

# PORTRAITS 2016 de quartiers



Aménagement & Habitat  
[www.tco.re](http://www.tco.re)

# LES HAUTS



# SOMMAIRE

OBJECTIFS et MÉTHODE 3

GUIDE DE LECTURE 4

SYNTHÈSE TCO (cartes thématiques) 6

FICHES QUARTIER 14

FORÊT DES HAUTS DE ST LEU 14

FORÊT DES HAUTS DE TROIS BASSINS 26

DESCRIPTIF DES INDICATEURS 37

# OBJECTIF et MÉTHODE

## Objectif :

Le TCO a confié à l'AGORAH la réalisation de « portraits » pour les 24 quartiers qui composent son territoire, dans le cadre de l'élaboration de son troisième PLH 2017-2022.

L'objectif est de disposer de données d'observations quantitatives et qualitatives pertinentes, pour suivre l'évolution de ces quartiers au regard de plusieurs thématiques (démographie, habitat, développement économique, équipements) et pour poser les bases évaluatives des impacts du PLH sur le territoire.

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 diffère des portraits de quartiers réalisés précédemment. En effet, le TCO a souhaité que les quartiers soient regroupés en fonction de l'armature urbaine du SCOT.

Toutefois, il en ressort que le découpage des quartiers PLH n'est pas toujours en adéquation avec l'armature urbaine du SCOT. Dans ce cas de figure, pour faciliter l'analyse, l'armature urbaine la plus présente sur le quartier a été retenue (cf. carte ci-dessous).

Ainsi, il est proposé quatre échelles géographiques pour l'analyse, partant de l'échelle la plus large à la plus fine :

*La Réunion > TCO > armature urbaine SCOT > quartiers (24)*



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, ...)

### Armature urbaine du SCOT

- Cœur d'agglomération
- Pôle secondaire
- Ville relais
- Bourg de Proximité
- Territoire Rural Habité
- Les Hauts

## 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 du TCO 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 TCO avec croisement d'indicateurs pertinents.
- Phase 4 : rédaction des commentaires par thématique.
- Phase 5 : formalisation du document final en regroupant les cartes, les fiches armatures urbaines du SCOT et quartiers. Chaque armature urbaine 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 armature urbaine du SCOT du TCO avec un code couleur, qui s'articule ainsi :

- A - Le **rappel des objectifs** des « portraits de quartiers », de la méthode utilisée et la présentation du guide de lecture du document.
- B - La **synthèse TCO** en 6 cartes thématiques croisant sur chacune deux ou trois indicateurs.
- C - 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 TCO :

Coeur d'agglomération

Pôles secondaires

Villes relais

Bourgs de proximité

Territoires ruraux habités

Les Hauts



# SYNTHÈSE TCO

## CARTES THÉMATIQUES

Les six cartes thématiques présentées dans cette partie reprennent les valeurs des indicateurs clés de l'ensemble des 24 quartiers du TCO. Cela permet d'avoir une vision d'ensemble des phénomènes démographiques, sociaux, économiques, ... se passant sur le territoire intercommunal.

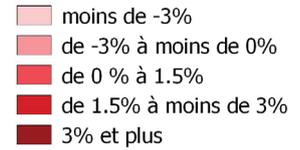
On voit ainsi apparaître des logiques différentes en fonction des secteurs : le littoral, les mi-pentes et les hauts du TCO, indiquant l'évolution des quartiers au fil du temps.

Ces cartes, actualisées chaque année, seront un outil pertinent pour le suivi des impacts du PLH du TCO.

PORTRAIT DE QUARTIERS PLH

Population et croissance démographique

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



6453 Nombre d'habitants par quartier

1



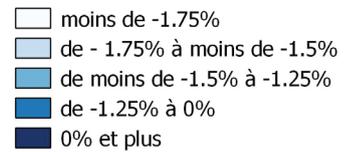
0 5 km

Sources: INSEE RP 2012 | IGN | AGORAH

PORTRAIT DE QUARTIERS PLH

Taille des ménages et leur évolution

Desserrement des ménages entre 1999 et 2012



Taille moyenne des ménages entre 1999 et 2012

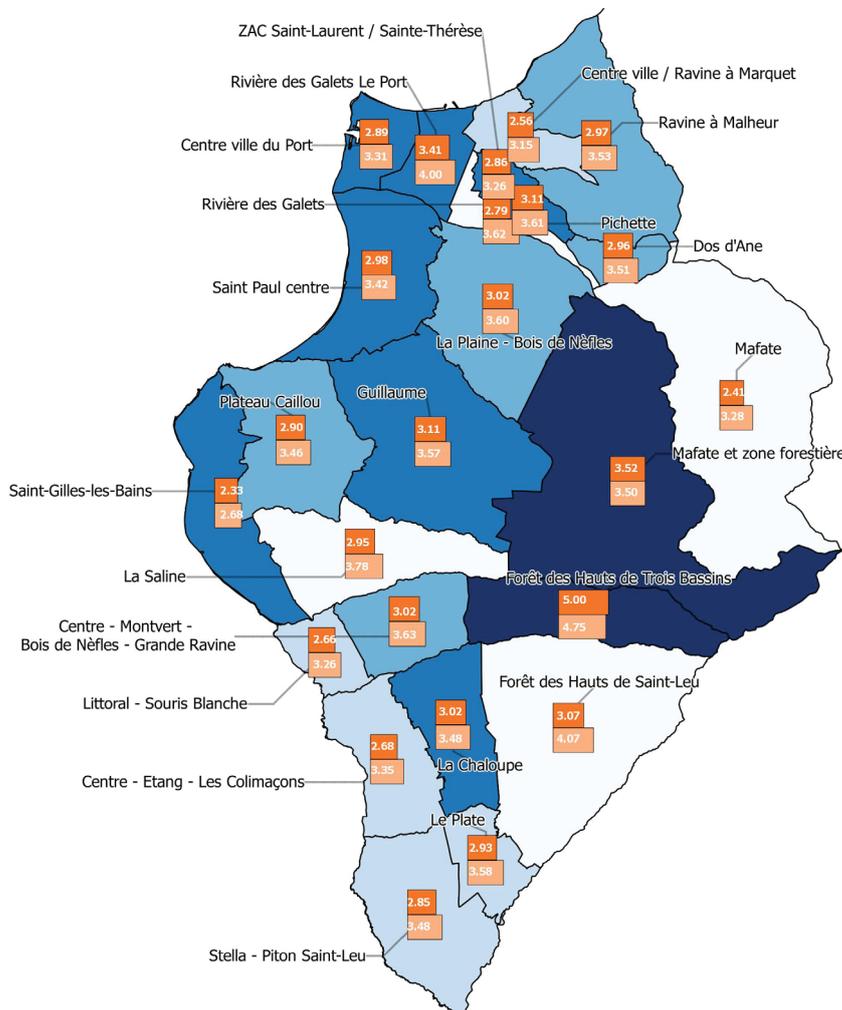
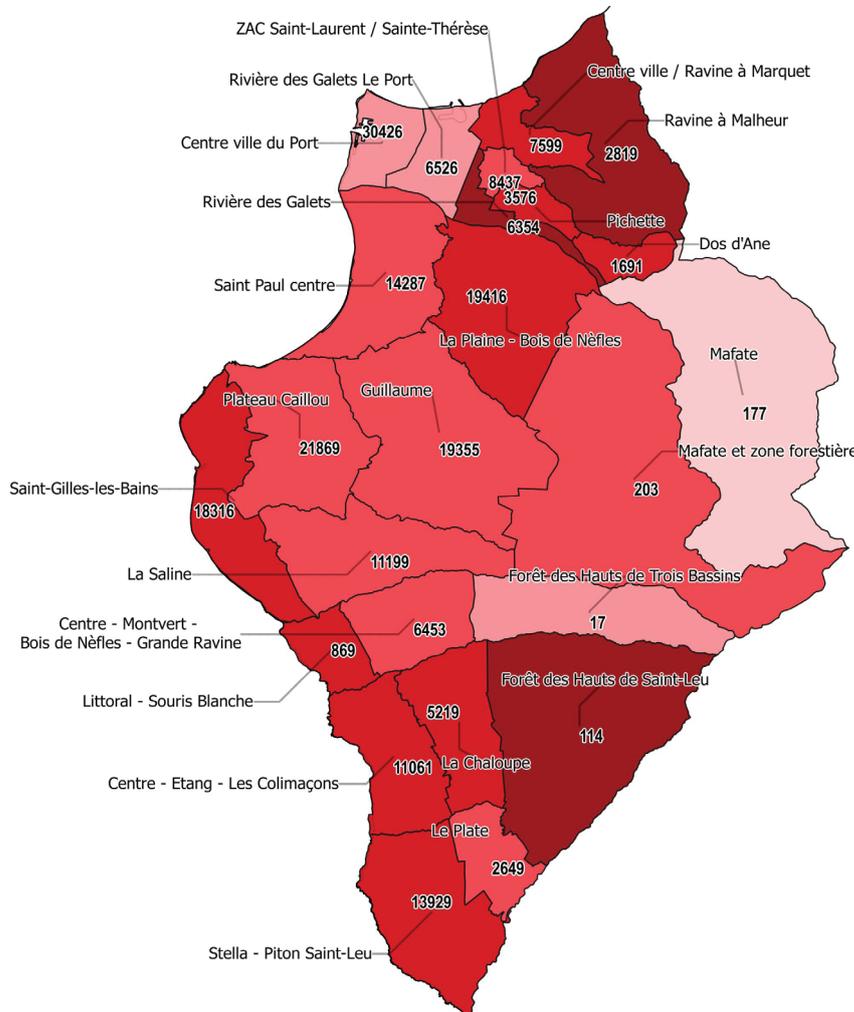
2012 3.7 Nb de personnes par ménage  
1999 2.9 5 maxi et 2.33 mini

