

PORTTRAITS 2016 de quartiers



Aménagement & Habitat
www.tco.re

COEUR D'AGGLOMERATION



SOMMAIRE

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

FICHES QUARTIER	14
Centre-ville du Port	14
Pichette	26
Centre-ville / Ravine à Marquet	38
Rivière des Galets Le Port	50
Rivière des Galets	62
Saint-Paul Centre	74
ZAC Saint-Laurent / Sainte-Thérèse	86
DESCRIPTIF DES INDICATEURS	97

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.

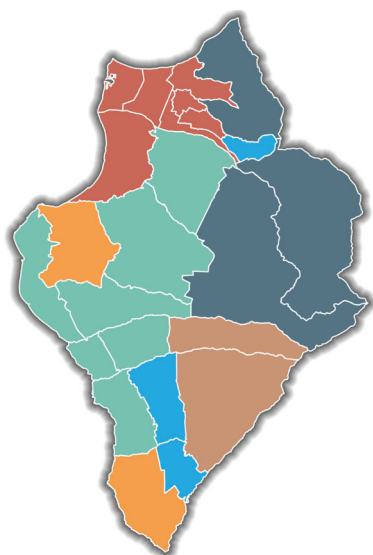
Une mise à jour annuelle de ces « portraits de quartiers » sera effectuée, dans l'objectif d'affiner les monographies de quartiers au plus près des besoins identifiés.

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.

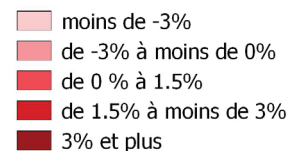
On voit ainsi apparaître des logiques différentes en fonction des secteurs : le littoral, les mi-pentes et les hauts du TCO, indiquant l'évolution des quartiers au fil du temps.

