

PORTTRAITS 2016 de quartiers



Aménagement & Habitat

www.tco.re

BOURGS DE PROXIMITE



SOMMAIRE

OBJECTIFS et MÉTHODE	3
GUIDE DE LECTURE	4
SYNTHÈSE TCO (cartes thématiques)	6

FICHES QUARTIER	14
DOS D'ÂNE	14
LA CHALOUPE	26
LE PLATE	38

DESCRIPTIF DES INDICATEURS	49
----------------------------	----

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.

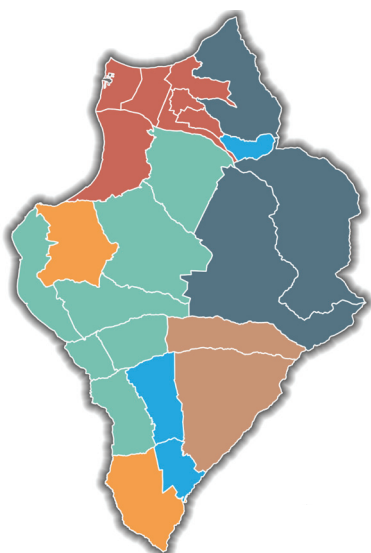
Une mise à jour annuelle de ces « portraits de quartiers » sera effectuée, dans l'objectif d'affiner les monographies de quartiers au plus près des besoins identifiés.

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.

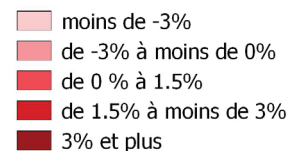
On voit ainsi apparaître des logiques différentes en fonction des secteurs : le littoral, les mi-pentes et les hauts du TCO, indiquant l'évolution des quartiers au fil du temps.

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



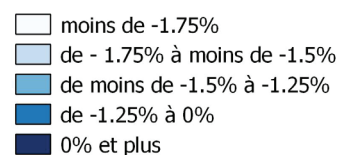
0 5 km

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

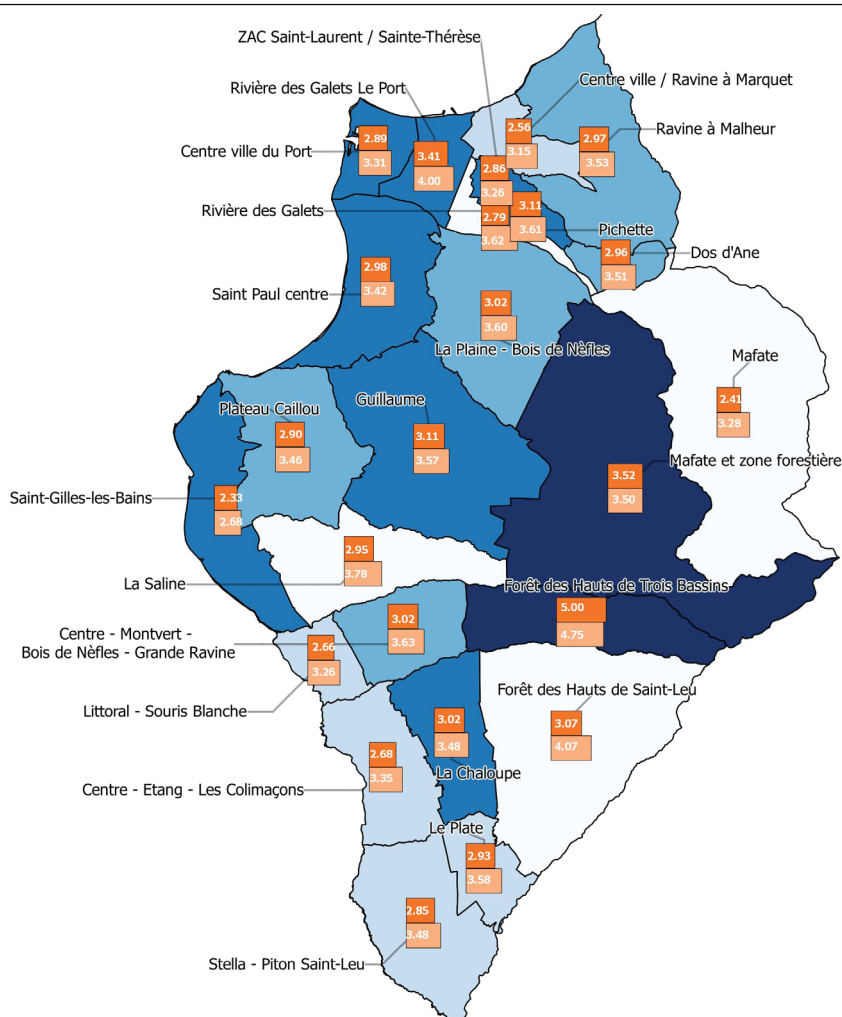
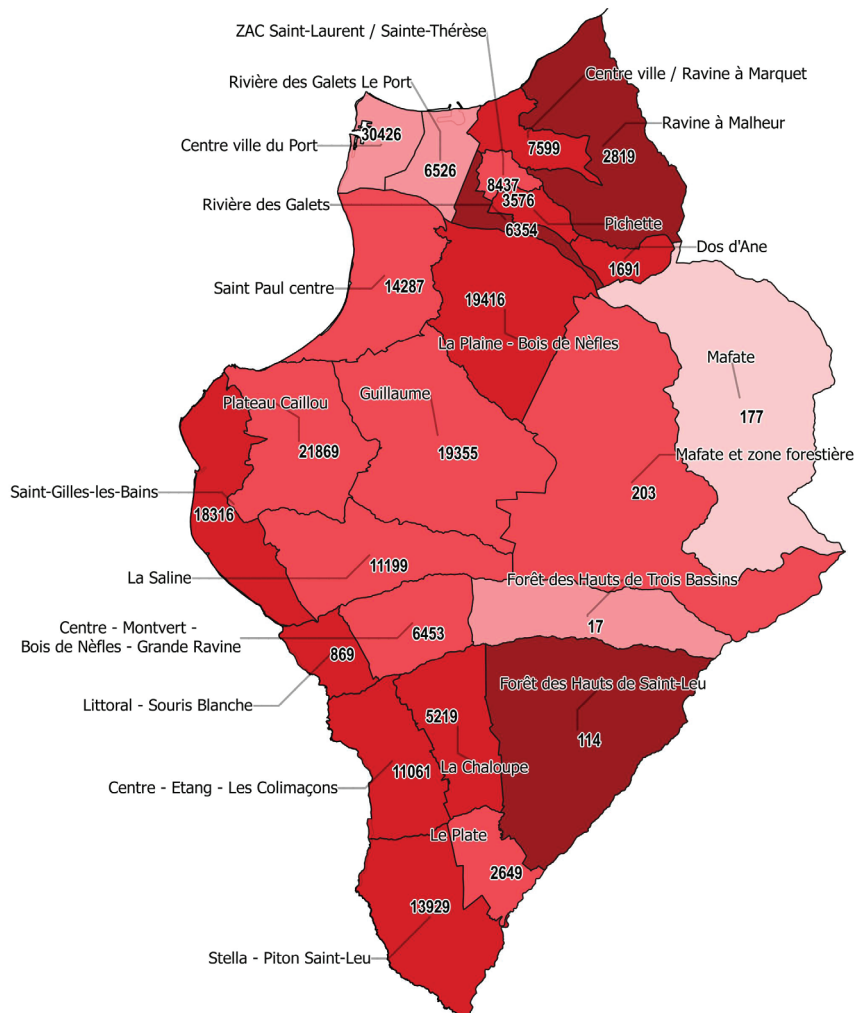
2012 3.7 Nb de personnes par ménage
1999 2.9 5 maxi et 2.33 mini

2



0 5 km

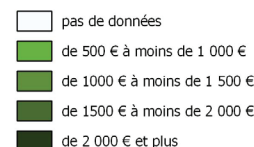
Sources: INSEE RP 2012 | IGN | AGORAH



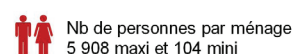
PORTRAIT DE QUARTIERS PLH

Nombre d'allocataires des minimas sociaux

Revenu mensuel moyen par unité de consommation



Nombre d'allocataires des minimas sociaux

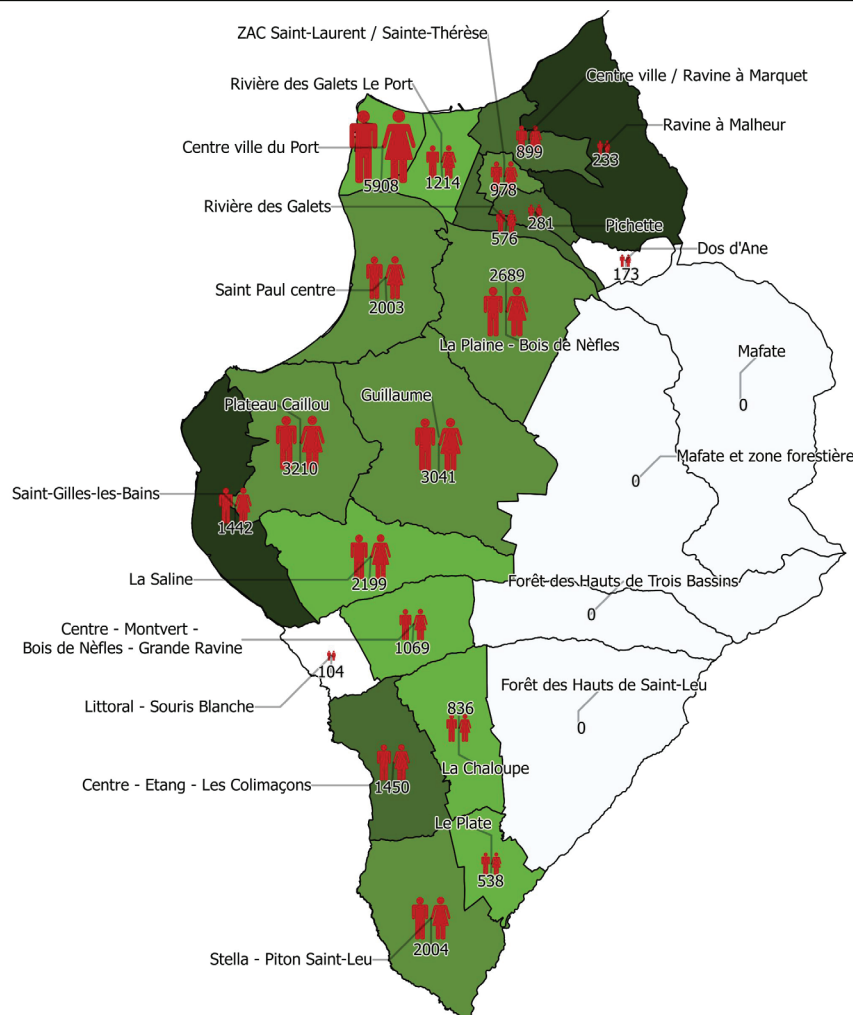


3



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€.

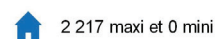
PORTRAIT DE QUARTIERS PLH

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'quipement



Type d'équipements

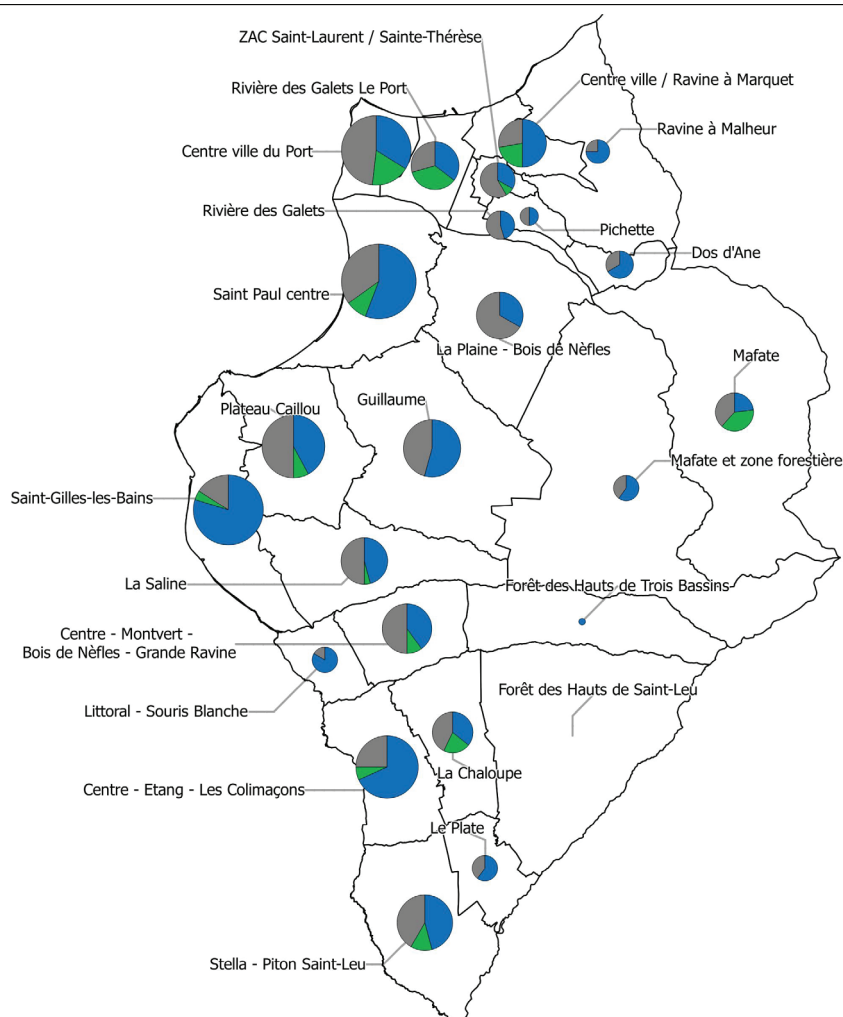
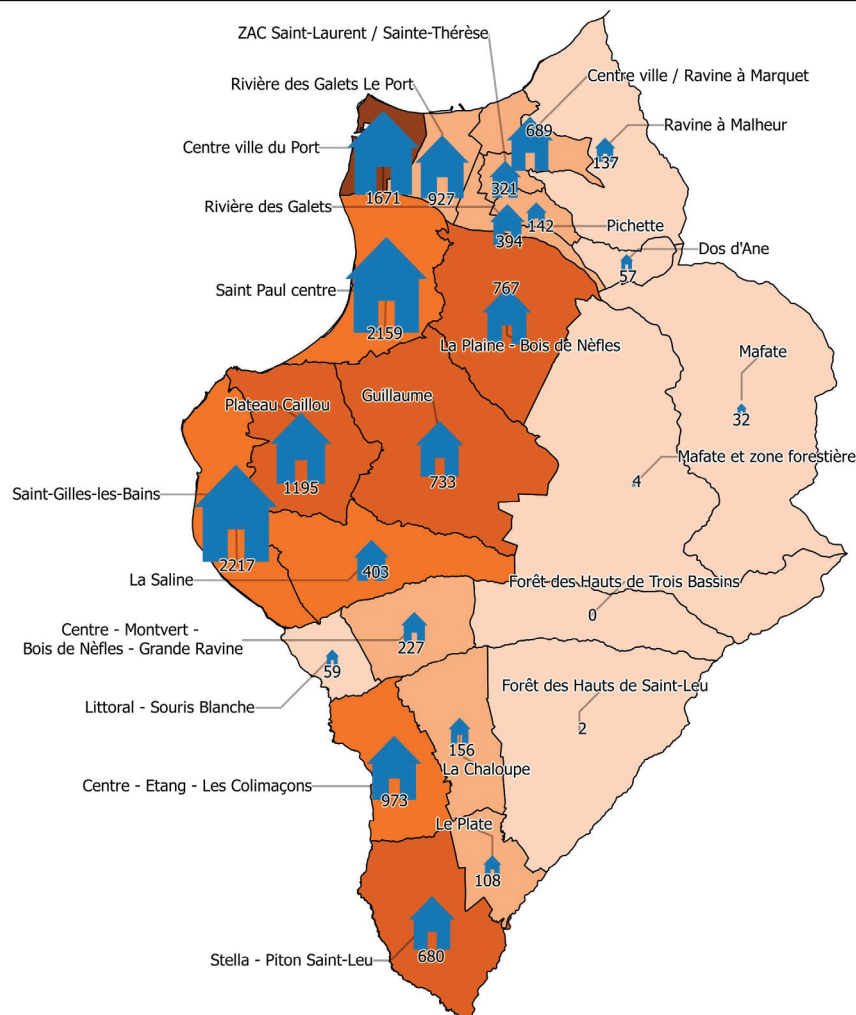


