

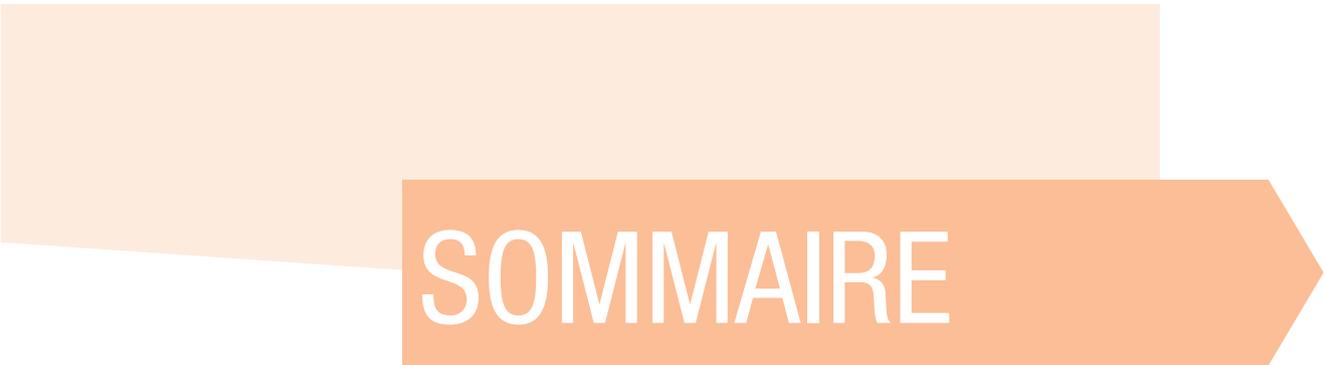
# PORTRAITS 2015 de quartiers

**CINOR**

Communauté Intercommunale du NOrd de la Réunion

commune  
de 

**SAINTE  
MARIE**



# SOMMAIRE

OBJECTIFS et MÉTHODE	3
GUIDE DE LECTURE	4
EVOLUTION EN CHIFFRES CLES	6
FICHE COMMUNES	8
SYNTHÈSE CINOR (cartes thématiques)	12
FICHES QUARTIER	18
CENTRE VILLE / LA CONVENANCE	20
GILLOT / LA MARE / DUPARC	32
GRANDE MONTÉE / L'ESPÉRANCE	44
LA RESSOURCE / BEAUSÉJOUR	56
RIVIÈRE DES PLUIES	68
TERRAIN ELISA / BEAUFOND	80
DESCRIPTIF DES INDICATEURS	91

# 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 :

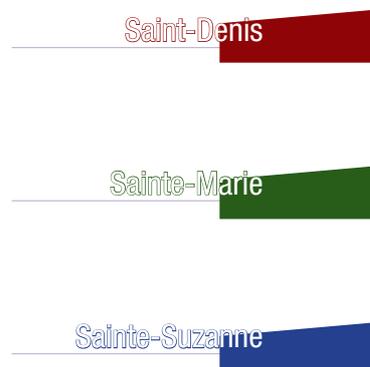
Un livret par commune de la CINOR avec un code couleur\*, qui s'articule ainsi :

- 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
<b>Saint-Denis</b>	<b>145 238</b>	<b>0,1%</b>	<b>2,41</b>	<b>-3,7%</b>	<b>19 593</b>	<b>7,5%</b>	<b>551</b>	<b>-67,0%</b>	<b>22 067</b>	<b>14,6%</b>	<b>10968</b>	<b>7,4%</b>
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%
<b>Sainte-Marie</b>	<b>31 596</b>	<b>5,5%</b>	<b>2,90</b>	<b>-3,0%</b>	<b>1 485</b>	<b>5,6%</b>	<b>72</b>	<b>-86,7%</b>	<b>4 664</b>	<b>15,5%</b>	<b>1808</b>	<b>19,3%</b>
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%
<b>Sainte-Suzanne</b>	<b>22 388</b>	<b>-0,1%</b>	<b>2,97</b>	<b>-3,1%</b>	<b>1 381</b>	<b>0,0%</b>	<b>49</b>	<b>-57,0%</b>	<b>3 585</b>	<b>7,8%</b>	<b>889</b>	<b>12,1%</b>
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

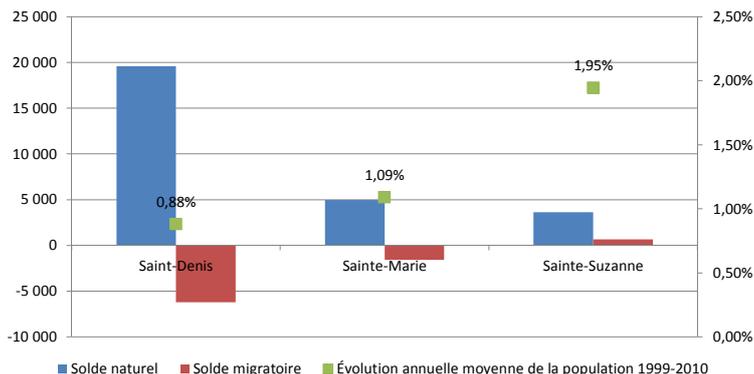
Cette première fiche propose la comparaison des chiffres clés des trois communes composant la CINOR.

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 2010



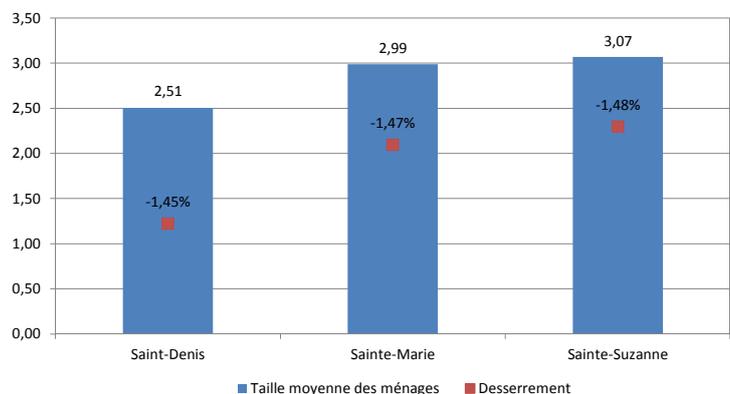
C'est sur Sainte-Suzanne que la population augmente le plus vite entre 1999 et 2010 en raison de soldes naturel et migratoire qui sont tous les deux positifs.

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.

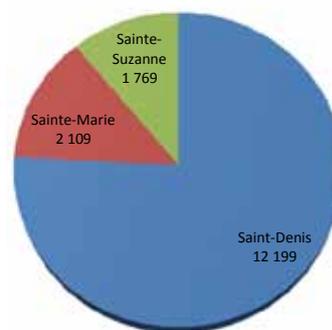
On peut donc en déduire une attractivité résidentielle plus prononcée sur Sainte-Suzanne, en raison d'un marché immobilier plus accessible pour d'avantage de ménages.

## MÉNAGES : taille moyenne et familles monoparentales

Sources : INSEE RP 1999 et 2010

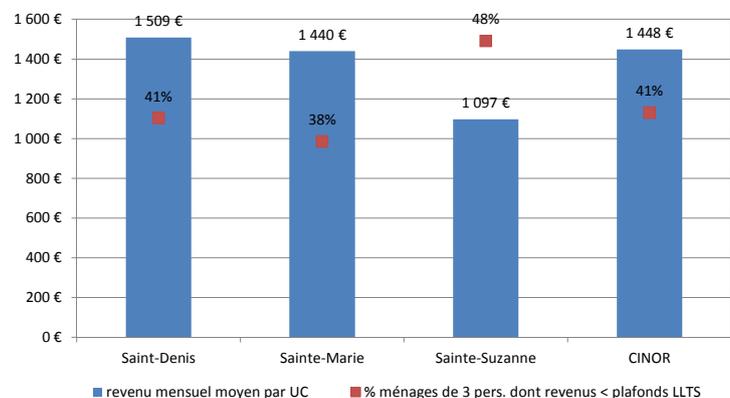


Répartition des familles monoparentales sur la CINOR

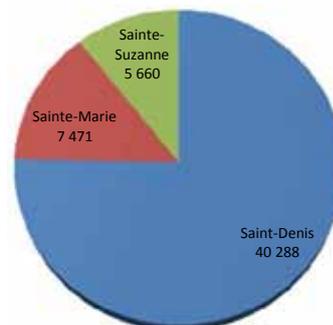


## ÉVOLUTIONS SOCIALES : revenu et allocataires de logements sociaux

Sources : fichier DGI 2008 traitement INSEE, CAF 2009

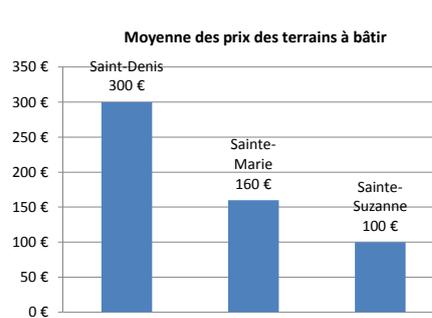
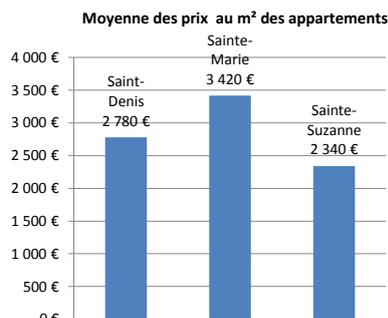
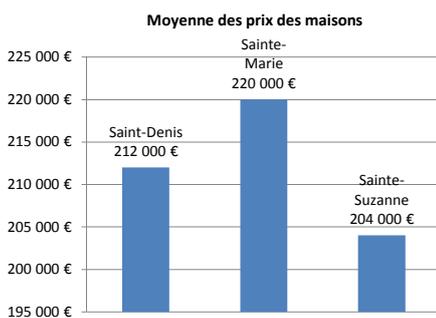


Répartition des allocataires de minimas sociaux sur la CINOR



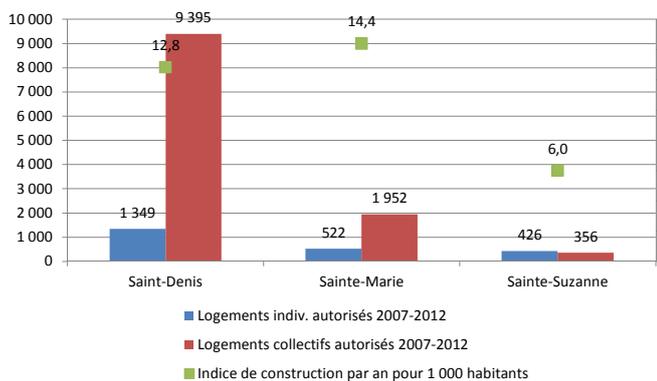
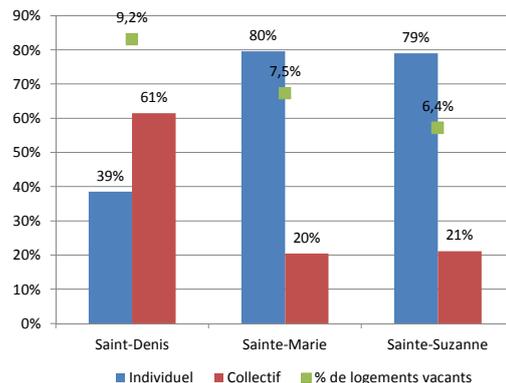
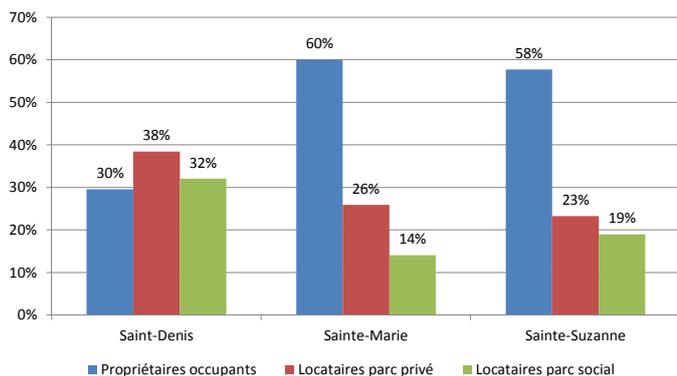
## TENSION DU MARCHÉ

Sources : PERVAL 2012



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

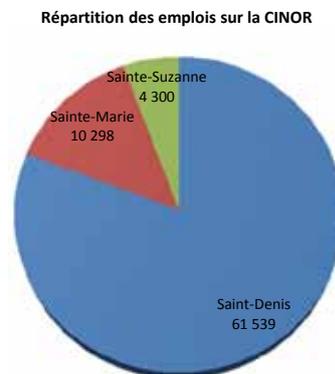
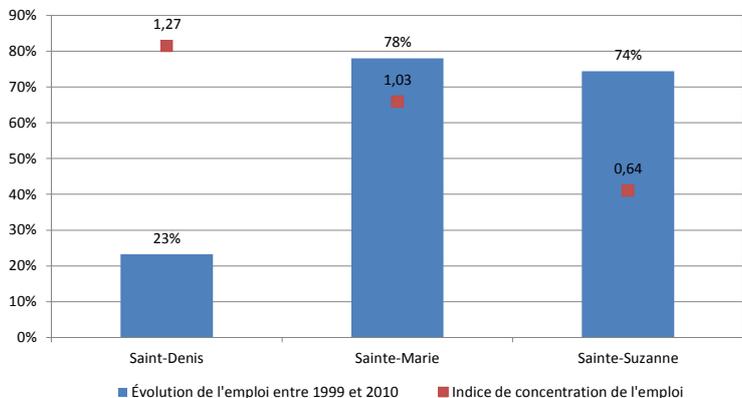
Sources : INSEE RP 2010, EPLS 2010, Sitadel 2007-2012



Indice de construction CINOR : 10,7

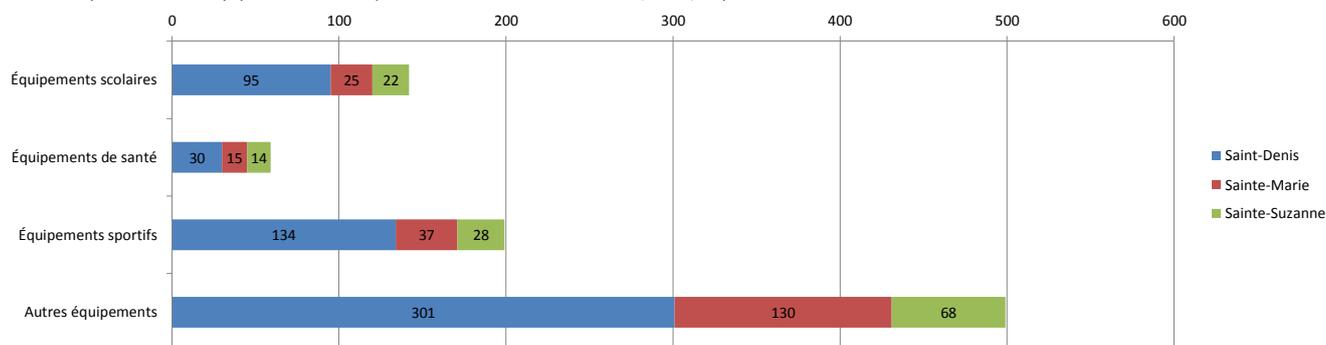
## ACTIVITÉ - EMPLOI : évolution, indice de concentration et répartition

Sources : INSEE RP 2010



## ÉQUIPEMENTS

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





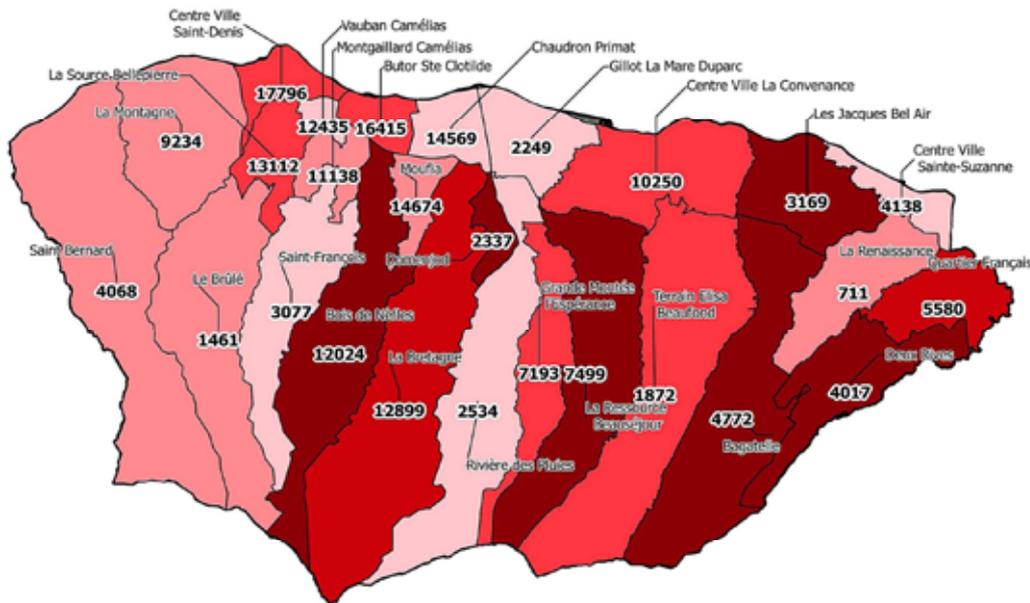
# SYNTHÈSE CINOR

## 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.

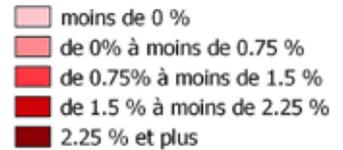
On voit ainsi apparaître des logiques différentes en fonction des secteurs : le littoral / les hauts, l'Est / l'Ouest de la CINOR, ... indiquant ainsi l'évolution des quartiers au fil du temps.

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.

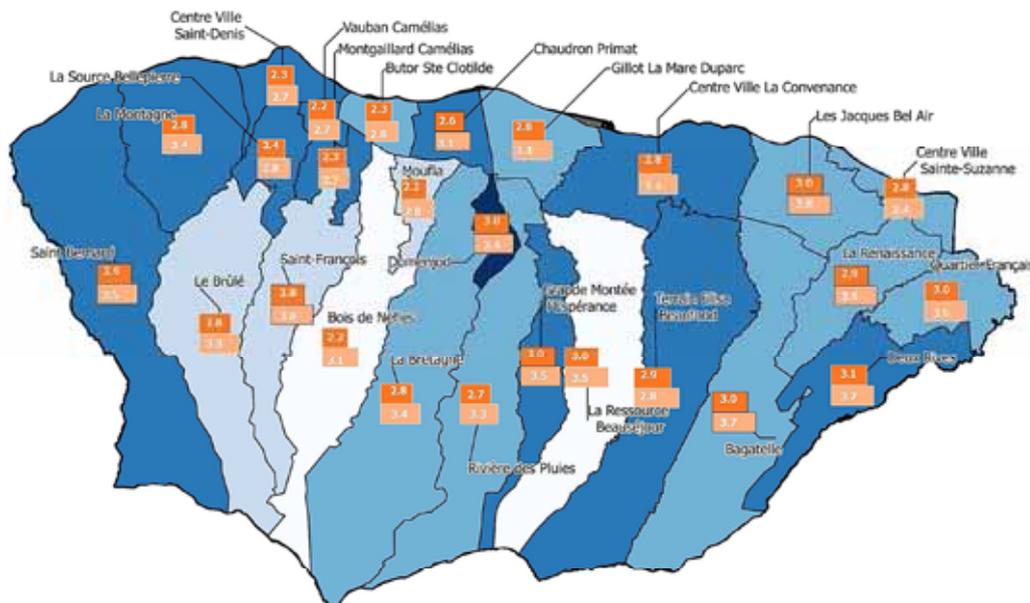
On distingue aussi clairement que la croissance dynamique se fait plus dans l'Est de la CINOR, principalement sur Sainte-Suzanne, qui propose des prix de vente et des loyers plus attractifs que les deux autres communes, captant ainsi des ménages aux revenus moyens.

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.



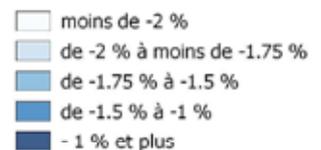
0 5 km

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 :

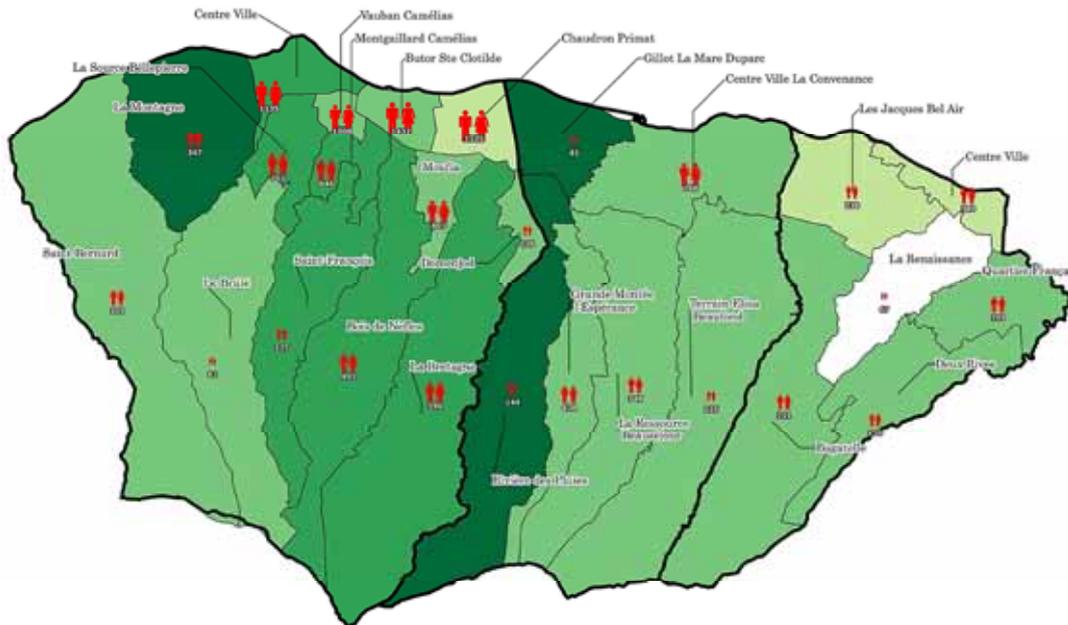
- Quand le phénomène de décohabitation est important (enfants qui partent du domicile pour s'installer),
- Quand les parents se séparent et forment dès lors deux familles monoparentales plus petites (du moins dans un premier temps),
- Quand la population est vieillissante et que l'un des deux conjoints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

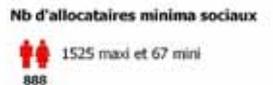
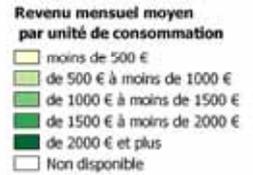


0 5 km

Sources: INSEE RP 2012 | IGN | AGORAH



### Revenu mensuel moyen par unité de consommation et nombre d'allocataires des minimas sociaux



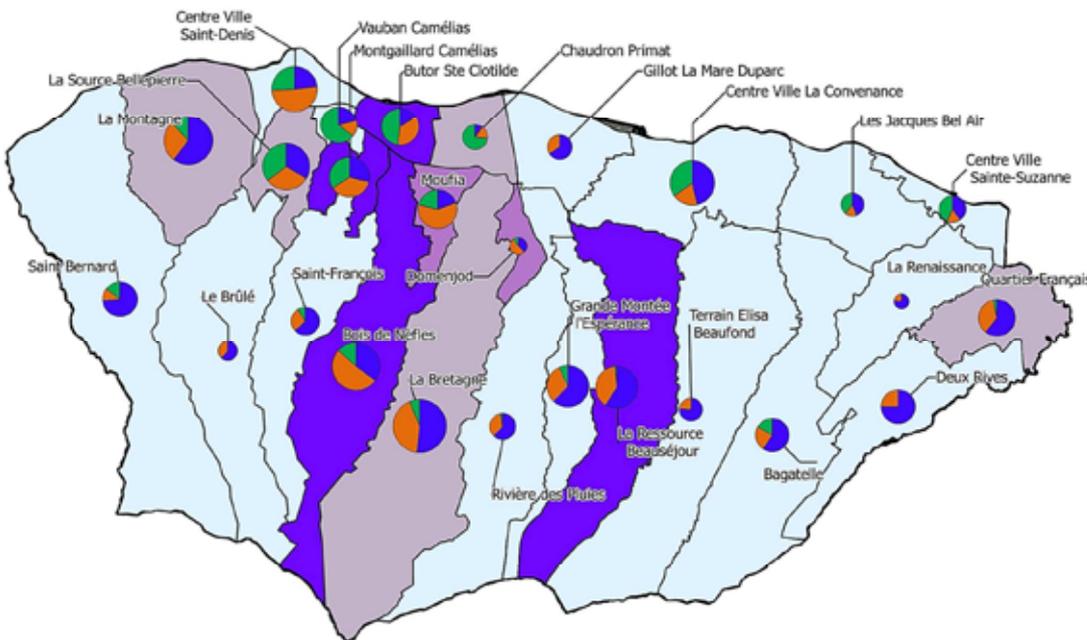
Saint-Denis avec l'Ouest de Sainte-Marie concentrent les revenus les plus élevés. Suivent les mi-pentes sur Saint-Denis. Une corrélation forte entre de faibles revenus et la présence d'allocataires de minimas sociaux est constatée. Les quartiers avec les revenus les plus faibles sont ceux avec un poids 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€

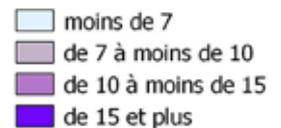


Sources : Fichier DGI 2008 traitement INSEE, CAF 2008, INSEE RP 2013, IGN, AGORAH  
Réalisation : AGORAH/PROLUS, Mars 2014



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

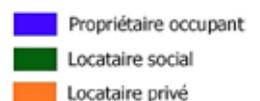
Indice de construction par an pour 1000 hab. entre 2007 et 2014



Nombre de résidences principales



Type d'occupant



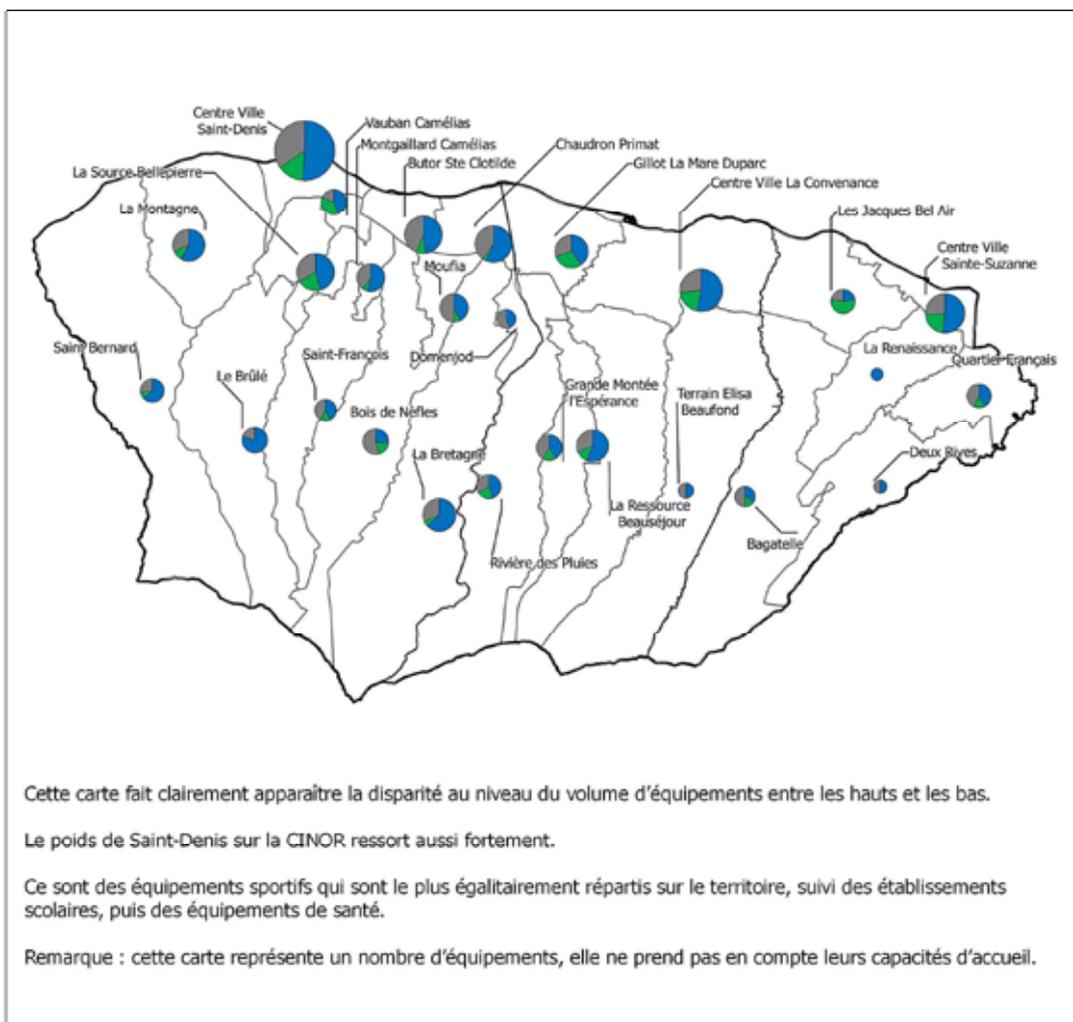
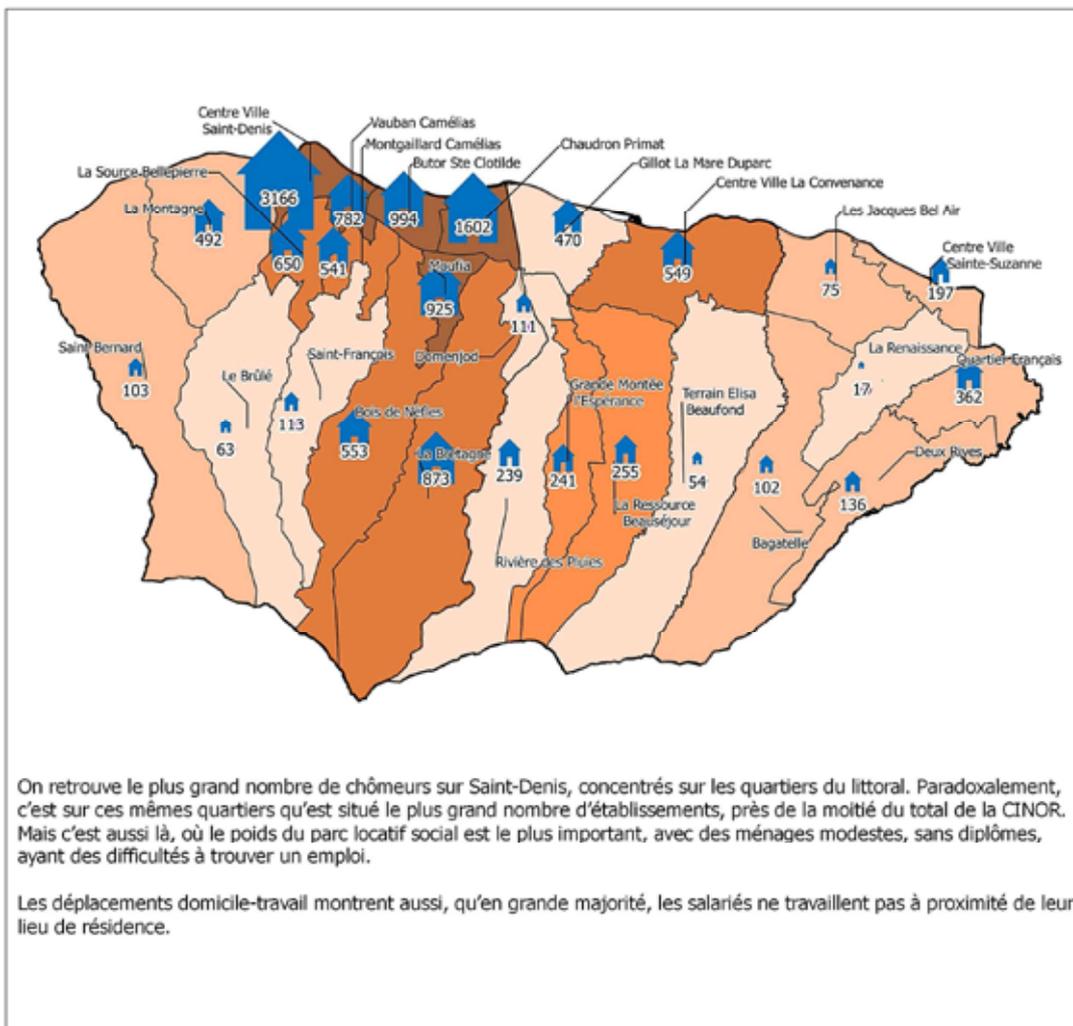
Mis à part le Centre-ville de Sainte-Marie, les secteurs les plus dynamiques au niveau de la construction sont les mêmes qu'en 2012. Ceux-ci se trouvent sur Saint-Denis (Montgaillard / Camélias, le Butor / Sainte-Clotilde, le Moufia, Bois de Nèfles et Domenjod) et Sainte-Marie (Beauséjour).

