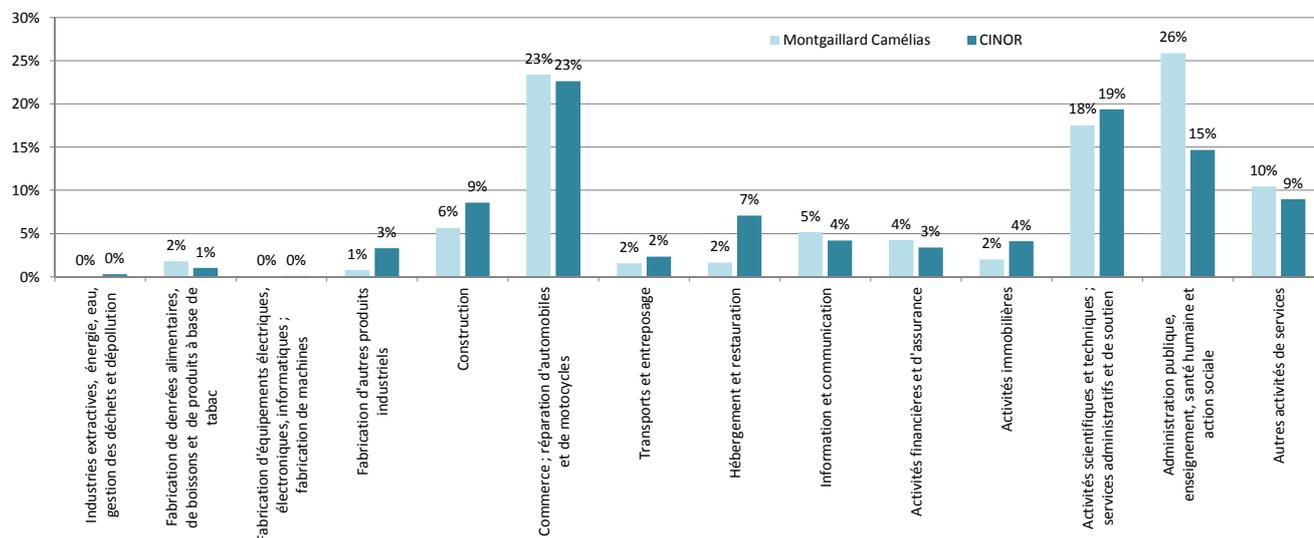
TISSU PRODUCTIF

Créations d'établissements

Source : Répertoire des entreprises et établissements (SIRENE) 2013

	Montgaillard Camélias	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Nombre d'établissements créés en 2013	130	1 786	2 243	9 095
<i>Poids du quartier</i>	-	7%	6%	1%

Répartition des établissements créés par secteurs d'activités

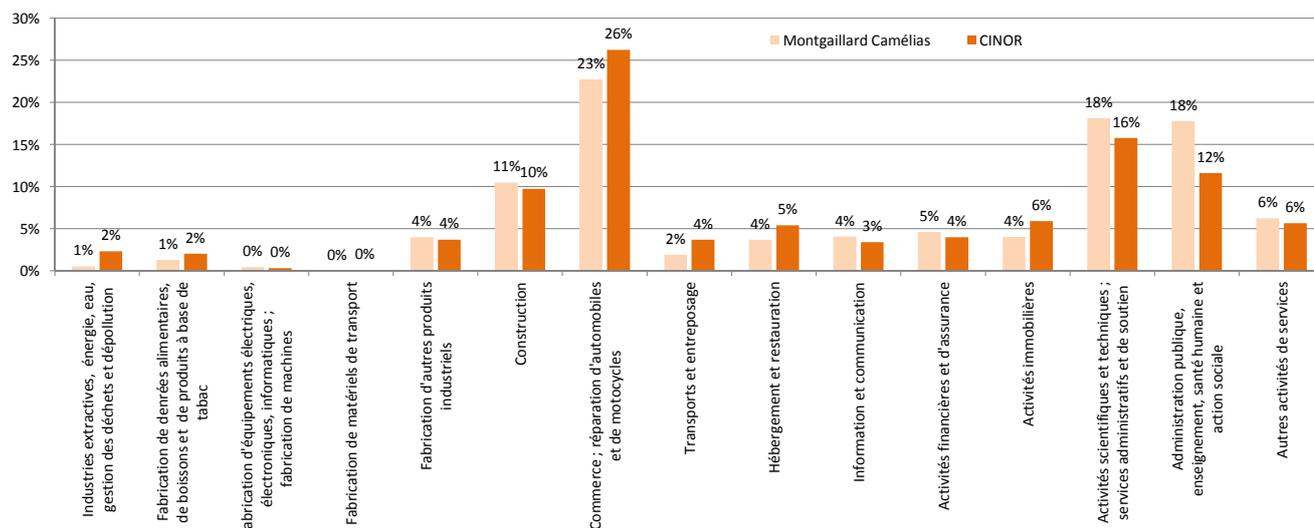


Stock d'établissements

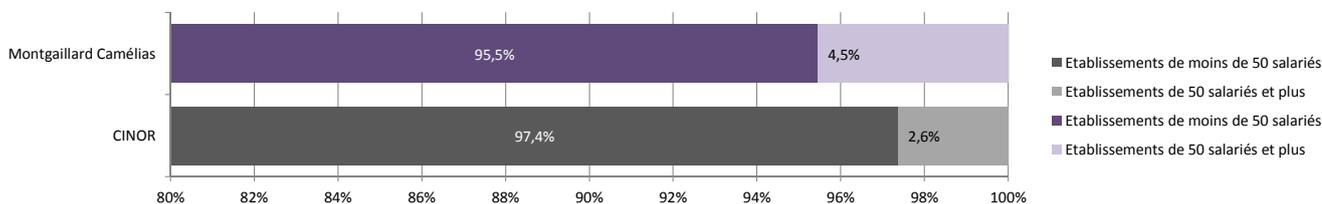
Source : Répertoire des entreprises et établissements (SIRENE) 2013

	Montgaillard Camélias	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Nombre d'établissements en 2013	541	10 968	13 665	50 181
<i>Poids du quartier</i>	-	5%	4%	1%

Répartition des établissements par secteurs d'activités



Répartition des établissements par effectif salarié

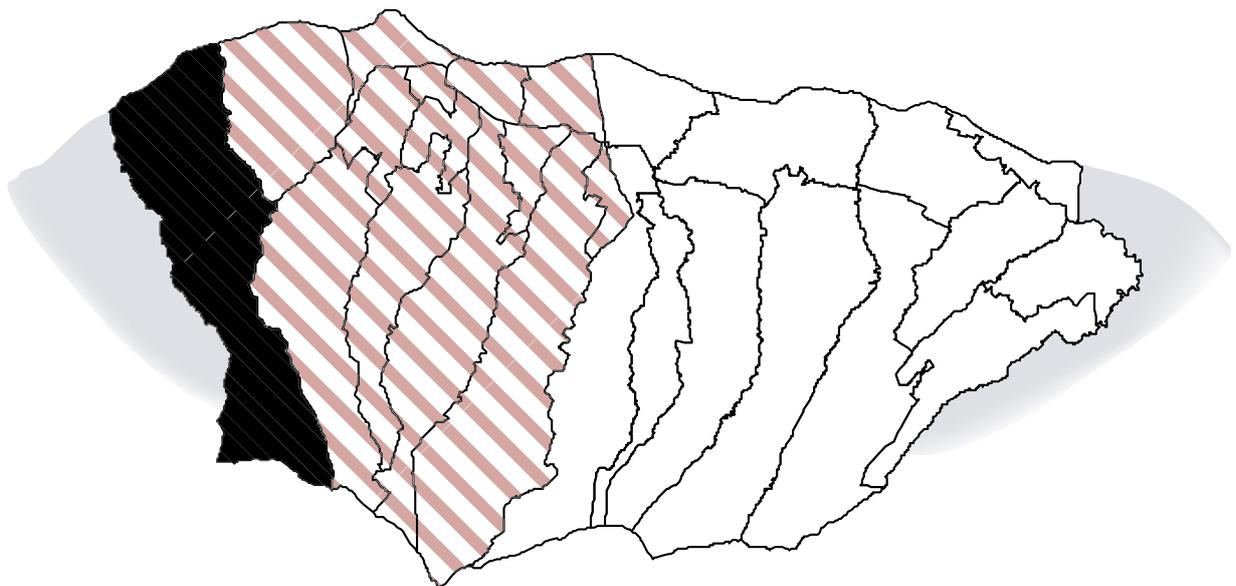


QUARTIER

SAINT-BERNARD

Saint-Bernard s'étend sur 20 % de la superficie communale, peu urbanisé il regroupe moins de 3 % de la population, dont la croissance est négative entre 2010 et 2012. Cette situation s'accompagne d'un taux élevé des 75 ans et plus et d'une baisse de l'indice de jeunesse entre 2010 et 2012, ce qui montre que la population de ce quartier est vieillissante. Les ménages de cette zone ont des revenus faibles, de nombreuses personnes sont au chômage et le nombre de bénéficiaires du RSA est de 12%.

La mixité résidentielle est inexistante dans ce quartier où 99,7 % des logements sont des maisons individuelles et où le taux de propriétaires occupants est élevé 73,8 %. Les établissements sont peu développés et le taux d'équipements est supérieur à la moyenne.



Saint Bernard

CONTEXTE ET PROBLÉMATIQUES DU PLH

Le portefeuille foncier de la commune sur le site est ancien. Le principal obstacle à son aménagement réside dans le coût d'aménagé des réseaux. Par ailleurs, face au constat massif d'insalubrité sur le quartier et fort d'un foncier urbanisable en centre bourg, il s'est agi de mettre en place une opération d'aménagement d'ensemble, qui permette à la fois de reloger une partie des habitants de cases insalubres ou à risques et de densifier le quartier (logique d'optimisation des investissements réseaux).

Pour conduire cette résorption durable de l'insalubrité, il y a des coûts d'aménagement très élevés pour assurer les réseaux, mais qui permettront la rentabilité des équipements et la densification urbaine. Plus particulièrement, en dehors de ces grandes problématiques de l'économie de l'aménagement, la situation de l'insalubrité d'une part et l'absence de structure urbaine d'autre part, dicte la nécessité de proposer une démarche de projet cohérente, à l'échelle, qui favorise le court terme mais préserve l'avenir.



GÉNÉRALITES

Sources : INSEE RP 2012, IGN BD TOPO, Tache urbaine intermédiaire 2014

	Saint Bernard	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Superficie en km ²	29	142	288	2 503
Poids de la tache urbaine 2014	8%	23%	19%	12%
Densité de population/km ² sur la tache urbaine 2014	1 789	4 522	3 718	2 812

POPULATION

Source : INSEE RP 2012

	Saint Bernard	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Population 2012	4 068	145 238	199 222	833 944
<i>Taux d'évolution annuel de la population 1999-2012</i>	0,54%	0,76%	0,94%	1,29%
<i>Taux de croissance naturel 1999-2012</i>	n.d	1,19%	1,26%	1,27%
<i>Taux de croissance migratoire 1999-2012</i>	n.d	-0,43%	-0,32%	0,02%
Indice de jeunesse 1999	3,84	3,28	3,58	3,61
Indice de jeunesse 2012	2,16	2,10	2,31	2,48
% des 75 ans et plus en 2012	4,56%	4,07%	3,73%	3,70%
<i>Taux d'évolution annuel des 75 ans et plus 1999-2012</i>	4,55%	3,49%	3,55%	3,56%
Ménages en 2012	1 377	59 220	77 572	302 437
<i>Taux d'évolution annuel des ménages 1999-2012</i>	1,94%	2,30%	2,45%	2,66%
Taille moyenne des ménages 2012	2,95	2,41	2,53	2,73
Desserrement des ménages 1999-2012	-1,29%	-1,52%	-1,49%	-1,35%
% de familles monoparentales en 2012	21,4%	32,6%	31,4%	29,5%
<i>Taux d'évolution annuel des familles monoparentales 1999-2012</i>	1,96%	3,20%	3,68%	4,34%

ÉVOLUTIONS SOCIALES

Sources : fichier DGI 2011 traitement INSEE, CAF 2013

	Saint Bernard	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Revenu mensuel moyen par Unité de Consommation (UC) en 2011	n.d	1 562 €	1 511 €	1 271 €
% ménages de 3 pers. dont revenus < plafonds LLTS en 2011	n.d	40,5%	42,1%	n.d
Nombre d'allocataires du RSA en 2013	501	16 605	22 532	109 111

Saint-Bernard est le territoire le plus vaste de Saint-Denis. Toutefois, le quartier est peu dense et seul 8% de sa surface est urbanisé.

Le taux de croissance annuel de sa population a été divisé par deux entre 2010 et 2012. L'indice de jeunesse continue de diminuer, alors que la part des personnes âgées est en évolution inverse.

La taille moyenne des ménages est l'une des plus élevées de Saint-Denis et le desserrement est faible, bien que plus élevé qu'en 2010. On peut donc supposer que ces ménages sont composés de familles avec enfants n'ayant pas l'âge de la décohabitation.

La part des allocataires du RSA se situe dans la moyenne communale, avec 12% de la population.

HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

Sources : INSEE RP 2012, RPLS 2013, Sitadel 2012-2014

	Saint Bernard	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Logements 2012	1 539	67 258	87 373	335 463
<i>% de maisons en 2012</i>	99,7%	37,0%	46,1%	69,3%
<i>% d'appartements en 2012</i>	0,3%	63,0%	53,9%	30,7%
<i>% de propriétaires occupants en 2012</i>	73,8%	29,6%	36,1%	51,9%
Nombre de logements sociaux source RPLS 2013	200	19 593	22 459	59 203
<i>% de logements sociaux en 2013</i>	14,5%	33,1%	29,0%	19,6%
<i>% des logements vacants en 2012</i>	10,1%	11,0%	10,3%	7,9%
<i>Taux d'évolution des logements vacants 1999-2012</i>	9%	55%	65%	37%
Logements autorisés (géolocalisés) sur 2013-2014	29	1 559	1 976	9 679
<i>% logements individuels autorisés 2013-2014</i>	66%	16%	25%	47%
<i>% logements collectifs autorisés 2013-2014</i>	34%	84%	75%	52%
<i>% logements en résidence autorisés 2013-2014</i>	0%	0%	0%	0%
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2013-2014	3,6	5,4	5,0	5,8

TENSION DU MARCHÉ

Sources : PERVAL 2012, OLR 2013

	Saint Bernard	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Prix de l'immobilier - Niveau de loyers				
<i>Moyenne des prix des maisons en 2012</i>	201 000 €	212 000 €	213 000 €	206 000 €
<i>Moyenne des prix au m² des appartements en 2012</i>	n.d	2 780 €	2 890 €	2 930 €
<i>Moyenne des prix au m² des terrains à bâtir en 2012</i>	n.d	300 €	230 €	170 €
<i>Moyenne des loyers privés au m² en 2013</i>	n.d	10,4 €	10,3 € *	10,3 €

* L'observatoire des loyers privés de 2013 s'est basé sur les références des agences immobilières (ne comprend pas le marché de particulier à particulier) et réalisé uniquement sur Saint-Denis et Sainte-Marie. La moyenne CINOR ne comprend donc pas Sainte-Suzanne.

Saint-Bernard se distingue de l'ensemble par l'importance des propriétaires occupants sur son territoire (74%), mais aussi par un parc de logements composé quasiment en totalité de maisons.

L'indice de construction annuel, entre 2013 et 2014, est similaire à celui de la période précédente et 2/3 de ces logements autorisés sont individuels.

Le faible nombre de références recensées sur Saint-Bernard n'a permis que d'obtenir la moyenne des prix des maisons, qui s'établit à 201K€, en-dessous des 212K€ qui correspond à la moyenne communale.

ACTIVITÉ - EMPLOI

Sources : Pôle Emploi 2012, CLAP 2013

	Saint Bernard	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Stock d'établissements au 31/12/2013	103	10 968	13 665	50 181
Créations d'établissements en 2013	15	1 786	2 243	9 095
Nombre d'emplois sur le territoire en 2012	n.d	61 819	76 838	244 535
% d'évolution de l'emploi 1999-2012	n.d	24%	32%	41%
Indice de concentration de l'emploi en 2012	n.d	1,28	1,17	1,00
Demandeurs d'emploi en fin de mois A, B et C en 2012	684	22 067	30 316	147 195

ÉQUIPEMENTS

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

	Saint Bernard	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Nombre d'équipements total en 2014	22	572	916	4 057
<i>dont tous les équipements scolaires</i>	3	95	141	661
<i>dont tous les équipements de santé</i>	1	30	60	207
<i>dont tous les équipements sportifs</i>	7	134	203	957
Nombre d'équipements 2014 pour 1 000 habitants	5,4	3,9	4,6	4,9

Avec un peu plus d'une centaine d'établissements, Saint-Bernard a connu la plus importante variation (en pourcentage) du stock d'établissements entre 2012 et 2013, malgré une dynamique de création qui a été divisée par deux.

La part des chômeurs représente 16,8% des habitants du quartier, soit 1,6 points de plus que la moyenne communale.

La légère baisse de la population entraîne de fait, une hausse de même ampleur du ratio d'équipements pour 1 000 habitants alors que le stock d'équipements est identique.