5



0 5 km

Sources: INSEE RP 2012 | IGN | AGORAH



PORTRAIT DE QUARTIERS PLH

Logements: Indice de construction et statut d'occupation

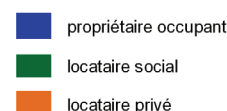
Indice de construction par an pour 1 000 hab. entre 2007 et 2014



Nombre de résidence principale



Type d'occupant

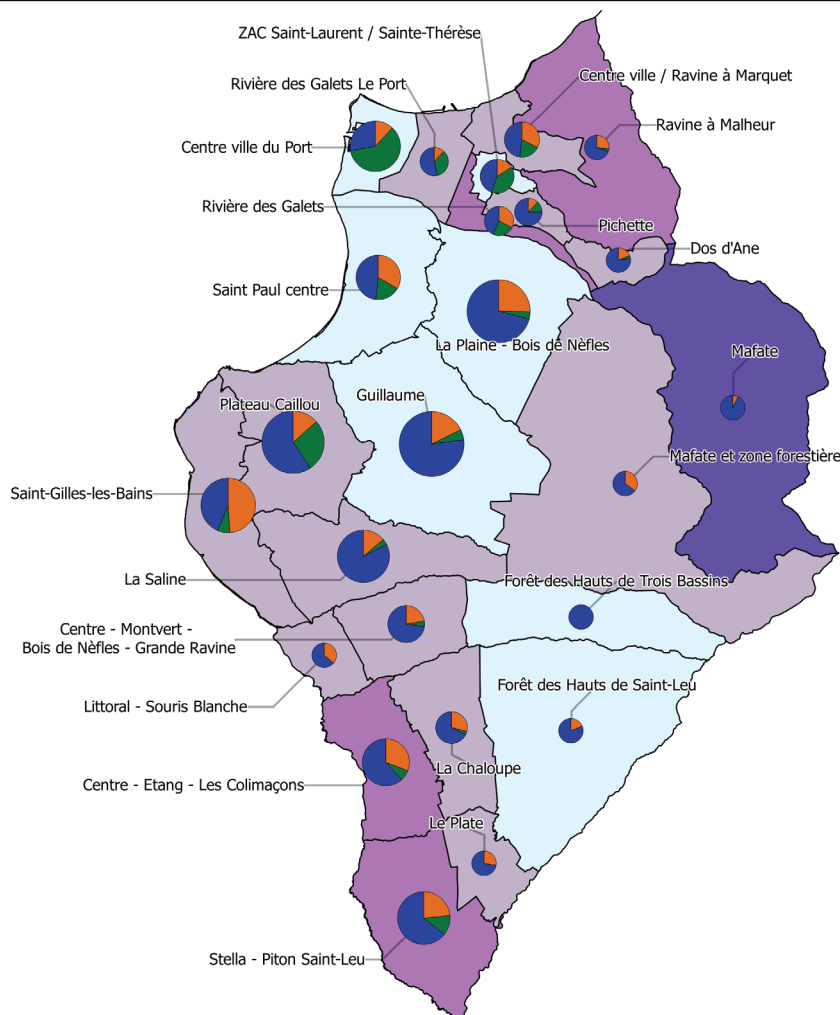


6



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.



Bourgs

de proximité

4,5% de la population du TCO vit au sein des Bourgs de proximité qui s'étendent sur 27 km². Avec des revenus les plus bas de l'intercommunalité, la population se distingue par une certaine mixité générationnelle. Le parc de logements est très peu varié, très majoritairement composé de logements individuels et occupés par des propriétaires.

Les Bourgs de proximité se caractérisent par un taux d'équipements plus élevé que la moyenne intercommunale.



QUARTIER

Dos d'Âne

Ce quartier de 5 km² accueille 18% de la population des Bourgs de proximité. La population a progressé de 1,65% par an entre 1999 et 2012. Elle est plutôt vieillissante puisque la part des habitants de 65 ans et plus dépasse 11%. Les familles monoparentales sont moins présentes 14,8%, contre 24,3% pour les Bourgs de proximité.

Il y a très peu de mixité dans le parc de logements avec 99,6% de maisons et 3,9% de logements sociaux.

Le nombre d'entreprises est faible et le taux d'équipements supérieur à la moyenne.



CONTEXTE ET PROBLÉMATIQUES DU SCOT

La volonté sur ce quartier est plus qualitative que quantitative s'agissant des politiques urbaines. Ainsi, l'urbanisation sur ce quartier se doit d'être maîtrisée et permettre l'accroissement des services et des équipements de proximité.



GÉNÉRALITES

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

	Dos d'Ane	Bourgs de proximités	TCO	La Réunion
Superficie en km ²	5	27	537	2 503
Poids de la tache urbaine 2014	25%	19%	14%	12%
Densité de population/km ² sur la tache urbaine 2014	1 327	1 918	2 838	2 812

POPULATION

Source : INSEE RP 2012

	Dos d'Ane	Bourgs de proximités	TCO	La Réunion
Population 2012	1 691	9 558	212 561	833 944
<i>Taux d'évolution annuel de la population 1999-2012</i>	1,65%	1,65%	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%
Indice de jeunesse 1999	2,98	3,10	4,07	3,61
Indice de jeunesse 2012	2,19	2,82	2,57	2,48
% des 65-74 ans en 2012	5,83%	4,80%	5,10%	5,42%
<i>Taux d'évolution annuel des 65-74 ans 1999-2012</i>	1,43%	0,47%	3,60%	3,35%
% des 75 ans et plus en 2012	4,34%	4,41%	3,48%	3,70%
<i>Taux d'évolution annuel des 75 ans et plus 1999-2012</i>	5,19%	4,36%	3,86%	3,56%
Ménages en 2012	571	3 201	73 638	302 437
<i>Taux d'évolution annuel des ménages 1999-2012</i>	3,00%	2,83%	2,64%	2,66%
Taille moyenne des ménages 2012	2,96	2,98	2,86	2,73
Desserrement des ménages 1999-2012	-1,31%	-1,25%	-1,31%	-1,35%
% de familles monoparentales en 2012	14,8%	24,3%	29,5%	29,5%
<i>Taux d'évolution annuel des familles monoparentales 1999-2012</i>	3,70%	4,94%	4,43%	4,34%
Projection de la population en 2030	n.d	n.d	242 500	970 000
Projection du nombre de ménages en 2030	n.d	n.d	100 600	n.d

ÉVOLUTIONS SOCIALES

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

	Dos d'Ane	Bourgs de proximités	TCO	La Réunion
Revenu mensuel moyen par Unité de Consommation (UC) en 2009	n.d	773 €	1 311 €	1 237 €
% ménages de 3 pers. dont revenus < plafonds LLTS en 2011	n.d	n.d	44,4%	47,0%
Nombre d'allocataires du RSA en 2013	146	1 341	27 406	109 111

Un quart de ce petit quartier de 5 km² est urbanisé. Il est le moins dense des Bourgs de proximité avec une population de 1 691 habitants.

Cette dernière augmente rapidement (+1,65% par an entre 1999 et 2012).

L'indice de jeunesse est très bas et la population des plus de 65 ans élevée (10%).

Le quartier est marqué par une taille moyenne des ménages élevée et un desserrement faible. Ce qui indique la présence de ménages familiaux qui restent ensemble dans la durée.

9% de la population est bénéficiaire du RSA.

HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

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

	Dos d'Âne	Bourgs de proximités	TCO	La Réunion
Logements 2012	680	3 692	81 211	335 463
% de maisons en 2012	99,6%	96,6%	73,3%	69,3%
% d'appartements en 2012	0,4%	3,4%	26,7%	30,7%
% de propriétaires occupants en 2012	77,5%	70,7%	56,4%	51,9%
Nombre de logements sociaux source RPLS 2015	22	83	14 596	64 792
% de logements sociaux en 2015	3,9%	2,6%	19,8%	21,4%
% des logements vacants en 2012	9,3%	10,0%	6,7%	7,9%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2012	40%	25%	38%	37%
Moyenne des logements autorisés (géolocalisés) sur 2014-2015	15	102	1 449	4 646
% moyen des logements individuels autorisés 2014-2015	100%	72%	40%	45%
% moyen des logements collectifs autorisés 2014-2015	0%	28%	57%	53%
% moyen des logements en résidence autorisés 2014-2015	0%	0%	3%	2%
Objectifs PLH annuels de construction de logements	14	136	3 004	n.d
Logements locatifs sociaux	4	45	1203	n.d
Logements accession sociale	0	15	289	n.d
Logements privés	10	76	1512	n.d
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2014-2015	8,6	10,6	6,8	5,6

TENSION DU MARCHÉ

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

	Dos d'Âne	Bourgs de proximités	TCO	La Réunion
Prix de l'immobilier - Niveau de loyers				
Prix médian des maisons anciennes en 2016	n.d	n.d	262 400 €	205 000 €
Prix au m ² médian des appartements anciens en 2016	n.d	n.d	3 080 €	2 100 €
Prix au m ² médian des terrains à bâtir en 2016	n.d	n.d	260 €	200 €
Moyenne des loyers privés au m ² 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 est essentiellement individuel et principalement occupé par les propriétaires occupants (77,5%). De plus, le poids du parc locatif social est très faible avec 3,9% des résidences principales. 29 logements ont été autorisés sur la période 2014-2015, ce qui est compatible avec la programmation du PLH (14 logements par an).

ACTIVITÉ - EMPLOI

Sources : Pôle Emploi 2013, SIRENE 2013

	Dos d'Âne	Bourgs de proximités	TCO	La Réunion
Stock d'établissements au 31/12/2012	57	321	14 053	50 181
Créations d'établissements en 2013	11	73	2 581	9 095
Nombre d'emplois sur le territoire en 2012	n.d	n.d	62 097	247 811
% d'évolution de l'emploi 1999-2012	n.d	n.d	47%	43%
Indice de concentration de l'emploi en 2012	n.d	n.d	0,96	1,00
Demandeurs d'emploi en fin de mois A, B et C en 2012	264	2 109	38 682	149 341

ÉQUIPEMENTS

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

	Dos d'Âne	Bourgs de proximités	TCO	La Réunion
Nombre d'équipements total en 2014	16	63	1 058	4 301
dont tous les équipements scolaires	2	10	186	672
dont tous les équipements de santé	0	3	48	229
dont tous les équipements sportifs	4	12	254	1 060
Nombre d'équipements 2014 pour 1 000 habitants	9,5	6,6	5,0	5,2

Avec 57 établissements, Dos d'Âne est le moins bien doté des Bourgs de proximité. La dynamique y est également la moins importante, avec seulement 11 créations en 2013.

Les demandeurs d'emplois représentent 15% de la population.

En terme d'équipements, le quartier est le mieux doté des Bourgs de proximité, avec 9,5 équipements pour 1 000 habitants.



CAHIER
DÉTAILLÉ

Dos d'Ane

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

Dos d'Ane

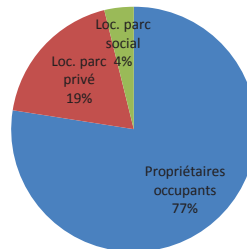
Type de construction et statut d'occupation

% de maisons en 2012	99,6%
% d'appartements en 2012	0,4%
% de propriétaires occupants en 2012	77,5%

Logements vacants et logements indignes

Nombre de logements vacants en 2012	63
% des logements vacants en 2012	9,3%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2012	40%
Nombre de logements indignes	114
% des logements indignes	16,8%
Nombre de logements indignes en sites prioritaires (année de recensement PILHI)	106
Nombre de logements indignes hors sites prioritaires (ZHPI)	7
Poids des sites prioritaires sur le quartier	0,28%
Nombre de logements indignes PILHI signalés	1

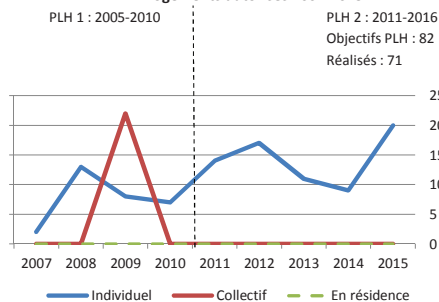
Statut d'occupation



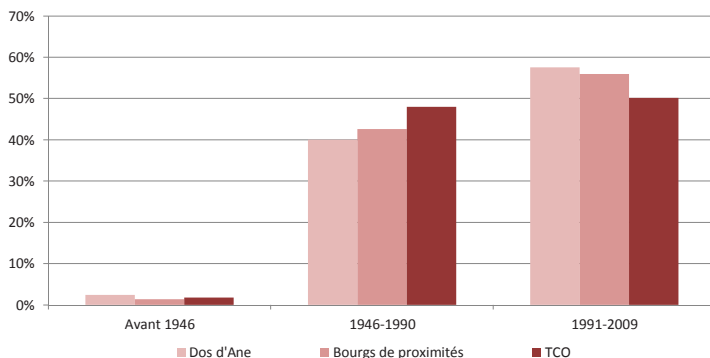
Dynamiques de construction

Logements autorisés 2015	20
dont logements individuels autorisés 2015	20
dont logements collectifs autorisés 2015	0
dont logements en résidence autorisés 2015	0
Logements autorisés 2014-2015	29
dont logements individuels autorisés 2014-2015	29
dont logements collectifs autorisés 2014-2015	0
dont logements en résidence autorisés 2014-2015	0
Moyenne annuelle Logements autorisés sur 2014-2015	15
dont logements individuels	15
dont logements collectifs	0
dont logements en résidence	0
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2014-2015	4,3
Indice de construction pour 1 000 habitants en 2015	11,8

Logements autorisés 2007-2015



Ancienneté du parc des résidences principales



Le parc locatif privé

Nombre de logements locatifs privés en 2012	107
Part des logements locatifs privé au sein du parc privé en 2012	19%

Niveau de loyers / zone*

Moyenne des loyers privés au m² en 2015	Littoral	Mi-pentes et Hauts
Moyenne des loyers au m² des maisons en 2015	11,26 €	9,22 €
Moyenne des loyers au m² 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 privé pèse pour 96% des résidences principales du quartier. Ainsi, le parc locatif social est très faible (4%).
71 logements ont été réalisés depuis 2011, soit une moyenne de 14 logements par an, une moyenne conforme aux objectifs du PLH. L'ensemble des logements autorisés depuis 2010 sont des logements individuels.