2



0 5 km

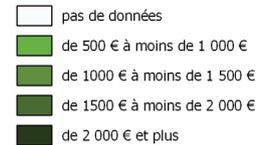
Sources: INSEE RP 2012 | IGN | AGORAH



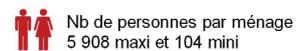
PROTRAIT DE QUARTIERS PLH

Nombre d'allocataires  
des minimas sociaux

Revenu mensuel moyen  
par unité de consommation



Nombre d'allocataires des minimas sociaux

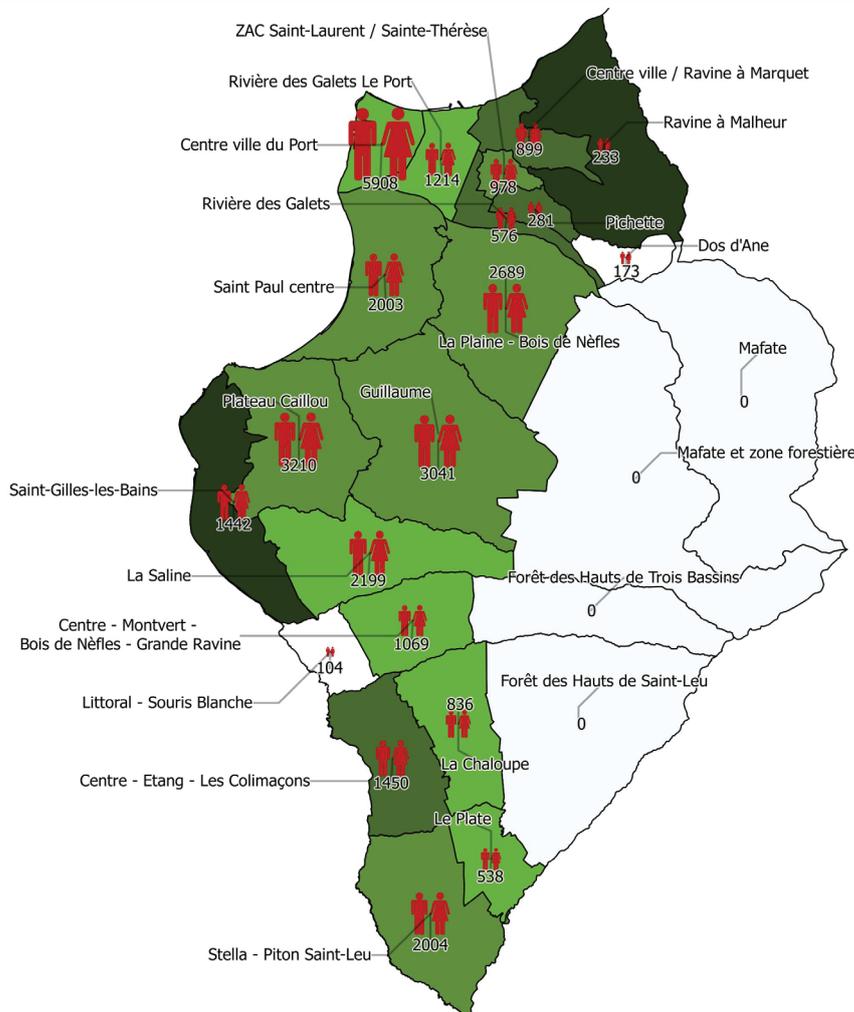


3



0 5 km

Sources: INSEE RP 2012 | IGN | AGORAH



1

Population et croissance démographique

Quatre quartiers du TCO ont perdu des habitants (deux quartiers du Cœur d'agglomération, un au sein des Territoires ruraux habités, et un dans les Hauts). La donnée détaillée sur les soldes migratoires et naturels n'est pas disponible à l'échelle des quartiers. On peut cependant évoquer une hypothèse : il y a plus de départs que d'arrivées et le solde naturel (différence entre le nombre de naissances et de décès) n'est pas suffisant pour compenser cette perte. Cela se vérifie notamment pour les deux quartiers du Cœur d'agglomération, qui composent la commune du Port (Centre-ville du Port et Rivière des Galets le Port). En effet, le solde migratoire de cette commune est négatif (-9 711), tandis que le solde naturel est positif et inférieur en ordre de grandeur (+8 296).

Au niveau du territoire du TCO, on distingue clairement que la croissance dynamique se fait plus au Nord, avec une forte progression à la Possession et sur le quartier de La Plaine – Bois de Nèfles. Ces quartiers sont attractifs du fait de leurs proximités avec les bassins d'emplois du Port et de Saint-Denis et proposent des prix de l'immobilier restant abordables.

Toutefois, ceci n'est pas une généralité, puisqu'on constate une progression moyenne de la population sur la bande littorale de l'Ouest qui attire un certain nombre de ménages par sa qualité et son cadre de vie.

A noter une croissance importante de la population sur le quartier Forêt des Hauts de Saint-Leu. Toutefois, celle-ci est à relativiser en raison d'une faible variation en volume (57 habitants en 1999, contre 114 en 2012).

2

Taille des ménages et leur évolution

Globalement, ce sont les quartiers les plus denses du TCO, principalement situés au Nord et sur le littoral, qui 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 un 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 s'installer) ;
- Quand les parents se séparent et forment dès lors deux familles monoparentales plus petites (du moins dans un premier temps) ;
- Quand la population est vieillissante et que l'un des deux conjoints décède.

A contrario, les secteurs en bleu foncé, ont vu leur taille moyenne de ménages très légèrement 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

A l'échelle des quartiers, sur les 24 que compte le TCO, seuls six, situés au Nord et sur le littoral, accueillent une population dont les revenus moyens sont supérieurs à 1 500€, dont trois avec une moyenne de revenus très importante :

- Centre-ville / Ravine à Marquet (1 884€) ;
- Ravine à Malheur (2 089€) ;
- Saint-Gilles-les-Bains (2 517€).

Ainsi, pour les autres quartiers, la moyenne ne dépasse jamais le seuil des 1 500€. Ce phénomène est d'autant plus marqué sur certains quartiers anciens situés sur les mi-pentes (de la Saline au Plateau) et sur ceux du Port, marqués par un poids du parc locatif social très fort.

Une corrélation forte entre de faibles revenus et le nombre d'allocataires de minimas sociaux est constatée, en particulier au Port, où les revenus sont, en moyenne, inférieurs à 800€.

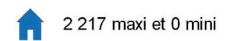
PORTRAIT DE QUARTIERS PLH

Activités - Chômage

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



Nombre d'établissement en 2012

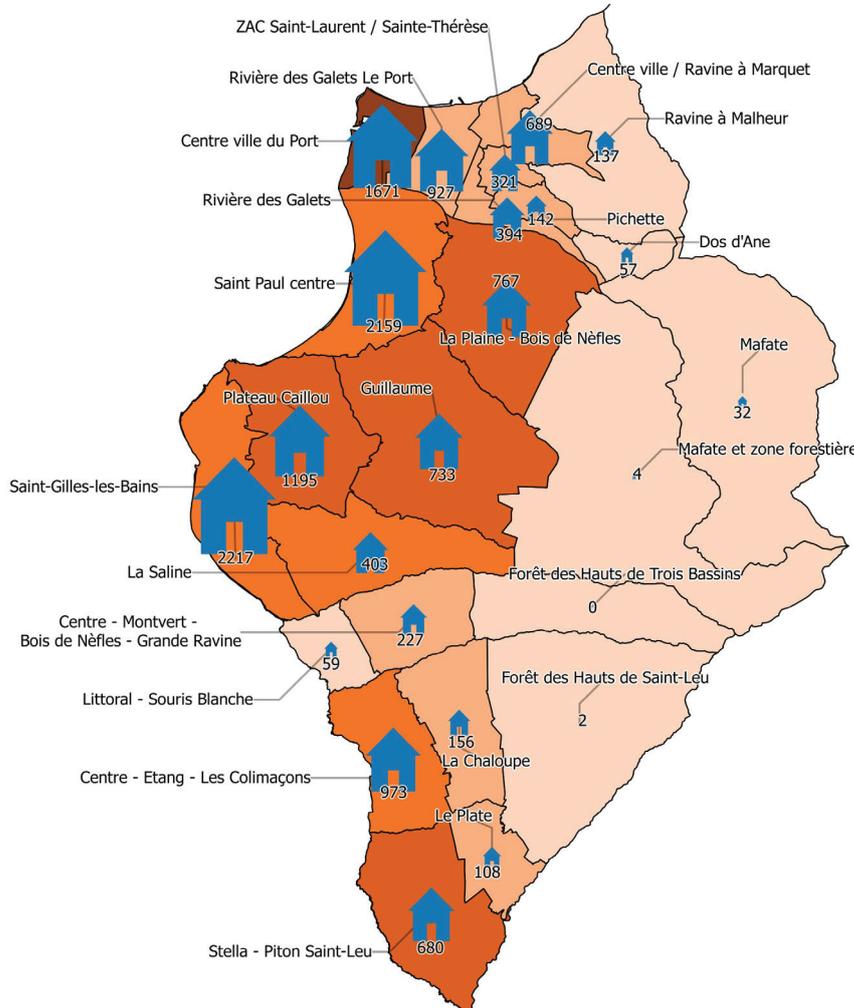


4



0 5 km

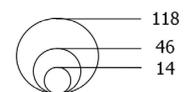
Sources: INSEE RP 2012 | IGN | AGORAH



PORTRAIT DE QUARTIERS PLH

Équipements publics scolaire, santé et sportif

Nombre d'équipement



Type d'équipements

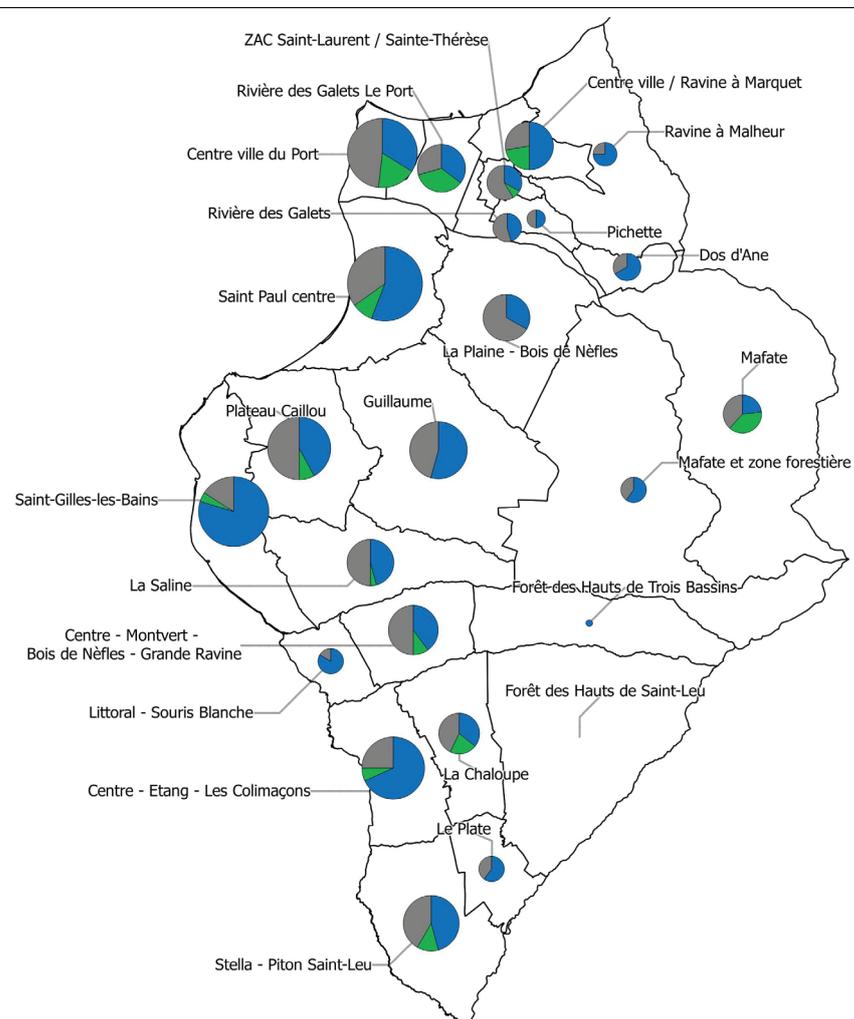


5



0 5 km

Sources: INSEE RP 2012 | IGN | AGORAH



PORTRAIT DE QUARTIERS PLH

Logements: Indice de construction et statut d'occupation

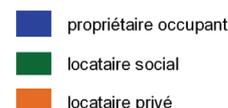
Indice de construction par an pour 1 000 hab. entre 2007 et 2014