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.

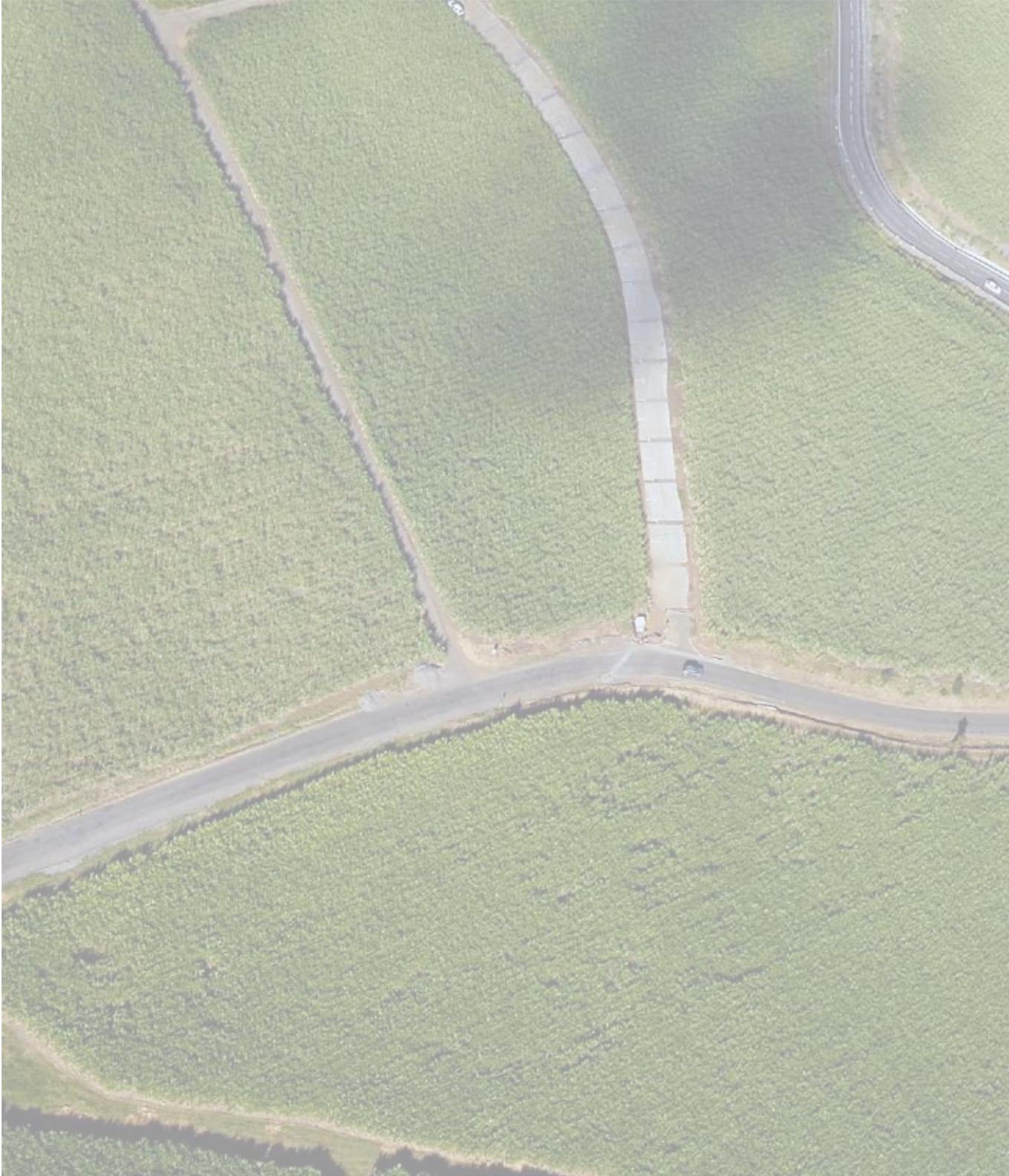
Au contraire, la part des propriétaires occupants est d'autant plus élevée qu'on se situe dans les quartiers limitrophes du Boulevard Sud.



Sources : INSEE RP 2012 / ING / AGORAH







*Crédit photo: CINOR*

An aerial photograph showing a complex road interchange with multiple lanes and curves, set against a backdrop of lush green fields. The roads are dark asphalt with white lane markings. A few vehicles are visible on the roads. The overall scene is a mix of infrastructure and nature.

# COMMUNE DE SAINTE-MARIE

Sainte-Marie représente 16% de la population de la CINOR. L'Ouest de la commune participe à la structuration du pôle Saint-Denis / Sainte-Marie Ouest du SAR, articulant les activités de la technopole et celles autour du site aéroportuaire.

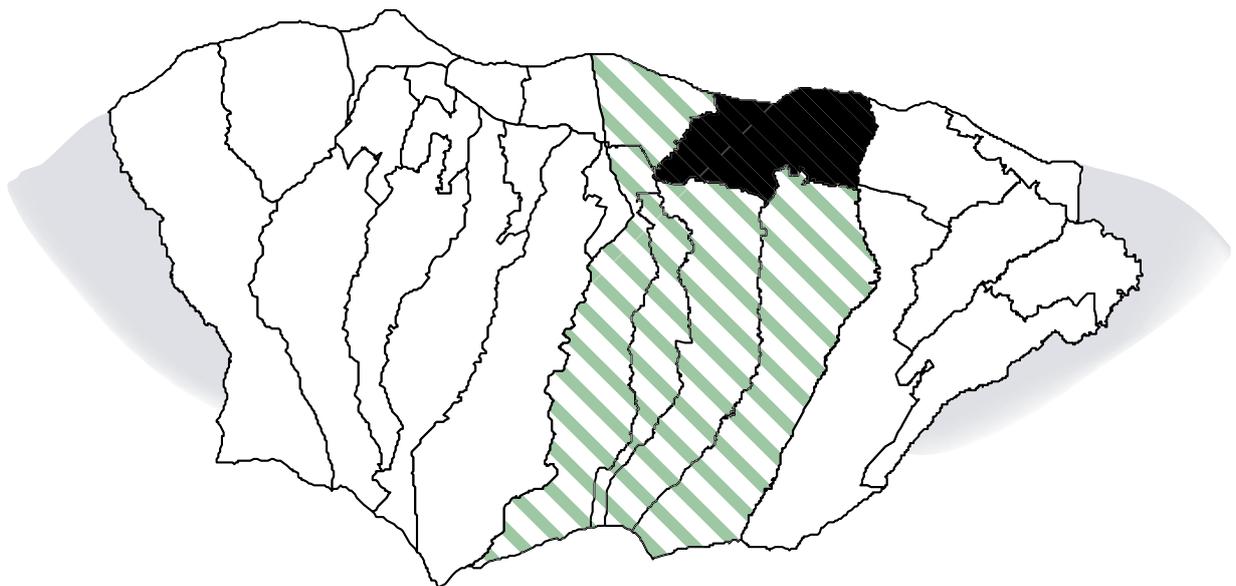
Son développement est encore à venir au travers de l'opération Beauséjour qui, à terme, devrait accueillir 9 000 habitants supplémentaires, avec la construction de 2 600 logements individuels et collectifs en vente ou en location.



# QUARTIER CENTRE VILLE LA CONVENANCE

Le quartier du centre-ville / La Convenance de Sainte-Marie est le cœur de la commune. Il concentre un tiers de la population et 85% du parc locatif social de la commune. Malgré ce dernier point, le parc de logements du quartier est assez diversifié comptant presque 50% de propriétaires occupants et plus de 57% de maisons individuelles.

En raison des possibilités d'extension restent faibles au niveau réglementaire, la dynamique de construction est faible. La présence d'équipements publics et de commerces / services conforte sa vocation de centralité au sein de Sainte-Marie.

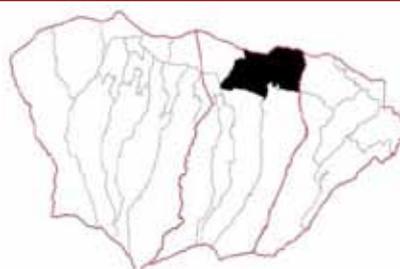


# Centre Ville La Convenance

## CONTEXTE ET PROBLÉMATIQUES DU PLH

Si le développement du quartier est aujourd'hui très limité en extension, sa densification reste possible dans une logique de renouvellement urbain, qui est aussi l'occasion de réorganiser l'hypercentre de Sainte-Marie. Le Projet de Renouvellement Urbain du centre-ville de Sainte-Marie favorise la desserte du quartier en prévoyant notamment l'assainissement des eaux pluviales, devenu une priorité face aux problèmes récurrents de submersion du centre ville en cas d'épisodes de fortes pluies, le renforcement des réseaux AEP existants, l'assainissement des eaux usées.

Par conséquent, ce quartier est clairement affiché prioritaire dans l'accueil de programmes de logements, notamment locatifs sociaux, parce qu'il est le mieux structuré aujourd'hui pour le faire. La densification et la réorganisation du centre permettra de conforter le poids du quartier au sein de l'ensemble communal et d'améliorer la qualité de l'espace urbain.



## GÉNÉRALITES

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

	Centre Ville La Convenance	Sainte-Marie	CINOR	La Réunion
Superficie en km <sup>2</sup>	12	88	288	2 503
Poids de la tache urbaine 2014	20%	15%	19%	12%
Densité de population/km <sup>2</sup> sur la tache urbaine 2014	4 257	2 312	3 718	2 812

## POPULATION

Source : INSEE RP 2012

	Centre Ville La Convenance	Sainte-Marie	CINOR	La Réunion
<b>Population 2012</b>	10 250	31 596	199 222	833 944
<i>Taux d'évolution annuel de la population 1999-2012</i>	1,29%	1,34%	0,94%	1,29%
<i>Taux de croissance naturel 1999-2012</i>	n.d	1,42%	1,26%	1,27%
<i>Taux de croissance migratoire 1999-2012</i>	n.d	-0,08%	-0,32%	0,02%
<b>Indice de jeunesse 1999</b>	4,54	4,84	3,58	3,61
<b>Indice de jeunesse 2012</b>	2,81	2,93	2,31	2,48
<b>% des 75 ans et plus en 2012</b>	3,07%	2,70%	3,73%	3,70%
<i>Taux d'évolution annuel des 75 ans et plus 1999-2012</i>	4,10%	4,07%	3,55%	3,56%
<b>Ménages en 2012</b>	3 600	10 846	77 572	302 437
<i>Taux d'évolution annuel des ménages 1999-2012</i>	2,74%	2,85%	2,45%	2,66%
<b>Taille moyenne des ménages 2012</b>	2,83	2,90	2,53	2,73
<i>Desserrement des ménages 1999-2012</i>	-1,44%	-1,48%	-1,49%	-1,35%
<b>% de familles monoparentales en 2012</b>	36,3%	27,2%	31,4%	29,5%
<i>Taux d'évolution annuel des familles monoparentales 1999-2012</i>	5,84%	5,21%	3,68%	4,34%

## ÉVOLUTIONS SOCIALES

Sources : fichier DGI 2011 traitement INSEE, CAF 2013

	Centre Ville La Convenance	Sainte-Marie	CINOR	La Réunion
<b>Revenu mensuel moyen par Unité de Consommation (UC) en 2011</b>	n.d	1 514 €	1 511 €	1 271 €
<b>% ménages de 3 pers. dont revenus &lt; plafonds LLTS en 2011</b>	n.d	36,7%	42,1%	n.d
<b>Nombre d'allocataires du RSA en 2013</b>	1 419	3 323	22 532	109 111

Avec 10 250 habitants, ce quartier est le plus peuplé de la commune. Il regroupe en effet, 1/3 des habitants de cette dernière. Le quartier se caractérise par un ralentissement de la croissance de sa population, alors que celle de la commune suit une évolution inverse.

Cette population est particulièrement vieillissante depuis 2010, puisque le taux de croissance annuel des plus de 75 ans a plus que doublé en deux ans.

La taille moyenne des ménages est sensiblement la même qu'en 2010, avec 2,8 personnes par ménages, alors que la part des familles monoparentales augmente d'environ 3 points.

13,8% de la population de ce quartier est bénéficiaire du RSA.

## HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

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

	Centre Ville La Convenance	Sainte-Marie	CINOR	La Réunion
<b>Logements 2012</b>	4 016	12 003	87 373	335 463
% de maisons en 2012	57,4%	75,0%	46,1%	69,3%
% d'appartements en 2012	42,6%	25,0%	53,9%	30,7%
% de propriétaires occupants en 2012	46,4%	57,2%	36,1%	51,9%
<b>Nombre de logements sociaux source RPLS 2013</b>	1 262	1 485	22 459	59 203
% de logements sociaux en 2013	35,0%	13,7%	29,0%	19,6%
% des logements vacants en 2012	9,6%	9,2%	10,3%	7,9%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2012	134%	165%	65%	37%
<b>Logements autorisés (géolocalisés) sur 2013-2014</b>	5	203	1 976	9 679
% logements individuels autorisés 2013-2014	100%	64%	25%	47%
% logements collectifs autorisés 2013-2014	0%	36%	75%	52%
% logements en résidence autorisés 2013-2014	0%	0%	0%	0%
<b>Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2013-2014</b>	0,2	3,2	5,0	5,8

## TENSION DU MARCHÉ

Sources : PERVAL 2012, OLR 2013

	Centre Ville La Convenance	Sainte-Marie	CINOR	La Réunion
<b>Prix de l'immobilier - Niveau de loyers</b>				
Moyenne des prix des maisons en 2012	171 000 €	220 000 €	213 000 €	206 000 €
Moyenne des prix au m <sup>2</sup> des appartements en 2012	1 640 €	3 420 €	2 890 €	2 930 €
Moyenne des prix au m <sup>2</sup> des terrains à bâtir en 2012	n.d	160 €	230 €	170 €
Moyenne des loyers privés au m <sup>2</sup> en 2013	10,4 €	9,6 €	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.

Avec 1/3 des logements de la commune, le quartier concentre 85% des logements sociaux de Sainte-Marie. Le nombre de logements vacants est en hausse entre 2010 et 2012, avec une variation de 63%.

Le quartier ne recense que 5 logements autorisés sur la période 2013-2014.

En ce qui concerne les transactions, le marché reste accessible avec des moyennes de prix pour les maisons autour de 170K€ et des prix au m<sup>2</sup> des appartements entre 1 600 et 1 700 €.

Pour les loyers privés, on atteint les moyennes pratiquées sur Saint-Denis au-dessus de la moyenne de Sainte-Marie (10,4€/m<sup>2</sup>).

## ACTIVITÉ - EMPLOI

Sources : Pôle Emploi 2012, CLAP 2013

	Centre Ville La Convenance	Sainte-Marie	CINOR	La Réunion
<b>Stock d'établissements au 31/12/2013</b>	549	1 808	13 665	50 181
<b>Créations d'établissements en 2013</b>	79	288	2 243	9 095
<b>Nombre d'emplois sur le territoire en 2012</b>	n.d	10 774	76 838	244 535
<b>% d'évolution de l'emploi 1999-2012</b>	n.d	86%	32%	41%
<b>Indice de concentration de l'emploi en 2012</b>	n.d	1,01	1,17	1,00
<b>Demandeurs d'emploi en fin de mois A, B et C en 2012</b>	1 727	4 664	30 316	147 195

## ÉQUIPEMENTS

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

	Centre Ville La Convenance	Sainte-Marie	CINOR	La Réunion
<b>Nombre d'équipements total en 2014</b>	69	209	916	4 057
<i>dont tous les équipements scolaires</i>	8	25	141	661
<i>dont tous les équipements de santé</i>	6	15	60	207
<i>dont tous les équipements sportifs</i>	16	39	203	957
<b>Nombre d'équipements 2014 pour 1 000 habitants</b>	6,7	6,6	4,6	4,9

Le stock d'établissements est le plus important de la commune avec près de 550 établissements. Le nombre de créations est semblable à 2012, avec environ 80 nouveaux établissements chaque année et 200 demandeurs d'emplois supplémentaires sont recensés en 2013.

Le quartier accueille deux équipements sportifs supplémentaires et le nombre d'équipements pour 1 000 habitants en 2014 se situe dans la moyenne communale.

CAHIER

DÉTAILLÉ

# Centre Ville La Convenance

## HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

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

### Parc de logements 2012

Centre Ville La Convenance

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

	% de maisons en 2012	57,4%
	% d'appartements en 2012	42,6%
% de propriétaires occupants en 2012		46,4%

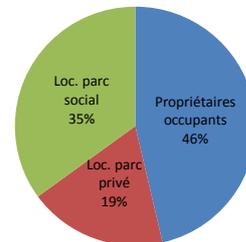
#### Logements vacants et logements de fortune

Nombre de logements vacants en 2012	385	
	% des logements vacants en 2012	9,6%
	Taux d'évolution des logements vacants 1999-2012	134%
Nombre de logements de fortune en 2012	14	
	% des logements de fortune en 2012	0,4%

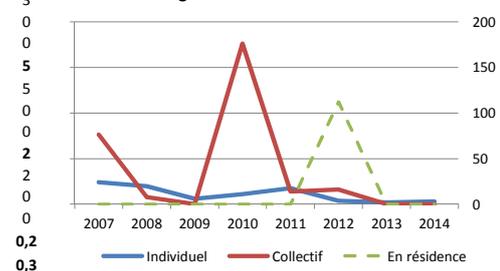
#### Dynamiques de construction

<b>Logements autorisés 2014</b>		
	dont logements individuels autorisés 2014	3
	dont logements collectifs autorisés 2014	3
	dont logements en résidence autorisés 2014	0
<b>Logements autorisés 2013-2014</b>		
	dont logements individuels autorisés 2013-2014	5
	dont logements collectifs autorisés 2013-2014	5
	dont logements en résidence autorisés 2013-2014	0
<b>Moyenne annuelle Logements autorisés sur 2013-2014</b>		
	dont logements individuels	2
	dont logements collectifs	2
	dont logements en résidence	0
<b>Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2013-2014</b>		0,2
<b>Indice de construction pour 1 000 habitants en 2014</b>		0,3

Statut d'occupation



Logements autorisés 2007-2014



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

Nombre de logements locatifs privés en 2012	670
Part des logements locatifs privé au sein du parc privé en 2013	29%
<b>Niveau de loyers</b>	
Moyenne des loyers au m <sup>2</sup> des maisons en 2013	9,8 €
Moyenne des loyers au m <sup>2</sup> des appartements en 2013	10,7 €
Moyenne des loyers privés au m <sup>2</sup> en 2013	10,4 €

A l'inverse des autres quartiers de Sainte-Marie, le Centre-ville – La Convenance est marqué par une forte présence de logements collectifs.

Le parc privé représente 65% du parc total de logements et 46% des résidences principales est occupé par les propriétaires.

La construction a considérablement chuté en 2014, avec seulement 3 logements autorisés, contre 132 en 2012.

Les moyennes de prix des loyers privés sont dans les fourchettes de Saint-Denis autour de 9,8€/m<sup>2</sup> pour les maisons et 10,7€/m<sup>2</sup> pour les appartements.

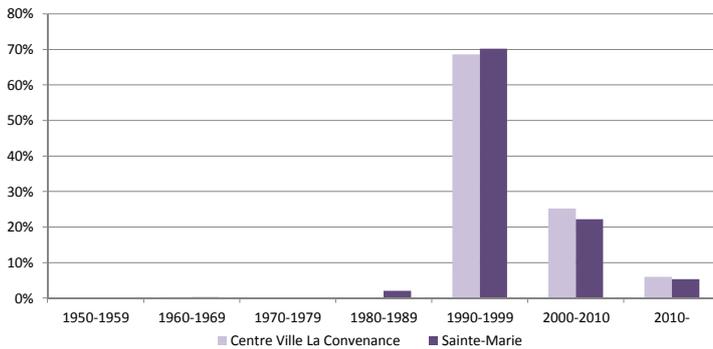
## Parc locatif social au 1er janvier 2013

Centre Ville La  
Convenance

Nombre de logements sociaux	1 262
% de logements locatifs sociaux	35,0%
Nombre de logements sociaux pour 1 000 habitants	123

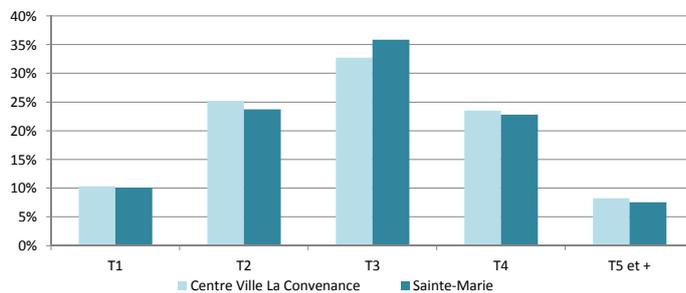
### Caractéristiques du parc

#### Ancienneté du Parc



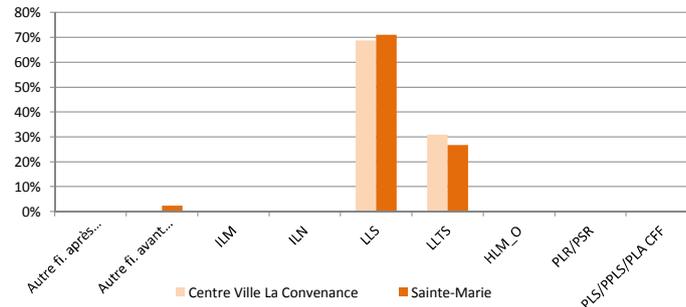
Poids du parc de plus de 30 ans	0%
Poids du parc récent (après 2000)	31%

#### Composition du parc par typologie de logement



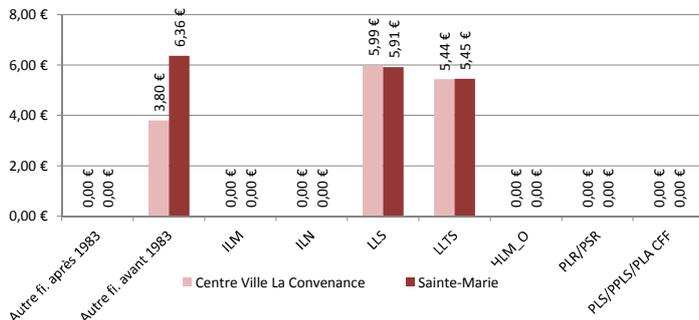
Taille moyenne du parc	2,97
Poids des grandes surfaces (T5 et +)	8%

#### Composition du parc par type de financement



Poids du parc LLS/LLTS	100%
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	5,99 €
Loyer moyen au m² du parc LLTS	5,44 €
Loyer moyen au m² du parc intermédiaire	pas de logts interm.

Le parc locatif social du quartier représente une grande part des logements sociaux de Sainte-Marie et a été construit à partir des années 1990, essentiellement sous forme de LLS et LLTS.

La taille moyenne des logements de ce parc est de 2,97 pièces par logements.

## AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

## Tissu urbain

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

## Zones urbanisées et niveau de densité

	Centre Ville La Convenance	Sainte-Marie
Superficie en ha	1 205	8 823
Tache urbaine 2014 en ha	241	1 367
% de la tache urbaine 2014	20%	15%
Densité de population/ha sur la tache urbaine 2014	42,6	23,1
Densité de logements/ha sur la tache urbaine 2014	16,7	8,8

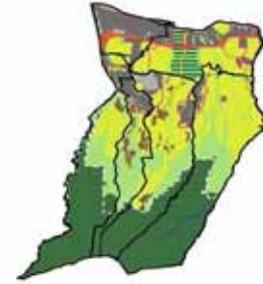
## Analyse des surfaces réglementaires des POS/PLU au titre du SAR

Source : Base permanente POS/PLU AGORAH

## Espaces à vocation urbaine

Somme des zonages POS/PLU correspondant aux espaces du SAR	Type d'espaces du SAR
232 ha	Espaces urbains à densifier
37 ha	Espaces d'urbanisation prioritaire
3,5 ha	Territoires ruraux habités
931 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 La Convenance	en % de Sainte-Marie
<b>Nombre d'équipements 2014 (focus sur une sélection de sous-types)</b>		
<b>Équipements scolaires</b>		
Ecoles maternelles/primaires	3	38%
Groupes scolaires	3	27%
Collèges	1	33%
Lycées	1	50%
Centre de formation	0	0%
<b>Équipements de santé</b>		
Hopital/Clinique	0	0%
Structure d'accueil de la petite enfance	5	42%
Maison de retraite	0	0%
<b>Équipements culturels et sportifs</b>		
Complexe sportif	2	33%
Stade/Plateaux sportifs	5	36%
Piscine	0	0%
Bibliothèque/Médiathèque	1	100%
Salle de spectacle/Théâtre	0	0%
Musée/Conservatoire	0	0%
Centre socio- culturel/Espace multimédia	0	0%
Maison de quartier/Local associatif	8	42%

Sur une superficie totale de 1 205 ha avec une tache urbaine représentant 20% de ce secteur, le quartier du centre ville de Sainte-Marie/La Convenance est le plus dense de la commune (densité calculée sur la tache urbaine). Il est en effet deux fois plus dense que la moyenne de Sainte-Marie. 232 ha sont classés en zonage U dans le PLU (dernier PLU approuvé non pris en compte, actualisation en cours).

37 ha de zone AU sont recensées dans le PLU, correspondant aux espaces d'urbanisation prioritaire du SAR. A noter, 3,5 ha de zonages U et AU situés hors de la Zone Préférentielles d'Urbanisation (ZPU) du SAR, considérés par ce dernier comme un Territoire Rural des Hauts (TRH).

Le taux d'équipements est bon et équilibré au niveau des types.

