PORTRAITS 2017

de quartiers

CASUD

commune de

SAINT JOSEPH

agorah
AGENCE D'URBANISME À LA RÉUNION

SOMMAIRE

OBJECTIFS et MÉTHODE 3
GUIDE DE LECTURE 4
FICHE COMMUNES COMPARATIVE 6
SYNTHÈSE TCO (cartes thématiques) 10
COMMUNES DE SAINT-JOSEPH 16

FICHES QUARTIER 18
- LE GRAND CENTRE-VILLE 18
- LANGEVIN / VINCENDO 30
- LES HAUTS DU CENTRE 42
- LES HAUTS DE L'OUEST 54
- LES HAUTS DE L'EST 66
- ZONES FORESTIÈRES DE SAINT-JOSEPH 78

DESCRIPTIF DES INDICATEURS 79

OBJECTIF et MÉTHODE

Objectif :

La CASUD, a confié à l'AGORAH la réalisation de « portraits » pour les 19 quartiers qui composent son territoire, dans le cadre de son premier PLH.
L'objectif est de disposer de données d'observations quantitatives et qualitatives pertinentes, pour suivre l'évolution de ces quartiers au regard de plusieurs thématiques (démographie, habitat, développement économique, équipements) et pour poser les bases évaluatives des impacts du futur PLH sur le territoire.
Une mise à jour annuelle de ces « portraits de quartiers » sera effectuée, dans l'objectif d'affiner les monographies de quartiers au plus près des besoins identifiés.
L'approche spatiale retenue propose quatre échelles géographiques pour l'analyse, partant de l'échelle la plus large à la plus fine :

La Réunion > CASUD > Communes > quartiers (19)

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 CASUD 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 CASUD avec croisement d'indicateurs pertinents.

Phase 4 : rédaction des commentaires par thématique.

Phase 5 : formalisation du document final en regroupant les cartes, les fiches communes et quartiers. Chaque commune fait l'objet d'une publication propre.

La réalisation et l'actualisation annuelle des portraits de quartiers se basent sur cette même méthode, en s'adaptant toutefois en fonction des besoins.

Guide de lecture :

Un livret par communes de la CASUD avec un code couleur, qui s'articule ainsi :

Le rappel des objectifs des « portraits de quartiers », de la méthode utilisée et la présentation du guide de lecture du document.

La fiche synthétique qui compare les 4 communes entre elles sur une sélection d'indicateurs pertinents.

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

Les fiches quartiers décomposées en deux volets :

› Une fiche synthétique avec les chiffres clés

› Un cahier détaillé revenant plus finement sur les thématiques de l'habitat (privé et social), du tissu urbain, du SAR et des équipements, ainsi qu'une partie sur le marché du travail, les minimas sociaux, les revenus et le tissu productif.

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

*Code couleur des livrets CASUD :

FICHE COMMUNES
COMPARATIVE

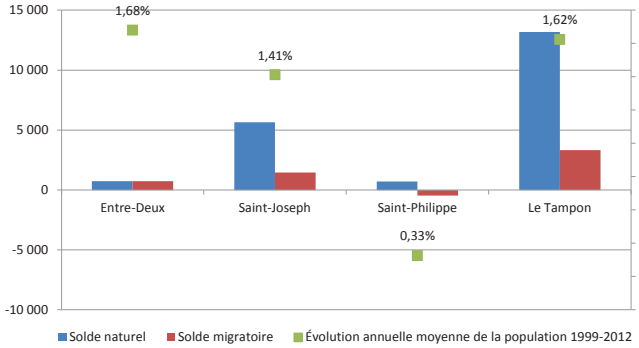
Cette première fiche propose la comparaison des chiffres clés des communes composant la CASUD.

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 4 communes font partie du même bassin de vie, ce qui implique de fortes interactions entre elles, que ce soit au regard des comportements des ménages, du développement économique ou de toutes les thématiques touchant à l'aménagement du territoire.

ÉVOLUTION DE LA POPULATION : solde naturel et migratoire

Sources : INSEE RP 1999 et 2014



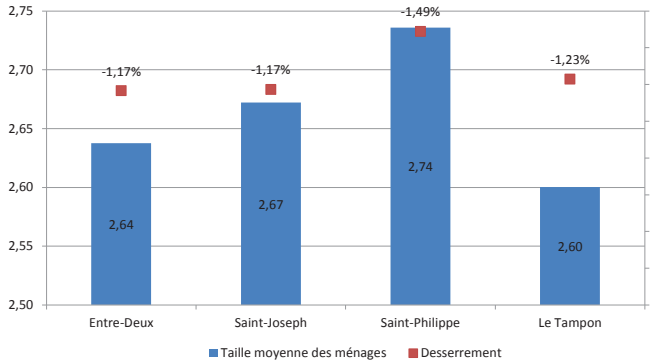
C'est sur les communes de l'Entre-Deux et du Tampon que la population augmente le plus vite entre 1999 et 2014 en raison de soldes naturel et migratoire qui sont tous les deux positifs. Ce constat se retrouve également sur Saint-Joseph, mais avec une croissance légèrement moins rapide.

Saint-Philippe se distingue des autres communes en raison d'une croissance démographique négative. En effet, le solde naturel ne permet pas de compenser le solde migratoire négatif (plus de départs que d'arrivées sur ces communes).

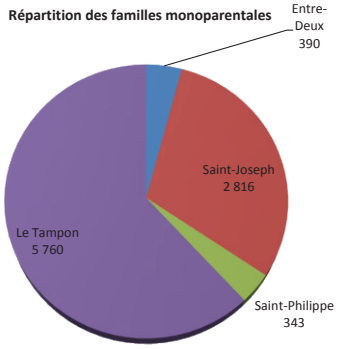
On peut donc en déduire une attractivité résidentielle plus prononcée surc ertaines communes, en raison d'un marché immobilier plus accessible pour d'avantage de ménages.

MÉNAGES : taille moyenne et familles monoparentales

Sources : INSEE RP 1999 et 2014

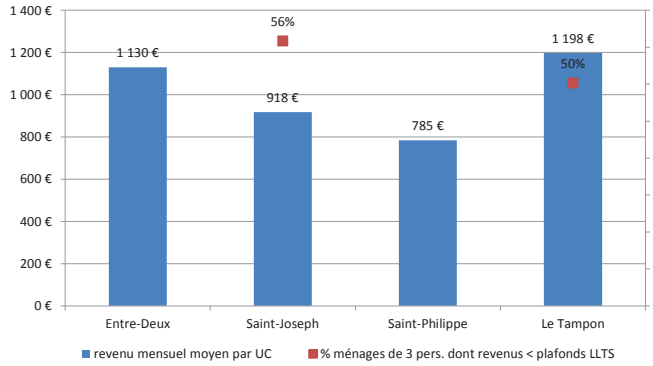


Répartition des familles monoparentales

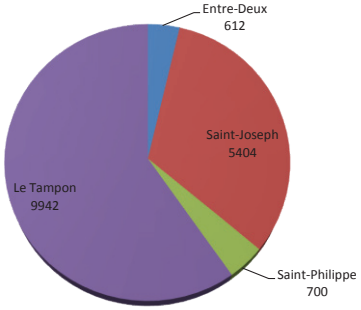


ÉVOLUTIONS SOCIALES : revenu et allocataires de logements sociaux

Sources : fichier DGI 2009 traitement INSEE, CAF 2015



Répartition des allocataires du RSA en 2015



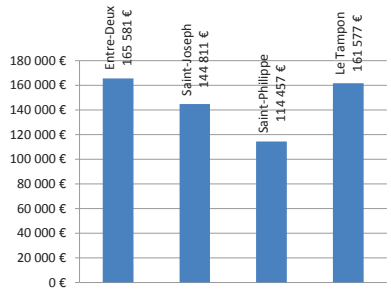
Loyer moyen au m² LLS CASUD : 5,9 €/m²

Loyer moyen au m² LLTS CASUD : 5,5 €/m²

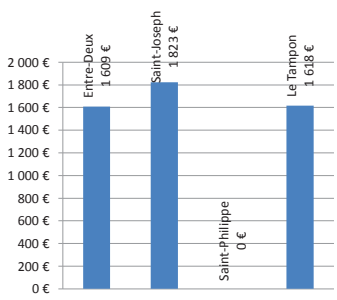
TENSION DU MARCHÉ

Sources : OTIF 2017

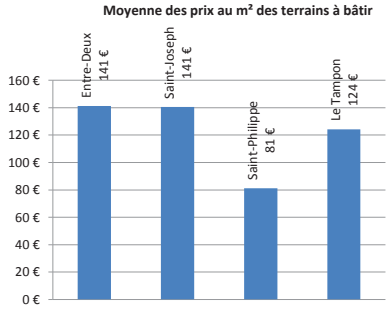
Moyenne des prix des maisons



Moyenne des prix au m² des appartements

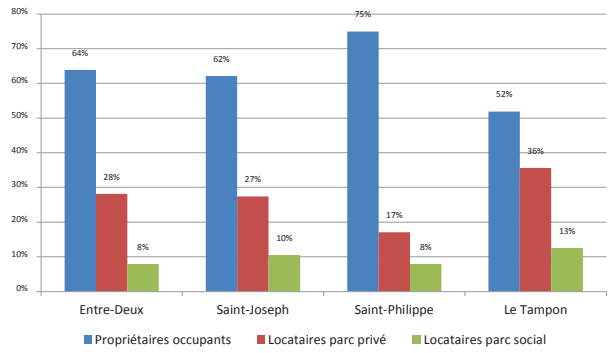


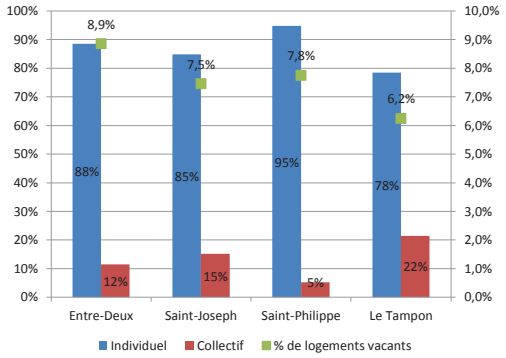
Moyenne des prix au m² des terrains à bâtir

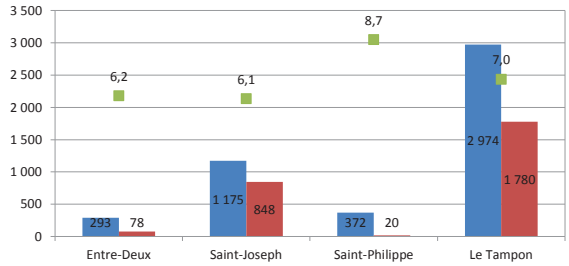


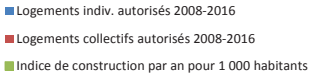
HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION : statut d'occupation, type des logements et taux de vacance, logements autorisés

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





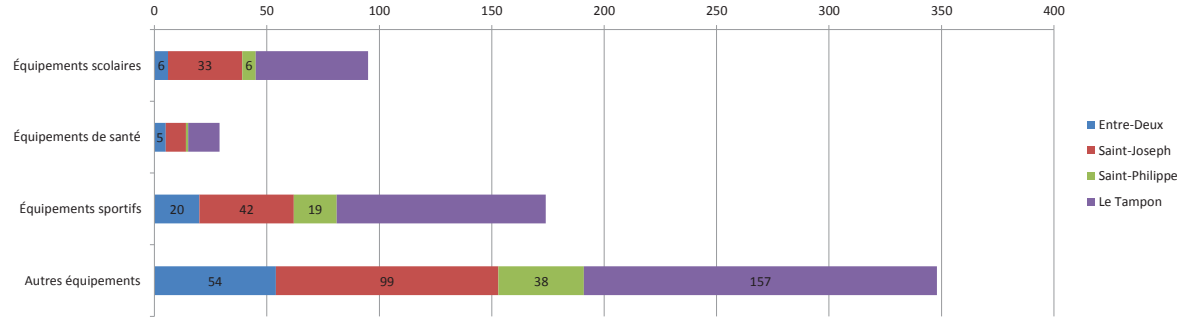




Indice de construction CASUD : 7,1

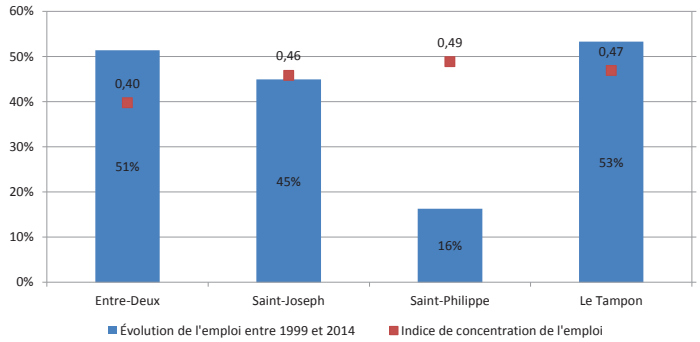
ÉQUIPEMENTS

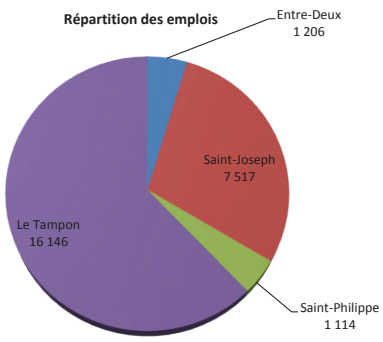
Source : Base permanente des équipements AGORAH (traitement des données communales, INSEE, IRT)



ACTIVITÉ - EMPLOI : évolution, indice de concentration et répartition

Source : INSEE RP 2014



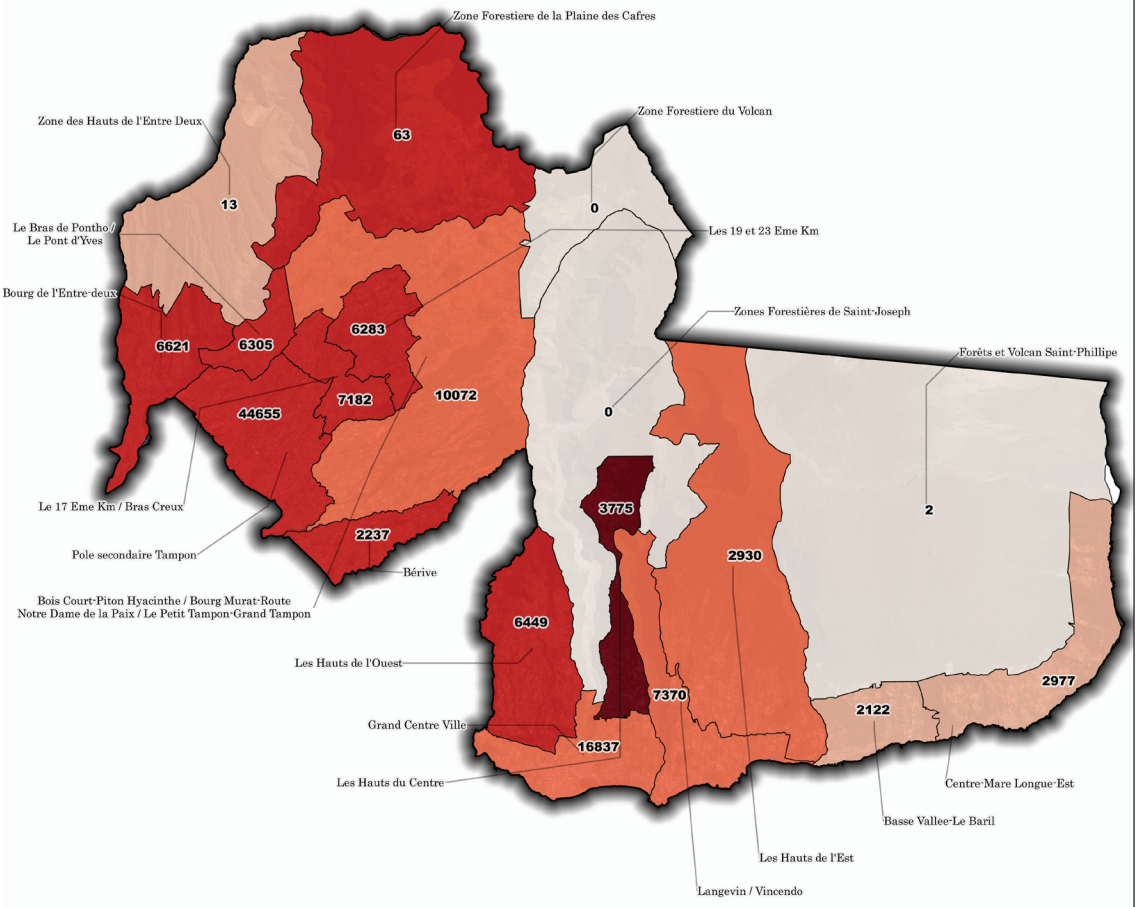


SYNTHÈSE CASUD

CARTES THÉMATIQUES

Les six cartes thématiques présentées dans cette partie reprennent les valeurs des indicateurs clés de l'ensemble des 19 quartiers de la CASUD. Cela permet d'avoir une vision d'ensemble des phénomènes démographiques, sociaux, économiques, … se passant sur le territoire intercommunal.

On voit ainsi apparaître des logiques différentes en fonction des secteurs de la CASUD indiquant ainsi l'évolution des quartiers au fil du temps.
Ces cartes, qui seront annualisées, seront un outil pertinent pour le suivi des impacts du futur PLH de la CASUD.



PORTRAIT DE QUARTIERS PLH

Population et Croissance démographique

Taux de croissance annuel moyen de la population entre 1999 et 2014

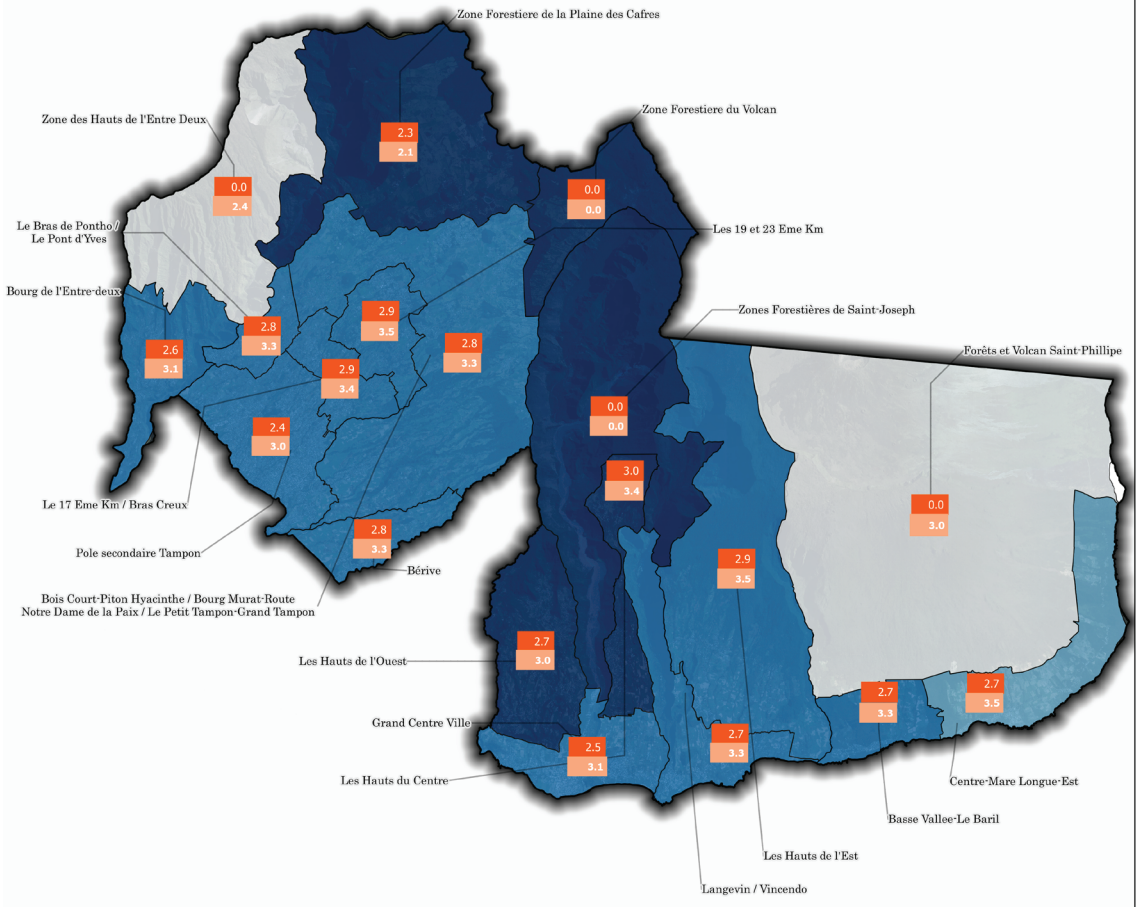
- moins de 0%
- de 0% à moins de 0.75%
- de 0.75% à moins de 1.5%
- de 1.5% à moins de 2.25%
- 2.25% et plus

7370 Nb d'habitants par quartier

1

1:127 400

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



PORTRAIT DE QUARTIERS PLH

Taille des ménages et leur évolution

Desserement des ménages entre 1999 et 2014

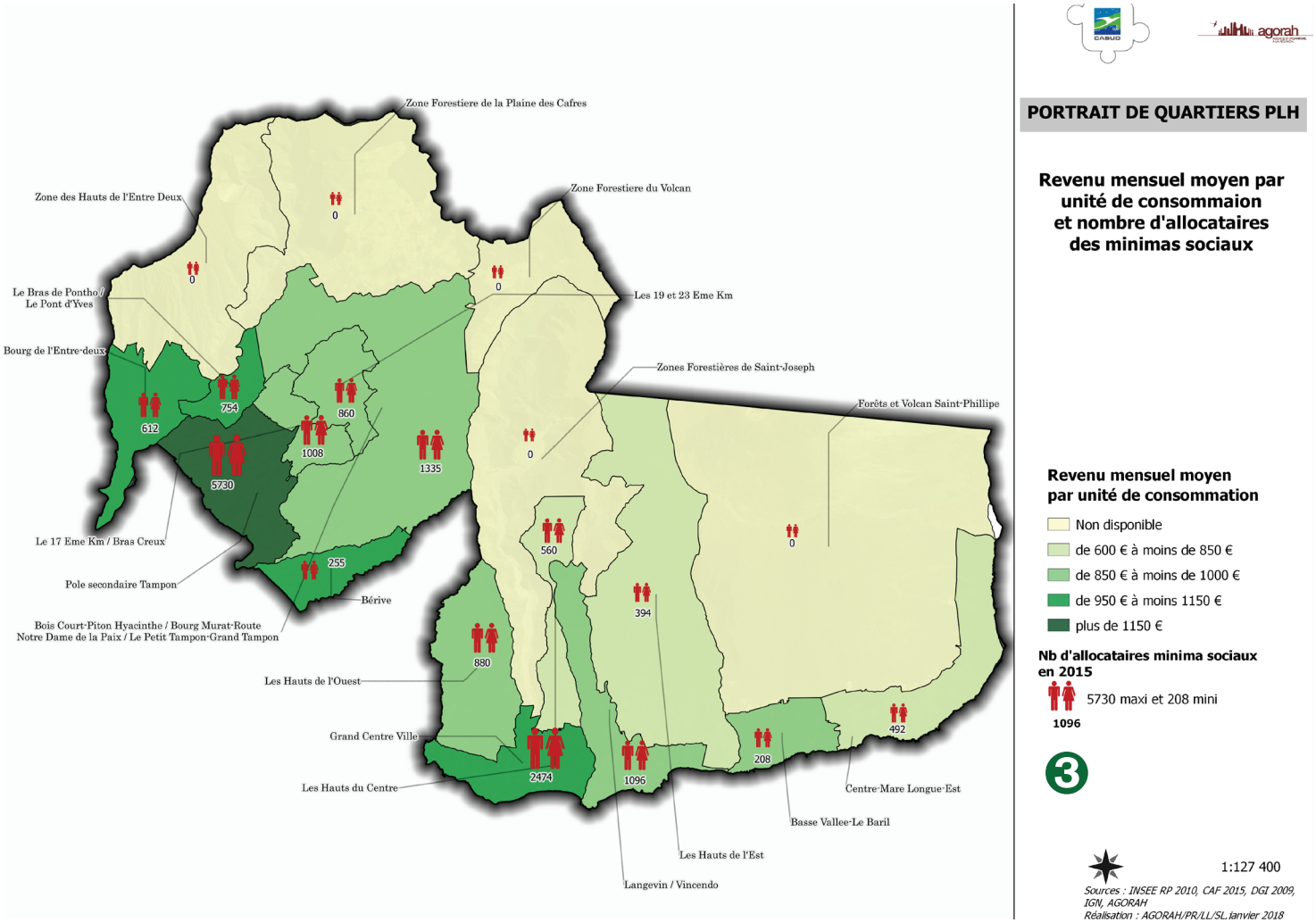
- moins de -2%
- de -2% à moins de -1.75%
- de -1.75% à moins de -1.5%
- de -1.5% à moins de -1%
- -1% et plus

Taille moyenne des ménages en 1999 et en 2014

2014 **2.7** Nb de personnes par ménage
1999 3.3 3 maxi et 0 mini

1:127 400

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



1 Population et croissance démographique

Parmi les 19 quartiers de la CASUD, seul le quartier Forêts et Volcan de Saint-Philippe, qui est très peu habité a perdu des habitants entre 1999 et 2014. La donnée détaillée sur les soldes migratoires et naturels n'est pas disponible à l'échelle des quartiers. On peut donc évoquer une hypothèse, il y a plus de départs que d'arrivées, et le solde naturel n'est pas assez important pour compenser cette perte.

Au niveau du territoire de la CASUD, la croissance est de manière générale plus importante à l'Ouest (Communes de l'Entre-Deux et du Tampon). Ainsi, ces quartiers situés proches des bassins d'emplois de Saint-Pierre et qui proposent des prix de l'immobilier restant abordables captent les ménages moyens.

Toutefois, ceci n'est pas une généralité, puisqu'on constate également une progression moyenne de la population sur deux quartiers proches du Centre-ville de Saint-Joseph.

2 Taille des ménages et leur évolution

Globalement, les quartiers les plus denses (Pôle secondaire du Tampon et Grand Centre Ville de Saint-Joseph) recensent la plus forte proportion de petits ménages. Ceci s'explique par un parc collectif important sur ces secteurs, proposant moins de grandes typologies que dans le parc de maisons individuelles. Le desserrement (baisse de la taille moyenne des ménages) élevé des ménages (valeurs les plus négatives) peut s'expliquer de trois façons :

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

A contrario, les secteurs en bleu foncé ont vu leur taille moyenne des ménages augmenter ou stagner depuis 1999. Cela peut s'expliquer par l'augmentation de la taille des ménages déjà présents, mais aussi par l'arrivée de familles plus nombreuses venues s'installer dans ces quartiers pour trouver un logement plus grand ou encore un phénomène de décohabitation moins marqué, encouragé par la qualité de vie du quartier.

3 Revenus et Minimas Sociaux

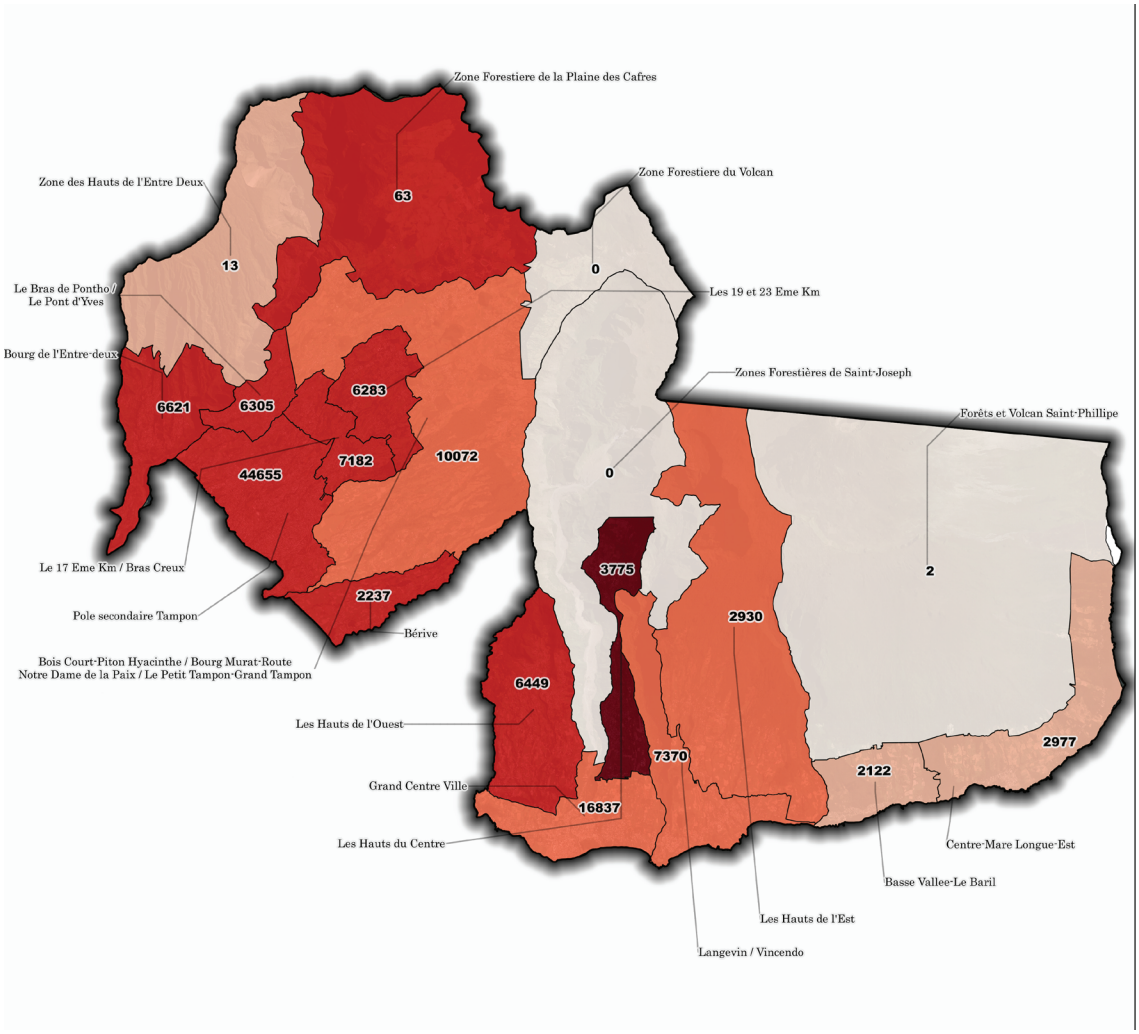
Cette carte met en évidence les dernières données disponibles à l'échelle des quartiers sur les revenus.

Globalement cette carte fait apparaître 2 catégories de communes :

- Le Tampon et l'Entre-Deux regroupant les revenus moyens les plus élevés ;
- Saint-Joseph et Saint-Philippe avec une moyenne de revenus plus faible.

A l'échelle des quartiers sur les 19 que compte la CASUD, 5 accueillent une population dont les revenus moyens sont supérieur à 1 000€, dont un avec une moyenne de revenu plus importante : Le Pôle secondaire Tampon avec 1 353€. Ainsi pour les 14 autres quartiers, la moyenne ne dépasse jamais les 1 000€. Ce phénomène est d'autant plus marqué lorsque l'on s'éloigne du Pôle secondaire du Tampon et du Grand Centre-Ville de Saint-Joseph.

Par leur importance de population, ces deux quartiers concentrent un nombre important d'allocataires de minimas sociaux.