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



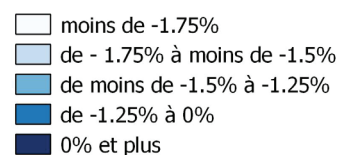
0 5 km

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

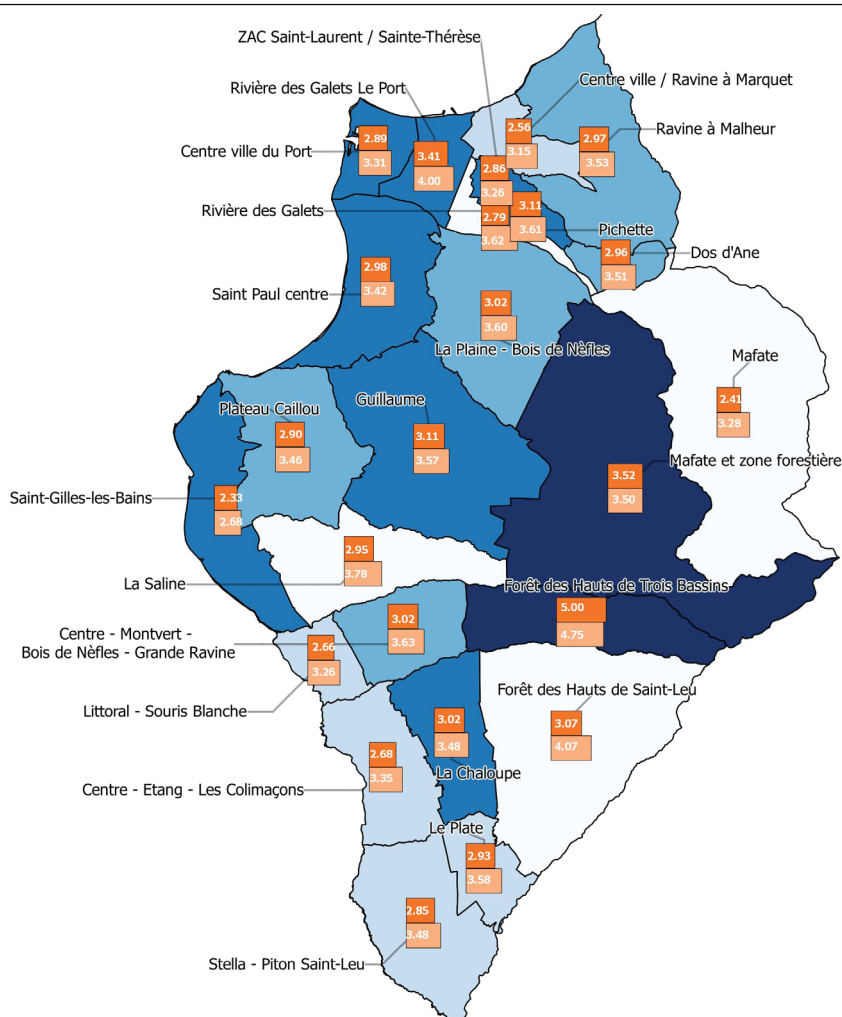
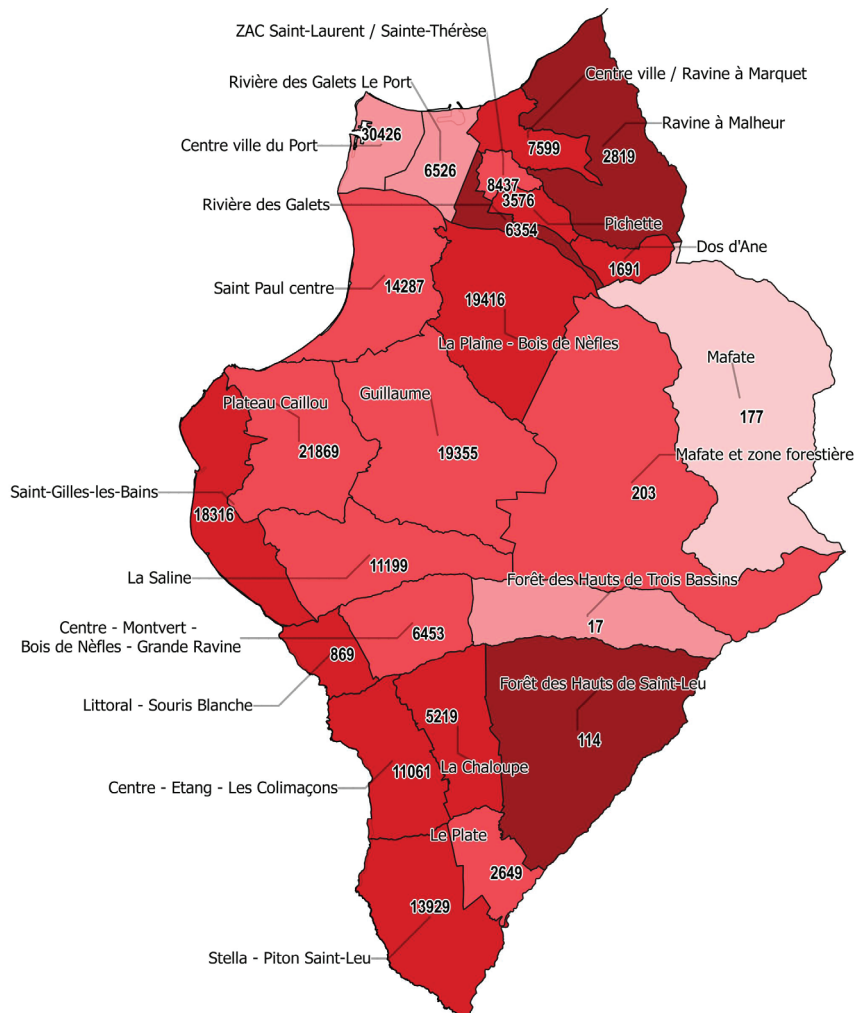
2012 3.7 Nb de personnes par ménage
1999 2.9 5 maxi et 2.33 mini