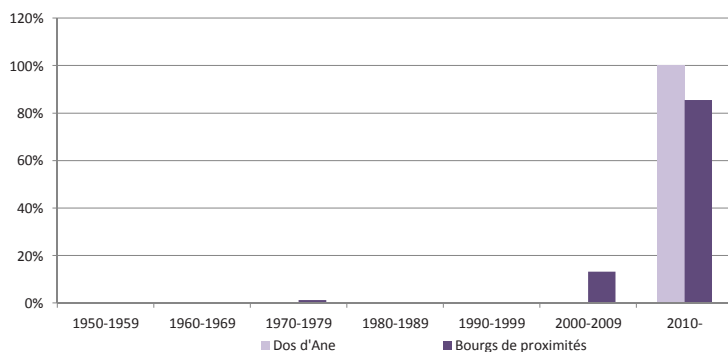
Parc locatif social au 1er janvier 2015

Dos d'Ane

Nombre de logements sociaux	22
% de logements locatifs sociaux	3,9%
Nombre de logements sociaux pour 1 000 habitants	13

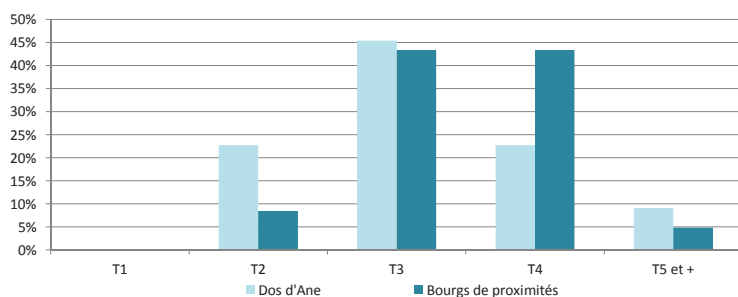
Caractéristiques du parc

Ancienneté du Parc



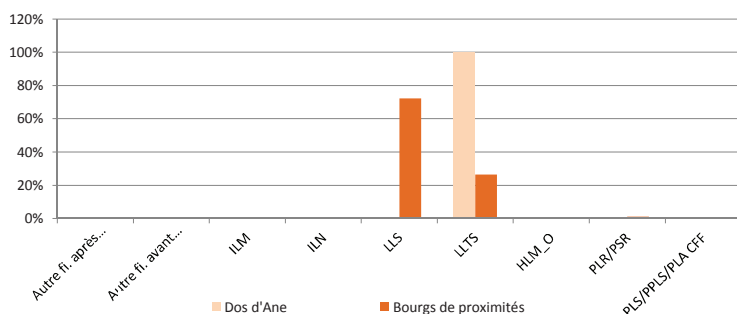
Poids du parc de plus de 30 ans	0%
Poids du parc récent (après 2000)	100%

Composition du parc par typologie de logement



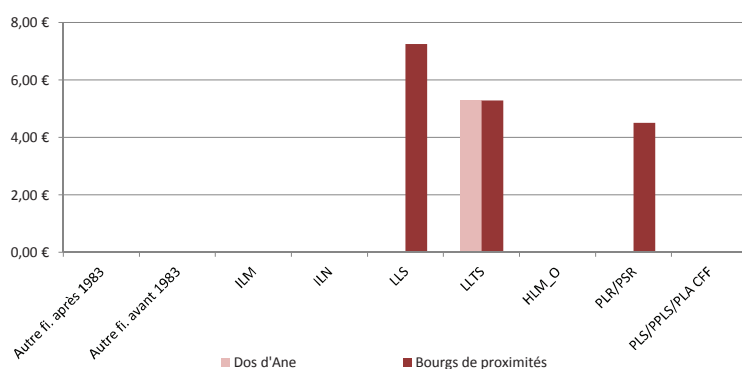
Taille moyenne du parc	3,18
Poids des petites surfaces (T1 et T2)	23%
Poids des grandes surfaces (T5 et +)	9%

Composition du parc par type de financement



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

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



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

Les 22 logements sociaux du quartier ont été construits récemment sous forme de LLTS. Le coût de ce produit social atteint 5,29 €/m². Ces logements sont de taille moyenne, avec 3,18 pièces par logements.

AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

Tissu urbain

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

Zones urbanisées et niveau de densité

	Dos d'Ane	Bourgs de proximités
Superficie en ha	506	2 650
Tache urbaine 2014 en ha	127	498
% de la tache urbaine 2014	25%	19%
Potentiel urbain disponible en ha (selon la méthode du TCO)	18	77
Densité de population/ha sur la tache urbaine 2014	13,3	19,2
Densité de logements/ha sur la tache urbaine 2014	5,3	7,4
Indice de verticalité	0,5	0,5

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

Source : Base permanente POS/PLU AGORAH

Espaces à vocation urbaine

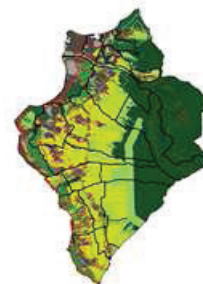
Somme des zonages POS/PLU correspondant aux espaces du SAR/SCOT

Type d'espaces du SAR/SCOT

100 ha	Espaces urbains à densifier
0 ha	Espaces d'urbanisation prioritaire

Autres espaces du SAR/SCOT

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



Équipements

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

	Dos d'Ane	en % de Bourgs de proximités
Nombre d'équipements 2014 (focus sur une sélection de sous-types)		
Équipements scolaires	2	
Ecoles maternelles/primaires	1	20%
Groupes scolaires	1	25%
Collèges	0	0%
Lycées	0	0%
Centre de formation	0	0%
Équipements de santé	0	
Hopital/Clinique	0	0%
Structure d'accueil de la petite enfance	0	0%
Maison de retraite	0	0%
Équipements culturels et sportifs	5	
Complexe sportif	0	0%
Stade/Plateaux sportifs	2	50%
Piscine	0	0%
Bibliothèque/Médiathèque	0	0%
Salle de spectacle/Théâtre	0	0%
Musée/Conservatoire	0	0%
Centre socio- culturel/Espace multimédia	0	0%
Maison de quartier/Local associatif	1	25%

La tache urbaine de ce quartier représente un quart de sa superficie totale. Le PLU ne prévoit pas d'espaces d'urbanisation prioritaires sur ce quartier et 405 ha sont classés en zones agricoles ou naturelles.

On note la présence d'équipements scolaires (école et groupe scolaire) et d'équipements culturels et sportifs.

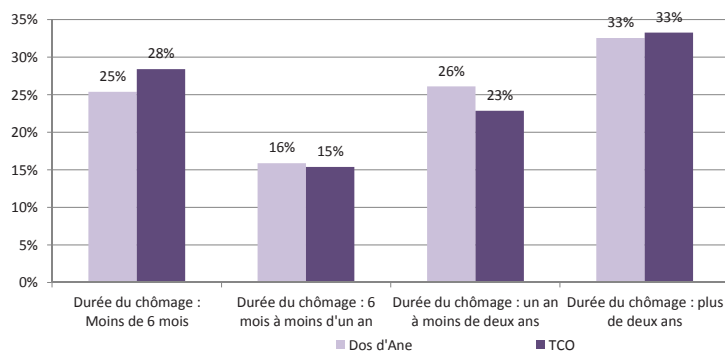
Marché du travail

Source : INSEE RP 2012, Pôle emploi 2013 traitement INSEE

	Dos d'Ane	Bourgs de proximités	TCO	La Réunion
Demandeurs d'emploi toutes catégories en 2013	294	2 243	42 242	165 410
<i>Poids du quartier</i>	-	13,1%	0,7%	0,2%
Demandeurs d'emploi en fin de mois A, B et C en 2013	264	2 109	38 682	149 341
<i>Poids du quartier</i>	-	12,5%	0,7%	0,2%
Taux de chômage en 2012	32,5%	46,2%	35,8%	35,9%
Taux d'inclusion dans le travail en 2012	67,5%	53,8%	64,2%	64,1%

Caractéristiques des demandeurs d'emploi

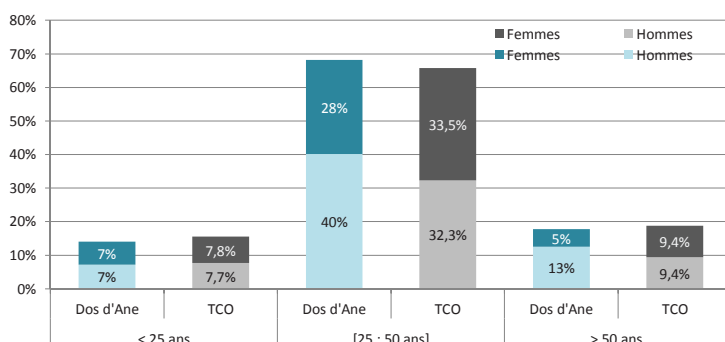
Ancienneté d'inscription à Pôle emploi



Poids des chômeurs de longue durée (plus d'un an) 59%

Poids des chômeurs de très longue durée (plus de deux ans) 33%

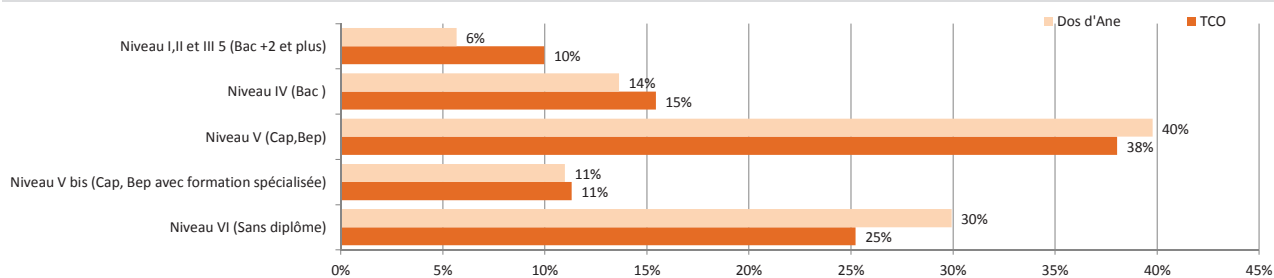
Demandeurs d'emploi catégories A, B et C selon le sexe et l'âge



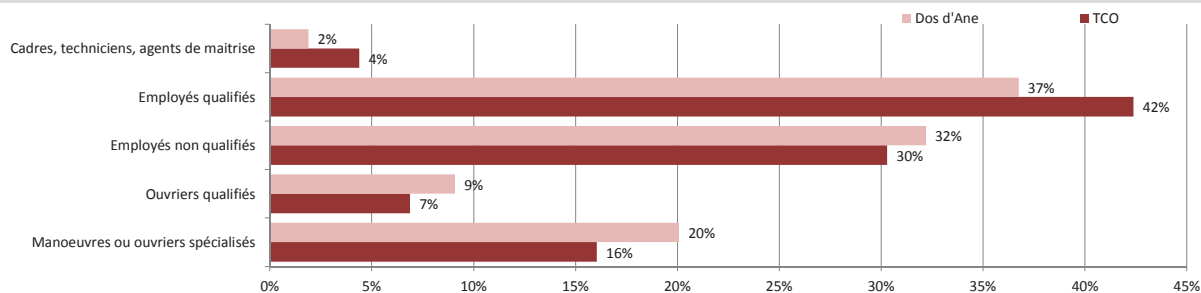
Part des chômeurs hommes 60%

Part des chômeurs femmes 40%

Demandeurs d'emploi selon le niveau de diplôme



Demandeurs d'emploi selon le niveau de qualification



REVENUS SOCIAUX ET FISCAUX

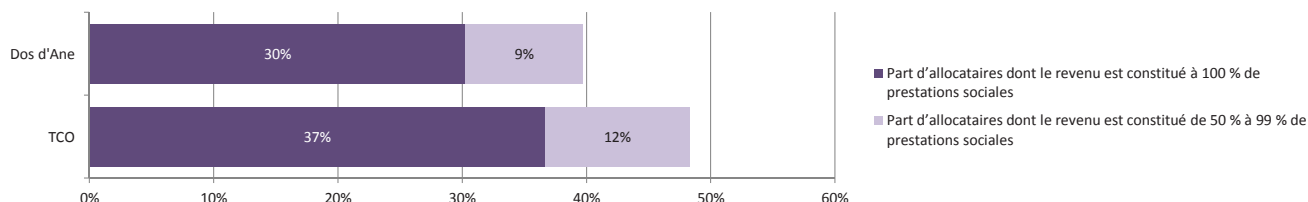
Minima sociaux

Sources : CAF 2013

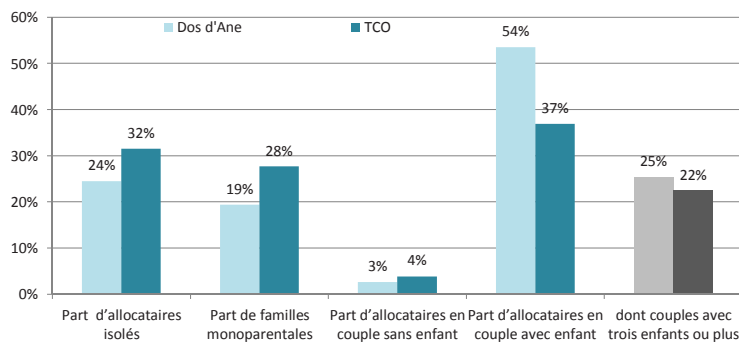
	Dos d'Ane	Bourgs de proximités	TCO	La Réunion
Nombre d'allocataires	413	2 667	57 441	235 473
Poids du quartier	-	15,5%	0,7%	0,2%
Nombre de personnes couvertes	1 229	7 550	150 951	603 294
Poids du quartier	-	16,3%	0,8%	0,2%