CAHIER

DÉTAILLÉ

Saint Bernard

HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

Sources : INSEE RP 2012, Sitadel 2012-2014, RPLS 2013, OLR 2013 (références des agences immobilières)

Parc de logements 2012

Saint Bernard

Type de construction et statut d'occupation

% de maisons en 2012	99,7%
% d'appartements en 2012	0,3%
% de propriétaires occupants en 2012	73,8%

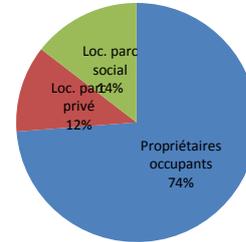
Logements vacants et logements de fortune

Nombre de logements vacants en 2012	155
% des logements vacants en 2012	10,1%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2012	9%
Nombre de logements de fortune en 2012	50
% des logements de fortune en 2012	3,6%

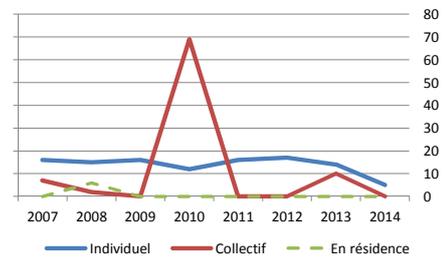
Dynamiques de construction

Logements autorisés 2014	5
dont logements individuels autorisés 2014	5
dont logements collectifs autorisés 2014	0
dont logements en résidence autorisés 2014	0
Logements autorisés 2013-2014	29
dont logements individuels autorisés 2013-2014	19
dont logements collectifs autorisés 2013-2014	10
dont logements en résidence autorisés 2013-2014	0
Moyenne annuelle Logements autorisés sur 2013-2014	15
dont logements individuels	10
dont logements collectifs	5
dont logements en résidence	0
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2013-2014	3,6
Indice de construction pour 1 000 habitants en 2014	1,2

Statut d'occupation



Logements autorisés 2007-2014



Le parc locatif privé - niveau de loyers

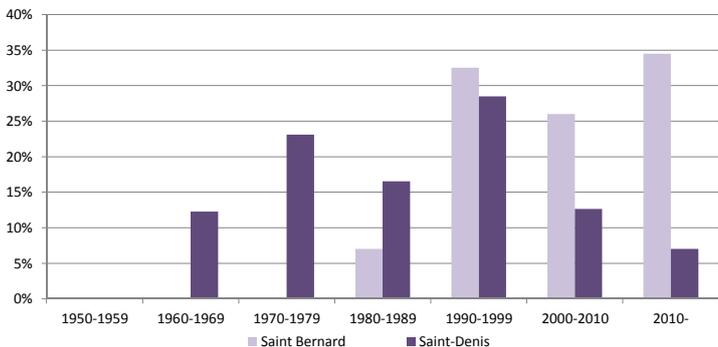
Nombre de logements locatifs privés en 2012	161
Part des logements locatifs privé au sein du parc privé en 2013	14%
Niveau de loyers	
Moyenne des loyers au m ² des maisons en 2013	n.d
Moyenne des loyers au m ² des appartements en 2013	n.d
Moyenne des loyers privés au m ² en 2013	n.d

Le taux des propriétaires occupants le plus élevé de la commune permet de supposer que le parc de logement offre une faible mobilité résidentielle. La part du collectif est infime au regard du poids des logements individuels (99,7%). On constate un retour à une faible dynamique de construction, ainsi seuls 5 logements ont été autorisés en 2014. Aucune moyenne de loyers n'a été calculée par manque de références.

Nombre de logements sociaux	200
% de logements locatifs sociaux	14,5%
Nombre de logements sociaux pour 1 000 habitants	49

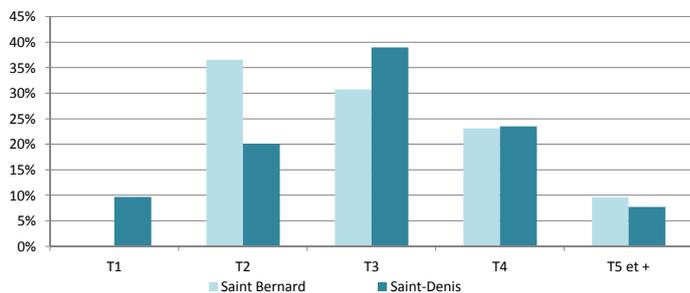
Caractéristiques du parc

Ancienneté du Parc



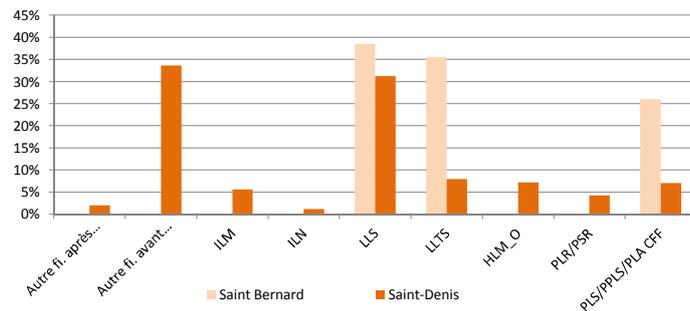
Poids du parc de plus de 30 ans	0%
Poids du parc récent (après 2000)	61%

Composition du parc par typologie de logement



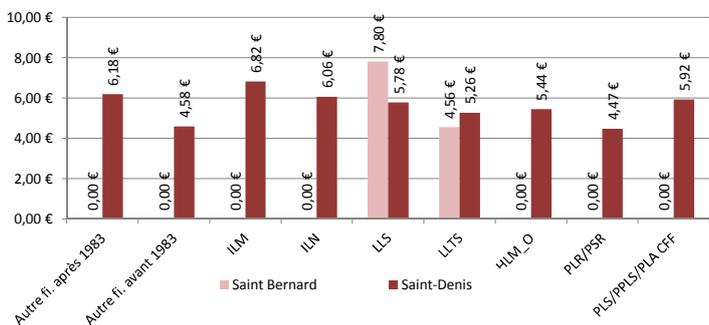
Taille moyenne du parc	3,06
Poids des grandes surfaces (T5 et +)	8%

Composition du parc par type de financement



Poids du parc LLS/LLTS	74%
Poids du parc intermédiaire (ILN et PLS/PPLS/PLA CFF)	26%

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



Loyer moyen au m² du parc LLS	7,80 €
Loyer moyen au m² du parc LLTS	4,56 €
Loyer moyen au m² du parc intermédiaire	n.d

Ces cinq dernières années ont été très dynamiques concernant la production de logements sociaux, puisque 35% du parc social a été construit au cours de cette période. Il se compose de logements locatifs sociaux et très sociaux (74%), mais aussi d'un parc intermédiaire (26%).

AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

Tissu urbain

Sources : INSEE RP 2012, IGN BD TOPO, Tache urbaine intermédiaire 2014

Zones urbanisées et niveau de densité

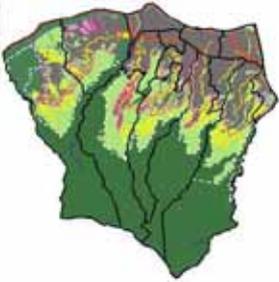
	Saint Bernard	Saint-Denis
Superficie en ha	2 900	14 180
Tache urbaine 2014 en ha	227	3 212
% de la tache urbaine 2014	8%	23%
Densité de population/ha sur la tache urbaine 2014	17,9	45,2
Densité de logements/ha sur la tache urbaine 2014	6,8	20,9

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
205 ha	Espaces urbains à densifier
59 ha	Espaces d'urbanisation prioritaire
0 ha	Territoires ruraux habités
2631 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)

	Saint Bernard	en % de Saint-Denis
Nombre d'équipements 2014 (focus sur une sélection de sous-types)		
Équipements scolaires		
Ecoles maternelles/primaires	3	8%
Groupes scolaires	0	0%
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	3	11%
Piscine	0	0%
Bibliothèque/Médiathèque	1	13%
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 ne représente que 8% du quartier. En effet, les zonages A et N du PLU composent 91% du quartier. Le reste se divise entre 205 ha en U et 59 ha en AU (le plus d'hectares de développement potentiel de Saint-Denis) correspondant aux espaces d'urbanisation prioritaires du SAR. Les écoles primaires et maternelles sont présentes ainsi que des équipements sportifs.

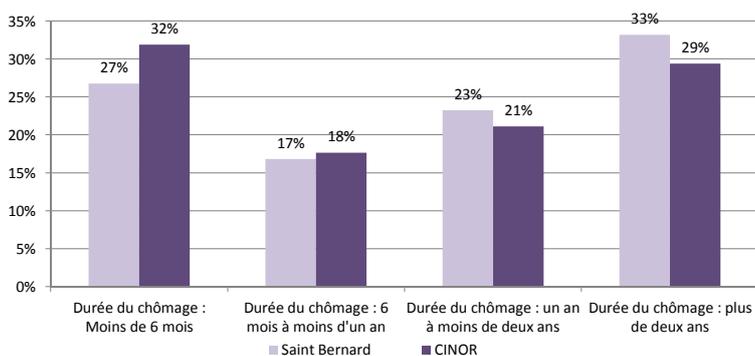
Marché du travail

Source : Pôle emploi 2012 traitement INSEE

	Saint Bernard	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Demands d'emploi toutes catégories	730	23 852	32 837	159 283
Poids du quartier	-	3,1%	2,2%	0,5%
Demands d'emploi en fin de mois A, B et C	684	22 067	30 316	147 195
Poids du quartier	-	3,1%	2,3%	0,5%

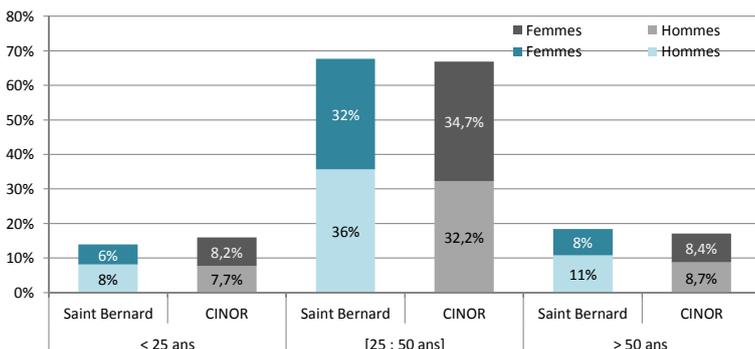
Caractéristiques des demands d'emploi

Ancienneté d'inscription à Pôle emploi



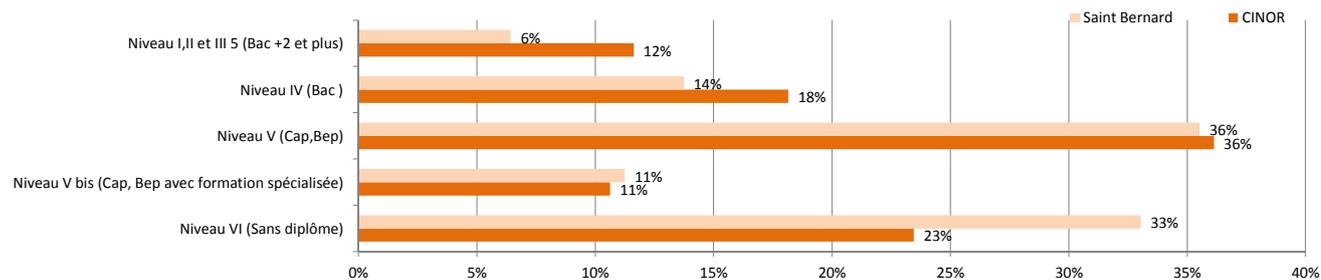
Poids des chômeurs de longue durée (plus d'un an) 56%
 Poids des chômeurs de très longue durée (plus de deux ans) 33%

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

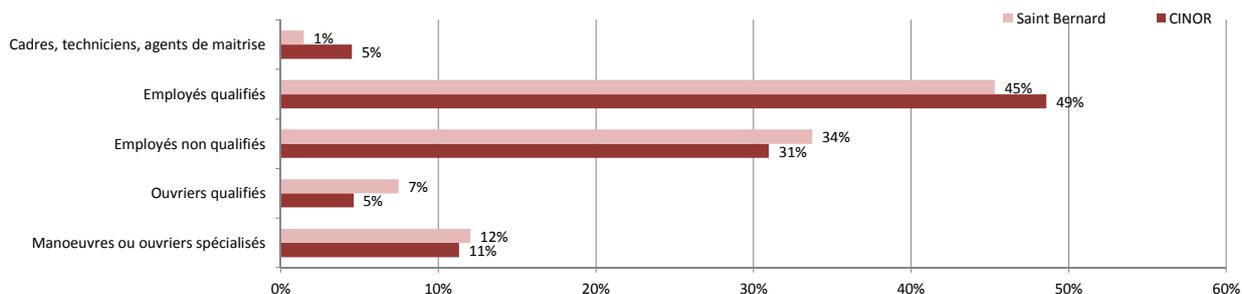


Part des chômeurs hommes 55%
 Part des chômeurs femmes 45%

Demands d'emploi selon le niveau de diplôme



Demands d'emploi selon le niveau de qualification



REVENUS SOCIAUX ET FISCAUX

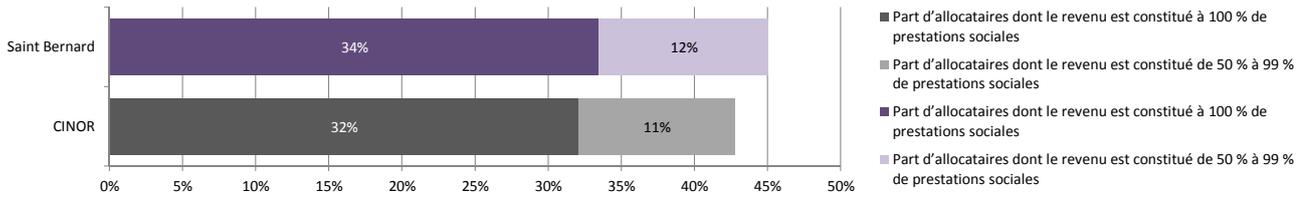
Minima sociaux

Sources : CAF 2013

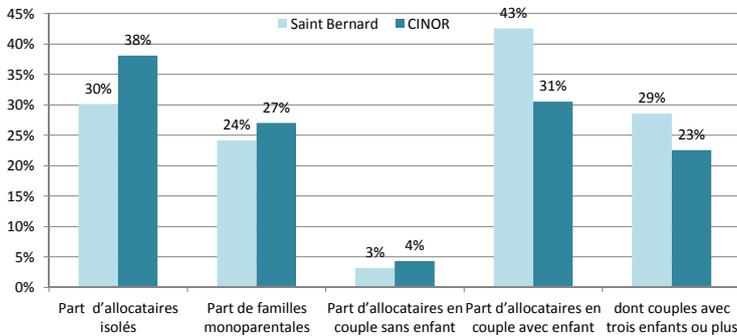
	Saint Bernard	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Nombre d'allocataires	1 134	43 641	57 507	235 473
<i>Poids du quartier</i>	-	2,6%	2,0%	0,5%
Nombre de personnes couvertes	3 129	102 267	140 557	603 294
<i>Poids du quartier</i>	-	3,1%	2,2%	0,5%

Caractéristiques des bénéficiaires des prestations légales

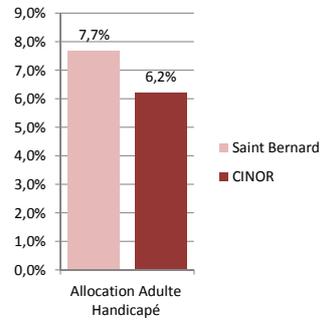
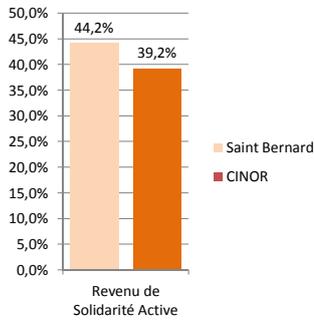
Répartition des allocataires dont le revenu est constitué à plus de 50% de prestations sociales



Répartition des allocataires selon la situation familiale



Part des allocataires percevant le RSA et l'AAH

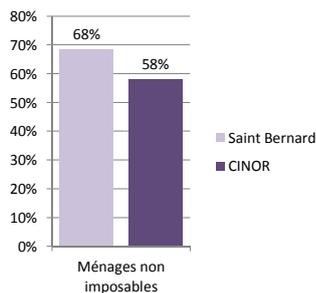


Revenu

Sources : fichier DGI 2009 et 2011 traitement INSEE

	Saint Bernard	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Revenu moyen par unité de consommation	1 066 €	1 562 €	1 511 €	1 271 €
	(2009)		(2011)	

Part des ménages non imposables



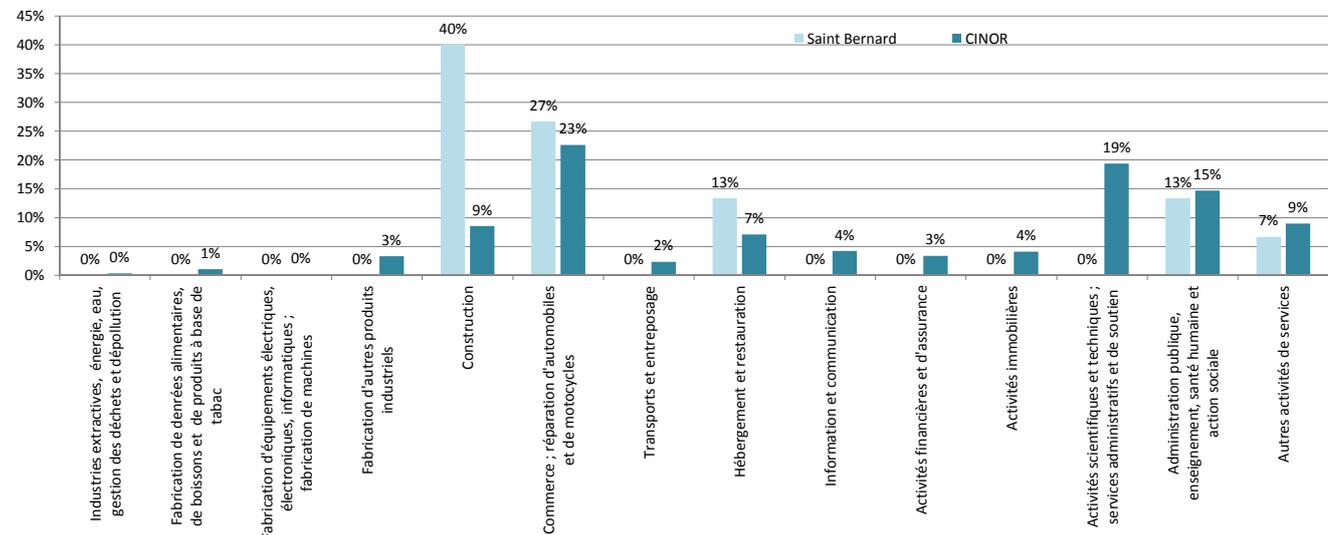
TISSU PRODUCTIF

Créations d'établissements

Source : Répertoire des entreprises et établissements (SIRENE) 2013

	Saint Bernard	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Nombre d'établissements créés en 2013	15	1 786	2 243	9 095
<i>Poids du quartier</i>	-	1%	1%	0%