2



0 5 km

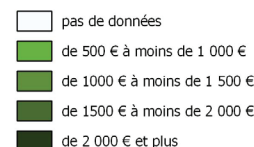
Sources: INSEE RP 2012 | IGN | AGORAH



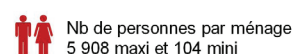
PORTRAIT DE QUARTIERS PLH

Nombre d'allocataires des minimas sociaux

Revenu mensuel moyen par unité de consommation



Nombre d'allocataires des minimas sociaux

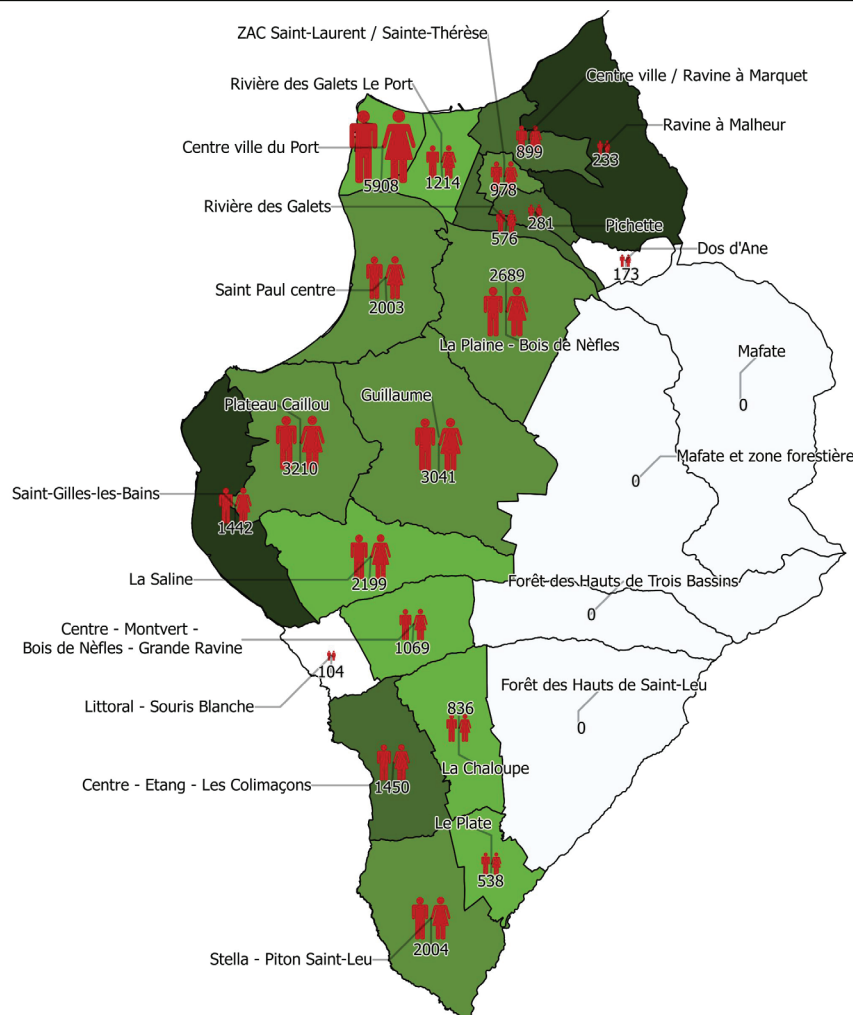


3



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€.