Caractéristiques des bénéficiaires des prestations légales

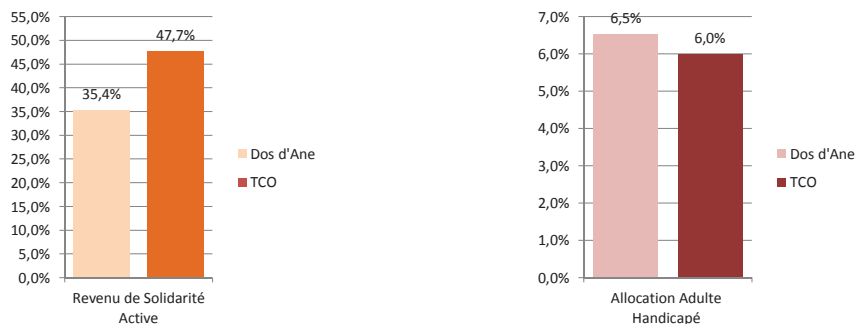
Répartition des allocataires dont le revenu est constitué à plus de 50% de prestations sociales



Répartition des allocataires selon la situation familiale



Part des allocataires percevant le RSA et l'AAH

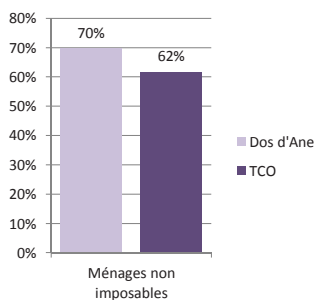


Revenu

Sources : fichier DGI 2009 et 2011 traitement INSEE

	Dos d'Ane	Bourgs de proximités	TCO	La Réunion
Revenu moyen par unité de consommation	(en 2009)	773 €	1 344 €	1 271 €
			(en 2011)	

Part des ménages non imposables



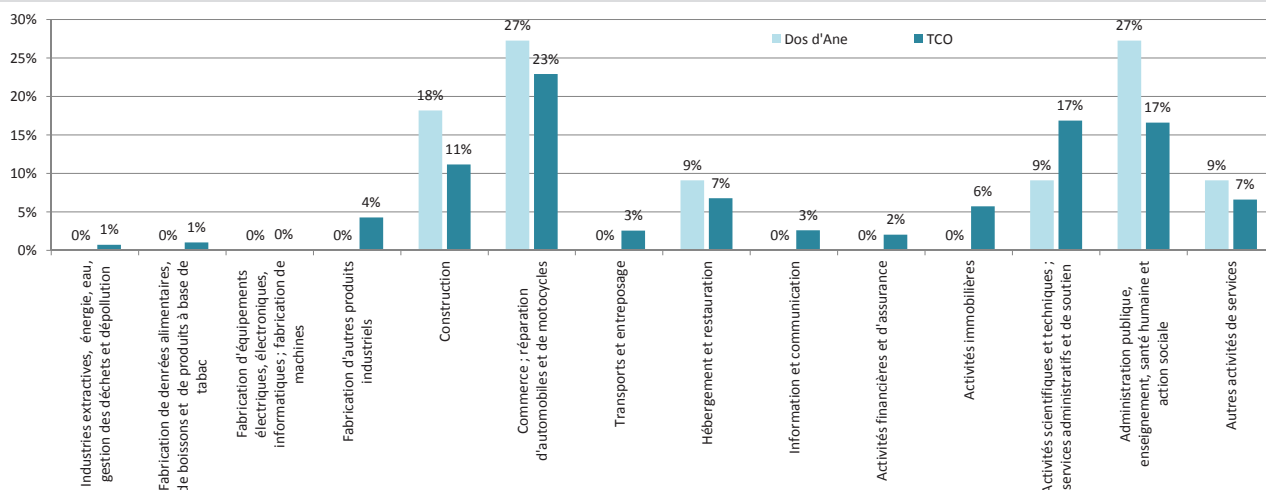
TISSU PRODUCTIF

Créations d'établissements

Source : SIRENE 2013

	Dos d'Ane	Bourgs de proximités	TCO	La Réunion
Nombre d'établissements créés en 2013	11	73	2 581	9 095
<i>Poids du quartier</i>	-	15%	0%	0%

Répartition des établissements créés par secteurs d'activités

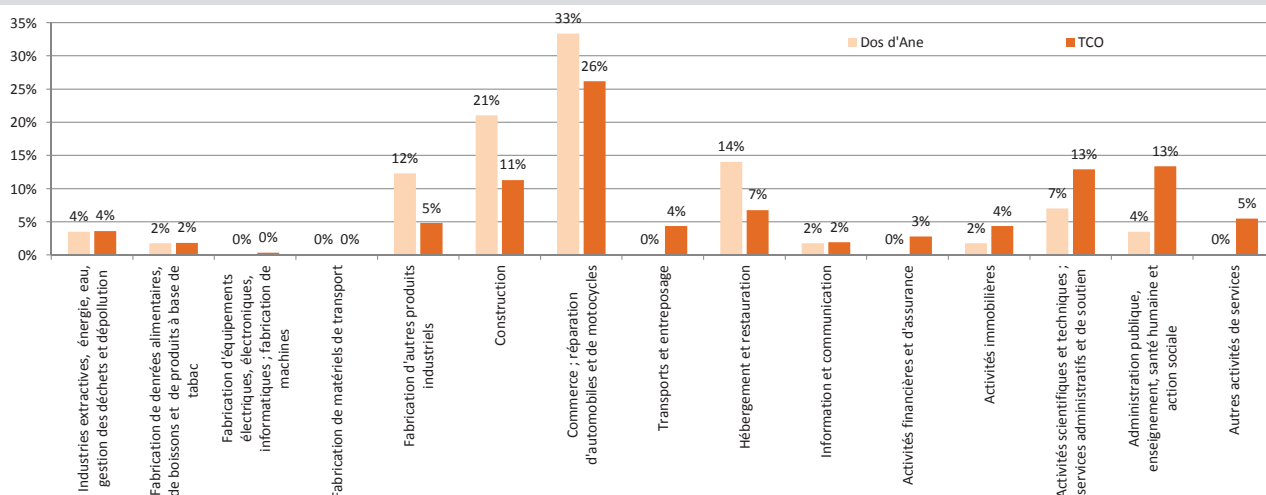


Stock d'établissements

Source : SIRENE 2013

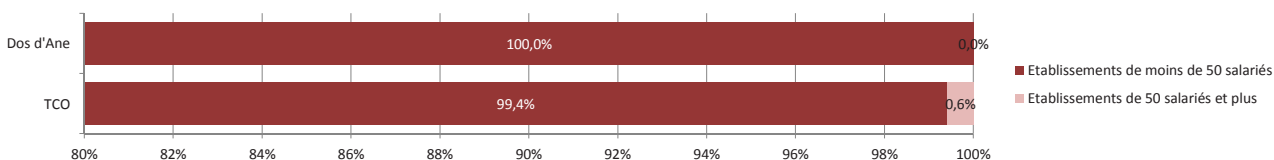
	Dos d'Ane	Bourgs de proximités	TCO	La Réunion
Nombre d'établissements en 2012	57	321	14 053	50 181
<i>Poids du quartier</i>	-	18%	0%	0%

Répartition des établissements par secteurs d'activités



Répartition des établissements par effectif salarié

	Dos d'Ane	Bourgs de proximités	TCO	La Réunion
Nombre d'établissements de moins de 50 salariés	57	321	14 053	50 181
Nombre d'établissements de 50 salariés et plus	0	18%	0%	0%



QUARTIER

La Chaloupe

La Chaloupe est le quartier le plus peuplé des Bourgs de proximité, regroupant 55% de leur population. Aussi, entre 1999 et 2012, ce quartier a connu une évolution positive de sa population, avec une hausse annuelle de 1,74%. L'indice de jeunesse et la part des 75 et plus sont tous deux élevés.

Ce quartier, avec une faible mixité, se compose de 95,3% de logements individuels et 3,5% de logements sociaux. Les logements non-occupés sont nombreux, puisqu'on recense 11,8% de logements vacants au sein du parc.

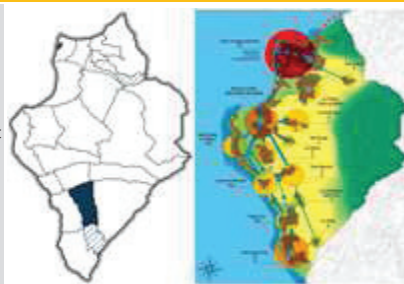
La moitié des établissements des Bourgs de proximité sont installés sur ce quartier. La situation est quasiment la même s'agissant des équipements.



La Chaloupe

CONTEXTE ET PROBLÉMATIQUES DU SCOT

Lieu d'urbanisation rural en place depuis fort longtemps, l'urbanisation sur ce quartier se doit d'être maîtrisée et permettre l'accroissement des services et équipements de proximité.



GÉNÉRALITES

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

	La Chaloupe	Bourgs de proximités	TCO	La Réunion
Superficie en km ²	15	27	537	2 503
Poids de la tache urbaine 2014	17%	19%	14%	12%
Densité de population/km ² sur la tache urbaine 2014	2 068	1 918	2 838	2 812

POPULATION

Source : INSEE RP 2012

	La Chaloupe	Bourgs de proximités	TCO	La Réunion
Population 2012	5 219	9 558	212 561	833 944
<i>Taux d'évolution annuel de la population 1999-2012</i>	1,74%	1,65%	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%
Indice de jeunesse 1999	2,85	3,10	4,07	3,61
Indice de jeunesse 2012	2,91	2,82	2,57	2,48
% des 65-74 ans en 2012	4,69%	4,80%	5,10%	5,42%
<i>Taux d'évolution annuel des 65-74 ans 1999-2012</i>	0,31%	0,47%	3,60%	3,35%
% des 75 ans et plus en 2012	4,71%	4,41%	3,48%	3,70%
<i>Taux d'évolution annuel des 75 ans et plus 1999-2012</i>	4,09%	4,36%	3,86%	3,56%
Ménages en 2012	1 725	3 201	73 638	302 437
<i>Taux d'évolution annuel des ménages 1999-2012</i>	2,88%	2,83%	2,64%	2,66%
Taille moyenne des ménages 2012	3,02	2,98	2,86	2,73
Desserrement des ménages 1999-2012	-1,08%	-1,25%	-1,31%	-1,35%
% de familles monoparentales en 2012	27,2%	24,3%	29,5%	29,5%
<i>Taux d'évolution annuel des familles monoparentales 1999-2012</i>	5,61%	4,94%	4,43%	4,34%
Projection de la population en 2030	n.d	n.d	242 500	970 000
Projection du nombre de ménages en 2030	n.d	n.d	100 600	n.d

ÉVOLUTIONS SOCIALES

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

	La Chaloupe	Bourgs de proximités	TCO	La Réunion
Revenu mensuel moyen par Unité de Consommation (UC) en 2009	827 €	773 €	1 311 €	1 237 €
% ménages de 3 pers. dont revenus < plafonds LLTS en 2011	n.d	n.d	44,4%	47,0%
Nombre d'allocataires du RSA en 2013	723	1 341	27 406	109 111

17% de la superficie du quartier est urbanisée avec une population de 5 219 habitants, soit 55% du total des Bourgs de proximité. La croissance de la population est forte entre 1999 et 2012 (+1,74 par an).

Bien que l'indice de jeunesse soit élevé, la part des plus de 75 ans a augmenté rapidement entre 1999 et 2012 et les plus de 65 ans représentent 9,4% des habitants.

La taille moyenne des ménages est élevée avec plus de 3 personnes par ménages, et le desserrement est très faible.

Le quartier se distingue par une forte proportion de familles monoparentales.

Avec un revenu mensuel de 827 € par unité de consommation, le quartier de la Chaloupe concentre 14% de bénéficiaires du RSA.

HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

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

	La Chaloupe	Bourgs de proximité	TCO	La Réunion
Logements 2012	2 027	3 692	81 211	335 463
% de maisons en 2012	95,3%	96,6%	73,3%	69,3%
% d'appartements en 2012	4,7%	3,4%	26,7%	30,7%
% de propriétaires occupants en 2012	67,4%	70,7%	56,4%	51,9%
Nombre de logements sociaux source RPLS 2015	61	83	14 596	64 792
% de logements sociaux en 2015	3,5%	2,6%	19,8%	21,4%
% des logements vacants en 2012	11,8%	10,0%	6,7%	7,9%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2012	54%	25%	38%	37%
Moyenne des logements autorisés (géolocalisés) sur 2014-2015	64	102	1 449	4 646
% moyen des logements individuels autorisés 2014-2015	55%	72%	40%	45%
% moyen des logements collectifs autorisés 2014-2015	45%	28%	57%	53%
% moyen des logements en résidence autorisés 2014-2015	0%	0%	3%	2%
Objectifs PLH annuels de construction de logements	91	136	3 004	n.d
Logements locatifs sociaux	30	45	1203	n.d
Logements accession sociale	9	15	289	n.d
Logements privés	51	76	1512	n.d
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2014-2015	12,2	10,6	6,8	5,6

TENSION DU MARCHÉ

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

	La Chaloupe	Bourgs de proximité	TCO	La Réunion
Prix de l'immobilier - Niveau de loyers				
Prix médian des maisons anciennes en 2016	n.d	n.d	262 400 €	205 000 €
Prix au m ² médian des appartements anciens en 2016	n.d	n.d	3 080 €	2 100 €
Prix au m ² médian des terrains à bâtir en 2016	n.d	n.d	260 €	200 €
Moyenne des loyers privés au m ² 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.

Avec 54,9% des logements des Bourgs de proximité, la Chaloupe est marqué par une part importante du parc privé. En effet, plus des 2/3 des résidences principales sont occupés par leurs propriétaires et 29,1% par des locataires du parc privé.
L'indice de construction entre 2014 et 2015 reste supérieur à la moyenne des Bourgs de proximité, bien que le niveau de construction soit, sur cette période, inférieur en moyenne aux objectifs.