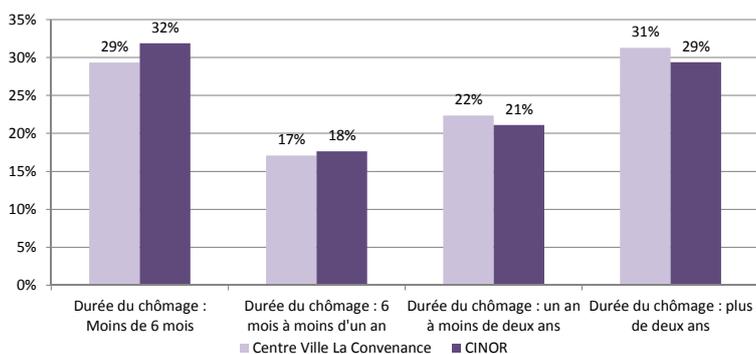
## Marché du travail

Source : Pôle emploi 2012 traitement INSEE

	Centre Ville La Convenance	Sainte-Marie	CINOR	La Réunion
<b>Demands d'emploi toutes catégories</b>	<b>1 880</b>	5 086	32 837	159 283
<i>Poids du quartier</i>	-	37,0%	5,7%	1,2%
<b>Demands d'emploi en fin de mois A, B et C</b>	<b>1 727</b>	4 664	30 316	147 195
<i>Poids du quartier</i>	-	37,0%	5,7%	1,2%

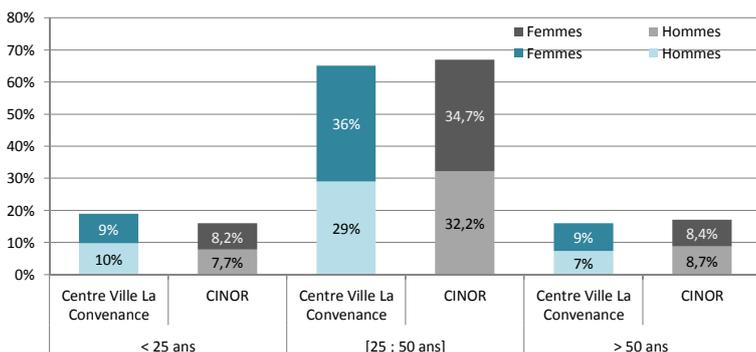
### Caractéristiques des demandeurs d'emploi

#### Ancienneté d'inscription à Pôle emploi



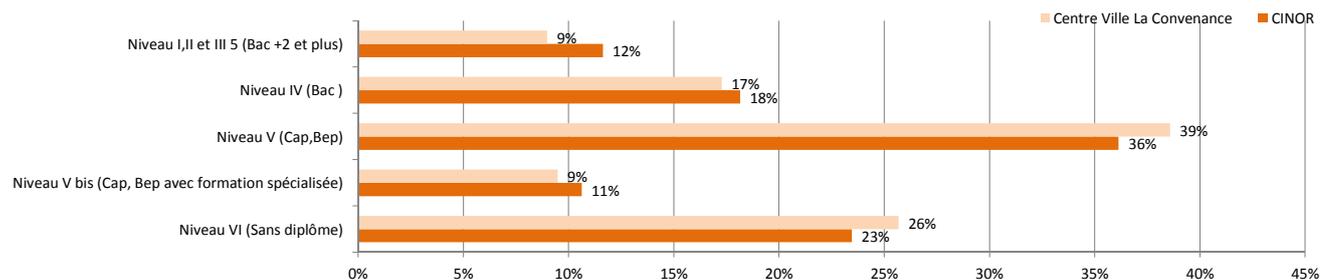
**Poids des chômeurs de longue durée (plus d'un an)** 54%  
**Poids des chômeurs de très longue durée (plus de deux ans)** 31%

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

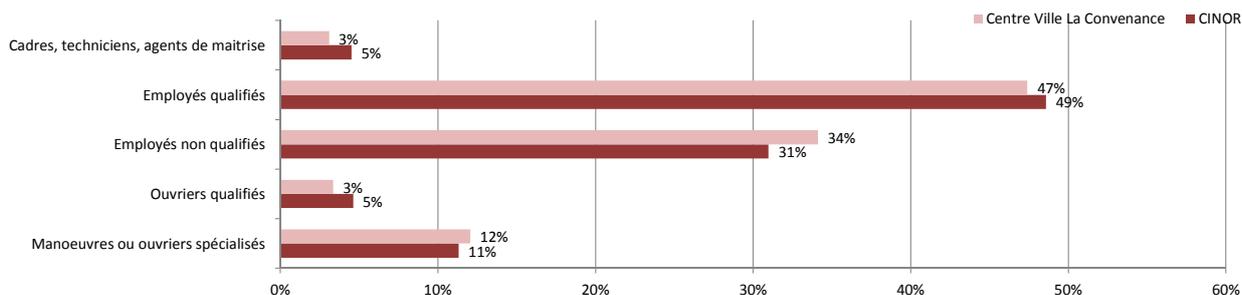


**Part des chômeurs hommes** 46%  
**Part des chômeurs femmes** 54%

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



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



## REVENUS SOCIAUX ET FISCAUX

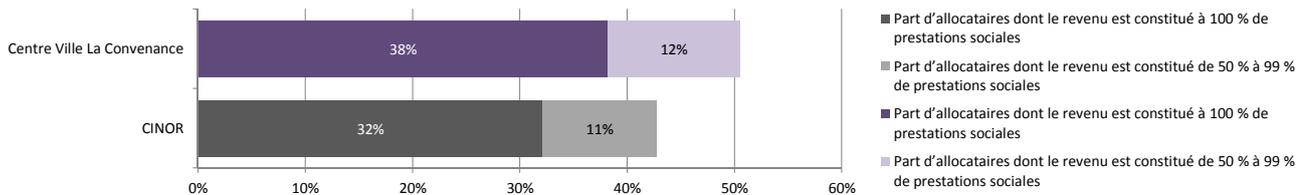
## Minima sociaux

Sources : CAF 2013

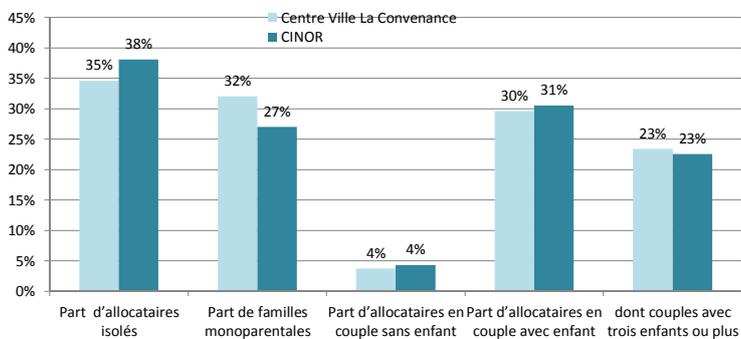
	Centre Ville La Convenance	Sainte-Marie	CINOR	La Réunion
Nombre d'allocataires	3 019	8 006	57 507	235 473
Poids du quartier	-	37,7%	5,2%	1,3%
Nombre de personnes couvertes	7 619	21 864	140 557	603 294
Poids du quartier	-	34,8%	5,4%	1,3%

## Caractéristiques des bénéficiaires des prestations légales

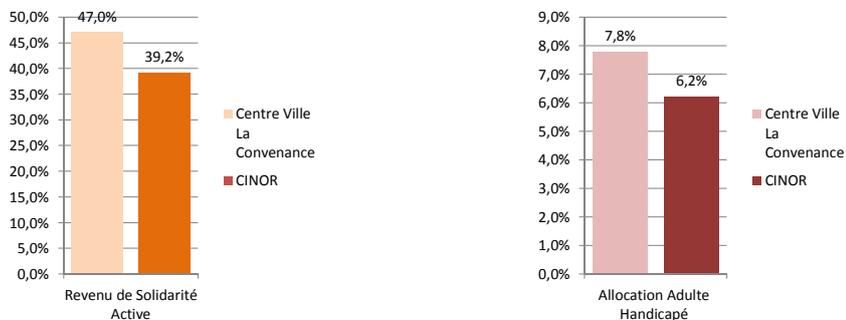
## Répartition des allocataires dont le revenu est constitué à plus de 50% de prestations sociales



## Répartition des allocataires selon la situation familiale



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

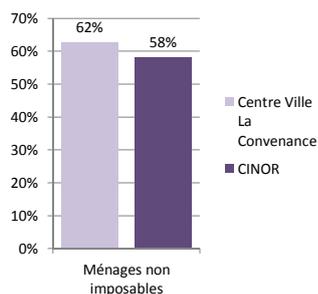


## Revenu

Sources : fichier DGI 2009 et 2011 traitement INSEE

	Centre Ville La Convenance	Sainte-Marie	CINOR	La Réunion
Revenu moyen par unité de consommation	1 274 € (2009)	1 514 €	1 511 € (2011)	1 271 €

## Part des ménages non imposables



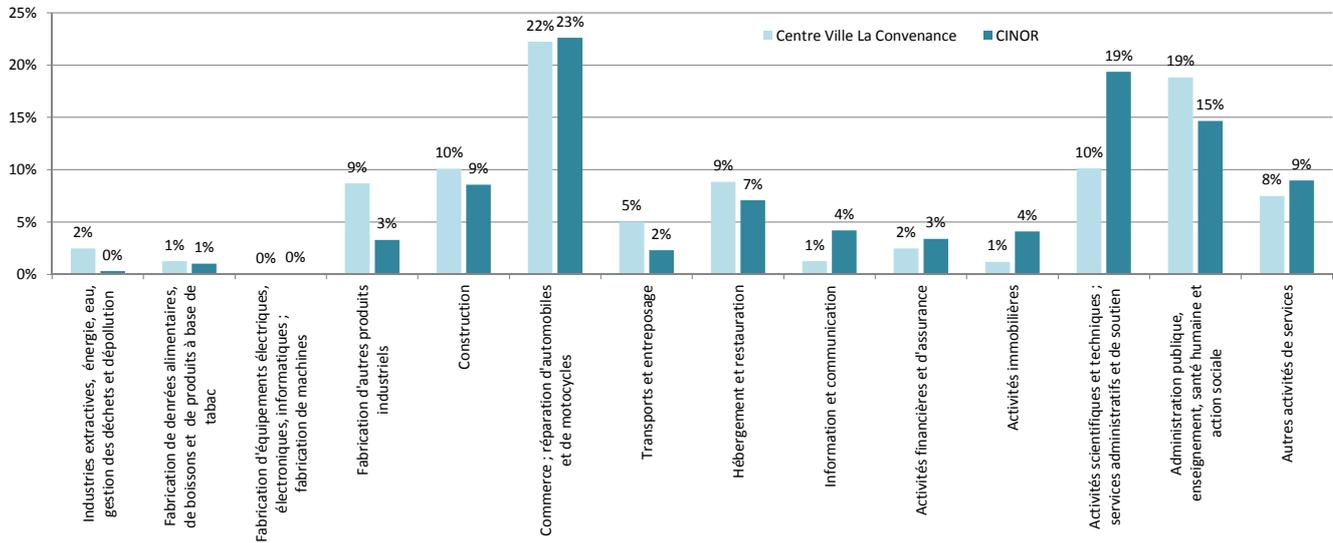
# TISSU PRODUCTIF

## Créations d'établissements

Source : Répertoire des entreprises et établissements (SIRENE) 2013

	Centre Ville La Convenance	Sainte-Marie	CINOR	La Réunion
<b>Nombre d'établissements créés en 2013</b>	<b>79</b>	288	2 243	9 095
<i>Poids du quartier</i>	-	27%	4%	1%

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

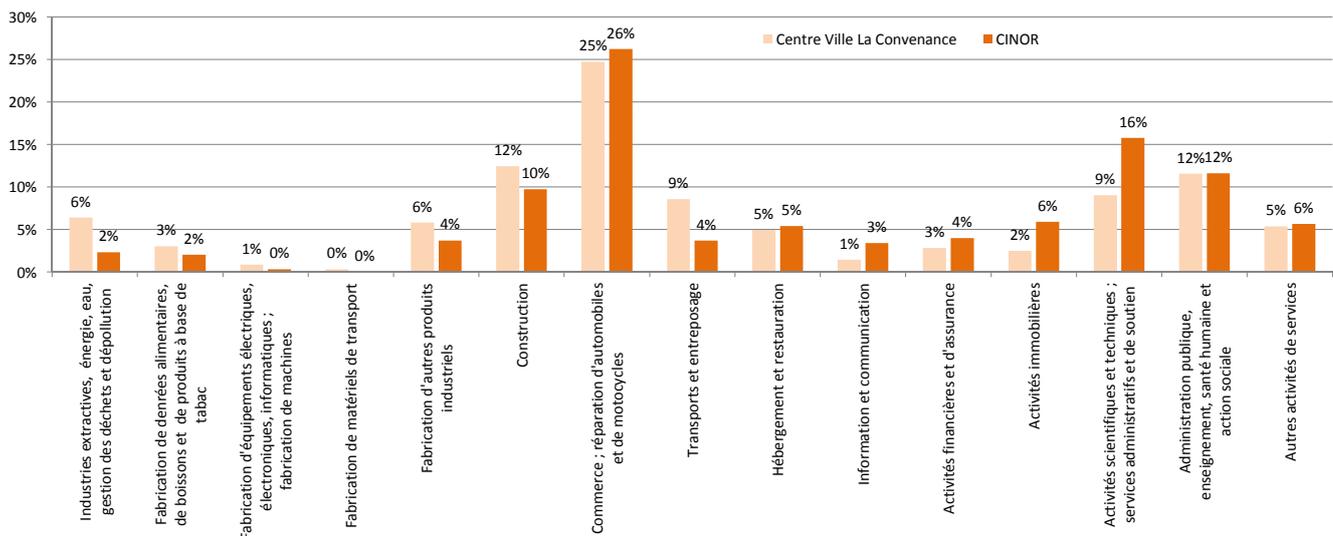


## Stock d'établissements

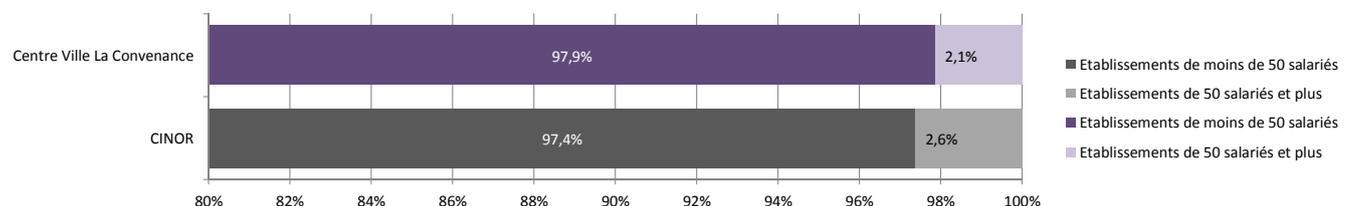
Source : Répertoire des entreprises et établissements (SIRENE) 2013

	Centre Ville La Convenance	Sainte-Marie	CINOR	La Réunion
<b>Nombre d'établissements en 2013</b>	<b>549</b>	1 808	13 665	50 181
<i>Poids du quartier</i>	-	30%	4%	1%

### Répartition des établissements par secteurs d'activités



### Répartition des établissements par effectif salarié





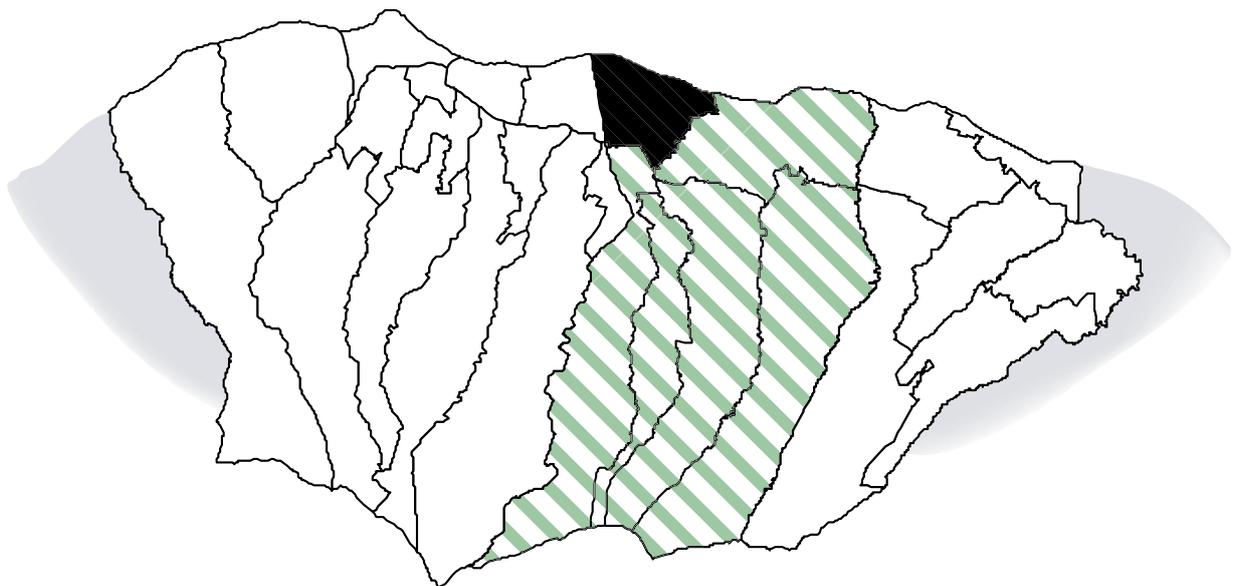


## QUARTIER

# GILLOT/LA MARE/DUPARC

Cette zone qui accueille l'aéroport se caractérise par une forte présence d'activités économiques puisqu'elle concentre 26 % des établissements de la commune. Ce petit quartier, tant au niveau de sa superficie que de son nombre d'habitants, se développe peu et n'accueille aucun logements sociaux. La partie résidentielle se caractérise par des maisons individuelles avec des ménages plutôt aisés et vieillissants avec peu de renouvellement.

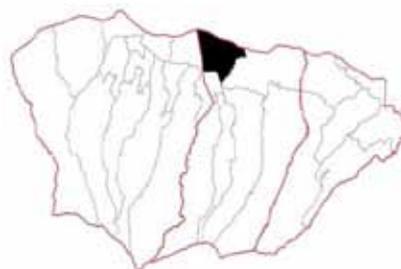
Le foncier libre de ce quartier, situé à proximité immédiate du centre-ville de Sainte-Marie, permet d'accueillir les activités mais aussi et surtout les équipements de la commune.



# Gillot La Mare Duparc

## CONTEXTE ET PROBLÉMATIQUES DU PLH

Ce quartier est essentiellement destiné à l'accueil d'activités économiques en relation avec l'aéroport. La résorption des cas d'insalubrité recensés sur ce secteur doit se faire en dehors du quartier car il n'est pas prévu de développement sur place.



## GÉNÉRALITES

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

	Gillot La Mare Duparc	Sainte-Marie	CINOR	La Réunion
Superficie en km <sup>2</sup>	6	88	288	2 503
Poids de la tache urbaine 2014	58%	15%	19%	12%
Densité de population/km <sup>2</sup> sur la tache urbaine 2014	629	2 312	3 718	2 812

## POPULATION

Source : INSEE RP 2012

	Gillot La Mare Duparc	Sainte-Marie	CINOR	La Réunion
Population 2012	2 249	31 596	199 222	833 944
<i>Taux d'évolution annuel de la population 1999-2012</i>	-0,37%	1,34%	0,94%	1,29%
<i>Taux de croissance naturel 1999-2012</i>	n.d	1,42%	1,26%	1,27%
<i>Taux de croissance migratoire 1999-2012</i>	n.d	-0,08%	-0,32%	0,02%
Indice de jeunesse 1999	3,15	4,84	3,58	3,61
Indice de jeunesse 2012	1,53	2,93	2,31	2,48
% des 75 ans et plus en 2012	3,92%	2,70%	3,73%	3,70%
<i>Taux d'évolution annuel des 75 ans et plus 1999-2012</i>	4,46%	4,07%	3,55%	3,56%
Ménages en 2012	777	10 846	77 572	302 437
<i>Taux d'évolution annuel des ménages 1999-2012</i>	1,11%	2,85%	2,45%	2,66%
Taille moyenne des ménages 2012	2,78	2,90	2,53	2,73
<i>Desserrement des ménages 1999-2012</i>	-1,65%	-1,48%	-1,49%	-1,35%
% de familles monoparentales en 2012	21,0%	27,2%	31,4%	29,5%
<i>Taux d'évolution annuel des familles monoparentales 1999-2012</i>	4,72%	5,21%	3,68%	4,34%

## ÉVOLUTIONS SOCIALES

Sources : fichier DGI 2011 traitement INSEE, CAF 2013

	Gillot La Mare Duparc	Sainte-Marie	CINOR	La Réunion
Revenu mensuel moyen par Unité de Consommation (UC) en 2011	n.d	1 514 €	1 511 €	1 271 €
% ménages de 3 pers. dont revenus < plafonds LLTS en 2011	n.d	36,7%	42,1%	n.d
Nombre d'allocataires du RSA en 2013	114	3 323	22 532	109 111

Gillot la Mare est caractérisé par une tache urbaine de 58%, soit la plus importante de la commune. Toutefois, le quartier ne regroupe que 7% de la population de Sainte-Marie en raison de la vocation économique du quartier. Cette population est stable et continu sa progression vers le vieillissement. Seuls 114 habitants sont bénéficiaires du RSA.

## HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

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

	Gillot La Mare Duparc	Sainte-Marie	CINOR	La Réunion
<b>Logements 2012</b>	861	12 003	87 373	335 463
% de maisons en 2012	89,9%	75,0%	46,1%	69,3%
% d'appartements en 2012	10,1%	25,0%	53,9%	30,7%
% de propriétaires occupants en 2012	65,9%	57,2%	36,1%	51,9%
Nombre de logements sociaux source RPLS 2013	0	1 485	22 459	59 203
% de logements sociaux en 2013	0,0%	13,7%	29,0%	19,6%
% des logements vacants en 2012	10,2%	9,2%	10,3%	7,9%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2012	193%	165%	65%	37%
<b>Logements autorisés (géolocalisés) sur 2013-2014</b>	7	203	1 976	9 679
% logements individuels autorisés 2013-2014	100%	64%	25%	47%
% logements collectifs autorisés 2013-2014	0%	36%	75%	52%
% logements en résidence autorisés 2013-2014	0%	0%	0%	0%
<b>Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2013-2014</b>	1,6	3,2	5,0	5,8

## TENSION DU MARCHÉ

Sources : PERVAL 2012, OLR 2013

	Gillot La Mare Duparc	Sainte-Marie	CINOR	La Réunion
<b>Prix de l'immobilier - Niveau de loyers</b>				
Moyenne des prix des maisons en 2012	n.d	220 000 €	213 000 €	206 000 €
Moyenne des prix au m <sup>2</sup> des appartements en 2012	n.d	3 420 €	2 890 €	2 930 €
Moyenne des prix au m <sup>2</sup> des terrains à bâtir en 2012	n.d	160 €	230 €	170 €
Moyenne des loyers privés au m <sup>2</sup> en 2013	8,9 €	9,6 €	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 des résidences principales de 861 logements est totalement privé, avec 2/3 des logements occupés par leurs propriétaires et 1/3 par les locataires. Ce parc est également caractérisé par un poids important des logements individuels.

Le nombre de construction pour 1 000 habitants de la commune est le double de celui du quartier.

Le nombre de références de transactions n'est pas suffisant pour avoir des moyennes représentatives. Le niveau de loyers est estimé à 8,9€/m<sup>2</sup>.

## ACTIVITÉ - EMPLOI

Sources : Pôle Emploi 2012, CLAP 2013

	Gillot La Mare Duparc	Sainte-Marie	CINOR	La Réunion
<b>Stock d'établissements au 31/12/2013</b>	470	1 808	13 665	50 181
<b>Créations d'établissements en 2013</b>	54	288	2 243	9 095
<b>Nombre d'emplois sur le territoire en 2012</b>	n.d	10 774	76 838	244 535
<b>% d'évolution de l'emploi 1999-2012</b>	n.d	86%	32%	41%
<b>Indice de concentration de l'emploi en 2012</b>	n.d	1,01	1,17	1,00
<b>Demandeurs d'emploi en fin de mois A, B et C en 2012</b>	217	4 664	30 316	147 195

## ÉQUIPEMENTS

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

	Gillot La Mare Duparc	Sainte-Marie	CINOR	La Réunion
<b>Nombre d'équipements total en 2014</b>	42	209	916	4 057
dont tous les équipements scolaires	3	25	141	661
dont tous les équipements de santé	3	15	60	207
dont tous les équipements sportifs	4	39	203	957
<b>Nombre d'équipements 2014 pour 1 000 habitants</b>	18,7	6,6	4,6	4,9

Avec près de 470 établissements recensés, le secteur est l'un des plus importants et représente % des établissements de Sainte-Marie. En 2013, 54 établissements ont été créés sur ce quartier, marquant une dynamique plus importante qu'en 2010.

En raison de sa proximité avec le Centre-ville, le quartier connaît un nombre d'équipement pour 1 000 habitants bien supérieurs à la moyenne communale.

CAHIER

DÉTAILLÉ

# Gillot La Mare Duparc

## HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

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

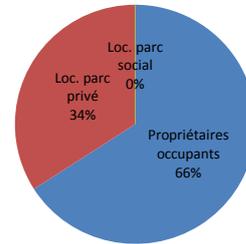
### Parc de logements 2012

Gillot La Mare Duparc

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

% de maisons en 2012	89,9%
% d'appartements en 2012	10,1%
% de propriétaires occupants en 2012	65,9%

Statut d'occupation



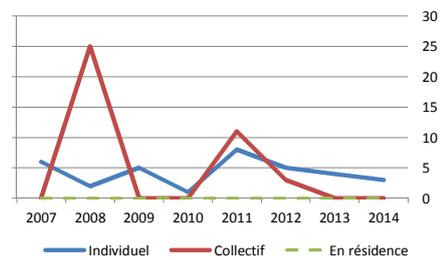
#### Logements vacants et logements de fortune

Nombre de logements vacants en 2012	88
% des logements vacants en 2012	10,2%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2012	193%
Nombre de logements de fortune en 2012	7
% des logements de fortune en 2012	1,0%

#### 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	7
dont logements individuels autorisés 2013-2014	7
dont logements collectifs autorisés 2013-2014	0
dont logements en résidence autorisés 2013-2014	0
Moyenne annuelle Logements autorisés sur 2013-2014	4
dont logements individuels	4
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	1,3

Logements autorisés 2007-2014



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

Nombre de logements locatifs privés en 2012	264
Part des logements locatifs privé au sein du parc privé en 2013	34%
Niveau de loyers	
Moyenne des loyers au m <sup>2</sup> des maisons en 2013	8,9 €
Moyenne des loyers au m <sup>2</sup> des appartements en 2013	n.d
Moyenne des loyers privés au m <sup>2</sup> en 2013	8,9 €

Avec 861 résidences principales, le quartier recense 88 logements vacants, soit 10% du parc. La dynamique de construction n'est pas très importante depuis ces dernières années, ainsi en 2014 seuls 3 logements ont été autorisés.

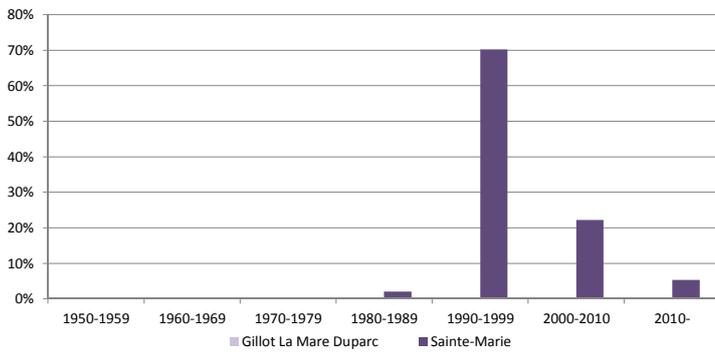
## Parc locatif social au 1er janvier 2013

Gillot La Mare  
Duparc

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

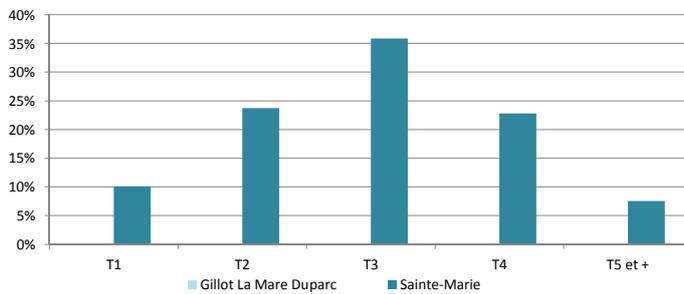
### Caractéristiques du parc

#### Ancienneté du Parc



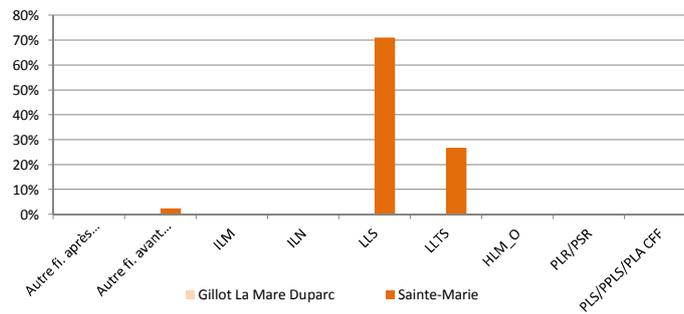
Poids du parc de plus de 30 ans pas de logts sociaux  
Poids du parc récent (après 2000) pas de logts sociaux

#### Composition du parc par typologie de logement



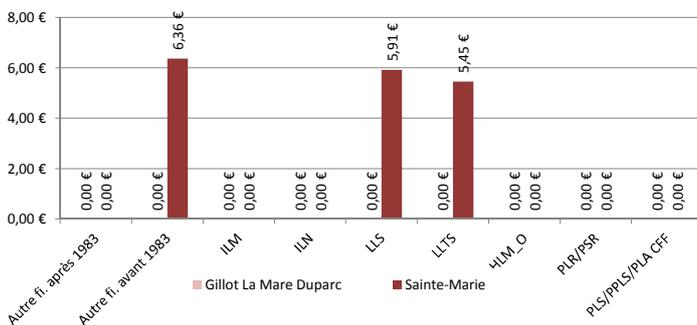
Taille moyenne du parc pas de logts sociaux  
Poids des grandes surfaces (T5 et +) pas de logts sociaux

#### 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

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

#### Zones urbanisées et niveau de densité

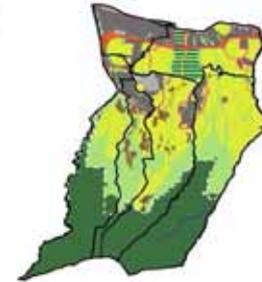
	Gillot La Mare Duparc	Sainte-Marie
Superficie en ha	612	8 823
Tache urbaine 2014 en ha	357	1 367
% de la tache urbaine 2014	58%	15%
Densité de population/ha sur la tache urbaine 2014	6,3	23,1
Densité de logements/ha sur la tache urbaine 2014	2,4	8,8

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

Source : Base permanente POS/PLU AGORAH

#### Espaces à vocation urbaine

Somme des zonages POS/PLU correspondant aux espaces du SAR	Type d'espaces du SAR
453 ha	Espaces urbains à densifier
24 ha	Espaces d'urbanisation prioritaire
6,8 ha	Territoires ruraux habités
139 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)

	Gillot La Mare Duparc	en % de Sainte-Marie
<b>Nombre d'équipements 2014 (focus sur une sélection de sous-types)</b>		
<b>Équipements scolaires</b>		
Ecoles maternelles/primaires	0	0%
Groupes scolaires	1	9%
Collèges	1	33%
Lycées	1	50%
Centre de formation	0	0%
<b>Équipements de santé</b>		
Hopital/Clinique	0	0%
Structure d'accueil de la petite enfance	3	25%
Maison de retraite	0	0%
<b>Équipements culturels et sportifs</b>		
Complexe sportif	1	17%
Stade/Plateaux sportifs	0	0%
Piscine	1	100%
Bibliothèque/Médiathèque	0	0%
Salle de spectacle/Théâtre	0	0%
Musée/Conservatoire	0	0%
Centre socio- culturel/Espace multimédia	1	100%
Maison de quartier/Local associatif	1	5%

La densité par rapport à la tache urbaine est faible en raison de sa vocation principale tournée sur le développement économique (excepté Duparc). A noter, 6,8 ha de zonages U et AU situés hors de la Zone Préférentielles d'Urbanisation (ZPU) du SAR, considérés par ce dernier comme Territoire Rural des Hauts (TRH). 24 ha de zones AU sont comptabilisés dans le PLU (version précédente, nouveau PLU en cours d'actualisation). La présence de nombreux équipements est à souligner : structures pour la petite enfance (en lien avec la présence de salariés sur la zone de La Mare), une piscine, des établissements scolaires, ...).