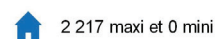
PORTRAIT DE QUARTIERS PLH

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

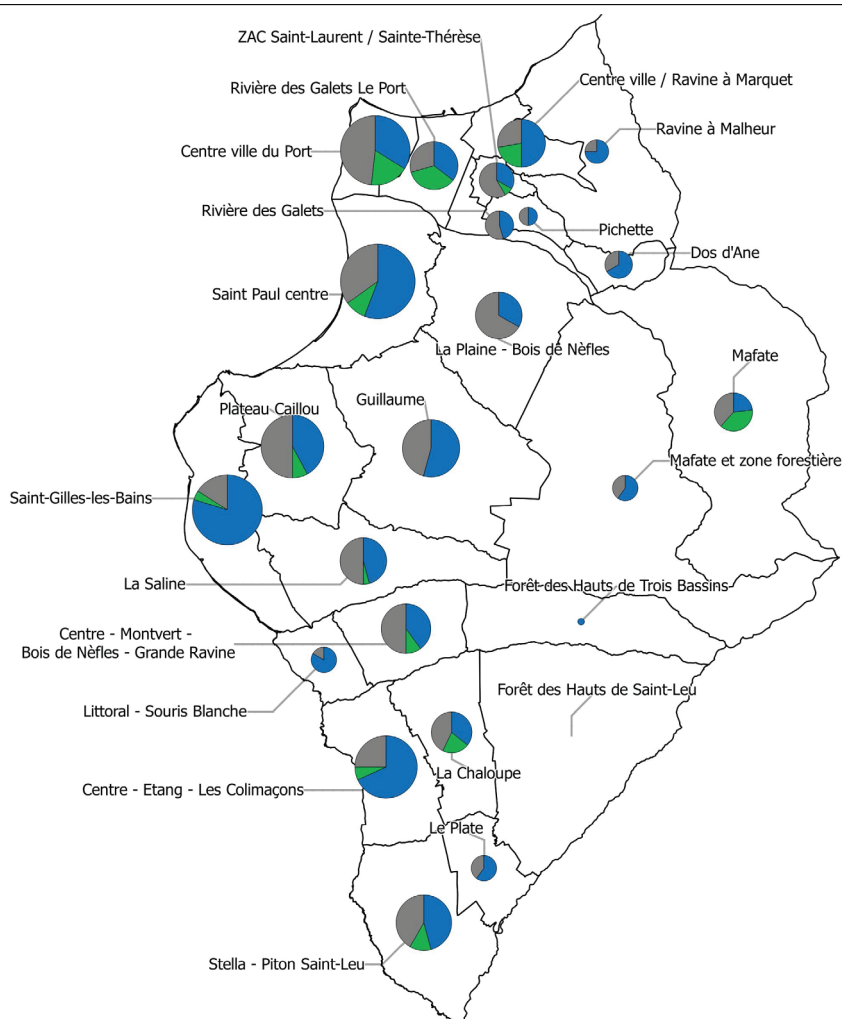
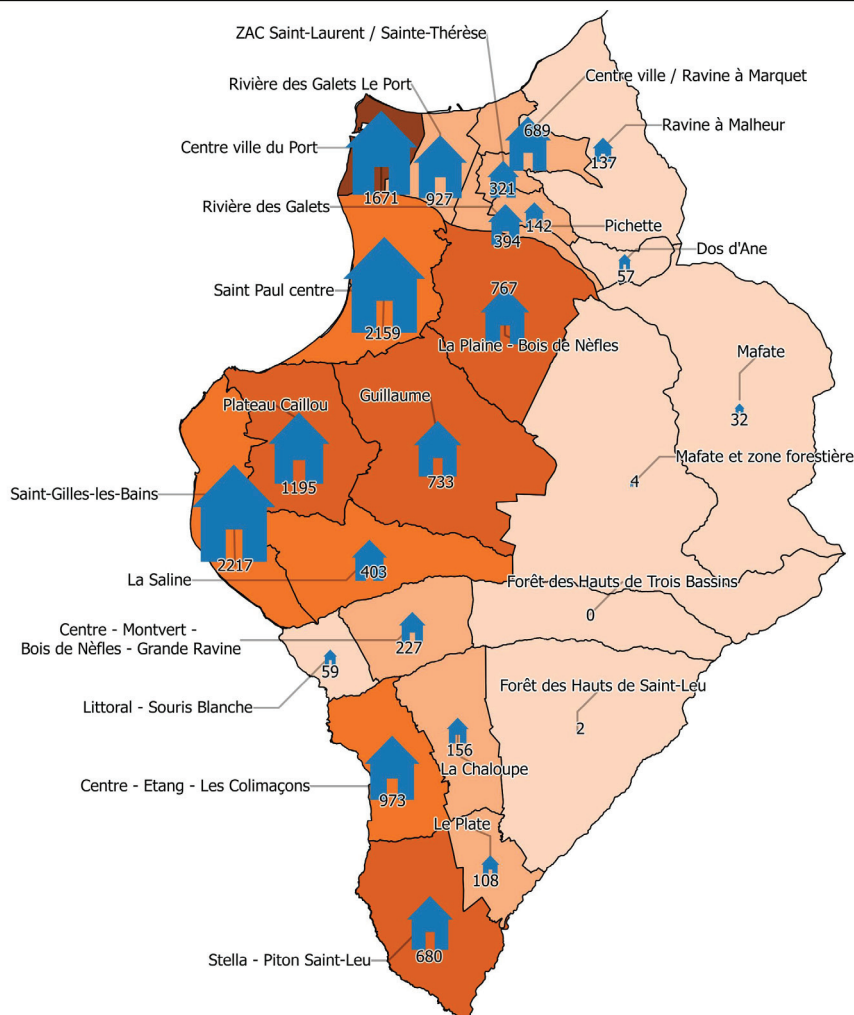


5



0 5 km

Sources: INSEE RP 2012 | IGN | AGORAH



PORTRAIT DE QUARTIERS PLH

Logements: Indice de construction et statut d'occupation

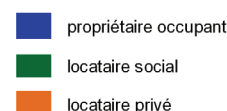
Indice de construction par an pour 1 000 hab. entre 2007 et 2014