ACTIVITÉ - EMPLOI

Sources : Pôle Emploi 2013, SIRENE 2013

	La Chaloupe	Bourgs de proximité	TCO	La Réunion
Stock d'établissements au 31/12/2012	156	321	14 053	50 181
Créations d'établissements en 2013	37	73	2 581	9 095
Nombre d'emplois sur le territoire en 2012	n.d	n.d	62 097	247 811
% d'évolution de l'emploi 1999-2012	n.d	n.d	47%	43%
Indice de concentration de l'emploi en 2012	n.d	n.d	0,96	1,00
Demandeurs d'emploi en fin de mois A, B et C en 2012	1 149	2 109	38 682	149 341

ÉQUIPEMENTS

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

	La Chaloupe	Bourgs de proximité	TCO	La Réunion
Nombre d'équipements total en 2014	35	63	1 058	4 301
dont tous les équipements scolaires	6	10	186	672
dont tous les équipements de santé	3	3	48	229
dont tous les équipements sportifs	5	12	254	1 060
Nombre d'équipements 2014 pour 1 000 habitants	6,7	6,6	5,0	5,2

Près de la moitié des établissements des bourgs de proximité est localisé sur le quartier de La Chaloupe. C'est également le quartier le plus dynamique des Bourgs de proximité avec la création de 37 établissements en 2013.
22% des habitants du quartier sont demandeurs d'emplois.
Le quartier offre plus d'équipements que les deux autres Bourgs de proximité, mais rapporté pour 1 000 habitants le taux d'équipements se situe dans la moyenne.



CAHIER
DÉTAILLÉ

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

La Chaloupe

Type de construction et statut d'occupation

% de maisons en 2012	95,3%
% d'appartements en 2012	4,7%
% de propriétaires occupants en 2012	67,4%

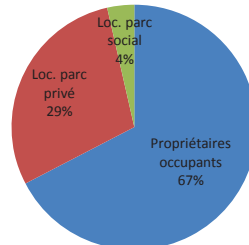
Logements vacants et logements indignes

Nombre de logements vacants en 2012	240
% des logements vacants en 2012	11,8%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2012	54%
Nombre de logements indignes	99
% des logements indignes	4,9%
Nombre de logements indignes en sites prioritaires (année de recensement PILHI)	0
Nombre de logements indignes hors sites prioritaires (ZHPI)	97
Poids des sites prioritaires sur le quartier	0,00%
Nombre de logements indignes PILHI signalés	2

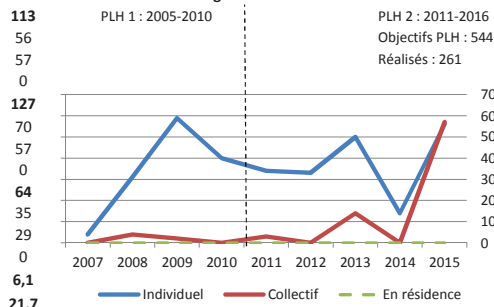
Dynamiques de construction

Logements autorisés 2015	113
dont logements individuels autorisés 2015	56
dont logements collectifs autorisés 2015	57
dont logements en résidence autorisés 2015	0
Logements autorisés 2014-2015	127
dont logements individuels autorisés 2014-2015	70
dont logements collectifs autorisés 2014-2015	57
dont logements en résidence autorisés 2014-2015	0
Moyenne annuelle Logements autorisés sur 2014-2015	64
dont logements individuels	35
dont logements collectifs	29
dont logements en résidence	0
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2014-2015	6,1
Indice de construction pour 1 000 habitants en 2015	21,7

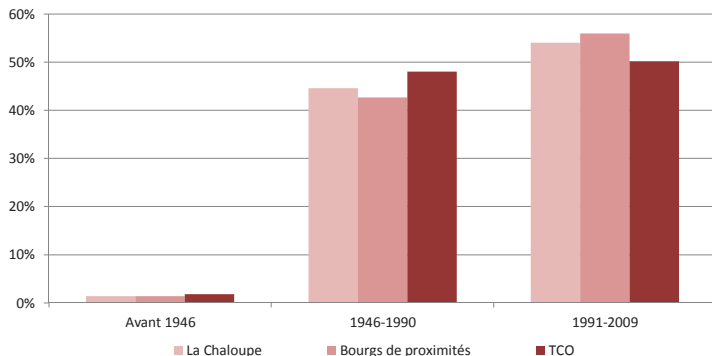
Statut d'occupation



Logements autorisés 2007-2015



Ancienneté du parc des résidences principales



Le parc locatif privé

Nombre de logements locatifs privés en 2012	501
Part des logements locatifs privé au sein du parc privé en 2012	30%

Niveau de loyers / zone*

	Littoral	Mi-pentes et Hauts
Moyenne des loyers privés au m² en 2015	11,26 €	9,22 €
Moyenne des loyers au m² des maisons en 2015	10,70 €	8,97 €
Moyenne des loyers au m² 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).



Seul 4% du parc est à caractère social, le reste étant occupé par les propriétaires (67%) et les locataires du parc privé (29%).
Le nombre de logements vacants représente 11,8% du parc des résidences principales et les logements indignes 4,9%.
Le niveau de construction est plus important en 2015 comparativement aux années précédentes, avec 113 logements autorisés.

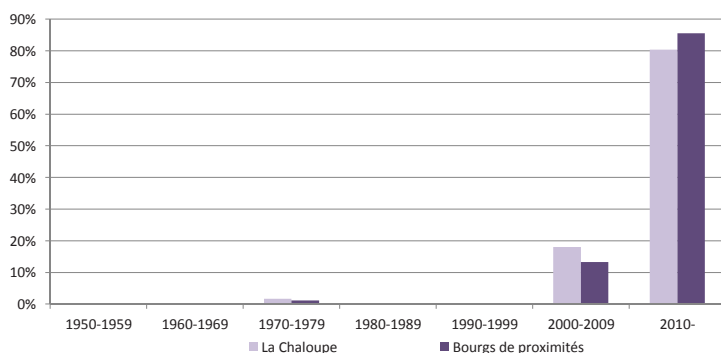
Parc locatif social au 1er janvier 2015

La Chaloupe

Nombre de logements sociaux	61
% de logements locatifs sociaux	3,5%
Nombre de logements sociaux pour 1 000 habitants	12

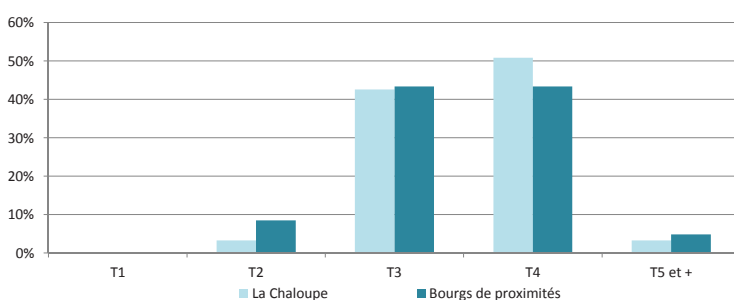
Caractéristiques du parc

Ancienneté du Parc



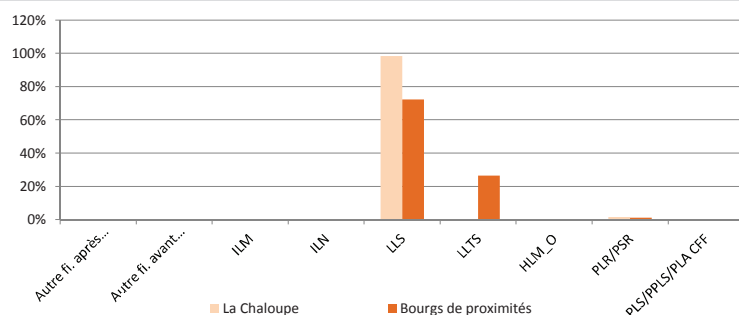
Poids du parc de plus de 30 ans	2%
Poids du parc récent (après 2000)	98%

Composition du parc par typologie de logement



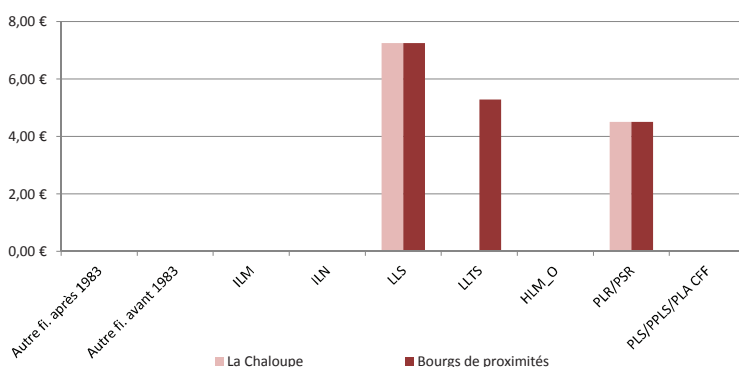
Taille moyenne du parc	3,54
Poids des petites surfaces (T1 et T2)	3%
Poids des grandes surfaces (T5 et +)	3%

Composition du parc par type de financement



Poids du parc LLS/LLTS	98%
Poids du parc intermédiaire (ILN et PLS/PPLS/PLA CFF)	0%

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



Loyer moyen au m² du parc LLS	7,25 €
Loyer moyen au m² du parc LLTS	pas de LLTS
Loyer moyen au m² du parc intermédiaire	pas de logts interm.

Avec seulement 61 logements sociaux, ceux-ci ne représentent que 3,5% des résidences principales du quartier. Ils ont principalement été construits au cours de ces 5 dernières années, avec une forte représentation des moyennes surfaces (43% de T3 et 51% de T4) et majoritairement en LLS. Le coût du loyer au mètre carré de 98% des logements sociaux de ce territoire est de 7,25€.

AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

Tissu urbain

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

Zones urbanisées et niveau de densité

	La Chaloupe	Bourgs de proximités
Superficie en ha	1 453	2 650
Tache urbaine 2014 en ha	252	498
% de la tache urbaine 2014	17%	19%
Potentiel urbain disponible en ha (selon la méthode du TCO)	38	77
Densité de population/ha sur la tache urbaine 2014	20,7	19,2
Densité de logements/ha sur la tache urbaine 2014	8,0	7,4
Indice de verticalité	0,5	0,5

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

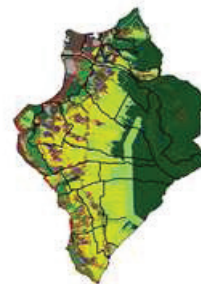
Source : Base permanente POS/PLU AGORAH

Espaces à vocation urbaine

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

Autres espaces du SAR/SCOT

109,1 ha	Territoires ruraux habités
1235 ha	Espaces agricoles
	Espaces de continuités écologiques
	Coupures d'urbanisation



Équipements

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

	La Chaloupe	en % de Bourgs de proximités
Nombre d'équipements 2014 (focus sur une sélection de sous-types)		
Équipements scolaires		
Ecoles maternelles/primaires	6	
Groupes scolaires	2	40%
Collèges	3	75%
Lycées	1	100%
Centre de formation	0	0%
Équipements de santé		
Hopital/Clinique	0	0%
Structure d'accueil de la petite enfance	1	100%
Maison de retraite	0	0%
Équipements culturels et sportifs		
Complexe sportif	7	
Stade/Plateaux sportifs	0	0%
Piscine	1	25%
Bibliothèque/Médiathèque	0	0%
Salle de spectacle/Théâtre	0	0%
Musée/Conservatoire	0	0%
Centre socio- culturel/Espace multimédia	0	0%
Maison de quartier/Local associatif	2	50%

Sur les 1 453 hectares du quartier, 1 235 ha sont des zonages agricoles et naturels, 108 ha sont à densifier et 109 ha considérés en tant que Territoires ruraux habités. Le niveau d'équipement du quartier est satisfaisant, avec des équipements scolaires, culturels et sportifs.

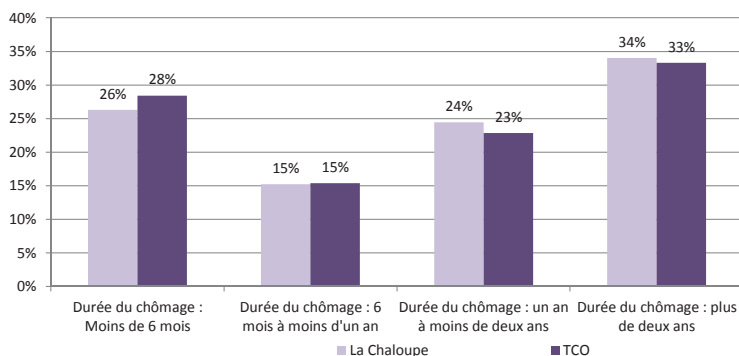
Marché du travail

Source : INSEE RP 2012, Pôle emploi 2013 traitement INSEE

	La Chaloupe	Bourgs de proximités	TCO	La Réunion
Demandeurs d'emploi toutes catégories en 2013	1 215	2 243	42 242	165 410
Poids du quartier	-	54,2%	2,9%	0,7%
Demandeurs d'emploi en fin de mois A, B et C en 2013	1 149	2 109	38 682	149 341
Poids du quartier	-	54,5%	3,0%	0,8%
Taux de chômage en 2012	47,3%	46,2%	35,8%	35,9%
Taux d'inclusion dans le travail en 2012	52,7%	53,8%	64,2%	64,1%

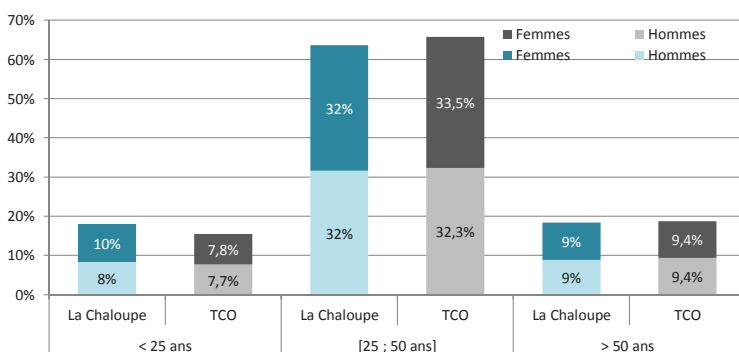
Caractéristiques des demandeurs d'emploi