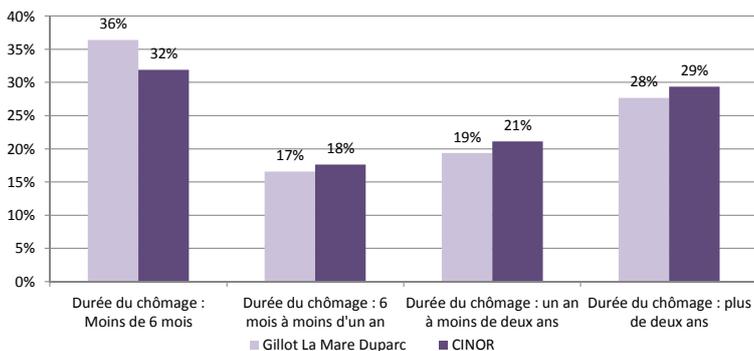
## Marché du travail

Source : Pôle emploi 2012 traitement INSEE

	Gillot La Mare Duparc	Sainte-Marie	CINOR	La Réunion
<b>Demands d'emploi toutes catégories</b>	<b>234</b>	5 086	32 837	159 283
<i>Poids du quartier</i>	-	4,6%	0,7%	0,1%
<b>Demands d'emploi en fin de mois A, B et C</b>	<b>217</b>	4 664	30 316	147 195
<i>Poids du quartier</i>	-	4,7%	0,7%	0,1%

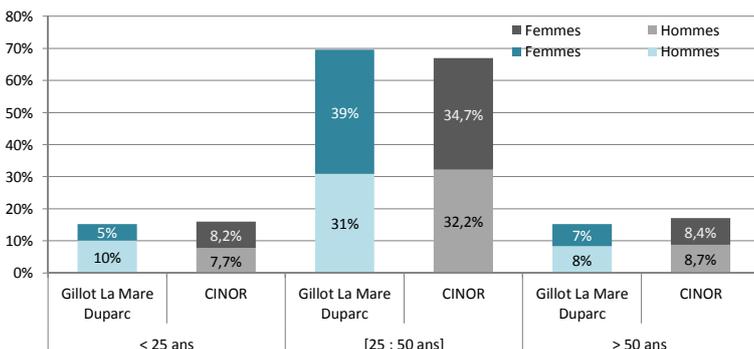
### Caractéristiques des demandeurs d'emploi

#### Ancienneté d'inscription à Pôle emploi



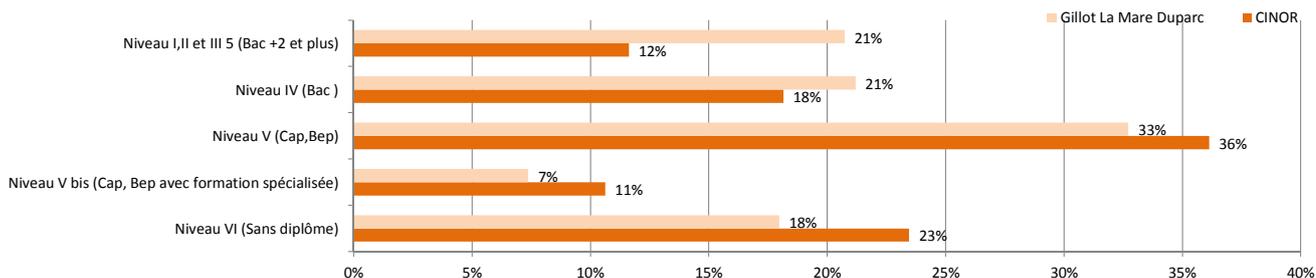
Poids des chômeurs de longue durée (plus d'un an) 47%  
Poids des chômeurs de très longue durée (plus de deux ans) 28%

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

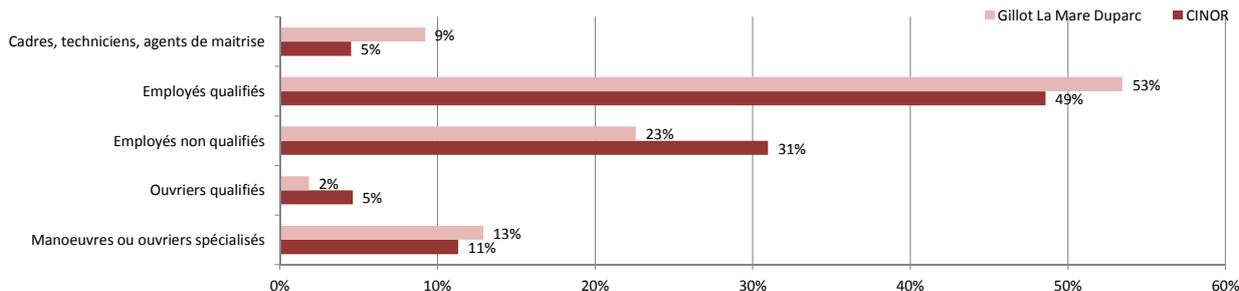


Part des chômeurs hommes 49%  
Part des chômeurs femmes 51%

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



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



# REVENUS SOCIAUX ET FISCAUX

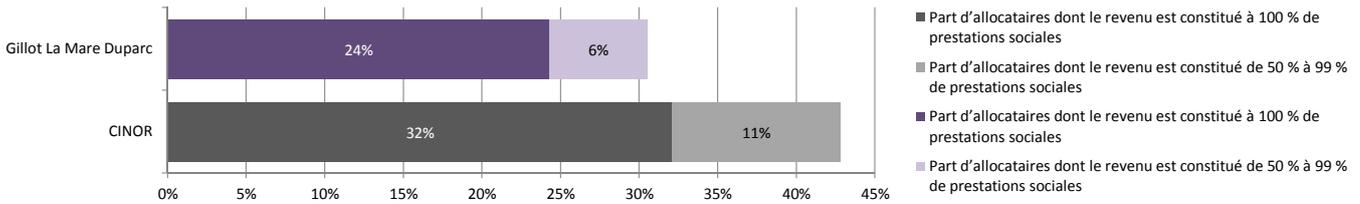
## Minima sociaux

Sources : CAF 2013

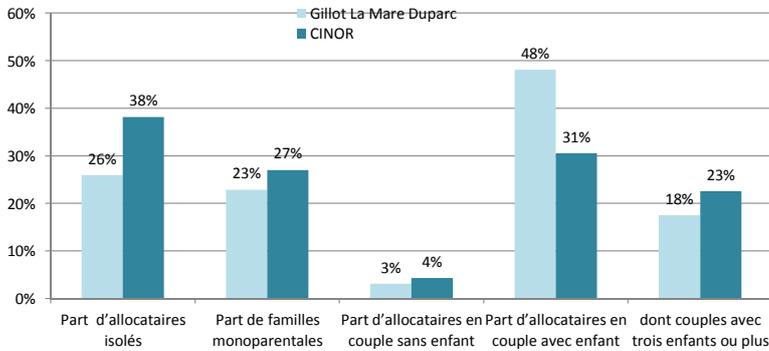
	Gillot La Mare Duparc	Sainte-Marie	CINOR	La Réunion
<b>Nombre d'allocataires</b>	<b>416</b>	8 006	57 507	235 473
<i>Poids du quartier</i>	-	5,2%	0,7%	0,2%
<b>Nombre de personnes couvertes</b>	<b>1 150</b>	21 864	140 557	603 294
<i>Poids du quartier</i>	-	5,3%	0,8%	0,2%

### Caractéristiques des bénéficiaires des prestations légales

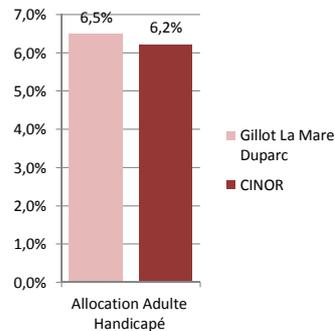
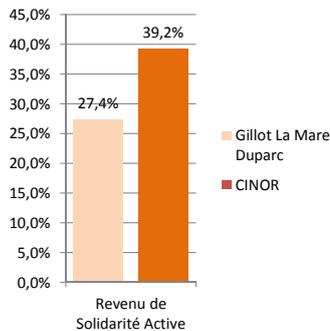
#### Répartition des allocataires dont le revenu est constitué à plus de 50% de prestations sociales



#### Répartition des allocataires selon la situation familiale



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

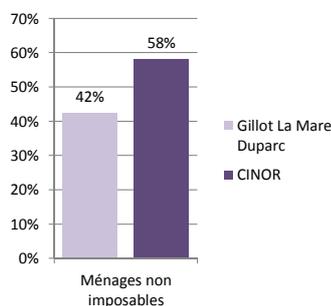


## Revenu

Sources : fichier DGI 2009 et 2011 traitement INSEE

	Gillot La Mare Duparc	Sainte-Marie	CINOR	La Réunion
<b>Revenu moyen par unité de consommation</b>	<b>2 276 €</b> (2009)	1 514 €	1 511 €	1 271 €
			(2011)	

#### Part des ménages non imposables



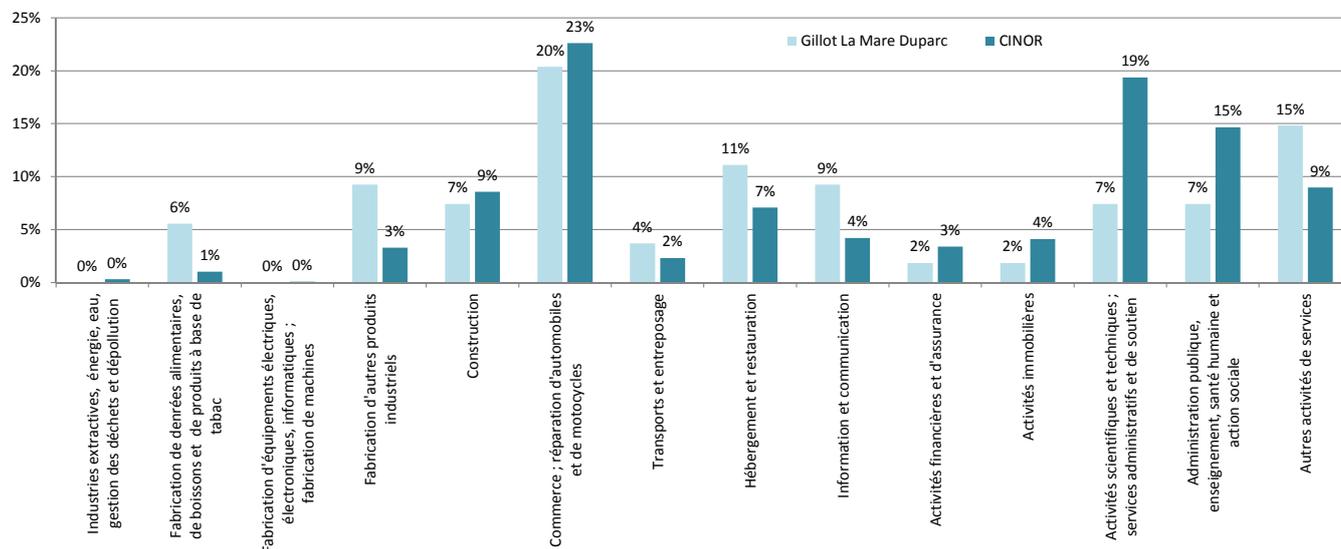
# TISSU PRODUCTIF

## Créations d'établissements

Source : Répertoire des entreprises et établissements (SIRENE) 2013

	Gillot La Mare Duparc	Sainte-Marie	CINOR	La Réunion
<b>Nombre d'établissements créés en 2013</b>	<b>54</b>	288	2 243	9 095
<i>Poids du quartier</i>	-	19%	2%	1%

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

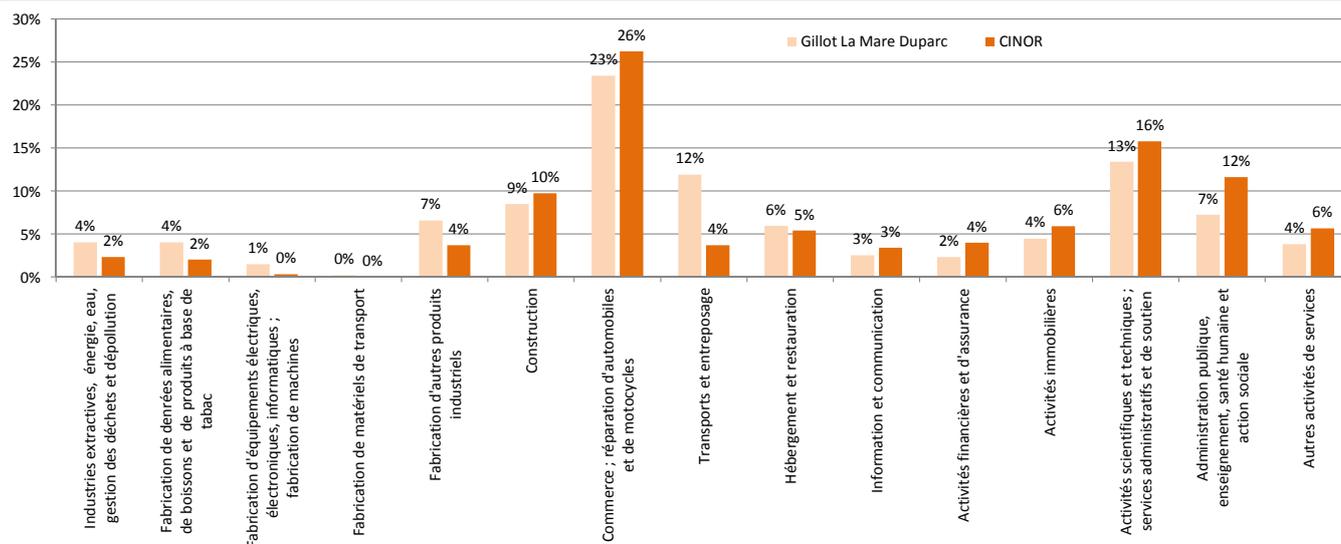


## Stock d'établissements

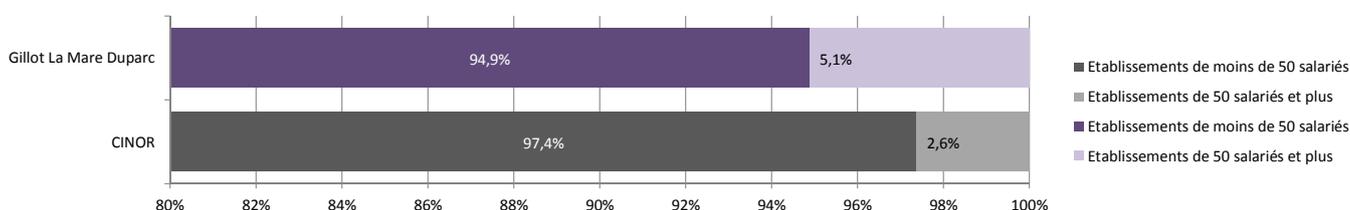
Source : Répertoire des entreprises et établissements (SIRENE) 2013

	Gillot La Mare Duparc	Sainte-Marie	CINOR	La Réunion
<b>Nombre d'établissements en 2013</b>	<b>470</b>	1 808	13 665	50 181
<i>Poids du quartier</i>	-	26%	3%	1%

### Répartition des établissements par secteurs d'activités



### Répartition des établissements par effectif salarié



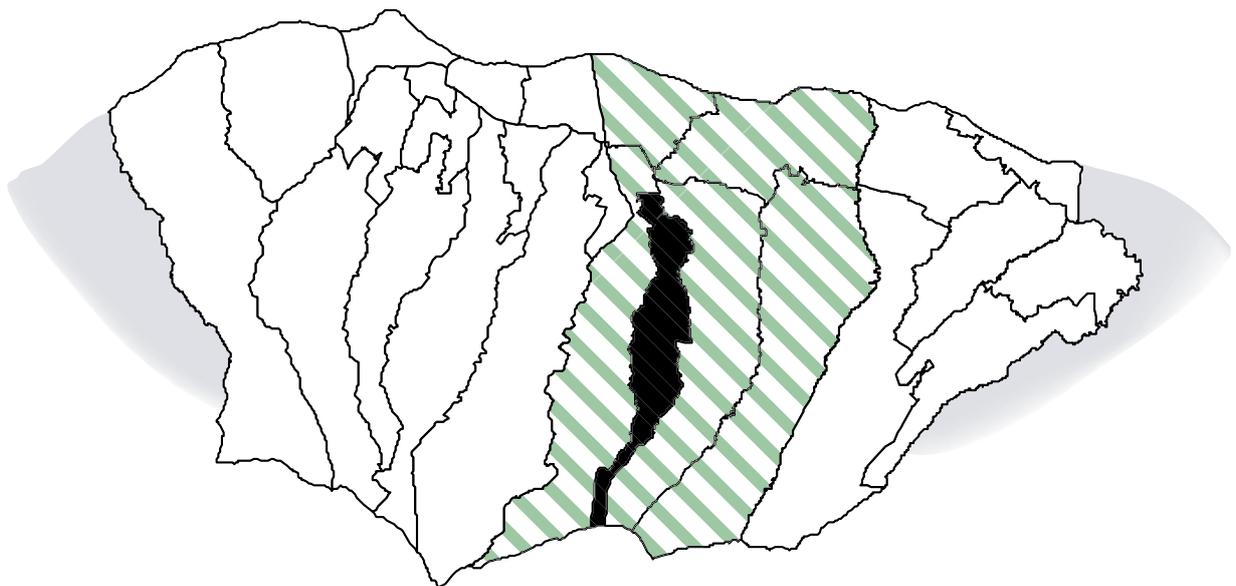




# QUARTIER GRANDE MONTÉE / L'ESPÉRANCE

Malgré sa faible superficie, cette partie de la commune accueille 23 % de la population de Sainte-Marie. Un travail de lutte contre l'insalubrité est en cours sur cette zone qui s'est développée très rapidement. La croissance de la population est particulièrement élevée.

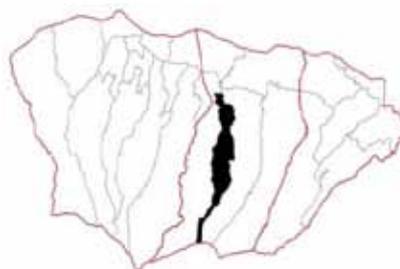
Les ménages qui vivent dans ce quartier ont des revenus plutôt bas et leur taille est importante. Une population assez jeune y habite. Ce territoire, pourtant attractif, n'accueille qu'un très faible taux d'équipements publics et structurants.



# Grande Montée L'Espérance

## CONTEXTE ET PROBLÉMATIQUES DU PLH

La ville a de grandes difficultés à gérer ce quartier qui a explosé ces dernières années. Elle tente de suivre les développements en assurant un niveau d'équipement progressif adapté. Il faut renforcer la structuration du quartier, notamment par une mise à niveau des équipements en relation avec la croissance rapide du quartier. Une attention particulière doit être portée sur le parc social, dont les taux de rotation laissent apparaître des dysfonctionnements qui doivent être traités dans le cadre d'une gestion urbaine de proximité. Le problème de l'insalubrité, doit faire l'objet d'un suivi particulièrement attentif. La gestion des cas d'insalubrité doit se faire en lien avec Moka.



## GÉNÉRALITES

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

	Grande Montée L'Espérance	Sainte-Marie	CINOR	La Réunion
Superficie en km <sup>2</sup>	8	88	288	2 503
Poids de la tache urbaine 2014	30%	15%	19%	12%
Densité de population/km <sup>2</sup> sur la tache urbaine 2014	3 043	2 312	3 718	2 812

## POPULATION

Source : INSEE RP 2012

	Grande Montée L'Espérance	Sainte-Marie	CINOR	La Réunion
<b>Population 2012</b>	7 193	31 596	199 222	833 944
<i>Taux d'évolution annuel de la population 1999-2012</i>	1,37%	1,34%	0,94%	1,29%
<i>Taux de croissance naturel 1999-2012</i>	n.d	1,42%	1,26%	1,27%
<i>Taux de croissance migratoire 1999-2012</i>	n.d	-0,08%	-0,32%	0,02%
<b>Indice de jeunesse 1999</b>	6,33	4,84	3,58	3,61
<b>Indice de jeunesse 2012</b>	3,77	2,93	2,31	2,48
<b>% des 75 ans et plus en 2012</b>	2,07%	2,70%	3,73%	3,70%
<i>Taux d'évolution annuel des 75 ans et plus 1999-2012</i>	4,50%	4,07%	3,55%	3,56%
<b>Ménages en 2012</b>	2 372	10 846	77 572	302 437
<i>Taux d'évolution annuel des ménages 1999-2012</i>	2,50%	2,85%	2,45%	2,66%
<b>Taille moyenne des ménages 2012</b>	3,03	2,90	2,53	2,73
<i>Desserrement des ménages 1999-2012</i>	-1,10%	-1,48%	-1,49%	-1,35%
<b>% de familles monoparentales en 2012</b>	21,7%	27,2%	31,4%	29,5%
<i>Taux d'évolution annuel des familles monoparentales 1999-2012</i>	3,60%	5,21%	3,68%	4,34%

## ÉVOLUTIONS SOCIALES

Sources : fichier DGI 2011 traitement INSEE, CAF 2013

	Grande Montée L'Espérance	Sainte-Marie	CINOR	La Réunion
<b>Revenu mensuel moyen par Unité de Consommation (UC) en 2011</b>	n.d	1 514 €	1 511 €	1 271 €
<b>% ménages de 3 pers. dont revenus &lt; plafonds LLTS en 2011</b>	n.d	36,7%	42,1%	n.d
<b>Nombre d'allocataires du RSA en 2013</b>	697	3 323	22 532	109 111

Avec près de 7 200 habitants, ce quartier fait partie des quartiers les plus peuplés de la commune. La croissance de cette population est stable entre 2010 et 2012, ainsi le taux moyen de croissance annuel de la population sur la période 1999-2012 est de 1,37%. Aussi, le quartier se caractérise par une structure stable de sa population, avec une population plus jeune que celle de la commune et de grands ménages. Environ 700 personnes sont bénéficiaires du RSA sur ce territoire.

## HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

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

	Grande Montée L'Espérance	Sainte-Marie	CINOR	La Réunion
<b>Logements 2012</b>	2 608	12 003	87 373	335 463
% de maisons en 2012	82,5%	75,0%	46,1%	69,3%
% d'appartements en 2012	17,5%	25,0%	53,9%	30,7%
% de propriétaires occupants en 2012	62,1%	57,2%	36,1%	51,9%
Nombre de logements sociaux source RPLS 2013	162	1 485	22 459	59 203
% de logements sociaux en 2013	6,8%	13,7%	29,0%	19,6%
% des logements vacants en 2012	8,7%	9,2%	10,3%	7,9%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2012	205%	165%	65%	37%
<b>Logements autorisés (géolocalisés) sur 2013-2014</b>	72	203	1 976	9 679
% logements individuels autorisés 2013-2014	60%	64%	25%	47%
% logements collectifs autorisés 2013-2014	40%	36%	75%	52%
% logements en résidence autorisés 2013-2014	0%	0%	0%	0%
<b>Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2013-2014</b>	5,0	3,2	5,0	5,8

## TENSION DU MARCHÉ

Sources : PERVAL 2012, OLR 2013

	Grande Montée L'Espérance	Sainte-Marie	CINOR	La Réunion
<b>Prix de l'immobilier - Niveau de loyers</b>				
Moyenne des prix des maisons en 2012	217 000 €	220 000 €	213 000 €	206 000 €
Moyenne des prix au m <sup>2</sup> des appartements en 2012	2 870 €	3 420 €	2 890 €	2 930 €
Moyenne des prix au m <sup>2</sup> des terrains à bâtir en 2012	100 €	160 €	230 €	170 €
Moyenne des loyers privés au m <sup>2</sup> en 2013	9,2 €	9,6 €	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.

Avec 2 600 logements, le quartier représente plus de 20% du parc des résidences principales. Celui-ci est, à l'image des autres quartiers, essentiellement individuel, avec 82,5% de maisons. Aussi 2/3 des logements sont occupés par leurs propriétaires et le parc social pèse pour 7%.  
5 logements sont construits pour 1 000 habitants pour le quartier, contre 3,2 sur la commune.  
Au niveau des loyers privés, la moyenne est de 9,2€/m<sup>2</sup> légèrement moins élevée que sur l'ensemble de Sainte-Marie.

## ACTIVITÉ - EMPLOI

Sources : Pôle Emploi 2012, CLAP 2013

	Grande Montée L'Espérance	Sainte-Marie	CINOR	La Réunion
<b>Stock d'établissements au 31/12/2013</b>	241	1 808	13 665	50 181
<b>Créations d'établissements en 2013</b>	45	288	2 243	9 095
<b>Nombre d'emplois sur le territoire en 2012</b>	n.d	10 774	76 838	244 535
<b>% d'évolution de l'emploi 1999-2012</b>	n.d	86%	32%	41%
<b>Indice de concentration de l'emploi en 2012</b>	n.d	1,01	1,17	1,00
<b>Demandeurs d'emploi en fin de mois A, B et C en 2012</b>	1 048	4 664	30 316	147 195

## ÉQUIPEMENTS

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

	Grande Montée L'Espérance	Sainte-Marie	CINOR	La Réunion
<b>Nombre d'équipements total en 2014</b>	26	209	916	4 057
dont tous les équipements scolaires	5	25	141	661
dont tous les équipements de santé	2	15	60	207
dont tous les équipements sportifs	5	39	203	957
<b>Nombre d'équipements 2014 pour 1 000 habitants</b>	3,6	6,6	4,6	4,9

Avec 241 établissements présents sur son territoire, ce quartier connaît 45 nouveaux établissements en 2013, soit un nombre de création qui a été divisé par deux, par rapport à 2012.  
La part des bénéficiaires du RSA représente 22,5% des habitants du quartier avec plus de 1 000 personnes.  
S'agissant des équipements, le ratio calculé pour 1 000 habitants est moins important que la moyenne communale.

CAHIER

DÉTAILLÉ

## HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

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

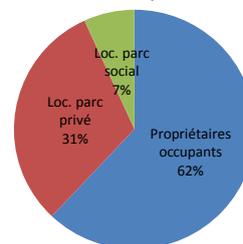
### Parc de logements 2012

Grande Montée  
L'Espérance

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

% de maisons en 2012	82,5%
% d'appartements en 2012	17,5%
% de propriétaires occupants en 2012	62,1%

Statut d'occupation



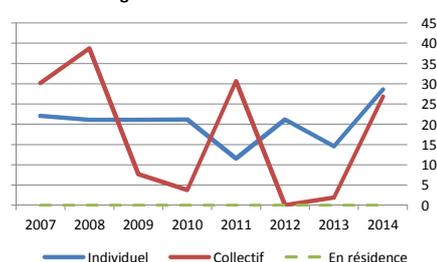
#### Logements vacants et logements de fortune

Nombre de logements vacants en 2012	226
% des logements vacants en 2012	8,7%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2012	205%
Nombre de logements de fortune en 2012	17
% des logements de fortune en 2012	0,7%

#### Dynamiques de construction

Logements autorisés 2014	55
dont logements individuels autorisés 2014	29
dont logements collectifs autorisés 2014	27
dont logements en résidence autorisés 2014	0
Logements autorisés 2013-2014	72
dont logements individuels autorisés 2013-2014	43
dont logements collectifs autorisés 2013-2014	29
dont logements en résidence autorisés 2013-2014	0
Moyenne annuelle Logements autorisés sur 2013-2014	36
dont logements individuels	22
dont logements collectifs	14
dont logements en résidence	0
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2013-2014	5,0
Indice de construction pour 1 000 habitants en 2014	7,7

Logements autorisés 2007-2014



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

Nombre de logements locatifs privés en 2012	738
Part des logements locatifs privé au sein du parc privé en 2013	33%
Niveau de loyers	
Moyenne des loyers au m <sup>2</sup> des maisons en 2013	8,9 €
Moyenne des loyers au m <sup>2</sup> des appartements en 2013	n.d
Moyenne des loyers privés au m <sup>2</sup> en 2013	9,2 €

Le nombre de logements vacants est l'un des plus élevés de la commune, représentant 10% du parc de logements.

Le quartier tend à se développer puisque le nombre de logements autorisés en 2014 est deux fois supérieur à celui enregistré en 2012. Ainsi, l'indice de construction pour 1 000 habitants est de 7,7 logements en 2014.

La moyenne des loyers des maisons ressort à 8,9€/m<sup>2</sup> restant accessible sur la commune.

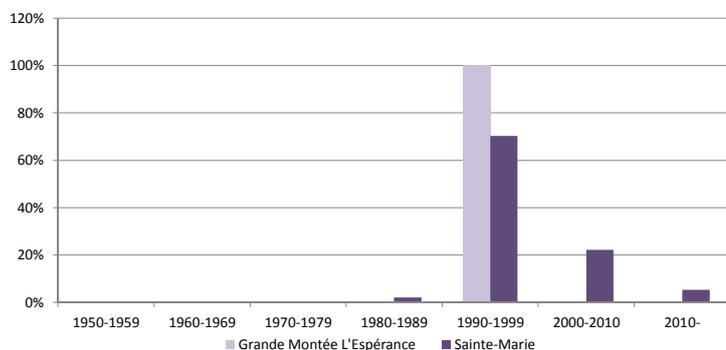
## Parc locatif social au 1er janvier 2013

Grande Montée  
L'Espérance

Nombre de logements sociaux	162
% de logements locatifs sociaux	6,8%
Nombre de logements sociaux pour 1 000 habitants	22

### Caractéristiques du parc

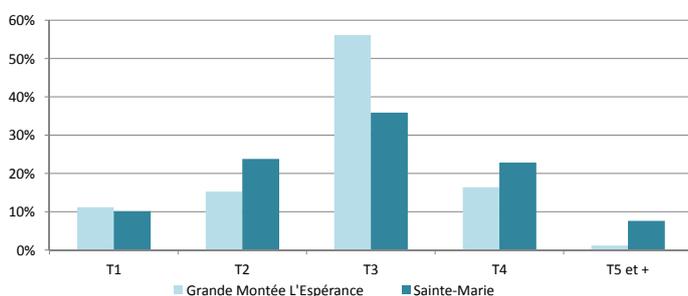
#### Ancienneté du Parc



Poids du parc de plus de 30 ans 0%

Poids du parc récent (après 2000) 0%

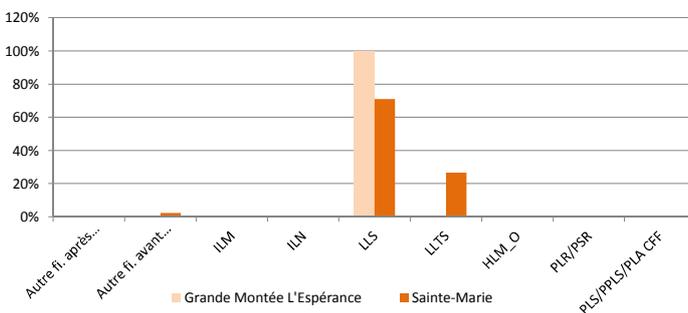
#### Composition du parc par typologie de logement



Taille moyenne du parc 2,81

Poids des grandes surfaces (T5 et +) 8%

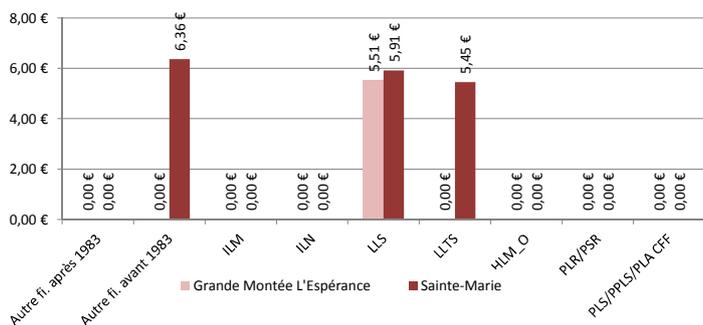
#### Composition du parc par type de financement



Poids du parc LLS/LLTS 100%

Poids du parc intermédiaire (ILN et PLS/PPLS/PLA CFF) 0%

#### Loyers au m<sup>2</sup> du parc par type de financement (hors charges)



Loyer moyen au m<sup>2</sup> du parc LLS 5,51 €

Loyer moyen au m<sup>2</sup> du parc LLTS pas de LLTS

Loyer moyen au m<sup>2</sup> du parc intermédiaire pas de logts interm.