Répartition des établissements créés par secteurs d'activités

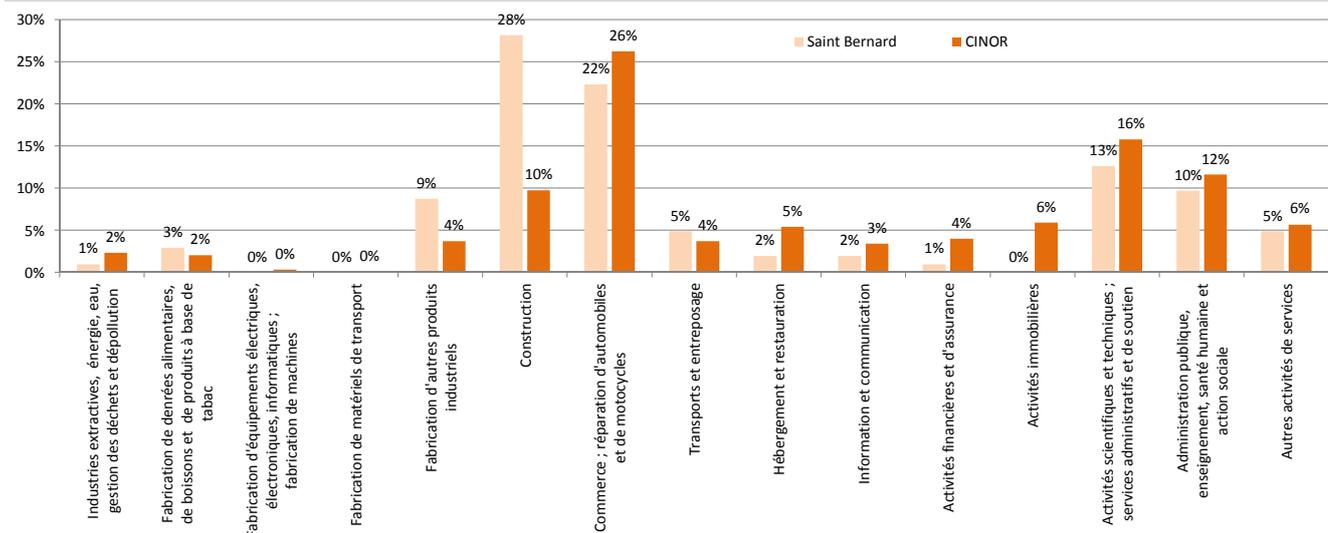


Stock d'établissements

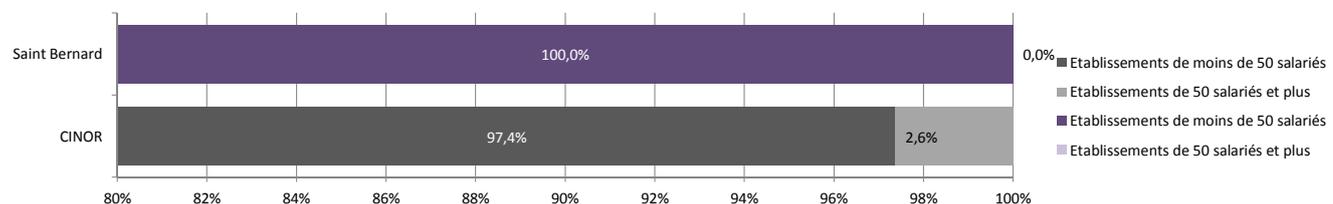
Source : Répertoire des entreprises et établissements (SIRENE) 2013

	Saint Bernard	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Nombre d'établissements en 2013	103	10 968	13 665	50 181
<i>Poids du quartier</i>	-	1%	1%	0%

Répartition des établissements par secteurs d'activités



Répartition des établissements par effectif salarié

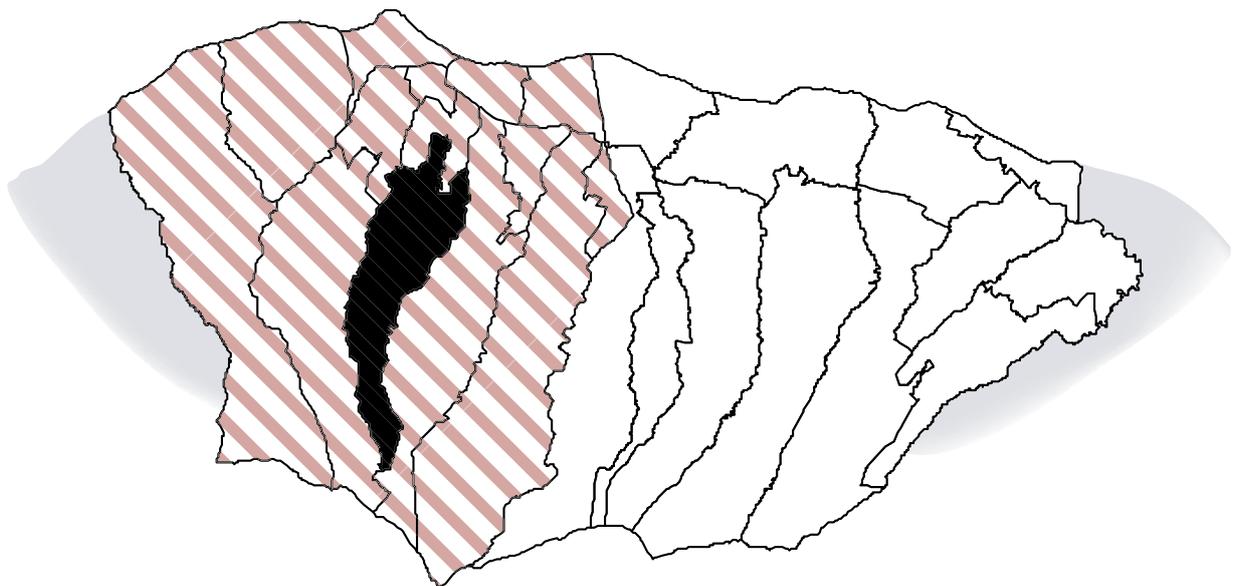


QUARTIER

SAINT-FRANÇOIS

Au centre de la commune de Saint-Denis ce quartier est l'un des rares à perdre des habitants sur la période 1999-2012. Avec un taux de 75 ans et plus qui atteint de plus de 6% et un indice de jeunesse en dessous de la moyenne, Saint-François est touché par un vieillissement de sa population. Les revenus des ménages sont dans la moyenne et leur taille un peu plus importante. Le parc est composé à 92,8 % de maisons individuelles et de 9 % de logements sociaux (soit 4 points de plus qu'en 2012).

La vocation résidentielle de ce quartier fait que très peu d'établissements y sont implantés et que les équipements y sont nombreux et variés.



Saint-François

CONTEXTE ET PROBLÉMATIQUES DU PLH

Le quartier de Saint-François recèle de nombreux potentiels de développement urbain malgré l'absence de réseaux. Son développement passe par des investissements extrêmement lourds pour en assurer la desserte.



GÉNÉRALITES

Sources : INSEE RP 2012, IGN BD TOPO, Tache urbaine intermédiaire 2014

	Saint-François	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Superficie en km ²	12	142	288	2 503
Poids de la tache urbaine 2014	14%	23%	19%	12%
Densité de population/km ² sur la tache urbaine 2014	1 861	4 522	3 718	2 812

POPULATION

Source : INSEE RP 2012

	Saint-François	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Population 2012	3 077	145 238	199 222	833 944
<i>Taux d'évolution annuel de la population 1999-2012</i>	-0,56%	0,76%	0,94%	1,29%
<i>Taux de croissance naturel 1999-2012</i>	n.d	1,19%	1,26%	1,27%
<i>Taux de croissance migratoire 1999-2012</i>	n.d	-0,43%	-0,32%	0,02%
Indice de jeunesse 1999	3,73	3,28	3,58	3,61
Indice de jeunesse 2012	1,56	2,10	2,31	2,48
% des 75 ans et plus en 2012	6,13%	4,07%	3,73%	3,70%
<i>Taux d'évolution annuel des 75 ans et plus 1999-2012</i>	5,16%	3,49%	3,55%	3,56%
Ménages en 2012	1 067	59 220	77 572	302 437
<i>Taux d'évolution annuel des ménages 1999-2012</i>	1,33%	2,30%	2,45%	2,66%
Taille moyenne des ménages 2012	2,84	2,41	2,53	2,73
<i>Desserrement des ménages 1999-2012</i>	-1,87%	-1,52%	-1,49%	-1,35%
% de familles monoparentales en 2012	20,8%	32,6%	31,4%	29,5%
<i>Taux d'évolution annuel des familles monoparentales 1999-2012</i>	1,93%	3,20%	3,68%	4,34%

ÉVOLUTIONS SOCIALES

Sources : fichier DGI 2011 traitement INSEE, CAF 2013

	Saint-François	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Revenu mensuel moyen par Unité de Consommation (UC) en 2011	n.d	1 562 €	1 511 €	1 271 €
% ménages de 3 pers. dont revenus < plafonds LLTS en 2011	n.d	40,5%	42,1%	n.d
Nombre d'allocataires du RSA en 2013	285	16 605	22 532	109 111

Saint-François fait partie des quartiers les moins peuplés de Saint-Denis. Le quartier se caractérise par une légère baisse de population sur la période 1999-2012. En 2012, la part des plus de 75 ans représente plus de 6% de la population du quartier, soit 1,2 points de plus qu'en 2010. Ainsi, Saint-François se caractérise par une population vieillissante.

On retrouve une taille moyenne des ménages très élevée et une part de familles monoparentales moins importante qu'ailleurs, caractéristiques des quartiers peu densifiés. Toutefois, le desserrement est beaucoup plus important qu'en 2010.

Les allocataires de minimas sociaux représentent 9% de la population.

HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

Sources : INSEE RP 2012, RPLS 2013, Sítadel 2012-2014

	Saint-François	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Logements 2012	1 197	67 258	87 373	335 463
% de maisons en 2012	92,8%	37,0%	46,1%	69,3%
% d'appartements en 2012	7,2%	63,0%	53,9%	30,7%
% de propriétaires occupants en 2012	63,1%	29,6%	36,1%	51,9%
Nombre de logements sociaux source RPLS 2013	96	19 593	22 459	59 203
% de logements sociaux en 2013	9,0%	33,1%	29,0%	19,6%
% des logements vacants en 2012	9,8%	11,0%	10,3%	7,9%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2012	84%	55%	65%	37%
Logements autorisés (géolocalisés) sur 2013-2014	10	1 559	1 976	9 679
% logements individuels autorisés 2013-2014	100%	16%	25%	47%
% logements collectifs autorisés 2013-2014	0%	84%	75%	52%
% logements en résidence autorisés 2013-2014	0%	0%	0%	0%
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2013-2014	1,6	5,4	5,0	5,8

TENSION DU MARCHÉ

Sources : PERVAL 2012, OLR 2013

	Saint-François	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Prix de l'immobilier - Niveau de loyers				
Moyenne des prix des maisons en 2012	246 000 €	212 000 €	213 000 €	206 000 €
Moyenne des prix au m ² des appartements en 2012	n.d	2 780 €	2 890 €	2 930 €
Moyenne des prix au m ² des terrains à bâtir en 2012	n.d	300 €	230 €	170 €
Moyenne des loyers privés au m ² en 2013	9,1 €	10,4 €	10,3 € *	10,3 €

* L'observatoire des loyers privés de 2013 s'est basé sur les références des agences immobilières (ne comprend pas le marché de particulier à particulier) et réalisé uniquement sur Saint-Denis et Sainte-Marie. La moyenne CINOR ne comprend donc pas Sainte-Suzanne.

Saint-François fait partie des quartiers se caractérisant par une place prépondérante des propriétaires et des logements individuels, mais également d'un parc locatif social très faible (9%).

Le nombre de logements autorisés est également très faible, puisqu'on en recense 10, sur la période 2013-2014.

Le marché immobilier dépasse les 245K€ pour les maisons et les niveaux de loyers demeurent raisonnables (9,1€/m²).

ACTIVITÉ - EMPLOI

Sources : Pôle Emploi 2012, CLAP 2013

	Saint-François	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Stock d'établissements au 31/12/2013	113	10 968	13 665	50 181
Créations d'établissements en 2013	24	1 786	2 243	9 095
Nombre d'emplois sur le territoire en 2012	n.d	61 819	76 838	244 535
% d'évolution de l'emploi 1999-2012	n.d	24%	32%	41%
Indice de concentration de l'emploi en 2012	n.d	1,28	1,17	1,00
Demandeurs d'emploi en fin de mois A, B et C en 2012	462	22 067	30 316	147 195

ÉQUIPEMENTS

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

	Saint-François	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Nombre d'équipements total en 2014	18	572	916	4 057
dont tous les équipements scolaires	3	95	141	661
dont tous les équipements de santé	1	30	60	207
dont tous les équipements sportifs	3	134	203	957
Nombre d'équipements 2014 pour 1 000 habitants	5,8	3,9	4,6	4,9

Malgré une dynamique de création d'établissements légèrement plus importante qu'en 2012, le nombre d'établissements présents sur le quartier reste bas et ne varie pas.

Le nombre de demandeurs d'emplois est l'un des plus faibles de la commune, mais représente toutefois 15% de la population.

CAHIER

DÉTAILLÉ

HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

Sources : INSEE RP 2012, Sitedel 2012-2014, RPLS 2013, OLR 2013 (références des agences immobilières)

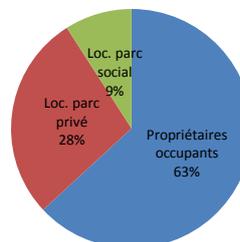
Parc de logements 2012

Saint-François

Type de construction et statut d'occupation

% de maisons en 2012	92,8%
% d'appartements en 2012	7,2%
% de propriétaires occupants en 2012	63,1%

Statut d'occupation



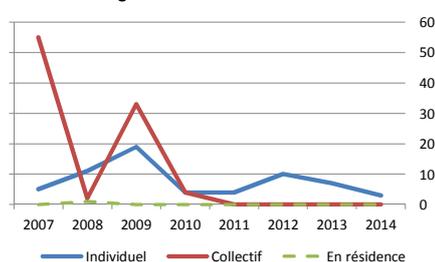
Logements vacants et logements de fortune

Nombre de logements vacants en 2012	118
% des logements vacants en 2012	9,8%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2012	84%
Nombre de logements de fortune en 2012	20
% des logements de fortune en 2012	1,9%

Dynamiques de construction

Logements autorisés 2014	3
dont logements individuels autorisés 2014	3
dont logements collectifs autorisés 2014	0
dont logements en résidence autorisés 2014	0
Logements autorisés 2013-2014	10
dont logements individuels autorisés 2013-2014	10
dont logements collectifs autorisés 2013-2014	0
dont logements en résidence autorisés 2013-2014	0
Moyenne annuelle Logements autorisés sur 2013-2014	5
dont logements individuels	5
dont logements collectifs	0
dont logements en résidence	0
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2013-2014	1,6
Indice de construction pour 1 000 habitants en 2014	1,0

Logements autorisés 2007-2014



Le parc locatif privé - niveau de loyers

Nombre de logements locatifs privés en 2012	296
Part des logements locatifs privé au sein du parc privé en 2013	31%
Niveau de loyers	
Moyenne des loyers au m ² des maisons en 2013	9,7 €
Moyenne des loyers au m ² des appartements en 2013	8,9 €
Moyenne des loyers privés au m ² en 2013	9,1 €

Avec 63% de propriétaires occupants, on peut supposer que le quartier offre une faible mobilité résidentielle. Le parc de logement est majoritairement individuel, avec près de 93% de logements individuels.

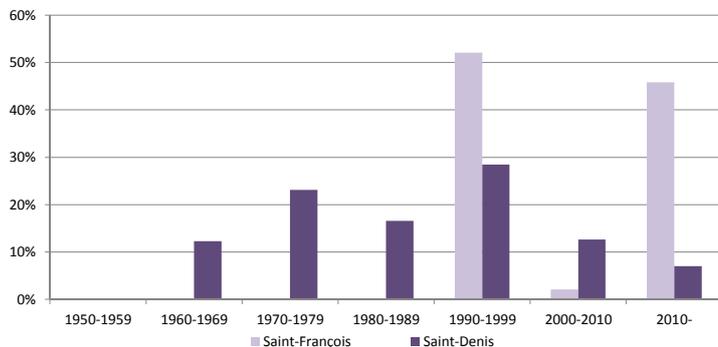
La construction est très faible, avec seulement 10 logements construits entre 2013 et 2014, la totalité en individuel.

Les moyennes de loyers privés sont attractives ne dépassant pas les 10€/m² que ce soit pour les maisons ou les appartements.