Ancienneté d'inscription à Pôle emploi



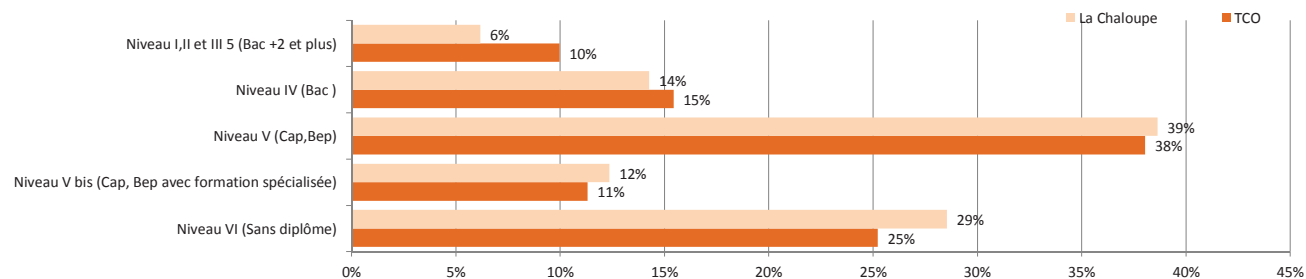
Poids des chômeurs de longue durée (plus d'un an) 58%
Poids des chômeurs de très longue durée (plus de deux ans) 34%

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

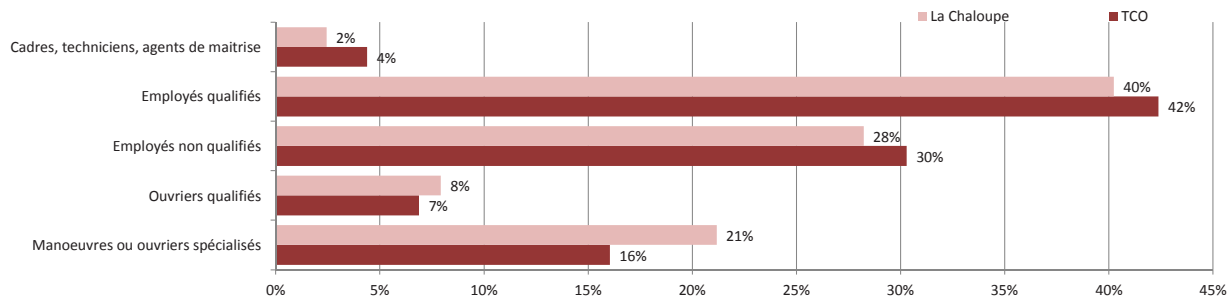


Part des chômeurs hommes 49%
Part des chômeurs femmes 51%

Demandeurs d'emploi selon le niveau de diplôme



Demandeurs d'emploi selon le niveau de qualification



REVENUS SOCIAUX ET FISCAUX

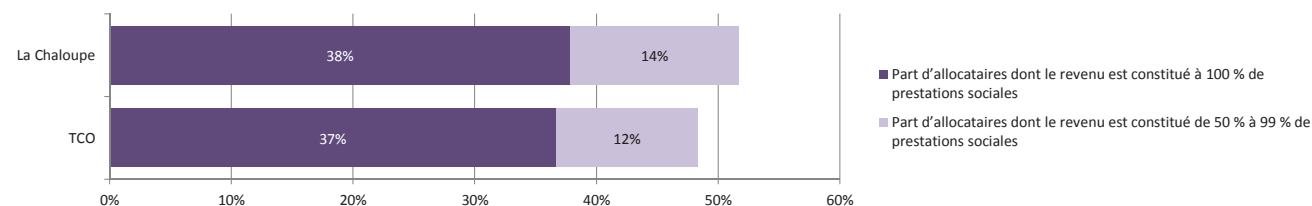
Minima sociaux

Sources : CAF 2013

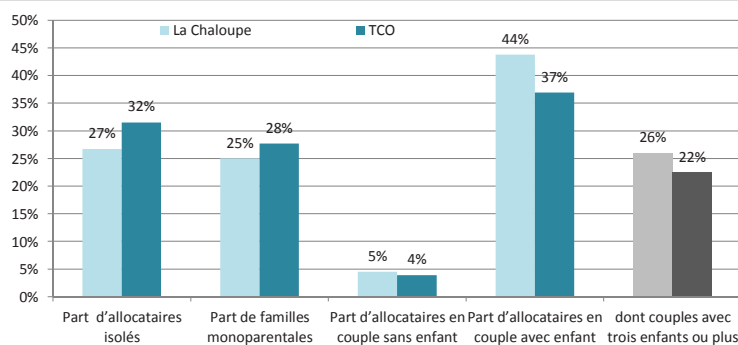
	La Chaloupe	Bourgs de proximités	TCO	La Réunion
Nombre d'allocataires	1 463	2 667	57 441	235 473
Poids du quartier	-	54,9%	2,5%	0,6%
Nombre de personnes couvertes	4 137	7 550	150 951	603 294
Poids du quartier	-	54,8%	2,7%	0,7%

Caractéristiques des bénéficiaires des prestations légales

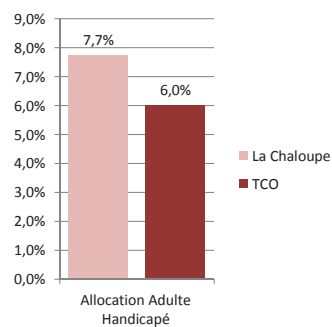
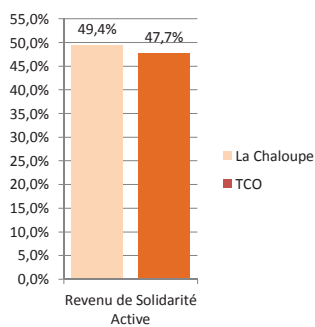
Répartition des allocataires dont le revenu est constitué à plus de 50% de prestations sociales



Répartition des allocataires selon la situation familiale



Part des allocataires percevant le RSA et l'AAH

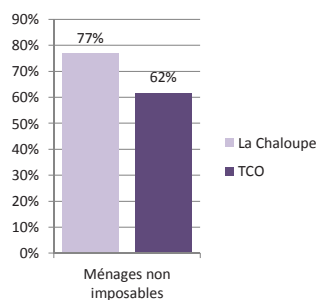


Revenu

Sources : fichier DGI 2009 et 2011 traitement INSEE

	La Chaloupe	Bourgs de proximités	TCO	La Réunion
Revenu moyen par unité de consommation	827 €	773 €	1 344 €	1 271 €
	(en 2009)		(en 2011)	

Part des ménages non imposables



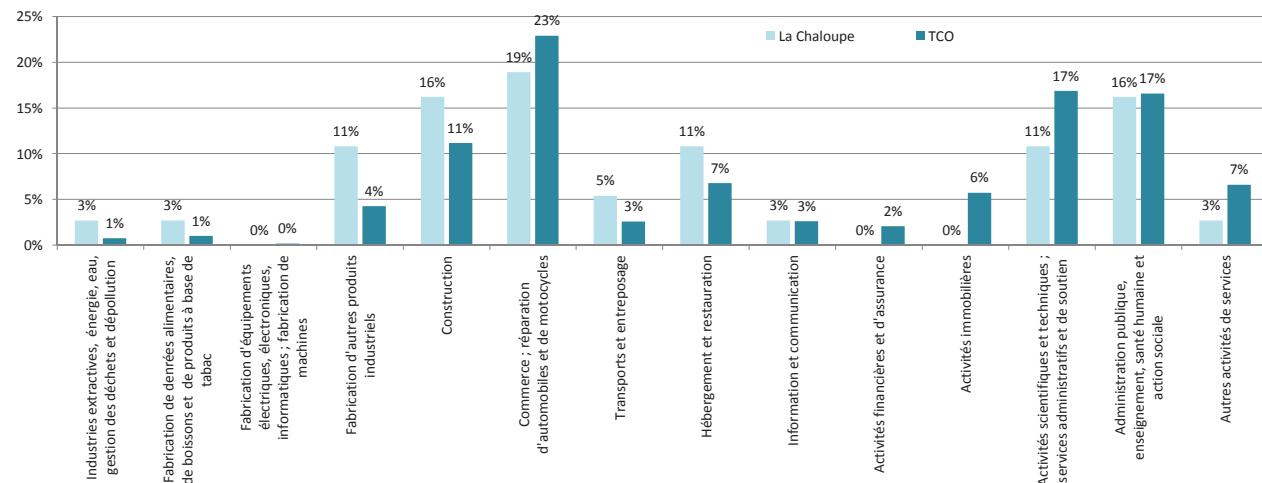
TISSU PRODUCTIF

Créations d'établissements

Source : SIRENE 2013

	La Chaloupe	Bourgs de proximités	TCO	La Réunion
Nombre d'établissements créés en 2013	37	73	2 581	9 095
<i>Poids du quartier</i>	-	51%	1%	0%

Répartition des établissements créés par secteurs d'activités

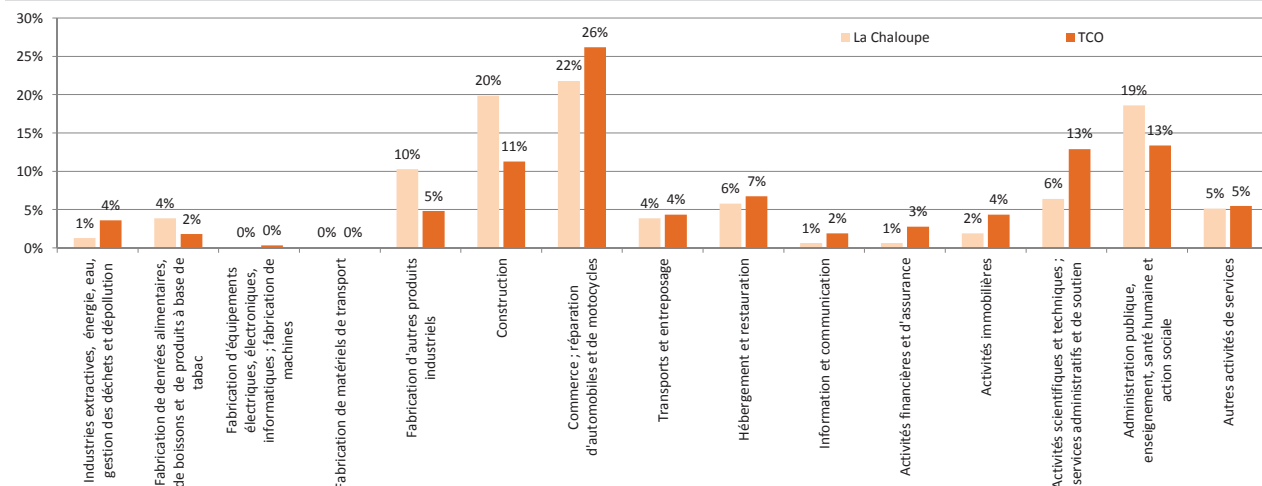


Stock d'établissements

Source : SIRENE 2013

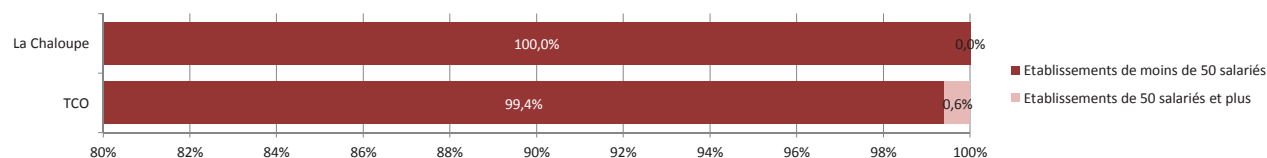
	La Chaloupe	Bourgs de proximités	TCO	La Réunion
Nombre d'établissements en 2012	156	321	14 053	50 181
<i>Poids du quartier</i>	-	49%	1%	0%

Répartition des établissements par secteurs d'activités



Répartition des établissements par effectif salarié

	La Chaloupe	Bourgs de proximités	TCO	La Réunion
Nombre d'établissements de moins de 50 salariés	156	321	14 053	50 181
Nombre d'établissements de 50 salariés et plus	0	49%	1%	0%



QUARTIER

Le Plate

Le Plate accueille 28% de la population des Bourgs de proximité et s'étend sur 7 km². Ce quartier connaît une croissance modérée de sa population : +1,05% par an entre 1999 et 2012. Cette dernière est plutôt jeune avec un indice de jeunesse de 3,16 et d'une part des 75 ans et plus de 3,87% en 2012.

La taille moyenne des ménages et la part des familles monoparentales sont dans la moyenne.

Le parc de logements est en grande majorité composé de maisons et les propriétaires occupants atteignent 72,6%. Aucun logement social n'est recensé sur ce quartier.

Concernant les activités économiques, avec 108 établissements, le quartier est dans la moyenne.

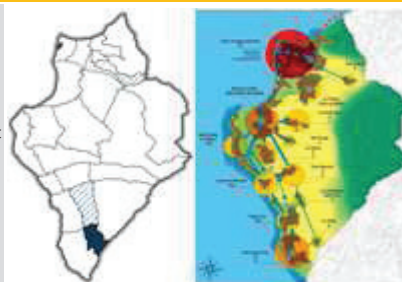
Malgré un faible nombre d'équipements, ceux-ci sont satisfaisants au regard de la population.



Le Plate

CONTEXTE ET PROBLÉMATIQUES DU SCOT

Lieu d'urbanisation rural en place depuis fort longtemps, l'urbanisation sur ce quartier se doit d'être maîtrisée et permettre l'accroissement des services et équipements de proximité.



GÉNÉRALITES

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

	Le Plate	Bourgs de proximité	TCO	La Réunion
Superficie en km ²	7	27	537	2 503
Poids de la tache urbaine 2014	17%	19%	14%	12%
Densité de population/km ² sur la tache urbaine 2014	2 232	1 918	2 838	2 812

POPULATION

Source : INSEE RP 2012

	Le Plate	Bourgs de proximité	TCO	La Réunion
Population 2012	2 649	9 558	212 561	833 944
<i>Taux d'évolution annuel de la population 1999-2012</i>	1,05%	1,65%	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%
Indice de jeunesse 1999	3,72	3,10	4,07	3,61
Indice de jeunesse 2012	3,16	2,82	2,57	2,48
% des 65-74 ans en 2012	4,34%	4,80%	5,10%	5,42%
<i>Taux d'évolution annuel des 65-74 ans 1999-2012</i>	0,07%	0,47%	3,60%	3,35%
% des 75 ans et plus en 2012	3,87%	4,41%	3,48%	3,70%
<i>Taux d'évolution annuel des 75 ans et plus 1999-2012</i>	4,48%	4,36%	3,86%	3,56%
Ménages en 2012	905	3 201	73 638	302 437
<i>Taux d'évolution annuel des ménages 1999-2012</i>	2,63%	2,83%	2,64%	2,66%
Taille moyenne des ménages 2012	2,93	2,98	2,86	2,73
Desserrement des ménages 1999-2012	-1,54%	-1,25%	-1,31%	-1,35%
% de familles monoparentales en 2012	24,9%	24,3%	29,5%	29,5%
<i>Taux d'évolution annuel des familles monoparentales 1999-2012</i>	4,12%	4,94%	4,43%	4,34%
Projection de la population en 2030	n.d	n.d	242 500	970 000
Projection du nombre de ménages en 2030	n.d	n.d	100 600	n.d

ÉVOLUTIONS SOCIALES

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

	Le Plate	Bourgs de proximité	TCO	La Réunion
Revenu mensuel moyen par Unité de Consommation (UC) en 2009	667 €	773 €	1 311 €	1 237 €
% ménages de 3 pers. dont revenus < plafonds LLTS en 2011	n.d	n.d	44,4%	47,0%
Nombre d'allocataires du RSA en 2013	472	1 341	27 406	109 111

Le Plate concentre 2 649 habitants, soit 28% des Bourgs de proximité. L'indice de jeunesse et la taille des ménages sont tous deux élevés. Le quartier est marqué par un desserrement important.