PORTRAIT DE QUARTIERS PLH

Population et Croissance démographique

Taux de croissance annuel moyen de la population entre 1999 et 2014

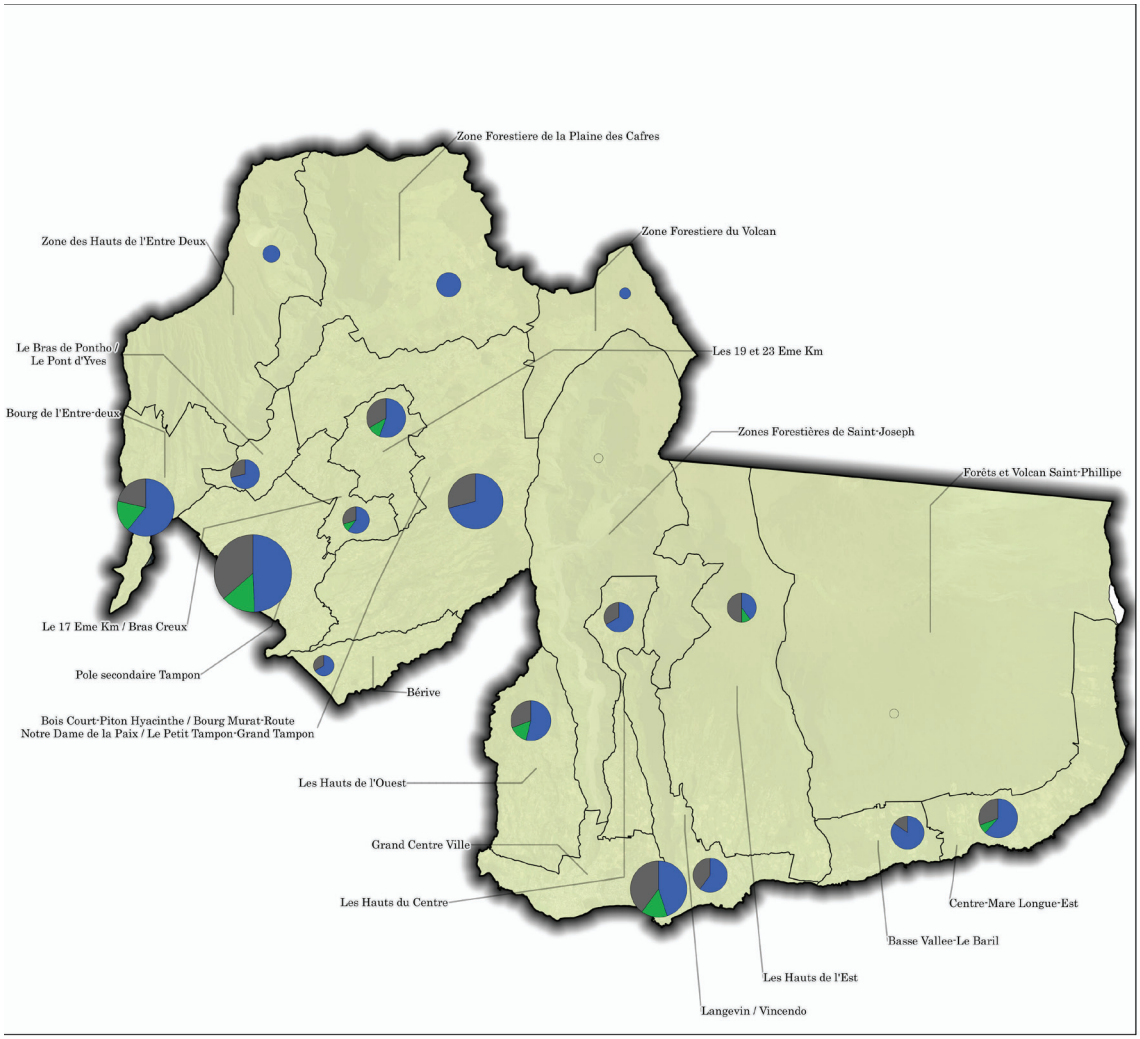
- moins de 0%
- de 0% à moins de 0.75%
- de 0.75% à moins de 1.5%
- de 1.5% à moins de 2.25%
- 2.25% et plus

7370 Nb d'habitants par quartier

4

1:127 400

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



PORTRAIT DE QUARTIERS PLH

Equipement Publics Scolaire, Santé et sportif

5

Nombre d'équipements en 2017

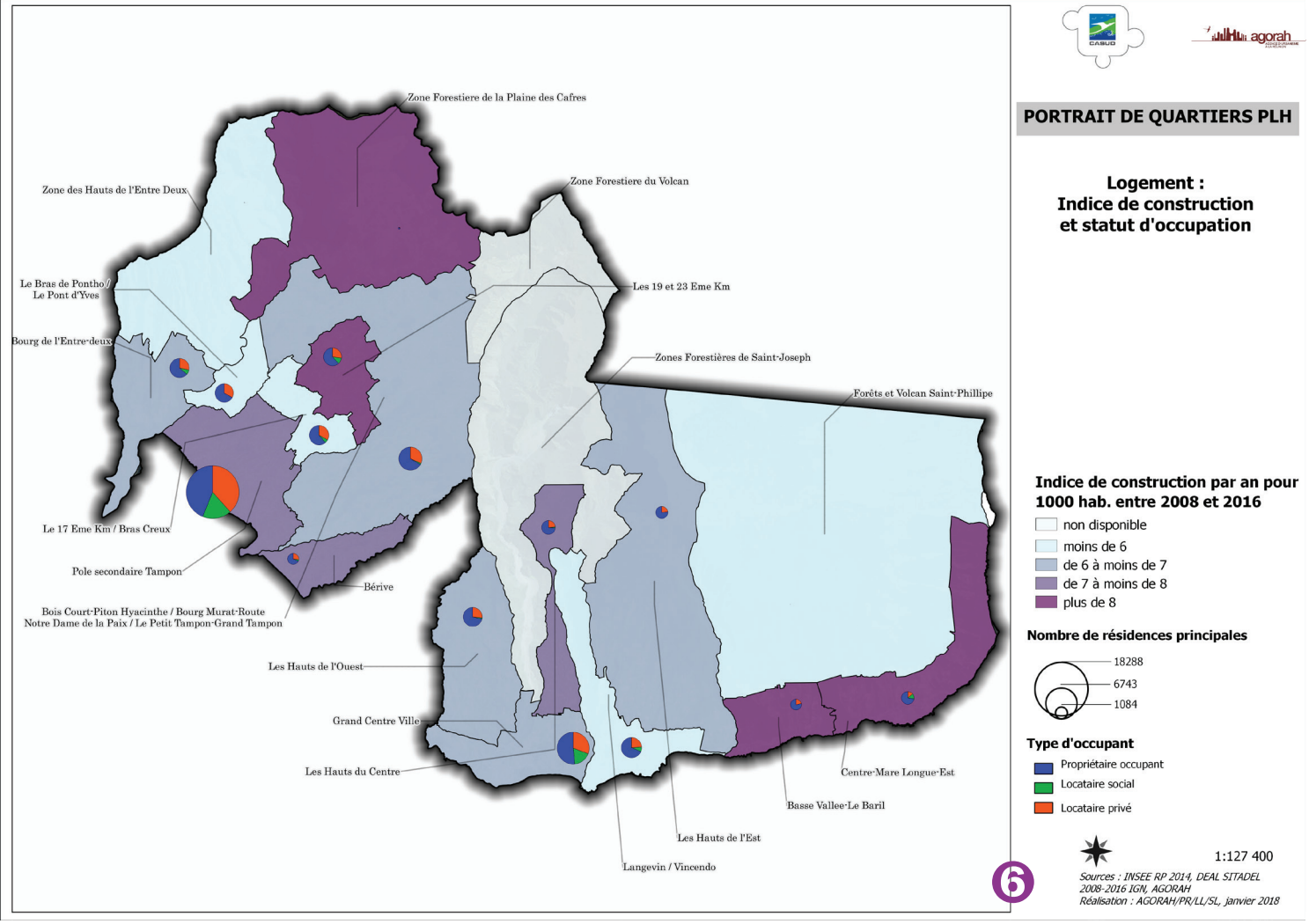
142
72
7

Type d'equipements

- Scolaire
- Santé
- Sportif/Culturel

1:127 400

Sources : IGN, AGORAH
Réalisation : AGORAH/PR/LL/SL, janvier 2018



4 Activité, Chômage

Les établissements se concentrent essentiellement sur les communes du Tampon et de Saint-Joseph. En effet, le Tampon accueille à elle seule quasiment 2/3 des établissements de la CASUD et Saint-Joseph 27%.

A l'échelle des quartiers, le Pôle Secondaire Tampon et le Grand Centre-Ville de Saint-Joseph, jouent un rôle structurant pour l'intercommunalité puisque leur poids en termes d'établissements atteint 62%.

On constate une corrélation entre un volume important d'établissements et une forte présence de demandeurs d'emploi, principalement sur certains quartiers du Tampon et sur le Grand Centre-Ville de Saint-Joseph.

Ce paradoxe peut s'expliquer par le fait que les établissements présents sur ces quartiers n'emploient pas forcément les résidents du même quartier. De plus, un nombre élevé d'établissements ne signifie pas forcément beaucoup d'emplois, les établissements pouvant être des TPE (Très Petites Entreprises) composées de moins de 10 salariés.

5 Equipement public, scolaire, de santé et sportif

Cette cartographie permet de faire apparaître clairement les disparités de répartition et de volume des équipements publics sur le territoire de la CASUD. Ainsi, ceux-ci sont largement implantés sur les quartiers structurants, que sont le Pôle secondaire Tampon, Grand Centre-Ville de Saint-Joseph et sur le Bourg de l'Entre-Deux.

Les équipements sportifs et culturels sont les plus présents et sont donc ceux qui couvrent une plus large part de la population, viennent ensuite les équipements scolaires, puis les équipements de santé, parfois inexistant dans certains quartiers.

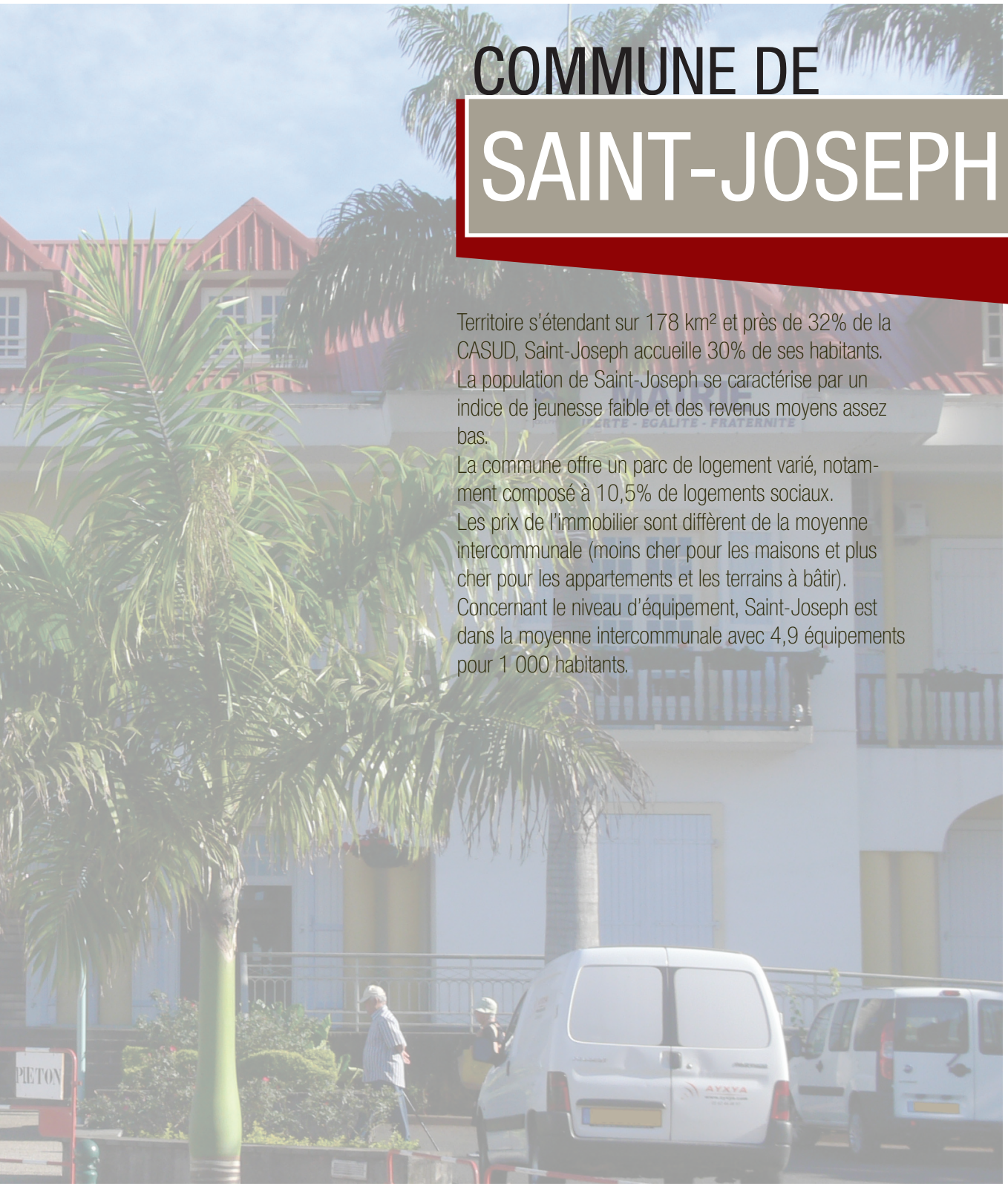
6 Logement : Indice de construction et statut d'occupation

Les dynamiques de construction sont plus importantes sur le littoral de Saint-Philippe et sur les quartiers du 19 et 23ème Km. La zone forestière de la Plaine des Cafres l'est également, mais dans une moindre mesure de part un niveau de construction plutôt bas.
En ce qui concerne les statuts d'occupation, les logements locatifs (sociaux et privés) sont plus présents sur le Pôle secondaire du Tampon et le Grand Centre-Ville de Saint-Joseph. Ailleurs, le nombre de logements sociaux n'excède pas les 241 logements, soit un parc relativement faible.

Enfin, cette carte met en exergue la grande proportion de propriétaires occupants sur l'ensemble du territoire de la CASUD et notamment dans les écarts.

Crédit photo: AGORAH

COMMUNE DE SAINT-JOSEPH

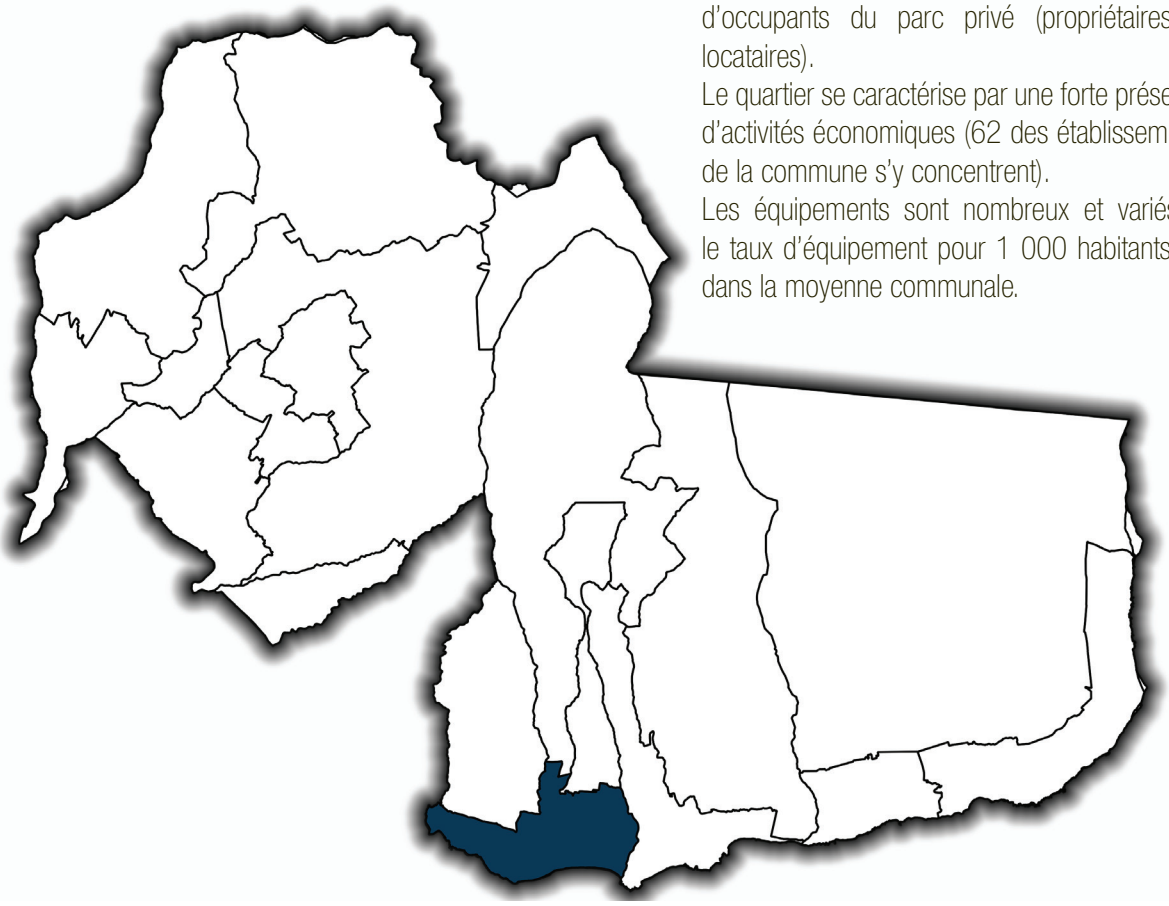


Territoire s'étendant sur 178 km² et près de 32% de la CASUD, Saint-Joseph accueille 30% de ses habitants.
La population de Saint-Joseph se caractérise par un indice de jeunesse faible et des revenus moyens assez bas.
La commune offre un parc de logement varié, notamment composé à 10,5% de logements sociaux.
Les prix de l'immobilier sont différent de la moyenne intercommunale (moins cher pour les maisons et plus cher pour les appartements et les terrains à bâtir).
Concernant le niveau d'équipement, Saint-Joseph est dans la moyenne intercommunale avec 4,9 équipements pour 1 000 habitants.

QUARTIER

Le Grand Centre-Ville

Le Grand Centre-Ville représente 7,9% du territoire communal et sa densité est plutôt élevée, étant donné que 45% de la population de Saint-Joseph s'y concentre.
Le quartier voit sa population augmenter rapidement entre 1999 et 2014. Les revenus des habitants sont au-dessus de la moyenne de Saint-Joseph.
Le parc résidentiel est composé essentiellement d'occupants du parc privé (propriétaires et locataires).
Le quartier se caractérise par une forte présence d'activités économiques (62 des établissements de la commune s'y concentrent).
Les équipements sont nombreux et variés et le taux d'équipement pour 1 000 habitants est dans la moyenne communale.



Le Grand Centre-Ville

CONTEXTE ET PROBLÉMATIQUES DU PLH

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

GÉNÉRALITES

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

	Le Grand Centre-Ville	Saint-Joseph	CASUD	La Réunion
Superficie en km²	14	178	564	2 503
Poids de la tache urbaine 2017	38%	8%	9%	10%
Densité de population/km² sur la tache urbaine 2017	3 160	2 667	2 621	3 223

POPULATION

Source : INSEE RP 2014

	Le Grand Centre-Ville	Saint-Joseph	CASUD	La Réunion
Population 2014	16 837	37 362	125 893	842 767
Taux d'évolution annuel de la population 1999-2014	1,23%	1,41%	1,51%	1,19%
Taux de croissance naturel 1999-2014	n.d	1,12%	1,21%	1,35%
Taux de croissance migratoire 1999-2014	n.d	0,29%	0,30%	-0,16%
Indice de jeunesse 1999	2,27	2,73	3,08	3,61
Indice de jeunesse 2014	1,56	1,83	2,02	2,22
% des 65-74 ans en 2014	7,18%	6,57%	6,20%	5,76%
Taux d'évolution annuel des 65-74 ans 1999-2014	2,58%	3,31%	3,68%	3,92%
% des 75 ans et plus en 2014	6,33%	5,29%	4,69%	4,06%
Taux d'évolution annuel des 75 ans et plus 1999-2014	4,07%	4,38%	4,64%	4,38%
Ménages en 2014	6 615	13 966	47 387	306 704
Taux d'évolution annuel des ménages 1999-2014	3,03%	3,04%	3,13%	2,77%
Taille moyenne des ménages 2014	2,55	2,67	2,63	2,70
Desserrement des ménages 1999-2014	-1,30%	-1,17%	-1,22%	-1,25%
% de familles monoparentales en 2014	30,2%	26,6%	26,7%	29,8%
Taux d'évolution annuel des familles monoparentales 1999-2014	5,07%	5,36%	4,97%	4,46%
Projection de la population en 2030	n.d	n.d	n.d	970 000
Projection du nombre de ménages en 2030	n.d	n.d	n.d	n.d

ÉVOLUTIONS SOCIALES

Sources : fichier DGI 2009 - 2011 traitement INSEE, CAF 2015

	Le Grand Centre-Ville	Saint-Joseph	CASUD	La Réunion
Revenu mensuel moyen par Unité de Consommation (UC) en 2009	1 032 €	918 €	1 091 €	1 237 €
% ménages de 3 pers. dont revenus < plafonds LLTS en 2011	n.d	55,8%	52,2%	47,0%
Nombre d'allocataires du RSA en 2015	2 474	5 404	16 658	109 111

Ce quartier de 14 km² concentre 16 837 habitants en 2014. Sa croissance démographique est plutôt rapide (+1,23% sur la période 1999-2014) et l'indice de jeunesse est très faible, en raison d'une part importante des plus de 65 ans (13,51% de la population globale).
La taille moyenne des ménages est plus basse que celle constatée en 1999 avec 2,55 personnes et le desserrement important.
Le quartier est également concerné par une part importante de familles monoparentales (30%).

HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

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

	Le Grand Centre-Ville	Saint-Joseph	CASUD	La Réunion
Logements 2014	7 349	15 519	53 133	348 781
% de maisons en 2014	73,7%	84,8%	81,5%	68,2%
% d'appartements en 2014	26,3%	15,2%	18,5%	31,8%
% de propriétaires occupants en 2014	51,6%	62,1%	56,4%	51,3%
Nombre de logements sociaux source RPLS 2016	1 195	1 481	5 561	67 655
% de logements sociaux en 2016	17,7%	10,5%	11,6%	21,6%
% des logements vacants en 2014	7,3%	7,5%	6,8%	8,3%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2014	49%	44%	27%	50%
Moyenne des logements autorisés (géolocalisés) sur 2015-2016	116	222	978	6 108
% moyen des logements individuels autorisés 2015-2016	38%	61%	70%	52%
% moyen des logements collectifs autorisés 2015-2016	63%	39%	45%	44%
% moyen des logements en résidence autorisés 2015-2016	0%	0%	19%	3%
Objectifs PLH annuels de construction de logements	n.d	n.d	n.d	n.d
Logements locatifs sociaux	n.d	n.d	n.d	n.d
Logements accession sociale	n.d	n.d	n.d	n.d
Logements privés	n.d	n.d	n.d	n.d
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2015-2016	6,9	5,9	7,8	7,2

TENSION DU MARCHÉ

Sources : OTIF 2017, OLR 2016

	Le Grand Centre-Ville	Saint-Joseph	CASUD	La Réunion
Prix de l'immobilier - Niveau de loyers				
Prix moyen des maisons en tre 2012 et 2016	152 001 €	144 811 €	155 033 €	213 159 €
Prix au m² moyen des appartements entre 2012 et 2016	1 899 €	1 823 €	1 674 €	2 444 €
Prix au m² moyen des terrains à bâtir en 2012 et 2016	179 €	141 €	127 €	192 €
*Moyenne des loyers privés au m² en 2016**	n.d	n.d	n.d	n.d

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

Le parc de logements de ce quartier se compose à 73,70% de maisons individuelles, soit environ 10% de moins que la moyenne communale.
Les résidences principales sont occupées majoritairement de propriétaires occupants et de locataires du parc privé.
La dynamique de construction est plutôt importante sur ce quartier avec 232 logements autorisés entre 2015 et 2016, majoritairement en collectif.
Concernant les marchés immobiliers, ce quartier se situe dans la moyenne haute puisque les prix sont supérieurs à ceux de la commune.

ACTIVITÉ - EMPLOI

Sources : Pôle Emploi 2013, SIRENE 2013

	Le Grand Centre-Ville	Saint-Joseph	CASUD	La Réunion
Stock d'établissements au 31/12/2012	964	1 544	5 716	50 181
Créations d'établissements en 2013	135	259	1 057	9 095
Nombre d'emplois sur le territoire en 2012	n.d	7 517	25 983	251 828
% d'évolution de l'emploi 1999-2014	n.d	45%	49%	45%
Indice de concentration de l'emploi en 2014	n.d	0,5	0,5	0,6
Demandeurs d'emploi en fin de mois A, B et C en 2013	3 420	8 141	24 378	149 341

ÉQUIPEMENTS

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

	Le Grand Centre-Ville	Saint-Joseph	CASUD	La Réunion
Nombre d'équipements total en 2017	75	183	646	4 302
dont tous les équipements scolaires	16	33	95	672
dont tous les équipements de santé	6	9	29	229
dont tous les équipements sportifs	18	42	174	1 060
Nombre d'équipements 2017 pour 1 000 habitants	4,5	4,9	5,1	5,1

Le Grand Centre-Ville de Saint-Joseph joue un rôle structurant à l'échelle communale. En effet, 62% des établissements de la commune s'y concentrent. Le quartier est également le plus dynamique de Saint-Joseph puisque plus de la moitié des créations à d'établissements de la commune se font sur son territoire.
Le nombre de demandeurs d'emplois est important sur ce quartier (3 420), mais rapporté à la population, le quartier est en dessous de la moyenne communale.
Concernant les équipements le quartier est plutôt bien doté avec une offre diversifiée entre équipements scolaires, de santé et sportifs.

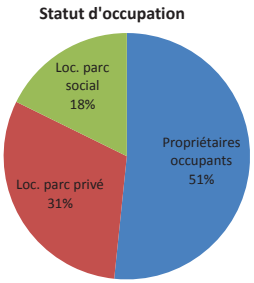
CAHIER DÉTAILLÉ

Le Grand Centre-Ville

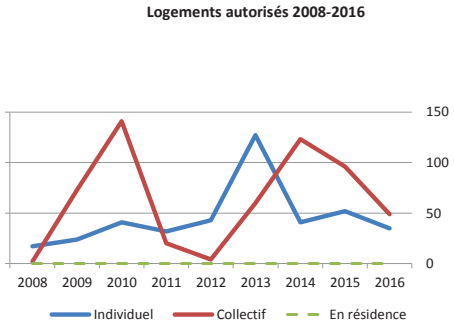
HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

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

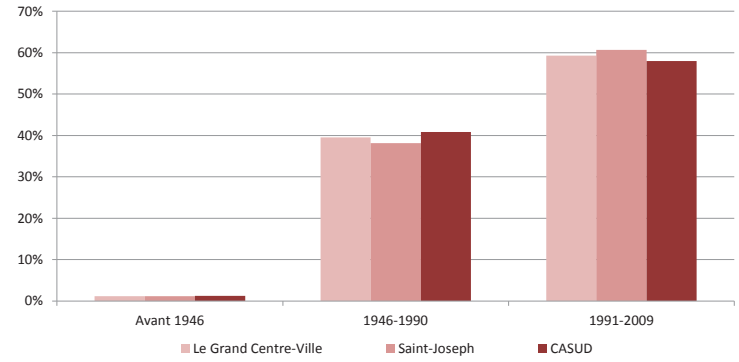
Parc de logements 2014	Le Grand Centre-Ville
Type de construction et statut d'occupation	
% de maisons en 2014	73,7%
% d'appartements en 20124	26,3%
% de propriétaires occupants en 2014	**51,6%**
Logements vacants et logements indignes	
Nombre de logements vacants en 2014	**539**
% des logements vacants en 2014	7,3%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2014	49%
Nombre d'habitations de fortunes	**709**



Dynamiques de construction	
Logements autorisés 2016	**84**
dont logements individuels autorisés 2016	35
dont logements collectifs autorisés 2016	49
dont logements en résidence autorisés 2016	0
Logements autorisés 2015-2016	**232**
dont logements individuels autorisés 2015-2016	87
dont logements collectifs autorisés 2015-2016	145
dont logements en résidence autorisés 2015-2016	0
Moyenne annuelle Logements autorisés sur 2015-2016	**116**
dont logements individuels	44
dont logements collectifs	73
dont logements en résidence	0
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2015-2016	**3,4**
Indice de construction pour 1 000 habitants en 2016	**8,8**



Ancienneté du parc des résidences principales



Le parc locatif privé

Nombre de logements locatifs privés en 2016	2 066
Part des logements locatifs privé au sein du parc privé en 2016	37%

Niveau de loyers*	CASUD
Moyenne des loyers privés au m² en 2016	**n.d**
Moyenne des loyers au m² des maisons en 2016	n.d
Moyenne des loyers au m² des appartements en 2016	n.d

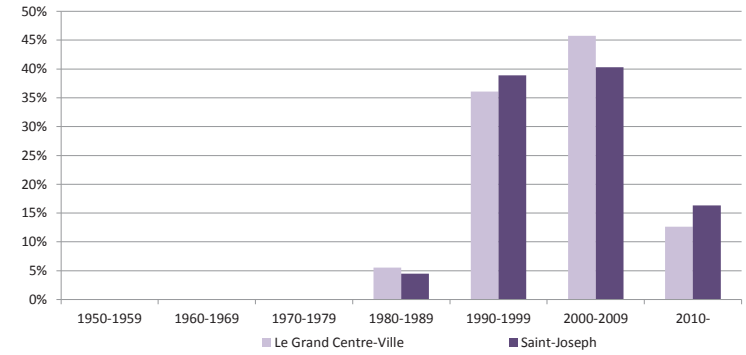
* Données disponibles uniquement à l'échelle intercommunale sur la CINOR, le TCO et la CIVIS en 2016. Les deux autres intercommunalités (CASUD et CIREST) seront observés dès 2017.

Plus de la moitié des résidences principales sont occupées par leurs propriétaires, le reste est loué pour les locataires du parc privé (18%) et par des locataires du parc social (31%).
Avec un total de 232 logements autorisés entre 2015 et 2016, le niveau de construction est plutôt correct.

Parc locatif social au 1er janvier 2016	Le Grand Centre-Ville
Nombre de logements sociaux	1 195
% de logements locatifs sociaux	17,7%
Nombre de logements sociaux pour 1 000 habitants	71

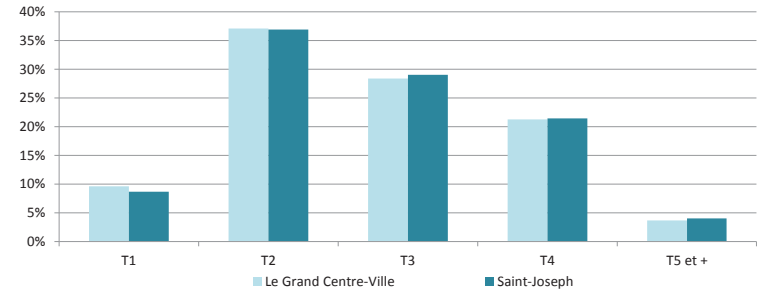
Caractéristiques du parc

Ancienneté du Parc



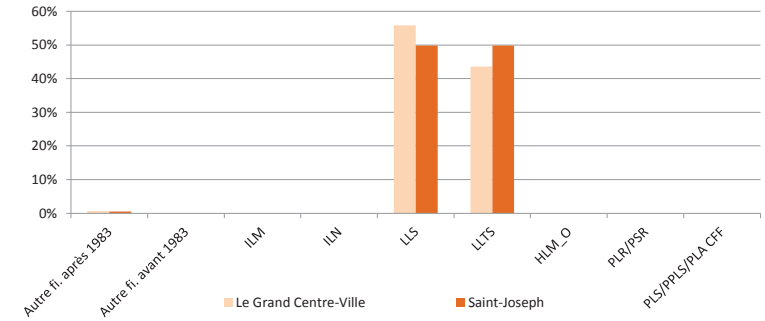
Poids du parc de plus de 30 ans	0%
Poids du parc récent (après 2000)	58%

Composition du parc par typologie de logement



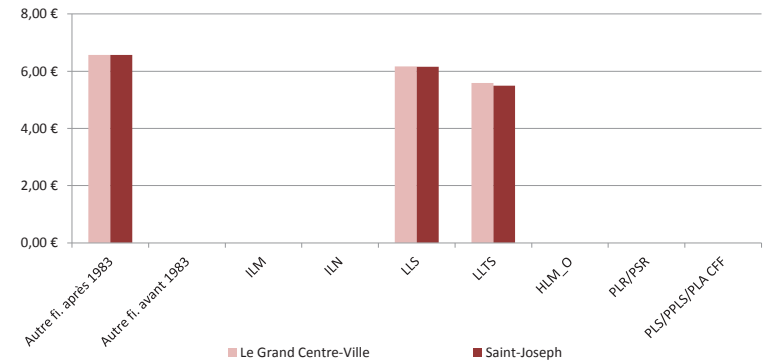
Taille moyenne du parc	2,72
Poids des petites surfaces (T1 et T2)	47%
Poids des grandes surfaces (T5 et +)	4%

Composition du parc par type de financement



Poids du parc LLS/LLTS	99,4%
Poids du parc intermédiaire (ILN et PLS/PPLS/PLA CFF)	0,0%

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



Loyer moyen au m² du parc LLS	6,17 €
Loyer moyen au m² du parc LLTS	5,59 €
Loyer moyen au m² du parc intermédiaire	pas de logts interm.

Près de 1 200 logements sociaux composent le parc des résidences principales du quartier. Ces logements sont majoritairement récents (58% construits à partir des années 2000) et ont une taille moyenne plutôt basse (2,7 pièces par logement).
Le parc social se compose en très grande majorité de LLS (56% environ) et de LLTS (44% environ).
Concernant les niveaux de loyers, ceux-ci varient en moyenne de 5,59€/m² pour les LLTS à 6,17€/m² pour les LLS.

AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

Tissu urbain

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

Zones urbanisées et niveau de densité

	Le Grand Centre-Ville	Saint-Joseph
Superficie en ha	1 395	17 772
Tache urbaine 2017 en ha	533	1 401
% de la tache urbaine 2017	38%	8%
Potentiel urbain disponible en ha (selon la méthode du TCO)	64	147
Densité de population/ha sur la tache urbaine 2017	**31,6**	26,7
Densité de logements/ha sur la tache urbaine 2017	**13,8**	11,1
Indice de verticalité	**0,9**	0,6

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

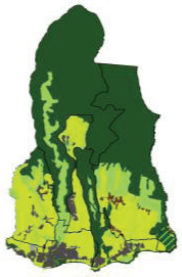
Source : Base permanente POS/PLU AGORAH

Espaces à vocation urbaine

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

Autres espaces du SAR/SCOT

4,3 ha	Territoires ruraux habités
905 ha	Espaces agricoles
	Espaces de continuités écologiques
	Coupures d'urbanisation



Équipements

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

Nombre d'équipements 2017 (focus sur une sélection de sous-types)

	Le Grand Centre-Ville	en % de Saint-Joseph
Equipements scolaires	**16**	
Ecoles maternelles/primaires	4	80%
Groupes scolaires	6	30%
Collèges	3	75%
Lycées	3	75%
Centre de formation	0	0%
Equipements de santé	**6**	
Hopital/Clinique	1	100%
Structure d'acceuil de la petite enfance	1	100%
Maison de retraite	1	100%
Equipements culturels et sportifs	**20**	
Complexe sportif	1	100%
Stade/Plateaux sportifs	4	25%
Piscine	1	100%
Bibliothèque/Médiathèque	0	0%
Salle de spectacle/Théatre	0	0%
Musée/Conservatoire	1	100%
Centre socio- culturel/Espace multimédia	0	0%
Maison de quartier/Local associatif	1	17%

Sur les 1 395ha du quartier 905ha sont classés en zones agricoles ou naturelles du PLU, le reste se situent :
- En zone U des PLU dans les en Zones Préférentielles d'Urbanisation du SAR (420 ha)
- En zone AU des PLU dans les ZPU du SAR (61 ha)
- 4,3 ha en zones U et AU hors de la ZPU du SAR, c'est-à-dire au sein des Territoires ruraux habités.
On constate une présence importante d'équipements scolaires, de santé ou encore culturels ou sportifs.