Ce parc de logements social a été construit au cours de la décennie de 1999 et se caractérise par une taille moyenne de 2,8 pièces par logements. En effet, les T3 représentent 56% de ces logements. Au nombre de 162 logements, ce sont uniquement des logements locatifs sociaux et coûtent environ 5,51€ du m<sup>2</sup>.

## AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

### Tissu urbain

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

#### Zones urbanisées et niveau de densité

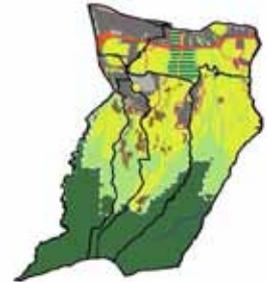
	Grande Montée L'Espérance	Sainte-Marie
Superficie en ha	784	8 823
Tache urbaine 2014 en ha	236	1 367
% de la tache urbaine 2014	30%	15%
Densité de population/ha sur la tache urbaine 2014	30,4	23,1
Densité de logements/ha sur la tache urbaine 2014	11,0	8,8

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

Source : Base permanente POS/PLU AGORAH

#### Espaces à vocation urbaine

Somme des zonages POS/PLU correspondant aux espaces du SAR	Type d'espaces du SAR
106 ha	Espaces urbains à densifier
0 ha	Espaces d'urbanisation prioritaire
93,9 ha	Territoires ruraux habités
584 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)

	Grande Montée L'Espérance	en % de Sainte- Marie
<b>Nombre d'équipements 2014 (focus sur une sélection de sous-types)</b>		
<b>Équipements scolaires</b>		
Ecoles maternelles/primaires	3	38%
Groupes scolaires	2	18%
Collèges	0	0%
Lycées	0	0%
Centre de formation	0	0%
<b>Équipements de santé</b>		
Hopital/Clinique	0	0%
Structure d'accueil de la petite enfance	2	17%
Maison de retraite	0	0%
<b>Équipements culturels et sportifs</b>		
Complexe sportif	1	17%
Stade/Plateaux sportifs	3	21%
Piscine	0	0%
Bibliothèque/Médiathèque	0	0%
Salle de spectacle/Théâtre	0	0%
Musée/Conservatoire	0	0%
Centre socio- culturel/Espace multimédia	0	0%
Maison de quartier/Local associatif	4	21%

106 ha sur les 784 du quartier sont classés en zone U dans le PLU. A noter, 94 ha de zonages U et AU situés hors de la Zone Préférentielles d'Urbanisation (ZPU) du SAR, considérés par ce dernier comme Territoire Rural des Hauts (TRH). C'est, avant la Ressource / Beauséjour, le plus grand TRH de la CINOR. Les principaux équipements recensés sont les écoles maternelles et primaires, les plateaux sportifs et les maisons de quartier.

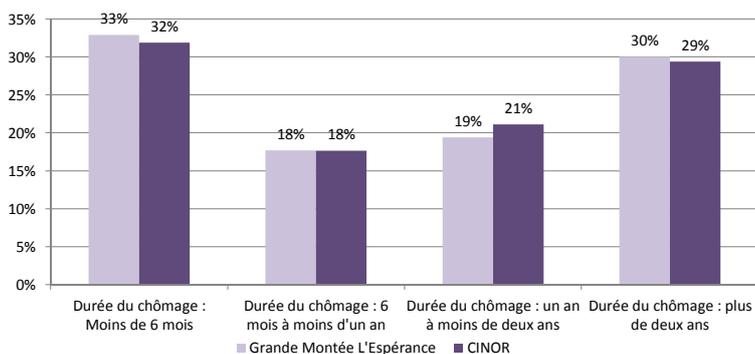
## Marché du travail

Source : Pôle emploi 2012 traitement INSEE

	Grande Montée L'Espérance	Sainte-Marie	CINOR	La Réunion
<b>Demandeurs d'emploi toutes catégories</b>	<b>1 151</b>	5 086	32 837	159 283
<i>Poids du quartier</i>	-	22,6%	3,5%	0,7%
<b>Demandeurs d'emploi en fin de mois A, B et C</b>	<b>1 048</b>	4 664	30 316	147 195
<i>Poids du quartier</i>	-	22,5%	3,5%	0,7%

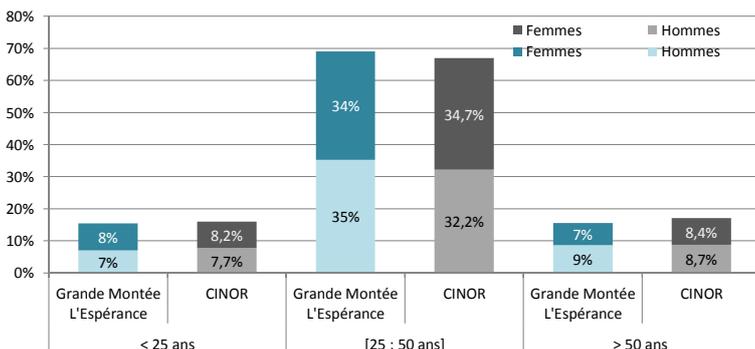
### Caractéristiques des demandeurs d'emploi

#### Ancienneté d'inscription à Pôle emploi



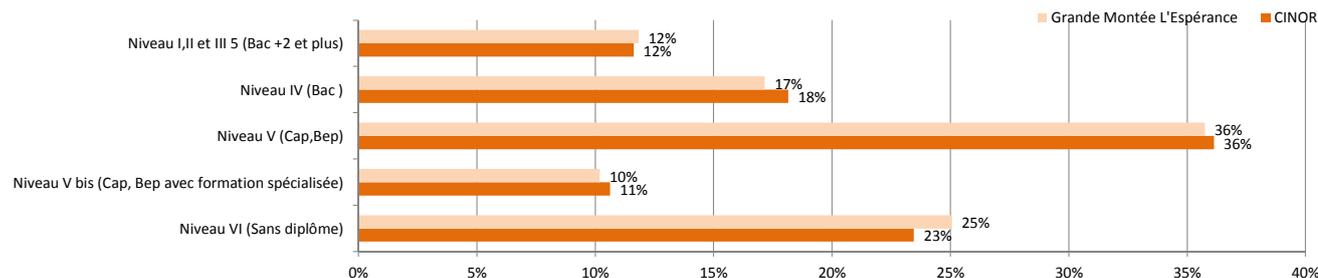
Poids des chômeurs de longue durée (plus d'un an) **49%**  
 Poids des chômeurs de très longue durée (plus de deux ans) **30%**

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

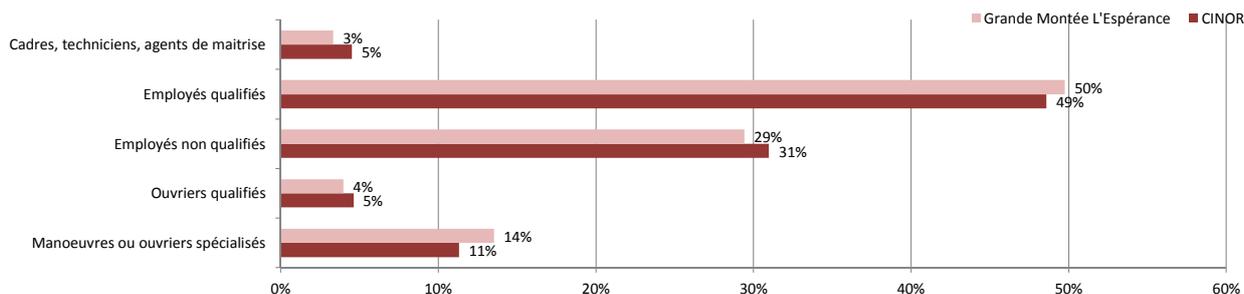


Part des chômeurs hommes **51%**  
 Part des chômeurs femmes **49%**

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



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



# REVENUS SOCIAUX ET FISCAUX

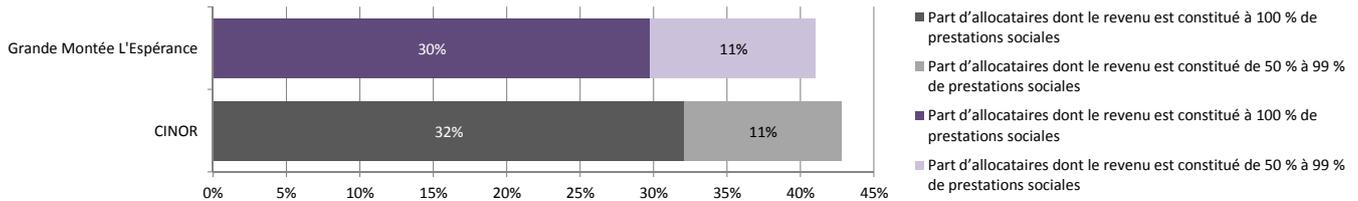
## Minima sociaux

Sources : CAF 2013

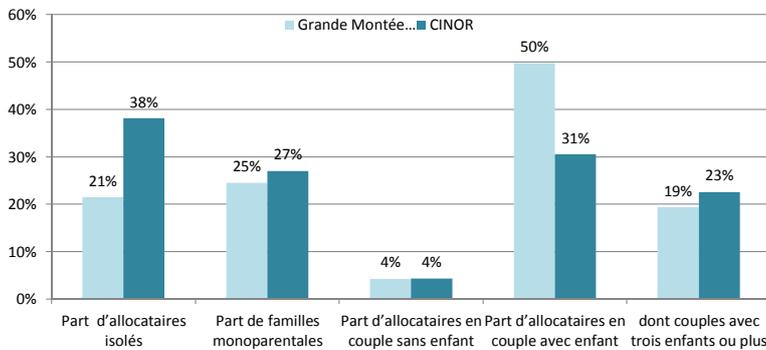
	Grande Montée L'Espérance	Sainte-Marie	CINOR	La Réunion
<b>Nombre d'allocataires</b>	<b>1 715</b>	8 006	57 507	235 473
<i>Poids du quartier</i>	-	21,4%	3,0%	0,7%
<b>Nombre de personnes couvertes</b>	<b>5 034</b>	21 864	140 557	603 294
<i>Poids du quartier</i>	-	23,0%	3,6%	0,8%

### Caractéristiques des bénéficiaires des prestations légales

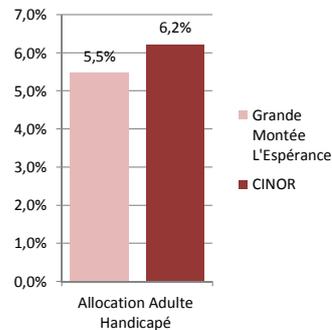
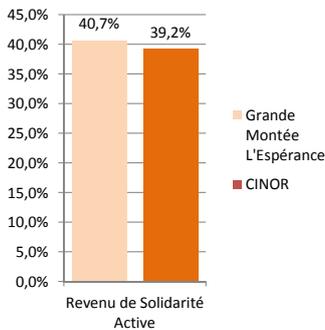
#### Répartition des allocataires dont le revenu est constitué à plus de 50% de prestations sociales



#### Répartition des allocataires selon la situation familiale



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

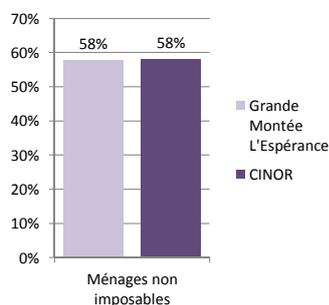


## Revenu

Sources : fichier DGI 2009 et 2011 traitement INSEE

	Grande Montée L'Espérance	Sainte-Marie	CINOR	La Réunion
<b>Revenu moyen par unité de consommation</b>	<b>1 433 €</b>	1 514 €	1 511 €	1 271 €
	(2009)		(2011)	

#### Part des ménages non imposables



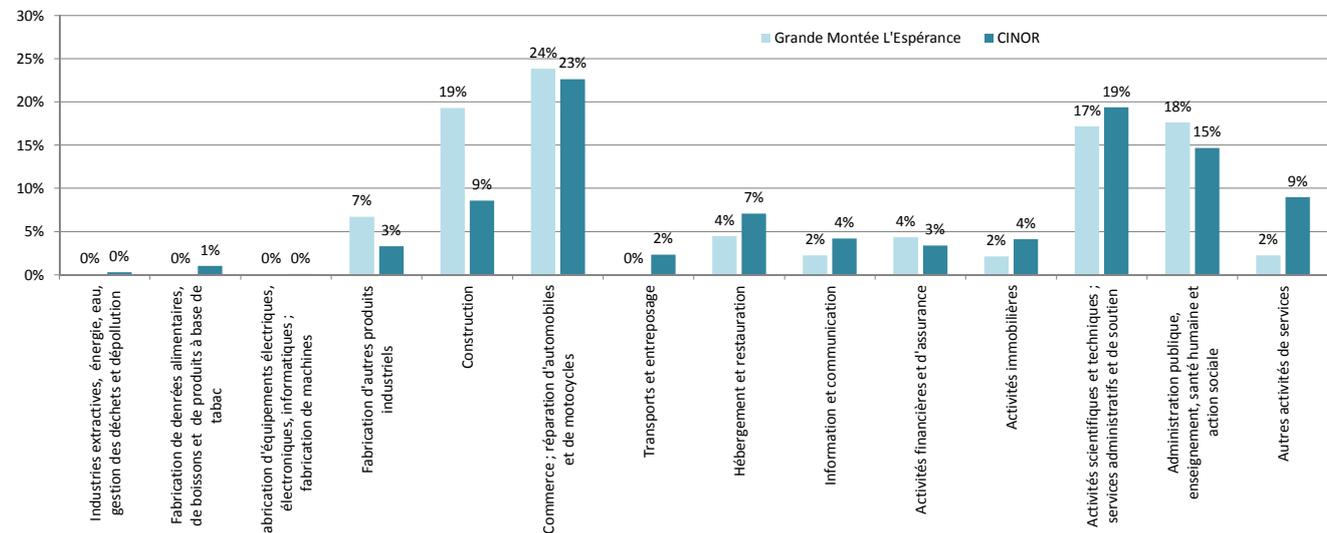
# TISSU PRODUCTIF

## Créations d'établissements

Source : Répertoire des entreprises et établissements (SIRENE) 2013

	Grande Montée L'Espérance	Sainte-Marie	CINOR	La Réunion
<b>Nombre d'établissements créés en 2013</b>	<b>45</b>	<b>288</b>	<b>2 243</b>	<b>9 095</b>
<i>Poids du quartier</i>	-	16%	2%	0%

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

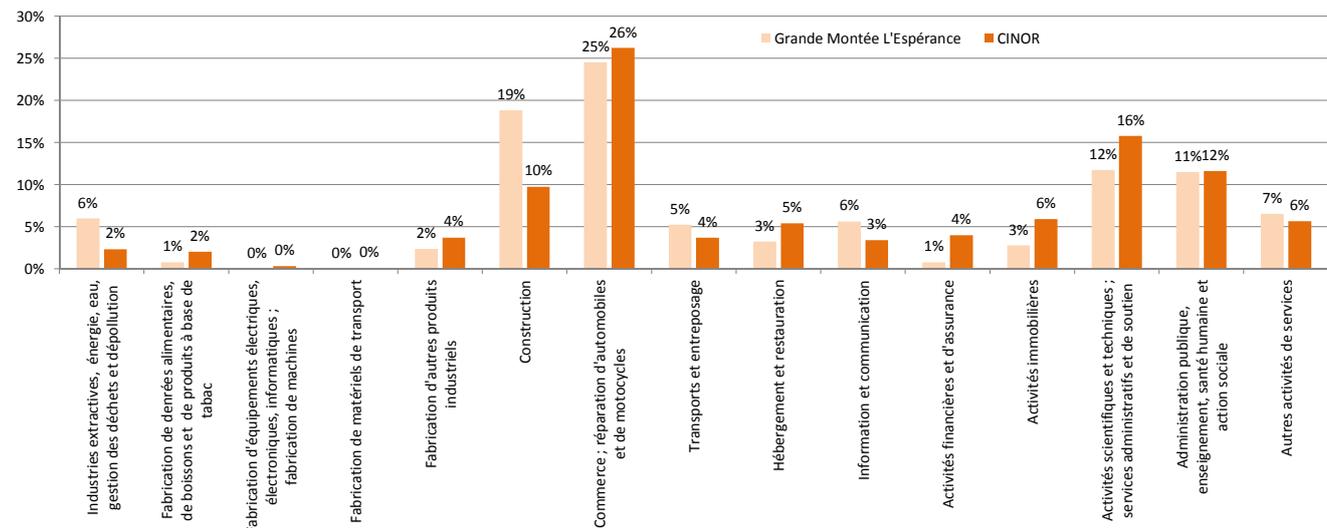


## Stock d'établissements

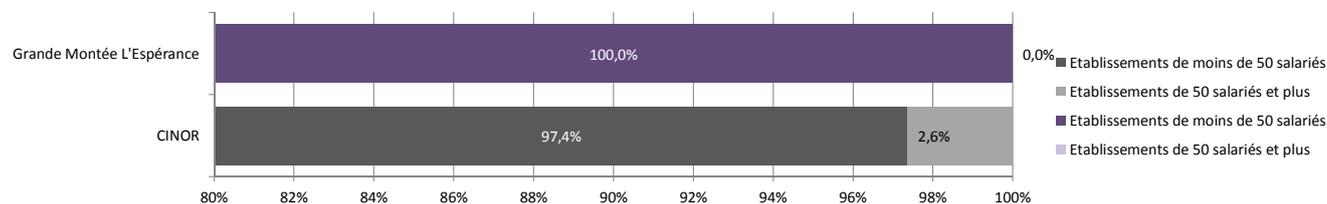
Source : Répertoire des entreprises et établissements (SIRENE) 2013

	Grande Montée L'Espérance	Sainte-Marie	CINOR	La Réunion
<b>Nombre d'établissements en 2013</b>	<b>241</b>	<b>1 808</b>	<b>13 665</b>	<b>50 181</b>
<i>Poids du quartier</i>	-	13%	2%	0%

### Répartition des établissements par secteurs d'activités



### Répartition des établissements par effectif salarié





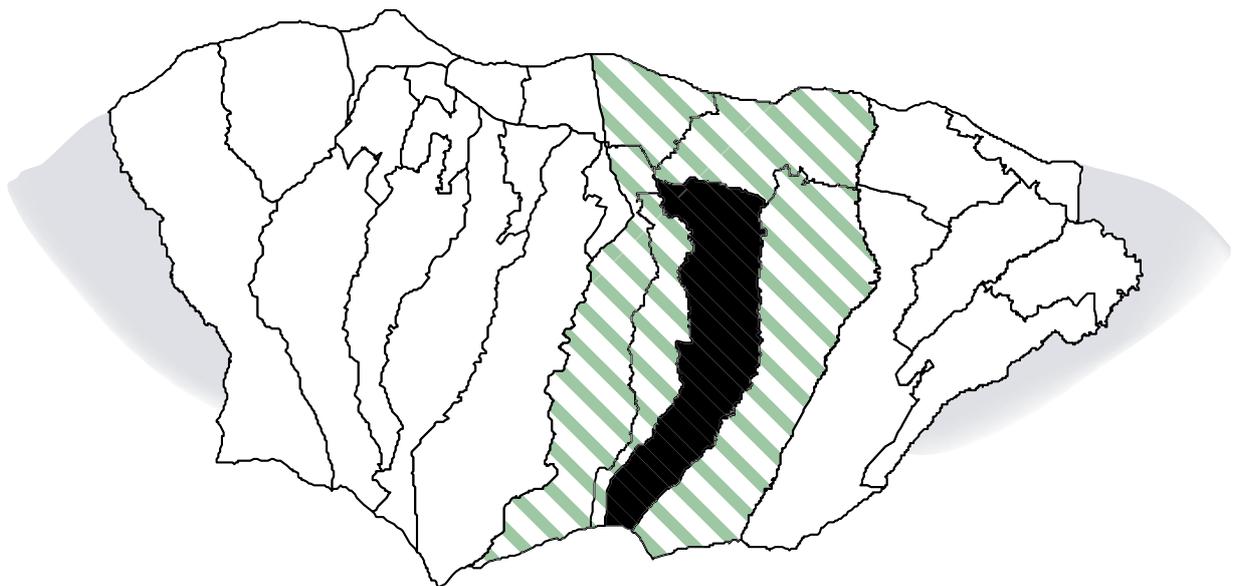


## QUARTIER

# LA RESSOURCE / BEAUSÉJOUR

Ce territoire, déjà développé, est en pleine évolution avec une forte croissance de la population due à d'importants programmes de logements tant privés que sociaux. En effet, 2000 logements sont en cours de construction ce qui a entraîné un renouvellement du parc de logements, traduit par une augmentation du nombre de logements collectifs et l'accueil d'une population plus jeune.

Avec 78,2 % de maisons individuelles et 58,9 % de propriétaires occupants, ce quartier est prisé par des ménages de taille importante et aux revenus moyens. Principalement résidentielle, peu d'activités se concentrent dans cette zone qui compte, par contre, un fort taux d'équipements notamment sportifs.



# La Ressource Beauséjour

## CONTEXTE ET PROBLÉMATIQUES DU PLH

Jusqu'à présent, les quartiers de la Ressource, Bois-Rouge, Beauséjour, Ravine des Figues ont connu un développement régulier, répondant à une demande interne et externe (quartier d'expression privilégiée de l'accès à la propriété).

La zone d'extension urbaine de Beauséjour constitue un projet majeur de la commune pour les prochaines années. Il permet d'implanter de nouveaux équipements structurants et d'engager d'importants programmes de logements privés et sociaux.



## GÉNÉRALITES

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

	La Ressource Beauséjour	Sainte-Marie	CINOR	La Réunion
Superficie en km <sup>2</sup>	19	88	288	2 503
Poids de la tache urbaine 2014	19%	15%	19%	12%
Densité de population/km <sup>2</sup> sur la tache urbaine 2014	2 093	2 312	3 718	2 812

## POPULATION

Source : INSEE RP 2012

	La Ressource Beauséjour	Sainte-Marie	CINOR	La Réunion
<b>Population 2012</b>	7 499	31 596	199 222	833 944
<i>Taux d'évolution annuel de la population 1999-2012</i>	3,16%	1,34%	0,94%	1,29%
<i>Taux de croissance naturel 1999-2012</i>	n.d	1,42%	1,26%	1,27%
<i>Taux de croissance migratoire 1999-2012</i>	n.d	-0,08%	-0,32%	0,02%
<b>Indice de jeunesse 1999</b>	5,68	4,84	3,58	3,61
<b>Indice de jeunesse 2012</b>	4,09	2,93	2,31	2,48
<b>% des 75 ans et plus en 2012</b>	1,75%	2,70%	3,73%	3,70%
<i>Taux d'évolution annuel des 75 ans et plus 1999-2012</i>	2,98%	4,07%	3,55%	3,56%
<b>Ménages en 2012</b>	2 572	10 846	77 572	302 437
<i>Taux d'évolution annuel des ménages 1999-2012</i>	5,28%	2,85%	2,45%	2,66%
<b>Taille moyenne des ménages 2012</b>	2,91	2,90	2,53	2,73
<i>Desserrement des ménages 1999-2012</i>	-2,03%	-1,48%	-1,49%	-1,35%
<b>% de familles monoparentales en 2012</b>	25,8%	27,2%	31,4%	29,5%
<i>Taux d'évolution annuel des familles monoparentales 1999-2012</i>	8,40%	5,21%	3,68%	4,34%

## ÉVOLUTIONS SOCIALES

Sources : fichier DGI 2011 traitement INSEE, CAF 2013

	La Ressource Beauséjour	Sainte-Marie	CINOR	La Réunion
<b>Revenu mensuel moyen par Unité de Consommation (UC) en 2011</b>	n.d	1 514 €	1 511 €	1 271 €
<b>% ménages de 3 pers. dont revenus &lt; plafonds LLTS en 2011</b>	n.d	36,7%	42,1%	n.d
<b>Nombre d'allocataires du RSA en 2013</b>	685	3 323	22 532	109 111

Avec 7 500 habitants, ce quartier est le deuxième territoire le plus peuplé de Sainte-Marie. En effet, le développement récent de ce quartier a engendré une croissance très importante de sa population entre 1999 et 2010, une tendance qui se confirme, puisqu'entre 2010 et 2012 la population continue sa progression de 20%.

La Ressource Beauséjour se caractérise par une population particulièrement jeune, en raison de l'arrivée récente de la population. Le quartier est marqué par une taille moyenne des ménages importante, mais également par un desserrement très important.

## HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

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

	La Ressource Beauséjour	Sainte-Marie	CINOR	La Réunion
<b>Logements 2012</b>	2 874	12 003	87 373	335 463
% de maisons en 2012	78,2%	75,0%	46,1%	69,3%
% d'appartements en 2012	21,8%	25,0%	53,9%	30,7%
% de propriétaires occupants en 2012	58,9%	57,2%	36,1%	51,9%
<b>Nombre de logements sociaux source RPLS 2013</b>	32	1 485	22 459	59 203
% de logements sociaux en 2013	1,2%	13,7%	29,0%	19,6%
% des logements vacants en 2012	10,1%	9,2%	10,3%	7,9%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2012	304%	165%	65%	37%
<b>Logements autorisés (géolocalisés) sur 2013-2014</b>	52	203	1 976	9 679
% logements individuels autorisés 2013-2014	55%	64%	25%	47%
% logements collectifs autorisés 2013-2014	45%	36%	75%	52%
% logements en résidence autorisés 2013-2014	0%	0%	0%	0%
<b>Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2013-2014</b>	3,5	3,2	5,0	5,8

## TENSION DU MARCHÉ

Sources : PERVAL 2012, OLR 2013

	La Ressource Beauséjour	Sainte-Marie	CINOR	La Réunion
<b>Prix de l'immobilier - Niveau de loyers</b>				
Moyenne des prix des maisons en 2012	238 000 €	220 000 €	213 000 €	206 000 €
Moyenne des prix au m <sup>2</sup> des appartements en 2012	3 860 €	3 420 €	2 890 €	2 930 €
Moyenne des prix au m <sup>2</sup> des terrains à bâtir en 2012	210 €	160 €	230 €	170 €
Moyenne des loyers privés au m <sup>2</sup> en 2013	9,1 €	9,6 €	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 nombre de logements a connu une croissance très importante entre 2010 et 2012, en raison des dernières opérations d'aménagement sur ce secteur. La part des logements collectifs a été multipliée par 7 entre 2010 et 2012, permettant ainsi une densification du secteur.

Le quartier ne recense que 32 logements sociaux, sur un total de 2 212 résidences principales.

Le marché des transactions se situe au-dessus des moyennes communales. Le prix moyen d'une maison est de 238K€, le prix au m<sup>2</sup> pour des appartements à 3 860€ et les loyers restent dans la moyenne communale à 9,1€/m<sup>2</sup>.

## ACTIVITÉ - EMPLOI

Sources : Pôle Emploi 2012, CLAP 2013

	La Ressource Beauséjour	Sainte-Marie	CINOR	La Réunion
<b>Stock d'établissements au 31/12/2013</b>	255	1 808	13 665	50 181
<b>Créations d'établissements en 2013</b>	62	288	2 243	9 095
<b>Nombre d'emplois sur le territoire en 2012</b>	n.d	10 774	76 838	244 535
<b>% d'évolution de l'emploi 1999-2012</b>	n.d	86%	32%	41%
<b>Indice de concentration de l'emploi en 2012</b>	n.d	1,01	1,17	1,00
<b>Demandeurs d'emploi en fin de mois A, B et C en 2012</b>	1 039	4 664	30 316	147 195

## ÉQUIPEMENTS

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

	La Ressource Beauséjour	Sainte-Marie	CINOR	La Réunion
<b>Nombre d'équipements total en 2014</b>	39	209	916	4 057
dont tous les équipements scolaires	5	25	141	661
dont tous les équipements de santé	2	15	60	207
dont tous les équipements sportifs	9	39	203	957
<b>Nombre d'équipements 2014 pour 1 000 habitants</b>	5,2	6,6	4,6	4,9

Le quartier ne recense pas beaucoup d'établissements (14% de la commune). 61 nouveaux établissements ont été créés en 2013.

Le nombre de chômeurs est de 1 039 personnes, soit 14% de la population du quartier.

Les équipements sont au même nombre qu'en 2014. Cependant, au vu de la population qui a augmenté, l'indice d'équipements est moins élevé.