Nombre de résidence principale



Type d'occupant

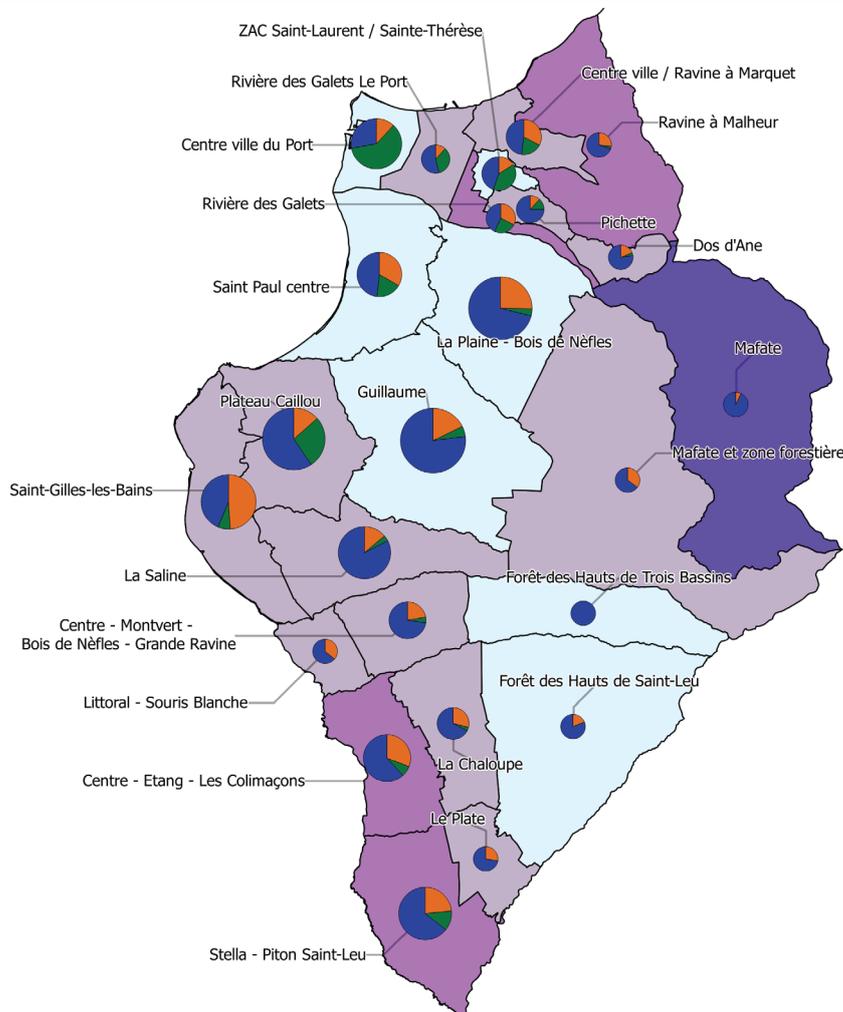


6



0 5 km

Sources: INSEE RP 2012 | IGN | AGORAH



4

Activité, Chômage

Les établissements se concentrent principalement sur les villes de Saint-Paul et du Port. En effet, ces villes accueillent près de 72% des établissements du TCO. Plus précisément, Saint-Gilles-les-Bains et Saint-Paul Centre qui constituent un poids très important des établissements du territoire, puisqu'ils en hébergent 35%.

On constate une corrélation entre un volume important d'établissements et une forte présence de demandeurs d'emploi, principalement sur le Centre-ville du Port, le littoral de Saint-Leu et la quasi-totalité des quartiers de Saint-Paul. Ce paradoxe peut s'expliquer par le fait que les établissements présents sur ces quartiers n'emploient pas forcément les résidents du même quartier. De plus, un nombre élevé d'établissements ne signifie pas forcément beaucoup d'emplois, les établissements pouvant être des TPE (très petites entreprises), composées de moins de 10 salariés.

Remarque : cette carte représente le nombre d'établissements mais ne prend pas en compte l'emploi.

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 du TCO. Ainsi, ceux-ci sont largement implantés sur le littoral et les mi-pentes de l'Ouest.

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, notamment des mi-pentes.

6

Logement : Indice de construction et statut d'occupation

Les dynamiques de constructions sont plus importantes au Nord et au Sud du TCO. Plus spécifiquement, les quartiers de Rivière des Galets, Ravine à Malheur et Mafate à la Possession, ainsi que ceux situés sur le littoral de Saint-Leu sont les zones où les permis de construire autorisés pour 1 000 habitants sont les plus nombreux.

En ce qui concerne les statuts d'occupation, les logements sociaux sont plus présents au Nord, plus particulièrement au sein du Cœur d'agglomération, et de certains quartiers des mi-pentes. Pour les communes plus au sud, les logements sociaux sont essentiellement implantés au sein du centre-ville pour Trois Bassins et sur le littoral pour Saint-Leu. Les locataires du parc privé sont également plus nombreux dans les centres urbains que dans les écarts.

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



*Crédit photo: [www.petitfute.com](http://www.petitfute.com)*

An aerial photograph of a valley with rolling green hills and a town in the distance. The sky is blue with some clouds. The text 'LES HAUTS' is overlaid on the right side of the image.

# LES HAUTS

Ces territoires, composés en majeure partie d'espaces naturels, s'étendent sur 75 km<sup>2</sup>, soit 14% de l'intercommunalité et n'accueillent que 132 habitants. Cette population se caractérise par un indice de jeunesse élevé, une taille des ménages et une part de familles monoparentales importantes. Le parc résidentiel est totalement individuel et privé et les équipements sont peu nombreux.



## QUARTIER

# Forêt des hauts de St leu

Ce quartier à caractère naturel recense une centaine d'habitants relativement jeunes. Cette population forme de grands ménages étant majoritairement propriétaires de leurs maisons. Aucun équipement de proximité n'est présent sur ce quartier.



# Forêt des Hauts de Saint-Leu

## CONTEXTE ET PROBLÉMATIQUES DU SCOT

Porte d'entrée sur le parc national, ce quartier n'est pas destiné à être développé.



## GÉNÉRALITES

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

	Forêt des Hauts de Saint-Leu	Hauts	TCO	La Réunion
Superficie en km <sup>2</sup>	54	75	537	2 503
Poids de la tache urbaine 2014	0%	0%	14%	12%
Densité de population/km <sup>2</sup> sur la tache urbaine 2014	677	684	2 838	2 812

## POPULATION

Source : INSEE RP 2012

	Forêt des Hauts de Saint-Leu	Hauts	TCO	La Réunion
<b>Population 2012</b>	114	132	212 561	833 944
<i>Taux d'évolution annuel de la population 1999-2012</i>	5,51%	3,99%	1,30%	1,29%
<i>Taux de croissance naturelle 1999-2012</i>	n.d	n.d	1,44%	1,37%
<i>Taux de croissance migratoire 1999-2012</i>	n.d	n.d	-0,15%	-0,08%
<b>Indice de jeunesse 1999</b>	6,25	9,00	4,07	3,61
<b>Indice de jeunesse 2012</b>	3,42	4,16	2,57	2,48
<b>% des 65-74 ans en 2012</b>	2,16%	1,88%	5,10%	5,42%
<i>Taux d'évolution annuel des 65-74 ans 1999-2012</i>	1,65%	1,65%	3,60%	3,35%
<b>% des 75 ans et plus en 2012</b>	2,16%	1,88%	3,48%	3,70%
<i>Taux d'évolution annuel des 75 ans et plus 1999-2012</i>	7,22%	7,22%	3,86%	3,56%
<b>Ménages en 2012</b>	37	41	73 638	302 437
<i>Taux d'évolution annuel des ménages 1999-2012</i>	7,82%	6,59%	2,64%	2,66%
<b>Taille moyenne des ménages 2012</b>	3,07	3,26	2,86	2,73
<b>Desserrement des ménages 1999-2012</b>	-2,15%	-1,98%	-1,31%	-1,35%
<b>% de familles monoparentales en 2012</b>	41,8%	36,9%	29,5%	29,5%
<i>Taux d'évolution annuel des familles monoparentales 1999-2012</i>	n.d	n.d	4,43%	4,34%
<b>Projection de la population en 2030</b>	n.d	n.d	242 500	970 000
<b>Projection du nombre de ménages en 2030</b>	n.d	n.d	100 600	n.d

## ÉVOLUTIONS SOCIALES

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

	Forêt des Hauts de Saint-Leu	Hauts	TCO	La Réunion
<b>Revenu mensuel moyen par Unité de Consommation (UC) en 2009</b>	n.d	n.d	1 311 €	1 237 €
<b>% ménages de 3 pers. dont revenus &lt; plafonds LLTS en 2011</b>	n.d	n.d	44,4%	47,0%
<b>Nombre d'allocataires du RSA en 2013</b>	n.d	n.d	27 406	109 111

Le quartier recense 114 habitants. Une population relativement jeune au regard de l'indice de jeunesse élevé. Les ménages sont au nombre de 37 et d'une taille moyenne de 3 personnes. Cette taille importante des ménages s'accompagne d'un desserrement très important. A noter une forte proportion de familles monoparentales en 2012 (41,8%).

## HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

Sources : INSEE RP 2012, RPLS 2015, Sitadel 2007-2015, PLH 2011-2016

	Forêt des Hauts de Saint-Leu	Hauts	TCO	La Réunion
<b>Logements 2012</b>	55	62	81 211	335 463
% de maisons en 2012	100,0%	100,0%	73,3%	69,3%
% d'appartements en 2012	0,0%	0,0%	26,7%	30,7%
% de propriétaires occupants en 2012	79,9%	81,9%	56,4%	51,9%
Nombre de logements sociaux source RPLS 2015	0	0	14 596	64 792
% de logements sociaux en 2015	0,0%	0,0%	19,8%	21,4%
% des logements vacants en 2012	4,5%	9,1%	6,7%	7,9%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2012	-65%	-19%	38%	37%
<b>Moyenne des logements autorisés (géolocalisés) sur 2014-2015</b>	1	1	1 449	4 646
% moyen des logements individuels autorisés 2014-2015	100%	100%	40%	45%
% moyen des logements collectifs autorisés 2014-2015	0%	0%	57%	53%
% moyen des logements en résidence autorisés 2014-2015	0%	0%	3%	2%
<b>Objectifs PLH annuels de construction de logements</b>	2	2	3 004	n.d
Logements locatifs sociaux	0	0	1203	n.d
Logements accession sociale	0	0	289	n.d
Logements privés	2	2	1512	n.d
<b>Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2014-2015</b>	4,4	3,8	6,8	5,6

## TENSION DU MARCHÉ

Sources : PERVAL 2016 Chambre des Notaires (en attente DVF traité), OLR 2015

	Forêt des Hauts de Saint-Leu	Hauts	TCO	La Réunion
<b>Prix de l'immobilier - Niveau de loyers</b>				
Prix médian des maisons anciennes en 2016	n.d	n.d	262 400 €	205 000 €
Prix au m <sup>2</sup> médian des appartements anciens en 2016	n.d	n.d	3 080 €	2 100 €
Prix au m <sup>2</sup> médian des terrains à bâtir en 2016	n.d	n.d	260 €	200 €
Moyenne des loyers privés au m <sup>2</sup> en 2015*	n.d	n.d	n.d	n.d

\* L'observatoire des loyers privés de 2015 a été réalisé sur Saint-Denis, Sainte-Marie et les communes du TCO. Toutefois, un seuil de 50 observations, fixé par le Comité scientifique, ne permet pas la diffusion des résultats à l'échelle des quartiers et des polarités du SCOT. Cf. page 3 pour les chiffres par zonage OLR.

Le parc de logements, composé de 55 maisons individuelles, est totalement privé, avec 80% de propriétaires occupants. Le PLH prévoit la construction de 10 logements sur la période 2011-2016, soit 2 par an. La moyenne des logements autorisés entre 2014 et 2015, s'établit ainsi à 1 logement par an.

## ACTIVITÉ - EMPLOI

Sources : Pôle Emploi 2013, SIRENE 2013

	Forêt des Hauts de Saint-Leu	Hauts	TCO	La Réunion
<b>Stock d'établissements au 31/12/2012</b>	2	2	14 053	50 181
<b>Créations d'établissements en 2013</b>	0	0	2 581	9 095
<b>Nombre d'emplois sur le territoire en 2012</b>	n.d	n.d	62 097	247 811
<b>% d'évolution de l'emploi 1999-2012</b>	n.d	n.d	47%	43%
<b>Indice de concentration de l'emploi en 2012</b>	n.d	n.d	0,96	1,00
<b>Demandeurs d'emploi en fin de mois A, B et C en 2012</b>	21	21	38 682	149 341

## ÉQUIPEMENTS

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

	Forêt des Hauts de Saint-Leu	Hauts	TCO	La Réunion
<b>Nombre d'équipements total en 2014</b>	0	3	1 058	4 301
dont tous les équipements scolaires	0	0	186	672
dont tous les équipements de santé	0	0	48	229
dont tous les équipements sportifs	0	1	254	1 060
<b>Nombre d'équipements 2014 pour 1 000 habitants</b>	0,0	22,8	5,0	5,2

La zone des hauts (Forêt de Saint-Leu et de Trois-Bassins) concentre deux commerces, 21 demandeurs d'emplois (localisés sur le quartier de la Forêt des Hauts de Saint-Leu) et un équipement sportif (localisé sur celui de la Forêt des Hauts de Trois-Bassins).