Nombre de logements sociaux	96
% de logements locatifs sociaux	9,0%
Nombre de logements sociaux pour 1 000 habitants	31

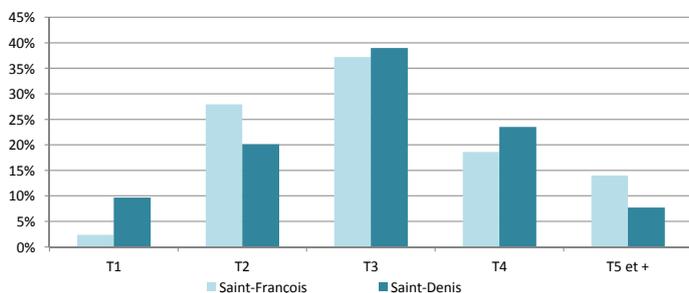
Caractéristiques du parc

Ancienneté du Parc



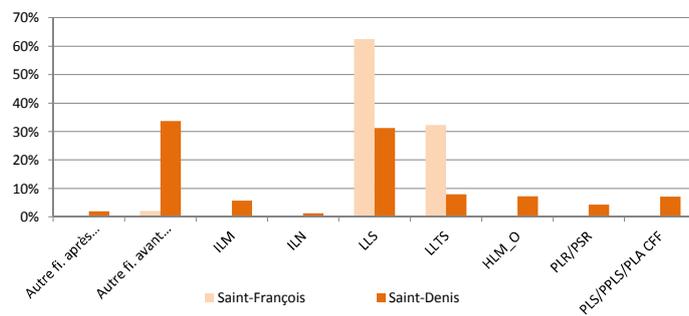
Poids du parc de plus de 30 ans : 0%
 Poids du parc récent (après 2000) : 48%

Composition du parc par typologie de logement



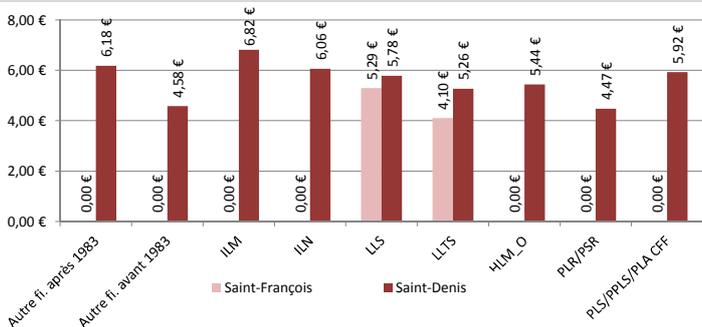
Taille moyenne du parc : 3,15
 Poids des grandes surfaces (T5 et +) : 8%

Composition du parc par type de financement



Poids du parc LLS/LLTS : 95%
 Poids du parc intermédiaire (ILN et PLS/PPLS/PLA CFF) : 0%

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



Loyer moyen au m² du parc LLS : 5,29 €
 Loyer moyen au m² du parc LLTS : 4,10 €
 Loyer moyen au m² du parc intermédiaire : pas de logts interm.

Saint-François se caractérise par une faible présence de logements sociaux. On peut néanmoins observer deux vagues de construction entre 1990 et 1999 et à partir de 2010. Ces opérations ont permis la construction de LLS et de LLTS, qui sont loués aujourd'hui à environ cinq euros le m².

AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

Tissu urbain

Sources : INSEE RP 2012, IGN BD TOPO, Tache urbaine intermédiaire 2014

Zones urbanisées et niveau de densité

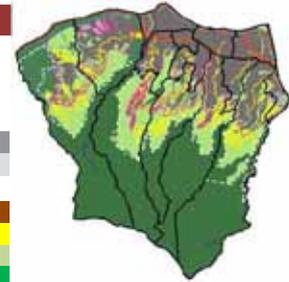
	Saint-François	Saint-Denis
Superficie en ha	1 199	14 180
Tache urbaine 2014 en ha	165	3 212
% de la tache urbaine 2014	14%	23%
Densité de population/ha sur la tache urbaine 2014	18,6	45,2
Densité de logements/ha sur la tache urbaine 2014	7,2	20,9

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
141 ha	Espaces urbains à densifier
23 ha	Espaces d'urbanisation prioritaire
0,8 ha	Territoires ruraux habités
1034 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)

	Saint-François	en % de Saint-Denis
Nombre d'équipements 2014 (focus sur une sélection de sous-types)		
Équipements scolaires		
Ecoles maternelles/primaires	3	8%
Groupes scolaires	0	0%
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	1	4%
Piscine	0	0%
Bibliothèque/Médiathèque	0	0%
Salle de spectacle/Théâtre	0	0%
Musée/Conservatoire	0	0%
Centre socio-culturel/Espace multimédia	0	0%
Maison de quartier/Local associatif	0	0%

Saint-François est un quartier peu urbanisé : 1 034 ha sur 1 199 sont des zonages A ou N, la tache urbaine ne représentant que 14% de sa superficie. 141 ha sont en zone U, et le SAR identifie un fort potentiel de développement de 23 ha correspondant aux zonages AU, définis comme les espaces d'urbanisation prioritaire. Peu d'équipements sont présents : 3 groupes scolaires et un plateau sportif ont été recensés sur les 18 identifiés dans la base.

EMPLOI

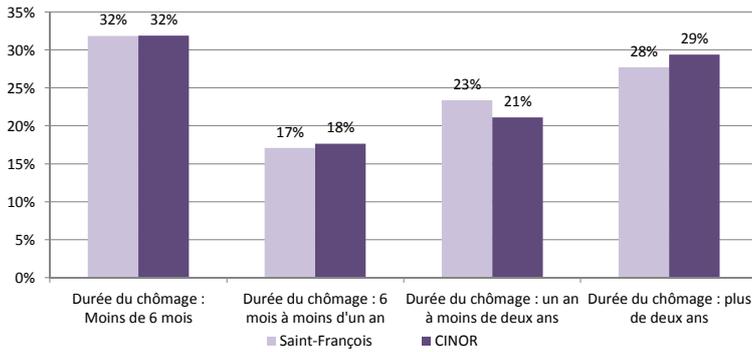
Marché du travail

Source : Pôle emploi 2012 traitement INSEE

	Saint-François	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Demands d'emploi toutes catégories	503	23 852	32 837	159 283
Poids du quartier	-	2,1%	1,5%	0,3%
Demands d'emploi en fin de mois A, B et C	462	22 067	30 316	147 195
Poids du quartier	-	2,1%	1,5%	0,3%

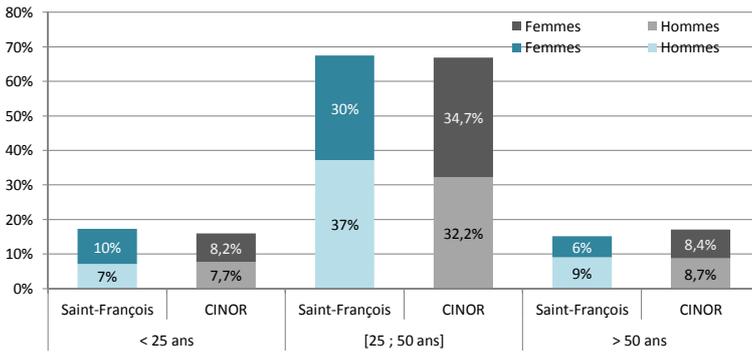
Caractéristiques des demandeurs d'emploi

Ancienneté d'inscription à Pôle emploi



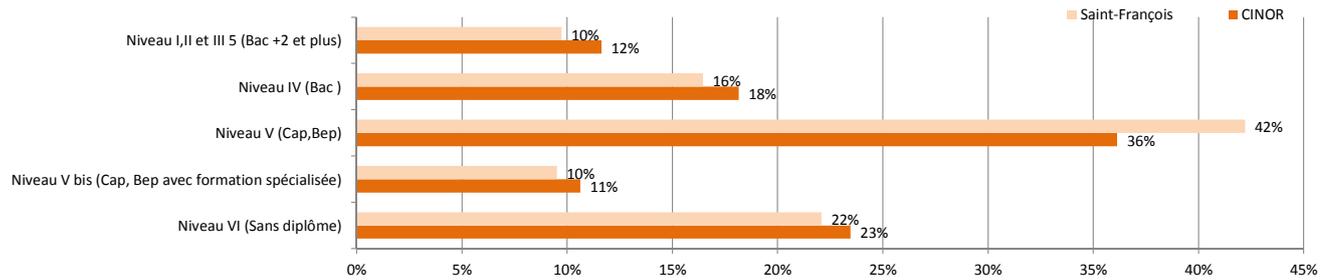
Poids des chômeurs de longue durée (plus d'un an) 51%
 Poids des chômeurs de très longue durée (plus de deux ans) 28%

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

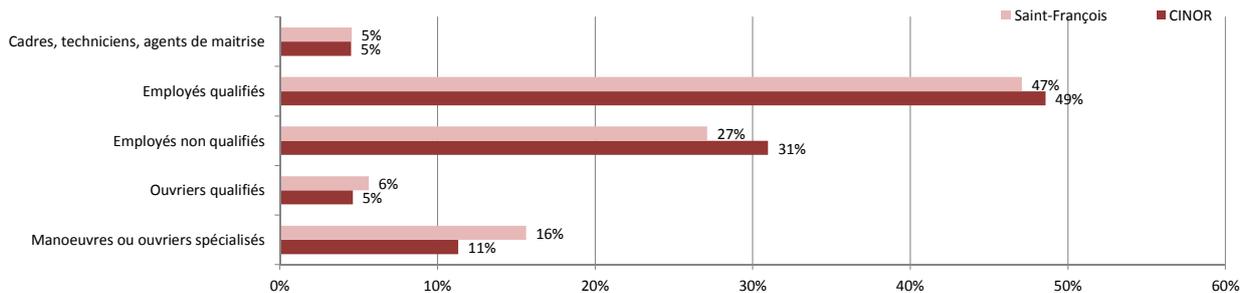


Part des chômeurs hommes 53%
 Part des chômeurs femmes 47%

Demands d'emploi selon le niveau de diplôme



Demands d'emploi selon le niveau de qualification



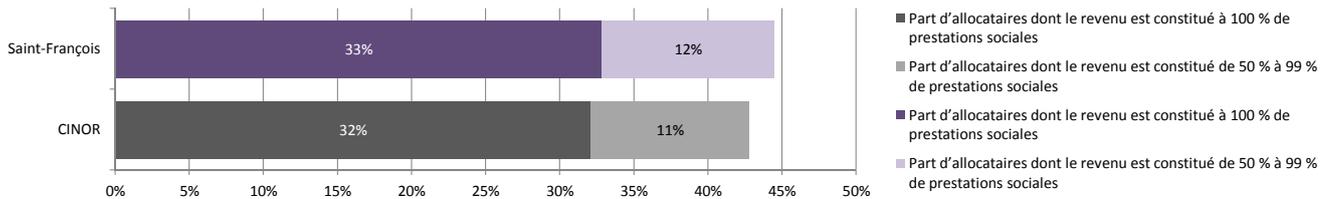
Minima sociaux

Sources : CAF 2013

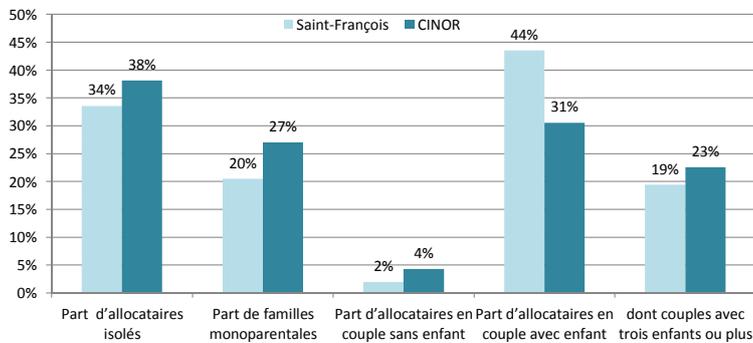
	Saint-François	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Nombre d'allocataires	816	43 641	57 507	235 473
<i>Poids du quartier</i>	-	1,9%	1,4%	0,3%
Nombre de personnes couvertes	2 150	102 267	140 557	603 294
<i>Poids du quartier</i>	-	2,1%	1,5%	0,4%

Caractéristiques des bénéficiaires des prestations légales

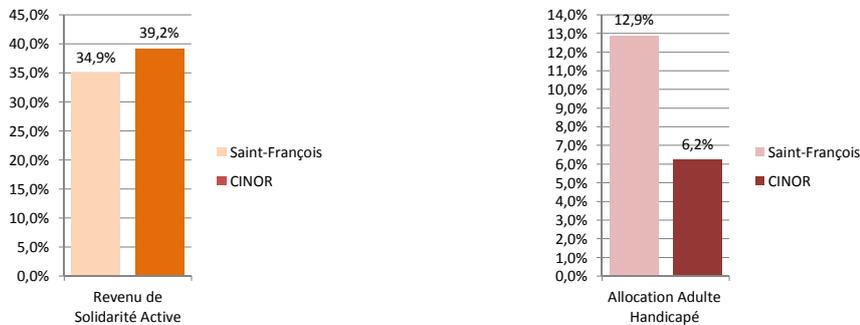
Répartition des allocataires dont le revenu est constitué à plus de 50% de prestations sociales



Répartition des allocataires selon la situation familiale



Part des allocataires percevant le RSA et l'AAH

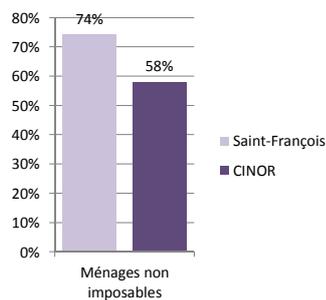


Revenu

Sources : fichier DGI 2009 et 2011 traitement INSEE

	Saint-François	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Revenu moyen par unité de consommation	921 € (2009)	1 562 €	1 511 € (2011)	1 271 €

Part des ménages non imposables



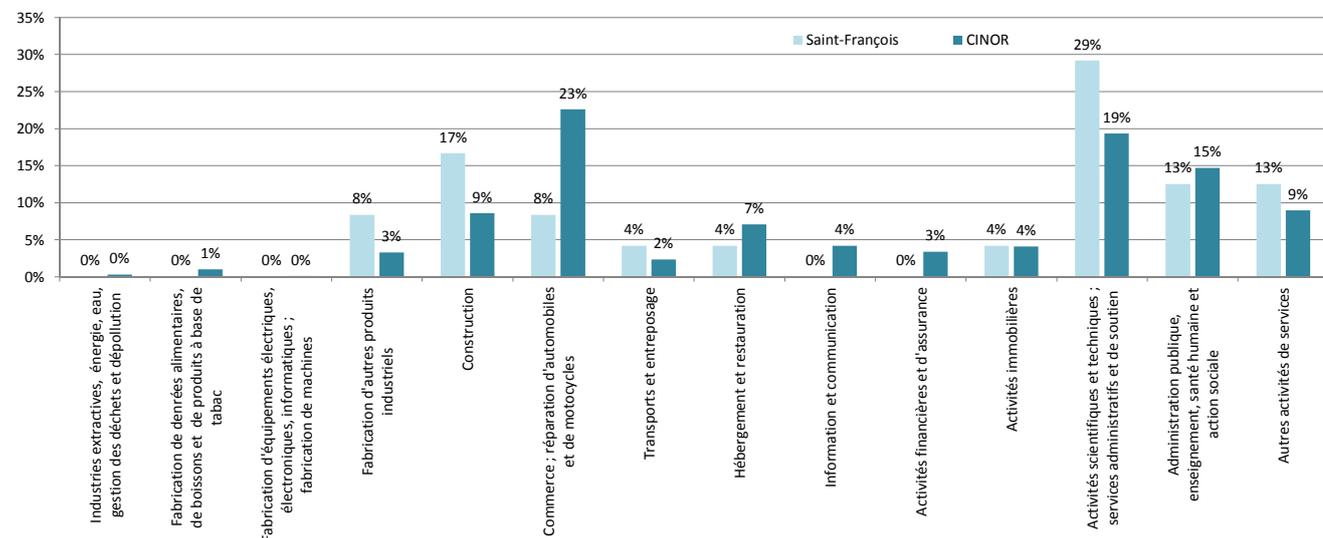
TISSU PRODUCTIF

Créations d'établissements

Source : Répertoire des entreprises et établissements (SIRENE) 2013

	Saint-François	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Nombre d'établissements créés en 2013	24	1 786	2 243	9 095
Poids du quartier	-	1%	1%	0%

Répartition des établissements créés par secteurs d'activités

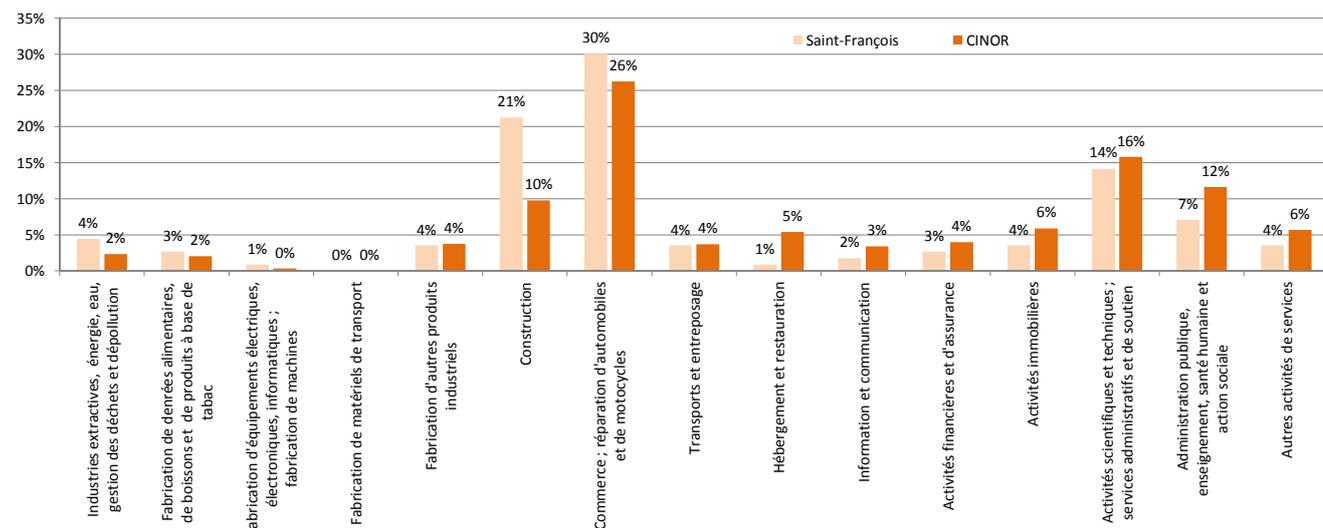


Stock d'établissements

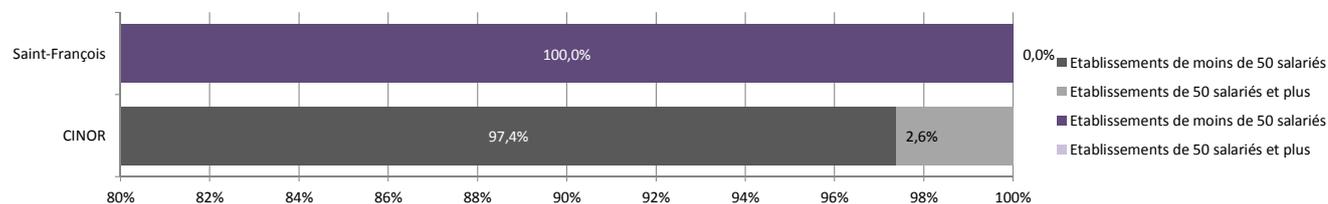
Source : Répertoire des entreprises et établissements (SIRENE) 2013