CAHIER

DÉTAILLÉ

# La Ressource Beauséjour

## HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

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

### Parc de logements 2012

La Ressource  
Beauséjour

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

% de maisons en 2012	78,2%
% d'appartements en 2012	21,8%
% de propriétaires occupants en 2012	58,9%

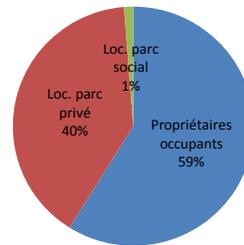
#### Logements vacants et logements de fortune

Nombre de logements vacants en 2012	291
% des logements vacants en 2012	10,1%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2012	304%
Nombre de logements de fortune en 2012	27
% des logements de fortune en 2012	1,0%

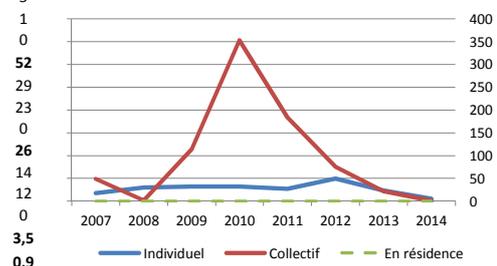
#### Dynamiques de construction

Logements autorisés 2014	7
dont logements individuels autorisés 2014	5
dont logements collectifs autorisés 2014	1
dont logements en résidence autorisés 2014	0
Logements autorisés 2013-2014	52
dont logements individuels autorisés 2013-2014	29
dont logements collectifs autorisés 2013-2014	23
dont logements en résidence autorisés 2013-2014	0
Moyenne annuelle Logements autorisés sur 2013-2014	26
dont logements individuels	14
dont logements collectifs	12
dont logements en résidence	0
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2013-2014	3,5
Indice de construction pour 1 000 habitants en 2014	0,9

Statut d'occupation



Logements autorisés 2007-2014



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

Nombre de logements locatifs privés en 2012	1 026
Part des logements locatifs privé au sein du parc privé en 2013	40%
Niveau de loyers	
Moyenne des loyers au m <sup>2</sup> des maisons en 2013	8,1 €
Moyenne des loyers au m <sup>2</sup> des appartements en 2013	10,4 €
Moyenne des loyers privés au m <sup>2</sup> en 2013	9,1 €

Le quartier se caractérise par une part prédominante du parc privé et principalement des propriétaires occupants (59%). En effet, le parc public ne représente qu'1% des résidences principales.

Le quartier a accueilli plus de 600 nouveaux logements entre 2010 et 2012. Toutefois cette dynamique tend à s'affaiblir, avec un indice de construction pour 1 000 habitants proche de zéro en 2014.

Le niveau des loyers privés est dans la moyenne communale avec des loyers pour les appartements plus élevés (10,4€/m<sup>2</sup>), correspondant à un parc plus récent que celui des maisons individuelles.

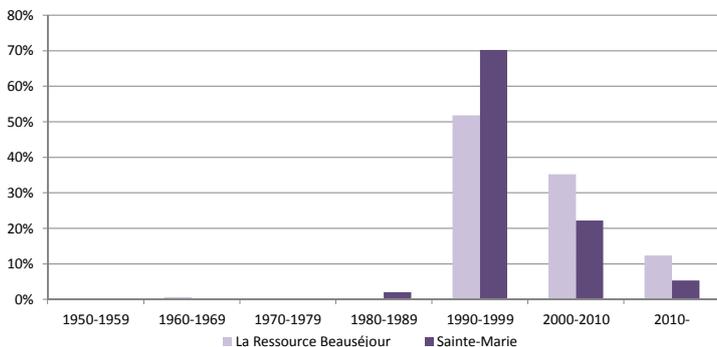
# Parc locatif social au 1er janvier 2013

La Ressource  
Beauséjour

Nombre de logements sociaux	32
% de logements locatifs sociaux	1,2%
Nombre de logements sociaux pour 1 000 habitants	4

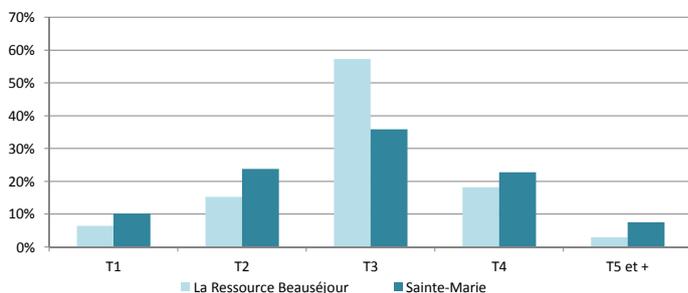
## Caractéristiques du parc

### Ancienneté du Parc



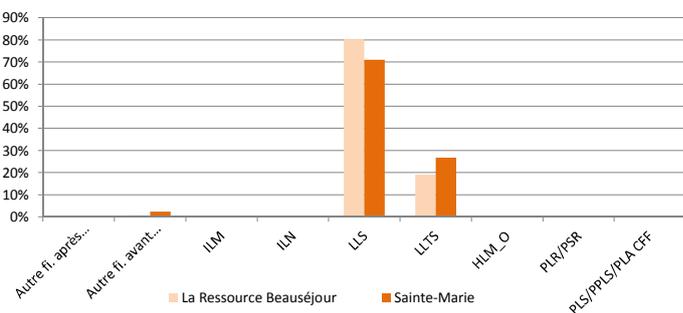
Poids du parc de plus de 30 ans 1%  
Poids du parc récent (après 2000) 48%

### Composition du parc par typologie de logement



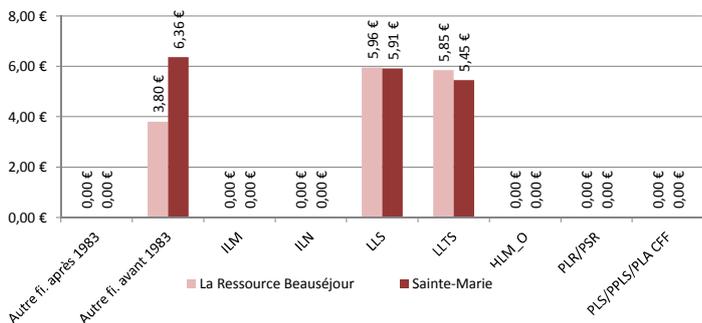
Taille moyenne du parc 2,97  
Poids des grandes surfaces (T5 et +) 8%

### Composition du parc par type de financement



Poids du parc LLS/LLTS 99%  
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 5,96 €  
Loyer moyen au m² du parc LLTS 5,85 €  
Loyer moyen au m² du parc intermédiaire pas de logts interm.

Constitué de 32 logements, le parc locatif social est de taille moyenne et est essentiellement composé de LLS et de LLTS, à l'image de parc social de la commune. Ainsi, le logement social se compte 2,97 pièces par logement. Le coût moyen du parc LLS/LLTS est de 5,90€/m².

## AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

### Tissu urbain

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

#### Zones urbanisées et niveau de densité

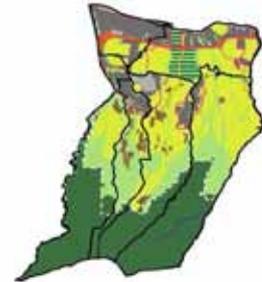
	La Ressource Beauséjour	Sainte-Marie
Superficie en ha	1 873	8 823
Tache urbaine 2014 en ha	358	1 367
% de la tache urbaine 2014	19%	15%
Densité de population/ha sur la tache urbaine 2014	20,9	23,1
Densité de logements/ha sur la tache urbaine 2014	8,0	8,8

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

Source : Base permanente POS/PLU AGORAH

#### Espaces à vocation urbaine

Somme des zonages POS/PLU correspondant aux espaces du SAR	Type d'espaces du SAR
117 ha	Espaces urbains à densifier
52 ha	Espaces d'urbanisation prioritaire
111,1 ha	Territoires ruraux habités
1592 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 Ressource Beauséjour	en % de Sainte-Marie
<b>Nombre d'équipements 2014 (focus sur une sélection de sous-types)</b>		
<b>Équipements scolaires</b>		
Ecoles maternelles/primaires	0	0%
Groupes scolaires	3	27%
Collèges	1	33%
Lycées	0	0%
Centre de formation	0	0%
<b>Équipements de santé</b>		
Hopital/Clinique	0	0%
Structure d'accueil de la petite enfance	0	0%
Maison de retraite	0	0%
<b>Équipements culturels et sportifs</b>		
Complexe sportif	1	17%
Stade/Plateaux sportifs	4	29%
Piscine	0	0%
Bibliothèque/Médiathèque	0	0%
Salle de spectacle/Théâtre	0	0%
Musée/Conservatoire	1	100%
Centre socio-culturel/Espace multimédia	0	0%
Maison de quartier/Local associatif	3	16%

Sur les 1 873 ha du quartier, 1 592 ha sont des zonages agricoles ou naturels dans le PLU. Sur les 281 ha restants, on peut distinguer dans le PLU (dernière version en cours de mise à jour) :

- 117 ha de zones U dans la Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU) du SAR
- 52 ha de zone AU dans la Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU) du SAR, correspondant aux espaces d'urbanisation prioritaires
- 111,1 ha de zone U et AU en dehors de la Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU) du SAR, correspondant au Territoires Ruraux des Hauts (TRH). Cette superficie de TRH est la plus importante des quartiers de la CINOR.

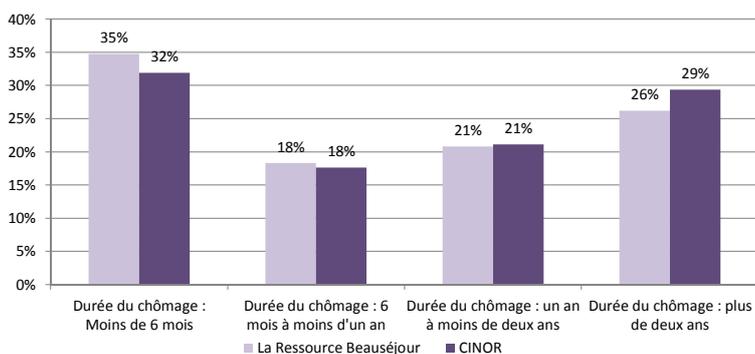
## Marché du travail

Source : Pôle emploi 2012 traitement INSEE

	La Ressource Beauséjour	Sainte-Marie	CINOR	La Réunion
<b>Demands d'emploi toutes catégories</b>	<b>1 142</b>	5 086	32 837	159 283
Poids du quartier	-	22,5%	3,5%	0,7%
<b>Demands d'emploi en fin de mois A, B et C</b>	<b>1 039</b>	4 664	30 316	147 195
Poids du quartier	-	22,3%	3,4%	0,7%

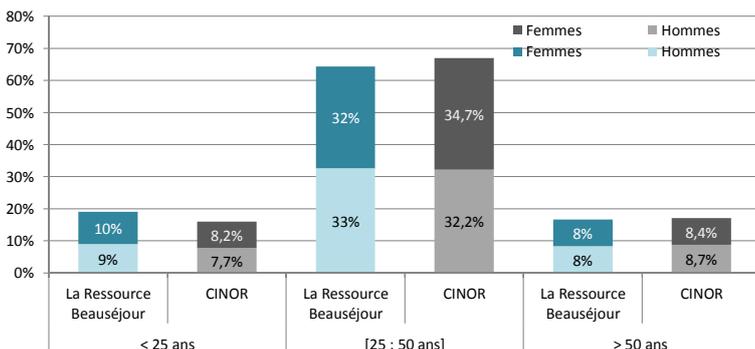
### Caractéristiques des demandeurs d'emploi

#### Ancienneté d'inscription à Pôle emploi



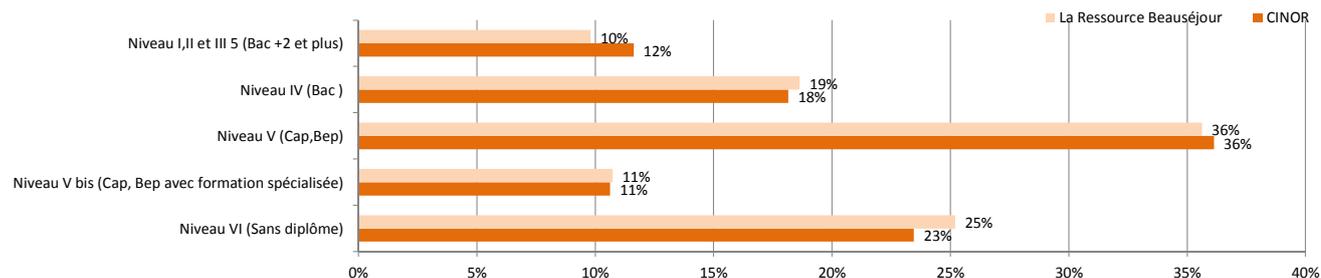
Poids des chômeurs de longue durée (plus d'un an) 47%  
 Poids des chômeurs de très longue durée (plus de deux ans) 26%

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

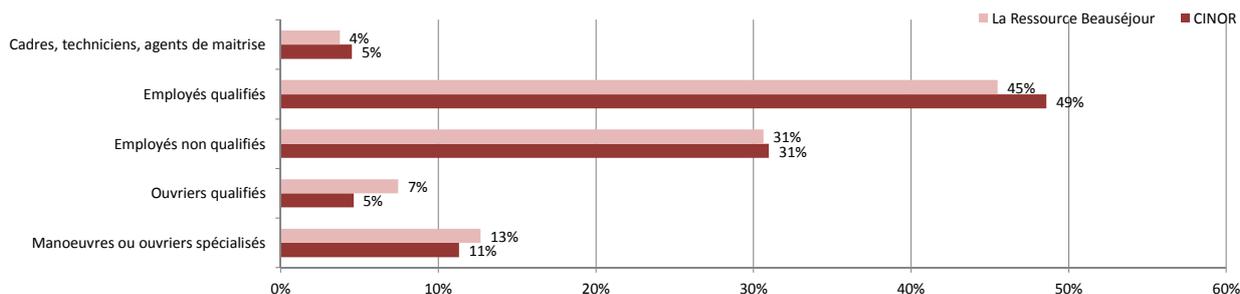


Part des chômeurs hommes 50%  
 Part des chômeurs femmes 50%

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



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



# REVENUS SOCIAUX ET FISCAUX

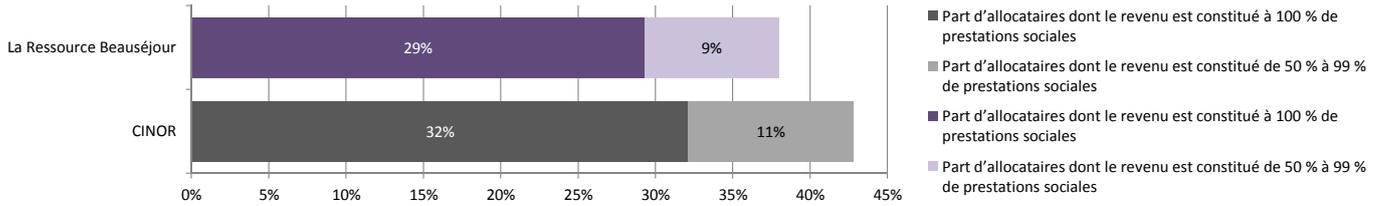
## Minima sociaux

Sources : CAF 2013

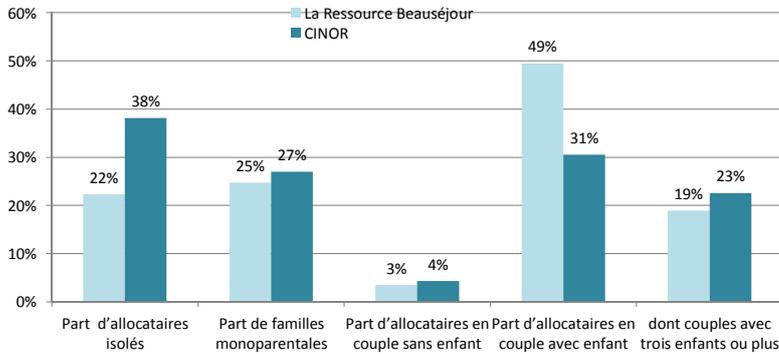
	La Ressource Beauséjour	Sainte-Marie	CINOR	La Réunion
<b>Nombre d'allocataires</b>	<b>1 827</b>	8 006	57 507	235 473
<i>Poids du quartier</i>	-	22,8%	3,2%	0,8%
<b>Nombre de personnes couvertes</b>	<b>5 250</b>	21 864	140 557	603 294
<i>Poids du quartier</i>	-	24,0%	3,7%	0,9%

## Caractéristiques des bénéficiaires des prestations légales

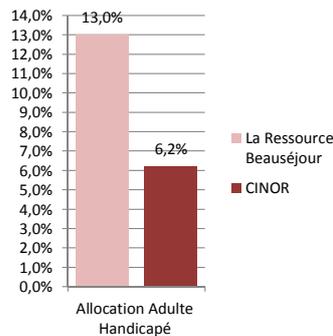
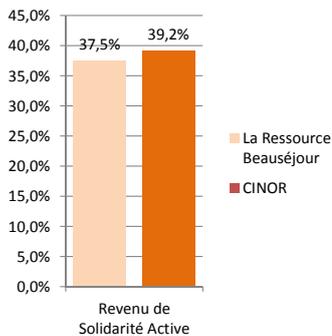
### Répartition des allocataires dont le revenu est constitué à plus de 50% de prestations sociales



### Répartition des allocataires selon la situation familiale



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

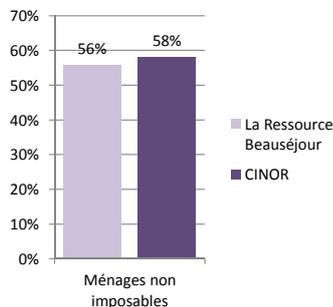


## Revenu

Sources : fichier DGI 2009 et 2011 traitement INSEE

	La Ressource Beauséjour	Sainte-Marie	CINOR	La Réunion
<b>Revenu moyen par unité de consommation</b>	<b>1 408 €</b> (2009)	1 514 €	1 511 € (2011)	1 271 €

### Part des ménages non imposables



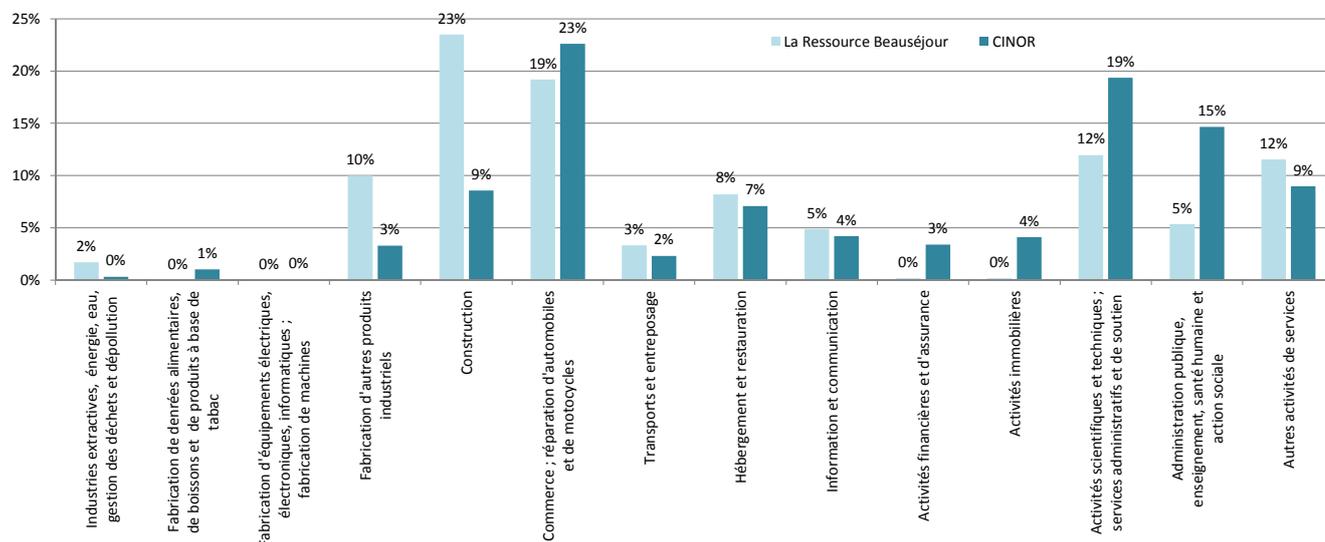
# TISSU PRODUCTIF

## Créations d'établissements

Source : Répertoire des entreprises et établissements (SIRENE) 2013

	La Ressource Beauséjour	Sainte-Marie	CINOR	La Réunion
<b>Nombre d'établissements créés en 2013</b>	<b>62</b>	<b>288</b>	<b>2 243</b>	<b>9 095</b>
<i>Poids du quartier</i>	-	21%	3%	1%

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

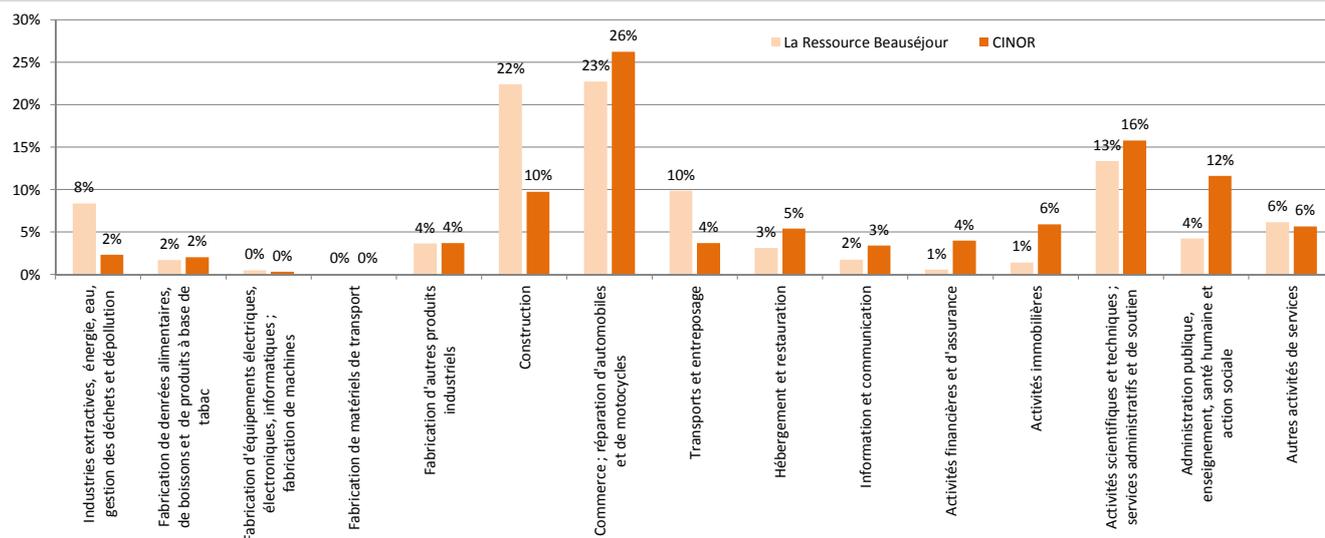


## Stock d'établissements

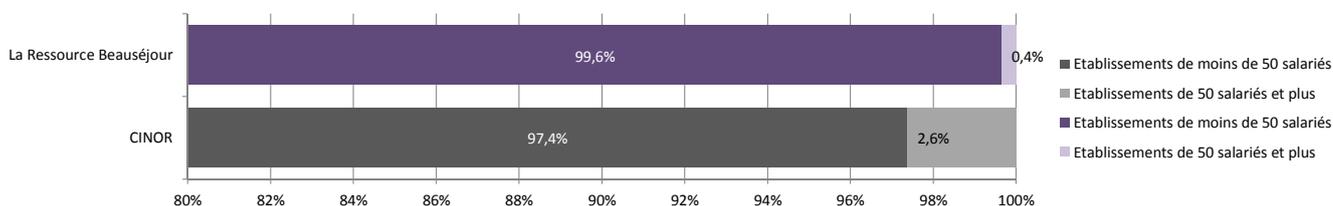
Source : Répertoire des entreprises et établissements (SIRENE) 2013

	La Ressource Beauséjour	Sainte-Marie	CINOR	La Réunion
<b>Nombre d'établissements en 2013</b>	<b>255</b>	<b>1 808</b>	<b>13 665</b>	<b>50 181</b>
<i>Poids du quartier</i>	-	14%	2%	1%

### Répartition des établissements par secteurs d'activités



### Répartition des établissements par effectif salarié





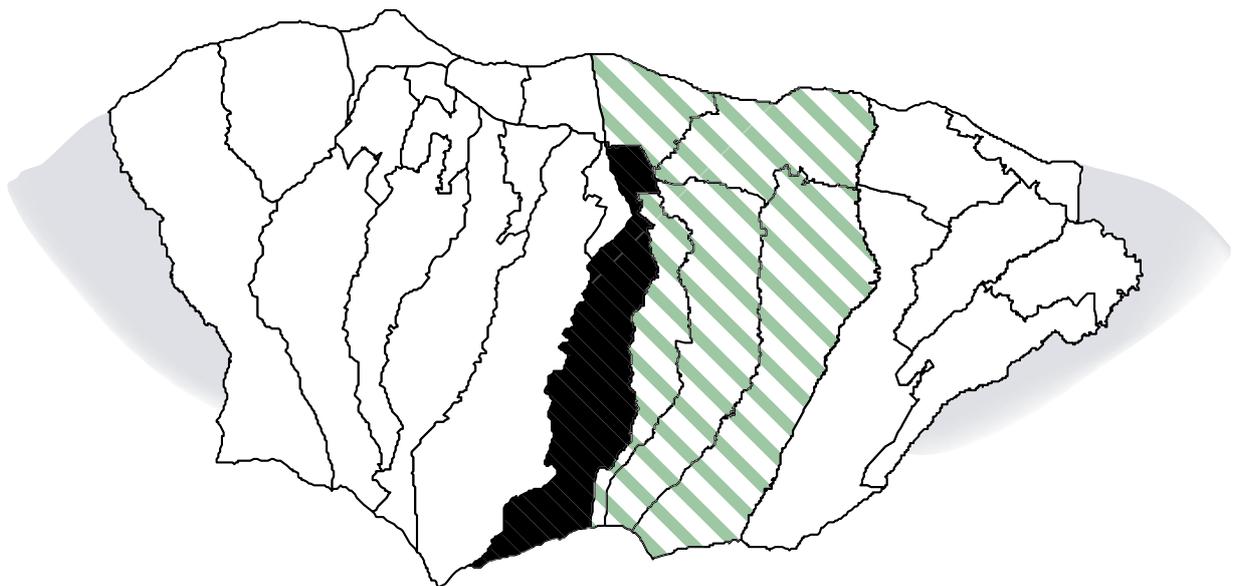


## QUARTIER

# RIVIÈRE DES PLUIES

La Rivière des Pluies se caractérise par une forte part des 75 ans et plus et une taille des ménages moindre par rapport à la moyenne communale. Ce grand quartier, peu urbanisé et qui voit sa population baisser, accueille des ménages ayant des revenus supérieurs à la moyenne et vivant à près de 91 % dans des maisons individuelles. Si le parc social est peu développé, avec seulement 30 logements, les activités sont plus nombreuses puisque 13 % des établissements de Sainte-Marie se trouvent dans cette zone.

Ce quartier a connu un pic de construction en 2013, avec 58 logements autorisés en 2013. Il est par ailleurs particulièrement bien doté en matière d'équipements publics.



# Rivière des Pluies

## CONTEXTE ET PROBLÉMATIQUES DU PLH

Le secteur de Rivière des Pluies est un quartier d'expression privilégié de l'accès à la propriété, plutôt en diffus : le rythme de construction y est régulier. Il est prévu une intervention particulière sur le bourg de Moka, opération de structuration globale et de résorption des cases insalubres.



## GÉNÉRALITES

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

	Rivière des Pluies	Sainte-Marie	CINOR	La Réunion
Superficie en km <sup>2</sup>	18	88	288	2 503
Poids de la tache urbaine 2014	6%	15%	19%	12%
Densité de population/km <sup>2</sup> sur la tache urbaine 2014	2 371	2 312	3 718	2 812

## POPULATION

Source : INSEE RP 2012

	Rivière des Pluies	Sainte-Marie	CINOR	La Réunion
<b>Population 2012</b>	2 534	31 596	199 222	833 944
<i>Taux d'évolution annuel de la population 1999-2012</i>	-1,08%	1,34%	0,94%	1,29%
<i>Taux de croissance naturel 1999-2012</i>	n.d	1,42%	1,26%	1,27%
<i>Taux de croissance migratoire 1999-2012</i>	n.d	-0,08%	-0,32%	0,02%
<b>Indice de jeunesse 1999</b>	3,52	4,84	3,58	3,61
<b>Indice de jeunesse 2012</b>	1,61	2,93	2,31	2,48
<b>% des 75 ans et plus en 2012</b>	4,55%	2,70%	3,73%	3,70%
<i>Taux d'évolution annuel des 75 ans et plus 1999-2012</i>	3,47%	4,07%	3,55%	3,56%
<b>Ménages en 2012</b>	940	10 846	77 572	302 437
<i>Taux d'évolution annuel des ménages 1999-2012</i>	0,53%	2,85%	2,45%	2,66%
<b>Taille moyenne des ménages 2012</b>	2,67	2,90	2,53	2,73
<i>Desserrement des ménages 1999-2012</i>	-1,56%	-1,48%	-1,49%	-1,35%
<b>% de familles monoparentales en 2012</b>	19,4%	27,2%	31,4%	29,5%
<i>Taux d'évolution annuel des familles monoparentales 1999-2012</i>	1,29%	5,21%	3,68%	4,34%

## ÉVOLUTIONS SOCIALES

Sources : fichier DGI 2011 traitement INSEE, CAF 2013

	Rivière des Pluies	Sainte-Marie	CINOR	La Réunion
<b>Revenu mensuel moyen par Unité de Consommation (UC) en 2011</b>	n.d	1 514 €	1 511 €	1 271 €
<b>% ménages de 3 pers. dont revenus &lt; plafonds LLTS en 2011</b>	n.d	36,7%	42,1%	n.d
<b>Nombre d'allocataires du RSA en 2013</b>	202	3 323	22 532	109 111

Ce quartier perd 100 habitants entre 2010 et 2012, ce qui entraîne un taux de croissance annuel davantage négatif. La population est vieillissante, puisque la Rivière des Pluies connaît, derrière Gillot/La Mare/Duparc un l'indice de jeunesse le plus bas de la commune, ainsi que la part la plus importante des plus de 75 ans.

Les ménages sont moins grands, avec une taille moyenne encore importante (2,67). Cette situation peut être corrélée au desserrement des ménages qui est beaucoup plus important qu'en 2010.

8% de la population est bénéficiaire du RSA, soit une part moins importante que celle de la commune.

## HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

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

	Rivière des Pluies	Sainte-Marie	CINOR	La Réunion
<b>Logements 2012</b>	1 034	12 003	87 373	335 463
% de maisons en 2012	90,9%	75,0%	46,1%	69,3%
% d'appartements en 2012	9,1%	25,0%	53,9%	30,7%
% de propriétaires occupants en 2012	62,3%	57,2%	36,1%	51,9%
<b>Nombre de logements sociaux source RPLS 2013</b>	30	1 485	22 459	59 203
% de logements sociaux en 2013	3,2%	13,7%	29,0%	19,6%
% des logements vacants en 2012	8,3%	9,2%	10,3%	7,9%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2012	60%	165%	65%	37%
<b>Logements autorisés (géolocalisés) sur 2013-2014</b>	60	203	1 976	9 679
% logements individuels autorisés 2013-2014	65%	64%	25%	47%
% logements collectifs autorisés 2013-2014	35%	36%	75%	52%
% logements en résidence autorisés 2013-2014	0%	0%	0%	0%
<b>Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2013-2014</b>	11,8	3,2	5,0	5,8

## TENSION DU MARCHÉ

Sources : PERVAL 2012, OLR 2013

	Rivière des Pluies	Sainte-Marie	CINOR	La Réunion
<b>Prix de l'immobilier - Niveau de loyers</b>				
Moyenne des prix des maisons en 2012	n.d	220 000 €	213 000 €	206 000 €
Moyenne des prix au m <sup>2</sup> des appartements en 2012	n.d	3 420 €	2 890 €	2 930 €
Moyenne des prix au m <sup>2</sup> des terrains à bâtir en 2012	n.d	160 €	230 €	170 €
Moyenne des loyers privés au m <sup>2</sup> en 2013	9,6 €	9,6 €	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.

Les ménages sont majoritairement logés dans le parc privé individuel. En effet, le parc social ne représente que 3% des résidences principales. De plus, 62,3% des ménages sont propriétaires des logements qu'ils occupent, un taux supérieur à la moyenne de Sainte-Marie.

L'indice de construction est de 11,8 logements pour 1 000 habitants, soit un indice bien supérieur à la moyenne communale.

Le nombre de références de transactions n'est pas suffisant pour avoir des moyennes représentatives. Le niveau de loyers est estimé à 9,6€/m<sup>2</sup>, tout comme sur la commune.

## ACTIVITÉ - EMPLOI

Sources : Pôle Emploi 2012, CLAP 2013

	Rivière des Pluies	Sainte-Marie	CINOR	La Réunion
<b>Stock d'établissements au 31/12/2013</b>	239	1 808	13 665	50 181
<b>Créations d'établissements en 2013</b>	35	288	2 243	9 095
<b>Nombre d'emplois sur le territoire en 2012</b>	n.d	10 774	76 838	244 535
<b>% d'évolution de l'emploi 1999-2012</b>	n.d	86%	32%	41%
<b>Indice de concentration de l'emploi en 2012</b>	n.d	1,01	1,17	1,00
<b>Demandeurs d'emploi en fin de mois A, B et C en 2012</b>	313	4 664	30 316	147 195

## ÉQUIPEMENTS

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

	Rivière des Pluies	Sainte-Marie	CINOR	La Réunion
<b>Nombre d'équipements total en 2014</b>	23	209	916	4 057
<i>dont tous les équipements scolaires</i>	3	25	141	661
<i>dont tous les équipements de santé</i>	2	15	60	207
<i>dont tous les équipements sportifs</i>	4	39	203	957
<b>Nombre d'équipements 2014 pour 1 000 habitants</b>	9,1	6,6	4,6	4,9

Avec près de 240 établissements recensés, le quartier de la Rivière des pluies représente 13% des établissements de la commune. En 2013, 35 établissements ont été créés sur ce territoire.

Les demandeurs d'emplois représentent 12% de la population.

Le quartier est bien doté en termes d'équipements, puisqu'il recense 9,1 équipements pour 1 000 habitants, contre 6,6 pour la commune.

CAHIER

DÉTAILLÉ

## Rivière des Pluies

## HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

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

## Parc de logements 2012

Rivière des Pluies

## Type de construction et statut d'occupation

% de maisons en 2012	90,9%
% d'appartements en 2012	9,1%
% de propriétaires occupants en 2012	62,3%

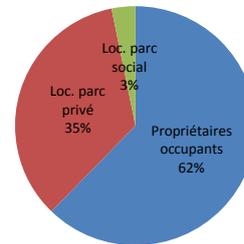
## Logements vacants et logements de fortune

Nombre de logements vacants en 2012	86
% des logements vacants en 2012	8,3%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2012	60%
Nombre de logements de fortune en 2012	3
% des logements de fortune en 2012	0,3%

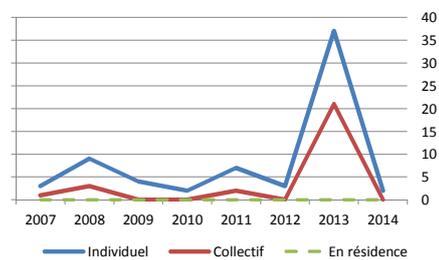
## Dynamiques de construction

Logements autorisés 2014	2
dont logements individuels autorisés 2014	2
dont logements collectifs autorisés 2014	0
dont logements en résidence autorisés 2014	0
Logements autorisés 2013-2014	60
dont logements individuels autorisés 2013-2014	39
dont logements collectifs autorisés 2013-2014	21
dont logements en résidence autorisés 2013-2014	0
Moyenne annuelle Logements autorisés sur 2013-2014	30
dont logements individuels	20
dont logements collectifs	11
dont logements en résidence	0
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2013-2014	11,8
Indice de construction pour 1 000 habitants en 2014	0,8

## Statut d'occupation



## Logements autorisés 2007-2014



## Le parc locatif privé - niveau de loyers

Nombre de logements locatifs privés en 2012	325
Part des logements locatifs privé au sein du parc privé en 2013	36%
Niveau de loyers	
Moyenne des loyers au m <sup>2</sup> des maisons en 2013	9,4 €
Moyenne des loyers au m <sup>2</sup> des appartements en 2013	10,1 €
Moyenne des loyers privés au m <sup>2</sup> en 2013	9,6 €

38% des habitants de ce secteur sont locataires des logements qu'ils occupent. Ce taux masque la faiblesse du parc locatif public, qui ne représente que 3% du parc. Après une hausse de la construction en 2013, le nombre de logements autorisés retrouve sa faible dynamique observée au cours des années précédentes. Les niveaux de loyers sont juste en-dessous de la barre des 10€/m<sup>2</sup> pour les maisons et à 10,1€/m<sup>2</sup> pour les appartements. Ce marché reste dans les loyers moyens pratiqués sur la commune.

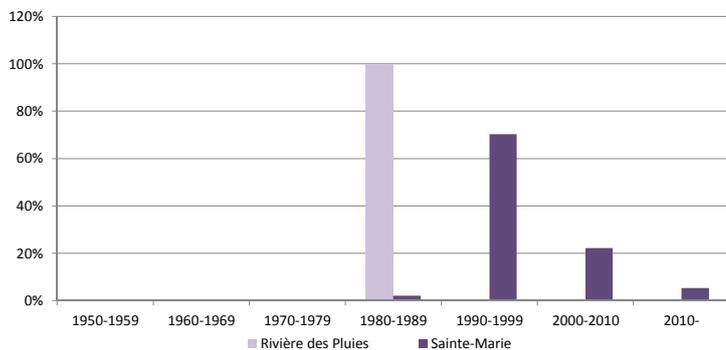
# Parc locatif social au 1er janvier 2013

Rivière des Pluies

Nombre de logements sociaux	30
% de logements locatifs sociaux	3,2%
Nombre de logements sociaux pour 1 000 habitants	12

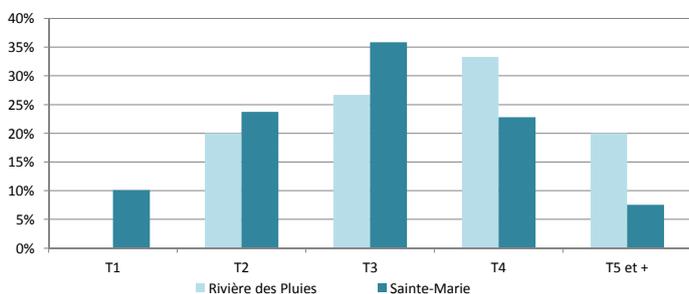
## Caractéristiques du parc

### Ancienneté du Parc



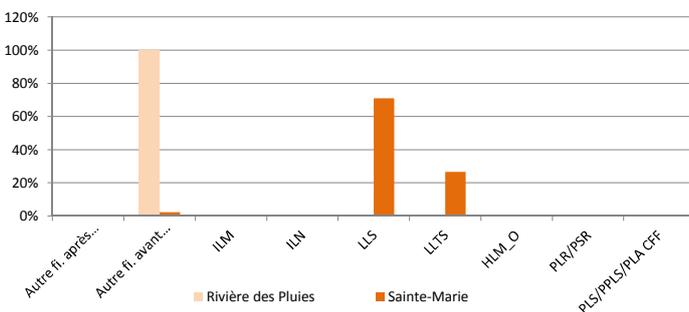
Poids du parc de plus de 30 ans 0%  
 Poids du parc récent (après 2000) 0%

### Composition du parc par typologie de logement



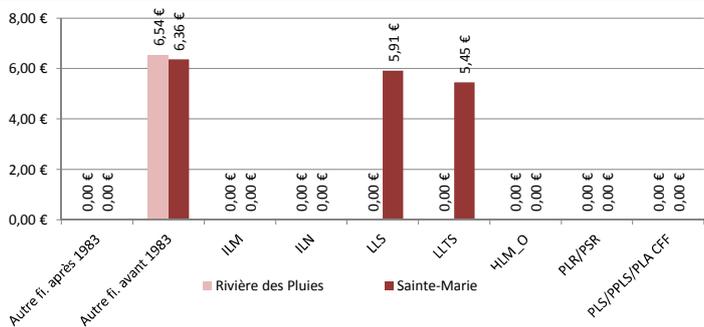
Taille moyenne du parc 3,53  
 Poids des grandes surfaces (T5 et +) 8%

### Composition du parc par type de financement



Poids du parc LLS/LLTS 0%  
 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 pas de LLS  
 Loyer moyen au m² du parc LLTS pas de LLTS  
 Loyer moyen au m² du parc intermédiaire pas de logts interm.

L'intégralité du parc de logements social a été construite au cours de la période 1980-1989. Ce parc est de taille moyenne, avec 3,5 pièces par logements. Les T5 représentent 20% des logements sociaux. Etant ancien, ce parc de 30 logements a été financé par des outils de financement datant d'avant 1983. Le loyer moyen des logements financés par ce type de financement est de 6,54€ au m².

## AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

## Tissu urbain

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

## Zones urbanisées et niveau de densité

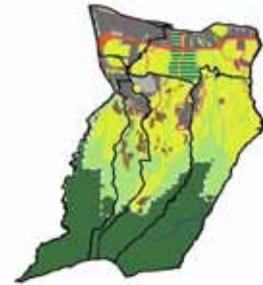
	Rivière des Pluies	Sainte-Marie
Superficie en ha	1 831	8 823
Tache urbaine 2014 en ha	107	1 367
% de la tache urbaine 2014	6%	15%
Densité de population/ha sur la tache urbaine 2014	23,7	23,1
Densité de logements/ha sur la tache urbaine 2014	9,7	8,8

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

Source : Base permanente POS/PLU AGORAH

## Espaces à vocation urbaine

Somme des zonages POS/PLU correspondant aux espaces du SAR	Type d'espaces du SAR
83 ha	Espaces urbains à densifier
7 ha	Espaces d'urbanisation prioritaire
17,5 ha	Territoires ruraux habités
1718 ha	Espaces agricoles
	Espaces de continuités écologiques
	Coupsures d'urbanisation



## Autres espaces du SAR

## Équipements

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

	Rivière des Pluies	en % de Sainte-Marie
<b>Nombre d'équipements 2014 (focus sur une sélection de sous-types)</b>		
<b>Équipements scolaires</b>		
Ecoles maternelles/primaires	1	13%
Groupes scolaires	2	18%
Collèges	0	0%
Lycées	0	0%
Centre de formation	0	0%
<b>Équipements de santé</b>		
Hopital/Clinique	0	0%
Structure d'accueil de la petite enfance	2	17%
Maison de retraite	0	0%
<b>Équipements culturels et sportifs</b>		
Complexe sportif	1	17%
Stade/Plateaux sportifs	1	7%
Piscine	0	0%
Bibliothèque/Médiathèque	0	0%
Salle de spectacle/Théâtre	0	0%
Musée/Conservatoire	0	0%
Centre socio-culturel/Espace multimédia	0	0%
Maison de quartier/Local associatif	1	5%

La tache urbaine sur le quartier ne représente que 6% de sa superficie. Tous les hauts sont classés dans le PLU (version antérieure, dernier PLU approuvé en cours d'actualisation) en zones A ou N. Dans les bas de Rivière des Pluies, on dénombre 83 ha en U et 7 ha en AU, correspondant pour les premiers aux espaces urbains à densifier du SAR, et pour les seconds aux espaces d'urbanisation prioritaire du même document.

A noter, 17,5 ha de zonages U et AU situés hors de la Zone Préférentielles d'Urbanisation (ZPU) du SAR, considérés par ce dernier comme Territoire Rural des Hauts (TRH).

Le niveau d'équipements est relativement satisfaisant, principalement en ce qui concerne les établissements scolaires, les crèches et les équipements sportifs.

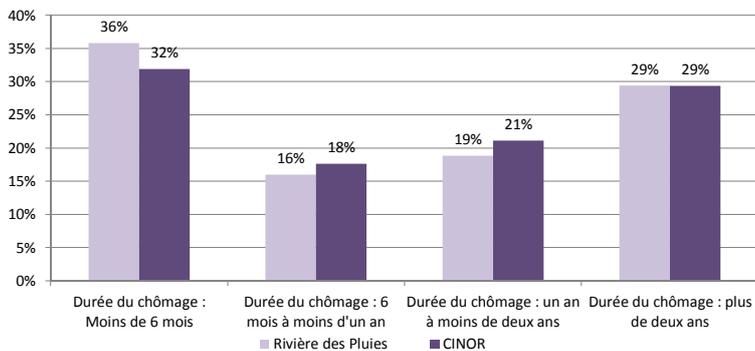
## Marché du travail

Source : Pôle emploi 2012 traitement INSEE

	Rivière des Pluies	Sainte-Marie	CINOR	La Réunion
<b>Demands d'emploi toutes catégories</b>	<b>339</b>	5 086	32 837	159 283
<i>Poids du quartier</i>	-	6,7%	1,0%	0,2%
<b>Demands d'emploi en fin de mois A, B et C</b>	<b>313</b>	4 664	30 316	147 195
<i>Poids du quartier</i>	-	6,7%	1,0%	0,2%

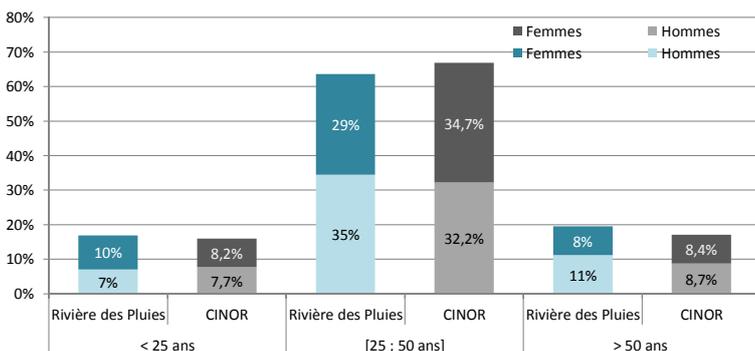
### Caractéristiques des demandeurs d'emploi

#### Ancienneté d'inscription à Pôle emploi



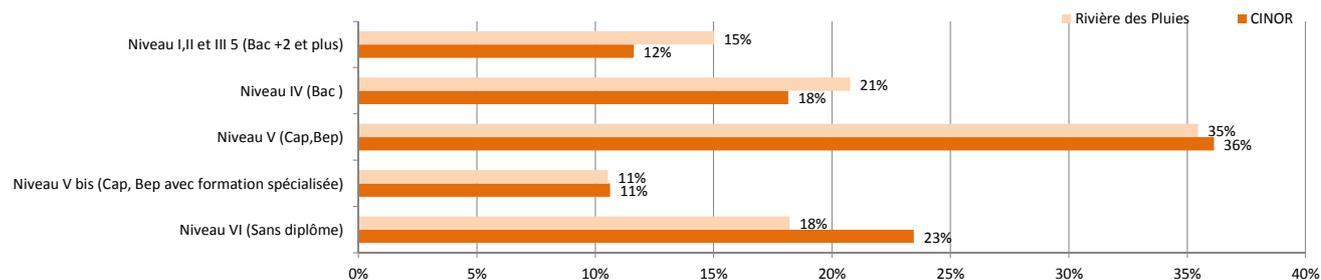
Poids des chômeurs de longue durée (plus d'un an) **48%**  
 Poids des chômeurs de très longue durée (plus de deux ans) **29%**

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

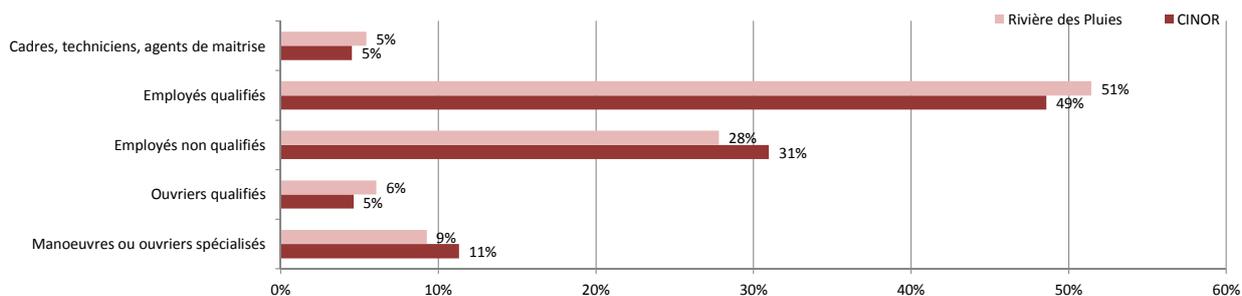


Part des chômeurs hommes **53%**  
 Part des chômeurs femmes **47%**

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



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



# REVENUS SOCIAUX ET FISCAUX

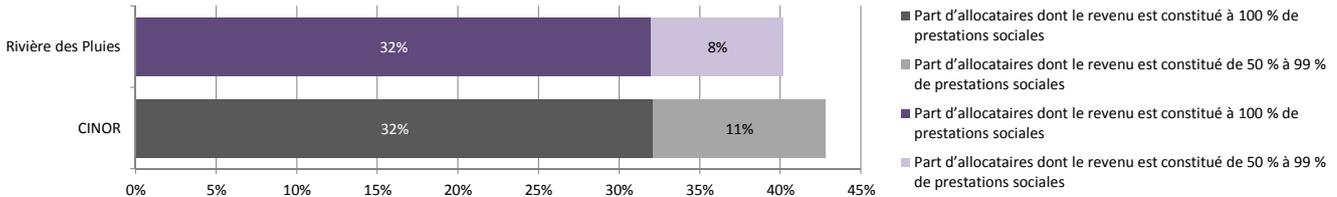
## Minima sociaux

Sources : CAF 2013

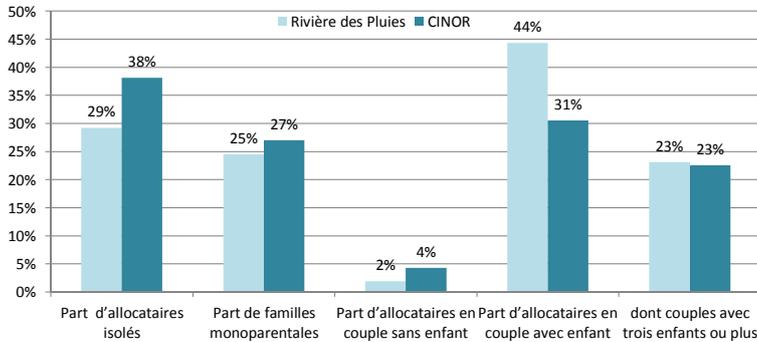
	Rivière des Pluies	Sainte-Marie	CINOR	La Réunion
<b>Nombre d'allocataires</b>	<b>575</b>	8 006	57 507	235 473
<i>Poids du quartier</i>	-	7,2%	1,0%	0,2%
<b>Nombre de personnes couvertes</b>	<b>1 604</b>	21 864	140 557	603 294
<i>Poids du quartier</i>	-	7,3%	1,1%	0,3%

### Caractéristiques des bénéficiaires des prestations légales

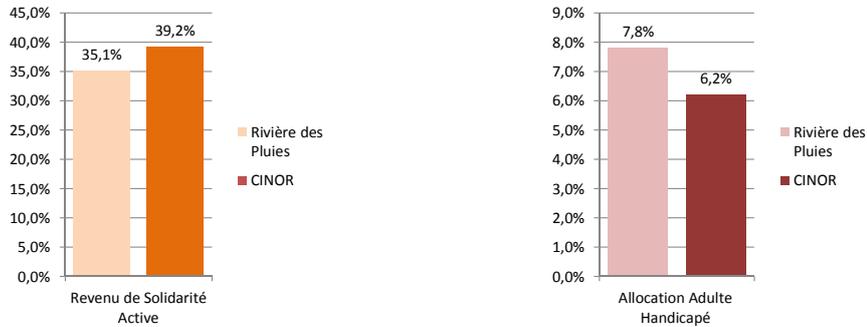
#### Répartition des allocataires dont le revenu est constitué à plus de 50% de prestations sociales



#### Répartition des allocataires selon la situation familiale



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

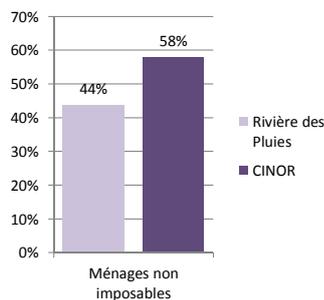


## Revenu

Sources : fichier DGI 2009 et 2011 traitement INSEE

	Rivière des Pluies	Sainte-Marie	CINOR	La Réunion
<b>Revenu moyen par unité de consommation</b>	<b>2 051 €</b>	1 514 €	1 511 €	1 271 €
	(2009)		(2011)	

#### Part des ménages non imposables



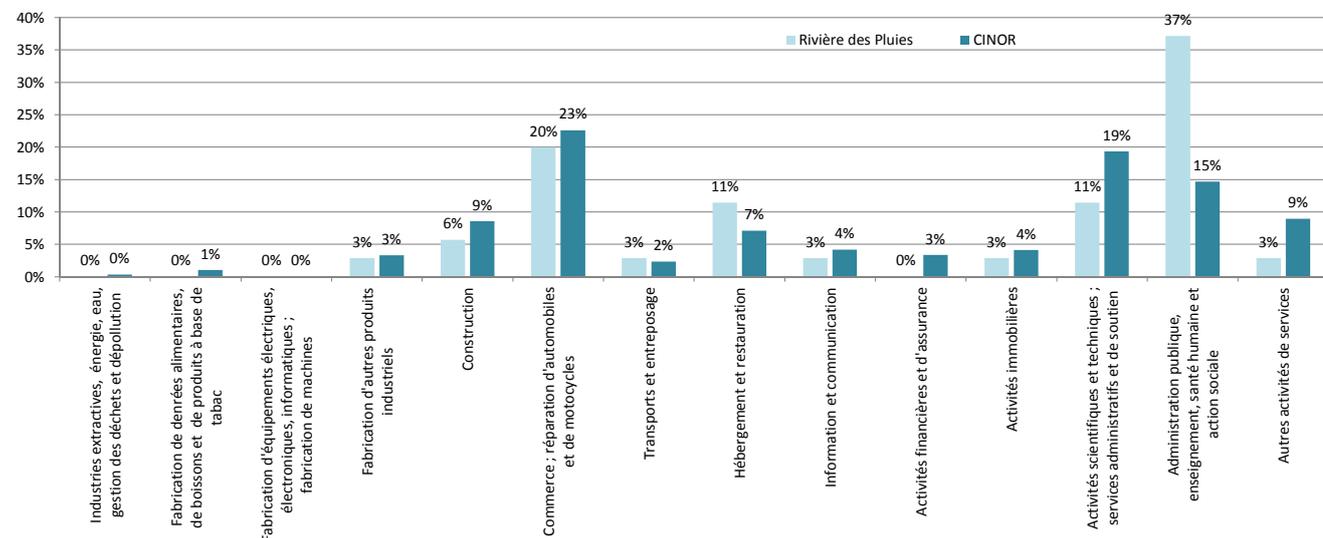
# TISSU PRODUCTIF

## Créations d'établissements

Source : Répertoire des entreprises et établissements (SIRENE) 2013

	Rivière des Pluies	Sainte-Marie	CINOR	La Réunion
<b>Nombre d'établissements créés en 2013</b>	<b>35</b>	<b>288</b>	<b>2 243</b>	<b>9 095</b>
<i>Poids du quartier</i>	-	12%	2%	0%

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

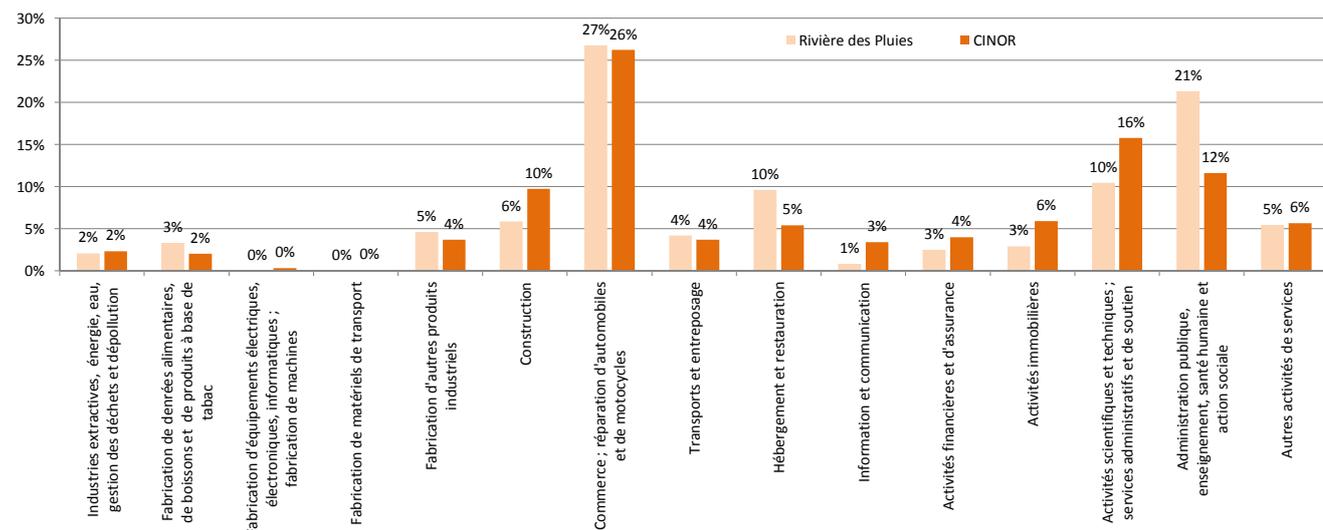


## Stock d'établissements

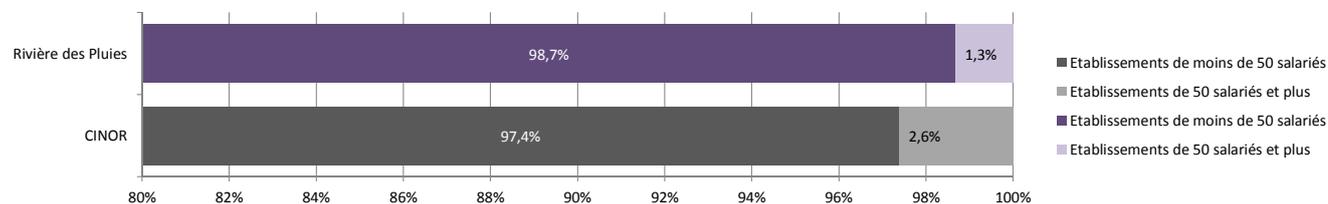
Source : Répertoire des entreprises et établissements (SIRENE) 2013

	Rivière des Pluies	Sainte-Marie	CINOR	La Réunion
<b>Nombre d'établissements en 2013</b>	<b>239</b>	<b>1 808</b>	<b>13 665</b>	<b>50 181</b>
<i>Poids du quartier</i>	-	13%	2%	0%

### Répartition des établissements par secteurs d'activités



### Répartition des établissements par effectif salarié



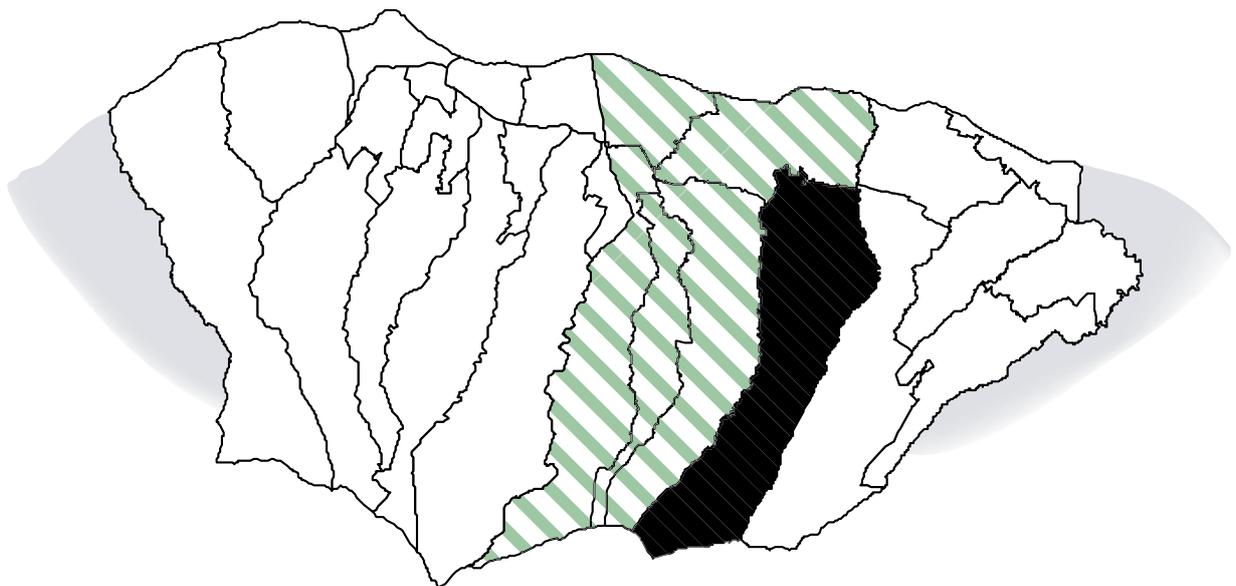




# QUARTIER TERRAIN ELISA / BEUFOND

Une croissance de la population est visible à Terrain Elisa / Beufond. Les habitants ont des revenus 25 % inférieurs à la moyenne communale, l'indice de jeunesse est proche de la moyenne communale et la taille de ménages importante avec, en moyenne, 3,2 personnes. Ce quartier qui s'étend sur ¼ du territoire communal n'accueille pourtant que 6 % de sa population. Le taux de maisons individuelles est très élevé avec près de 97 % tout comme celui de propriétaires occupants, 76 % contre 57 % sur l'ensemble de la commune.