Nombre de résidence principale



Type d'occupant

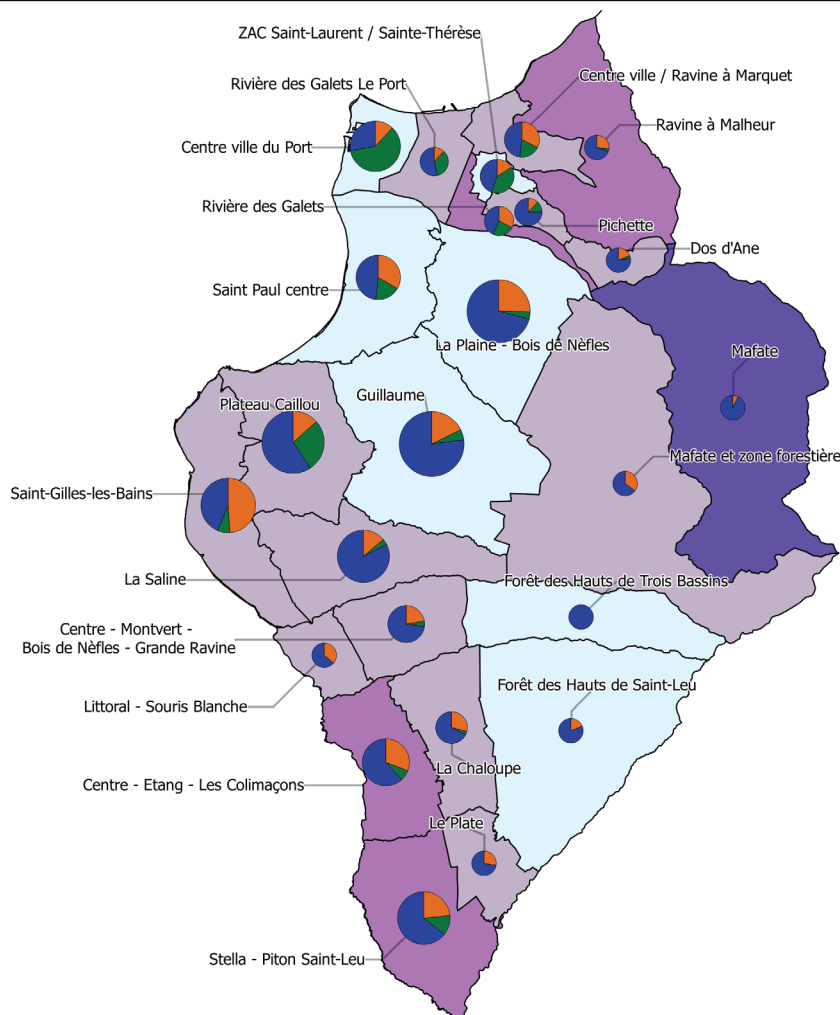


6



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.



Crédit photo: AGORAH

An aerial photograph of a coastal town, likely in French Guiana, showing a mix of urban development and lush tropical forest. A river flows through the landscape, separating different parts of the town. The image is used as a background for a report or brochure.

Cœur

d'agglomération

Unique agglomération industrialo-portuaire de l'île, le Cœur d'agglomération est la composante la plus urbaine de l'Ouest et accueille 77 200 habitants répartis sur les 56 km² de son territoire. Avec plus de 36% de sa population, près de 70% de son parc locatif social, et 45% de ses activités économiques, le Cœur d'agglomération a une place centrale au sein de son intercommunalité.

Le développement de ce secteur est à venir grâce à des opérations d'aménagements d'envergures, telles que la ZAC Cœur de Ville à la Possession et la démarche Écocité insulaire et tropicale, qui vise à transformer les entités urbaines distinctes en une seule vraie ville et à accueillir 35 000 logements, soit 90 000 habitants à l'horizon 2040.