	Saint-François	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Nombre d'établissements en 2013	113	10 968	13 665	50 181
Poids du quartier	-	1%	1%	0%

Répartition des établissements par secteurs d'activités



Répartition des établissements par effectif salarié

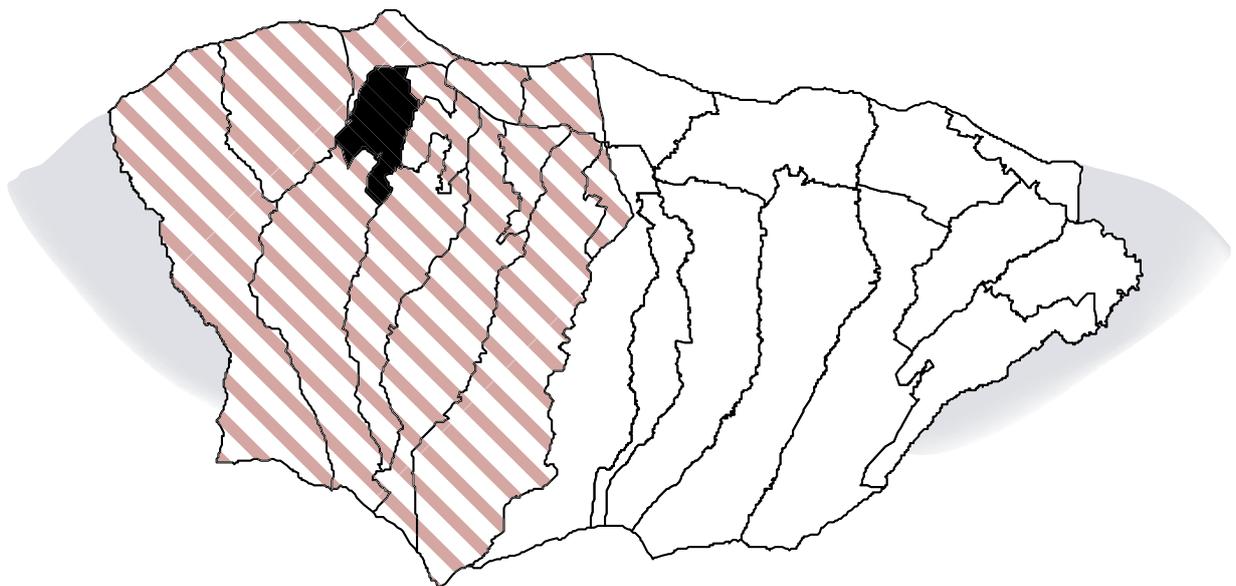


QUARTIER

SOURCE/BELLEPIERRE

Ce quartier de 5 km² compte 9 % de la population et la croissance de celle-ci est supérieure à la moyenne Dionysienne. Les revenus y sont 20 % plus élevés et la part des 75 ans et plus assez importante. Cette zone est assez mixte au niveau de la composition de son parc de logements avec 66 % d'appartements et près de 35 % de logements sociaux et les prix de l'immobilier sont supérieurs à la moyenne.

Dans ce quartier assez résidentiel et très urbanisé les établissements sont rares et le taux d'équipements satisfaisant.



La Source Bellepierre

CONTEXTE ET PROBLÉMATIQUES DU PLH

Ce quartier, proche du centre, reste très attractif pour les ménages et les promoteurs privés, avec la proximité de l'IUFM, du CHU et d'infrastructures telle que la réalisation du Boulevard Sud renforcent la dynamique de ce quartier.



GÉNÉRALITES

Sources : INSEE RP 2012, IGN BD TOPO, Tache urbaine intermédiaire 2014

	La Source Bellepierre	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Superficie en km ²	5	142	288	2 503
Poids de la tache urbaine 2014	57%	23%	19%	12%
Densité de population/km ² sur la tache urbaine 2014	5 025	4 522	3 718	2 812

POPULATION

Source : INSEE RP 2012

	La Source Bellepierre	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Population 2012	13 112	145 238	199 222	833 944
<i>Taux d'évolution annuel de la population 1999-2012</i>	1,23%	0,76%	0,94%	1,29%
<i>Taux de croissance naturel 1999-2012</i>	n.d	1,19%	1,26%	1,27%
<i>Taux de croissance migratoire 1999-2012</i>	n.d	-0,43%	-0,32%	0,02%
Indice de jeunesse 1999	2,28	3,28	3,58	3,61
Indice de jeunesse 2012	1,66	2,10	2,31	2,48
% des 75 ans et plus en 2012	5,42%	4,07%	3,73%	3,70%
<i>Taux d'évolution annuel des 75 ans et plus 1999-2012</i>	2,99%	3,49%	3,55%	3,56%
Ménages en 2012	5 486	59 220	77 572	302 437
<i>Taux d'évolution annuel des ménages 1999-2012</i>	2,76%	2,30%	2,45%	2,66%
Taille moyenne des ménages 2012	2,36	2,41	2,53	2,73
Desserrement des ménages 1999-2012	-1,45%	-1,52%	-1,49%	-1,35%
% de familles monoparentales en 2012	32,0%	32,6%	31,4%	29,5%
<i>Taux d'évolution annuel des familles monoparentales 1999-2012</i>	3,56%	3,20%	3,68%	4,34%

ÉVOLUTIONS SOCIALES

Sources : fichier DGI 2011 traitement INSEE, CAF 2013

	La Source Bellepierre	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Revenu mensuel moyen par Unité de Consommation (UC) en 2011	n.d	1 562 €	1 511 €	1 271 €
% ménages de 3 pers. dont revenus < plafonds LLTS en 2011	n.d	40,5%	42,1%	n.d
Nombre d'allocataires du RSA en 2013	1 222	16 605	22 532	109 111

La forte croissance démographique observée entre 1999 et 2010 a ralenti, pour atteindre un taux de croissance annuel de 1,23% en 2012. L'indice de jeunesse est plus faible qu'en 2010, alors que la part des plus de 75 ans reste stable et importante, ce qui confirme la tendance constatée l'année dernière s'agissant du vieillissement de la population. La taille moyenne des ménages reste élevée en 2012 (2,36 personnes), bien que celle-ci soit inférieure à celle de la commune. En 2013, les allocataires du RSA représentent environ 9% de la population du quartier.

HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

Sources : INSEE RP 2012, RPLS 2013, Sitadel 2012-2014

	La Source Bellepierre	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Logements 2012	6 261	67 258	87 373	335 463
% de maisons en 2012	34,2%	37,0%	46,1%	69,3%
% d'appartements en 2012	65,8%	63,0%	53,9%	30,7%
% de propriétaires occupants en 2012	33,5%	29,6%	36,1%	51,9%
Nombre de logements sociaux source RPLS 2013	1 933	19 593	22 459	59 203
% de logements sociaux en 2013	35,2%	33,1%	29,0%	19,6%
% des logements vacants en 2012	11,2%	11,0%	10,3%	7,9%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2012	65%	55%	65%	37%
Logements autorisés (géolocalisés) sur 2013-2014	105	1 559	1 976	9 679
% logements individuels autorisés 2013-2014	16%	16%	25%	47%
% logements collectifs autorisés 2013-2014	84%	84%	75%	52%
% logements en résidence autorisés 2013-2014	0%	0%	0%	0%
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2013-2014	4,0	5,4	5,0	5,8

TENSION DU MARCHÉ

Sources : PERVAL 2012, OLR 2013

	La Source Bellepierre	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Prix de l'immobilier - Niveau de loyers				
Moyenne des prix des maisons en 2012	228 000 €	212 000 €	213 000 €	206 000 €
Moyenne des prix au m ² des appartements en 2012	2 960 €	2 780 €	2 890 €	2 930 €
Moyenne des prix au m ² des terrains à bâtir en 2012	320 €	300 €	230 €	170 €
Moyenne des loyers privés au m ² en 2013	11,4 €	10,4 €	10,3 € *	10,3 €

* L'observatoire des loyers privés de 2013 s'est basé sur les références des agences immobilières (ne comprend pas le marché de particulier à particulier) et réalisé uniquement sur Saint-Denis et Sainte-Marie. La moyenne CINOR ne comprend donc pas Sainte-Suzanne.

Le parc de logements de ce quartier est composé aux 2/3 de locataires, à part équivalente entre le parc locatif privé et le parc locatif social. Il est également majoritairement collectif, puisque 66% des résidences principales sont des appartements. Après la période importante de construction observée entre 2011 et 2012, la période suivante voit chuter l'indice de construction, celui-ci étant divisé par deux. Les prix de vente des logements et les loyers privés pratiqués sont bien au-dessus des moyennes dionysiennes. Le secteur reste difficilement accessible pour des ménages à revenus moyens.

ACTIVITÉ - EMPLOI

Sources : Pôle Emploi 2012, CLAP 2013

	La Source Bellepierre	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Stock d'établissements au 31/12/2013	650	10 968	13 665	50 181
Créations d'établissements en 2013	128	1 786	2 243	9 095
Nombre d'emplois sur le territoire en 2012	n.d	61 819	76 838	244 535
% d'évolution de l'emploi 1999-2012	n.d	24%	32%	41%
Indice de concentration de l'emploi en 2012	n.d	1,28	1,17	1,00
Demandeurs d'emploi en fin de mois A, B et C en 2012	1 758	22 067	30 316	147 195

ÉQUIPEMENTS

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

	La Source Bellepierre	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Nombre d'équipements total en 2014	54	572	916	4 057
dont tous les équipements scolaires	8	95	141	661
dont tous les équipements de santé	5	30	60	207
dont tous les équipements sportifs	11	134	203	957
Nombre d'équipements 2014 pour 1 000 habitants	4,1	3,9	4,6	4,9

Le nombre d'établissements connaît une légère hausse entre 2012 et 2013 (+7%). Toutefois, la dynamique de création est sensiblement la même (+ 125 établissements en moyenne).

La part des demandeurs d'emplois augmente, avec 200 personnes de plus en un an.

Le taux d'équipements du quartier est dans la moyenne communale.

CAHIER

DÉTAILLÉ

HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

Sources : INSEE RP 2012, Sitedel 2012-2014, RPLS 2013, OLR 2013 (références des agences immobilières)

Parc de logements 2012

La Source Bellepierre

Type de construction et statut d'occupation

% de maisons en 2012	34,2%
% d'appartements en 2012	65,8%
% de propriétaires occupants en 2012	33,5%

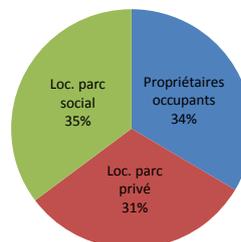
Logements vacants et logements de fortune

Nombre de logements vacants en 2012	704
% des logements vacants en 2012	11,2%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2012	65%
Nombre de logements de fortune en 2012	19
% des logements de fortune en 2012	0,3%

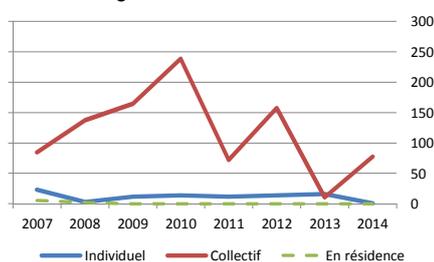
Dynamiques de construction

Logements autorisés 2014	78
dont logements individuels autorisés 2014	1
dont logements collectifs autorisés 2014	78
dont logements en résidence autorisés 2014	0
Logements autorisés 2013-2014	105
dont logements individuels autorisés 2013-2014	17
dont logements collectifs autorisés 2013-2014	88
dont logements en résidence autorisés 2013-2014	0
Moyenne annuelle Logements autorisés sur 2013-2014	52
dont logements individuels	8
dont logements collectifs	44
dont logements en résidence	0
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2013-2014	4,0
Indice de construction pour 1 000 habitants en 2014	6,0

Statut d'occupation



Logements autorisés 2007-2014



Le parc locatif privé - niveau de loyers

Nombre de logements locatifs privés en 2012	1 713
Part des logements locatifs privé au sein du parc privé en 2013	48%
Niveau de loyers	
Moyenne des loyers au m ² des maisons en 2013	9,3 €
Moyenne des loyers au m ² des appartements en 2013	11,6 €
Moyenne des loyers privés au m ² en 2013	11,4 €

Le parc locatif représente 2/3 des résidences principales.

La production de logements du quartier a été particulièrement importante en 2012. Cependant, cette situation ne se confirme pas au cours de la période suivante, qui voit le nombre de logement autorisé chuter en 2013, avec seulement 27 logements autorisés.

Le parc locatif privé est marqué par des loyers élevés, atteignant 11,6€/m² de moyenne pour les appartements.

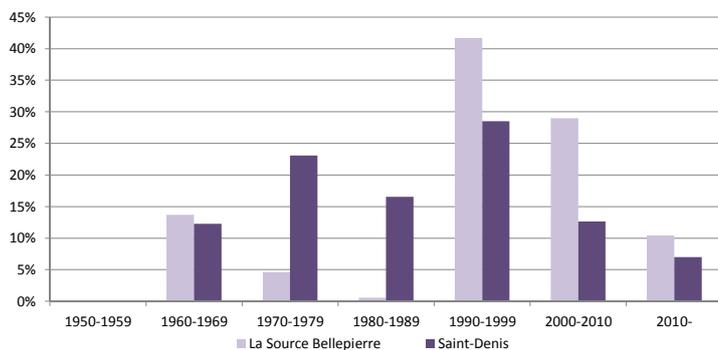
Parc locatif social au 1er janvier 2013

La Source Bellepierre

Nombre de logements sociaux	1 933
% de logements locatifs sociaux	35,2%
Nombre de logements sociaux pour 1 000 habitants	147

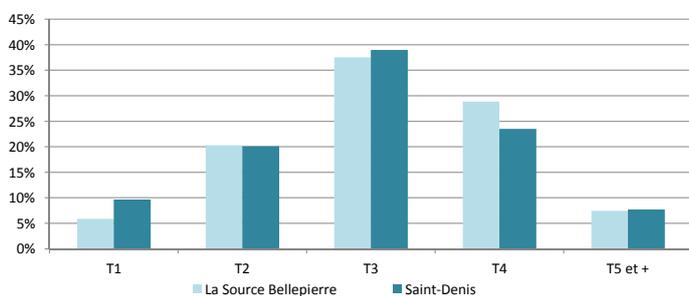
Caractéristiques du parc

Ancienneté du Parc



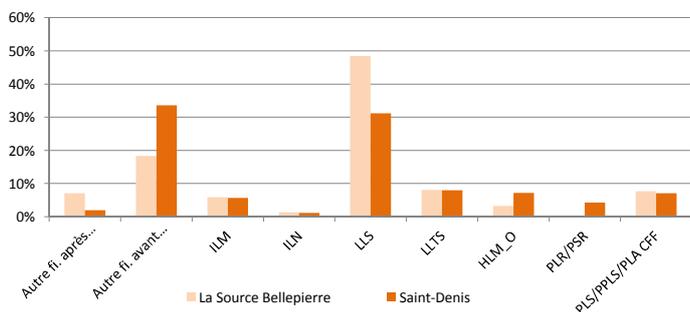
Poids du parc de plus de 30 ans : 18%
 Poids du parc récent (après 2000) : 39%

Composition du parc par typologie de logement



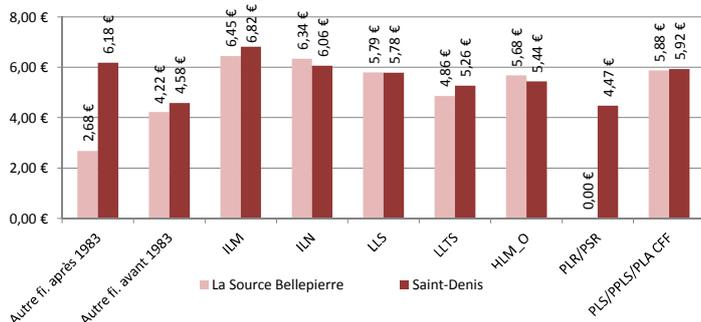
Taille moyenne du parc : 3,12
 Poids des grandes surfaces (T5 et +) : 8%

Composition du parc par type de financement



Poids du parc LLS/LLTS : 56%
 Poids du parc intermédiaire (ILN et PLS/PPLS/PLA CFF) : 9%

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



Loyer moyen au m² du parc LLS : 5,79 €
 Loyer moyen au m² du parc LLTS : 4,86 €
 Loyer moyen au m² du parc intermédiaire : 6,11 €

Le parc locatif social est en hausse, apportant 200 logements supplémentaires entre 2010 et 2012. Ce parc très récent est composé majoritairement de logements de taille moyenne, à l'image du parc communal.
 Le parc LLS et LLTS représente 56% du parc social et son coût moyen s'élève à 5,32€ le m².

AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

Tissu urbain

Sources : INSEE RP 2012, IGN BD TOPO, Tache urbaine intermédiaire 2014

Zones urbanisées et niveau de densité

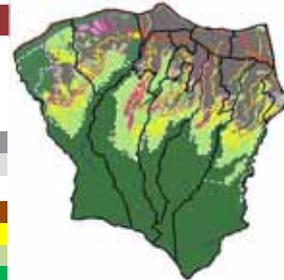
	La Source Bellepierre	Saint-Denis
Superficie en ha	457	14 180
Tache urbaine 2014 en ha	261	3 212
% de la tache urbaine 2014	57%	23%
Densité de population/ha sur la tache urbaine 2014	50,2	45,2
Densité de logements/ha sur la tache urbaine 2014	24,0	20,9

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
275 ha	Espaces urbains à densifier
7 ha	Espaces d'urbanisation prioritaire
0 ha	Territoires ruraux habités
174 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 Source Bellepierre	en % de Saint-Denis
Nombre d'équipements 2014 (focus sur une sélection de sous-types)		
Équipements scolaires		
Ecoles maternelles/primaires	2	5%
Groupes scolaires	3	12%
Collèges	0	0%
Lycées	1	20%
Centre de formation	0	0%
Équipements de santé		
Hopital/Clinique	3	50%
Structure d'accueil de la petite enfance	1	17%
Maison de retraite	0	0%
Équipements culturels et sportifs		
Complexe sportif	2	9%
Stade/Plateaux sportifs	0	0%
Piscine	1	13%
Bibliothèque/Médiathèque	0	0%
Salle de spectacle/Théâtre	0	0%
Musée/Conservatoire	2	40%
Centre socio- culturel/Espace multimédia	0	0%
Maison de quartier/Local associatif	0	0%

Plus de la moitié du quartier est dans la tache urbaine et sa densité est plus élevée que sur Saint-Denis.

Le PLU indique que 7 ha sont de zonage AU reste à mobiliser. 275 ha sont considérés comme urbanisés, comme espaces urbains à densifier.

On constate une présence importante d'équipements scolaires, et le CHU est l'équipement majeur du quartier, qui rayonne sur tout le bassin de vie.

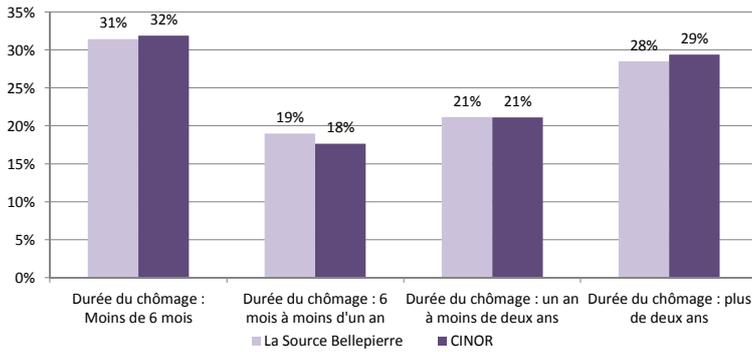
Marché du travail

Source : Pôle emploi 2012 traitement INSEE

	La Source Bellepierre	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Demands d'emploi toutes catégories	1 890	23 852	32 837	159 283
Poids du quartier	-	7,9%	5,8%	1,2%
Demands d'emploi en fin de mois A, B et C	1 758	22 067	30 316	147 195
Poids du quartier	-	8,0%	5,8%	1,2%

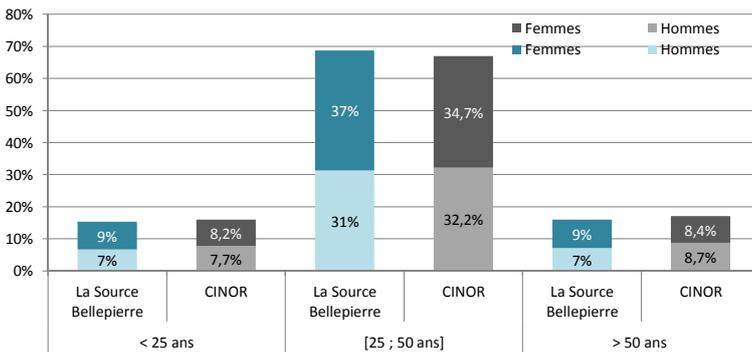
Caractéristiques des demandeurs d'emploi

Ancienneté d'inscription à Pôle emploi



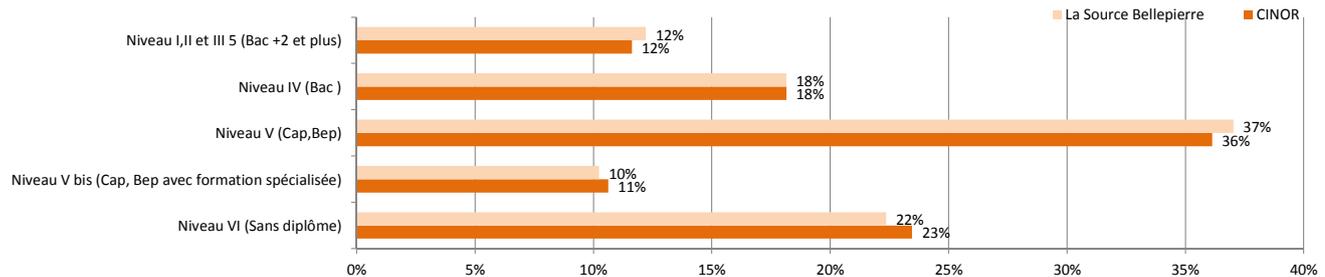
Poids des chômeurs de longue durée (plus d'un an) 50%
Poids des chômeurs de très longue durée (plus de deux ans) 28%

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

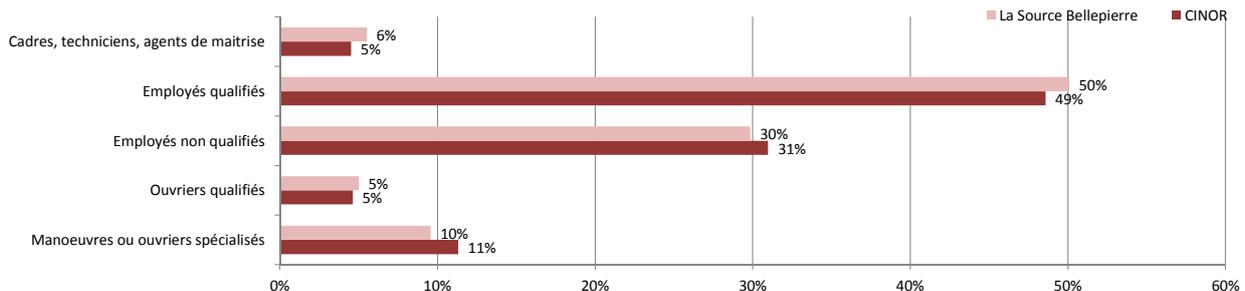


Part des chômeurs hommes 45%
Part des chômeurs femmes 55%

Demands d'emploi selon le niveau de diplôme



Demands d'emploi selon le niveau de qualification



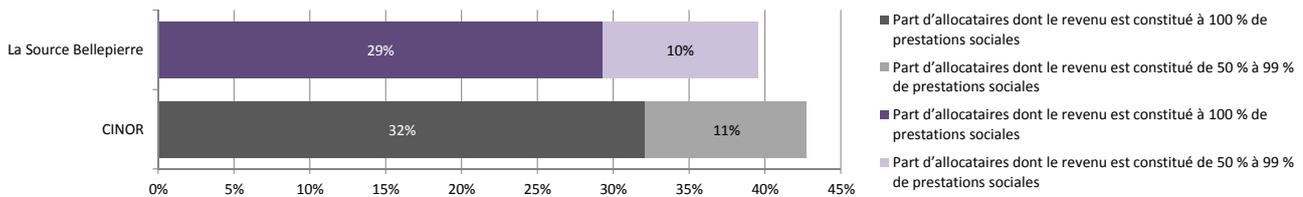
Minima sociaux

Sources : CAF 2013

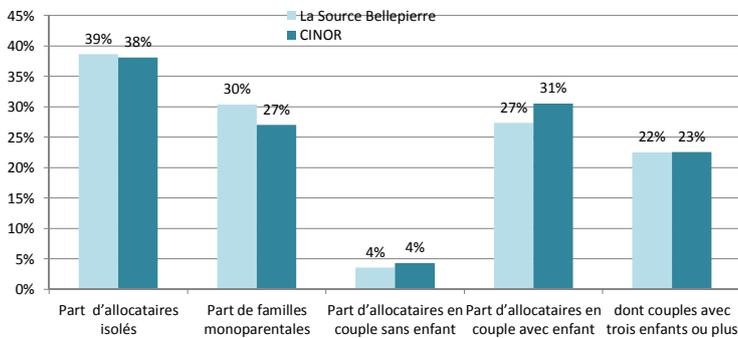
	La Source Bellepierre	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Nombre d'allocataires	3 498	43 641	57 507	235 473
<i>Poids du quartier</i>	-	8,0%	6,1%	1,5%
Nombre de personnes couvertes	8 376	102 267	140 557	603 294
<i>Poids du quartier</i>	-	8,2%	6,0%	1,4%

Caractéristiques des bénéficiaires des prestations légales

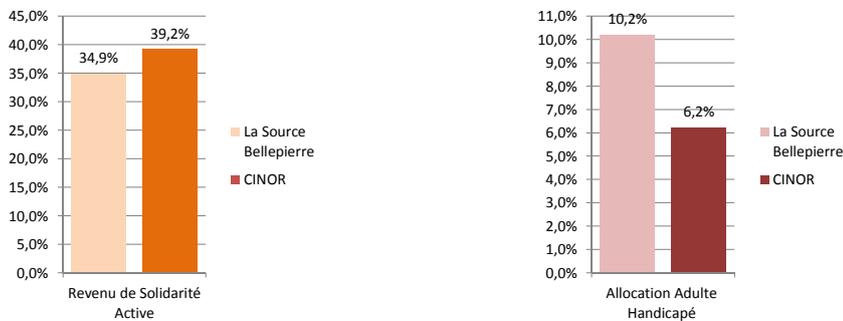
Répartition des allocataires dont le revenu est constitué à plus de 50% de prestations sociales



Répartition des allocataires selon la situation familiale



Part des allocataires percevant le RSA et l'AAH

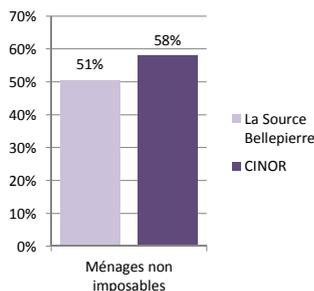


Revenu

Sources : fichier DGI 2009 et 2011 traitement INSEE

	La Source Bellepierre	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Revenu moyen par unité de consommation	1 867 €	1 562 €	1 511 €	1 271 €
	(2009)		(2011)	

Part des ménages non imposables

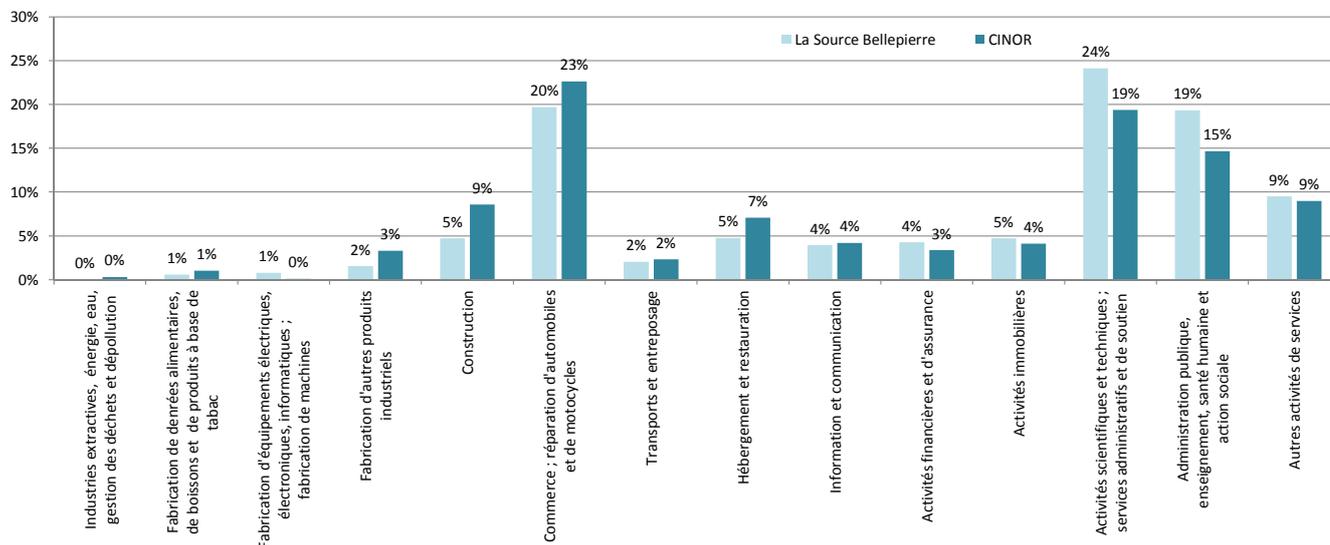


Créations d'établissements

Source : Répertoire des entreprises et établissements (SIRENE) 2013

	La Source Bellepierre	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Nombre d'établissements créés en 2013	128	1 786	2 243	9 095
<i>Poids du quartier</i>	-	7%	6%	1%

Répartition des établissements créés par secteurs d'activités

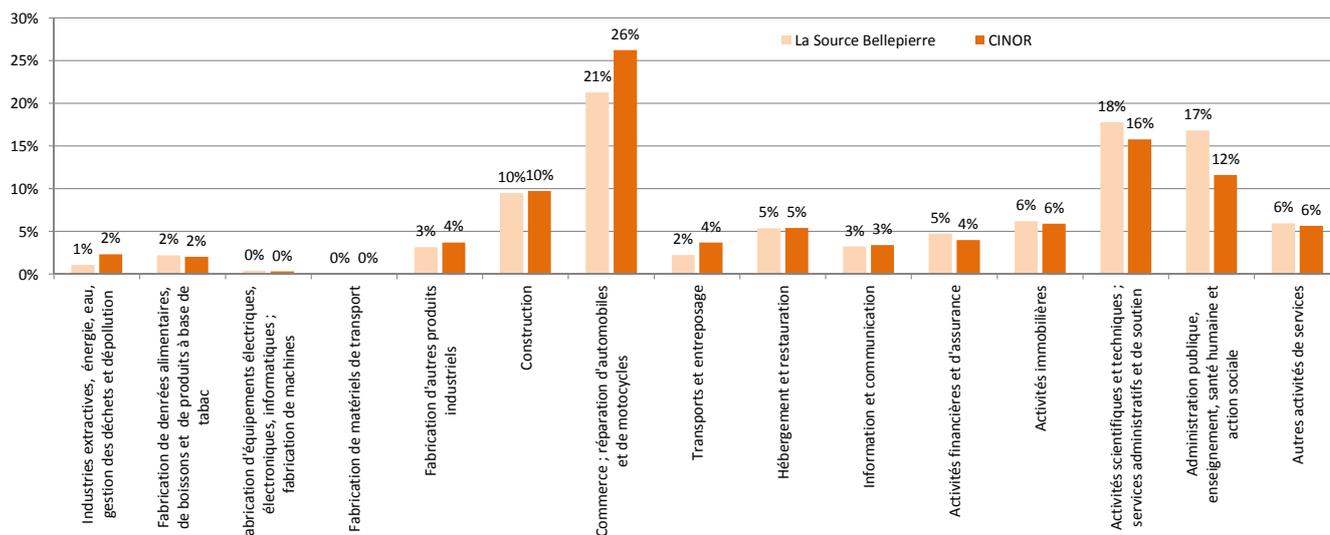


Stock d'établissements

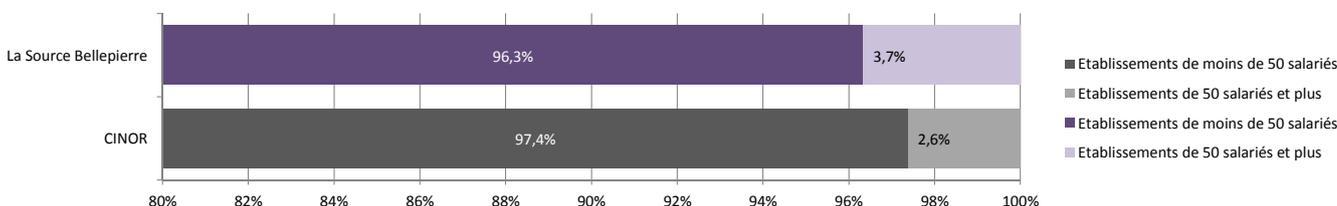
Source : Répertoire des entreprises et établissements (SIRENE) 2013

	La Source Bellepierre	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Nombre d'établissements en 2013	650	10 968	13 665	50 181
<i>Poids du quartier</i>	-	6%	5%	1%

Répartition des établissements par secteurs d'activités



Répartition des établissements par effectif salarié

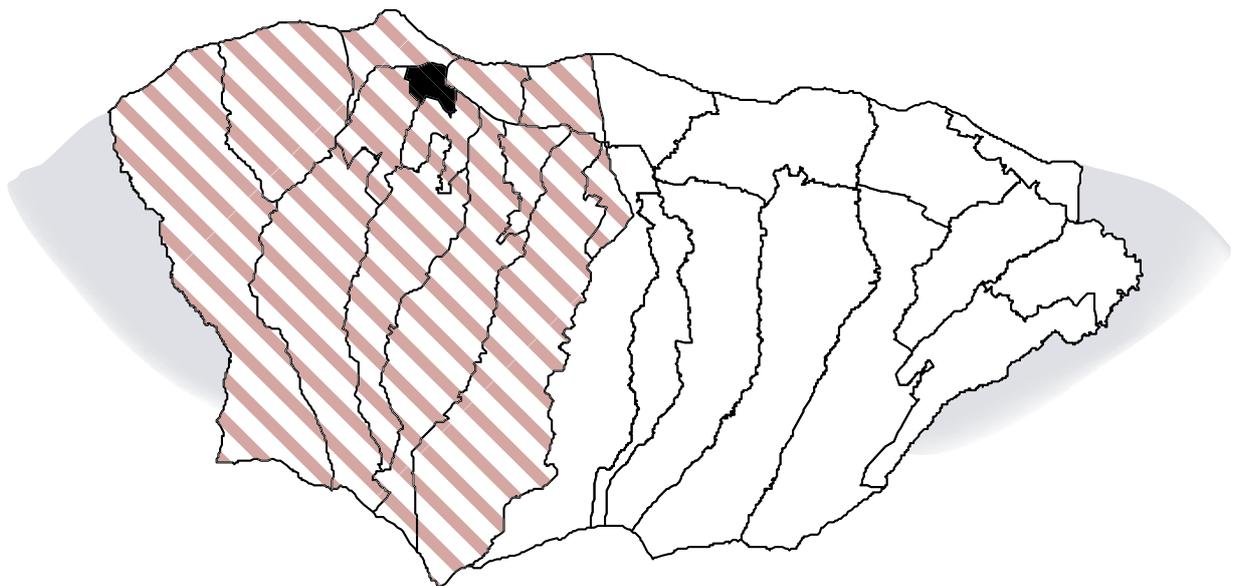


QUARTIER

VAUBAN / CAMÉLIAS

Ce quartier de seulement 1 km² est particulièrement urbanisé et dense puisqu'il regroupe 9% de la population de Saint-Denis. Les habitants de 75 ans et plus y sont nombreux, tout comme les petits ménages et les familles monoparentales. Les revenus y sont bas et les allocataires du RSA bien présents. Vauban Camélias accueille 83,3 % d'appartements, plus de 64 % de logements sociaux et 21 % de propriétaires occupant.