Même si le nombre d'entreprises est encore faible, une forte croissance de ces dernières est observée. Le nombre d'équipements reste largement en deçà de la moyenne avec 4,8 équipements pour 1000 habitants contre 6,6 à Sainte-Marie.



# Terrain Elisa Beaufond

## CONTEXTE ET PROBLÉMATIQUES DU PLH

La structuration du bourg actuellement en cours est bloquée notamment en raison de l'absence de réseaux d'assainissement. Ce développement demeure indispensable pour régler les problèmes d'insalubrité et améliorer le niveau d'équipement du quartier.



## GÉNÉRALITES

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

	Terrain Elisa Beaufond	Sainte-Marie	CINOR	La Réunion
Superficie en km <sup>2</sup>	25	88	288	2 503
Poids de la tache urbaine 2014	3%	15%	19%	12%
Densité de population/km <sup>2</sup> sur la tache urbaine 2014	2 800	2 312	3 718	2 812

## POPULATION

Source : INSEE RP 2012

	Terrain Elisa Beaufond	Sainte-Marie	CINOR	La Réunion
<b>Population 2012</b>	1 872	31 596	199 222	833 944
<i>Taux d'évolution annuel de la population 1999-2012</i>	1,28%	1,34%	0,94%	1,29%
<i>Taux de croissance naturel 1999-2012</i>	n.d	1,42%	1,26%	1,27%
<i>Taux de croissance migratoire 1999-2012</i>	n.d	-0,08%	-0,32%	0,02%
<b>Indice de jeunesse 1999</b>	6,27	4,84	3,58	3,61
<b>Indice de jeunesse 2012</b>	2,88	2,93	2,31	2,48
<b>% des 75 ans et plus en 2012</b>	2,95%	2,70%	3,73%	3,70%
<i>Taux d'évolution annuel des 75 ans et plus 1999-2012</i>	6,62%	4,07%	3,55%	3,56%
<b>Ménages en 2012</b>	585	10 846	77 572	302 437
<i>Taux d'évolution annuel des ménages 1999-2012</i>	2,81%	2,85%	2,45%	2,66%
<b>Taille moyenne des ménages 2012</b>	3,20	2,90	2,53	2,73
<i>Desserrement des ménages 1999-2012</i>	-1,49%	-1,48%	-1,49%	-1,35%
<b>% de familles monoparentales en 2012</b>	23,9%	27,2%	31,4%	29,5%
<i>Taux d'évolution annuel des familles monoparentales 1999-2012</i>	2,40%	5,21%	3,68%	4,34%

## ÉVOLUTIONS SOCIALES

Sources : fichier DGI 2011 traitement INSEE, CAF 2013

	Terrain Elisa Beaufond	Sainte-Marie	CINOR	La Réunion
<b>Revenu mensuel moyen par Unité de Consommation (UC) en 2011</b>	n.d	1 514 €	1 511 €	1 271 €
<b>% ménages de 3 pers. dont revenus &lt; plafonds LLTS en 2011</b>	n.d	36,7%	42,1%	n.d
<b>Nombre d'allocataires du RSA en 2013</b>	206	3 323	22 532	109 111

Ce quartier représente 28% de la surface communale, toutefois seule 3% de cette superficie est urbanisée, avec près de 1 900 habitants. La croissance de la population s'accélère entre 1999 et 2012, avec un taux d'évolution annuel de 1,28% (contre 0,87% en 2010). Structurellement, cette population tend vers un vieillissement avec un indice de jeunesse qui est passé de 4,5 en 2010 à 2,88 en 2012. 11% de la population est bénéficiaires du RSA.

## HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

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

	Terrain Elisa Beaufond	Sainte-Marie	CINOR	La Réunion
<b>Logements 2012</b>	610	12 003	87 373	335 463
<i>% de maisons en 2012</i>	96,6%	75,0%	46,1%	69,3%
<i>% d'appartements en 2012</i>	3,4%	25,0%	53,9%	30,7%
<i>% de propriétaires occupants en 2012</i>	76,4%	57,2%	36,1%	51,9%
<b>Nombre de logements sociaux source RPLS 2013</b>	0	1 485	22 459	59 203
<i>% de logements sociaux en 2013</i>	0,0%	13,7%	29,0%	19,6%
<i>% des logements vacants en 2012</i>	3,7%	9,2%	10,3%	7,9%
<i>Taux d'évolution des logements vacants 1999-2012</i>	13%	165%	65%	37%
<b>Logements autorisés (géolocalisés) sur 2013-2014</b>	7	203	1 976	9 679
<i>% logements individuels autorisés 2013-2014</i>	100%	64%	25%	47%
<i>% logements collectifs autorisés 2013-2014</i>	0%	36%	75%	52%
<i>% logements en résidence autorisés 2013-2014</i>	0%	0%	0%	0%
<b>Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2013-2014</b>	1,9	3,2	5,0	5,8

## TENSION DU MARCHÉ

Sources : PERVAL 2012, OLR 2013

	Terrain Elisa Beaufond	Sainte-Marie	CINOR	La Réunion
<b>Prix de l'immobilier - Niveau de loyers</b>				
<i>Moyenne des prix des maisons en 2012</i>	n.d.	220 000 €	213 000 €	206 000 €
<i>Moyenne des prix au m<sup>2</sup> des appartements en 2012</i>	n.d.	3 420 €	2 890 €	2 930 €
<i>Moyenne des prix au m<sup>2</sup> des terrains à bâtir en 2012</i>	n.d.	160 €	230 €	170 €
<i>Moyenne des loyers privés au m<sup>2</sup> en 2013</i>	8,4 €	9,6 €	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.

Avec 610 logements, le quartier est composé en quasi-totalité de logements individuels. Ce parc résidentiel est marqué par une forte représentation de propriétaires occupants (3/4) et une absence de logements sociaux. Seuls 7 maisons ont été autorisés sur la période 2013-2014. Le nombre insuffisant de transactions disponible dans la source de données des Notaires n'a pas permis d'obtenir des moyennes de ventes pour les maisons ou les terrains à bâtir. En ce qui concerne les loyers privés on est 1€/m<sup>2</sup> moins cher que sur la commune : 8,4€/m<sup>2</sup>.

## ACTIVITÉ - EMPLOI

Sources : Pôle Emploi 2012, CLAP 2013

	Terrain Elisa Beaufond	Sainte-Marie	CINOR	La Réunion
<b>Stock d'établissements au 31/12/2013</b>	54	1 808	13 665	50 181
<b>Créations d'établissements en 2013</b>	14	288	2 243	9 095
<b>Nombre d'emplois sur le territoire en 2012</b>	n.d.	10 774	76 838	244 535
<b>% d'évolution de l'emploi 1999-2012</b>	n.d.	86%	32%	41%
<b>Indice de concentration de l'emploi en 2012</b>	n.d.	1,01	1,17	1,00
<b>Demandeurs d'emploi en fin de mois A, B et C en 2012</b>	320	4 664	30 316	147 195

## ÉQUIPEMENTS

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

	Terrain Elisa Beaufond	Sainte-Marie	CINOR	La Réunion
<b>Nombre d'équipements total en 2014</b>	9	209	916	4 057
<i>dont tous les équipements scolaires</i>	1	25	141	661
<i>dont tous les équipements de santé</i>	0	15	60	207
<i>dont tous les équipements sportifs</i>	1	39	203	957
<b>Nombre d'équipements 2014 pour 1 000 habitants</b>	4,8	6,6	4,6	4,9

Avec 54 établissements, le stock d'établissements du quartier est faible, de même que le nombre d'équipements, avec 4,8 équipements pour 1 000 habitants.

CAHIER

DÉTAILLÉ

## Terrain Elisa Beaufond

## HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

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

## Parc de logements 2012

Terrain Elisa  
BeaufondType de construction et statut d'occupation

% de maisons en 2012	96,6%
% d'appartements en 2012	3,4%
% de propriétaires occupants en 2012	76,4%

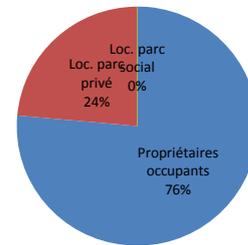
Logements vacants et logements de fortune

Nombre de logements vacants en 2012	23
% des logements vacants en 2012	3,7%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2012	13%
Nombre de logements de fortune en 2012	20
% des logements de fortune en 2012	3,4%

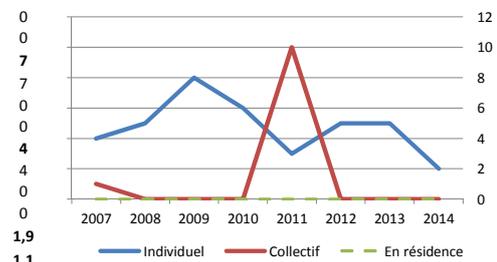
Dynamiques de construction

Logements autorisés 2014	2
dont logements individuels autorisés 2014	2
dont logements collectifs autorisés 2014	0
dont logements en résidence autorisés 2014	0
Logements autorisés 2013-2014	7
dont logements individuels autorisés 2013-2014	7
dont logements collectifs autorisés 2013-2014	0
dont logements en résidence autorisés 2013-2014	0
Moyenne annuelle Logements autorisés sur 2013-2014	4
dont logements individuels	4
dont logements collectifs	0
dont logements en résidence	0
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2013-2014	1,9
Indice de construction pour 1 000 habitants en 2014	1,1

## Statut d'occupation



## Logements autorisés 2007-2014

Le parc locatif privé - niveau de loyers

Nombre de logements locatifs privés en 2012	138
Part des logements locatifs privé au sein du parc privé en 2013	24%
Niveau de loyers	
Moyenne des loyers au m <sup>2</sup> des maisons en 2013	n.d
Moyenne des loyers au m <sup>2</sup> des appartements en 2013	n.d
Moyenne des loyers privés au m <sup>2</sup> en 2013	8,4 €

Le parc résidentiel est entièrement privé et est composé d'un quart de logements locatifs, le reste étant occupé par les propriétaires occupants. Les constructions sont peu nombreuses sur ce secteur, ainsi seuls 49 permis de construire ont été autorisés depuis 2007.

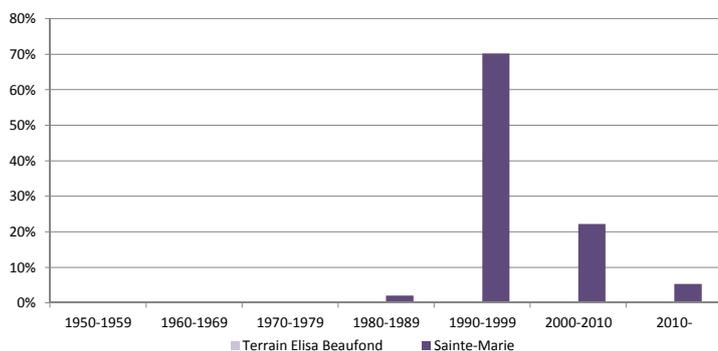
## Parc locatif social au 1er janvier 2013

Terrain Elisa  
Beaufond

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

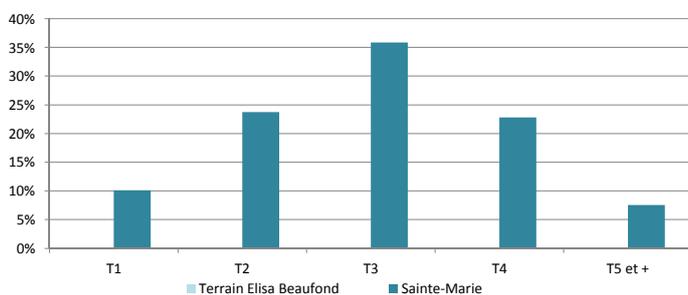
### Caractéristiques du parc

#### Ancienneté du Parc



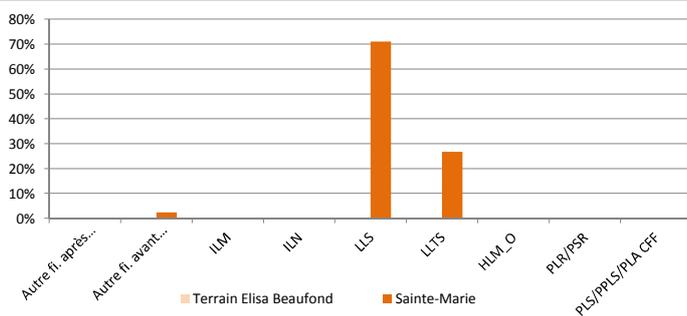
Poids du parc de plus de 30 ans pas de logts sociaux  
Poids du parc récent (après 2000) pas de logts sociaux

#### Composition du parc par typologie de logement



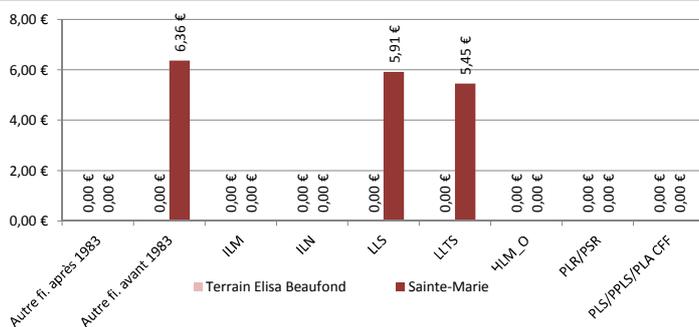
Taille moyenne du parc pas de logts sociaux  
Poids des grandes surfaces (T5 et +) pas de logts sociaux

#### 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

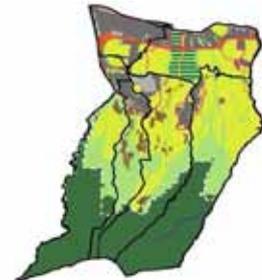
	Terrain Elisa Beaufond	Sainte-Marie
Superficie en ha	2 519	8 823
Tache urbaine 2014 en ha	67	1 367
% de la tache urbaine 2014	3%	15%
Densité de population/ha sur la tache urbaine 2014	28,0	23,1
Densité de logements/ha sur la tache urbaine 2014	9,1	8,8

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

Source : Base permanente POS/PLU AGORAH

## Espaces à vocation urbaine

Somme des zonages POS/PLU correspondant aux espaces du SAR	Type d'espaces du SAR
40 ha	Espaces urbains à densifier
4 ha	Espaces d'urbanisation prioritaire
15 ha	Territoires ruraux habités
2458 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)

	Terrain Elisa Beaufond	en % de Sainte-Marie
<b>Nombre d'équipements 2014 (focus sur une sélection de sous-types)</b>		
<b>Équipements scolaires</b>		
Ecoles maternelles/primaires	1	13%
Groupes scolaires	0	0%
Collèges	0	0%
Lycées	0	0%
Centre de formation	0	0%
<b>Équipements de santé</b>		
Hopital/Clinique	0	0%
Structure d'accueil de la petite enfance	0	0%
Maison de retraite	0	0%
<b>Équipements culturels et sportifs</b>		
Complexe sportif	0	0%
Stade/Plateaux sportifs	1	7%
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	11%

Sur les 2 519 ha du quartier, 2 458 ha sont des zonages agricoles ou naturels dans le PLU. 40 ha sont en zonage U et 4 ha en AU, ces derniers correspondant aux espaces d'urbanisation prioritaire identifiés par le SAR. Le potentiel de développement reste donc très limité.

On note la présence d'une école maternelle/primaire, d'un plateau sportif et de deux maisons de quartier, soit un niveau d'équipements insuffisant au regard du poids démographique du quartier.

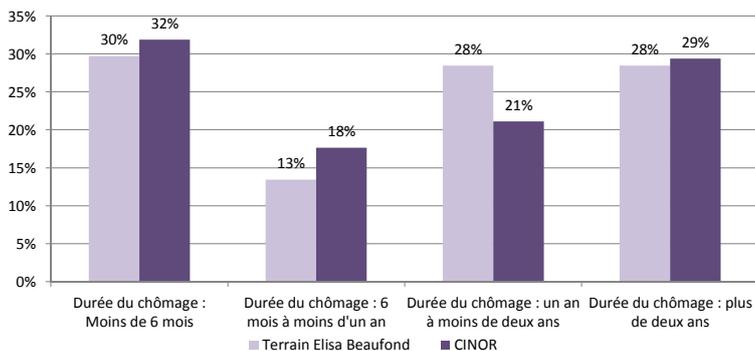
## Marché du travail

Source : Pôle emploi 2012 traitement INSEE

	Terrain Elisa Beaufond	Sainte-Marie	CINOR	La Réunion
<b>Demandedeurs d'emploi toutes catégories</b>	<b>340</b>	5 086	32 837	159 283
Poids du quartier	-	6,7%	1,0%	0,2%
<b>Demandedeurs d'emploi en fin de mois A, B et C</b>	<b>320</b>	4 664	30 316	147 195
Poids du quartier	-	6,9%	1,1%	0,2%

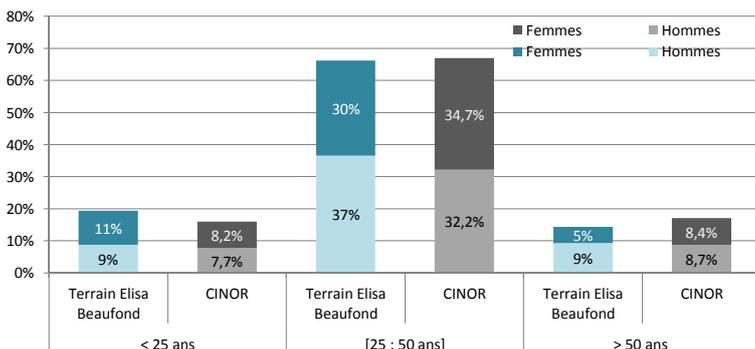
### Caractéristiques des demandeurs d'emploi

#### Ancienneté d'inscription à Pôle emploi



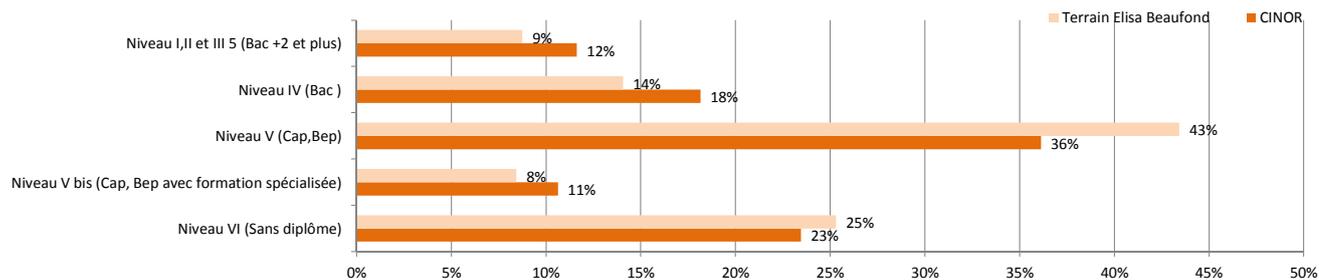
Poids des chômeurs de longue durée (plus d'un an) 57%  
Poids des chômeurs de très longue durée (plus de deux ans) 28%

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

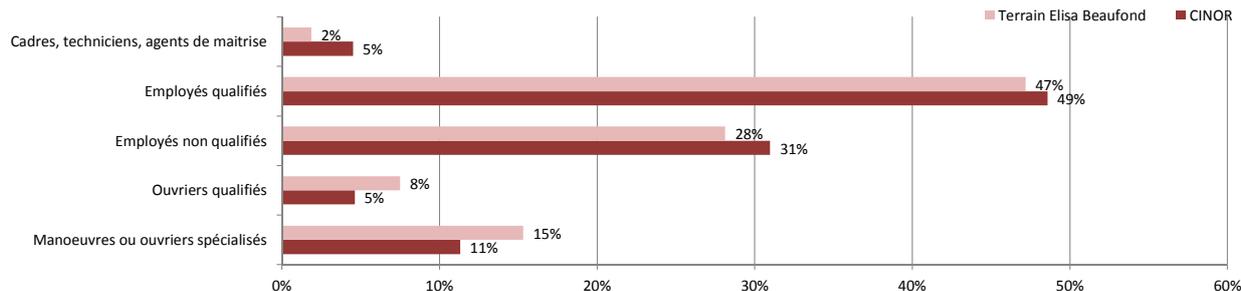


Part des chômeurs hommes 55%  
Part des chômeurs femmes 45%

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



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



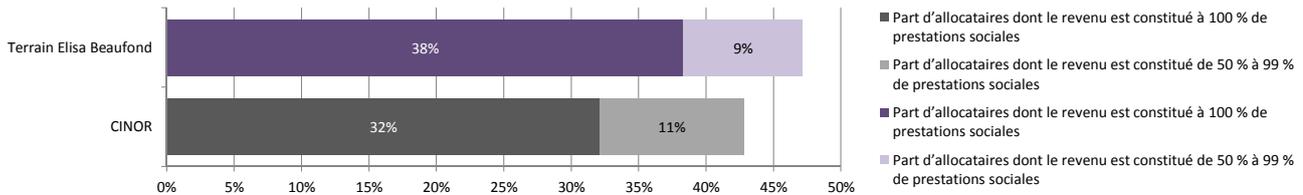
## Minima sociaux

Sources : CAF 2013

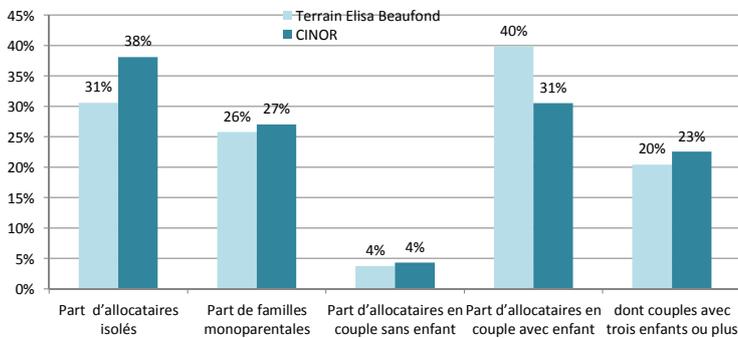
	Terrain Elisa Beaufond	Sainte-Marie	CINOR	La Réunion
Nombre d'allocataires	454	8 006	57 507	235 473
Poids du quartier	-	5,7%	0,8%	0,2%
Nombre de personnes couvertes	1 207	21 864	140 557	603 294
Poids du quartier	-	5,5%	0,9%	0,2%

## Caractéristiques des bénéficiaires des prestations légales

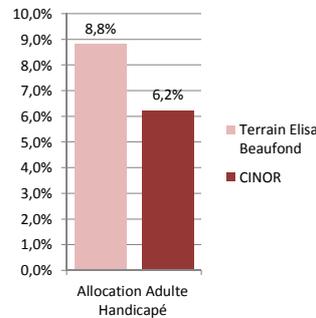
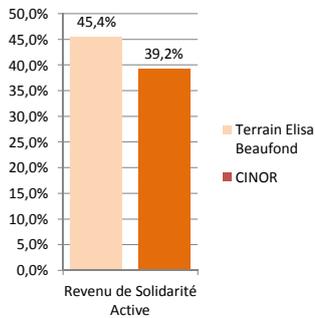
### Répartition des allocataires dont le revenu est constitué à plus de 50% de prestations sociales



### Répartition des allocataires selon la situation familiale



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

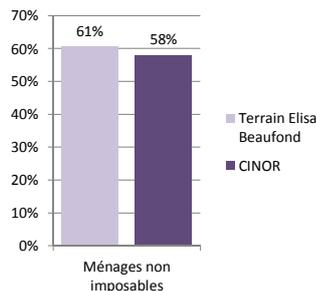


## Revenu

Sources : fichier DGI 2009 et 2011 traitement INSEE

	Terrain Elisa Beaufond	Sainte-Marie	CINOR	La Réunion
Revenu moyen par unité de consommation	1 143 € (2009)	1 514 €	1 511 € (2011)	1 271 €

### Part des ménages non imposables



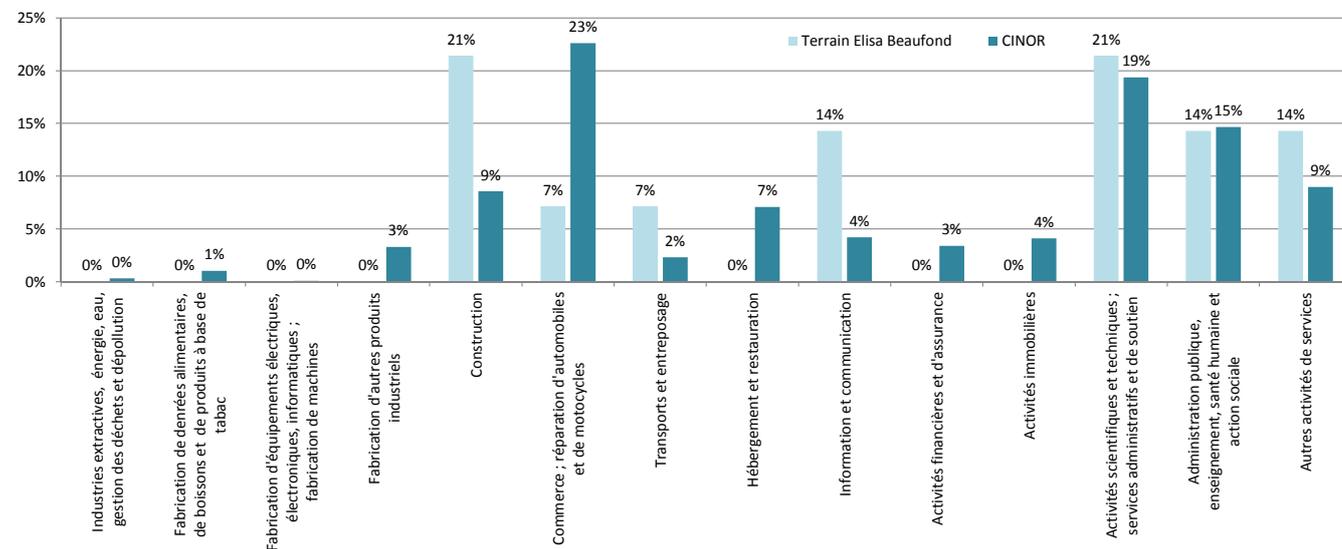
# TISSU PRODUCTIF

## Créations d'établissements

Source : Répertoire des entreprises et établissements (SIRENE) 2013

	Terrain Elisa Beaufond	Sainte-Marie	CINOR	La Réunion
<b>Nombre d'établissements créés en 2013</b>	<b>14</b>	288	2 243	9 095
<i>Poids du quartier</i>	-	5%	1%	0%

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

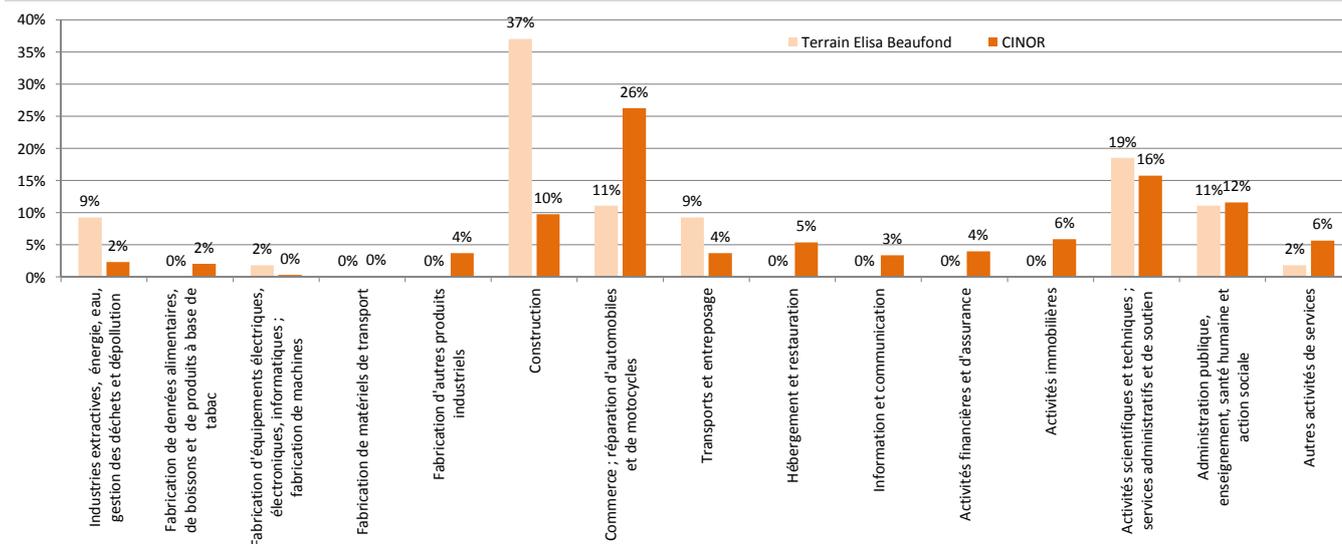


## Stock d'établissements

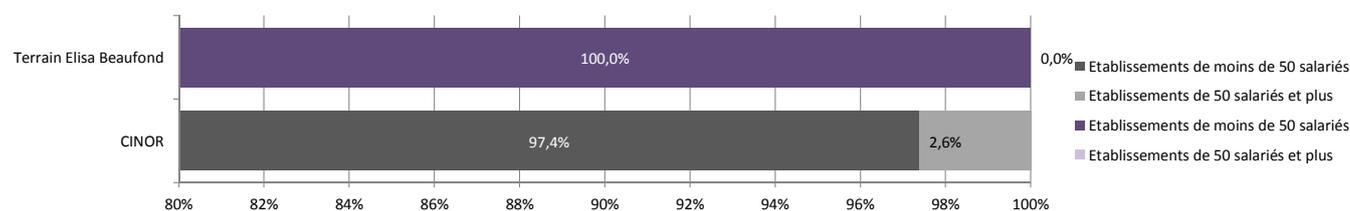
Source : Répertoire des entreprises et établissements (SIRENE) 2013

	Terrain Elisa Beaufond	Sainte-Marie	CINOR	La Réunion
<b>Nombre d'établissements en 2013</b>	<b>54</b>	1 808	13 665	50 181
<i>Poids du quartier</i>	-	3%	0%	0%

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

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

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

## Population :

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

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

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

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

**PART DES 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 M<sup>2</sup> :** 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](http://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.