Les revenus par unité de consommation de ce quartier sont très bas (667 €) et la part des allocataires du RSA représente 18% de la population.

HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

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

	Le Plate	Bourgs de proximités	TCO	La Réunion
Logements 2012	985	3 692	81 211	335 463
<i>% de maisons en 2012</i>	97,2%	96,6%	73,3%	69,3%
<i>% d'appartements en 2012</i>	2,8%	3,4%	26,7%	30,7%
<i>% de propriétaires occupants en 2012</i>	72,6%	70,7%	56,4%	51,9%
<i>Nombre de logements sociaux source RPLS 2015</i>	0	83	14 596	64 792
<i>% de logements sociaux en 2015</i>	0,0%	2,6%	19,8%	21,4%
<i>% des logements vacants en 2012</i>	6,6%	10,0%	6,7%	7,9%
<i>Taux d'évolution des logements vacants 1999-2012</i>	-30%	25%	38%	37%
Moyenne des logements autorisés (géolocalisés) sur 2014-2015	24	102	1 449	4 646
<i>% moyen des logements individuels autorisés 2014-2015</i>	100%	72%	40%	45%
<i>% moyen des logements collectifs autorisés 2014-2015</i>	0%	28%	57%	53%
<i>% moyen des logements en résidence autorisés 2014-2015</i>	0%	0%	3%	2%
Objectifs PLH annuels de construction de logements	32	136	3 004	n.d
<i>Logements locatifs sociaux</i>	11	45	1203	n.d
<i>Logements accession sociale</i>	6	15	289	n.d
<i>Logements privés</i>	15	76	1512	n.d
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2014-2015	8,9	10,6	6,8	5,6

TENSION DU MARCHÉ

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

	Le Plate	Bourgs de proximités	TCO	La Réunion
Prix de l'immobilier - Niveau de loyers				
<i>Prix médian des maisons anciennes en 2016</i>	n.d	n.d	262 400 €	205 000 €
<i>Prix au m² médian des appartements anciens en 2016</i>	n.d	n.d	3 080 €	2 100 €
<i>Prix au m² médian des terrains à bâtir en 2016</i>	n.d	n.d	260 €	200 €
<i>Moyenne des loyers privés au m² en 2015*</i>	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 du Plate est totalement privé et essentiellement individuel. En effet, 72,6% des ménages sont propriétaires occupants et la part restante représente les locataires privés.

Le nombre de logements vacants est moins important comparé à celui de 1999.

L'indice de construction est de 8,9 ce qui indique un niveau de construction relativement faible sur la période 2014-2015.

ACTIVITÉ - EMPLOI

Sources : Pôle Emploi 2013, SIRENE 2013

	Le Plate	Bourgs de proximités	TCO	La Réunion
Stock d'établissements au 31/12/2012	108	321	14 053	50 181
Créations d'établissements en 2013	25	73	2 581	9 095
Nombre d'emplois sur le territoire en 2012	n.d	n.d	62 097	247 811
% d'évolution de l'emploi 1999-2012	n.d	n.d	47%	43%
Indice de concentration de l'emploi en 2012	n.d	n.d	0,96	1,00
Demandeurs d'emploi en fin de mois A, B et C en 2012	696	2 109	38 682	149 341

ÉQUIPEMENTS

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

	Le Plate	Bourgs de proximités	TCO	La Réunion
Nombre d'équipements total en 2014	14	63	1 058	4 301
<i>dont tous les équipements scolaires</i>	2	10	186	672
<i>dont tous les équipements de santé</i>	0	3	48	229
<i>dont tous les équipements sportifs</i>	3	12	254	1 060
Nombre d'équipements 2014 pour 1 000 habitants	5,3	6,6	5,0	5,2

Avec un peu plus d'une centaine d'établissements en 2012, 25 nouveaux établissements ont été créés en 2013.

Les demandeurs d'emplois, au nombre de 696, représentent plus du quart des habitants du quartier.

Les équipements sont peu nombreux mais satisfaisant au regard de la population.



CAHIER
DÉTAILLÉ

Le Plate

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

Le Plate

Type de construction et statut d'occupation

% de maisons en 2012	97,2%
% d'appartements en 2012	2,8%
% de propriétaires occupants en 2012	72,6%

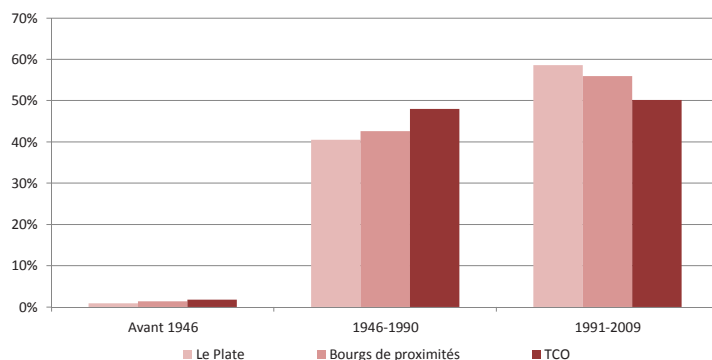
Logements vacants et logements indignes

Nombre de logements vacants en 2012	65
% des logements vacants en 2012	6,6%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2012	-30%
Nombre de logements indignes	79
% des logements indignes	8,0%
Nombre de logements indignes en sites prioritaires (année de recensement PILHI)	0
Nombre de logements indignes hors sites prioritaires (ZHPI)	77
Poids des sites prioritaires sur le quartier	0,00%
Nombre de logements indignes PILHI signalés	2

Dynamiques de construction

Logements autorisés 2015	18
dont logements individuels autorisés 2015	18
dont logements collectifs autorisés 2015	0
dont logements en résidence autorisés 2015	0
Logements autorisés 2014-2015	47
dont logements individuels autorisés 2014-2015	47
dont logements collectifs autorisés 2014-2015	0
dont logements en résidence autorisés 2014-2015	0
Moyenne annuelle Logements autorisés sur 2014-2015	24
dont logements individuels	24
dont logements collectifs	0
dont logements en résidence	0
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2014-2015	4,4
Indice de construction pour 1 000 habitants en 2015	6,8

Ancienneté du parc des résidences principales



Le parc locatif privé

Nombre de logements locatifs privés en 2012	247
Part des logements locatifs privé au sein du parc privé en 2012	27%

Niveau de loyers / zone*

	Littoral	Mi-pentes et Hauts
Moyenne des loyers privés au m² en 2015	11,26 €	9,22 €
Moyenne des loyers au m² des maisons en 2015	10,70 €	8,97 €
Moyenne des loyers au m² 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).



La vacance concerne 65 logements sur ce quartier. Ce nombre est par ailleurs en diminution par rapport à 1999. 8% du parc est considéré comme un logement indigne.

La dynamique de construction est faible avec une moyenne annuelle de 23 logements autorisés entre 2011 et 2015, face à un objectif annuel de 32 constructions.

Parc locatif social au 1er janvier 2015

Le Plate

Nombre de logements sociaux

0

% de logements locatifs sociaux

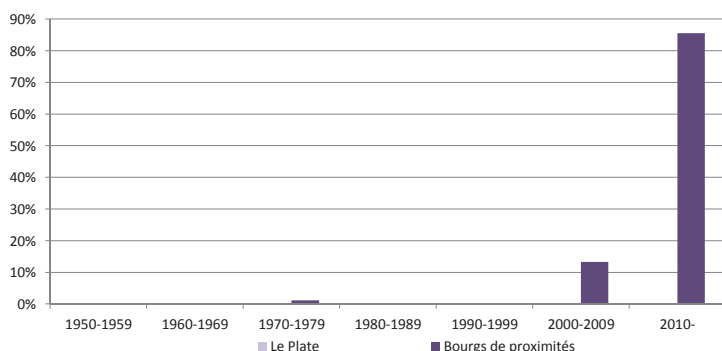
0,0%

Nombre de logements sociaux pour 1 000 habitants

0

Caractéristiques du parc

Ancienneté du Parc



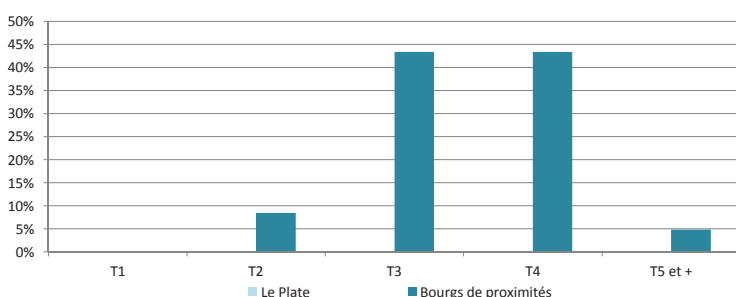
Poids du parc de plus de 30 ans

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

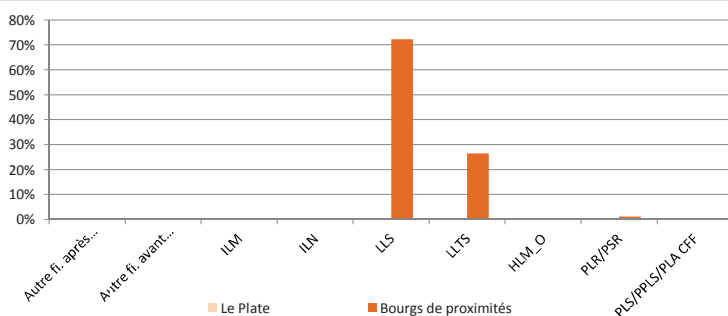
Poids des petites surfaces (T1 et T2)

pas de logts sociaux

Poids des grandes surfaces (T5 et +)

pas de logts sociaux

Composition du parc par type de financement



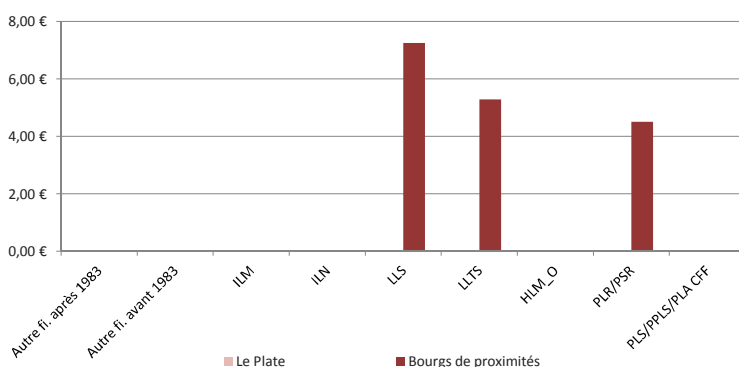
Poids du parc LLS/LLTS

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

	Le Plate	Bourgs de proximités
Superficie en ha	692	2 650
Tache urbaine 2014 en ha	119	498
% de la tache urbaine 2014	17%	19%
Potentiel urbain disponible en ha (selon la méthode du TCO)	21	77
Densité de population/ha sur la tache urbaine 2014	22,3	19,2
Densité de logements/ha sur la tache urbaine 2014	8,3	7,4
Indice de verticalité	0,4	0,5

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
61 ha	Espaces urbains à densifier
6 ha	Espaces d'urbanisation prioritaire

Autres espaces du SAR/SCOT

40,7 ha	Territoires ruraux habités
584 ha	Espaces agricoles
	Espaces de continuités écologiques
	Coupures d'urbanisation



Équipements

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

	Le Plate	en % de Bourgs de proximités
Nombre d'équipements 2014 (focus sur une sélection de sous-types)		
Équipements scolaires	2	
Ecoles maternelles/primaires	2	40%
Groupes scolaires	0	0%
Collèges	0	0%
Lycées	0	0%
Centre de formation	0	0%
Équipements de santé	0	
Hopital/Clinique	0	0%
Structure d'accueil de la petite enfance	0	0%
Maison de retraite	0	0%
Équipements culturels et sportifs	4	
Complexe sportif	0	0%
Stade/Plateaux sportifs	1	25%
Piscine	0	0%
Bibliothèque/Médiathèque	0	0%
Salle de spectacle/Théâtre	0	0%
Musée/Conservatoire	0	0%
Centre socio- culturel/Espace multimédia	0	0%
Maison de quartier/Local associatif	1	25%

D'une superficie totale de 692 ha, la tache urbaine de ce quartier est de 119 ha, soit 17%. Aussi, un potentiel de 21 hectares est urbanisable sur ce territoire. 61 hectares sont à densifier et 6 hectares sont classés en espaces d'urbanisation prioritaire. Le quartier ne recense que deux écoles et quelques équipements culturels et sportifs.