EMPLOI

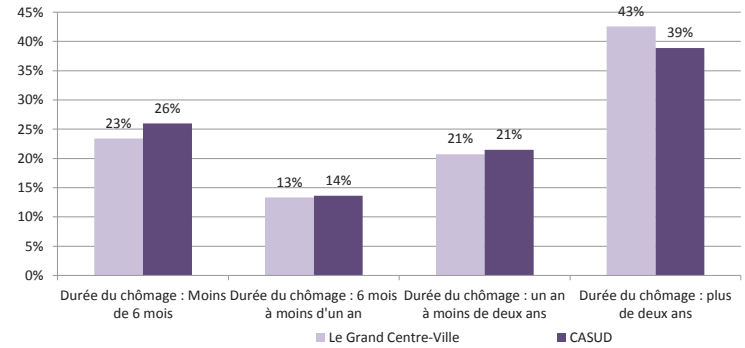
Marché du travail

Source : INSEE RP 2014, Pôle emploi 2013 traitement INSEE

	Le Grand Centre-Ville	Saint-Joseph	CASUD	La Réunion
Demandeurs d'emploi toutes catégories en 2013	**3 789**	9 006	27 465	165 410
Poids du quartier	-	42,1%	13,8%	2,3%
Demandeurs d'emploi en fin de mois A, B et C en 2013	**3 420**	8 141	24 378	149 341
Poids du quartier	-	42,0%	14,0%	2,3%
Taux de chômage en 2013	**43%**	44,5%	39,2%	35,8%
Taux d'inclusion dans le travail en 2013	**57%**	54,2%	58,7%	62,4%

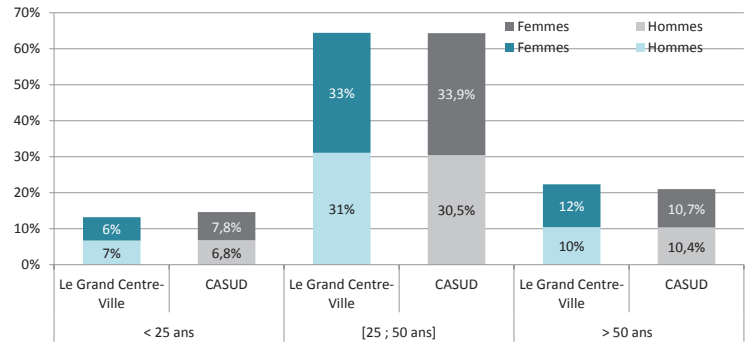
Caractéristiques des demandeurs d'emploi

Ancienneté d'inscription à Pôle emploi



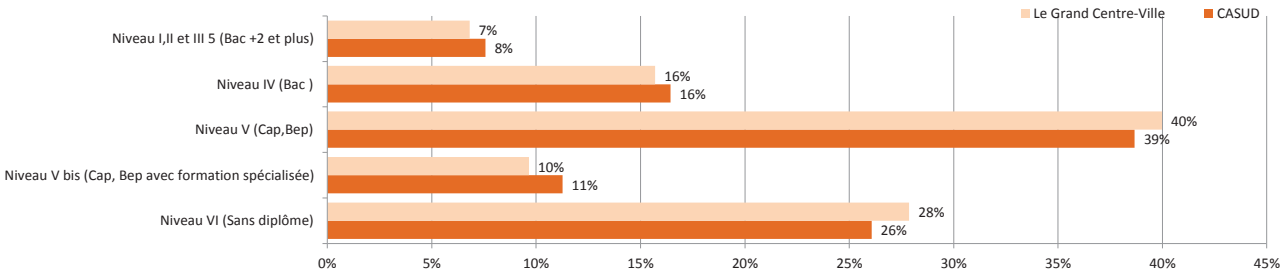
Poids des chômeurs de longue durée (plus d'un an)	**63%**
Poids des chômeurs de très longue durée (plus de deux ans)	**43%**

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

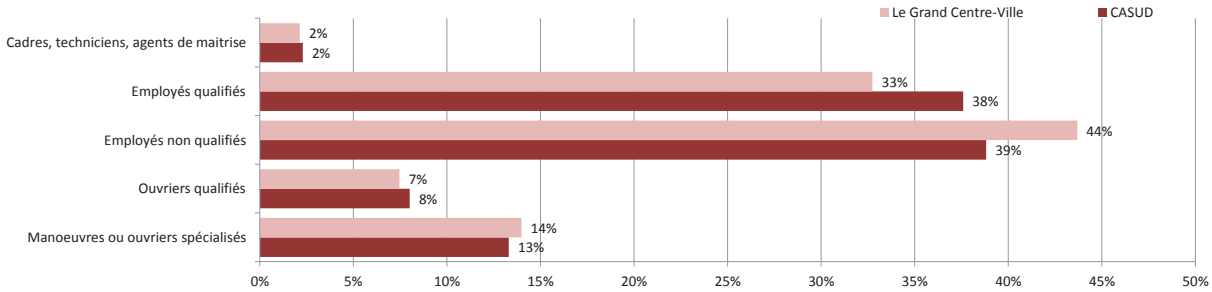


Part des chômeurs hommes	**48%**
Part des chômeurs femmes	**52%**

Demandeurs d'emploi selon le niveau de diplôme



Demandeurs d'emploi selon le niveau de qualification



REVENUS SOCIAUX ET FISCAUX

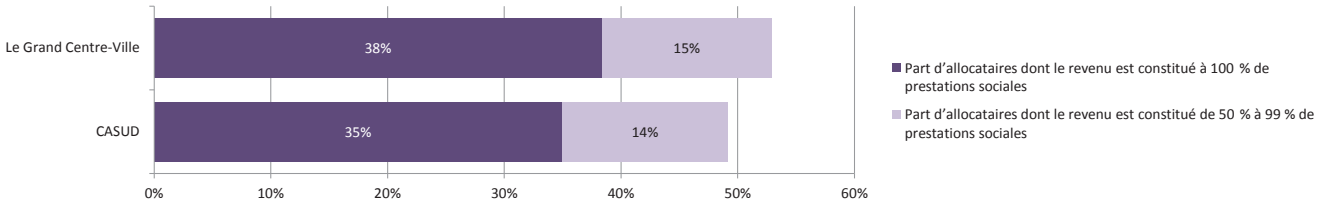
Minima sociaux

Sources : CAF 2015

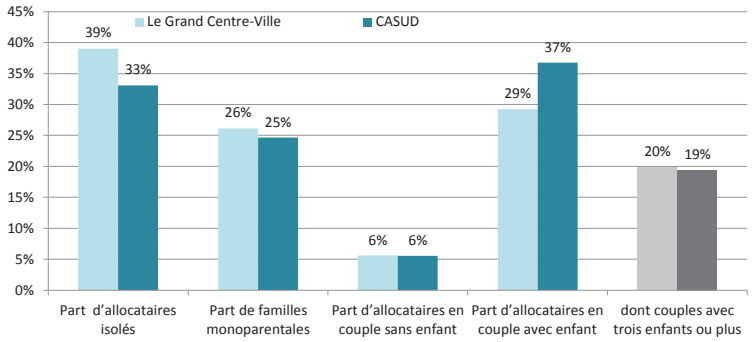
	Le Grand Centre-Ville	Saint-Joseph	CASUD	La Réunion
Nombre d'allocataires	**5 158**	10 985	35 778	235 473
Poids du quartier	-	47,0%	14,4%	2,2%
Nombre de personnes couvertes	**12 200**	27 680	90 836	603 294
Poids du quartier	-	44,1%	13,4%	2,0%

Caractéristiques des bénéficiaires des prestations légales

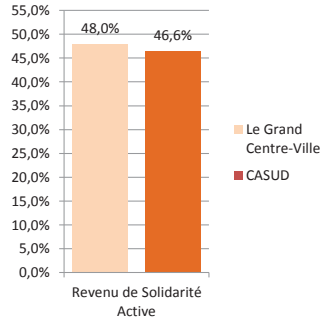
Répartition des allocataires dont le revenu est constitué à plus de 50% de prestations sociales

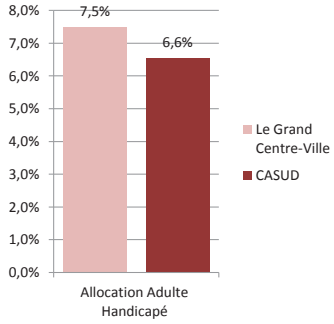


Répartition des allocataires selon la situation familiale



Part des allocataires percevant le RSA et l'AAH



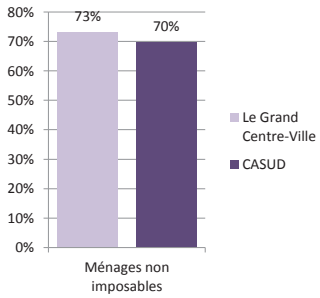


Revenu

Sources : fichier DGI 2009 et 2011 traitement INSEE

	Le Grand Centre-Ville	Saint-Joseph	CASUD	La Réunion
Revenu moyen par unité de consommation	**1 032 €** (en 2009)	918 €	1 109 € (en 2011)	1 271 €

Part des ménages non imposables



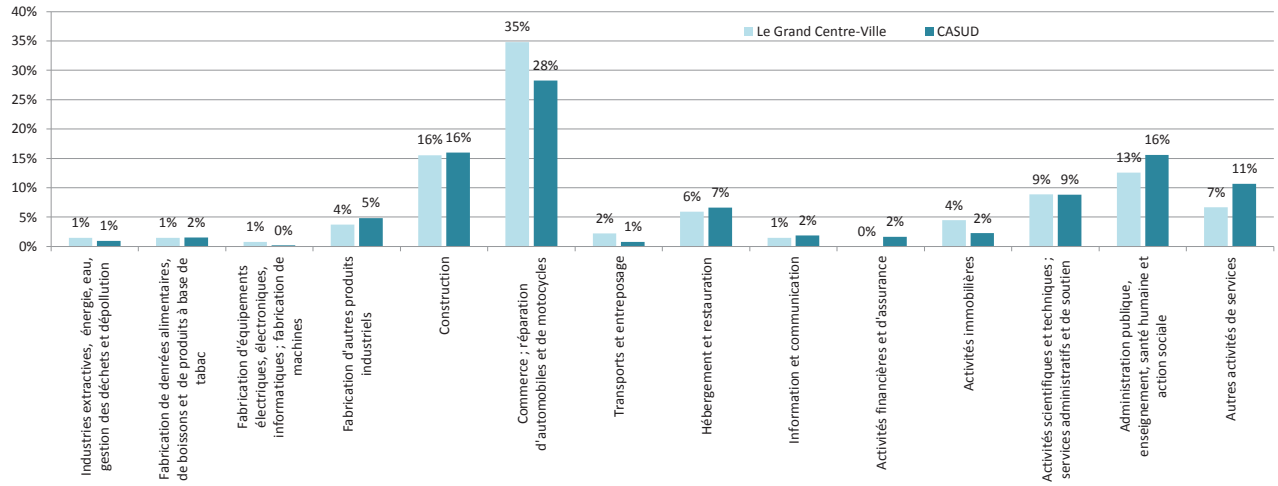
TISSU PRODUCTIF

Créations d'établissements

Source : SIRENE 2013

	Le Grand Centre-Ville	Saint-Joseph	CASUD	La Réunion
Nombre d'établissements créés en 2013	**135**	259	1 057	9 095
Poids du quartier	-	52,1%	12,8%	1,5%

Répartition des établissements créés par secteurs d'activités

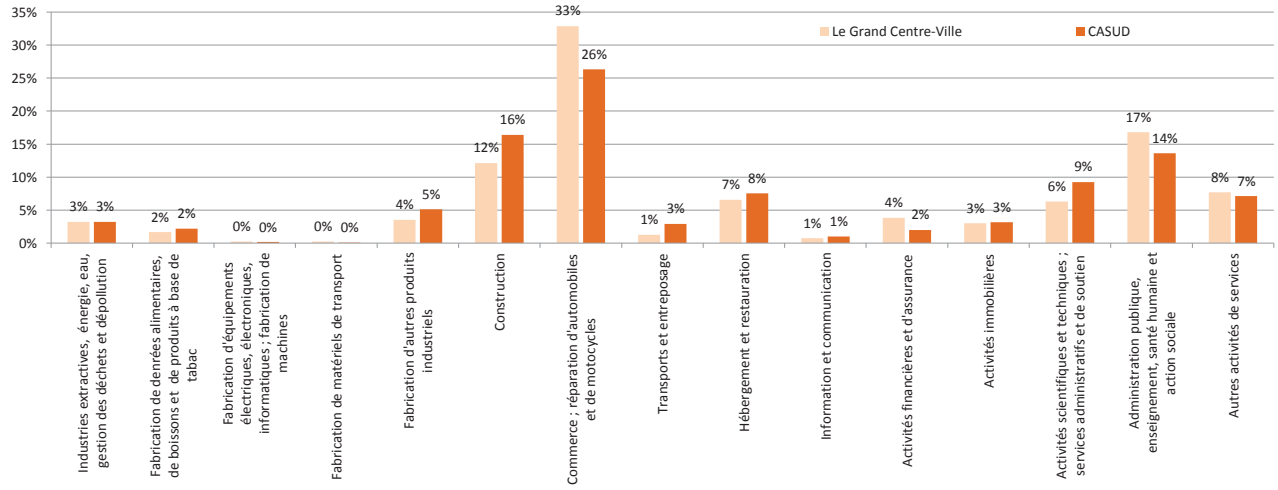


Stock d'établissements

Source : SIRENE 2013

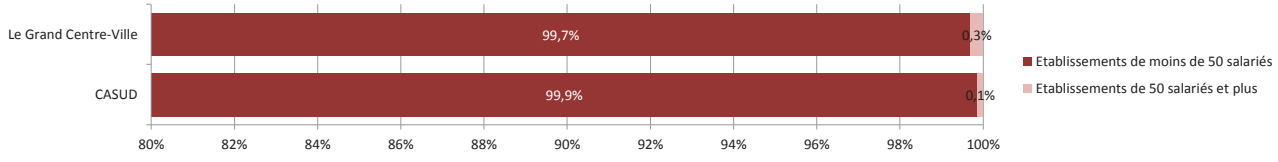
	Le Grand Centre-Ville	Saint-Joseph	CASUD	La Réunion
Nombre d'établissements en 2012	**964**	1 544	5 716	50 181
Poids du quartier	-	62,4%	16,9%	1,9%

Répartition des établissements par secteurs d'activités



Répartition des établissements par effectif salarié

	Le Grand Centre-Ville	Saint-Joseph	CASUD	La Réunion
Nombre d'établissements de moins de 50 salariés	**961**	1 544	5 716	50 181
Nombre d'établissements de 50 salariés et plus	3	62%	17%	2%



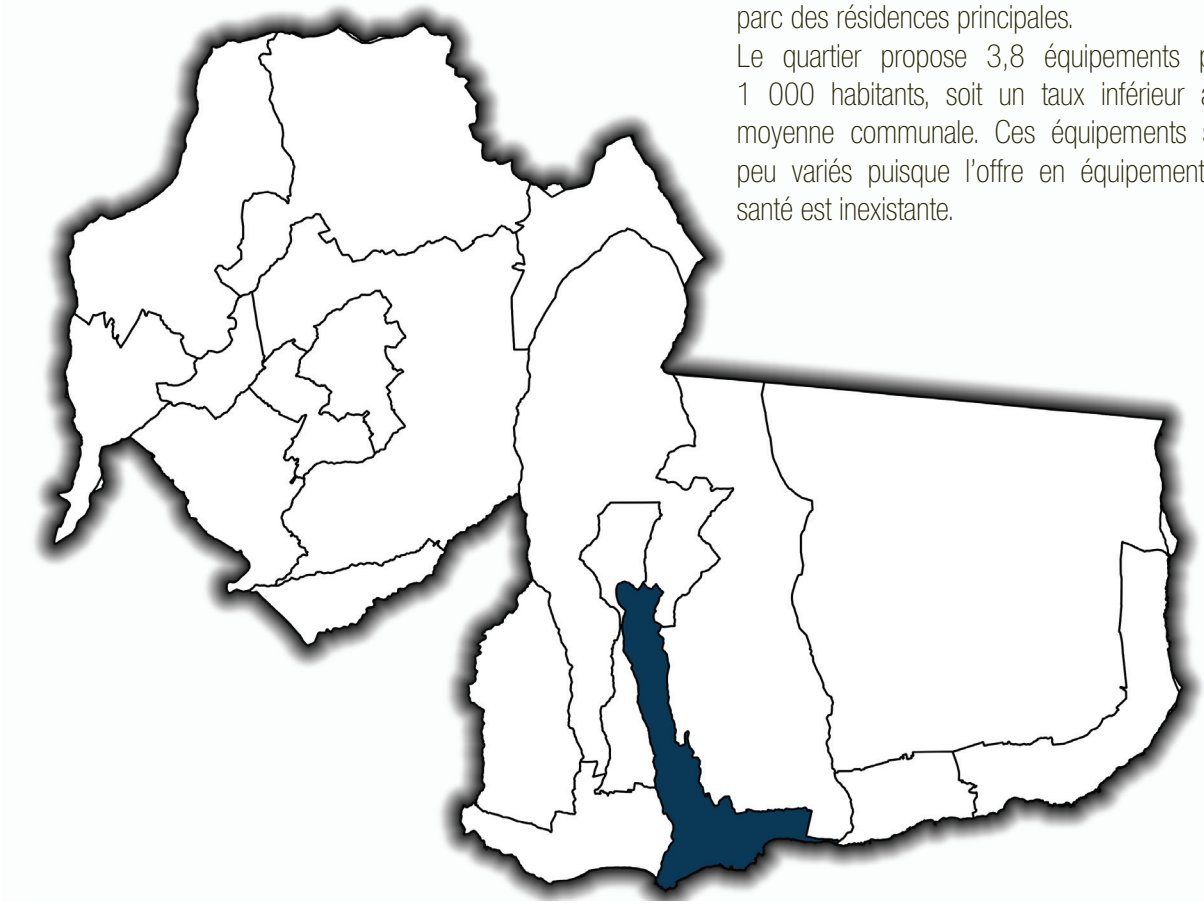
QUARTIER

Langevin / Vincendo

Langevin / Vincendo s'étend sur 10% du territoire communal et accueille 20% de sa population. Avec une population en légère hausse (+0,84% par an), le quartier se caractérise par une population vieillissante au regard de l'indice de jeunesse en dessous de 2.

Le parc de logements est largement dominé par la présence de propriétaires occupants et les locataires du parc social représentent 8% du parc des résidences principales.

Le quartier propose 3,8 équipements pour 1 000 habitants, soit un taux inférieur à la moyenne communale. Ces équipements sont peu variés puisque l'offre en équipement de santé est inexistante.



Langevin / Vincendo

CONTEXTE ET PROBLÉMATIQUES DU PLH

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

GÉNÉRALITES

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

	Langevin / Vincendo	Saint-Joseph	CASUD	La Réunion
Superficie en km²	17	178	564	2 503
Poids de la tache urbaine 2017	16%	8%	9%	10%
Densité de population/km² sur la tache urbaine 2017	2 705	2 667	2 621	3 223

POPULATION

Source : INSEE RP 2014

	Langevin / Vincendo	Saint-Joseph	CASUD	La Réunion
Population 2014	7 370	37 362	125 893	842 767
Taux d'évolution annuel de la population 1999-2014	0,84%	1,41%	1,51%	1,19%
Taux de croissance naturel 1999-2014	n.d	1,12%	1,21%	1,35%
Taux de croissance migratoire 1999-2014	n.d	0,29%	0,30%	-0,16%
Indice de jeunesse 1999	3,27	2,73	3,08	3,61
Indice de jeunesse 2014	1,79	1,83	2,02	2,22
% des 65-74 ans en 2014	7,21%	6,57%	6,20%	5,76%
Taux d'évolution annuel des 65-74 ans 1999-2014	4,93%	3,31%	3,68%	3,92%
% des 75 ans et plus en 2014	4,96%	5,29%	4,69%	4,06%
Taux d'évolution annuel des 75 ans et plus 1999-2014	4,05%	4,38%	4,64%	4,38%
Ménages en 2014	2 709	13 966	47 387	306 704
Taux d'évolution annuel des ménages 1999-2014	2,51%	3,04%	3,13%	2,77%
Taille moyenne des ménages 2014	2,73	2,67	2,63	2,70
Desserrement des ménages 1999-2014	-1,29%	-1,17%	-1,22%	-1,25%
% de familles monoparentales en 2014	27,6%	26,6%	26,7%	29,8%
Taux d'évolution annuel des familles monoparentales 1999-2014	5,63%	5,36%	4,97%	4,46%
Projection de la population en 2030	n.d	n.d	n.d	970 000
Projection du nombre de ménages en 2030	n.d	n.d	n.d	n.d

ÉVOLUTIONS SOCIALES

Sources : fichier DGI 2009 - 2011 traitement INSEE, CAF 2015

	Langevin / Vincendo	Saint-Joseph	CASUD	La Réunion
Revenu mensuel moyen par Unité de Consommation (UC) en 2009	852 €	918 €	1 091 €	1 237 €
% ménages de 3 pers. dont revenus < plafonds LLTS en 2011	n.d	55,8%	52,2%	47,0%
Nombre d'allocataires du RSA en 2015	1 096	5 404	16 658	109 111

Ce quartier de 17 km² est urbanisé sur 16% de sa superficie et représente 20% de la population communale, soit une densité de population plutôt élevée. La population a augmenté modérément sur la période 1999-2014, avec un taux de croissance annuel de 0,84%.

L'indice de jeunesse a diminué par rapport à 1999 en raison notamment d'un vieillissement de la population. La part des 65-74 ans a en effet progressé de 4,93% sur la période observée.

Les ménages sont plus petits, avec 2,73 personnes en moyenne par ménages et la part des familles monoparentales atteint 27,6%.

HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

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

	Langevin / Vincendo	Saint-Joseph	CASUD	La Réunion
Logements 2014	2 962	15 519	53 133	348 781
% de maisons en 2014	89,8%	84,8%	81,5%	68,2%
% d'appartements en 2014	10,2%	15,2%	18,5%	31,8%
% de propriétaires occupants en 2014	68,5%	62,1%	56,4%	51,3%
Nombre de logements sociaux source RPLS 2016	206	1 481	5 561	67 655
% de logements sociaux en 2016	7,6%	10,5%	11,6%	21,6%
% des logements vacants en 2014	6,7%	7,5%	6,8%	8,3%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2014	1%	44%	27%	50%
Moyenne des logements autorisés (géolocalisés) sur 2015-2016	26	222	978	6 108
% moyen des logements individuels autorisés 2015-2016	67%	61%	70%	52%
% moyen des logements collectifs autorisés 2015-2016	33%	39%	45%	44%
% moyen des logements en résidence autorisés 2015-2016	0%	0%	19%	3%
Objectifs PLH annuels de construction de logements	n.d	n.d	n.d	n.d
Logements locatifs sociaux	n.d	n.d	n.d	n.d
Logements accession sociale	n.d	n.d	n.d	n.d
Logements privés	n.d	n.d	n.d	n.d
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2015-2016	3,5	5,9	7,8	7,2

TENSION DU MARCHÉ

Sources : OTIF 2017, OLR 2016

	Langevin / Vincendo	Saint-Joseph	CASUD	La Réunion
Prix de l'immobilier - Niveau de loyers				
Prix moyen des maisons en tre 2012 et 2016	145 561 €	144 811 €	155 033 €	213 159 €
Prix au m² moyen des appartements entre 2012 et 2016	925 €	1 823 €	1 674 €	2 444 €
Prix au m² moyen des terrains à bâtir en 2012 et 2016	188 €	141 €	127 €	192 €
*Moyenne des loyers privés au m² en 2016**	n.d	n.d	n.d	n.d

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

Près de 9 logements sur 10 sont des maisons individuelles. Les propriétaires occupants sont majoritaires avec 68,5% des résidences principales et les logements sociaux comptent pour 14%.
Avec 52 logements autorisés entre 2015 et 2016, le quartier connaît une dynamique de construction plutôt faible.
Le prix des marchés immobiliers reste accessible avec 145 561€ en moyenne pour les maisons et 925€ du m² pour les appartements. Cependant, un terrain à bâtir se négocie autour de 188e du m².

ACTIVITÉ - EMPLOI

Sources : Pôle Emploi 2013, SIRENE 2013

	Langevin / Vincendo	Saint-Joseph	CASUD	La Réunion
Stock d'établissements au 31/12/2012	245	1 544	5 716	50 181
Créations d'établissements en 2013	43	259	1 057	9 095
Nombre d'emplois sur le territoire en 2012	n.d	7 517	25 983	251 828
% d'évolution de l'emploi 1999-2014	n.d	45%	49%	45%
Indice de concentration de l'emploi en 2014	n.d	0,5	0,5	0,6
Demandeurs d'emploi en fin de mois A, B et C en 2013	1 759	8 141	24 378	149 341

ÉQUIPEMENTS

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

	Langevin / Vincendo	Saint-Joseph	CASUD	La Réunion
Nombre d'équipements total en 2017	28	183	646	4 302
dont tous les équipements scolaires	6	33	95	672
dont tous les équipements de santé	0	9	29	229
dont tous les équipements sportifs	9	42	174	1 060
Nombre d'équipements 2017 pour 1 000 habitants	3,8	4,9	5,1	5,1

Le poids des établissements du quartier fin 2012 est de 16% sur celui de la commune. La part des demandeurs d'emplois au sein de la population atteint 24%, soit 1 759 demandeurs d'emplois.
L'offre en équipements est plutôt importante avec un total de 28, soit 4 pour 1 000 habitants. Toutefois, le quartier ne recense aucun équipement lié au domaine de la santé.

CAHIER
DÉTAILLÉ

Langevin / Vincendo

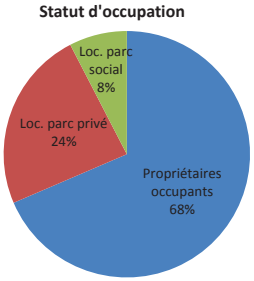
HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

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

Parc de logements 2014	Langevin / Vincendo

Type de construction et statut d'occupation

% de maisons en 2014	89,8%
% d'appartements en 20124	10,2%
% de propriétaires occupants en 2014	**68,5%**

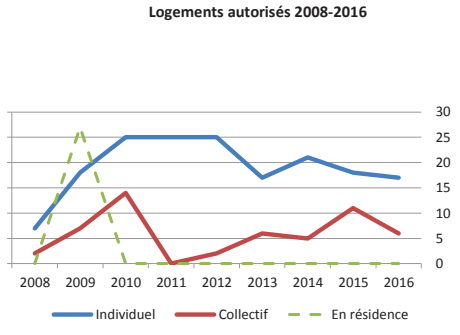


Logements vacants et logements indignes

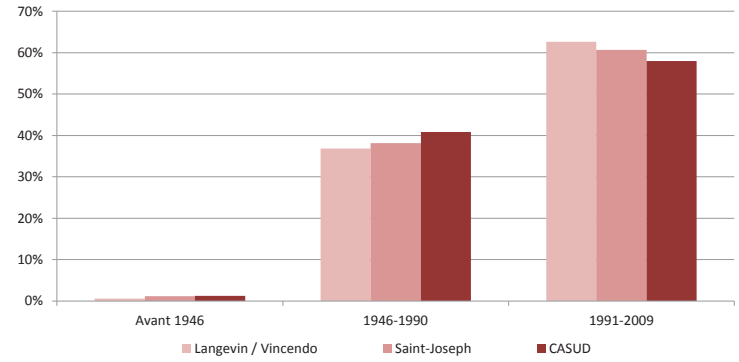
Nombre de logements vacants en 2014	**199**
% des logements vacants en 2014	6,7%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2014	1%
Nombre d'habitations de fortunes	**354**

Dynamiques de construction

Logements autorisés 2016	**23**
dont logements individuels autorisés 2016	17
dont logements collectifs autorisés 2016	6
dont logements en résidence autorisés 2016	0
Logements autorisés 2015-2016	**52**
dont logements individuels autorisés 2015-2016	35
dont logements collectifs autorisés 2015-2016	17
dont logements en résidence autorisés 2015-2016	0
Moyenne annuelle Logements autorisés sur 2015-2016	**26**
dont logements individuels	18
dont logements collectifs	9
dont logements en résidence	0
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2015-2016	**1,8**
Indice de construction pour 1 000 habitants en 2016	**3,9**



Ancienneté du parc des résidences principales



Le parc locatif privé

Nombre de logements locatifs privés en 2016	647
Part des logements locatifs privé au sein du parc privé en 2016	26%

Niveau de loyers*	CASUD
Moyenne des loyers privés au m² en 2016	**n.d**
Moyenne des loyers au m² des maisons en 2016	n.d
Moyenne des loyers au m² des appartements en 2016	n.d

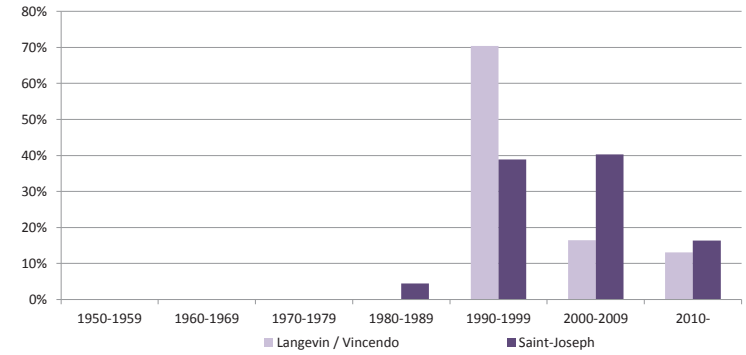
* Données disponibles uniquement à l'échelle intercommunale sur la CINOR, le TCO et la CIVIS en 2016. Les deux autres intercommunalités (CASUD et CIREST) seront observés dès 2017.

Le parc locatif privé représente 24% des résidences principales du quartier. Ce sont les propriétaires occupants qui sont les plus nombreux (68%) et les locataires du parc social sont peu nombreux (8%).
Entre 2015 et 2016, le nombre de logements autorisé est plutôt faible (52 logements). En effet depuis 2011, le nombre de logements autorisés varie de 20 à 30 logements annuellement

Parc locatif social au 1er janvier 2016	Langevin / Vincendo
Nombre de logements sociaux	206
% de logements locatifs sociaux	7,6%
Nombre de logements sociaux pour 1 000 habitants	28

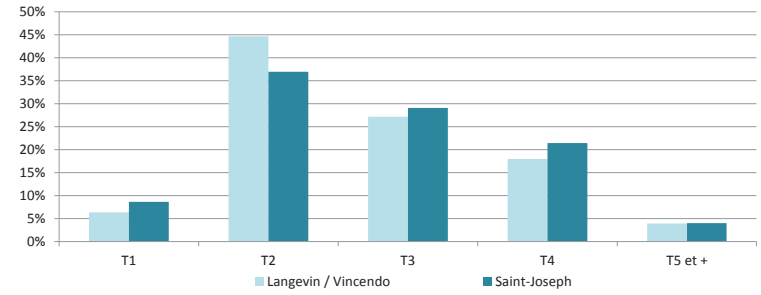
Caractéristiques du parc

Ancienneté du Parc



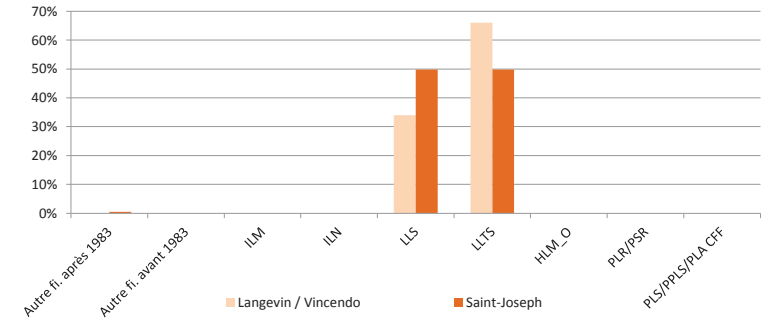
Poids du parc de plus de 30 ans	0%
Poids du parc récent (après 2000)	30%

Composition du parc par typologie de logement



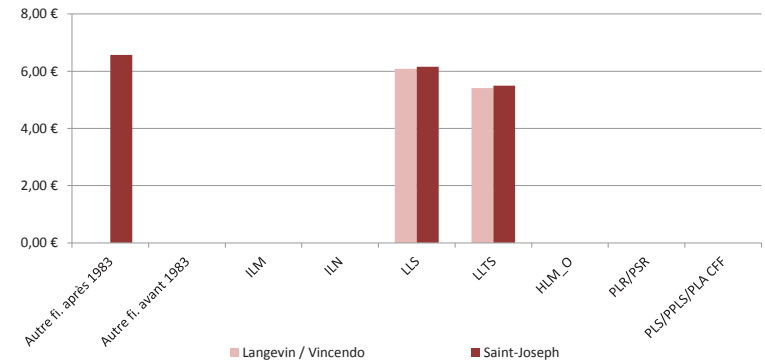
Taille moyenne du parc	2,68
Poids des petites surfaces (T1 et T2)	51%
Poids des grandes surfaces (T5 et +)	4%

Composition du parc par type de financement



Poids du parc LLS/LLTS	100,0%
Poids du parc intermédiaire (ILN et PLS/PPLS/PLA CFF)	0,0%

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



Loyer moyen au m² du parc LLS	6,09 €
Loyer moyen au m² du parc LLTS	5,42 €
Loyer moyen au m² du parc intermédiaire	pas de logts interm.

136 LLTS et 70 LLS composent le parc social du quartier. Celui-ci a moins de 30 ans et est de taille modeste, avec 51% de petites surfaces.
Les loyers varient en moyenne de 5,42€/m² pour les LLTS à 6,09€/m² pour les LLS.

AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

Tissu urbain

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

Zones urbanisées et niveau de densité

	Langevin / Vincendo	Saint-Joseph
Superficie en ha	1 695	17 772
Tache urbaine 2017 en ha	272	1 401
% de la tache urbaine 2017	16%	8%
Potentiel urbain disponible en ha (selon la méthode du TCO)	12	147
Densité de population/ha sur la tache urbaine 2017	**27,1**	26,7
Densité de logements/ha sur la tache urbaine 2017	**10,9**	11,1
Indice de verticalité	**0,6**	0,6

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

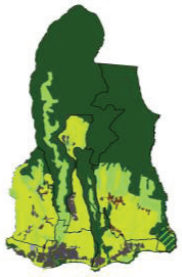
Source : Base permanente POS/PLU AGORAH

Espaces à vocation urbaine

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

Autres espaces du SAR/SCOT

14,7 ha	Territoires ruraux habités
1508 ha	Espaces agricoles
	Espaces de continuités écologiques
	Coupures d'urbanisation



Équipements

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

	Langevin / Vincendo	en % de Saint-Joseph
Nombre d'équipements 2017 (focus sur une sélection de sous-types)		
Equipements scolaires	**6**	
Ecoles maternelles/primaires	1	20%
Groupes scolaires	3	15%
Collèges	1	25%
Lycées	1	25%
Centre de formation	0	0%
Equipements de santé	**0**	
Hopital/Clinique	0	0%
Structure d'acceuil de la petite enfance	0	0%
Maison de retraite	0	0%
Equipements culturels et sportifs	**10**	
Complexe sportif	0	0%
Stade/Plateaux sportifs	5	31%
Piscine	0	0%
Bibliothèque/Médiathèque	1	100%
Salle de spectacle/Théatre	0	0%
Musée/Conservatoire	0	0%
Centre socio- culturel/Espace multimédia	0	0%
Maison de quartier/Local associatif	0	0%

Sur ce grand quartier de 1 695 ha, 1 508 ha sont en zone Agricoles ou Naturelles, 151 ha sont en zones U, 16 ha en zone AU et 14,7 ha en Zone U et AU situés hors de la Zone Préférentielle d'urbanisation.
Des équipements scolaires et culturels ou sportifs sont présents sur ce quartier.

EMPLOI

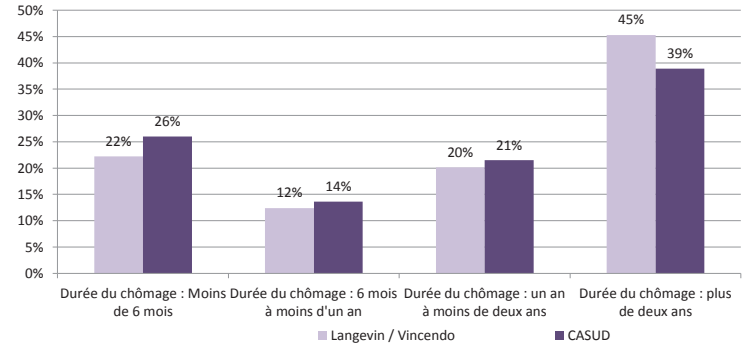
Marché du travail

Source : INSEE RP 2014, Pôle emploi 2013 traitement INSEE

	Langevin / Vincendo	Saint-Joseph	CASUD	La Réunion
Demandeurs d'emploi toutes catégories en 2013	**1 942**	9 006	27 465	165 410
Poids du quartier	-	21,6%	7,1%	1,2%
Demandeurs d'emploi en fin de mois A, B et C en 2013	**1 759**	8 141	24 378	149 341
Poids du quartier	-	21,6%	7,2%	1,2%
Taux de chômage en 2013	**46%**	44,5%	39,2%	35,8%
Taux d'inclusion dans le travail en 2013	**54%**	54,2%	58,7%	62,4%

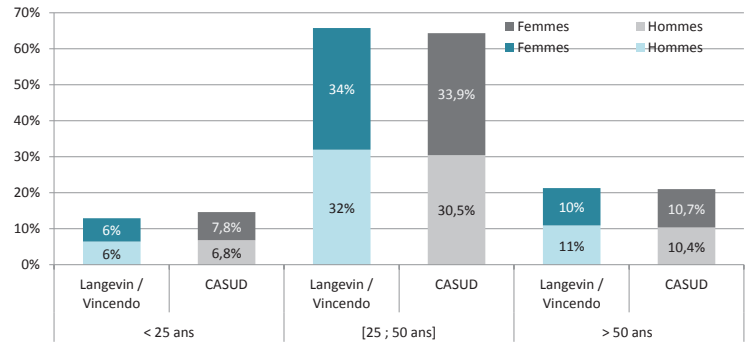
Caractéristiques des demandeurs d'emploi

Ancienneté d'inscription à Pôle emploi



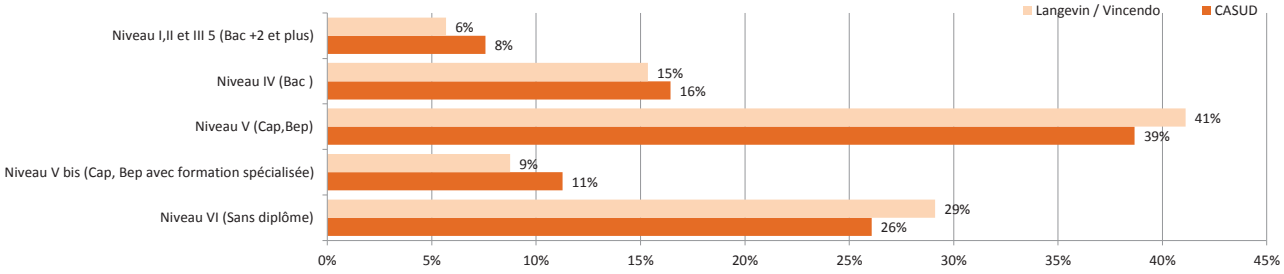
Poids des chômeurs de longue durée (plus d'un an)	**65%**
Poids des chômeurs de très longue durée (plus de deux ans)	**45%**

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

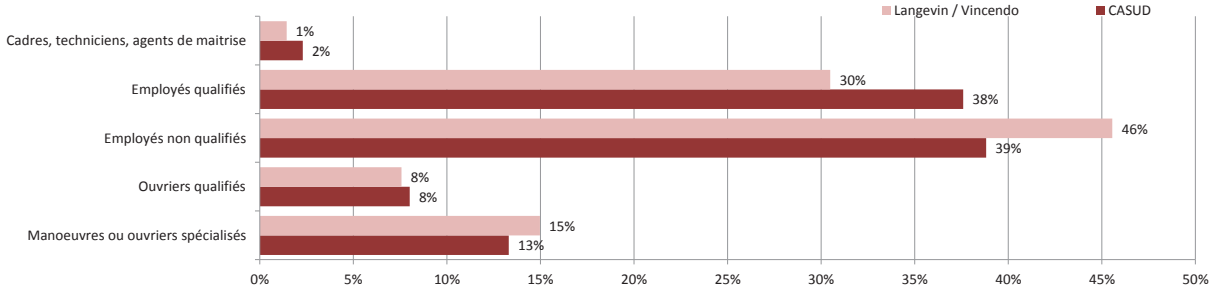


Part des chômeurs hommes	**49%**
Part des chômeurs femmes	**51%**

Demandeurs d'emploi selon le niveau de diplôme



Demandeurs d'emploi selon le niveau de qualification



REVENUS SOCIAUX ET FISCAUX

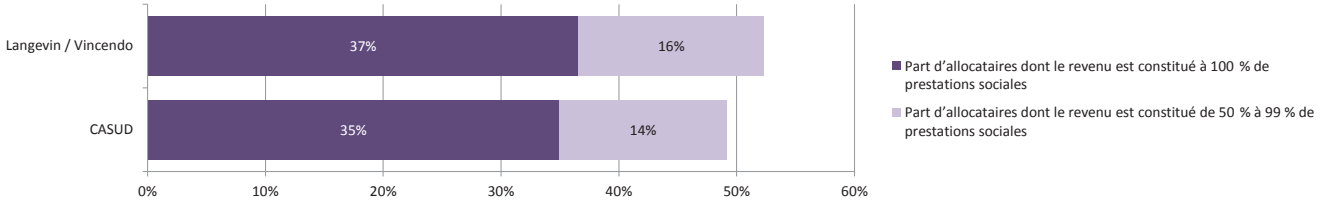
Minima sociaux

Sources : CAF 2015

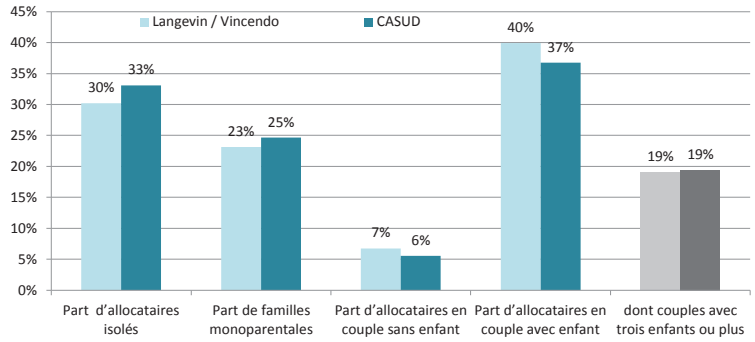
	Langevin / Vincendo	Saint-Joseph	CASUD	La Réunion
Nombre d'allocataires	**2 146**	10 985	35 778	235 473
Poids du quartier	-	19,5%	6,0%	0,9%
Nombre de personnes couvertes	**5 589**	27 680	90 836	603 294
Poids du quartier	-	20,2%	6,2%	0,9%

Caractéristiques des bénéficiaires des prestations légales

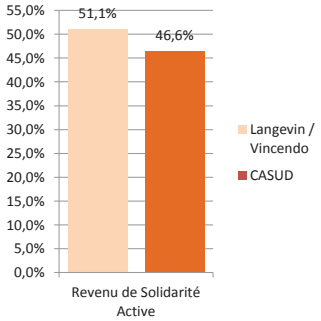
Répartition des allocataires dont le revenu est constitué à plus de 50% de prestations sociales

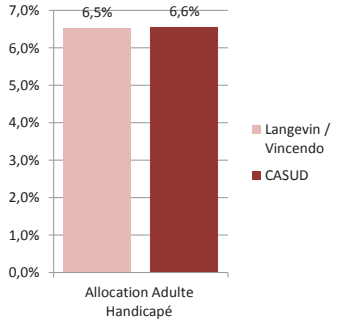


Répartition des allocataires selon la situation familiale



Part des allocataires percevant le RSA et l'AAH



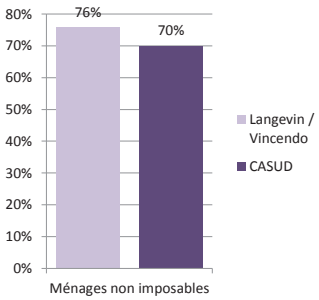


Revenu

Sources : fichier DGI 2009 et 2011 traitement INSEE

	Langevin / Vincendo	Saint-Joseph	CASUD	La Réunion
Revenu moyen par unité de consommation	**852 €**	918 €	1 109 €	1 271 €
		(en 2009)		(en 2011)

Part des ménages non imposables



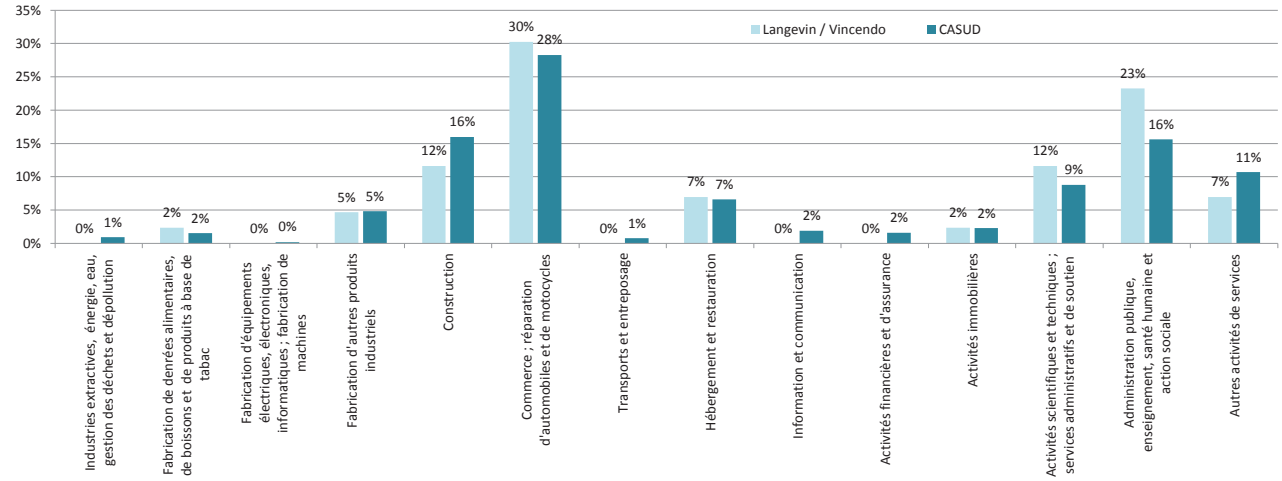
TISSU PRODUCTIF

Créations d'établissements

Source : SIRENE 2013

	Langevin / Vincendo	Saint-Joseph	CASUD	La Réunion
Nombre d'établissements créés en 2013	**43**	259	1 057	9 095
Poids du quartier	-	16,6%	4,1%	0,5%

Répartition des établissements créés par secteurs d'activités

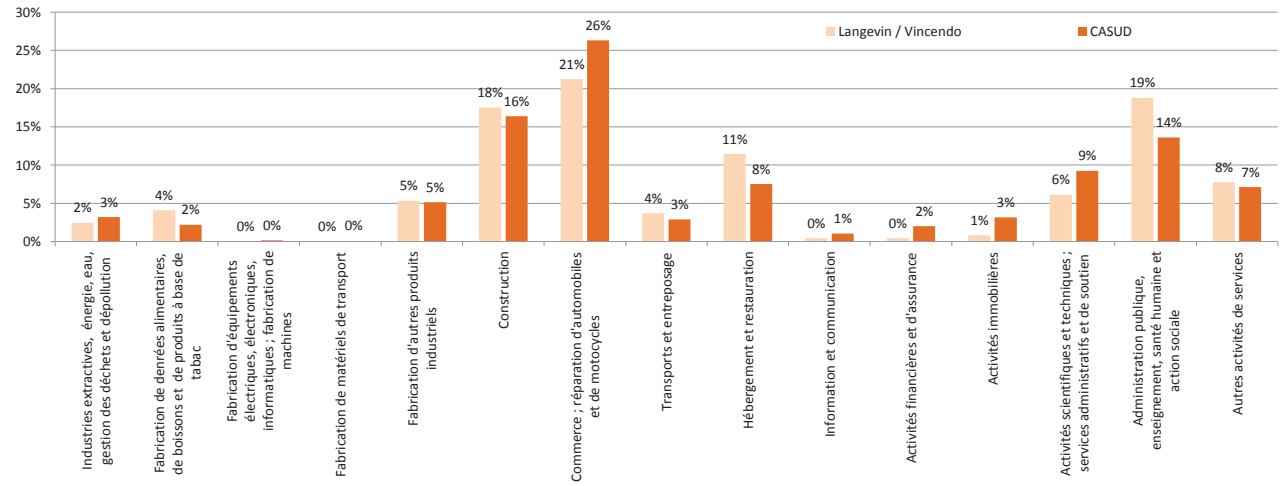


Stock d'établissements

Source : SIRENE 2013

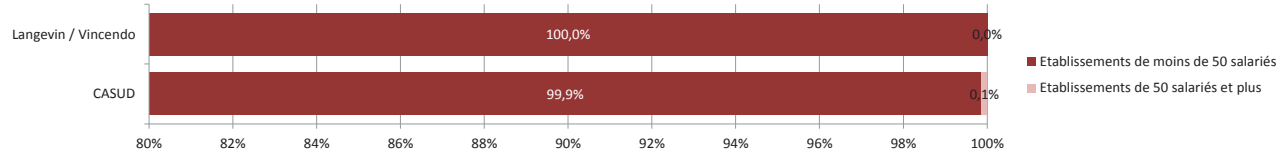
	Langevin / Vincendo	Saint-Joseph	CASUD	La Réunion
Nombre d'établissements en 2012	**245**	1 544	5 716	50 181
Poids du quartier	-	15,9%	4,3%	0,5%

Répartition des établissements par secteurs d'activités



Répartition des établissements par effectif salarié

	Langevin / Vincendo	Saint-Joseph	CASUD	La Réunion
Nombre d'établissements de moins de 50 salariés	**245**	1 544	5 716	50 181
Nombre d'établissements de 50 salariés et plus	0	16%	4%	0%



QUARTIER

Les hauts du Centre

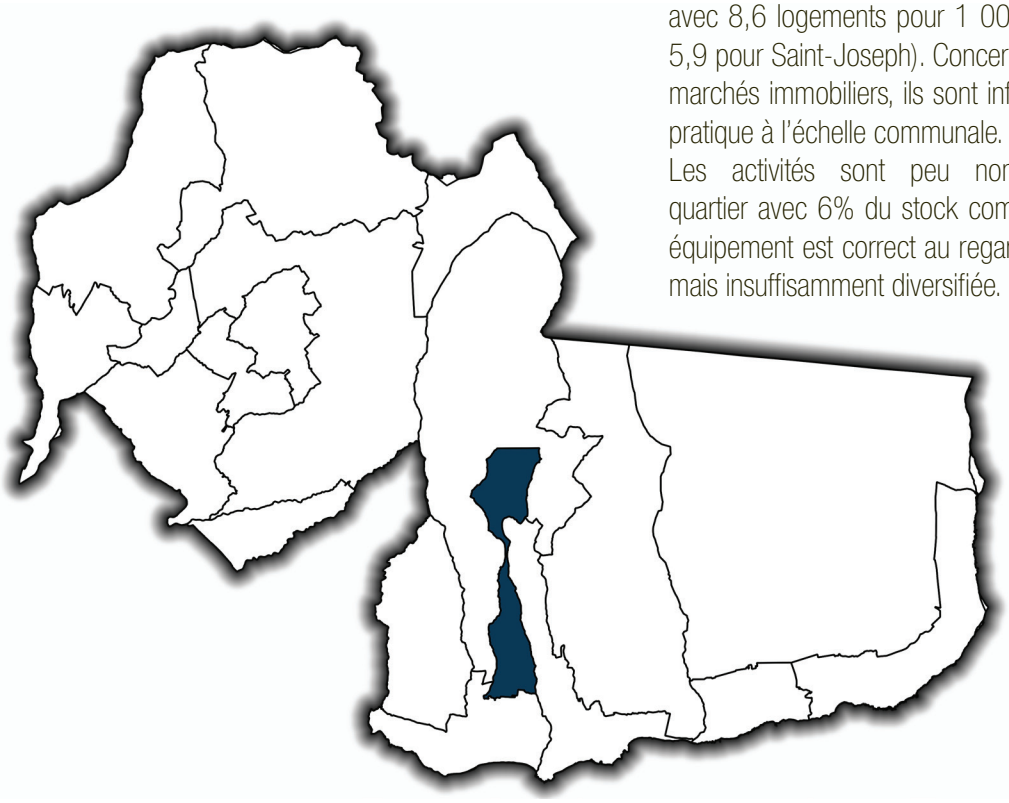
D'une superficie de 11 km², Les hauts du Centre est le plus petit quartier de Saint-Joseph. Ce quartier qui concentre 10% de la population communale a vu sa population augmenté fortement entre 1999 et 2014 (+2,6% par an).

La population de ce quartier est jeune et les ménages sont grands, ce qui laisse supposer un nombre important de ménages avec enfants.

Le parc résidentiel est surtout composé de maisons et de propriétaires occupants (3/4 environ) et la part des logements sociaux est très faible.

Le quartier se caractérise par un niveau de construction supérieur à la moyenne communale avec 8,6 logements pour 1 000 habitants (contre 5,9 pour Saint-Joseph). Concernant les prix sur les marchés immobiliers, ils sont inférieurs à ce qui se pratique à l'échelle communale.

Les activités sont peu nombreuses sur ce quartier avec 6% du stock communal et l'offre en équipement est correct au regard de la population, mais insuffisamment diversifiée.



Les Hauts du Centre

CONTEXTE ET PROBLÉMATIQUES DU PLH

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

GÉNÉRALITES

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

	Les Hauts du Centre	Saint-Joseph	CASUD	La Réunion
Superficie en km²	11	178	564	2 503
Poids de la tache urbaine 2017	15%	8%	9%	10%
Densité de population/km² sur la tache urbaine 2017	2 331	2 667	2 621	3 223

POPULATION

Source : INSEE RP 2014

	Les Hauts du Centre	Saint-Joseph	CASUD	La Réunion
Population 2014	3 775	37 362	125 893	842 767
Taux d'évolution annuel de la population 1999-2014	2,60%	1,41%	1,51%	1,19%
Taux de croissance naturel 1999-2014	n.d	1,12%	1,21%	1,35%
Taux de croissance migratoire 1999-2014	n.d	0,29%	0,30%	-0,16%
Indice de jeunesse 1999	4,78	2,73	3,08	3,61
Indice de jeunesse 2014	3,14	1,83	2,02	2,22
% des 65-74 ans en 2014	4,48%	6,57%	6,20%	5,76%
Taux d'évolution annuel des 65-74 ans 1999-2014	4,29%	3,31%	3,68%	3,92%
% des 75 ans et plus en 2014	3,22%	5,29%	4,69%	4,06%
Taux d'évolution annuel des 75 ans et plus 1999-2014	7,94%	4,38%	4,64%	4,38%
Ménages en 2014	1 258	13 966	47 387	306 704
Taux d'évolution annuel des ménages 1999-2014	3,99%	3,04%	3,13%	2,77%
Taille moyenne des ménages 2014	2,99	2,67	2,63	2,70
Desserrement des ménages 1999-2014	-0,84%	-1,17%	-1,22%	-1,25%
% de familles monoparentales en 2014	22,5%	26,6%	26,7%	29,8%
Taux d'évolution annuel des familles monoparentales 1999-2014	7,48%	5,36%	4,97%	4,46%
Projection de la population en 2030	n.d	n.d	n.d	970 000
Projection du nombre de ménages en 2030	n.d	n.d	n.d	n.d

ÉVOLUTIONS SOCIALES

Sources : fichier DGI 2009 - 2011 traitement INSEE, CAF 2015

	Les Hauts du Centre	Saint-Joseph	CASUD	La Réunion
Revenu mensuel moyen par Unité de Consommation (UC) en 2009	751 €	918 €	1 091 €	1 237 €
% ménages de 3 pers. dont revenus < plafonds LLTS en 2011	n.d	55,8%	52,2%	47,0%
Nombre d'allocataires du RSA en 2015	560	5 404	16 658	109 111

Le quartier Les Hauts du Centre représente 10% de la population de Saint-Joseph. Avec une croissance démographique de 2,6% par an entre 1999 et 2014, ce quartier est le plus dynamique de la CASUD.
La population est jeune même si la part des plus de 75 ans est en nette progression (+8% environ par an).
La structure des ménages ressort clairement : ce sont de grands ménages (environ 3 personnes), jeunes (indice de jeunesse de 3,14).
Le nombre de familles de type monoparentales est en augmentation par rapport à 1999, avec un taux de croissance annuel de 7,5%.

HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

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

	Les Hauts du Centre	Saint-Joseph	CASUD	La Réunion
Logements 2014	1 407	15 519	53 133	348 781
% de maisons en 2014	97,3%	84,8%	81,5%	68,2%
% d'appartements en 2014	2,7%	15,2%	18,5%	31,8%
% de propriétaires occupants en 2014	74,3%	62,1%	56,4%	51,3%
Nombre de logements sociaux source RPLS 2016	30	1 481	5 561	67 655
% de logements sociaux en 2016	2,4%	10,5%	11,6%	21,6%
% des logements vacants en 2014	6,3%	7,5%	6,8%	8,3%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2014	160%	44%	27%	50%
Moyenne des logements autorisés (géolocalisés) sur 2015-2016	33	222	978	6 108
% moyen des logements individuels autorisés 2015-2016	86%	61%	70%	52%
% moyen des logements collectifs autorisés 2015-2016	14%	39%	45%	44%
% moyen des logements en résidence autorisés 2015-2016	0%	0%	19%	3%
Objectifs PLH annuels de construction de logements	n.d	n.d	n.d	n.d
Logements locatifs sociaux	n.d	n.d	n.d	n.d
Logements accession sociale	n.d	n.d	n.d	n.d
Logements privés	n.d	n.d	n.d	n.d
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2015-2016	8,6	5,9	7,8	7,2

TENSION DU MARCHÉ

Sources : OTIF 2017, OLR 2016

	Les Hauts du Centre	Saint-Joseph	CASUD	La Réunion
Prix de l'immobilier - Niveau de loyers				
Prix moyen des maisons en tre 2012 et 2016	125 802 €	144 811 €	155 033 €	213 159 €
Prix au m² moyen des appartements entre 2012 et 2016	n.d	1 823 €	1 674 €	2 444 €
Prix au m² moyen des terrains à bâtir en 2012 et 2016	101 €	141 €	127 €	192 €
*Moyenne des loyers privés au m² en 2016**	n.d	n.d	n.d	n.d

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

97,3% de maisons composent le parc de logements de ce quartier. Les propriétaires occupants compte pour un peu moins de 3/4 quarts des résidences principales, le reste est occupé par les locataires privés et sociaux.
33 logements sont autorisés en moyenne par an sur la période 2015 et 2016, majoritairement en individuels. L'indice de construction pour 1 000 habitants est ainsi supérieure à la moyenne communale.
Les prix de l'immobilier sont plutôt bas pour les maisons et les terrains à bâtir (respectivement 125 802 et 101€/m²).

ACTIVITÉ - EMPLOI

Sources : Pôle Emploi 2013, SIRENE 2013

	Les Hauts du Centre	Saint-Joseph	CASUD	La Réunion
Stock d'établissements au 31/12/2012	87	1 544	5 716	50 181
Créations d'établissements en 2013	22	259	1 057	9 095
Nombre d'emplois sur le territoire en 2012	n.d	7 517	25 983	251 828
% d'évolution de l'emploi 1999-2014	n.d	45%	49%	45%
Indice de concentration de l'emploi en 2014	n.d	0,5	0,5	0,6
Demandeurs d'emploi en fin de mois A, B et C en 2013	843	8 141	24 378	149 341

ÉQUIPEMENTS

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

	Les Hauts du Centre	Saint-Joseph	CASUD	La Réunion
Nombre d'équipements total en 2017	21	183	646	4 302
dont tous les équipements scolaires	2	33	95	672
dont tous les équipements de santé	0	9	29	229
dont tous les équipements sportifs	4	42	174	1 060
Nombre d'équipements 2017 pour 1 000 habitants	5,6	4,9	5,1	5,1

Ce quartier ne concentre que 6% des établissements de la commune en 2012 et 22 établissements ont été enregistrés l'année suivante.
L'offre en équipement est légèrement plus importante que la moyenne communale avec 6 équipements pour 1 000 habitants. Dans le détail, l'offre en équipement lié à la santé est inexistante.

CAHIER DÉTAILLÉ

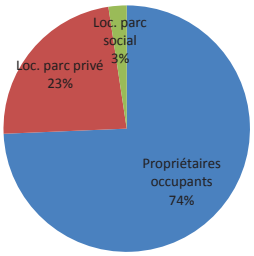
Les Hauts du Centre

HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

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

Parc de logements 2014	Les Hauts du Centre
Type de construction et statut d'occupation	
% de maisons en 2014	97,3%
% d'appartements en 20124	2,7%
% de propriétaires occupants en 2014	**74,3%**
Logements vacants et logements indignes	
Nombre de logements vacants en 2014	**88**
% des logements vacants en 2014	6,3%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2014	160%
Nombre d'habitations de fortunes	**195**

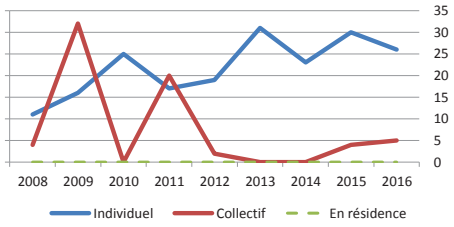
Statut d'occupation



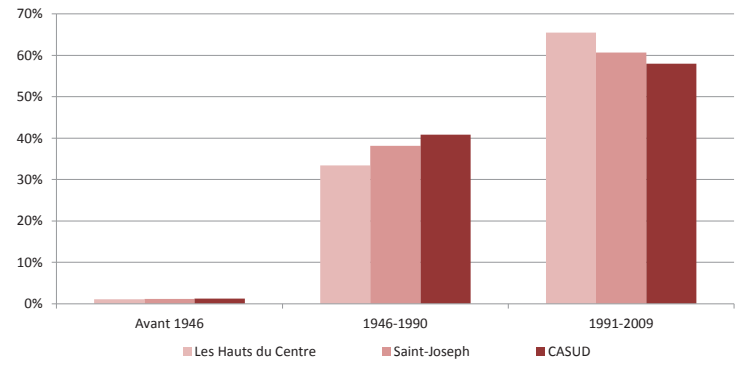
Dynamiques de construction

Logements autorisés 2016	**31**
dont logements individuels autorisés 2016	26
dont logements collectifs autorisés 2016	5
dont logements en résidence autorisés 2016	0
Logements autorisés 2015-2016	**65**
dont logements individuels autorisés 2015-2016	56
dont logements collectifs autorisés 2015-2016	9
dont logements en résidence autorisés 2015-2016	0
Moyenne annuelle Logements autorisés sur 2015-2016	**33**
dont logements individuels	28
dont logements collectifs	5
dont logements en résidence	0
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2015-2016	**4,3**
Indice de construction pour 1 000 habitants en 2016	**9,0**

Logements autorisés 2008-2016



Ancienneté du parc des résidences principales



Le parc locatif privé

Nombre de logements locatifs privés en 2016	293
Part des logements locatifs privé au sein du parc privé en 2016	24%

Niveau de loyers*	CASUD
Moyenne des loyers privés au m² en 2016	**n.d**
Moyenne des loyers au m² des maisons en 2016	n.d
Moyenne des loyers au m² des appartements en 2016	n.d

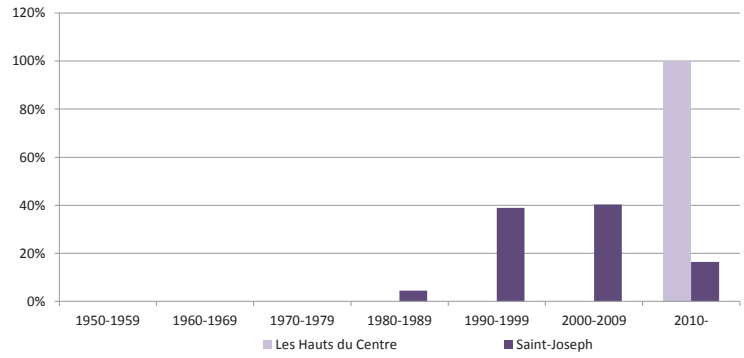
* Données disponibles uniquement à l'échelle intercommunale sur la CINOR, le TCO et la CIVIS en 2016. Les deux autres intercommunalités (CASUD et CIREST) seront observés dès 2017.

En résumé, près de ¾ des résidences principales sont occupées par leurs propriétaires. Le reste se compose de 23% de logements locatifs privés et de 3 % logements locatifs sociaux.
31 logements ont été construits en 2016, dont 26 en individuels. La part de ce type de logement est en effet faible dans les constructions autorisées depuis 2012.

Parc locatif social au 1er janvier 2016	Les Hauts du Centre
Nombre de logements sociaux	30
% de logements locatifs sociaux	2,4%
Nombre de logements sociaux pour 1 000 habitants	8

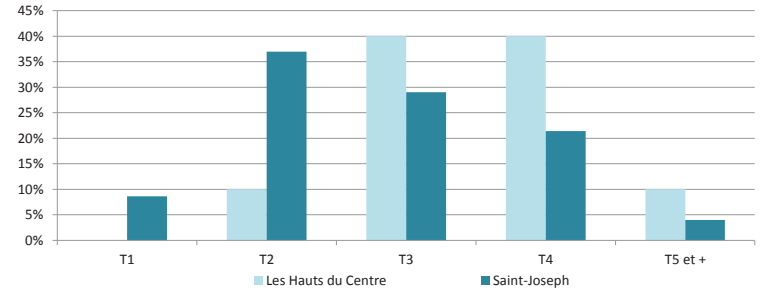
Caractéristiques du parc

Ancienneté du Parc



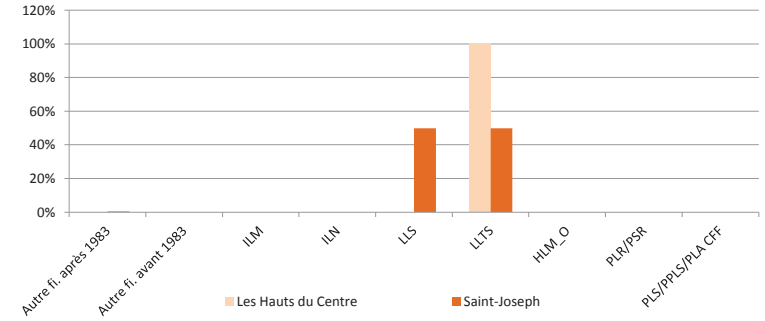
Poids du parc de plus de 30 ans	0%
Poids du parc récent (après 2000)	100%

Composition du parc par typologie de logement



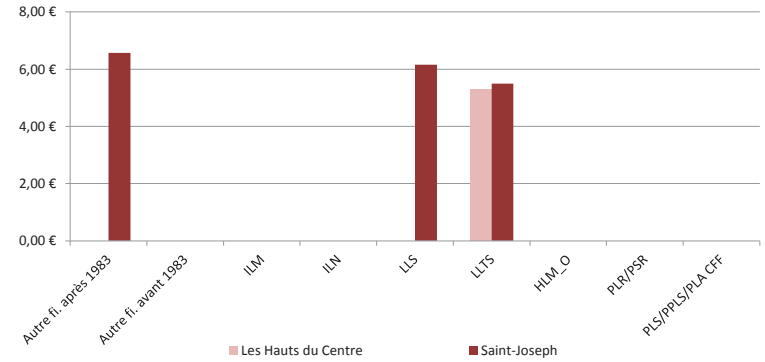
Taille moyenne du parc	3,50
Poids des petites surfaces (T1 et T2)	10%
Poids des grandes surfaces (T5 et +)	10%

Composition du parc par type de financement



Poids du parc LLS/LLTS	100,0%
Poids du parc intermédiaire (ILN et PLS/PPLS/PLA CFF)	0,0%

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



Loyer moyen au m² du parc LLS	pas de LLS
Loyer moyen au m² du parc LLTS	5,28 €
Loyer moyen au m² du parc intermédiaire	pas de logts interm.