CAHIER

DÉTAILLÉ

# Forêt des Hauts de Saint-Leu

## HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

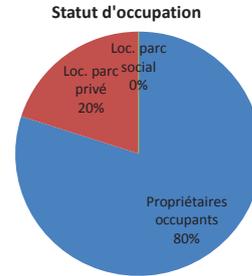
Sources : INSEE RP 2012, ZHPI 2006-2008 et OHI, Sitadel 2012-2015, RPLS 2015, OLR 2015

### Parc de logements 2012

Forêt des Hauts de Saint-Leu

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

% de maisons en 2012	100,0%
% d'appartements en 2012	0,0%
% de propriétaires occupants en 2012	79,9%

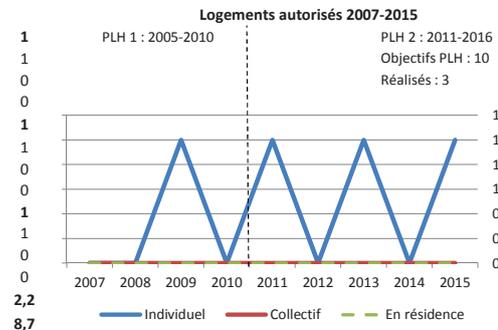


#### Logements vacants et logements indignes

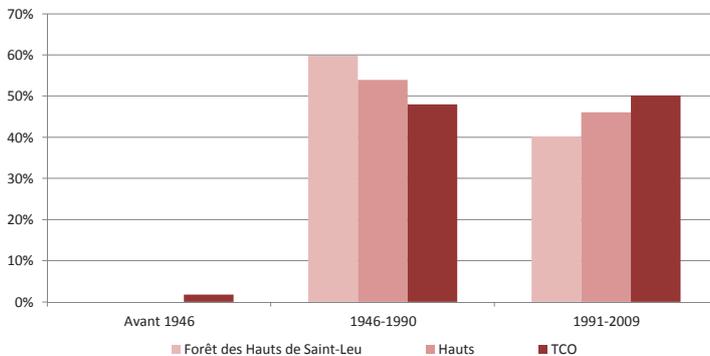
Nombre de logements vacants en 2012	2
% des logements vacants en 2012	4,5%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2012	-65%
Nombre de logements indignes	1
% des logements indignes	1,8%
Nombre de logements indignes en sites prioritaires (année de recensement PILHI)	0
Nombre de logements indignes hors sites prioritaires (ZHPI)	1
Poids des sites prioritaires sur le quartier	0,00%
Nombre de logements indignes PILHI signalés	0

#### Dynamiques de construction

Logements autorisés 2015	1
dont logements individuels autorisés 2015	1
dont logements collectifs autorisés 2015	0
dont logements en résidence autorisés 2015	0
Logements autorisés 2014-2015	1
dont logements individuels autorisés 2014-2015	1
dont logements collectifs autorisés 2014-2015	0
dont logements en résidence autorisés 2014-2015	0
Moyenne annuelle Logements autorisés sur 2014-2015	1
dont logements individuels	1
dont logements collectifs	0
dont logements en résidence	0
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2014-2015	2,2
Indice de construction pour 1 000 habitants en 2015	8,7



#### Ancienneté du parc des résidences principales



#### Le parc locatif privé

Nombre de logements locatifs privés en 2012	7
Part des logements locatifs privé au sein du parc privé en 2012	20%

#### Niveau de loyers / zone\*

Moyenne des loyers privés au m <sup>2</sup> en 2015	Littoral	Mi-pentes et Hauts
Moyenne des loyers au m <sup>2</sup> des maisons en 2015	11,26 €	9,22 €
Moyenne des loyers au m <sup>2</sup> des appartements en 2015	10,70 €	8,97 €
	11,77 €	10,73 €



\* Un seuil de 50 observations, fixé par le Comité scientifique, ne permet pas la diffusion des résultats à l'échelle du quartier. Le niveau de loyers est donc à considérer selon le zonage de l'Observatoire des Loyers privés (Littoral et Mi-pente et Hauts).

Le parc de logements de ce quartier est totalement individuel et privé. Très peu de logements sont autorisés (un logement autorisé tous les deux ans depuis 2009), ainsi, seuls quelques permis ont été délivrés sur la période 2011-2015.

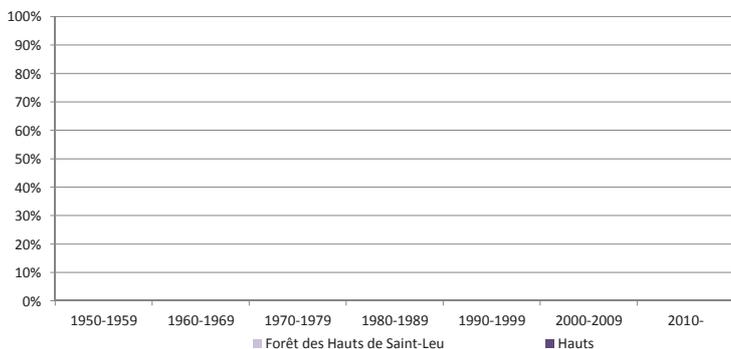
# Parc locatif social au 1er janvier 2015

Forêt des Hauts de Saint-Leu

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

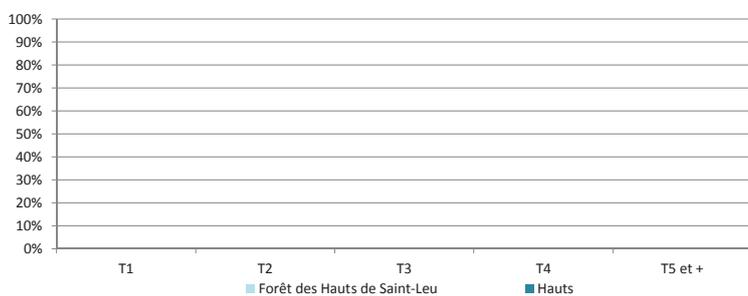
## Caractéristiques du parc

### Ancienneté du Parc



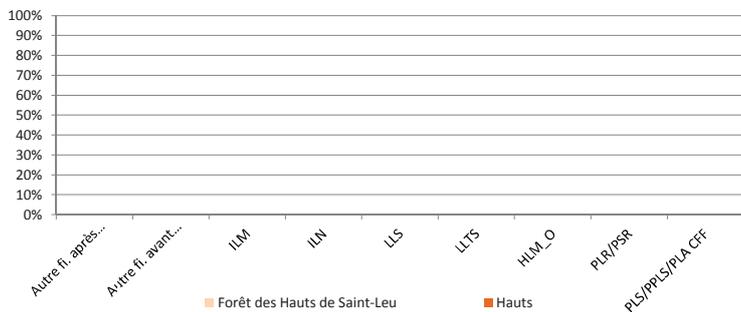
Poids du parc de plus de 30 ans pas de logts sociaux  
 Poids du parc récent (après 2000) pas de logts sociaux

### Composition du parc par typologie de logement



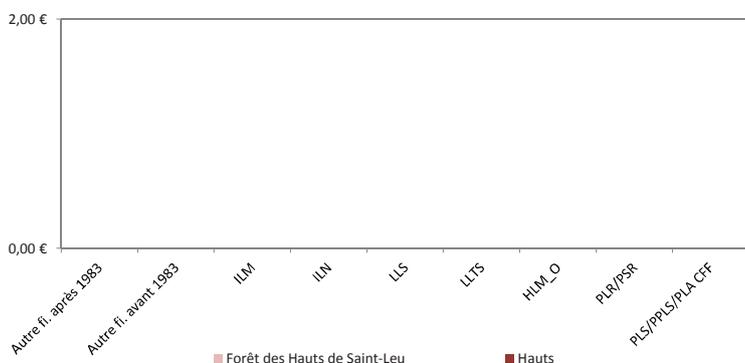
Taille moyenne du parc pas de logts sociaux  
 Poids des petites surfaces (T1 et T2) pas de logts sociaux  
 Poids des grandes surfaces (T5 et +) pas de logts sociaux

### 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

Pas de logements sociaux.

## AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

### Tissu urbain

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

#### Zones urbanisées et niveau de densité

	Forêt des Hauts de Saint-Leu	Hauts
Superficie en ha	5 443	7 517
Tache urbaine 2014 en ha	17	19
% de la tache urbaine 2014	0%	0%
Potentiel urbain disponible en ha (selon la méthode du TCO)	0	0
Densité de population/ha sur la tache urbaine 2014	6,8	6,8
Densité de logements/ha sur la tache urbaine 2014	3,2	3,2
Indice de verticalité	0,2	0,2

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

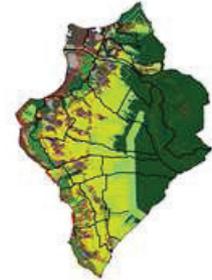
Source : Base permanente POS/PLU AGORAH

#### Espaces à vocation urbaine

Somme des zonages POS/PLU correspondant aux espaces du SAR/SCOT

Type d'espaces du SAR/SCOT

0 ha	Espaces urbains à densifier
0 ha	Espaces d'urbanisation prioritaire
0 ha	Territoires ruraux habités
5437 ha	Espaces agricoles
	Espaces de continuités écologiques
	Coupures d'urbanisation



#### Autres espaces du SAR/SCOT

### Équipements

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

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

L'ensemble du quartier est classé en zone agricole ou naturelle. Toutefois, la tache urbaine pèse pour 17 ha sur les 5 443 ha. On note une absence d'équipements de proximité.