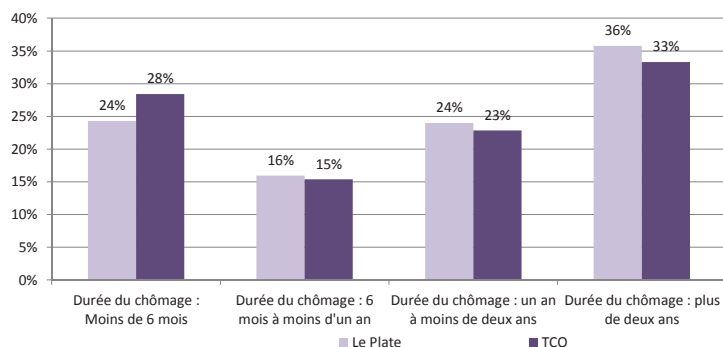
Marché du travail

Source : INSEE RP 2012, Pôle emploi 2013 traitement INSEE

	Le Plate	Bourgs de proximités	TCO	La Réunion
Demandeurs d'emploi toutes catégories en 2013	734	2 243	42 242	165 410
<i>Poids du quartier</i>	-	32,7%	1,7%	0,4%
Demandeurs d'emploi en fin de mois A, B et C en 2013	696	2 109	38 682	149 341
<i>Poids du quartier</i>	-	33,0%	1,8%	0,5%
Taux de chômage en 2012	52,5%	46,2%	35,8%	35,9%
Taux d'inclusion dans le travail en 2012	47,5%	53,8%	64,2%	64,1%

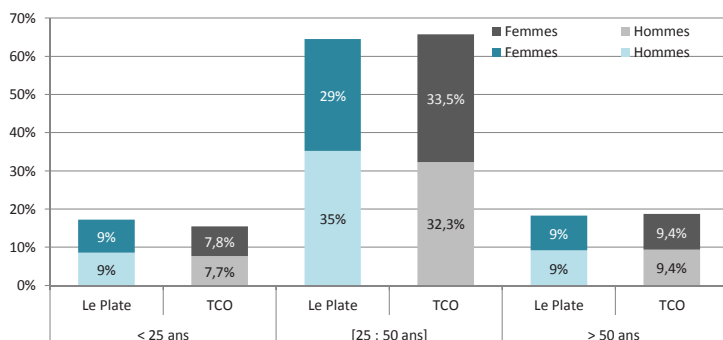
Caractéristiques des demandeurs d'emploi

Ancienneté d'inscription à Pôle emploi



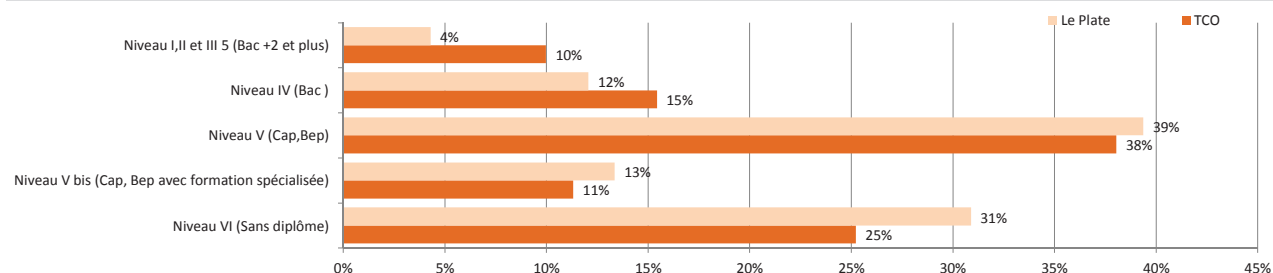
Poids des chômeurs de longue durée (plus d'un an) **60%**
Poids des chômeurs de très longue durée (plus de deux ans) **36%**

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

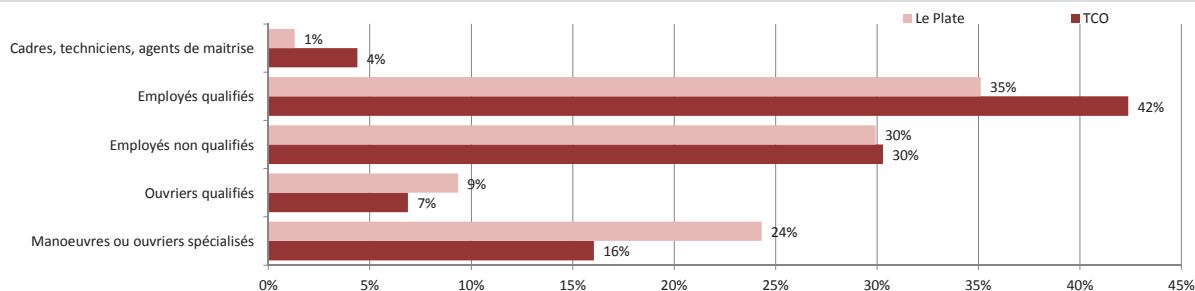


Part des chômeurs hommes **53%**
Part des chômeurs femmes **47%**

Demandeurs d'emploi selon le niveau de diplôme



Demandeurs d'emploi selon le niveau de qualification



REVENUS SOCIAUX ET FISCAUX

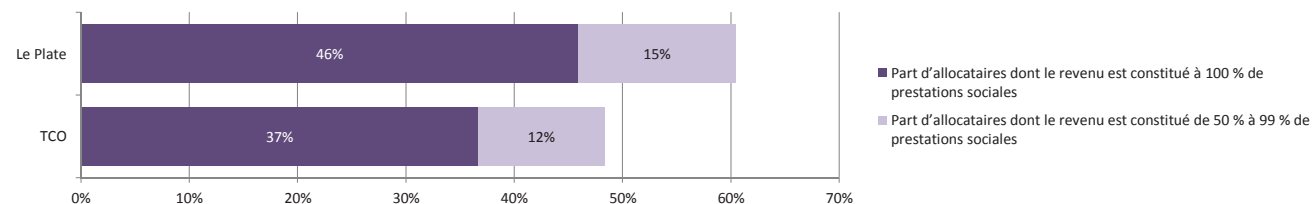
Minima sociaux

Sources : CAF 2013

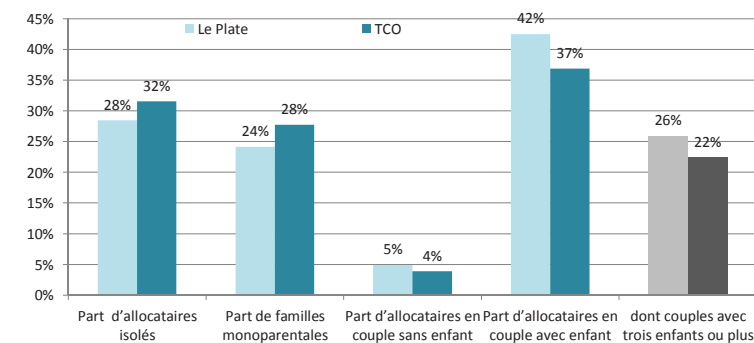
	Le Plate	Bourgs de proximité	TCO	La Réunion
Nombre d'allocataires	791	2 667	57 441	235 473
Poids du quartier	-	29,7%	1,4%	0,3%
Nombre de personnes couvertes	2 184	7 550	150 951	603 294
Poids du quartier	-	28,9%	1,4%	0,4%

Caractéristiques des bénéficiaires des prestations légales

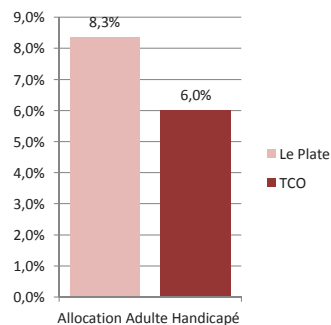
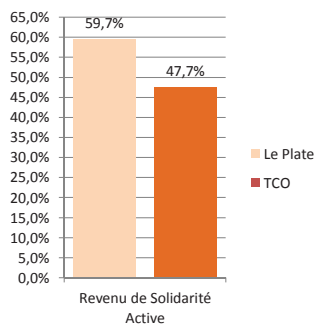
Répartition des allocataires dont le revenu est constitué à plus de 50% de prestations sociales



Répartition des allocataires selon la situation familiale



Part des allocataires percevant le RSA et l'AAH

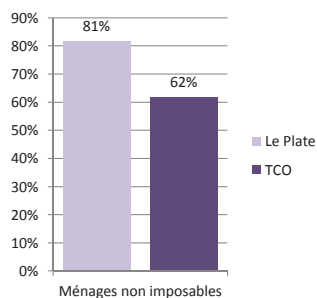


Revenu

Sources : fichier DGI 2009 et 2011 traitement INSEE

	Le Plate	Bourgs de proximité	TCO	La Réunion
Revenu moyen par unité de consommation	667 €	773 €	1 344 €	1 271 €
	(en 2009)		(en 2011)	

Part des ménages non imposables

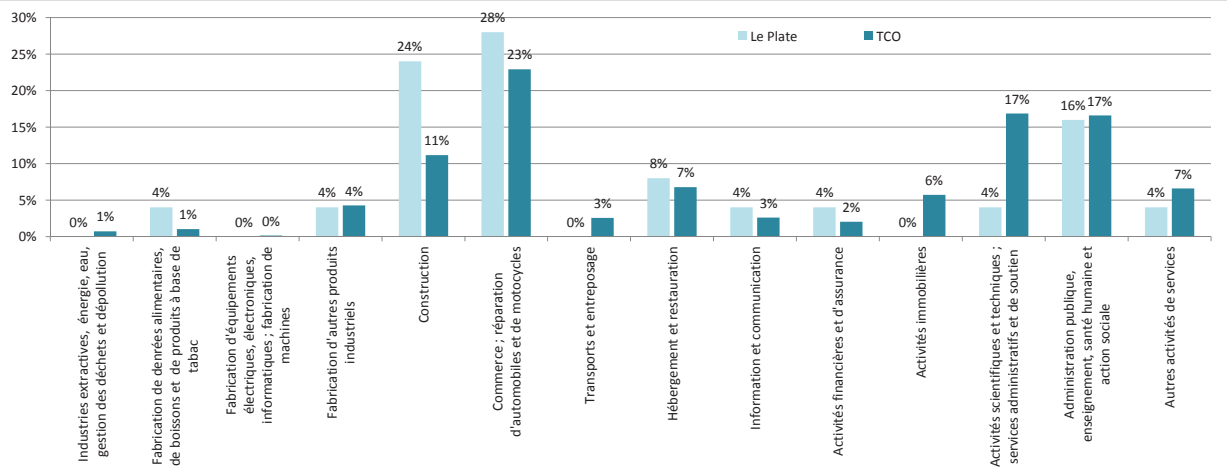


Créations d'établissements

Source : SIRENE 2013

	Le Plate	Bourgs de proximités	TCO	La Réunion
Nombre d'établissements créés en 2013	25	73	2 581	9 095
Poids du quartier	-	34%	1%	0%

Répartition des établissements créés par secteurs d'activités

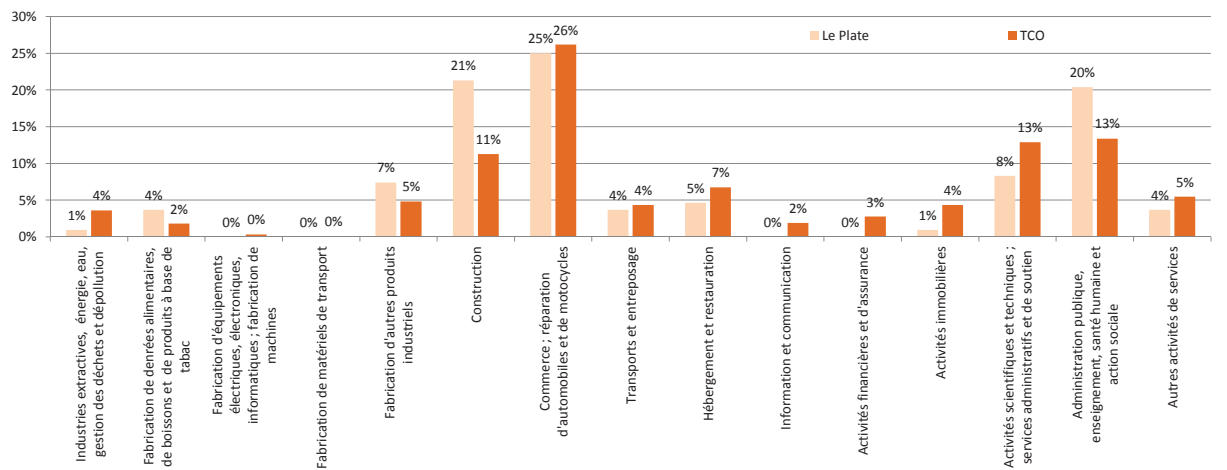


Stock d'établissements

Source : SIRENE 2013

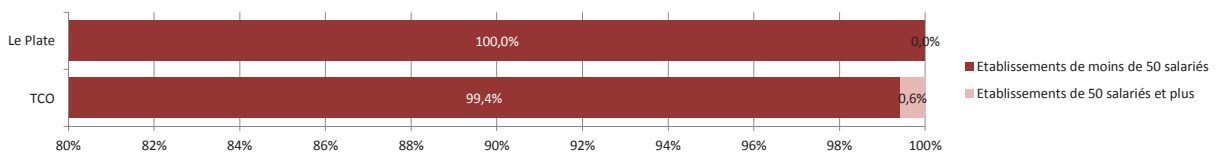
	Le Plate	Bourgs de proximités	TCO	La Réunion
Nombre d'établissements en 2012	108	321	14 053	50 181
Poids du quartier	-	34%	1%	0%

Répartition des établissements par secteurs d'activités



Répartition des établissements par effectif salarié

	Le Plate	Bourgs de proximités	TCO	La Réunion
Nombre d'établissements de moins de 50 salariés	108	321	14 053	50 181
Nombre d'établissements de 50 salariés et plus	0	34%	1%	0%



DESCRIPTION des INDICATEURS

Généralités :

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

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 vieillesse 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, 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 €.

- 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 sont alors intégrés (taille des logements et loyers moyens).

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

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

LOGEMENTS INDIGNES : Voir Sabine.

- Année de recensement PILHI
- ZHPI
- PILHI signalés

- **SITES PRIORITAIRES :** Voir Sabine

- **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.(voirs avec ludo)

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.

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

En 2016, l'observatoire des transactions immobilières et foncières de l'AGORAH devrait intégrer d'autres sources de données afin d'améliorer sa représentativité et sa fiabilité, notamment une nouvelle source de données disponible, issue de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP) : Demande de Valeur Foncière (DVF). Pour les fiches portraits de quartiers, une moyenne de prix 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 M² :

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'est déroulée sur le même territoire cible retenu en 2013 (Saint-Denis / Sainte-Marie). Cependant, l'échantillon représentatif a été dimensionné en concertation afin de recueillir 2 500 références de logements auprès des professionnels et 500 références par enquête téléphonique pour toucher

le marché de particulier à particulier. En 2015, s'ajoute à ce périmètre initial, l'ensemble des communes du TCO. L'idée devra être proposée aux autres collectivités (EPCI) afin de disposer d'un financement spécifique pour la mise en place de cet observatoire sur les mêmes territoires en 2016, voire de l'ouvrir à de nouveaux.

enquête téléphonique pour toucher le marché de particulier à particulier. En 2015, s'ajoute à ce périmètre initial, l'ensemble des communes du TCO. L'idée devra être proposée aux autres collectivités (EPCI) afin de disposer d'un financement spécifique pour la mise en place de cet observatoire sur les mêmes territoires en 2016, voire de l'ouvrir à de nouveaux.

Activités – emploi – formation :

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

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

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

INDICE DE CONCENTRATION DE

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

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 : (VOIR LUDO)**

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 :
Équipement de proximité lié au développement des loisirs, de la culture / Équipement 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



©2016/AGORAH

Directrice de publication: Delphine DE DEA

Crédits photographiques: AGORAH

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