30 LLTS ont été construits durant la dernière décennie sur ce quartier. Ces logements ont une taille moyenne importante (3,5 pièces par logement) et sont loués à un prix moyen au m² de 5,28€.

AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

Tissu urbain

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

Zones urbanisées et niveau de densité

	Les Hauts du Centre	Saint-Joseph
Superficie en ha	1 090	17 772
Tache urbaine 2017 en ha	162	1 401
% de la tache urbaine 2017	15%	8%
Potentiel urbain disponible en ha (selon la méthode du TCO)	29	147
Densité de population/ha sur la tache urbaine 2017	**23,3**	26,7
Densité de logements/ha sur la tache urbaine 2017	**8,7**	11,1
Indice de verticalité	**0,4**	0,6

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

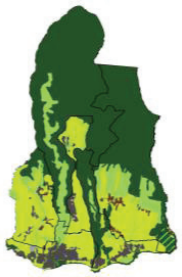
Source : Base permanente POS/PLU AGORAH

Espaces à vocation urbaine

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

Autres espaces du SAR/SCOT

2,8 ha	Territoires ruraux habités
940 ha	Espaces agricoles
	Espaces de continuités écologiques
	Coupures d'urbanisation



Équipements

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

	Les Hauts du Centre	en % de Saint-Joseph
Nombre d'équipements 2017 (focus sur une sélection de sous-types)		
Equipements scolaires	**2**	
Ecoles maternelles/primaires	0	0%
Groupes scolaires	2	10%
Colléges	0	0%
Lycées	0	0%
Centre de formation	0	0%
Equipements de santé	**0**	
Hopital/Clinique	0	0%
Structure d'acceuil de la petite enfance	0	0%
Maison de retraite	0	0%
Equipements culturels et sportifs	**4**	
Complexe sportif	0	0%
Stade/Plateaux sportifs	2	13%
Piscine	0	0%
Bibliothèque/Médiathèque	0	0%
Salle de spectacle/Théatre	0	0%
Musée/Conservatoire	0	0%
Centre socio- culturel/Espace multimédia	0	0%
Maison de quartier/Local associatif	0	0%

Il reste 18 ha en zone AU dans le PLU sur ce quartier. Ceux-ci correspondent aux espaces d'urbanisation prioritaires du SAR. Le quartier n'est pas totalement urbanisé avec 974 ha en zones agricoles et naturelles.
Le quartier recense 2 groupes scolaires et 4 équipements culturels et sportifs.

EMPLOI

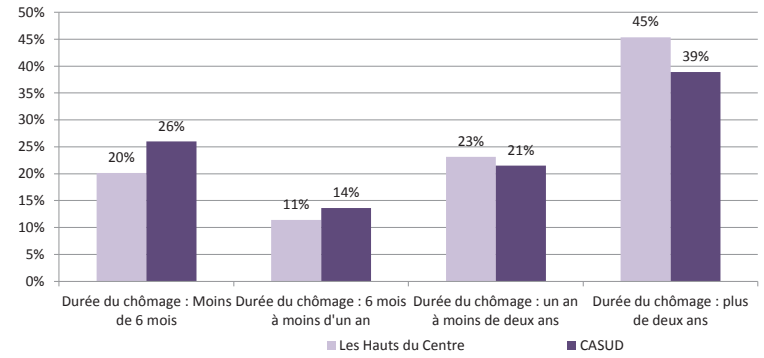
Marché du travail

Source : INSEE RP 2014, Pôle emploi 2013 traitement INSEE

	Les Hauts du Centre	Saint-Joseph	CASUD	La Réunion
Demandeurs d'emploi toutes catégories en 2013	**923**	9 006	27 465	165 410
Poids du quartier	-	10,2%	3,4%	0,6%
Demandeurs d'emploi en fin de mois A, B et C en 2013	**843**	8 141	24 378	149 341
Poids du quartier	-	10,4%	3,5%	0,6%
Taux de chômage en 2013	**48%**	44,5%	39,2%	35,8%
Taux d'inclusion dans le travail en 2013	**52%**	54,2%	58,7%	62,4%

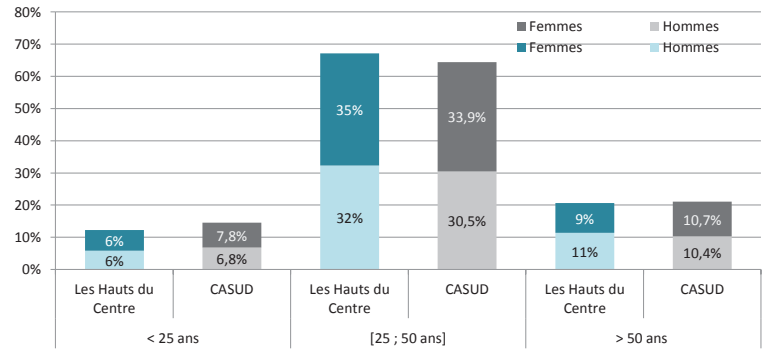
Caractéristiques des demandeurs d'emploi

Ancienneté d'inscription à Pôle emploi



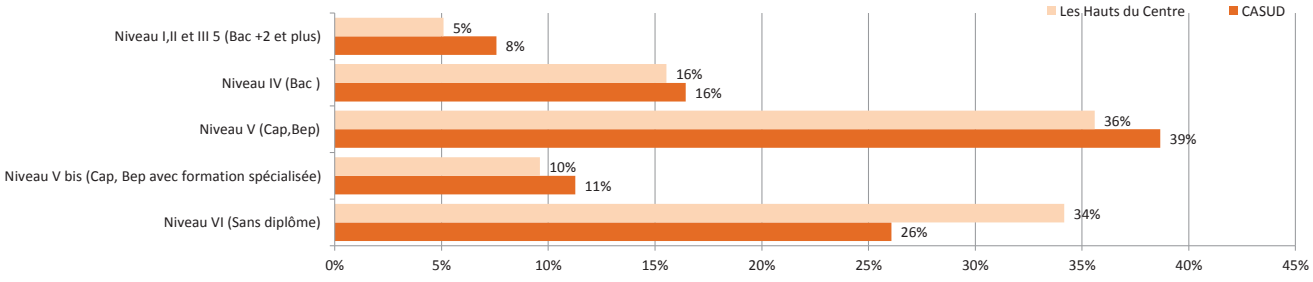
Poids des chômeurs de longue durée (plus d'un an)	**68%**
Poids des chômeurs de très longue durée (plus de deux ans)	**45%**

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

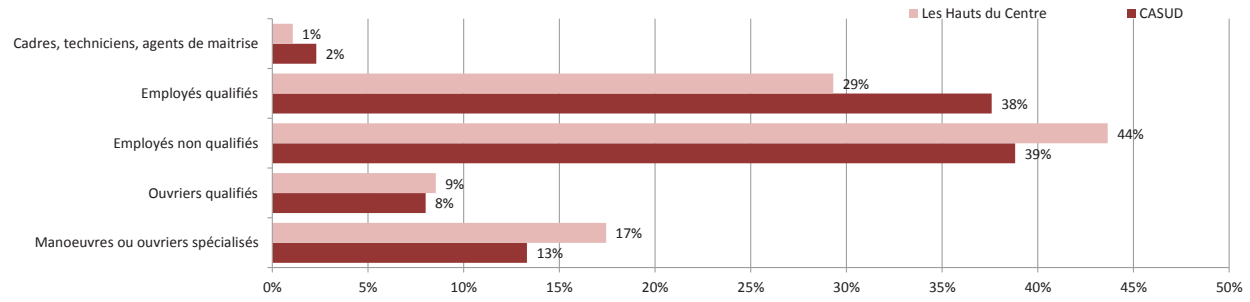


Part des chômeurs hommes	**49%**
Part des chômeurs femmes	**51%**

Demandeurs d'emploi selon le niveau de diplôme



Demandeurs d'emploi selon le niveau de qualification



REVENUS SOCIAUX ET FISCAUX

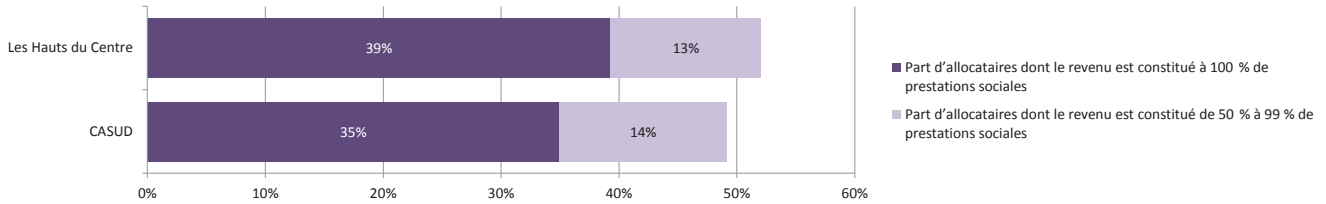
Minima sociaux

Sources : CAF 2015

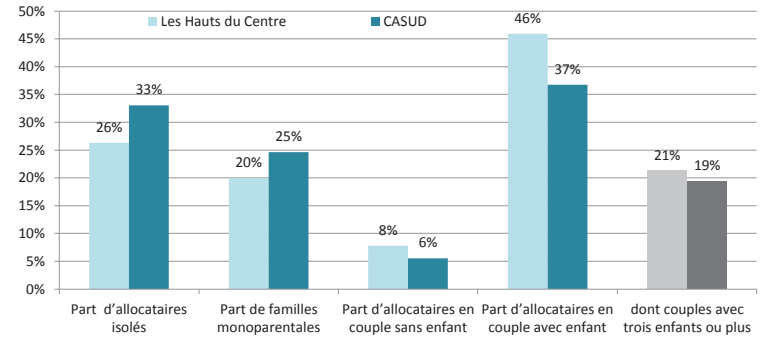
	Les Hauts du Centre	Saint-Joseph	CASUD	La Réunion
Nombre d'allocataires	**1 074**	10 985	35 778	235 473
Poids du quartier	-	9,8%	3,0%	0,5%
Nombre de personnes couvertes	**2 928**	27 680	90 836	603 294
Poids du quartier	-	10,6%	3,2%	0,5%

Caractéristiques des bénéficiaires des prestations légales

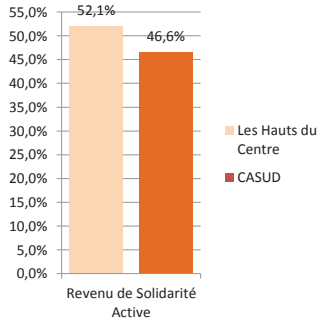
Répartition des allocataires dont le revenu est constitué à plus de 50% de prestations sociales

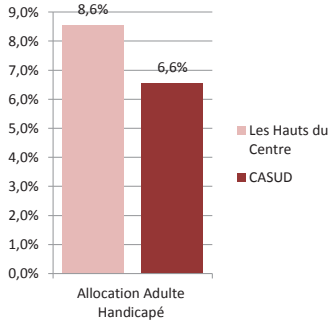


Répartition des allocataires selon la situation familiale



Part des allocataires percevant le RSA et l'AAH



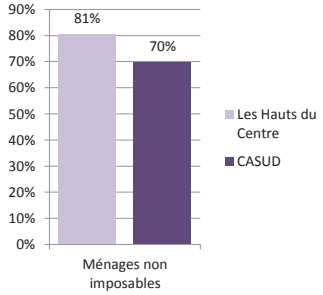


Revenu

Sources : fichier DGI 2009 et 2011 traitement INSEE

	Les Hauts du Centre	Saint-Joseph	CASUD	La Réunion
Revenu moyen par unité de consommation	**751 €** (en 2009)	918 €	1 109 € (en 2011)	1 271 €

Part des ménages non imposables



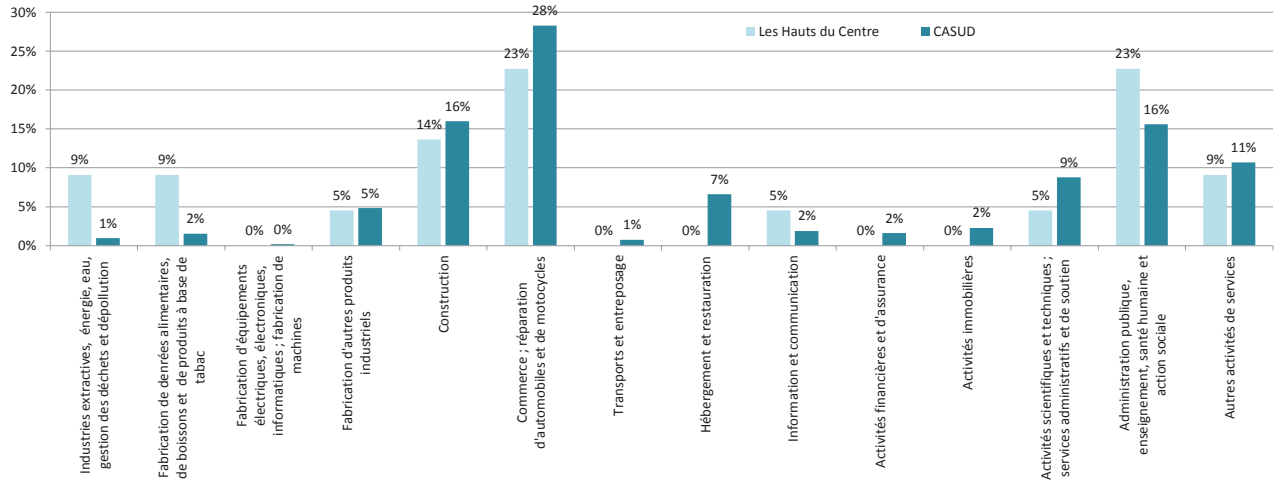
TISSU PRODUCTIF

Créations d'établissements

Source : SIRENE 2013

	Les Hauts du Centre	Saint-Joseph	CASUD	La Réunion
Nombre d'établissements créés en 2013	**22**	259	1 057	9 095
Poids du quartier	-	8,5%	2,1%	0,2%

Répartition des établissements créés par secteurs d'activités

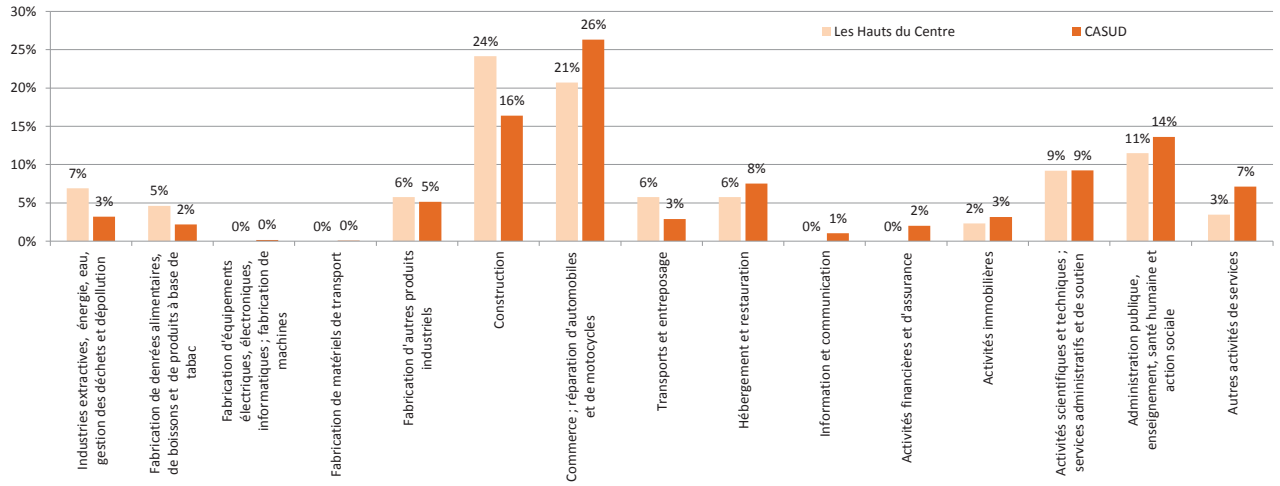


Stock d'établissements

Source : SIRENE 2013

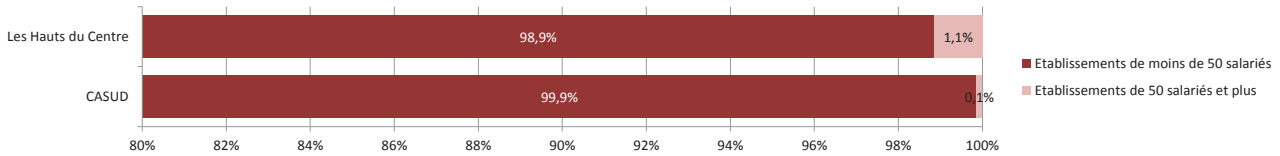
	Les Hauts du Centre	Saint-Joseph	CASUD	La Réunion
Nombre d'établissements en 2012	**87**	1 544	5 716	50 181
Poids du quartier	-	5,6%	1,5%	0,2%

Répartition des établissements par secteurs d'activités



Répartition des établissements par effectif salarié

	Les Hauts du Centre	Saint-Joseph	CASUD	La Réunion
Nombre d'établissements de moins de 50 salariés	**86**	1 544	5 716	50 181
Nombre d'établissements de 50 salariés et plus	1	6%	2%	0%



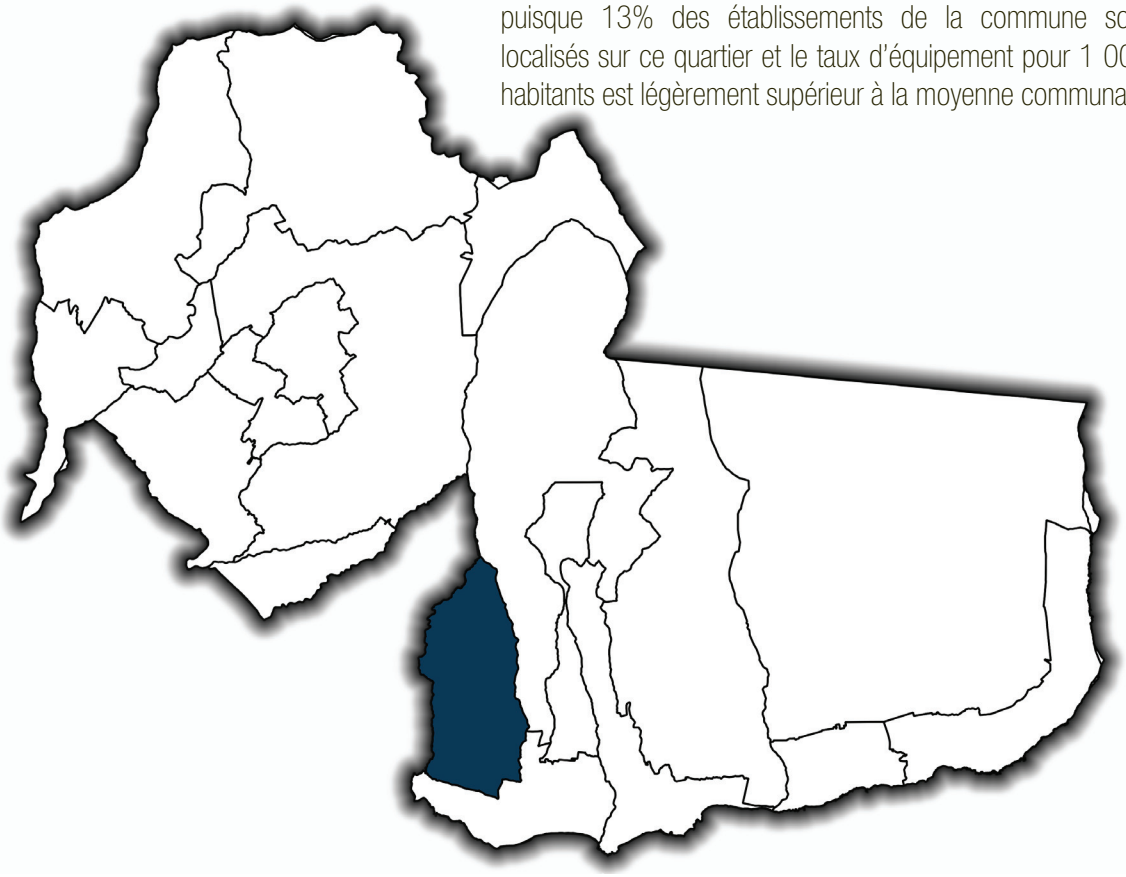
QUARTIER

Les hauts de l'Ouest

Ce quartier s'étend sur 21km², soit 12% de la superficie communale. Le quartier voit sa population augmenté fortement entre 1999 et 2014 (+2,01% par an). Cette population est vieillissante et les ménages sont de taille moyenne (2,68 personnes par ménages).

Le parc résidentiel est peu diversifié comptant 71,5% de propriétaires occupants et 50 logements sociaux (3% des résidences principales).

Les activités économiques et les équipements sont nombreux, puisque 13% des établissements de la commune sont localisés sur ce quartier et le taux d'équipement pour 1 000 habitants est légèrement supérieur à la moyenne communale.



Les Hauts de l'Ouest

CONTEXTE ET PROBLÉMATIQUES DU PLH

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

GÉNÉRALITES

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

	Les Hauts de l'Ouest	Saint-Joseph	CASUD	La Réunion
Superficie en km²	21	178	564	2 503
Poids de la tache urbaine 2017	15%	8%	9%	10%
Densité de population/km² sur la tache urbaine 2017	2 050	2 667	2 621	3 223

POPULATION

Source : INSEE RP 2014

	Les Hauts de l'Ouest	Saint-Joseph	CASUD	La Réunion
Population 2014	6 449	37 362	125 893	842 767
Taux d'évolution annuel de la population 1999-2014	2,01%	1,41%	1,51%	1,19%
Taux de croissance naturel 1999-2014	n.d	1,12%	1,21%	1,35%
Taux de croissance migratoire 1999-2014	n.d	0,29%	0,30%	-0,16%
Indice de jeunesse 1999	2,26	2,73	3,08	3,61
Indice de jeunesse 2014	1,86	1,83	2,02	2,22
% des 65-74 ans en 2014	6,48%	6,57%	6,20%	5,76%
Taux d'évolution annuel des 65-74 ans 1999-2014	3,13%	3,31%	3,68%	3,92%
% des 75 ans et plus en 2014	4,99%	5,29%	4,69%	4,06%
Taux d'évolution annuel des 75 ans et plus 1999-2014	4,18%	4,38%	4,64%	4,38%
Ménages en 2014	2 413	13 966	47 387	306 704
Taux d'évolution annuel des ménages 1999-2014	3,36%	3,04%	3,13%	2,77%
Taille moyenne des ménages 2014	2,68	2,67	2,63	2,70
Desserrement des ménages 1999-2014	-0,85%	-1,17%	-1,22%	-1,25%
% de familles monoparentales en 2014	21,1%	26,6%	26,7%	29,8%
Taux d'évolution annuel des familles monoparentales 1999-2014	5,31%	5,36%	4,97%	4,46%
Projection de la population en 2030	n.d	n.d	n.d	970 000
Projection du nombre de ménages en 2030	n.d	n.d	n.d	n.d

ÉVOLUTIONS SOCIALES

Sources : fichier DGI 2009 - 2011 traitement INSEE, CAF 2015

	Les Hauts de l'Ouest	Saint-Joseph	CASUD	La Réunion
Revenu mensuel moyen par Unité de Consommation (UC) en 2009	863 €	918 €	1 091 €	1 237 €
% ménages de 3 pers. dont revenus < plafonds LLTS en 2011	n.d	55,8%	52,2%	47,0%
Nombre d'allocataires du RSA en 2015	880	5 404	16 658	109 111

Ce quartier de 21km² concentre 17% de la population de Saint-Joseph. Sa croissance démographique est très rapide (2,01% de croissance annuelle moyenne entre 1999 et 2014).
La part des moins de 20 ans sur les plus de 60 ans est faible. En effet, les plus de 65 ans représentent 11,47% de la population du quartier.
La taille moyenne des ménages est identique à celle de la commune et le desserrement faible, indiquant la présence de familles qui restent ensemble sur la durée.

HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

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

	Les Hauts de l'Ouest	Saint-Joseph	CASUD	La Réunion
Logements 2014	2 696	15 519	53 133	348 781
% de maisons en 2014	98,0%	84,8%	81,5%	68,2%
% d'appartements en 2014	2,0%	15,2%	18,5%	31,8%
% de propriétaires occupants en 2014	71,5%	62,1%	56,4%	51,3%
Nombre de logements sociaux source RPLS 2016	50	1 481	5 561	67 655
% de logements sociaux en 2016	2,1%	10,5%	11,6%	21,6%
% des logements vacants en 2014	9,0%	7,5%	6,8%	8,3%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2014	59%	44%	27%	50%
Moyenne des logements autorisés (géolocalisés) sur 2015-2016	29	222	978	6 108
% moyen des logements individuels autorisés 2015-2016	100%	61%	70%	52%
% moyen des logements collectifs autorisés 2015-2016	0%	39%	45%	44%
% moyen des logements en résidence autorisés 2015-2016	0%	0%	19%	3%
Objectifs PLH annuels de construction de logements	n.d	n.d	n.d	n.d
Logements locatifs sociaux	n.d	n.d	n.d	n.d
Logements accession sociale	n.d	n.d	n.d	n.d
Logements privés	n.d	n.d	n.d	n.d
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2015-2016	4,4	5,9	7,8	7,2

TENSION DU MARCHÉ

Sources : OTIF 2017, OLR 2016

	Les Hauts de l'Ouest	Saint-Joseph	CASUD	La Réunion
Prix de l'immobilier - Niveau de loyers				
Prix moyen des maisons en tre 2012 et 2016	140 034 €	144 811 €	155 033 €	213 159 €
Prix au m² moyen des appartements entre 2012 et 2016	n.d	1 823 €	1 674 €	2 444 €
Prix au m² moyen des terrains à bâtir en 2012 et 2016	96 €	141 €	127 €	192 €
*Moyenne des loyers privés au m² en 2016**	n.d	n.d	n.d	n.d

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

Le parc de logements de ce quartier est en très grande majorité individuel avec uniquement 2% de logements en collectifs. La part des propriétaires occupants est très importante au sein des résidences principales, alors que celle des logements locatifs sociaux est faible (3%).
En moyenne 29 logements ont été autorisés par an, tous en individuels.
Les tarifs se pratiquant sur les marchés immobiliers de ce quartier sont bas. Ainsi une maison se vend en moyenne à 140 034€ et un terrain à bâtir à 96€/m².

ACTIVITÉ - EMPLOI

Sources : Pôle Emploi 2013, SIRENE 2013

	Les Hauts de l'Ouest	Saint-Joseph	CASUD	La Réunion
Stock d'établissements au 31/12/2012	193	1 544	5 716	50 181
Créations d'établissements en 2013	45	259	1 057	9 095
Nombre d'emplois sur le territoire en 2012	n.d	7 517	25 983	251 828
% d'évolution de l'emploi 1999-2014	n.d	45%	49%	45%
Indice de concentration de l'emploi en 2014	n.d	0,5	0,5	0,6
Demandeurs d'emploi en fin de mois A, B et C en 2013	1 377	8 141	24 378	149 341

ÉQUIPEMENTS

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

	Les Hauts de l'Ouest	Saint-Joseph	CASUD	La Réunion
Nombre d'équipements total en 2017	38	183	646	4 302
dont tous les équipements scolaires	4	33	95	672
dont tous les équipements de santé	2	9	29	229
dont tous les équipements sportifs	7	42	174	1 060
Nombre d'équipements 2017 pour 1 000 habitants	5,9	4,9	5,1	5,1

193 établissements ont été recensés à fin 2012, soit 13% de ceux de Saint-Joseph. La dynamique de création a été plutôt importante en 2013 avec 45 établissements créés.
Le quartier propose une offre de 38 équipements au total soit un ratio de 6 équipements pour 1 000 habitants.

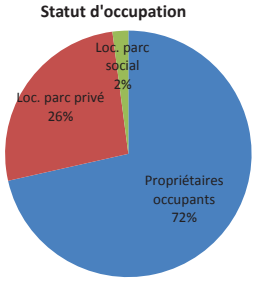
CAHIER DÉTAILLÉ

Les Hauts de l'Ouest

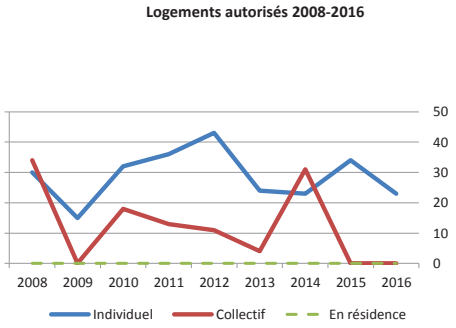
HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

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

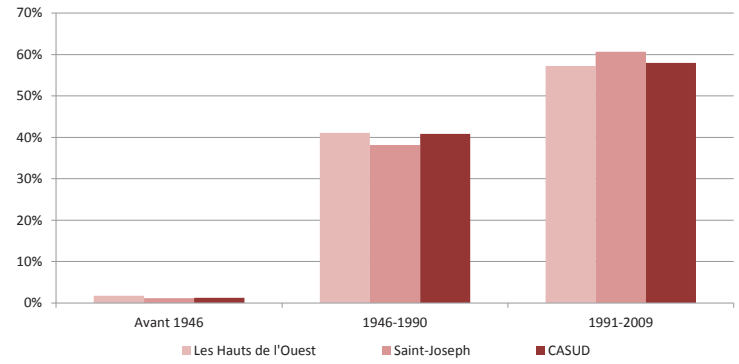
Parc de logements 2014	Les Hauts de l'Ouest
Type de construction et statut d'occupation	
% de maisons en 2014	98,0%
% d'appartements en 20124	2,0%
% de propriétaires occupants en 2014	**71,5%**
Logements vacants et logements indignes	
Nombre de logements vacants en 2014	**244**
% des logements vacants en 2014	9,0%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2014	59%
Nombre d'habitations de fortunes	**305**



Dynamiques de construction	
Logements autorisés 2016	**23**
dont logements individuels autorisés 2016	23
dont logements collectifs autorisés 2016	0
dont logements en résidence autorisés 2016	0
Logements autorisés 2015-2016	**57**
dont logements individuels autorisés 2015-2016	57
dont logements collectifs autorisés 2015-2016	0
dont logements en résidence autorisés 2015-2016	0
Moyenne annuelle Logements autorisés sur 2015-2016	**29**
dont logements individuels	29
dont logements collectifs	0
dont logements en résidence	0
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2015-2016	**2,2**
Indice de construction pour 1 000 habitants en 2016	**5,3**



Ancienneté du parc des résidences principales



Le parc locatif privé

Nombre de logements locatifs privés en 2016	640
Part des logements locatifs privé au sein du parc privé en 2016	27%

Niveau de loyers*	CASUD
Moyenne des loyers privés au m² en 2016	**n.d**
Moyenne des loyers au m² des maisons en 2016	n.d
Moyenne des loyers au m² des appartements en 2016	n.d

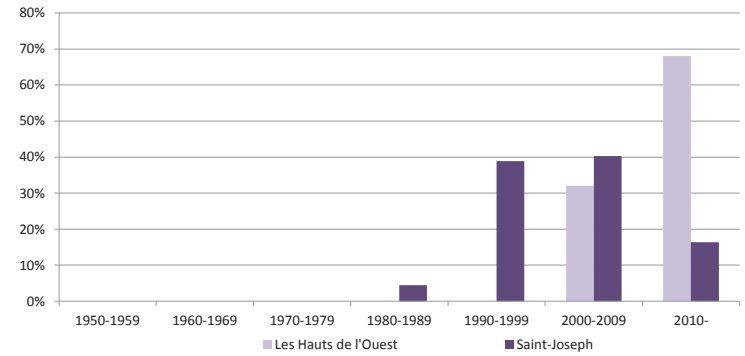
* Données disponibles uniquement à l'échelle intercommunale sur la CINOR, le TCO et la CIVIS en 2016. Les deux autres intercommunalités (CASUD et CIREST) seront observés dès 2017.

Le parc de logement est dominé par des maisons avec propriétaires occupants. Les 28% restants sont constitués de logements locatifs privés et de logements sociaux.
Le niveau de construction est faible sur le quartier avec 23 logements individuels autorisés en 2016.