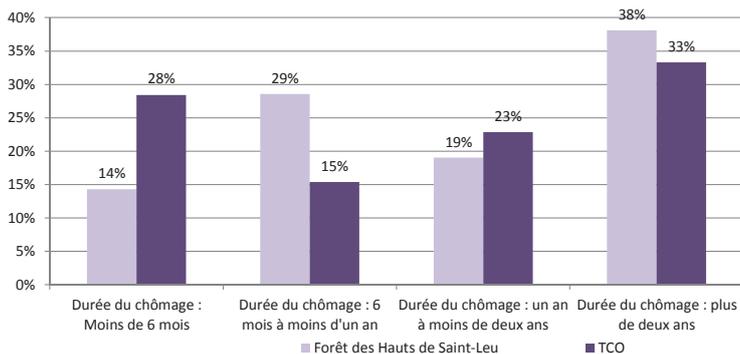
## Marché du travail

Source : INSEE RP 2012, Pôle emploi 2013 traitement INSEE

	Forêt des Hauts de Saint-Leu	Hauts	TCO	La Réunion
<b>Demands d'emploi toutes catégories en 2013</b>	21	21	42 242	165 410
<i>Poids du quartier</i>	-	100,0%	0,0%	0,0%
<b>Demands d'emploi en fin de mois A, B et C en 2013</b>	21	21	38 682	149 341
<i>Poids du quartier</i>	-	100,0%	0,1%	0,0%
<b>Taux de chômage en 2012</b>	50,1%	48,5%	35,8%	35,9%
<b>Taux d'inclusion dans le travail en 2012</b>	49,9%	51,5%	64,2%	64,1%

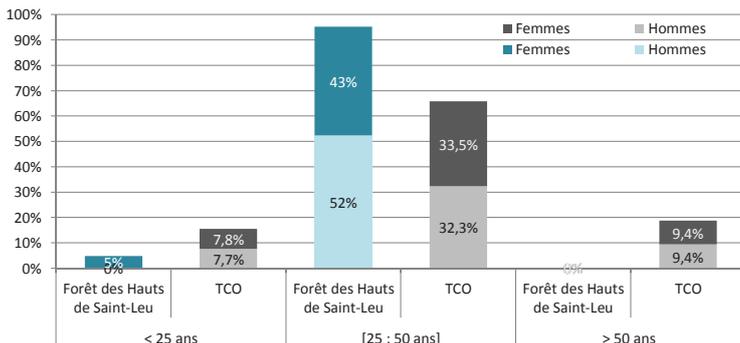
### Caractéristiques des demandeurs d'emploi

#### Ancienneté d'inscription à Pôle emploi



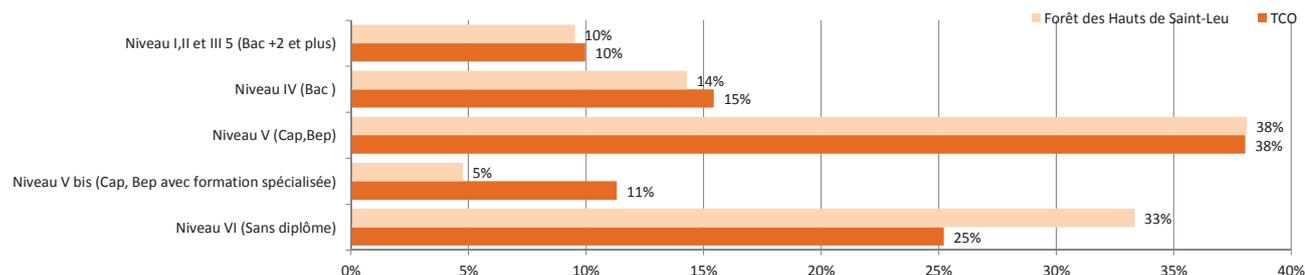
Poids des chômeurs de longue durée (plus d'un an) **57%**  
 Poids des chômeurs de très longue durée (plus de deux ans) **38%**

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

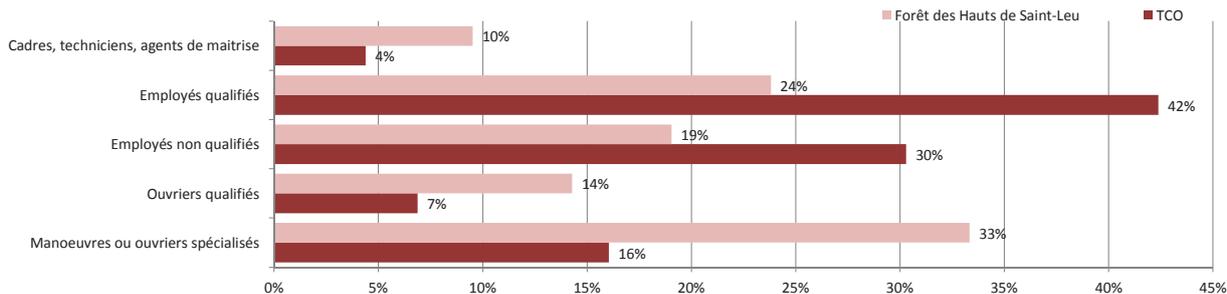


Part des chômeurs hommes **52%**  
 Part des chômeurs femmes **48%**

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



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



## REVENUS SOCIAUX ET FISCAUX

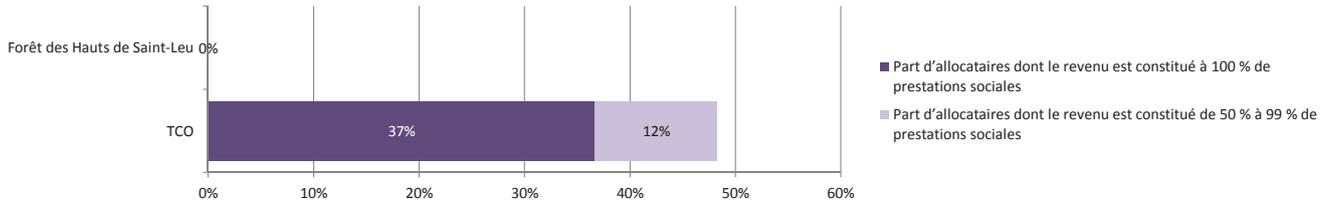
### Minima sociaux

Sources : CAF 2013

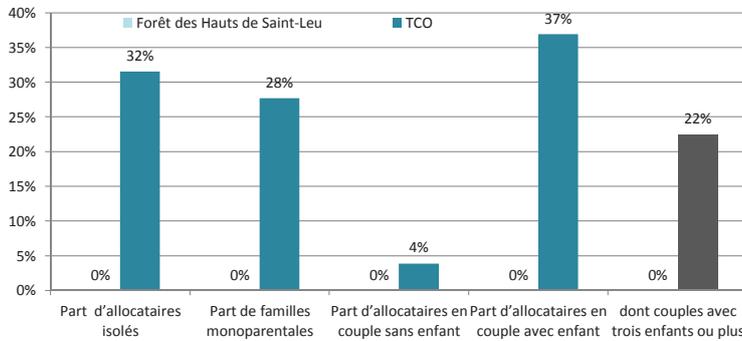
	Forêt des Hauts de Saint-Leu	Hauts	TCO	La Réunion
Nombre d'allocataires	0	0	57 441	235 473
Poids du quartier	-	0,0%	0,0%	0,0%
Nombre de personnes couvertes	0	0	150 951	603 294
Poids du quartier	-	0,0%	0,0%	0,0%

### 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

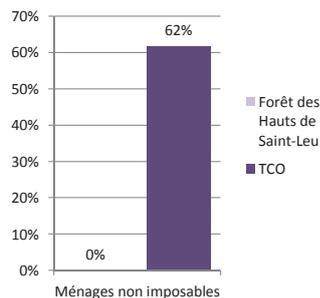


### Revenu

Sources : fichier DGI 2009 et 2011 traitement INSEE

	Forêt des Hauts de Saint-Leu	Hauts	TCO	La Réunion
Revenu moyen par unité de consommation		n.d	1 344 €	1 271 €
		(en 2009)	(en 2011)	

#### Part des ménages non imposables



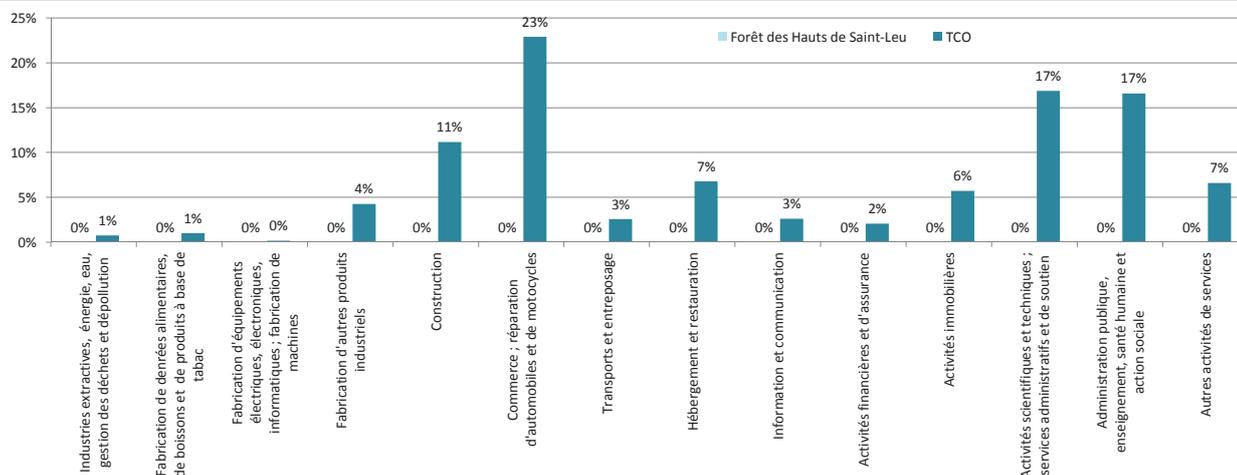
# TISSU PRODUCTIF

## Créations d'établissements

Source : SIRENE 2013

	Forêt des Hauts de Saint-Leu	Hauts	TCO	La Réunion
<b>Nombre d'établissements créés en 2013</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 581</b>	<b>9 095</b>
<i>Poids du quartier</i>	-	0%	0%	0%

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

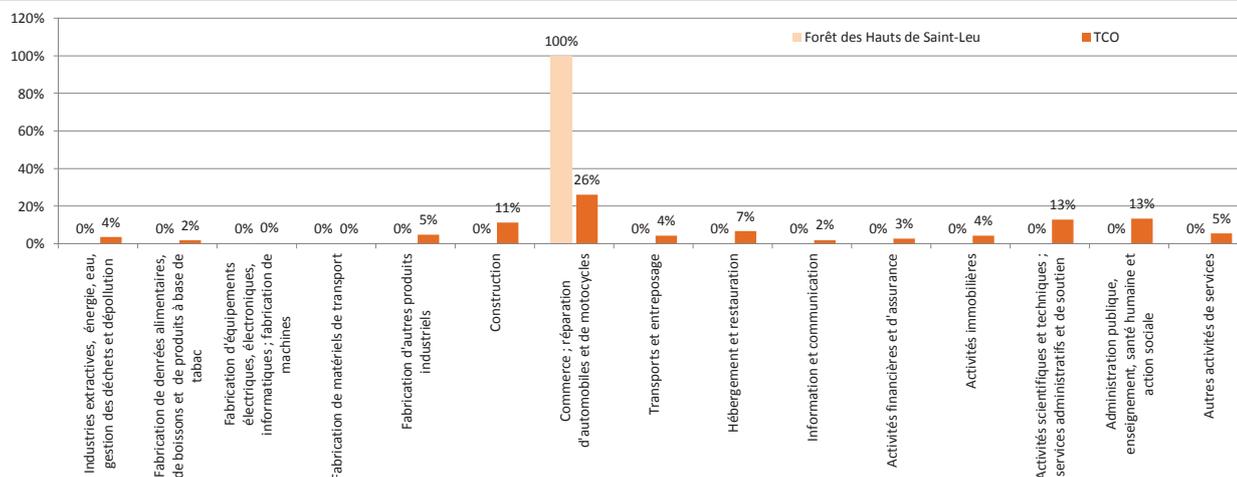


## Stock d'établissements

Source : SIRENE 2013

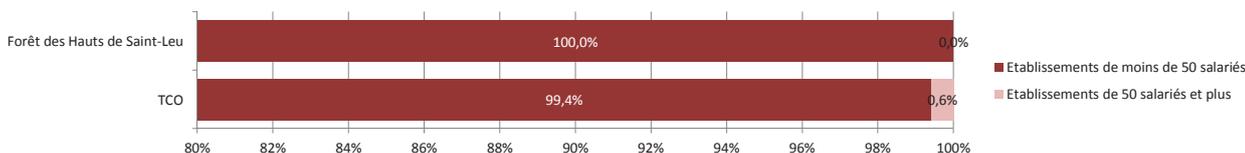
	Forêt des Hauts de Saint-Leu	Hauts	TCO	La Réunion
<b>Nombre d'établissements en 2012</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>14 053</b>	<b>50 181</b>
<i>Poids du quartier</i>	-	100%	0%	0%

### Répartition des établissements par secteurs d'activités



### Répartition des établissements par effectif salarié

	Forêt des Hauts de Saint-Leu	Hauts	TCO	La Réunion
<b>Nombre d'établissements de moins de 50 salariés</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>14 053</b>	<b>50 181</b>
<b>Nombre d'établissements de 50 salariés et plus</b>	<b>0</b>	<b>100%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>







# QUARTIER

## Forêt des hauts de trois Bassins

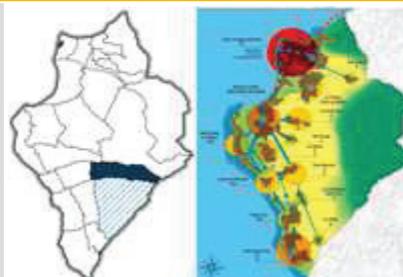
Avec 17 habitants, ce quartier est très peu peuplé, marquant sa fonction d'espace naturel. Ces 17 habitants forment 4 ménages, lesquels sont propriétaires de leurs maisons.