Les prix de l'immobilier sont plus bas que la moyenne communale. Le taux d'établissements est élevé et ne cesse de s'accroître. Les équipements sont peu présents mais tendent à se développer grâce au PRU.



Vauban Camélias

CONTEXTE ET PROBLÉMATIQUES DU PLH

Le périmètre de ce quartier, nouvellement créé dans le PLH, appartenait auparavant à celui du centre ville. Construit à l'origine dans les années 60, il a fait l'objet d'un programme de rénovation urbaine (PRU). Sa recomposition a donc été l'enjeu majeur de ces dernières années.



GÉNÉRALITES

Sources : INSEE RP 2012, IGN BD TOPO, Tache urbaine intermédiaire 2014

	Vauban Camélias	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Superficie en km ²	1	142	288	2 503
Poids de la tache urbaine 2014	92%	23%	19%	12%
Densité de population/km ² sur la tache urbaine 2014	11 439	4 522	3 718	2 812

POPULATION

Source : INSEE RP 2012

	Vauban Camélias	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Population 2012	12 435	145 238	199 222	833 944
<i>Taux d'évolution annuel de la population 1999-2012</i>	-0,41%	0,76%	0,94%	1,29%
<i>Taux de croissance naturel 1999-2012</i>	n.d	1,19%	1,26%	1,27%
<i>Taux de croissance migratoire 1999-2012</i>	n.d	-0,43%	-0,32%	0,02%
Indice de jeunesse 1999	2,39	3,28	3,58	3,61
Indice de jeunesse 2012	1,41	2,10	2,31	2,48
% des 75 ans et plus en 2012	6,58%	4,07%	3,73%	3,70%
<i>Taux d'évolution annuel des 75 ans et plus 1999-2012</i>	3,68%	3,49%	3,55%	3,56%
Ménages en 2012	5 368	59 220	77 572	302 437
<i>Taux d'évolution annuel des ménages 1999-2012</i>	0,83%	2,30%	2,45%	2,66%
Taille moyenne des ménages 2012	2,28	2,41	2,53	2,73
Desserrement des ménages 1999-2012	-1,28%	-1,52%	-1,49%	-1,35%
% de familles monoparentales en 2012	40,1%	32,6%	31,4%	29,5%
<i>Taux d'évolution annuel des familles monoparentales 1999-2012</i>	1,13%	3,20%	3,68%	4,34%

ÉVOLUTIONS SOCIALES

Sources : fichier DGI 2011 traitement INSEE, CAF 2013

	Vauban Camélias	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Revenu mensuel moyen par Unité de Consommation (UC) en 2011	n.d	1 562 €	1 511 €	1 271 €
% ménages de 3 pers. dont revenus < plafonds LLTS en 2011	n.d	40,5%	42,1%	n.d
Nombre d'allocataires du RSA en 2013	1 719	16 605	22 532	109 111

Vauban Camélias est le plus petit quartier de Saint-Denis mais également le plus dense. Toutefois, sa population subit une baisse de 8% par rapport à 2010. Le quartier se distingue par une part importante de personnes âgées, avec l'indice de jeunesse le plus bas de la commune, mais également la part des plus de 75 ans la plus élevée, ce qui préfigure une modification de la structure familiale. En effet, la taille moyenne des ménages est de 2,28 personnes, contre 2,69 en 1999. Le taux de croissance des familles monoparentales étant relativement bas, la part de ce type de familles est stable entre 2010 et 2012, mais reste élevée (40%). La part des allocataires du RSA du quartier (14%) est supérieure à celle moyenne de la commune.

HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

Sources : INSEE RP 2012, RPLS 2013, Sitadel 2012-2014

	Vauban Camélias	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Logements 2012	6 056	67 258	87 373	335 463
% de maisons en 2012	16,7%	37,0%	46,1%	69,3%
% d'appartements en 2012	83,3%	63,0%	53,9%	30,7%
% de propriétaires occupants en 2012	21,1%	29,6%	36,1%	51,9%
Nombre de logements sociaux source RPLS 2013	3 441	19 593	22 459	59 203
% de logements sociaux en 2013	64,1%	33,1%	29,0%	19,6%
% des logements vacants en 2012	10,5%	11,0%	10,3%	7,9%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2012	27%	55%	65%	37%
Logements autorisés (géolocalisés) sur 2013-2014	165	1 559	1 976	9 679
% logements individuels autorisés 2013-2014	4%	16%	25%	47%
% logements collectifs autorisés 2013-2014	96%	84%	75%	52%
% logements en résidence autorisés 2013-2014	0%	0%	0%	0%
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2013-2014	6,6	5,4	5,0	5,8

TENSION DU MARCHÉ

Sources : PERVAL 2012, OLR 2013

	Vauban Camélias	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Prix de l'immobilier - Niveau de loyers				
Moyenne des prix des maisons en 2012	174 000 €	212 000 €	213 000 €	206 000 €
Moyenne des prix au m ² des appartements en 2012	2 480 €	2 780 €	2 890 €	2 930 €
Moyenne des prix au m ² des terrains à bâtir en 2012	n.d	300 €	230 €	170 €
Moyenne des loyers privés au m ² en 2013	10,3 €	10,4 €	10,3 € *	10,3 €

* L'observatoire des loyers privés de 2013 s'est basé sur les références des agences immobilières (ne comprend pas le marché de particulier à particulier) et réalisé uniquement sur Saint-Denis et Sainte-Marie. La moyenne CINOR ne comprend donc pas Sainte-Suzanne.

Vauban Camélias est composé essentiellement de logements collectifs et d'un parc locatif privé sous-représenté (15%) du fait de l'importance du parc locatif social. Le dynamisme de construction intense ces dernières années, impulsées par les opérations de renouvellement urbain sur ce secteur, conduit à une hausse de l'indice de construction. 96% de ces nouvelles constructions seront des logements collectifs. Au niveau des prix de l'immobilier, le marché privé reste restreint et se situe largement en-dessous des moyennes de prix pratiqués sur Saint-Denis.

ACTIVITÉ - EMPLOI

Sources : Pôle Emploi 2012, CLAP 2013

	Vauban Camélias	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Stock d'établissements au 31/12/2013	783	10 968	13 665	50 181
Créations d'établissements en 2013	123	1 786	2 243	9 095
Nombre d'emplois sur le territoire en 2012	n.d	61 819	76 838	244 535
% d'évolution de l'emploi 1999-2012	n.d	24%	32%	41%
Indice de concentration de l'emploi en 2012	n.d	1,28	1,17	1,00
Demandeurs d'emploi en fin de mois A, B et C en 2012	2 188	22 067	30 316	147 195

ÉQUIPEMENTS

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

	Vauban Camélias	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Nombre d'équipements total en 2014	25	572	916	4 057
dont tous les équipements scolaires	3	95	141	661
dont tous les équipements de santé	6	30	60	207
dont tous les équipements sportifs	7	134	203	957
Nombre d'équipements 2014 pour 1 000 habitants	2,0	3,9	4,6	4,9

Le quartier concentre 783 établissements sur son territoire en 2013. La dynamique de création est plutôt faible et moins importante que celle constatée en 2012. Cela peut se s'expliquer par le fait que Vauban-Camélia est un quartier dense à dominance résidentielle. Le nombre de demandeurs d'emplois est en hausse, par rapport à 2012 (178 chômeurs de plus). Avec un même stock d'équipements, la baisse de la population impacte une légère hausse du nombre d'équipements pour 1 000 habitants.

CAHIER

DÉTAILLÉ

HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

Sources : INSEE RP 2012, Sitedel 2012-2014, RPLS 2013, OLR 2013 (références des agences immobilières)

Parc de logements 2012

Vauban Camélias

Type de construction et statut d'occupation

% de maisons en 2012	16,7%
% d'appartements en 2012	83,3%
% de propriétaires occupants en 2012	21,1%

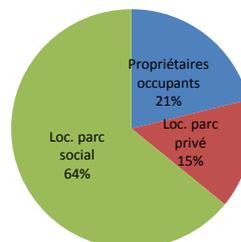
Logements vacants et logements de fortune

Nombre de logements vacants en 2012	635
% des logements vacants en 2012	10,5%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2012	27%
Nombre de logements de fortune en 2012	13
% des logements de fortune en 2012	0,2%

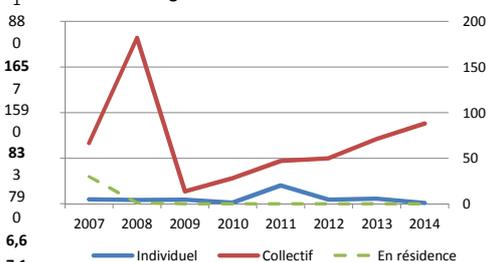
Dynamiques de construction

Logements autorisés 2014		89
dont logements individuels autorisés 2014		1
dont logements collectifs autorisés 2014		88
dont logements en résidence autorisés 2014		0
Logements autorisés 2013-2014		165
dont logements individuels autorisés 2013-2014		7
dont logements collectifs autorisés 2013-2014		159
dont logements en résidence autorisés 2013-2014		0
Moyenne annuelle Logements autorisés sur 2013-2014		83
dont logements individuels		3
dont logements collectifs		79
dont logements en résidence		0
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2013-2014		6,6
Indice de construction pour 1 000 habitants en 2014		7,1

Statut d'occupation



Logements autorisés 2007-2014



Le parc locatif privé - niveau de loyers

Nombre de logements locatifs privés en 2012	794
Part des logements locatifs privé au sein du parc privé en 2013	41%
Niveau de loyers	
Moyenne des loyers au m ² des maisons en 2013	9,5 €
Moyenne des loyers au m ² des appartements en 2013	10,5 €
Moyenne des loyers privés au m ² en 2013	10,3 €

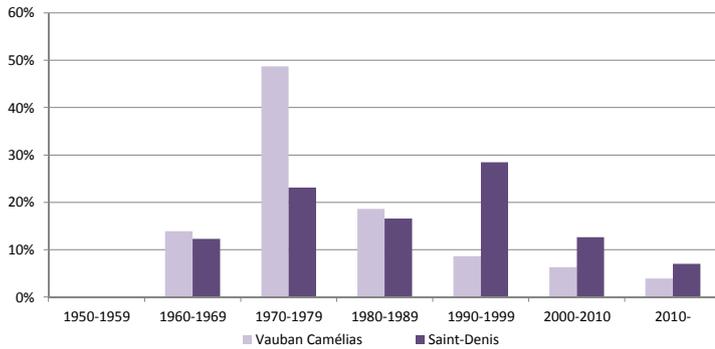
Vauban-Camélias est caractérisé par un poids du parc locatif très important (79% des résidences principales). Ce taux important masque la faiblesse du parc privé qui ne représente que 15% du parc, (contre 37% en moyenne pour la commune).

Le PRU engagé sur le quartier engendre une perte de logements entre 2010 et 2011, en raison des démolitions ou réhabilitation des logements existants. Toutefois, la dynamique de construction engagée par ce renouvellement urbain se poursuit avec la création de 89 logements pour 2012, dont la quasi-totalité en collectif.

Nombre de logements sociaux	3 441
% de logements locatifs sociaux	64,1%
Nombre de logements sociaux pour 1 000 habitants	277

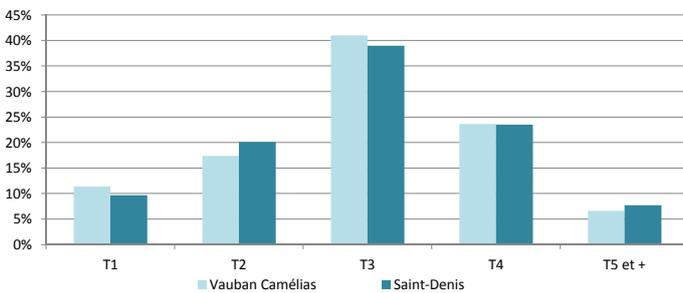
Caractéristiques du parc

Ancienneté du Parc



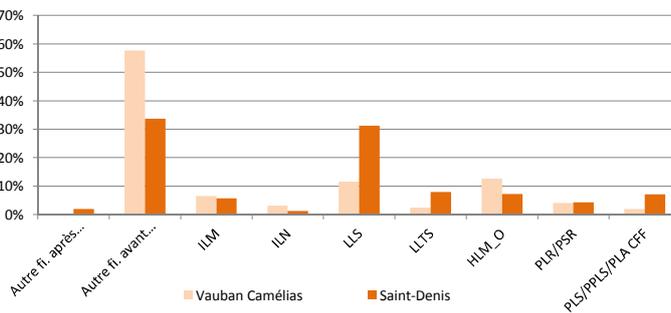
Poids du parc de plus de 30 ans : 63%
 Poids du parc récent (après 2000) : 10%

Composition du parc par typologie de logement



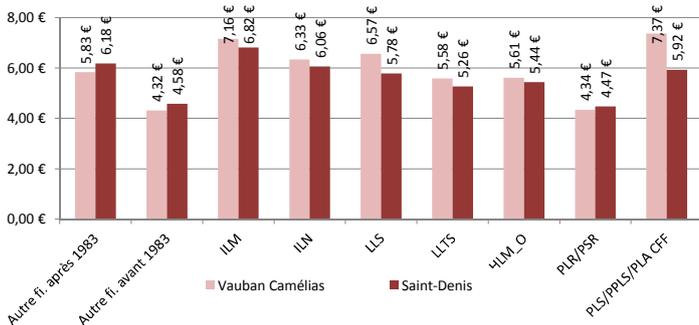
Taille moyenne du parc : 2,98
 Poids des grandes surfaces (T5 et +) : 8%

Composition du parc par type de financement



Poids du parc LLS/LLTS : 14%
 Poids du parc intermédiaire (ILN et PLS/PPLS/PLA CFF) : 5%

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



Loyer moyen au m² du parc LLS : 6,57 €
 Loyer moyen au m² du parc LLTS : 5,58 €
 Loyer moyen au m² du parc intermédiaire : 6,85 €

Structurellement, le parc locatif social est ancien et est composé majoritairement de moyennes surfaces. L'ancienneté du parc sous-entend un type de financement ancien.
 Le coût du parc LLS, dont le parc représente 12% des logements sociaux, est proche du coût du parc intermédiaire.

AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

Tissu urbain

Sources : INSEE RP 2012, IGN BD TOPO, Tache urbaine intermédiaire 2014

Zones urbanisées et niveau de densité

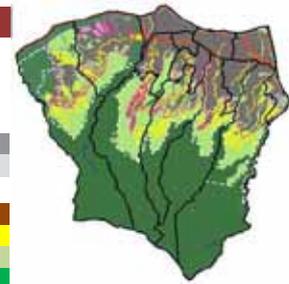
	Vauban Camélias	Saint-Denis
Superficie en ha	118	14 180
Tache urbaine 2014 en ha	109	3 212
% de la tache urbaine 2014	92%	23%
Densité de population/ha sur la tache urbaine 2014	114,4	45,2
Densité de logements/ha sur la tache urbaine 2014	55,7	20,9

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
118 ha	Espaces urbains à densifier
0 ha	Espaces d'urbanisation prioritaire
0 ha	Territoires ruraux habités
1 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)

	Vauban Camélias	en % de Saint-Denis
Nombre d'équipements 2014 (focus sur une sélection de sous-types)		
Équipements scolaires		
Ecoles maternelles/primaires	3	8%
Groupes scolaires	0	0%
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	2	33%
Maison de retraite	0	0%
Équipements culturels et sportifs		
Complexe sportif	0	0%
Stade/Plateaux sportifs	1	4%
Piscine	1	13%
Bibliothèque/Médiathèque	0	0%
Salle de spectacle/Théâtre	0	0%
Musée/Conservatoire	0	0%
Centre socio- culturel/Espace multimédia	1	33%
Maison de quartier/Local associatif	1	7%

Vauban Camélias est marqué par une densité très élevée. Elle est en effet plus de 2,5 fois supérieure à celle de Saint-Denis, que ce soit au niveau de la population ou des logements.

Son périmètre est en plein cœur du pôle principal du SAR et quasiment tous ces espaces sont inclus dans les espaces urbains à densifier. Le quartier n'a donc plus de potentiel de développement, mis à part l'objectif de "faire de la ville sur la ville".

Son niveau d'équipements s'est renforcé dans le cadre du PRU.