Parc locatif social au 1er janvier 2016	Les Hauts de l'Ouest
Nombre de logements sociaux	50
% de logements locatifs sociaux	2,1%
Nombre de logements sociaux pour 1 000 habitants	8

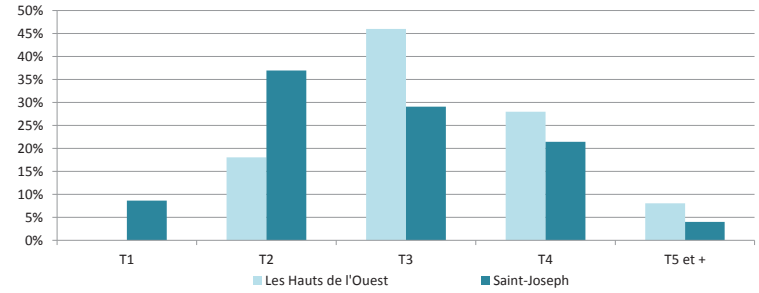
Caractéristiques du parc

Ancienneté du Parc



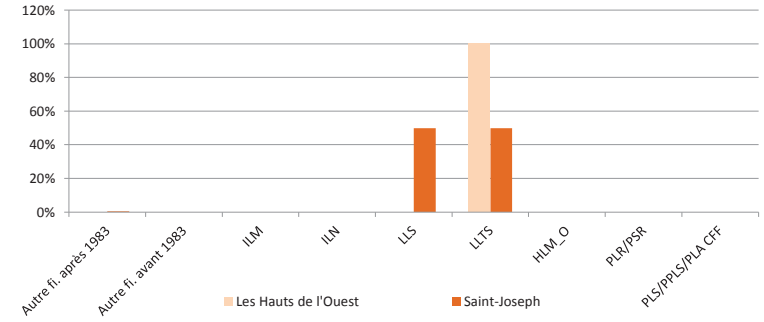
Poids du parc de plus de 30 ans	0%
Poids du parc récent (après 2000)	100%

Composition du parc par typologie de logement



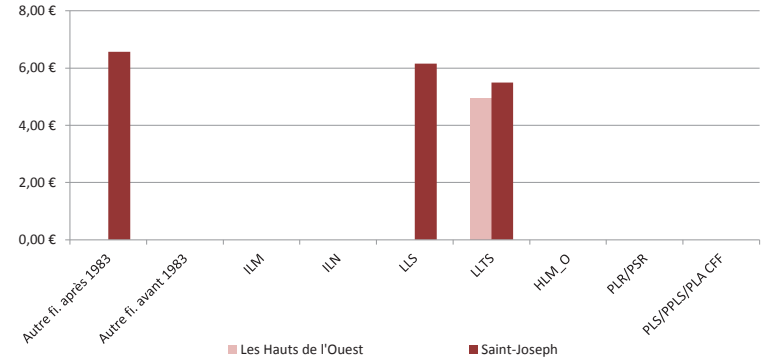
Taille moyenne du parc	3,26
Poids des petites surfaces (T1 et T2)	18%
Poids des grandes surfaces (T5 et +)	8%

Composition du parc par type de financement



Poids du parc LLS/LLTS	100,0%
Poids du parc intermédiaire (ILN et PLS/PPLS/PLA CFF)	0,0%

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



Loyer moyen au m² du parc LLS	pas de LLS
Loyer moyen au m² du parc LLTS	4,95 €
Loyer moyen au m² du parc intermédiaire	pas de logts interm.

Le parc des résidences principales du quartier est composé de 50 LLTS construits à partir des années 2000.
Ces logements sont de taille moyenne (3,026 pièces par logements) et ont un coût locatif bas, inférieur à 5€/m².

AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

Tissu urbain

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

Zones urbanisées et niveau de densité

	Les Hauts de l'Ouest	Saint-Joseph
Superficie en ha	2 051	17 772
Tache urbaine 2017 en ha	315	1 401
% de la tache urbaine 2017	15%	8%
Potentiel urbain disponible en ha (selon la méthode du TCO)	21	147
Densité de population/ha sur la tache urbaine 2017	**20,5**	26,7
Densité de logements/ha sur la tache urbaine 2017	**8,6**	11,1
Indice de verticalité	**0,4**	0,6

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

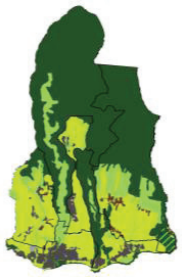
Source : Base permanente POS/PLU AGORAH

Espaces à vocation urbaine

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

Autres espaces du SAR/SCOT

44,7 ha	Territoires ruraux habités
1896 ha	Espaces agricoles
	Espaces de continuités écologiques
	Coupures d'urbanisation



Équipements

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

	Les Hauts de l'Ouest	en % de Saint-Joseph
Nombre d'équipements 2017 (focus sur une sélection de sous-types)		
Equipements scolaires	**4**	
Ecoles maternelles/primaires	0	0%
Groupes scolaires	4	20%
Collèges	0	0%
Lycées	0	0%
Centre de formation	0	0%
Equipements de santé	**2**	
Hopital/Clinique	0	0%
Structure d'acceuil de la petite enfance	0	0%
Maison de retraite	0	0%
Equipements culturels et sportifs	**11**	
Complexe sportif	0	0%
Stade/Plateaux sportifs	3	19%
Piscine	0	0%
Bibliothèque/Médiathèque	0	0%
Salle de spectacle/Théatre	0	0%
Musée/Conservatoire	0	0%
Centre socio- culturel/Espace multimédia	0	0%
Maison de quartier/Local associatif	4	67%

Ce grand quartier de 2 051 ha est peu urbanisé avec 15% de tache urbaine. En effet, 1 896 ha sont en zones naturelles ou agricoles. Les espaces urbanisés sont composés de :
- 85 ha sont en zone U du PLU dans la Zone Préférentielle d'Urbanisation du SAR ;
- 22 ha sont en zone AU du PLU dans la ZPU du SAR ;
- 44,7 ha sont en zones U et AU du PLU hors de la ZPU, ce sont les Territoires Ruraux Habités.
Les principaux équipements recensés sont les groupes scolaires, et les équipements culturels et sportifs.

EMPLOI

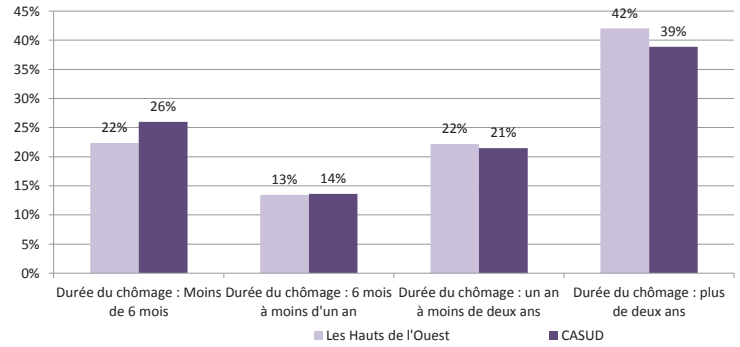
Marché du travail

Source : INSEE RP 2014, Pôle emploi 2013 traitement INSEE

	Les Hauts de l'Ouest	Saint-Joseph	CASUD	La Réunion
Demandeurs d'emploi toutes catégories en 2013	**1 525**	9 006	27 465	165 410
Poids du quartier	-	16,9%	5,6%	0,9%
Demandeurs d'emploi en fin de mois A, B et C en 2013	**1 377**	8 141	24 378	149 341
Poids du quartier	-	16,9%	5,6%	0,9%
Taux de chômage en 2013	**42%**	44,5%	39,2%	35,8%
Taux d'inclusion dans le travail en 2013	**58%**	54,2%	58,7%	62,4%

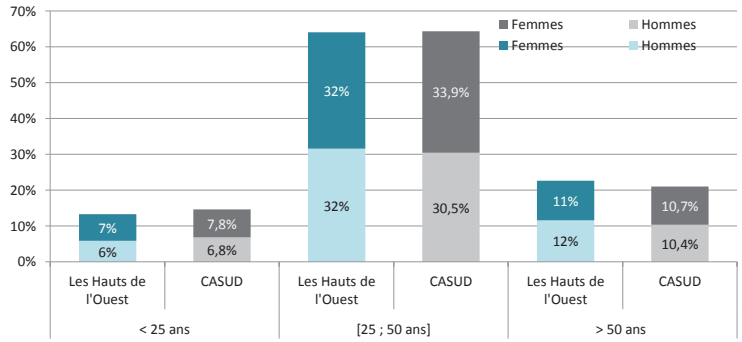
Caractéristiques des demandeurs d'emploi

Ancienneté d'inscription à Pôle emploi



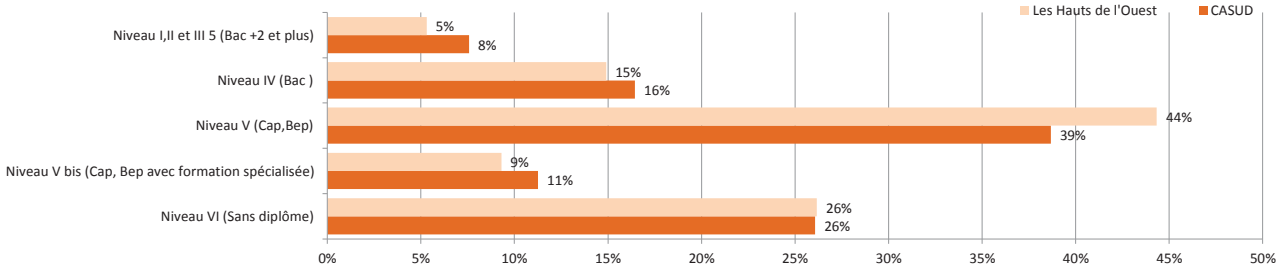
Poids des chômeurs de longue durée (plus d'un an)	**64%**
Poids des chômeurs de très longue durée (plus de deux ans)	**42%**

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

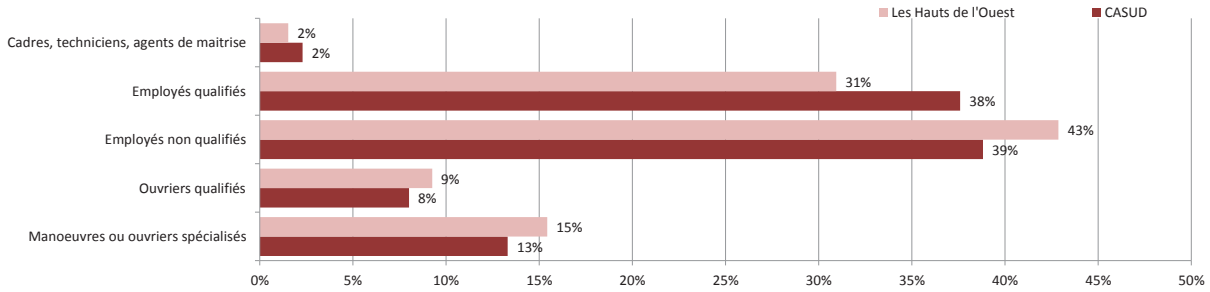


Part des chômeurs hommes	**49%**
Part des chômeurs femmes	**51%**

Demandeurs d'emploi selon le niveau de diplôme



Demandeurs d'emploi selon le niveau de qualification



REVENUS SOCIAUX ET FISCAUX

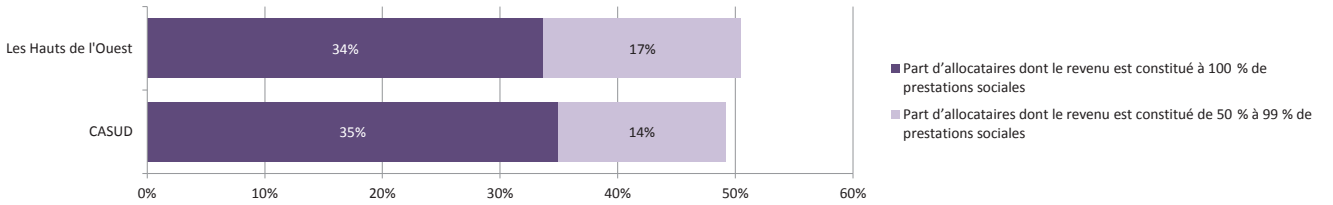
Minima sociaux

Sources : CAF 2015

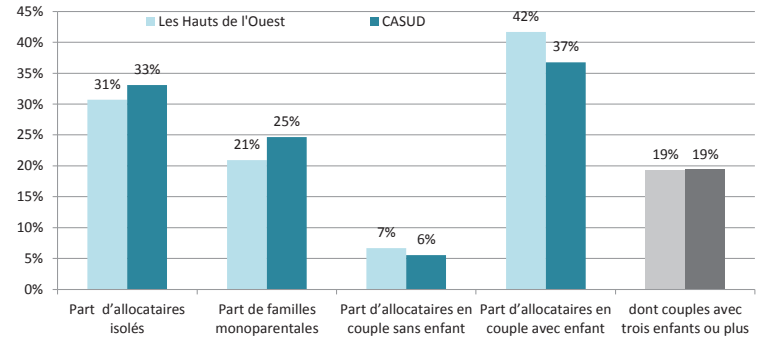
	Les Hauts de l'Ouest	Saint-Joseph	CASUD	La Réunion
Nombre d'allocataires	**1 854**	10 985	35 778	235 473
Poids du quartier	-	16,9%	5,2%	0,8%
Nombre de personnes couvertes	**4 877**	27 680	90 836	603 294
Poids du quartier	-	17,6%	5,4%	0,8%

Caractéristiques des bénéficiaires des prestations légales

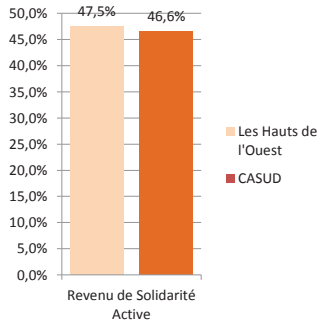
Répartition des allocataires dont le revenu est constitué à plus de 50% de prestations sociales

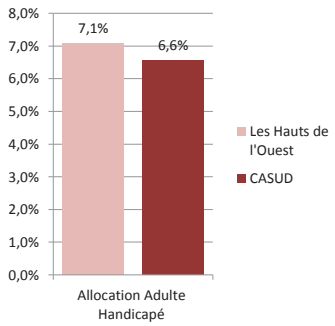


Répartition des allocataires selon la situation familiale



Part des allocataires percevant le RSA et l'AAH



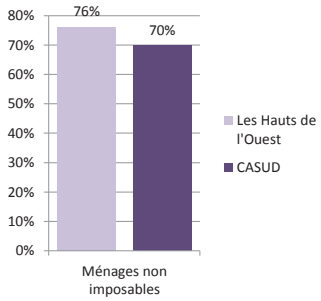


Revenu

Sources : fichier DGI 2009 et 2011 traitement INSEE

	Les Hauts de l'Ouest	Saint-Joseph	CASUD	La Réunion
Revenu moyen par unité de consommation	**863 €** (en 2009)	918 €	1 109 € (en 2011)	1 271 €

Part des ménages non imposables



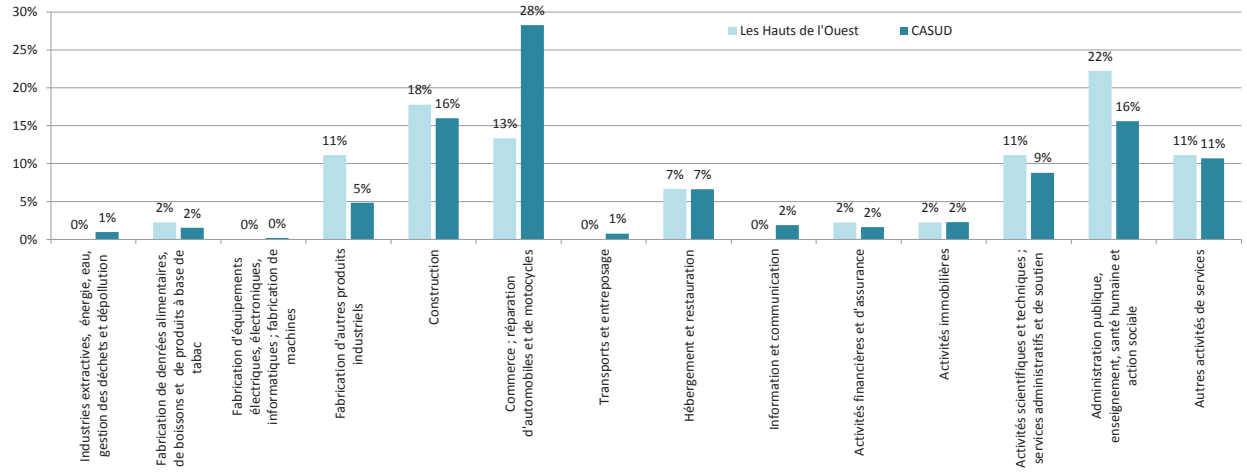
TISSU PRODUCTIF

Créations d'établissements

Source : SIRENE 2013

	Les Hauts de l'Ouest	Saint-Joseph	CASUD	La Réunion
Nombre d'établissements créés en 2013	**45**	259	1 057	9 095
Poids du quartier	-	17,4%	4,3%	0,5%

Répartition des établissements créés par secteurs d'activités

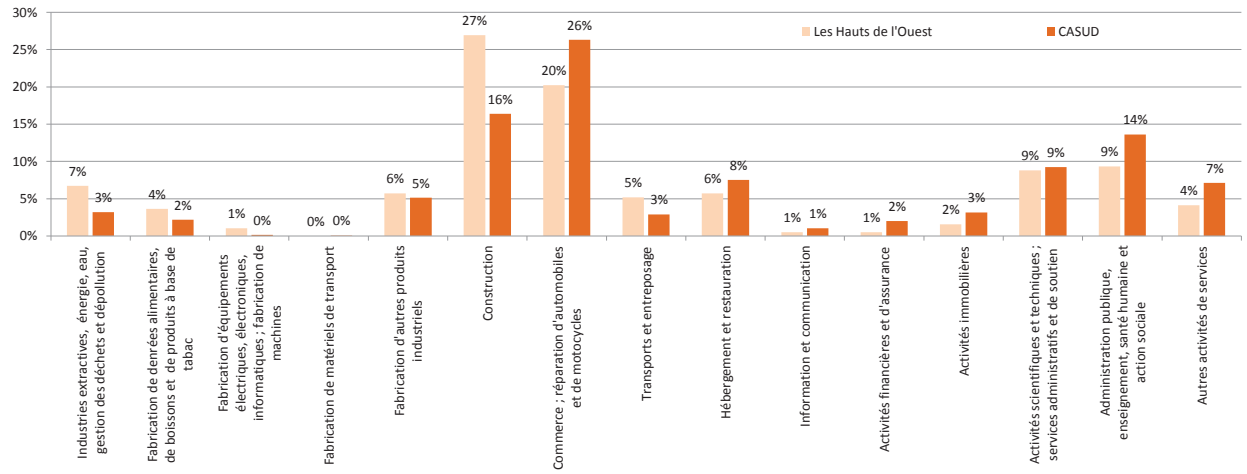


Stock d'établissements

Source : SIRENE 2013

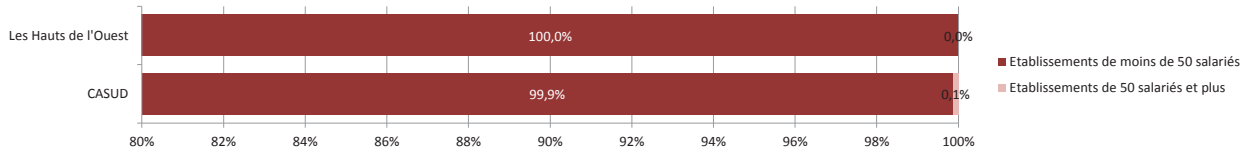
	Les Hauts de l'Ouest	Saint-Joseph	CASUD	La Réunion
Nombre d'établissements en 2012	**193**	1 544	5 716	50 181
Poids du quartier	-	12,5%	3,4%	0,4%

Répartition des établissements par secteurs d'activités



Répartition des établissements par effectif salarié

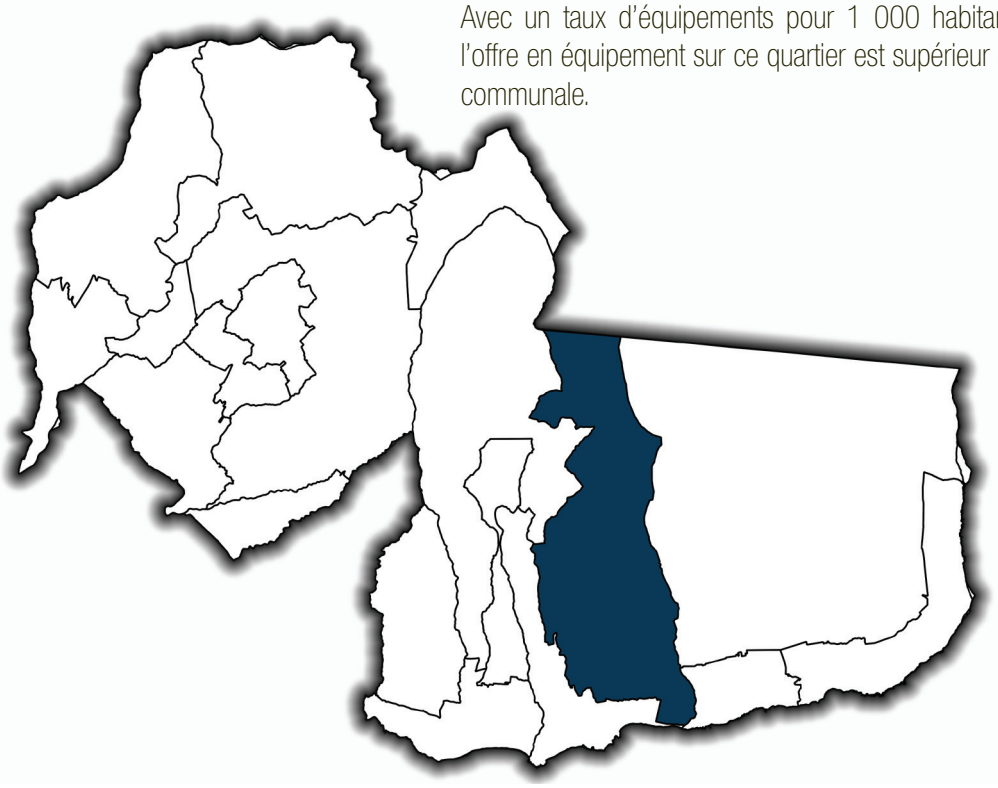
	Les Hauts de l'Ouest	Saint-Joseph	CASUD	La Réunion
Nombre d'établissements de moins de 50 salariés	**193**	1 544	5 716	50 181
Nombre d'établissements de 50 salariés et plus	0	13%	3%	0%



QUARTIER

Les hauts de l'Est

Ce grand quartier de 55 km² s'étend sur 31% de la surface communale et ne concentre que 8% de ses habitants.
Cette population est jeune et les ménages sont de taille importante avec 2,94 personnes en moyenne.
Les revenus moyens sont très bas, avec 688€ par unité de consommation et ¼ des habitants du quartier sont en situation de demande d'emploi.
Le parc de résidences principales est totalement privé avec 76,9% de propriétaires occupants et le reste de locataires du parc privé.
Les activités économiques sont peu présentes sur ce quartier, où seulement 3% des établissements de la Commune sont regroupés.
Avec un taux d'équipements pour 1 000 habitants égal à 7, l'offre en équipement sur ce quartier est supérieur à la moyenne communale.



Les Hauts de l'Est

CONTEXTE ET PROBLÉMATIQUES DU PLH

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

GÉNÉRALITES

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

	Les Hauts de l'Est	Saint-Joseph	CASUD	La Réunion
Superficie en km²	55	178	564	2 503
Poids de la tache urbaine 2017	2%	8%	9%	10%
Densité de population/km² sur la tache urbaine 2017	2 471	2 667	2 621	3 223

POPULATION

Source : INSEE RP 2014

	Les Hauts de l'Est	Saint-Joseph	CASUD	La Réunion
Population 2014	2 930	37 362	125 893	842 767
Taux d'évolution annuel de la population 1999-2014	1,31%	1,41%	1,51%	1,19%
Taux de croissance naturel 1999-2014	n.d	1,12%	1,21%	1,35%
Taux de croissance migratoire 1999-2014	n.d	0,29%	0,30%	-0,16%
Indice de jeunesse 1999	4,94	2,73	3,08	3,61
Indice de jeunesse 2014	2,92	1,83	2,02	2,22
% des 65-74 ans en 2014	4,30%	6,57%	6,20%	5,76%
Taux d'évolution annuel des 65-74 ans 1999-2014	3,86%	3,31%	3,68%	3,92%
% des 75 ans et plus en 2014	3,44%	5,29%	4,69%	4,06%
Taux d'évolution annuel des 75 ans et plus 1999-2014	6,59%	4,38%	4,64%	4,38%
Ménages en 2014	971	13 966	47 387	306 704
Taux d'évolution annuel des ménages 1999-2014	2,74%	3,04%	3,13%	2,77%
Taille moyenne des ménages 2014	2,94	2,67	2,63	2,70
Desserrement des ménages 1999-2014	-1,21%	-1,17%	-1,22%	-1,25%
% de familles monoparentales en 2014	20,8%	26,6%	26,7%	29,8%
Taux d'évolution annuel des familles monoparentales 1999-2014	4,59%	5,36%	4,97%	4,46%
Projection de la population en 2030	n.d	n.d	n.d	970 000
Projection du nombre de ménages en 2030	n.d	n.d	n.d	n.d

ÉVOLUTIONS SOCIALES

Sources : fichier DGI 2009 - 2011 traitement INSEE, CAF 2015

	Les Hauts de l'Est	Saint-Joseph	CASUD	La Réunion
Revenu mensuel moyen par Unité de Consommation (UC) en 2009	688 €	918 €	1 091 €	1 237 €
% ménages de 3 pers. dont revenus < plafonds LLTS en 2011	n.d	55,8%	52,2%	47,0%
Nombre d'allocataires du RSA en 2015	394	5 404	16 658	109 111

2% de la superficie du quartier est urbanisé, avec une population de 2 930 habitants, soit 8% de celle de la commune. La croissance de la population est rapide avec 1,31% par an.
L'indice de jeunesse est élevé, toutefois, la part des plus de 75 ans a augmenté rapidement ces dernières années (+6,59% par an).
La taille moyenne des ménages est élevée avec près de 3 personnes par ménages et le desserrement faible, ce qui marque la présence de jeunes familles avec enfant(s) qui n'ont pas l'âge de décohabiter.
Une famille sur cinq est de type monoparentale, une part légèrement inférieure à la moyenne communale.

HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

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

	Les Hauts de l'Est	Saint-Joseph	CASUD	La Réunion
Logements 2014	1 105	15 519	53 133	348 781
% de maisons en 2014	98,4%	84,8%	81,5%	68,2%
% d'appartements en 2014	1,6%	15,2%	18,5%	31,8%
% de propriétaires occupants en 2014	76,9%	62,1%	56,4%	51,3%
Nombre de logements sociaux source RPLS 2016	0	1 481	5 561	67 655
% de logements sociaux en 2016	0,0%	10,5%	11,6%	21,6%
% des logements vacants en 2014	8,0%	7,5%	6,8%	8,3%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2014	60%	44%	27%	50%
Moyenne des logements autorisés (géolocalisés) sur 2015-2016	19	222	978	6 108
% moyen des logements individuels autorisés 2015-2016	100%	61%	70%	52%
% moyen des logements collectifs autorisés 2015-2016	0%	39%	45%	44%
% moyen des logements en résidence autorisés 2015-2016	0%	0%	19%	3%
Objectifs PLH annuels de construction de logements	n.d	n.d	n.d	n.d
Logements locatifs sociaux	n.d	n.d	n.d	n.d
Logements accession sociale	n.d	n.d	n.d	n.d
Logements privés	n.d	n.d	n.d	n.d
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2015-2016	6,5	5,9	7,8	7,2

TENSION DU MARCHÉ

Sources : OTIF 2017, OLR 2016

	Les Hauts de l'Est	Saint-Joseph	CASUD	La Réunion
Prix de l'immobilier - Niveau de loyers				
Prix moyen des maisons en tre 2012 et 2016	133 254 €	144 811 €	155 033 €	213 159 €
Prix au m² moyen des appartements entre 2012 et 2016	n.d	1 823 €	1 674 €	2 444 €
Prix au m² moyen des terrains à bâtir en 2012 et 2016	42 €	141 €	127 €	192 €
*Moyenne des loyers privés au m² en 2016**	n.d	n.d	n.d	n.d

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

Le parc de logements est très individuel (95,5%). Les propriétaires occupants sont très majoritaires (72,5%) dans la répartition des résidences principales et les logements locatifs sociaux comptent pour 10,9%.
38 logements ont été autorisés entre 2015 et 2016, tous sont des logements individuels.

ACTIVITÉ - EMPLOI

Sources : Pôle Emploi 2013, SIRENE 2013

	Les Hauts de l'Est	Saint-Joseph	CASUD	La Réunion
Stock d'établissements au 31/12/2012	54	1 544	5 716	50 181
Créations d'établissements en 2013	14	259	1 057	9 095
Nombre d'emplois sur le territoire en 2012	n.d	7 517	25 983	251 828
% d'évolution de l'emploi 1999-2014	n.d	45%	49%	45%
Indice de concentration de l'emploi en 2014	n.d	0,5	0,5	0,6
Demandeurs d'emploi en fin de mois A, B et C en 2013	735	8 141	24 378	149 341

ÉQUIPEMENTS

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

	Les Hauts de l'Est	Saint-Joseph	CASUD	La Réunion
Nombre d'équipements total en 2017	20	183	646	4 302
dont tous les équipements scolaires	5	33	95	672
dont tous les équipements de santé	1	9	29	229
dont tous les équipements sportifs	4	42	174	1 060
Nombre d'équipements 2017 pour 1 000 habitants	6,8	4,9	5,1	5,1

Les 54 établissements du quartier ne représentent que 3% du stock de la commune et 14 établissements ont été créés en 2013.
Sur ce quartier, 1 habitant sur 4 est en situation de demande d'emploi, une part plus élevée que la moyenne communale (22%).
Le niveau d'équipements est assez élevé (7 équipements pour 1 000 habitants) et plutôt diversifié.

CAHIER DÉTAILLÉ

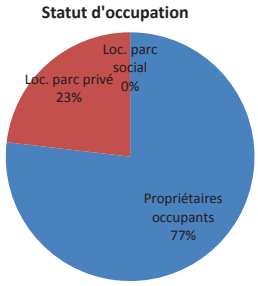
Les Hauts de l'Est

HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

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

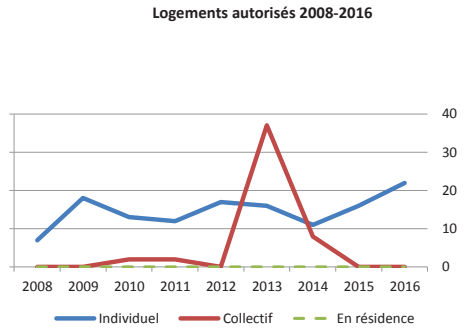
Parc de logements 2014

	Les Hauts de l'Est
Type de construction et statut d'occupation	
% de maisons en 2014	98,4%
% d'appartements en 20124	1,6%
% de propriétaires occupants en 2014	**76,9%**
Logements vacants et logements indignes	
Nombre de logements vacants en 2014	**88**
% des logements vacants en 2014	8,0%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2014	60%
Nombre d'habitations de fortunes	**176**

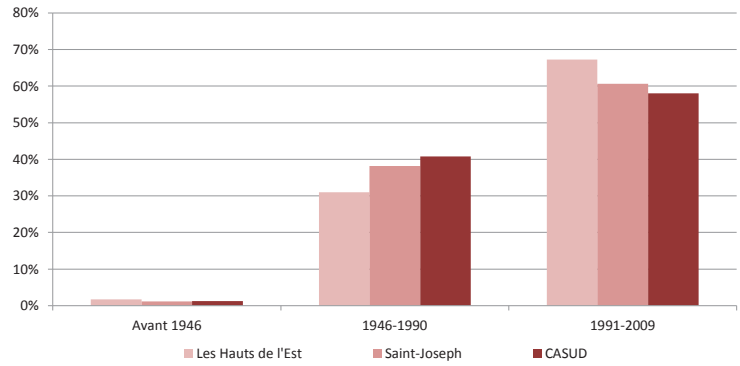


Dynamiques de construction

Logements autorisés 2016	**22**
dont logements individuels autorisés 2016	22
dont logements collectifs autorisés 2016	0
dont logements en résidence autorisés 2016	0
Logements autorisés 2015-2016	**38**
dont logements individuels autorisés 2015-2016	38
dont logements collectifs autorisés 2015-2016	0
dont logements en résidence autorisés 2015-2016	0
Moyenne annuelle Logements autorisés sur 2015-2016	**19**
dont logements individuels	19
dont logements collectifs	0
dont logements en résidence	0
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2015-2016	**3,2**
Indice de construction pour 1 000 habitants en 2016	**5,5**



Ancienneté du parc des résidences principales



Le parc locatif privé

Nombre de logements locatifs privés en 2016	229
Part des logements locatifs privé au sein du parc privé en 2016	23%

Niveau de loyers*	**CASUD**
Moyenne des loyers privés au m² en 2016	**n.d**
Moyenne des loyers au m² des maisons en 2016	n.d
Moyenne des loyers au m² des appartements en 2016	n.d

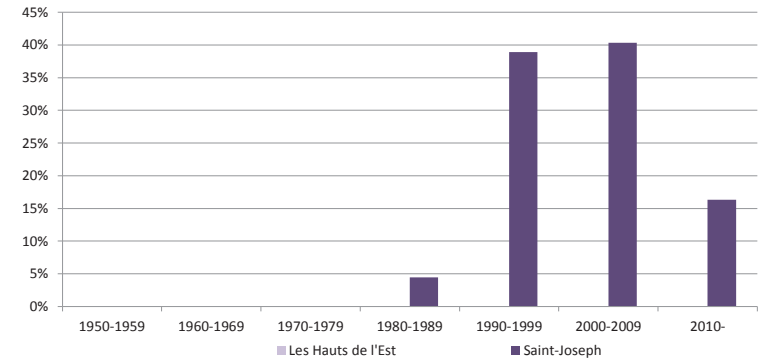
* Données disponibles uniquement à l'échelle intercommunale sur la CINOR, le TCO et la CIVIS en 2016. Les deux autres intercommunalités (CASUD et CIREST) seront observés dès 2017.

77% des résidences principales sont occupées par leurs propriétaires et le reste par des locataires du parc privé.
Sur la période 2008-2016, le pic de construction s'est produit en 2013 avec 53 logements autorisés. La production de logement individuels a été plutôt stable dans le temps alors que celle des logements collectifs a été plus importante en 2013.