# Forêt des Hauts de Trois Bassins

## CONTEXTE ET PROBLÉMATIQUES DU SCOT

Porte d'entrée sur le parc national, ce quartier n'est pas destiné à être développé.



## GÉNÉRALITES

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

	Forêt des Hauts de Trois Bassins	Hauts	TCO	La Réunion
Superficie en km <sup>2</sup>	21	75	537	2 503
Poids de la tache urbaine 2014	0%	0%	14%	12%
Densité de population/km <sup>2</sup> sur la tache urbaine 2014	734	684	2 838	2 812

## POPULATION

Source : INSEE RP 2012

	Forêt des Hauts de Trois Bassins	Hauts	TCO	La Réunion
<b>Population 2012</b>	17	132	212 561	833 944
<i>Taux d'évolution annuel de la population 1999-2012</i>	-0,74%	3,99%	1,30%	1,29%
<i>Taux de croissance naturel 1999-2012</i>	n.d	n.d	1,44%	1,37%
<i>Taux de croissance migratoire 1999-2012</i>	n.d	n.d	-0,15%	-0,08%
<b>Indice de jeunesse 1999</b>	0,00	9,00	4,07	3,61
<b>Indice de jeunesse 2012</b>	0,00	4,16	2,57	2,48
<b>% des 65-74 ans en 2012</b>	0,00%	1,88%	5,10%	5,42%
<i>Taux d'évolution annuel des 65-74 ans 1999-2012</i>	n.d	1,65%	3,60%	3,35%
<b>% des 75 ans et plus en 2012</b>	0,00%	1,88%	3,48%	3,70%
<i>Taux d'évolution annuel des 75 ans et plus 1999-2012</i>	n.d	7,22%	3,86%	3,56%
<b>Ménages en 2012</b>	4	41	73 638	302 437
<i>Taux d'évolution annuel des ménages 1999-2012</i>	-0,03%	6,59%	2,64%	2,66%
<b>Taille moyenne des ménages 2012</b>	5,00	3,26	2,86	2,73
<b>Desserrement des ménages 1999-2012</b>	0,40%	-1,98%	-1,31%	-1,35%
<b>% de familles monoparentales en 2012</b>	0,0%	36,9%	29,5%	29,5%
<i>Taux d'évolution annuel des familles monoparentales 1999-2012</i>	n.d	n.d	4,43%	4,34%
<b>Projection de la population en 2030</b>	n.d	n.d	242 500	970 000
<b>Projection du nombre de ménages en 2030</b>	n.d	n.d	100 600	n.d

## ÉVOLUTIONS SOCIALES

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

	Forêt des Hauts de Trois Bassins	Hauts	TCO	La Réunion
<b>Revenu mensuel moyen par Unité de Consommation (UC) en 2009</b>	n.d	n.d	1 311 €	1 237 €
<b>% ménages de 3 pers. dont revenus &lt; plafonds LLTS en 2011</b>	n.d	n.d	44,4%	47,0%
<b>Nombre d'allocataires du RSA en 2013</b>	n.d	n.d	27 406	109 111

Ce quartier, très peu peuplé, est composé de 4 ménages dont la taille moyenne est de 5 personnes en 2012.

## HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

Sources : INSEE RP 2012, RPLS 2015, Sitadel 2007-2015, PLH 2011-2016

	Forêt des Hauts de Trois Bassins	Hauts	TCO	La Réunion
<b>Logements 2012</b>	7	62	81 211	335 463
% de maisons en 2012	100,0%	100,0%	73,3%	69,3%
% d'appartements en 2012	0,0%	0,0%	26,7%	30,7%
% de propriétaires occupants en 2012	100,0%	81,9%	56,4%	51,9%
<b>Nombre de logements sociaux source RPLS 2015</b>	0	0	14 596	64 792
% de logements sociaux en 2015	0,0%	0,0%	19,8%	21,4%
% des logements vacants en 2012	43,8%	9,1%	6,7%	7,9%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2012	n.d	-19%	38%	37%
<b>Moyenne des logements autorisés (géolocalisés) sur 2014-2015</b>	0	1	1 449	4 646
% moyen des logements individuels autorisés 2014-2015	0%	100%	40%	45%
% moyen des logements collectifs autorisés 2014-2015	0%	0%	57%	53%
% moyen des logements en résidence autorisés 2014-2015	0%	0%	3%	2%
<b>Objectifs PLH annuels de construction de logements</b>	0	2	3 004	n.d
Logements locatifs sociaux	0	0	1203	n.d
Logements accession sociale	0	0	289	n.d
Logements privés	0	2	1512	n.d
<b>Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2014-2015</b>	0,0	3,8	6,8	5,6

## TENSION DU MARCHÉ

Sources : PERVAL 2016 Chambre des Notaires (en attente DVF traité), OLR 2015

	Forêt des Hauts de Trois Bassins	Hauts	TCO	La Réunion
<b>Prix de l'immobilier - Niveau de loyers</b>				
Prix médian des maisons anciennes en 2016	n.d	n.d	262 400 €	205 000 €
Prix au m <sup>2</sup> médian des appartements anciens en 2016	n.d	n.d	3 080 €	2 100 €
Prix au m <sup>2</sup> médian des terrains à bâtir en 2016	n.d	n.d	260 €	200 €
Moyenne des loyers privés au m <sup>2</sup> en 2015*	n.d	n.d	n.d	n.d

\* L'observatoire des loyers privés de 2015 a été réalisé sur Saint-Denis, Sainte-Marie et les communes du TCO. Toutefois, un seuil de 50 observations, fixé par le Comité scientifique, ne permet pas la diffusion des résultats à l'échelle des quartiers et des polarités du SCOT. Cf. page 3 pour les chiffres par zonage OLR.

En 2012, les maisons sont soit occupées par leurs propriétaires, soit vacantes. Aucune construction n'est observée sur le quartier entre 2014 et 2015.

## ACTIVITÉ - EMPLOI

Sources : Pôle Emploi 2013, SIRENE 2013

	Forêt des Hauts de Trois Bassins	Hauts	TCO	La Réunion
<b>Stock d'établissements au 31/12/2012</b>	0	2	14 053	50 181
<b>Créations d'établissements en 2013</b>	0	0	2 581	9 095
<b>Nombre d'emplois sur le territoire en 2012</b>	n.d	n.d	62 097	247 811
<b>% d'évolution de l'emploi 1999-2012</b>	n.d	n.d	47%	43%
<b>Indice de concentration de l'emploi en 2012</b>	n.d	n.d	0,96	1,00
<b>Demandeurs d'emploi en fin de mois A, B et C en 2012</b>	0	21	38 682	149 341

## ÉQUIPEMENTS

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

	Forêt des Hauts de Trois Bassins	Hauts	TCO	La Réunion
<b>Nombre d'équipements total en 2014</b>	1	3	1 058	4 301
dont tous les équipements scolaires	0	0	186	672
dont tous les équipements de santé	0	0	48	229
dont tous les équipements sportifs	1	1	254	1 060
<b>Nombre d'équipements 2014 pour 1 000 habitants</b>	58,0	22,8	5,0	5,2

La zone des hauts (Forêt de Saint-Leu et de Trois-Bassins) concentre deux commerces, 21 demandeurs d'emplois (localisés sur le quartier de la Forêt des Hauts de Saint-Leu) et un équipement sportif (localisé sur celui de la Forêt des Hauts de Trois-Bassins).

CAHIER

DÉTAILLÉ

# Forêt des Hauts de Trois Bassins

## HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

Sources : INSEE RP 2012, ZHPI 2006-2008 et OHI, Sitadel 2012-2015, RPLS 2015, OLR 2015

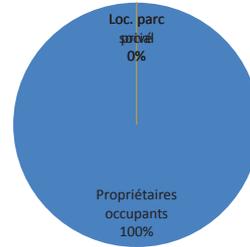
### Parc de logements 2012

Forêt des Hauts de Trois Bassins

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

% de maisons en 2012	100,0%
% d'appartements en 2012	0,0%
% de propriétaires occupants en 2012	100,0%

#### Statut d'occupation



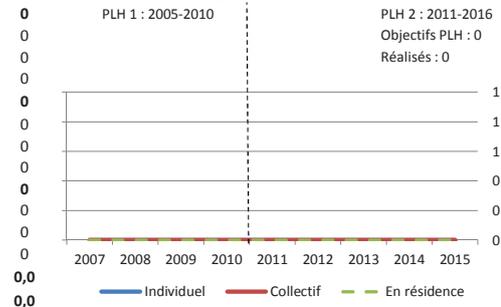
#### Logements vacants et logements indignes

Nombre de logements vacants en 2012	3
% des logements vacants en 2012	43,8%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2012	n.d
Nombre de logements indignes	0
% des logements indignes	0,0%
Nombre de logements indignes en sites prioritaires (année de recensement PILHI)	0
Nombre de logements indignes hors sites prioritaires (ZHPI)	0
Poids des sites prioritaires sur le quartier	0,00%
Nombre de logements indignes PILHI signalés	0

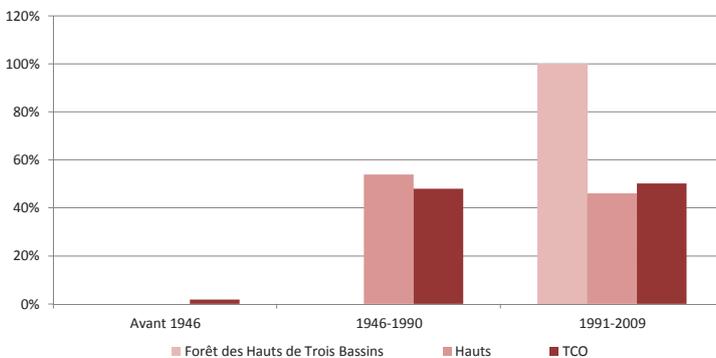
#### Dynamiques de construction

Logements autorisés 2015	0
dont logements individuels autorisés 2015	0
dont logements collectifs autorisés 2015	0
dont logements en résidence autorisés 2015	0
Logements autorisés 2014-2015	0
dont logements individuels autorisés 2014-2015	0
dont logements collectifs autorisés 2014-2015	0
dont logements en résidence autorisés 2014-2015	0
Moyenne annuelle Logements autorisés sur 2014-2015	0
dont logements individuels	0
dont logements collectifs	0
dont logements en résidence	0
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2014-2015	0,0
Indice de construction pour 1 000 habitants en 2015	0,0

#### Logements autorisés 2007-2015



#### Ancienneté du parc des résidences principales



#### Le parc locatif privé

Nombre de logements locatifs privés en 2012	0
Part des logements locatifs privé au sein du parc privé en 2012	0%

#### Niveau de loyers / zone\*

	Littoral	Mi-pentes et Hauts
Moyenne des loyers privés au m <sup>2</sup> en 2015	11,26 €	9,22 €
Moyenne des loyers au m <sup>2</sup> des maisons en 2015	10,70 €	8,97 €
Moyenne des loyers au m <sup>2</sup> des appartements en 2015	11,77 €	10,73 €



\* Un seuil de 50 observations, fixé par le Comité scientifique, ne permet pas la diffusion des résultats à l'échelle du quartier. Le niveau de loyers est donc à considérer selon le zonage de l'Observatoire des Loyers privés (Littoral et Mi-pente et Hauts).