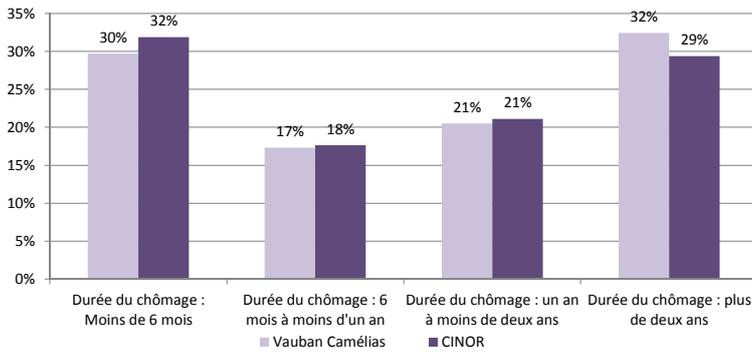
Marché du travail

Source : Pôle emploi 2012 traitement INSEE

	Vauban Camélias	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Demands d'emploi toutes catégories	2 353	23 852	32 837	159 283
<i>Poids du quartier</i>	-	9,9%	7,2%	1,5%
Demands d'emploi en fin de mois A, B et C	2 188	22 067	30 316	147 195
<i>Poids du quartier</i>	-	9,9%	7,2%	1,5%

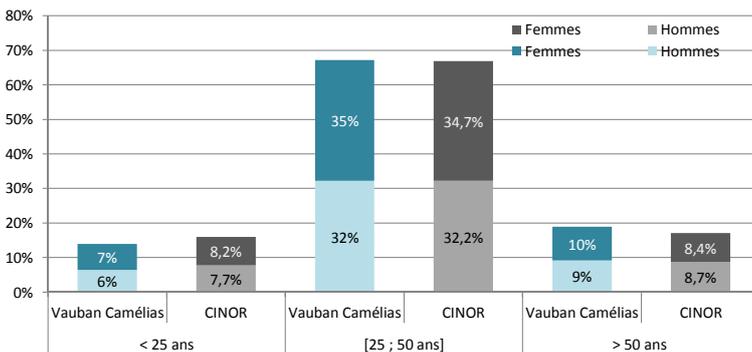
Caractéristiques des demandeurs d'emploi

Ancienneté d'inscription à Pôle emploi



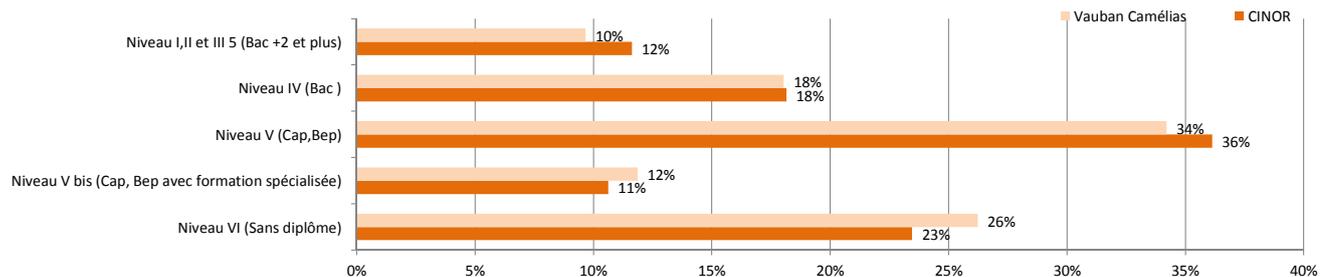
Poids des chômeurs de longue durée (plus d'un an) 53%
Poids des chômeurs de très longue durée (plus de deux ans) 32%

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

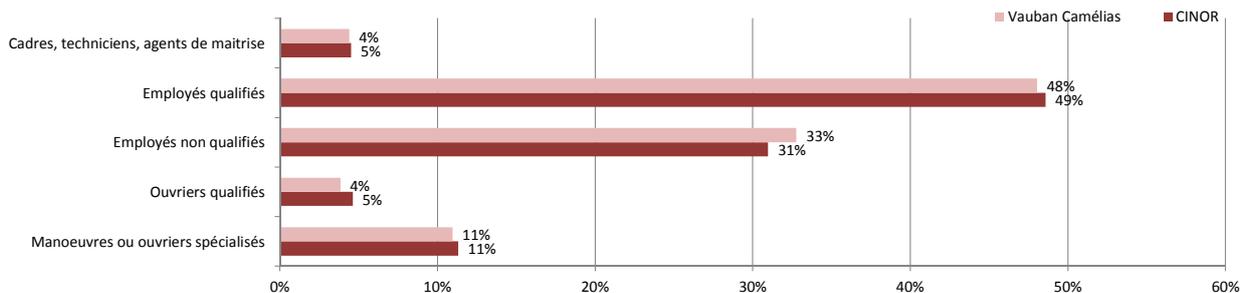


Part des chômeurs hommes 48%
Part des chômeurs femmes 52%

Demands d'emploi selon le niveau de diplôme



Demands d'emploi selon le niveau de qualification



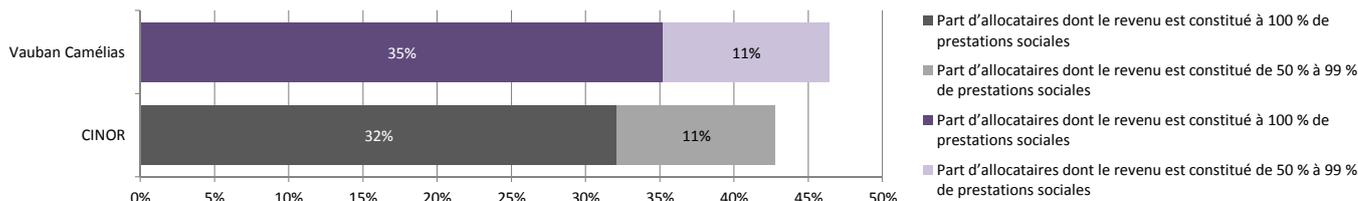
Minima sociaux

Sources : CAF 2013

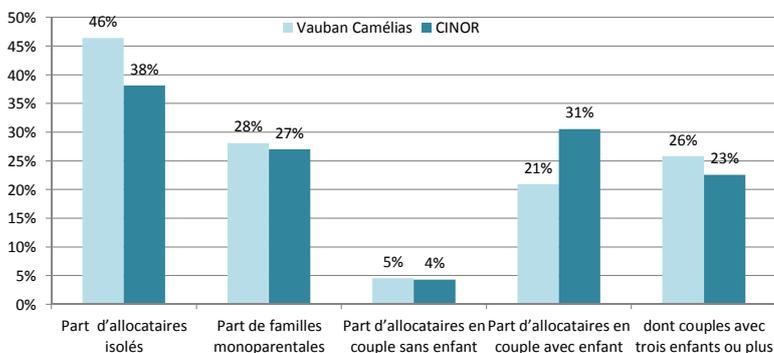
	Vauban Camélias	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Nombre d'allocataires	4 153	43 641	57 507	235 473
<i>Poids du quartier</i>	-	9,5%	7,2%	1,8%
Nombre de personnes couvertes	9 141	102 267	140 557	603 294
<i>Poids du quartier</i>	-	8,9%	6,5%	1,5%

Caractéristiques des bénéficiaires des prestations légales

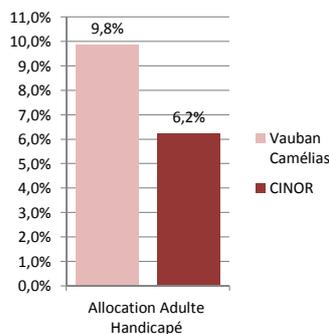
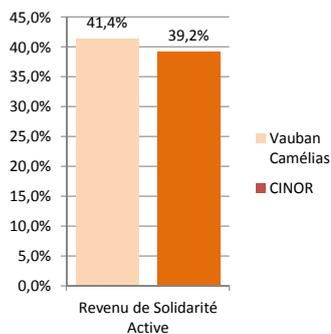
Répartition des allocataires dont le revenu est constitué à plus de 50% de prestations sociales



Répartition des allocataires selon la situation familiale



Part des allocataires percevant le RSA et l'AAH

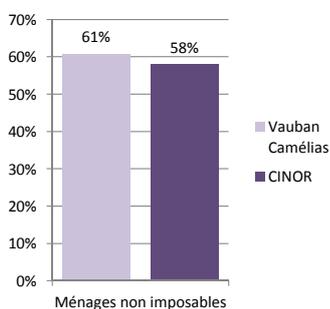


Revenu

Sources : fichier DGI 2009 et 2011 traitement INSEE

	Vauban Camélias	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Revenu moyen par unité de consommation	1 287 € (2009)	1 562 €	1 511 € (2011)	1 271 €

Part des ménages non imposables



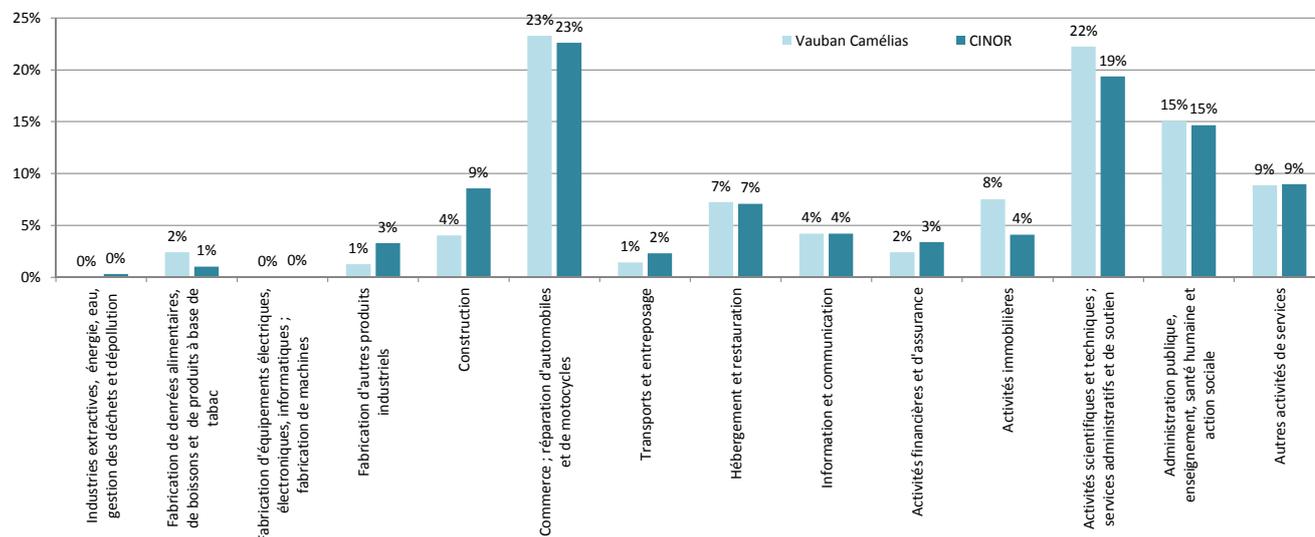
TISSU PRODUCTIF

Créations d'établissements

Source : Répertoire des entreprises et établissements (SIRENE) 2013

	Vauban Camélias	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Nombre d'établissements créés en 2013	123	1 786	2 243	9 095
<i>Poids du quartier</i>	-	7%	5%	1%

Répartition des établissements créés par secteurs d'activités

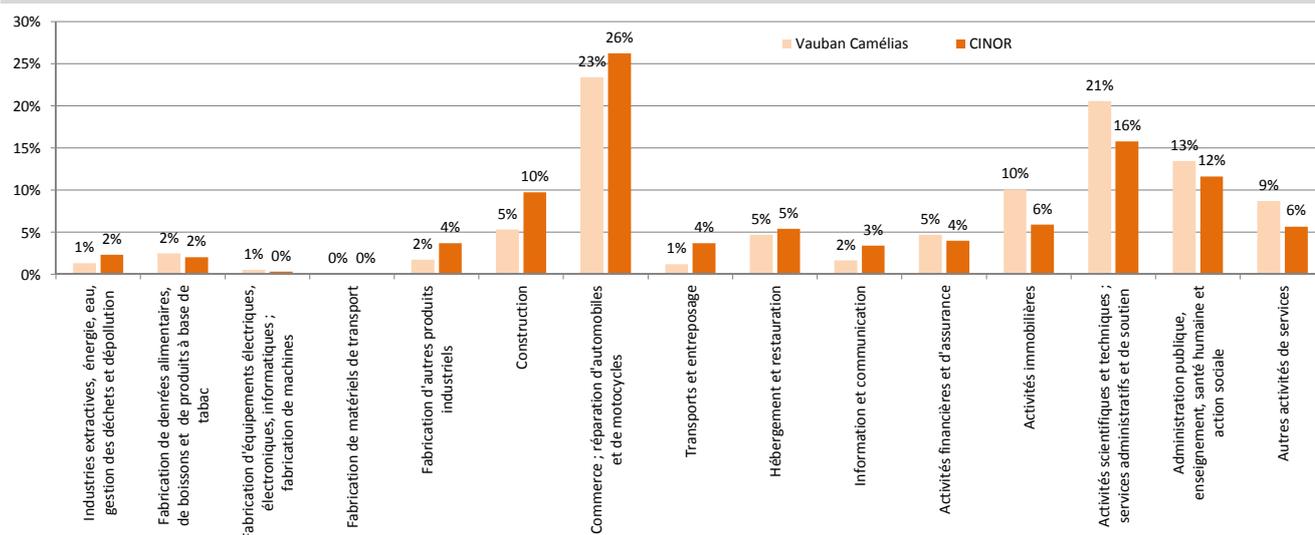


Stock d'établissements

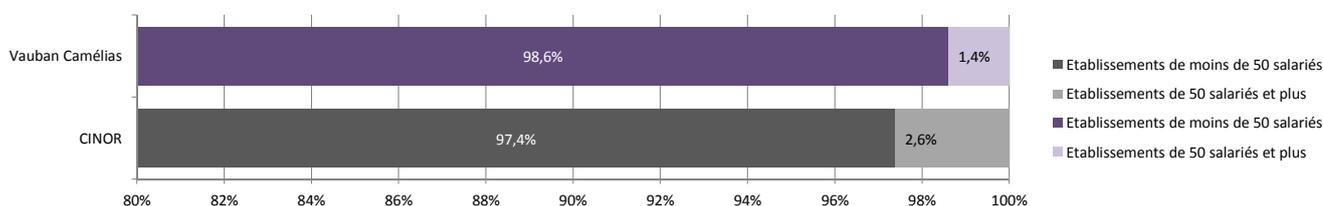
Source : Répertoire des entreprises et établissements (SIRENE) 2013

	Vauban Camélias	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Nombre d'établissements en 2013	783	10 968	13 665	50 181
<i>Poids du quartier</i>	-	7%	6%	2%

Répartition des établissements par secteurs d'activités



Répartition des établissements par effectif salarié



DESCRIPTION des INDICATEURS

Généralités :

CARACTÉRISTIQUES DU QUARTIER : définition reprise à partir des monographies existantes du PLH CINOR.

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

Population :

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

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

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

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

PART DES 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 MINIMA

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

Habitat et dynamiques de construction :

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

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

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

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

PARC DE LOGEMENTS LOCATIFS

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

* ILM : Immeuble à Loyer Moyen,

* ILN : Immeuble à Loyer Normal,

* LLS : Logement Locatif Social,

* LLTS : Logement Locatif Très Social,

* HLM_O : Habitation à Loyer Modéré Ordinaire

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

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

PART DES LOGEMENTS LOCATIFS

SOCIAUX : Nombre de logements locatifs sociaux / Nombre de résidences principales x 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. La base complète n'étant pas disponible lors de la réalisation de ces fiches en 2014, la première version est restée sur la source EPLS. En 2015, disposant du RPLS, de nouveaux critères sont alors intégrés (taille des logements et loyers moyens).

LOGEMENTS VACANTS : « Un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants : proposé à la vente, à la location ; déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ; en attente de règlement de succession ; conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ; gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...) » (INSEE).

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

LOGEMENTS 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). La CINOR indique qu'en moyenne 85% des logements autorisés sont livrés.

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 2016, 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, notamment une nouvelle source de données disponible, issue de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP) : Demande de Valeur Foncière (DVF).

Pour les fiches portraits de quartiers, une moyenne de prix 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 est uniquement basé sur les références des agences immobilières de Saint-Denis et Sainte-Marie, qui représente 45% du parc locatif privé, le reste se louant de particulier à particulier.

Les niveaux de loyers mentionnés sont donc biaisés, car ils ne représentent qu'une partie du parc réel et principalement sur des logements collectifs assez récents (liés à la défiscalisation), parc majoritairement mis en location par les agences immobilières.

La conduite de cette expérimentation sur plusieurs années permet d'analyser les tendances des loyers privés sur le territoire étudié. Toutefois, l'observatoire des loyers privés 2014 s'étant achevé fin 2015, les données 2013

ont donc été conservées dans les portraits de quartiers actualisés. Par ailleurs, dans le cadre de l'expérimentation, le secret statistique lié à l'utilisation des données de l'observatoire ne permet pas d'obtenir des résultats à l'échelle du quartier, mais à la commune.

Pour 2014, la collecte des données s'est déroulée sur le même territoire cible retenu en 2013 (Saint-Denis / Sainte-Marie). Cependant, l'échantillon représentatif a été dimensionné en concertation afin de recueillir 2 500 références de logements auprès des professionnels et 500 références par enquête téléphonique pour toucher le marché de particulier à particulier. En 2015, s'ajoute à ce périmètre initial, l'ensemble des communes du TCO. L'idée devra être proposée aux autres collectivités (EPCI) afin de disposer d'un financement spécifique pour la mise en place de cet observatoire sur les mêmes territoires en 2016, voire de l'ouvrir à de nouveaux.

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).

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).

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

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

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

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

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

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

STRUCTURE D'ACCUEIL PETITE

ENFANCE : « Établissement destiné à recevoir les enfants de moins de trois ans » (Dictionnaire Larousse).

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

ÉQUIPEMENTS CULTURELS ET

SPORTIFS : Équipement qui vise à développer la culture / à faire du sport.

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

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 : Équipement de proximité lié au développement des loisirs, de la culture / Équipement de proximité disposant offrant un accès aux nouvelles technologies.

A LA CROISÉE DES REGARDS SUR NOTRE TERRITOIRE

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



©2015/AGORAH

Directrice de publication: Delphine DE DEA

Crédits photographiques: CINOR

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