Parc locatif social au 1er janvier 2016	Les Hauts de l'Est
Nombre de logements sociaux	0
% de logements locatifs sociaux	0,0%
Nombre de logements sociaux pour 1 000 habitants	0

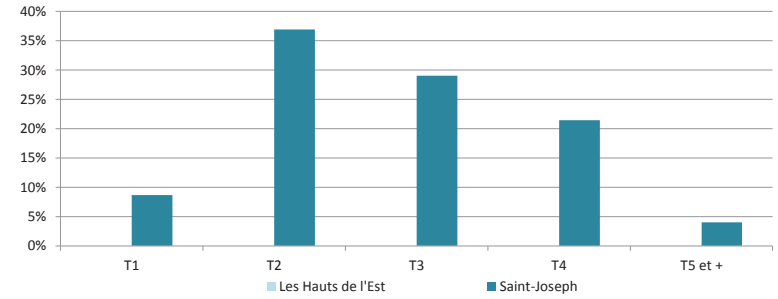
Caractéristiques du parc

Ancienneté du Parc



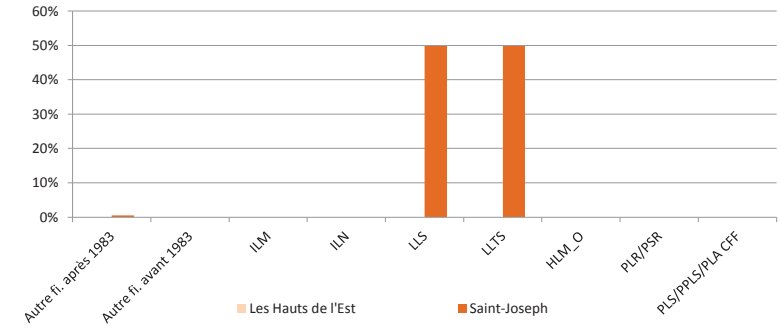
Poids du parc de plus de 30 ans	pas de logts sociaux
Poids du parc récent (après 2000)	pas de logts sociaux

Composition du parc par typologie de logement



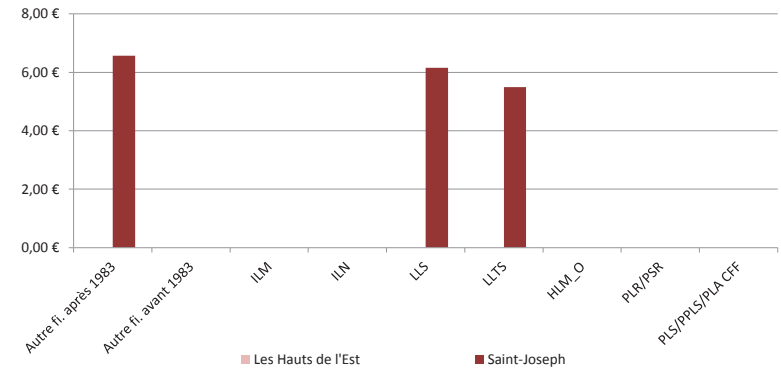
Taille moyenne du parc	pas de logts sociaux
Poids des petites surfaces (T1 et T2)	pas de logts sociaux
Poids des grandes surfaces (T5 et +)	pas de logts sociaux

Composition du parc par type de financement



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

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



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

Aucun logement social sur ce quartier.

AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

Tissu urbain

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

Zones urbanisées et niveau de densité

	Les Hauts de l'Est	Saint-Joseph
Superficie en ha	5 478	17 772
Tache urbaine 2017 en ha	119	1 401
% de la tache urbaine 2017	2%	8%
Potentiel urbain disponible en ha (selon la méthode du TCO)	20	147
Densité de population/ha sur la tache urbaine 2017	**24,7**	26,7
Densité de logements/ha sur la tache urbaine 2017	**9,3**	11,1
Indice de verticalité	**0,4**	0,6

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

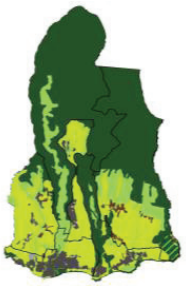
Source : Base permanente POS/PLU AGORAH

Espaces à vocation urbaine

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

Autres espaces du SAR/SCOT

109,3 ha	Territoires ruraux habités
5362 ha	Espaces agricoles
	Espaces de continuités écologiques
	Coupures d'urbanisation



Équipements

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

	Les Hauts de l'Est	en % de Saint-Joseph
Nombre d'équipements 2017 (focus sur une sélection de sous-types)		
Equipements scolaires	**5**	
Ecoles maternelles/primaires	0	0%
Groupes scolaires	5	25%
Colléges	0	0%
Lycées	0	0%
Centre de formation	0	0%
Equipements de santé	**1**	
Hopital/Clinique	0	0%
Structure d'acceuil de la petite enfance	0	0%
Maison de retraite	0	0%
Equipements culturels et sportifs	**5**	
Complexe sportif	0	0%
Stade/Plateaux sportifs	2	13%
Piscine	0	0%
Bibliothèque/Médiathéque	0	0%
Salle de spectacle/Théatre	0	0%
Musée/Conservatoire	0	0%
Centre socio- culturel/Espace multimédia	0	0%
Maison de quartier/Local associatif	1	17%

Sur les 5 478 ha du quartier, 5 362 sont en zones agricoles ou naturelles, le reste correspondent aux zones U et AU hors de la Zone préférentielle d'urbanisation du SAR, ce sont les Territoires Ruraux Habités.
La présence de nombreux groupes scolaires est à souligner.

EMPLOI

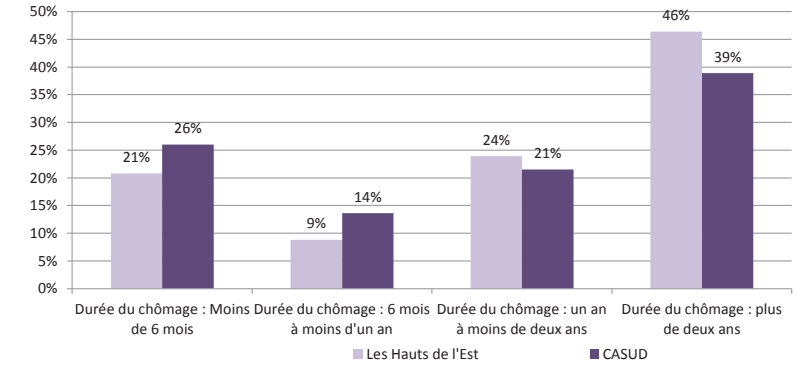
Marché du travail

Source : INSEE RP 2014, Pôle emploi 2013 traitement INSEE

	Les Hauts de l'Est	Saint-Joseph	CASUD	La Réunion
Demandeurs d'emploi toutes catégories en 2013	**819**	9 006	27 465	165 410
Poids du quartier	-	9,1%	3,0%	0,5%
Demandeurs d'emploi en fin de mois A, B et C en 2013	**735**	8 141	24 378	149 341
Poids du quartier	-	9,0%	3,0%	0,5%
Taux de chômage en 2013	**48%**	44,5%	39,2%	35,8%
Taux d'inclusion dans le travail en 2013	**52%**	54,2%	58,7%	62,4%

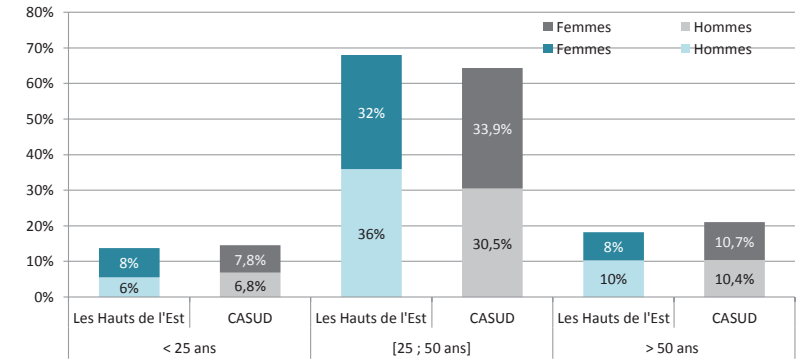
Caractéristiques des demandeurs d'emploi

Ancienneté d'inscription à Pôle emploi



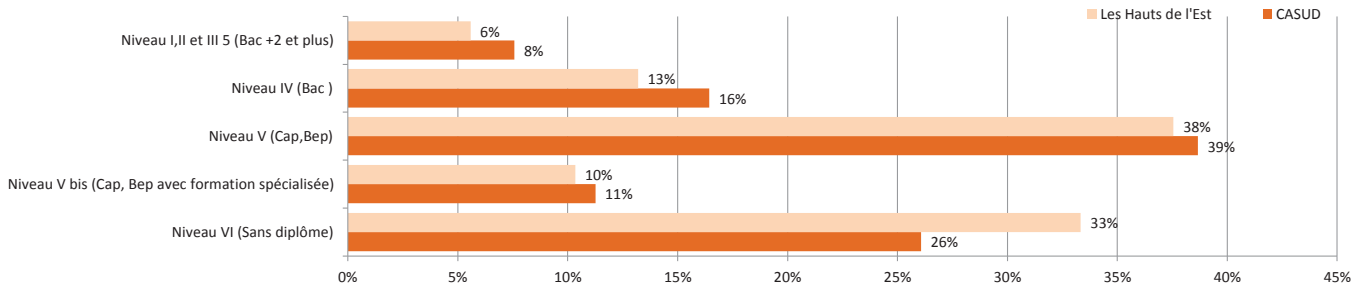
Poids des chômeurs de longue durée (plus d'un an)	**70%**
Poids des chômeurs de très longue durée (plus de deux ans)	**46%**

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

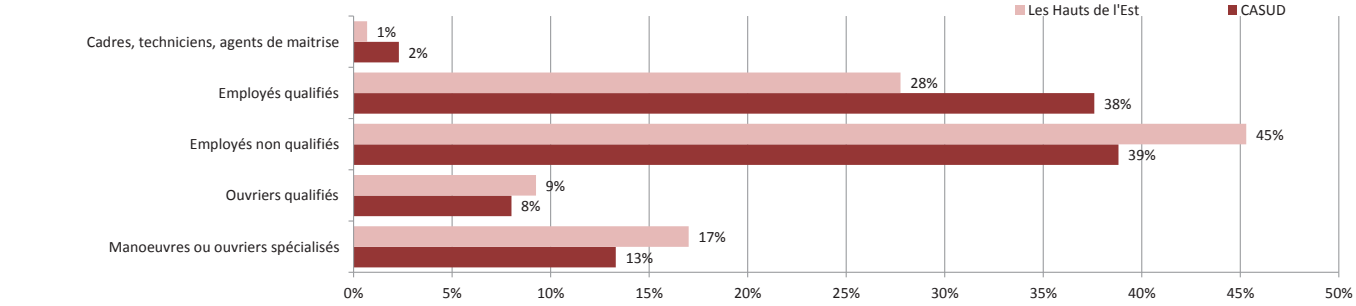


Part des chômeurs hommes	**52%**
Part des chômeurs femmes	**48%**

Demandeurs d'emploi selon le niveau de diplôme



Demandeurs d'emploi selon le niveau de qualification



REVENUS SOCIAUX ET FISCAUX

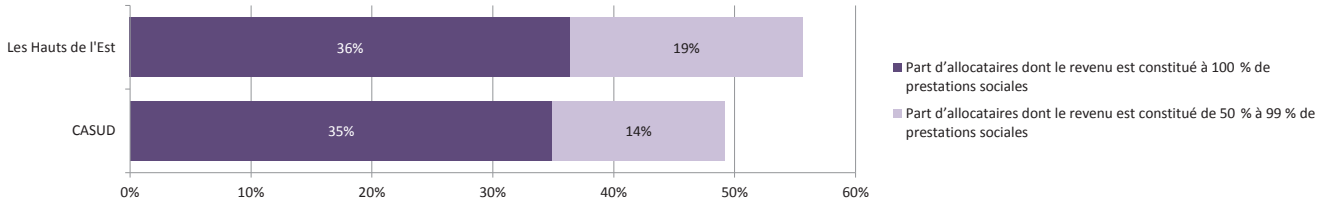
Minima sociaux

Sources : CAF 2015

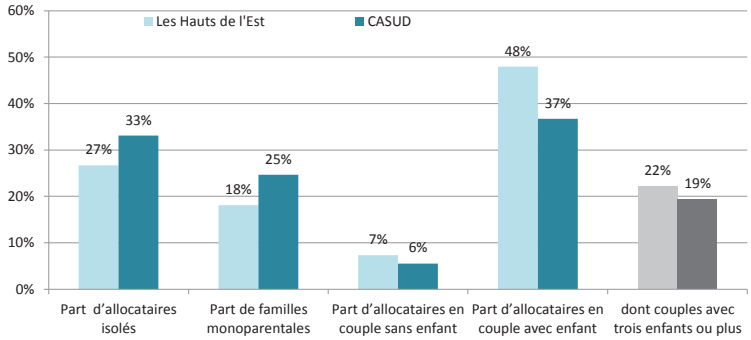
	Les Hauts de l'Est	Saint-Joseph	CASUD	La Réunion
Nombre d'allocataires	**753**	10 985	35 778	235 473
Poids du quartier	-	6,9%	2,1%	0,3%
Nombre de personnes couvertes	**2 086**	27 680	90 836	603 294
Poids du quartier	-	7,5%	2,3%	0,3%

Caractéristiques des bénéficiaires des prestations légales

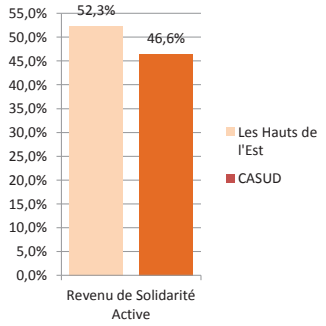
Répartition des allocataires dont le revenu est constitué à plus de 50% de prestations sociales

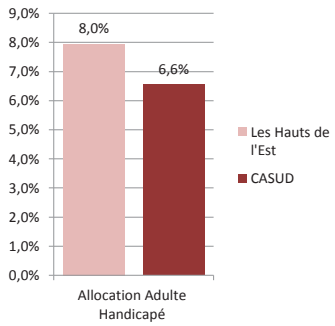


Répartition des allocataires selon la situation familiale



Part des allocataires percevant le RSA et l'AAH



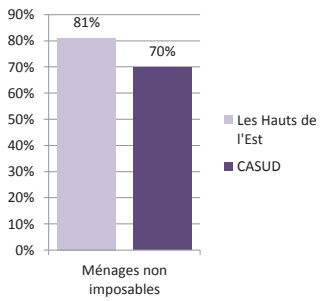


Revenu

Sources : fichier DGI 2009 et 2011 traitement INSEE

	Les Hauts de l'Est	Saint-Joseph	CASUD	La Réunion
Revenu moyen par unité de consommation	**688 €** (en 2009)	918 €	1 109 € (en 2011)	1 271 €

Part des ménages non imposables



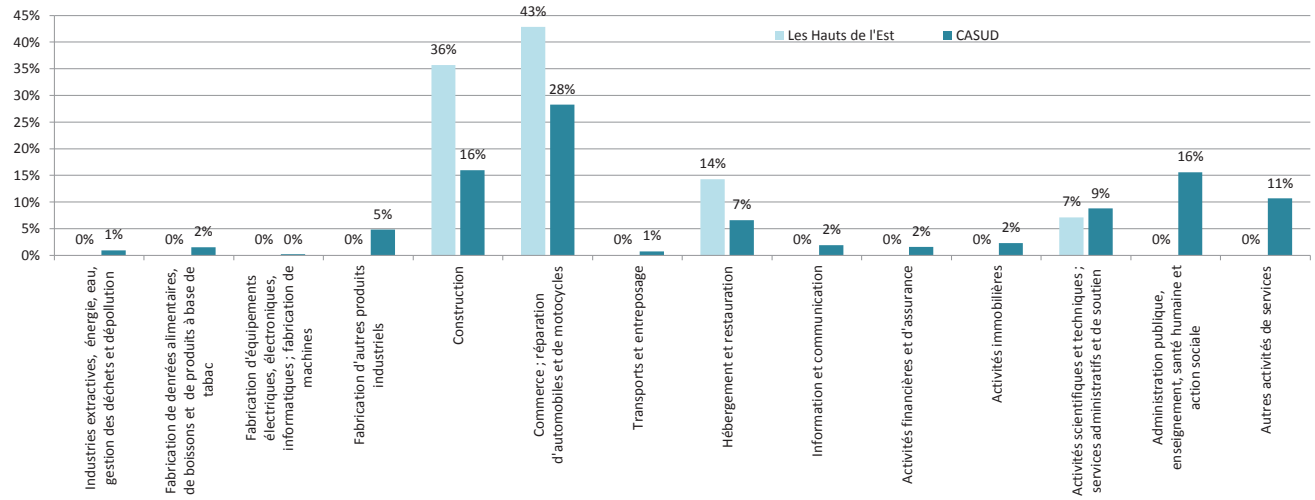
TISSU PRODUCTIF

Créations d'établissements

Source : SIRENE 2013

	Les Hauts de l'Est	Saint-Joseph	CASUD	La Réunion
Nombre d'établissements créés en 2013	**14**	259	1 057	9 095
Poids du quartier	-	5,4%	1,3%	0,2%

Répartition des établissements créés par secteurs d'activités

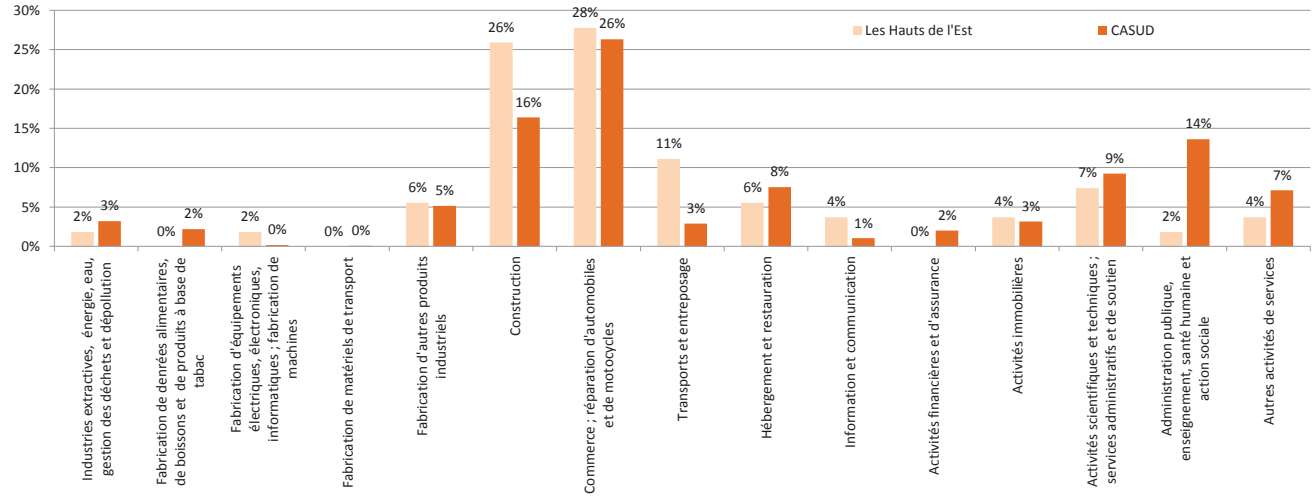


Stock d'établissements

Source : SIRENE 2013

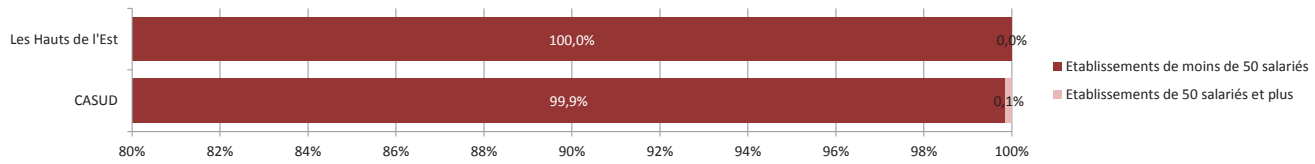
	Les Hauts de l'Est	Saint-Joseph	CASUD	La Réunion
Nombre d'établissements en 2012	**54**	1 544	5 716	50 181
Poids du quartier	-	3,5%	0,9%	0,1%

Répartition des établissements par secteurs d'activités



Répartition des établissements par effectif salarié

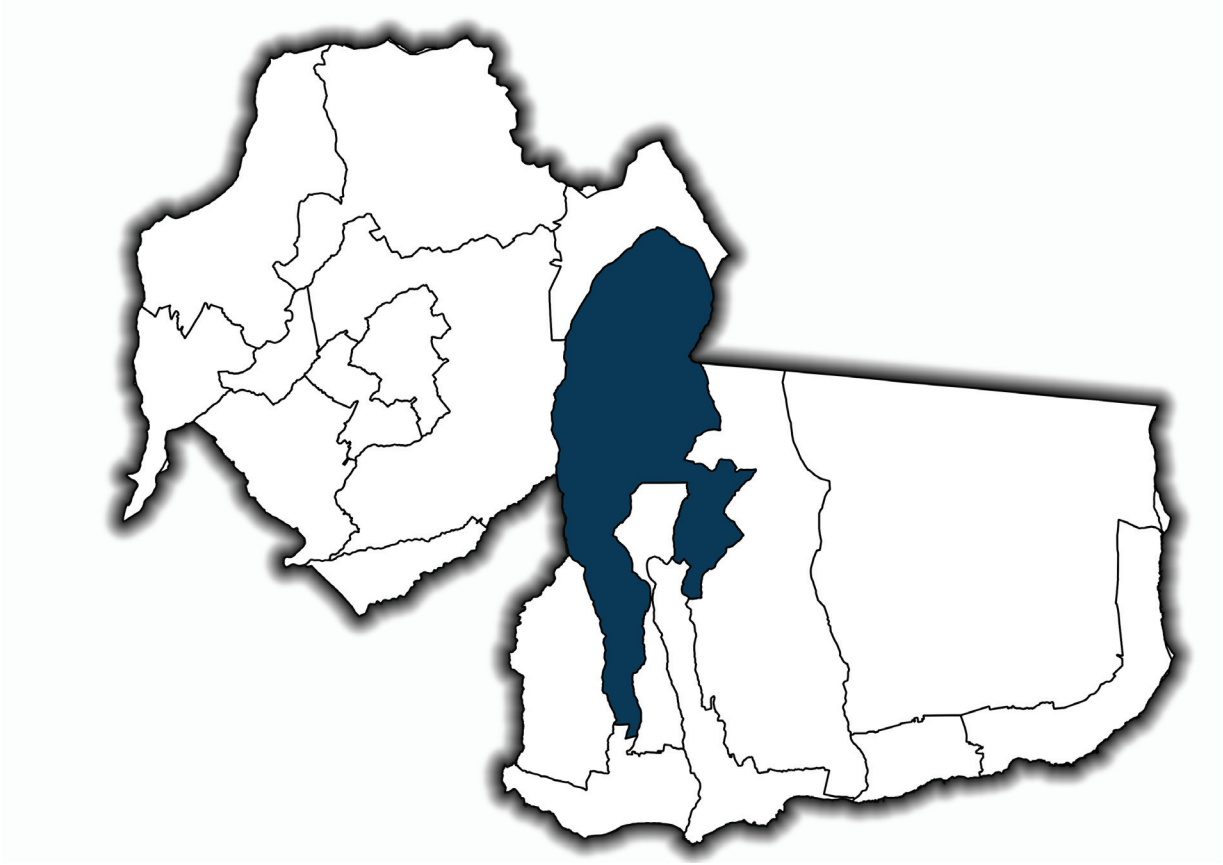
	Les Hauts de l'Est	Saint-Joseph	CASUD	La Réunion
Nombre d'établissements de moins de 50 salariés	**54**	1 544	5 716	50 181
Nombre d'établissements de 50 salariés et plus	0	3%	1%	0%



QUARTIER

Zones Forestières de Saint-Joseph

Ce grand quartier de 61km² s'étend sur plus du tiers du territoire communal, mais n'est toutefois pas urbanisé.



Zones Forestières de Saint-Joseph

CONTEXTE ET PROBLÉMATIQUES DU PLH

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

GÉNÉRALITES

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

	Zones Forestières de Saint-Joseph	Saint-Joseph	CASUD	La Réunion
Superficie en km²	61	178	564	2 503
Poids de la tache urbaine 2017	0%	8%	9%	10%
Densité de population/km² sur la tache urbaine 2017	0	2 667	2 621	3 223

POPULATION

Source : INSEE RP 2014

	Zones Forestières de Saint-Joseph	Saint-Joseph	CASUD	La Réunion
Population 2014	0	37 362	125 893	842 767
Taux d'évolution annuel de la population 1999-2014	0,00%	1,41%	1,51%	1,19%
Taux de croissance naturel 1999-2014	n.d	1,12%	1,21%	1,35%
Taux de croissance migratoire 1999-2014	n.d	0,29%	0,30%	-0,16%
Indice de jeunesse 1999	0,00	2,73	3,08	3,61
Indice de jeunesse 2014	0,00	1,83	2,02	2,22
% des 65-74 ans en 2014	#DIV/0!	6,57%	6,20%	5,76%
Taux d'évolution annuel des 65-74 ans 1999-2014	n.d	3,31%	3,68%	3,92%
% des 75 ans et plus en 2014	#DIV/0!	5,29%	4,69%	4,06%
Taux d'évolution annuel des 75 ans et plus 1999-2014	n.d	4,38%	4,64%	4,38%
Ménages en 2014	0	13 966	47 387	306 704
Taux d'évolution annuel des ménages 1999-2014	#DIV/0!	3,04%	3,13%	2,77%
Taille moyenne des ménages 2014	#DIV/0!	2,67	2,63	2,70
Desserrement des ménages 1999-2014	0,00%	-1,17%	-1,22%	-1,25%
% de familles monoparentales en 2014	#DIV/0!	26,6%	26,7%	29,8%
Taux d'évolution annuel des familles monoparentales 1999-2014	n.d	5,36%	4,97%	4,46%
Projection de la population en 2030	n.d	n.d	n.d	970 000
Projection du nombre de ménages en 2030	n.d	n.d	n.d	n.d

ÉVOLUTIONS SOCIALES

Sources : fichier DGI 2009 - 2011 traitement INSEE, CAF 2015

	Zones Forestières de Saint-Joseph	Saint-Joseph	CASUD	La Réunion
Revenu mensuel moyen par Unité de Consommation (UC) en 2009	n.d	918 €	1 091 €	1 237 €
% ménages de 3 pers. dont revenus < plafonds LLTS en 2011	n.d	55,8%	52,2%	47,0%
Nombre d'allocataires du RSA en 2015	n.d	5 404	16 658	109 111

Les zones forestières de Saint-Joseph représente un tiers de la superficie communale, mais n'est toutefois pas urbanisé.

HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

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

	Zones Forestières de Saint-Joseph	Saint-Joseph	CASUD	La Réunion
Logements 2014	0	15 519	53 133	348 781
% de maisons en 2014	#DIV/0!	84,8%	81,5%	68,2%
% d'appartements en 2014	#DIV/0!	15,2%	18,5%	31,8%
% de propriétaires occupants en 2014	#DIV/0!	62,1%	56,4%	51,3%
Nombre de logements sociaux source RPLS 2016	0	1 481	5 561	67 655
% de logements sociaux en 2016	#DIV/0!	10,5%	11,6%	21,6%
% des logements vacants en 2014	#DIV/0!	7,5%	6,8%	8,3%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2014	n.d	44%	27%	50%
Moyenne des logements autorisés (géolocalisés) sur 2015-2016	0	222	978	6 108
% moyen des logements individuels autorisés 2015-2016	0%	61%	70%	52%
% moyen des logements collectifs autorisés 2015-2016	0%	39%	45%	44%
% moyen des logements en résidence autorisés 2015-2016	0%	0%	19%	3%
Objectifs PLH annuels de construction de logements	n.d	n.d	n.d	n.d
Logements locatifs sociaux	n.d	n.d	n.d	n.d
Logements accession sociale	n.d	n.d	n.d	n.d
Logements privés	n.d	n.d	n.d	n.d
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2015-2016	#DIV/0!	5,9	7,8	7,2

TENSION DU MARCHÉ

Sources : OTIF 2017, OLR 2016

	Zones Forestières de Saint-Joseph	Saint-Joseph	CASUD	La Réunion
Prix de l'immobilier - Niveau de loyers				
Prix moyen des maisons en tre 2012 et 2016	n.d	144 811 €	155 033 €	213 159 €
Prix au m² moyen des appartements entre 2012 et 2016	n.d	1 823 €	1 674 €	2 444 €
Prix au m² moyen des terrains à bâtir en 2012 et 2016	n.d	141 €	127 €	192 €
*Moyenne des loyers privés au m² en 2016**	n.d	n.d	n.d	n.d

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

Aucun logement sur ce quartier.

ACTIVITÉ - EMPLOI

Sources : Pôle Emploi 2013, SIRENE 2013

	Zones Forestières de Saint-Joseph	Saint-Joseph	CASUD	La Réunion
Stock d'établissements au 31/12/2012	1	1 544	5 716	50 181
Créations d'établissements en 2013	0	259	1 057	9 095
Nombre d'emplois sur le territoire en 2012	n.d	7 517	25 983	251 828
% d'évolution de l'emploi 1999-2014	n.d	45%	49%	45%
Indice de concentration de l'emploi en 2014	n.d	0,5	0,5	0,6
Demandeurs d'emploi en fin de mois A, B et C en 2013	7	8 141	24 378	149 341

ÉQUIPEMENTS

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

	Zones Forestières de Saint-Joseph	Saint-Joseph	CASUD	La Réunion
Nombre d'équipements total en 2017	2	183	646	4 302
dont tous les équipements scolaires	0	33	95	672
dont tous les équipements de santé	0	9	29	229
dont tous les équipements sportifs	0	42	174	1 060
Nombre d'équipements 2017 pour 1 000 habitants	#DIV/0!	4,9	5,1	5,1

Par sa vocation naturelle, l'activité économique est peu présente sur ce quartier avec un seul établissement dans le domaine de la restauration ou de l'hébergement. Il en est de même pour les équipements, puisque seuls deux équipements, ont été recensés.

CAHIER DÉTAILLÉ

Zones Forestières de Saint-Joseph

HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

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

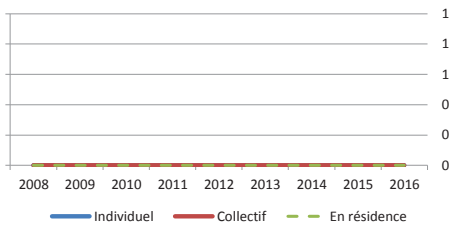
Parc de logements 2014	Zones Forestières de Saint-Joseph
Type de construction et statut d'occupation	
% de maisons en 2014	#DIV/0!
% d'appartements en 20124	#DIV/0!
% de propriétaires occupants en 2014	**#DIV/0!**
Logements vacants et logements indignes	
Nombre de logements vacants en 2014	**0**
% des logements vacants en 2014	#DIV/0!
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2014	n.d
Nombre d'habitations de fortunes	**4**

Statut d'occupation

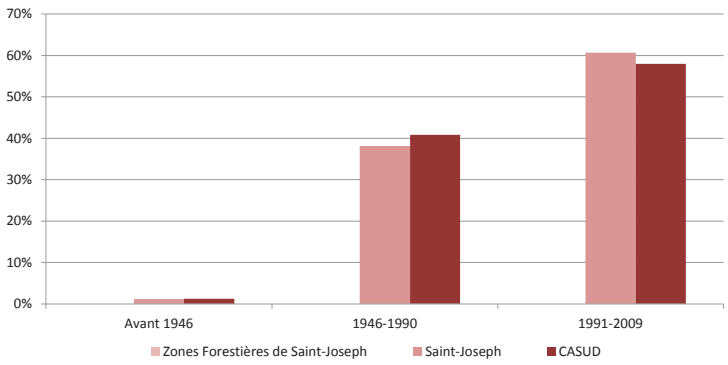
Dynamiques de construction

Logements autorisés 2016	**0**
dont logements individuels autorisés 2016	0
dont logements collectifs autorisés 2016	0
dont logements en résidence autorisés 2016	0
Logements autorisés 2015-2016	**0**
dont logements individuels autorisés 2015-2016	0
dont logements collectifs autorisés 2015-2016	0
dont logements en résidence autorisés 2015-2016	0
Moyenne annuelle Logements autorisés sur 2015-2016	**0**
dont logements individuels	0
dont logements collectifs	0
dont logements en résidence	0
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2015-2016	**#DIV/0!**
Indice de construction pour 1 000 habitants en 2016	**#DIV/0!**

Logements autorisés 2008-2016



Ancienneté du parc des résidences principales



Le parc locatif privé

Nombre de logements locatifs privés en 2016	#DIV/0!
Part des logements locatifs privé au sein du parc privé en 2016	#DIV/0!

Niveau de loyers*	CASUD
Moyenne des loyers privés au m² en 2016	**n.d**
Moyenne des loyers au m² des maisons en 2016	n.d
Moyenne des loyers au m² des appartements en 2016	n.d

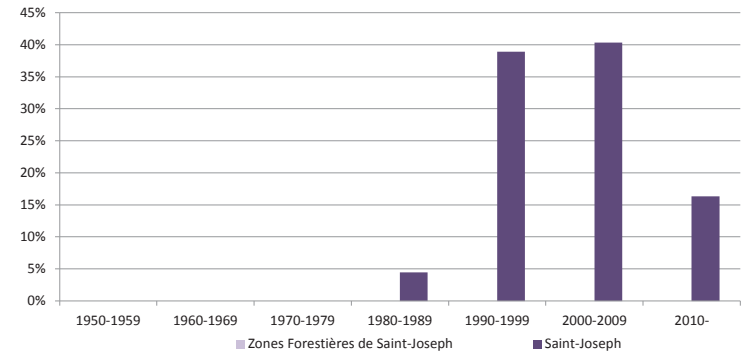
* Données disponibles uniquement à l'échelle intercommunale sur la CINOR, le TCO et la CIVIS en 2016. Les deux autres intercommunalités (CASUD et CIREST) seront observés dès 2017.