Sur les sept maisons du quartier, trois sont vacantes et le reste est occupé par leurs propriétaires.

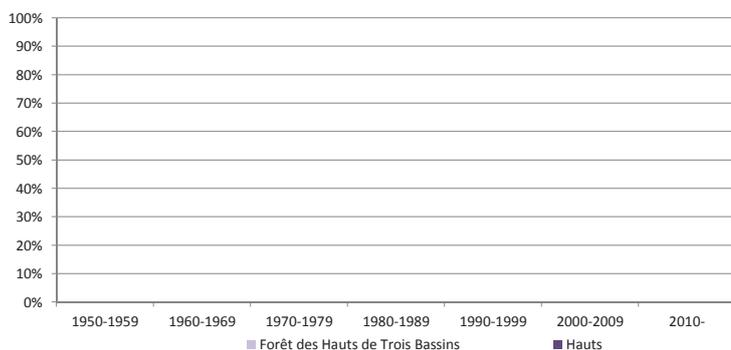
# Parc locatif social au 1er janvier 2015

Forêt des Hauts de Trois Bassins

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

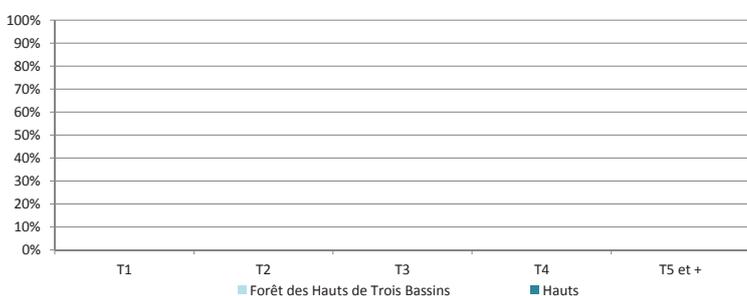
## Caractéristiques du parc

### Ancienneté du Parc



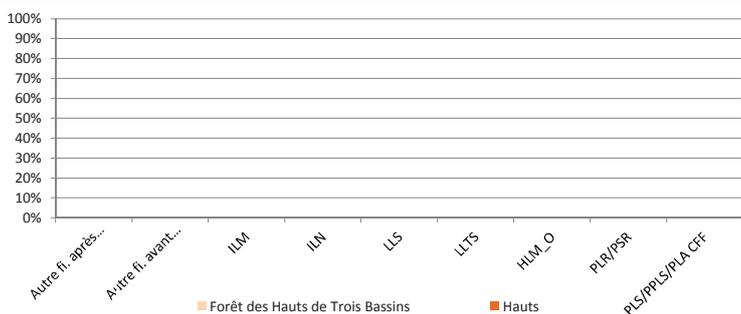
Poids du parc de plus de 30 ans pas de logts sociaux  
 Poids du parc récent (après 2000) pas de logts sociaux

### Composition du parc par typologie de logement



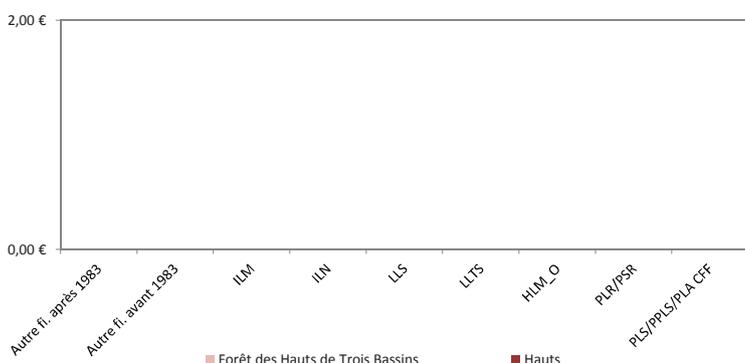
Taille moyenne du parc pas de logts sociaux  
 Poids des petites surfaces (T1 et T2) pas de logts sociaux  
 Poids des grandes surfaces (T5 et +) pas de logts sociaux

### 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

Pas de logements sociaux.

## AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

## Tissu urbain

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

## Zones urbanisées et niveau de densité

	Forêt des Hauts de Trois Bassins	Hauts
Superficie en ha	2 074	7 517
Tache urbaine 2014 en ha	2	19
% de la tache urbaine 2014	0%	0%
Potentiel urbain disponible en ha (selon la méthode du TCO)	0	0
Densité de population/ha sur la tache urbaine 2014	7,3	6,8
Densité de logements/ha sur la tache urbaine 2014	3,1	3,2
Indice de verticalité	0,2	0,2

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

Source : Base permanente POS/PLU AGORAH

## Espaces à vocation urbaine

Somme des zonages POS/PLU correspondant aux espaces du SAR/SCOT

0 ha Espaces urbains à densifier

0 ha Espaces d'urbanisation prioritaire

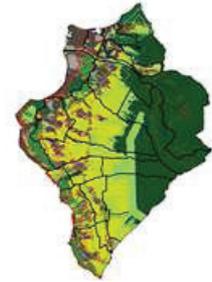
0 ha Territoires ruraux habités

2061 ha

Espaces agricoles

Espaces de continuités écologiques

Coupures d'urbanisation



## Autres espaces du SAR/SCOT

## Équipements

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

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

Le poids de la tache urbaine sur ce quartier est infime. La densité y est également faible en raison du caractère naturel du territoire.

Le faible nombre d'habitants ne nécessite pas un grand nombre d'équipements sur le quartier. On note ainsi la présence d'un équipement à caractère culturel ou sportif.

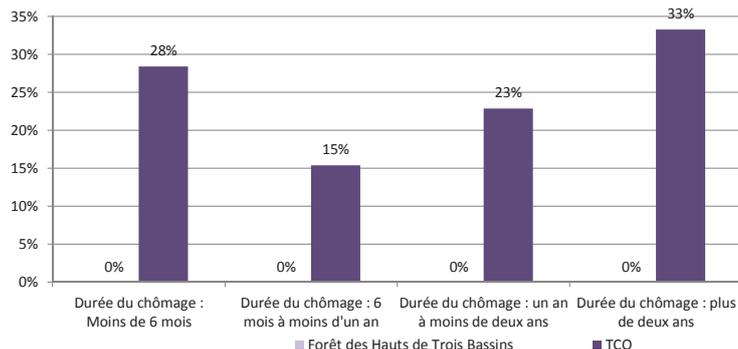
Marché du travail

Source : INSEE RP 2012, Pôle emploi 2013 traitement INSEE

	Forêt des Hauts de Trois Bassins	Hauts	TCO	La Réunion
<b>Demandedeurs d'emploi toutes catégories en 2013</b>	n.d	21	42 242	165 410
<i>Poids du quartier</i>	-	n.d	n.d	n.d
<b>Demandedeurs d'emploi en fin de mois A, B et C en 2013</b>	n.d	21	38 682	149 341
<i>Poids du quartier</i>	-	n.d	n.d	n.d
<b>Taux de chômage en 2012</b>	<b>36,7%</b>	48,5%	35,8%	35,9%
<b>Taux d'inclusion dans le travail en 2012</b>	<b>63,3%</b>	51,5%	64,2%	64,1%

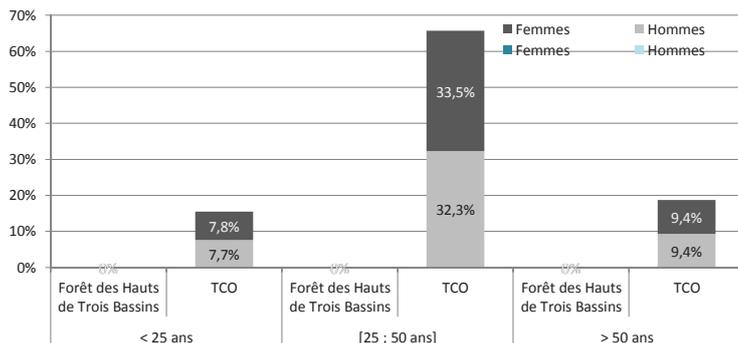
Caractéristiques des demandeurs d'emploi

Ancienneté d'inscription à Pôle emploi



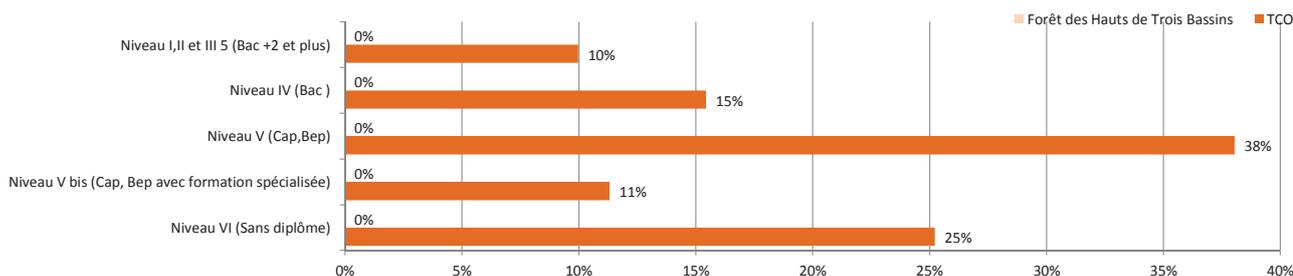
Poids des chômeurs de longue durée (plus d'un an) n.d  
 Poids des chômeurs de très longue durée (plus de deux ans) n.d

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

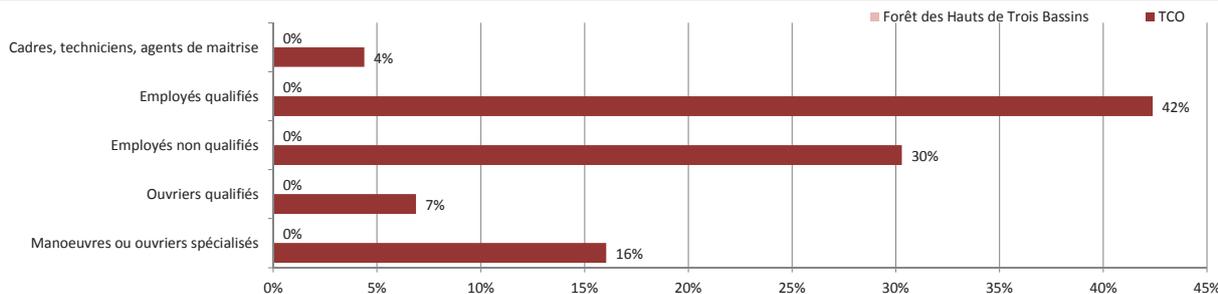


Part des chômeurs hommes n.d  
 Part des chômeurs femmes n.d

Demandedeurs d'emploi selon le niveau de diplôme



Demandedeurs d'emploi selon le niveau de qualification



# REVENUS SOCIAUX ET FISCAUX

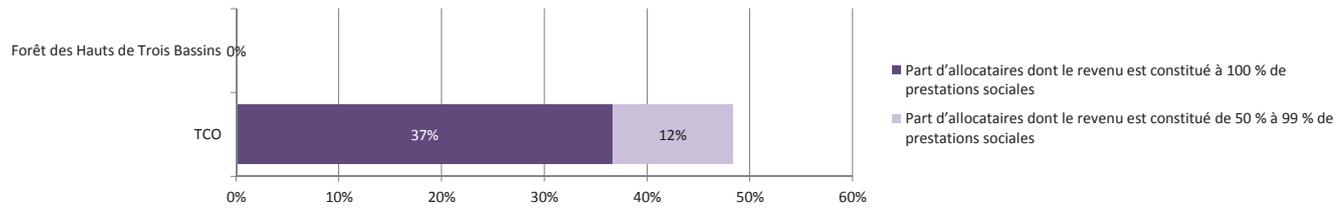
## Minima sociaux

Sources : CAF 2013

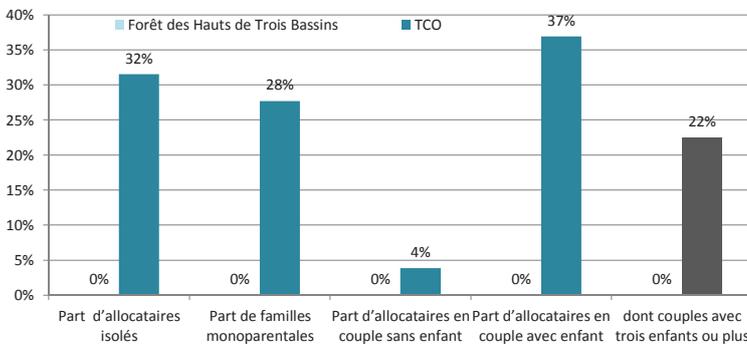
	Forêt des Hauts de Trois Bassins	Hauts	TCO	La Réunion
<b>Nombre d'allocataires</b>	<b>0</b>	0	57 441	235 473
<i>Poids du quartier</i>	-	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Nombre de personnes couvertes</b>	<b>0</b>	0	150 951	603 294
<i>Poids du quartier</i>	-	0,0%	0,0%	0,0%

### Caractéristiques des bénéficiaires des prestations légales

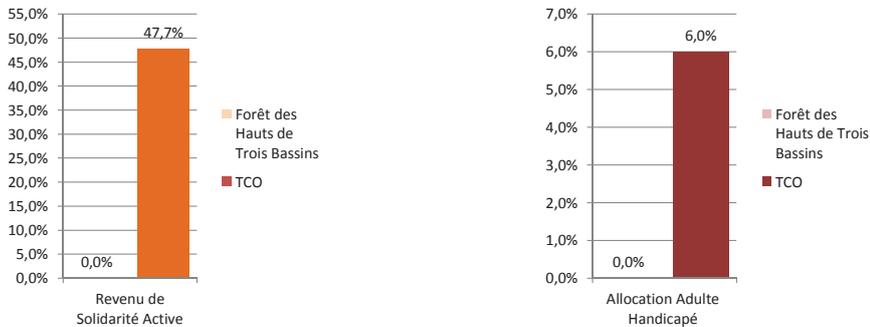
#### Répartition des allocataires dont le revenu est constitué à plus de 50% de prestations sociales



#### Répartition des allocataires selon la situation familiale



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

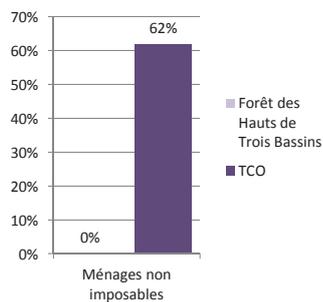


## Revenu

Sources : fichier DGI 2009 et 2011 traitement INSEE

	Forêt des Hauts de Trois Bassins	Hauts	TCO	La Réunion
<b>Revenu moyen par unité de consommation</b>		n.d	1 344 €	1 271 €
		(en 2009)	(en 2011)	

#### Part des ménages non imposables



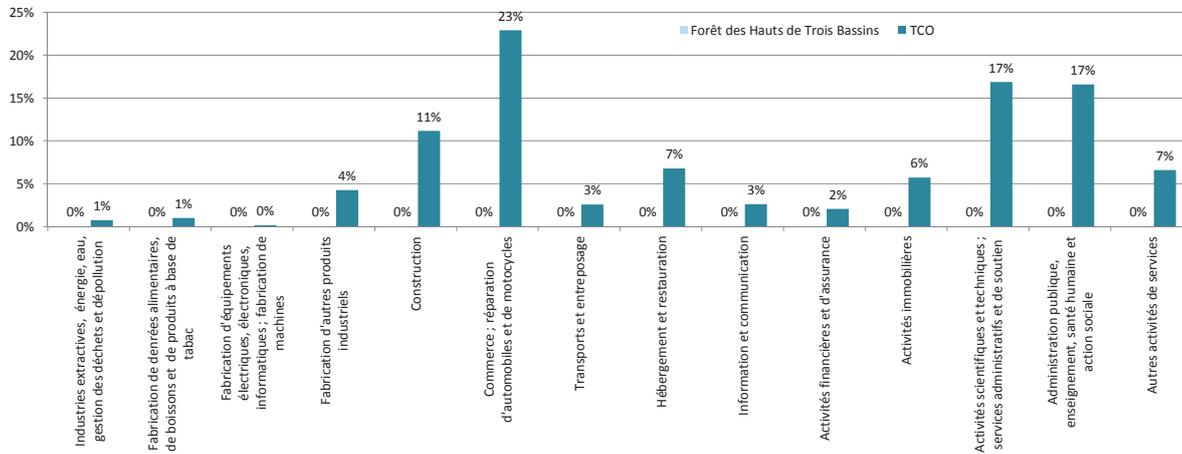
## TISSU PRODUCTIF

### Créations d'établissements

Source : SIRENE 2013

	Forêt des Hauts de Trois Bassins	Hauts	TCO	La Réunion
<b>Nombre d'établissements créés en 2013</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 581</b>	<b>9 095</b>
<i>Poids du quartier</i>	-	0%	0%	0%

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

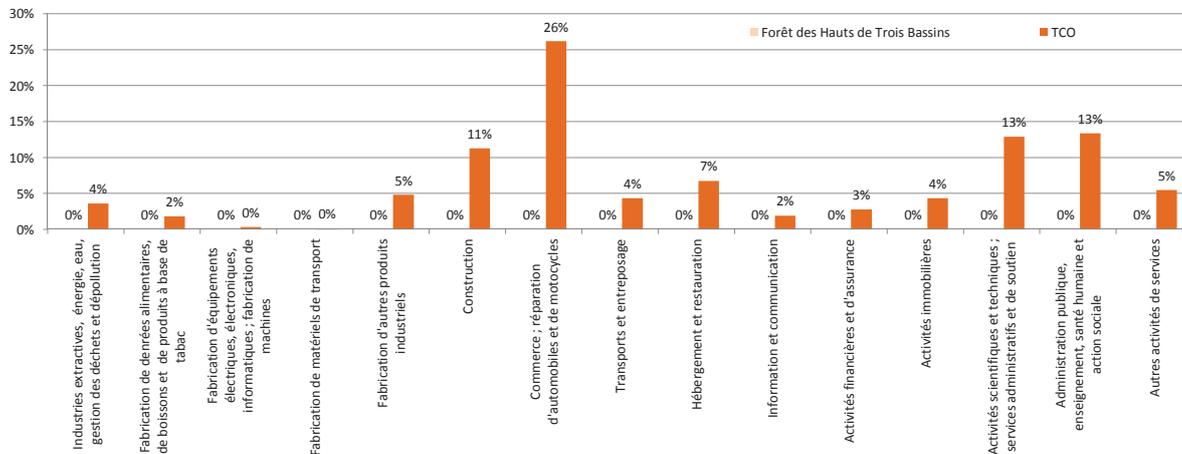


### Stock d'établissements

Source : SIRENE 2013

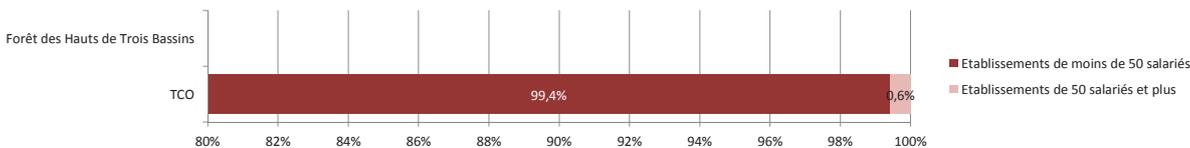
	Forêt des Hauts de Trois Bassins	Hauts	TCO	La Réunion
<b>Nombre d'établissements en 2012</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>14 053</b>	<b>50 181</b>
<i>Poids du quartier</i>	-	0%	0%	0%

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



#### Répartition des établissements par effectif salarié

	Forêt des Hauts de Trois Bassins	Hauts	TCO	La Réunion
<b>Nombre d'établissements de moins de 50 salariés</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>14 053</b>	<b>50 181</b>
<b>Nombre d'établissements de 50 salariés et plus</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>





# DESCRIPTION des INDICATEURS

## Généralités :

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

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

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

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

## Population :

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

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

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

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

**PART DES 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 taille ou de composition 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 :**  $\frac{\text{Nombre de logements locatifs sociaux}}{\text{Nombre de résidences principales}} \times 100$

**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 :**  $\frac{\text{Nombre de logements vacants}}{\text{Nombre de logements}} \times 100$

**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 :**  $\frac{\text{surface des sites prioritaires du quartier}}{\text{superficie du quartier}}$

**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 :**  $\frac{\text{c'est le nombre de logements autorisés par an}}{1\ 000 \text{ habitants}}$

**OBJECTIFS PLH ANNUELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS :** Nombre et types de logements à réaliser selon le PLH 2011 - 2016.

**Tension du marché :**

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

En 2016, ce sont des données issues de la source Perval de la Chambre des Notaires qui ont été utilisés pour l'analyse des marchés immobiliers. Toutefois, les données fournies ne sont pas exhaustives sur l'ensemble de La Réunion et restent à l'échelle de la commune.

L'observatoire des transactions immobilières et foncières de l'AGORAH, relancé cette année, devrait intégrer d'autres sources de données afin d'améliorer sa représentativité et sa fiabilité, notamment une nouvelle source de données disponible, issue de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP) : Demande de Valeur Foncière (DVF).

Pour les fiches portraits de quartiers, une moyenne de prix

sera jugée comme représentative à partir du seuil de 10 transactions. En deçà, « n.d » sera indiqué, c'est-à-dire non disponible.

### **MOYENNE DES LOYERS PRIVÉS AU M<sup>2</sup> :**

Montants cumulés des loyers privés / Surfaces cumulées des logements.

L'observatoire des loyers privés 2015 a été réalisé sur le périmètre de Saint-Denis - Sainte-Marie et du TCO.

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, (littoral, et mi-pentes et hauts pour le TCO).

#### **Remarque :**

Pour 2014, la collecte des données s'était déroulée sur le même territoire cible retenu en 2013 (Saint-Denis / Sainte-Marie). En 2015, se sont ajoutés à ce périmètre initial, l'ensemble des communes du TCO. L'idée devra être proposée aux autres collectivités (EPCI) afin de disposer d'un financement spécifique pour la mise en place de cet observatoire sur les mêmes territoires en 2016, voire de l'ouvrir à de nouveaux.

### **Activités – emploi – formation :**

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

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

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 réf-

rence). » (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).

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

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

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

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

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

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

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



A LA CROISÉE DES REGARDS SUR NOTRE TERRITOIRE

AGORAH - Agence d'urbanisme de La Réunion  
140, rue Juliette Dodu - CS 91092 - 97404 SAINT DENIS CEDEX  
Tél. 0262 213 500 - [www.agorah.com](http://www.agorah.com)



©2016/AGORAH

Directrice de publication: Delphine DE DEA

Crédits photographiques: AGORAH

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