Aucun logement sur ce quartier.

Parc locatif social au 1er janvier 2016	Zones Forestières de Saint-Joseph
Nombre de logements sociaux	0
% de logements locatifs sociaux	#DIV/0!
Nombre de logements sociaux pour 1 000 habitants	#DIV/0!

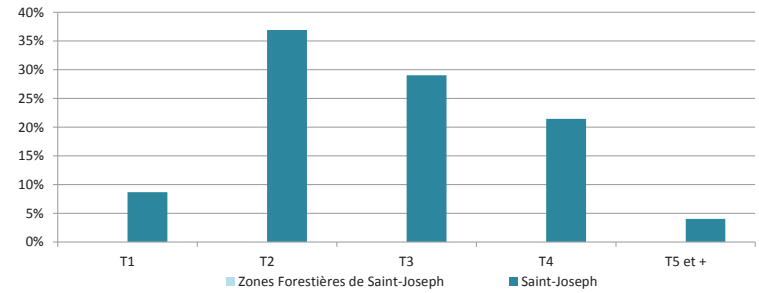
Caractéristiques du parc

Ancienneté du Parc



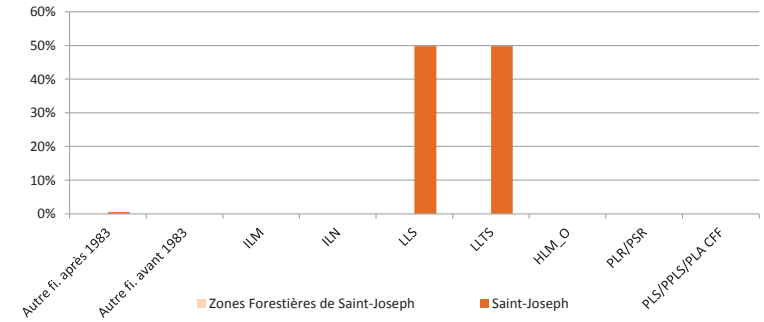
Poids du parc de plus de 30 ans	pas de logts sociaux
Poids du parc récent (après 2000)	pas de logts sociaux

Composition du parc par typologie de logement



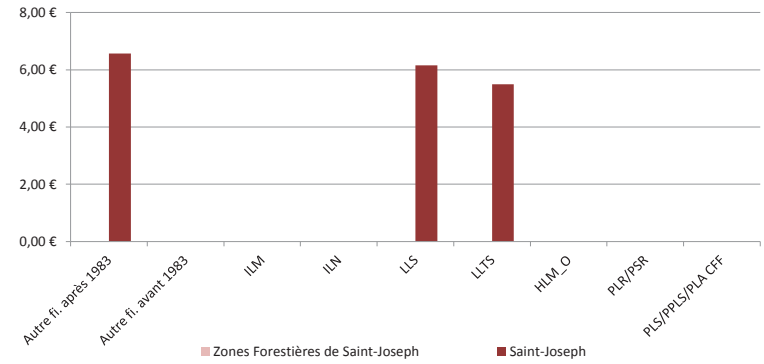
Taille moyenne du parc	pas de logts sociaux
Poids des petites surfaces (T1 et T2)	pas de logts sociaux
Poids des grandes surfaces (T5 et +)	pas de logts sociaux

Composition du parc par type de financement



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

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



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

Aucun logement social sur ce quartier.

AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

Tissu urbain

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

Zones urbanisées et niveau de densité

	Zones Forestières de Saint-Joseph	Saint-Joseph
Superficie en ha	6 063	17 772
Tache urbaine 2017 en ha	1	1 401
% de la tache urbaine 2017	0%	8%
Potentiel urbain disponible en ha (selon la méthode du TCO)	0	147
Densité de population/ha sur la tache urbaine 2017	**0,0**	26,7
Densité de logements/ha sur la tache urbaine 2017	**0,0**	11,1
Indice de verticalité	**0,2**	0,6

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

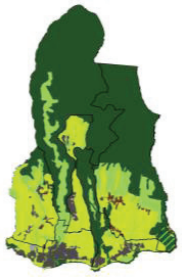
Source : Base permanente POS/PLU AGORAH

Espaces à vocation urbaine

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

Autres espaces du SAR/SCOT

0 ha	Territoires ruraux habités
6055 ha	Espaces agricoles
	Espaces de continuités écologiques
	Coupures d'urbanisation



Équipements

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

	Zones Forestières de Saint-Joseph	en % de Saint-Joseph
Nombre d'équipements 2017 (focus sur une sélection de sous-types)		
Equipements scolaires	**0**	
Ecoles maternelles/primaires	0	0%
Groupes scolaires	0	0%
Colléges	0	0%
Lycées	0	0%
Centre de formation	0	0%
Equipements de santé	**0**	
Hopital/Clinique	0	0%
Structure d'acceuil de la petite enfance	0	0%
Maison de retraite	0	0%
Equipements culturels et sportifs	**0**	
Complexe sportif	0	0%
Stade/Plateaux sportifs	0	0%
Piscine	0	0%
Bibliothèque/Médiathèque	0	0%
Salle de spectacle/Théatre	0	0%
Musée/Conservatoire	0	0%
Centre socio- culturel/Espace multimédia	0	0%
Maison de quartier/Local associatif	0	0%

Le quartier est entièrement en Zone naturelle ou agricole et ne concentre aucun équipement.

EMPLOI

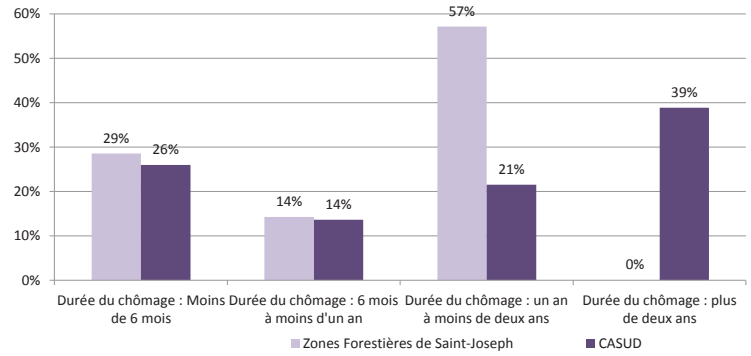
Marché du travail

Source : INSEE RP 2014, Pôle emploi 2013 traitement INSEE

	Zones Forestières de Saint-Joseph	Saint-Joseph	CASUD	La Réunion
Demandeurs d'emploi toutes catégories en 2013	**8**	9 006	27 465	165 410
Poids du quartier	-	0,1%	0,0%	0,0%
Demandeurs d'emploi en fin de mois A, B et C en 2013	**7**	8 141	24 378	149 341
Poids du quartier	-	0,1%	0,0%	0,0%
Taux de chômage en 2013	**0%**	44,5%	39,2%	35,8%
Taux d'inclusion dans le travail en 2013	**0%**	54,2%	58,7%	62,4%

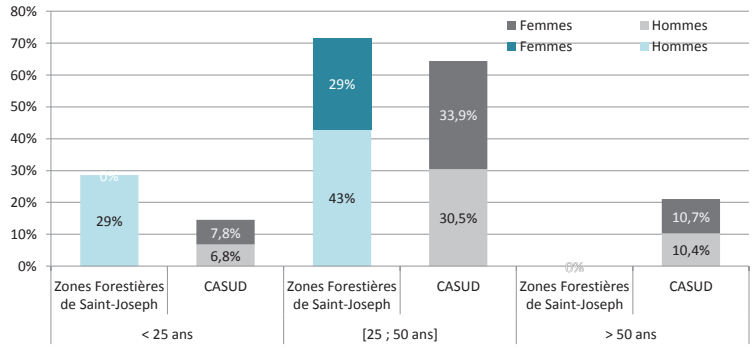
Caractéristiques des demandeurs d'emploi

Ancienneté d'inscription à Pôle emploi



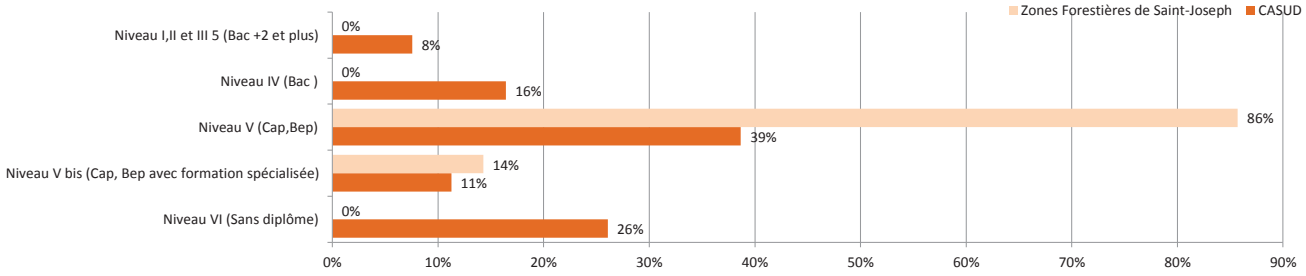
Poids des chômeurs de longue durée (plus d'un an)	**57%**
Poids des chômeurs de très longue durée (plus de deux ans)	**0%**

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

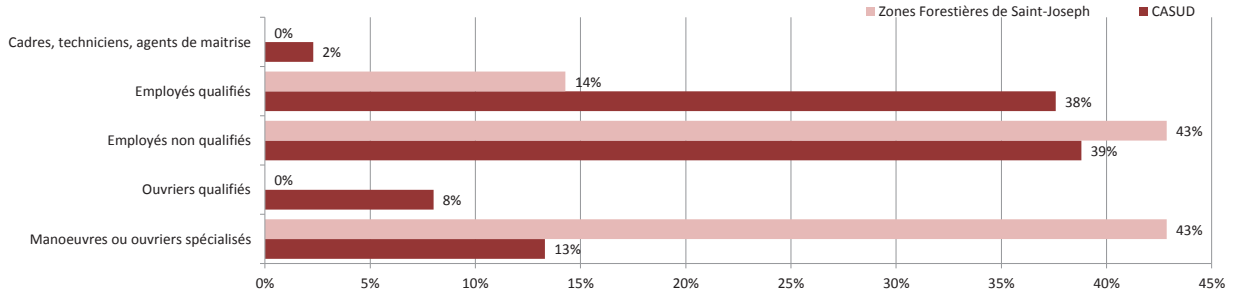


Part des chômeurs hommes	**71%**
Part des chômeurs femmes	**29%**

Demandeurs d'emploi selon le niveau de diplôme



Demandeurs d'emploi selon le niveau de qualification



REVENUS SOCIAUX ET FISCAUX

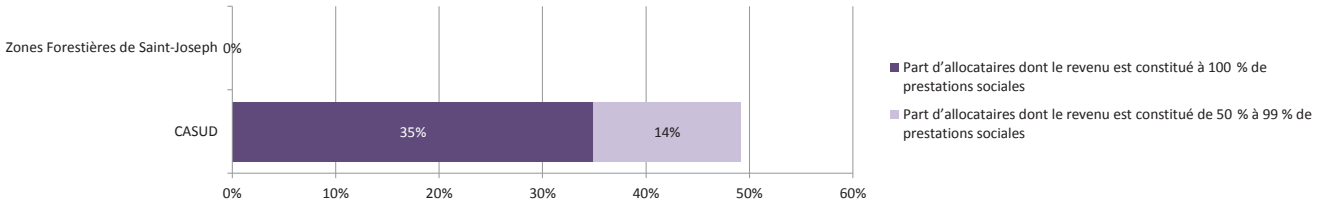
Minima sociaux

Sources : CAF 2015

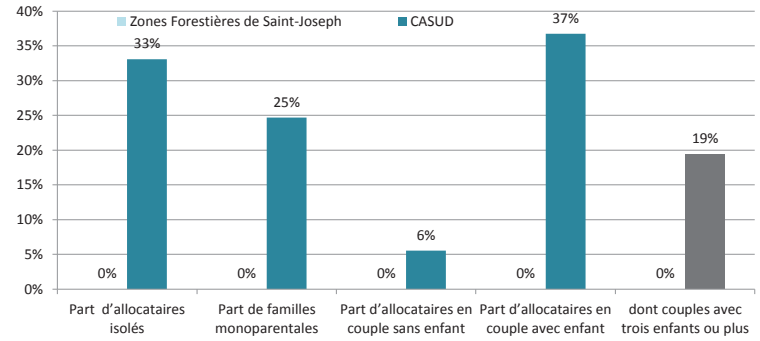
	Zones Forestières de Saint-Joseph	Saint-Joseph	CASUD	La Réunion
Nombre d'allocataires	**0**	10 985	35 778	235 473
Poids du quartier	-	0,0%	0,0%	0,0%
Nombre de personnes couvertes	**0**	27 680	90 836	603 294
Poids du quartier	-	0,0%	0,0%	0,0%

Caractéristiques des bénéficiaires des prestations légales

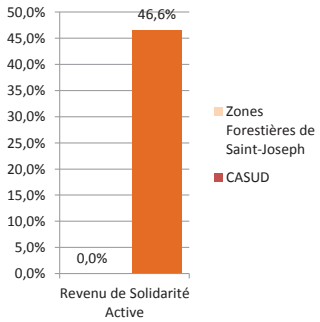
Répartition des allocataires dont le revenu est constitué à plus de 50% de prestations sociales

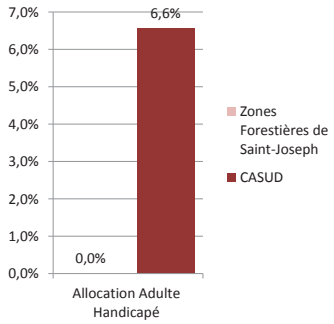


Répartition des allocataires selon la situation familiale



Part des allocataires percevant le RSA et l'AAH



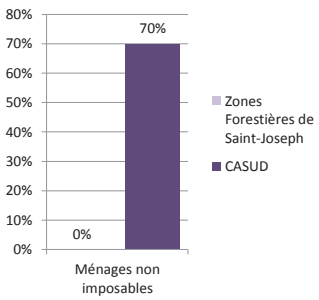


Revenu

Sources : fichier DGI 2009 et 2011 traitement INSEE

	Zones Forestières de Saint-Joseph	Saint-Joseph	CASUD	La Réunion
Revenu moyen par unité de consommation		918 €	1 109 €	1 271 €
		(en 2009)	(en 2011)	

Part des ménages non imposables



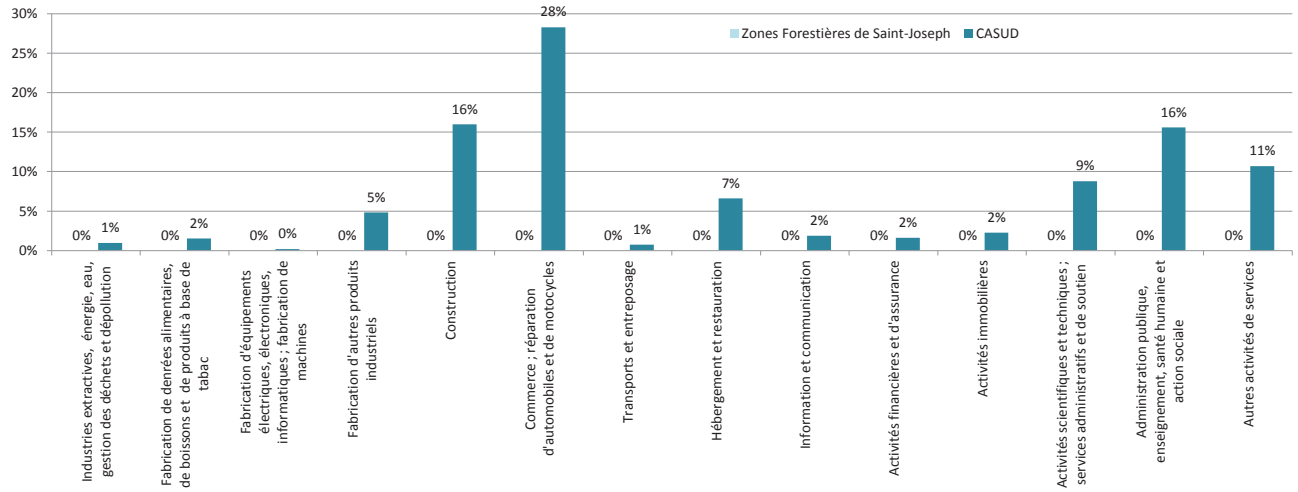
TISSU PRODUCTIF

Créations d'établissements

Source : SIRENE 2013

	Zones Forestières de Saint-Joseph	Saint-Joseph	CASUD	La Réunion
Nombre d'établissements créés en 2013	**0**	259	1 057	9 095
Poids du quartier	-	0,0%	0,0%	0,0%

Répartition des établissements créés par secteurs d'activités

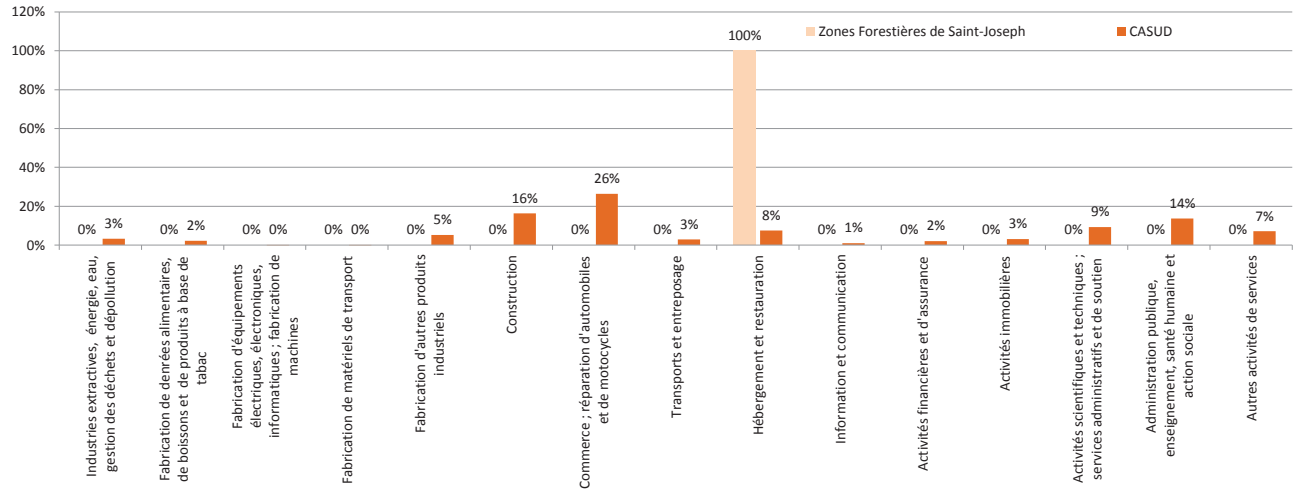


Stock d'établissements

Source : SIRENE 2013

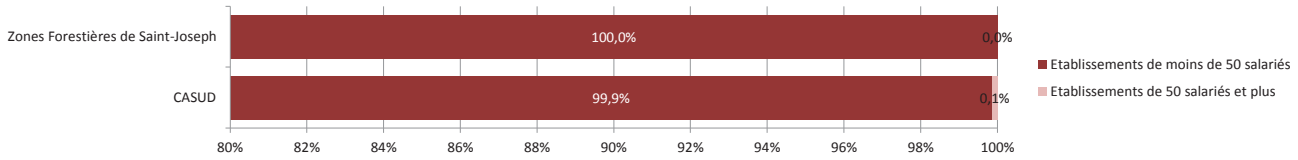
	Zones Forestières de Saint-Joseph	Saint-Joseph	CASUD	La Réunion
Nombre d'établissements en 2012	**1**	1 544	5 716	50 181
Poids du quartier	-	0,1%	0,0%	0,0%

Répartition des établissements par secteurs d'activités



Répartition des établissements par effectif salarié

	Zones Forestières de Saint-Joseph	Saint-Joseph	CASUD	La Réunion
Nombre d'établissements de moins de 50 salariés	**1**	1 544	5 716	50 181
Nombre d'établissements de 50 salariés et plus	0	0%	0%	0%



DESCRIPTION des INDICATEURS

Généralités :

CONTEXTE ET PROBLÉMATIQUES DU SCOT : caractéristiques du quartier définies à partir du SCOT.

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

DENSITÉ EN HABITANTS PAR KM² : « Nombre moyen d'habitants par km² » (Dictionnaire Larousse).

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

Population :

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

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

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

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

PART DES 65 - 74 ANS : Nombre de personnes de 65 à 74 ans sur la population totale.

PART DES 75 ANS ET PLUS : Nombre de personnes de plus de 75 ans sur la population totale.

MÉNAGES : « De manière générale, un ménage, au sens statistique du terme, désigne l'ensemble des occupants d'un même logement sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté (en cas de cohabitation, par exemple). Un ménage peut être composé d'une seule personne » (INSEE).

TAILLE MOYENNE DES MÉNAGES : Nombre de ménages / nombre d'habitants.

DESSERREMENT DES MÉNAGES : « Baisse

régulière de la taille moyenne des ménages liée aux phénomènes de décohabitation, de vieillissement de la population » (INSEE).

FAMILLES MONOPARENTALES : « Une famille monoparentale comprend un parent isolé et un ou plusieurs enfants célibataires (n'ayant pas d'enfant) » (INSEE).

PROJECTION DE LA POPULATION EN 2030: (méthode utilisée par le SCOT du TCO) Le chiffre de la population de La Réunion à l'horizon 2030 est obtenu par interpolation, à cette date, des courbes de l'évolution correspondant aux scénarios Omphale, respectivement central et bas de l'INSEE. Le chiffre de la population du territoire du TCO correspond, par hypothèse, à 25% de celui de La Réunion.

PROJECTION DU NOMBRE DE MÉNAGES EN 2030 : Le nombre de ménages du TCO à l'horizon 2030 est obtenu à partir de la projection des hypothèses du SCOT jusqu'en 2030. Il s'agit de faire croître le nombre de ménages prévu en 2026, par le taux de croissance annuel moyen du nombre de ménages entre 2012 et 2026 pour les deux hypothèses du SCOT et d'en faire une moyenne.

Évolutions sociales :

NIVEAU DE REVENUS MENSUELS MOYENS PAR UNITÉ DE CONSOMMATION : Unité de consommation : « Système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes. Avec cette pondération, le nombre de personnes est ramené à un nombre d'unités de consommation (UC) » (INSEE).

MÉNAGES ÉLIGIBLES AU LOGEMENT LOCATIF TRÈS SOCIAL (LLTS) : ménages dont les ressources n'excèdent pas un plafond réglementaire fixé par décret. Les ressources prises en compte sont les revenus nets imposables (après abattements) mentionnés sur l'avis d'imposition de l'année n-2 (des deux années précédant la demande). Pour un ménage de trois personnes les ressources ne doivent pas excéder 21 695 € en 2011.

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

Habitat et dynamiques de construction :

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

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

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

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

PARC DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX : Différents types de logements locatifs sociaux sont à distinguer :

* ILM : Immeuble à Loyer Moyen,
* ILN : Immeuble à Loyer Normal,
* LLS : Logement Locatif Social,
* LLTS : Logement Locatif Très Social,
* HLM_O : Habitation à Loyer Modéré Ordinaire

* PLR/ PSR : Programme à Loyer Réduit / Programme Social de Relogement
* PLS/PPLS/PLA CFF : Prêt Locatif Social / Prêt Pour la Location Sociale / Prêt Locatif Social du Crédit Foncier de France (Répertoire sur le Parc Locatif Social).

PART DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX : Nombre de logements locatifs sociaux / Nombre de résidences principales x 100

Remarque : Depuis 2010, l'Enquête sur le Parc Locatif Social (EPLS) a été remplacée par le Répertoire sur le Parc locatif Social (RPLS). Depuis, les informations disponibles le sont par logement (plus par opération) et les indicateurs plus nombreux. En 2015, disposant du RPLS, de nouveaux critères ont été intégrés (taille des logements et loyers moyens).

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

% DE LOGEMENTS VACANTS : Nombre de logements vacants / Nombre de logements x 100

LOGEMENTS INDIGNES :- :

: « constituent un habitat indigne, les locaux ou installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé. » Loi MOLLE de 2009

Le nombre de logements indignes est obtenu à partir du recensement réalisé au sein des sites prioritaires lors l'élaboration du PILHI, de l'inventaire des Zones d'Habitat Précaire et Insalubre (ZHPI) et du nombre de logements indignes signalés depuis la mise en place de l'équipe opérationnelle chargée de la mise en œuvre du PILHI.

POIDS DES SITES PRIORITAIRES SUR LE QUARTIER : surface des sites prioritaires du quartier / superficie du quartier.

LOGEMENTS AUTORISÉS : « Un logement autorisé est un logement, encore non réalisé, qui entre dans le cadre d'un dossier de permis de construire ayant reçu un avis favorable » (INSEE).

Remarque :pour l'analyse par quartier, l'AGORAH n'a utilisé que les permis autorisés de la source Sitadel avec un géo-référencement valide, ce qui représente entre 85 et 90% de l'ensemble de la base de données.

L'INDICE DE CONSTRUCTION : c'est le nombre de logements autorisés par an pour 1 000 habitants.

OBJECTIFS PLH ANNUELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS : Nombre et types de logements à réaliser selon le PLH.

Tension du marché :

MÉDIANE DES PRIX DES TRANSACTIONS : - MAISON - APPARTEMENT – TERRAIN À BÂTIR.

L'observatoire des transactions immobilières et foncières de l'AGORAH, relancé en 2016, intégre désormais d'autres sources de données afin d'améliorer sa représentativité et sa fiabilité, notamment une nouvelle source de données disponible, issue de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFiP) : Demande de Valeur Foncière (DVF).
Pour les fiches portraits de quartiers, une moyenne de prix sera jugée comme représentative à partir du seuil de 5 transactions. En deçà, « n.d » sera indiqué, c'est-à-dire non disponible.

MOYENNE DES LOYERS PRIVÉS AU M² :

Montants cumulés des loyers privés / Surfaces cumulées des logements.

L'observatoire des loyers privés 2015 a été réalisé sur le périmètre de la CINOR, du TCO et de la CIVIS .

Toutefois, dans le cadre de l'expérimentation, le secret statistique lié à l'utilisation des données de l'observatoire ne permet pas d'obtenir des résultats à l'échelle du quartier, mais à l'échelle du zonage d'observation.

En 2017, le périmètre de l'observation a été étendu à l'ensemble de l'île. Ces résultats seront disponibles lors de l'actualisation des Portraits de quartiers en 2018 à l'échelle de la CIREST et de la CASUD.

Activités – emploi – formation :

ÉTABLISSEMENT : « L'établissement est une unité de production géographiquement individualisée, mais juridiquement dépendante de l'entreprise. Un établissement produit des biens ou des services » (INSEE).

EMPLOIS : « Les personnes employées au sens du recensement de la population sont celles ayant déclaré avoir un emploi dans le formulaire du recensement. Cet emploi est comptabilisé soit dans la commune de lieu de travail, soit dans la commune de résidence.

Cette notion est différente de celle de l'emploi au sens du BIT qui concerne toutes les personnes ayant travaillé pendant une durée quelconque, ne serait-ce qu'une heure, au cours d'une semaine donnée (appelée semaine de référence). » (INSEE)

INDICE DE CONCENTRATION DE L'EMPLOI : désigne le rapport entre le nombre d'emplois offerts dans une commune et les actifs ayant un emploi qui résident dans la commune. On mesure ainsi l'attraction par l'emploi qu'une commune exerce sur les autres.

DEMANDEURS D'EMPLOIS : : « Les demandeurs d'emploi sont les personnes qui s'inscrivent à Pôle Emploi. Ces demandeurs sont enregistrés à Pôle Emploi dans différentes catégories de demandes d'emploi en fonction de leur disponibilité, du type de contrat recherché et de la quotité de temps de travail souhaité. On distingue trois catégories principales :

- catégorie A : demandeurs d'emploi tenus de faire des actes positifs de recherche d'emploi, sans emploi ;
- catégorie B : demandeurs d'emploi tenus de faire des actes positifs de recherche d'emploi, ayant exercé une activité réduite courte (i.e. de 78 heures ou moins au cours du mois) ;
- catégorie C : demandeurs d'emploi tenus de faire des actes positifs de recherche d'emploi, ayant exercé une activité réduite longue (i.e. plus de 78 heures au cours du mois) » (INSEE).

CHÔMEURS : « Les chômeurs au sens du recensement de la population sont les personnes (de 15 ans ou plus) qui se sont déclarées chômeurs (inscrits ou non à Pôle Emploi) sauf si elles ont, en outre, déclaré explicitement ne pas rechercher de travail ; et d'autre part les personnes (âgées de 15 ans ou plus) qui ne se sont déclarées spontanément ni en emploi, ni en chômage, mais qui ont néanmoins déclaré rechercher un emploi » (INSEE).

TAUX DE CHÔMAGE : désigne « le pourcentage de chômeurs dans la population active (actifs occupés +chômeurs)» (INSEE).

TAUX D'INCLUSION DANS LE TRAVAIL : désigne le pourcentage d'actifs occupés dans la population active (actifs occupés +chômeurs). Cet indicateur permet de montrer que la part de la population active peut être très basse où sont concentrés les entreprises.

Tissu urbain

POTENTIEL URBAIN DISPONIBLE : C'est le potentiel urbain encore disponible au sein de l'espace urbain de référence du SAR.

Cet indicateur a été calculé selon une méthode du TCO, consistant à retrancher la Tache urbaine, la Base équipement et les routes nationales et départementales, de l'espace urbain de référence.

INDICE DE VERTICALITÉ : permet de prendre en compte la densité réelle du tissu urbain en s'appuyant sur la donnée IGN qui indique la hauteur de chaque bâtiment. Un carroyage de 50x50 mètres est utilisé pour calculer la hauteur moyenne des bâtiments qui est pondérée par la somme de leur emprise au sol.

Il est à noter que ce ne sont pas uniquement les logements qui sont pris en compte, mais aussi les bâtiments industriels, les immeubles de bureaux, les bâtis administratifs, religieux, les équipements publics et tous les autres, même s'ils sont indifférenciés dans la source de l'IGN.

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

- GRIS FONCÉ = ESPACES URBAINS À DENSIFIER DU SAR : NB / U / ZAC DES PLU EN ZONE PRÉFÉRENTIELLE D'URBANISATION,

- GRIS CLAIR = ESPACES D'URBANISATION PRIORITAIRE DU SAR : AU DES PLU EN ZONE PRÉFÉRENTIELLE D'URBANISATION,

- TERRITOIRE RURAL DES HAUTS : AU / U / ZAC des PLU hors Zone Préférentielle d'Urbanisation,

- RESTANT : autres zonages (A, N, …) non mentionnés auparavant.

Équipements :

ÉTABLISSEMENT SCOLAIRE : « Établissement où l'on donne un enseignement collectif général » (Dictionnaire Larousse).

ÉCOLE PRIMAIRE / MATERNELLE: « Établissement d'enseignement élémentaire ou préélémentaire » (Dictionnaire Larousse).

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

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

LYCÉE : « Établissement d'enseignement du second degré » (Dictionnaire Larousse).

CENTRE DE FORMATION : « Établissement de formation » (Dictionnaire Larousse).

ÉTABLISSEMENT DE SANTÉ : « Organisme, public ou privé, dans lequel sont dispensés des soins médicaux » (Dictionnaire Larousse).

HÔPITAL/CLINIQUE : « Organisme, public ou privé, dans lequel sont dispensés des soins médicaux » (Dictionnaire Larousse).

STRUCTURE D'ACCUEIL PETITE ENFANCE : « Établissement destiné à recevoir les enfants de moins de trois ans » (Dictionnaire Larousse).

MAISON DE RETRAITE : « Résidence collective destinée aux personnes âgées » (Dictionnaire Larousse).

ÉQUIPEMENTS CULTURELS ET SPORTIFS : Equipement qui vise à développer la culture / à faire du sport.

COMPLEXE SPORTIF : « Aménagement spatial ou construction permettant la pratique d'un ou plusieurs sports » (Dictionnaire Larousse).

STADE / PLATEAUX SPORTIFS : « Terrain pourvu des installations nécessaires à la pratique des sports et généralement à l'accueil des spectateurs (gradins, tribune) » (Dictionnaire Larousse).

PISCINE : « Bassin artificiel, de forme et de dimensions variables, aménagé pour la baignade, la natation, etc. ; ensemble des installations qui entourent ce bassin » (Dictionnaire Larousse).

BIBLIOTHÈQUE/MÉDIATHÈQUE : « Local ou édifice destiné à recevoir une collection de livres ou documents qui peuvent être empruntés ou consultés sur place» (Dictionnaire Larousse).

SALLE DE SPECTACLE / THÉÂTRE : « Édifice destiné à la représentation de pièces, de spectacles » (Dictionnaire Larousse).

MUSÉE / CONSERVATOIRE : « Lieu, édifice où sont réunies, en vue de leur conservation et de leur présentation au public, des collections d'œuvres d'art, de biens culturels, scientifiques ou techniques. » / « Nom donné à certains organismes administratifs et à certains établissements d'enseignement, en particulier dans le domaine musical. » (Dictionnaire Larousse).

CENTRE SOCIO-CULTUREL / ESPACE MULTIMÉDIA : Equipement de proximité lié au développement des loisirs, de la culture / Equipement de proximité disposant offrant un accès aux nouvelles technologies.

MAISON DE QUARTIER / LOCAL ASSOCIATIF : « lieu de vie dans un territoire prédéfini » (Dictionnaire Larousse).

A LA CROISÉE DES REGARDS SUR NOTRE TERRITOIRE

AGORAH - Agence d'ubranisme de La Réunion
140, rue Juliette Dodu - CS 91092 - 97404 SAINT DENIS CEDEX
Tél. 0262 213 500 - www.agorah.com

©2018 - AGORAH

Direction de publication: AGORAH

Crédits photographiques: AGORAH

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