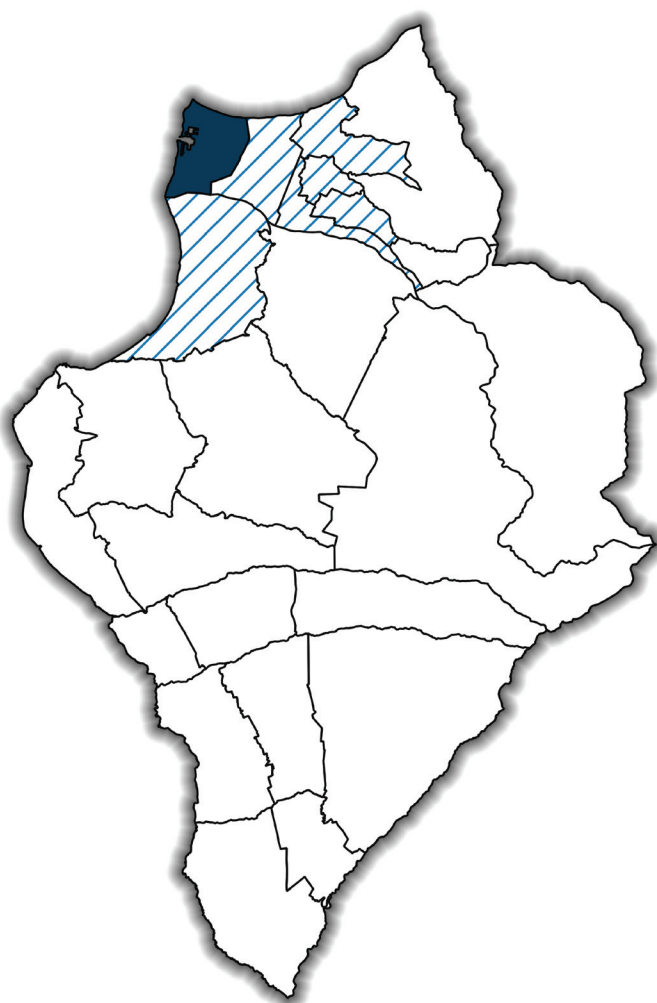
QUARTIER

Centre-ville du Port

Le Centre-ville du Port représente 14% du territoire et sa densité est particulièrement élevée, étant donné que 39% de la population du Cœur d'agglomération s'y concentre. Toutefois, ce quartier voit sa population baisser entre 1999 et 2012. Les revenus des habitants sont en dessous de la moyenne du Cœur d'agglomération. Le parc résidentiel est majoritairement composé de locataires, essentiellement des logements sociaux, plus de 60% contre 39% en moyenne pour le Cœur d'agglomération.

Le quartier se caractérise par une forte présence d'activités économiques, puisque de nombreux établissements en lien avec les activités du port s'y concentrent et leur croissance est assez importante.

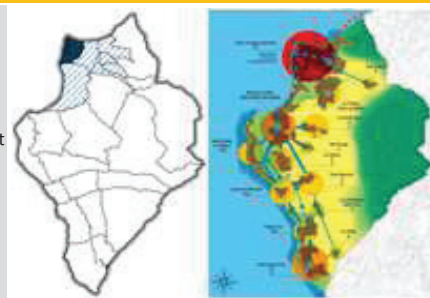
Les équipements sont nombreux et variés, mais le taux d'équipements pour 1 000 habitants est en dessous de la moyenne.



Centre ville du Port

CONTEXTE ET PROBLÉMATIQUES DU SCOT

Le Centre-ville du Port, né et organisé autour du seul port de commerce de l'île, avec un nombre important d'activités économiques, accueille de nombreux logements, pour une grande partie sociaux.



GÉNÉRALITES

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

	Centre ville du Port	Cœur d'agglomération	TCO	La Réunion
Superficie en km²	8	56	537	2 503
Poids de la tache urbaine 2014	64%	36%	14%	12%
Densité de population/km² sur la tache urbaine 2014	5 602	3 787	2 838	2 812

POPULATION

Source : INSEE RP 2012

	Centre ville du Port	Cœur d'agglomération	TCO	La Réunion
Population 2012	30 426	77 206	212 561	833 944
<i>Taux d'évolution annuel de la population 1999-2012</i>	-0,23%	0,52%	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	4,51	4,52	4,07	3,61
Indice de jeunesse 2012	2,81	2,89	2,57	2,48
% des 65-74 ans en 2012	5,01%	4,61%	5,10%	5,42%
<i>Taux d'évolution annuel des 65-74 ans 1999-2012</i>	2,25%	2,85%	3,60%	3,35%
% des 75 ans et plus en 2012	3,85%	3,44%	3,48%	3,70%
<i>Taux d'évolution annuel des 75 ans et plus 1999-2012</i>	3,32%	3,76%	3,86%	3,56%
Ménages en 2012	10 470	26 163	73 638	302 437
<i>Taux d'évolution annuel des ménages 1999-2012</i>	0,82%	2,02%	2,64%	2,66%
Taille moyenne des ménages 2012	2,89	2,90	2,86	2,73
Desserrement des ménages 1999-2012	-1,03%	-1,18%	-1,31%	-1,35%
% de familles monoparentales en 2012	43,8%	35,3%	29,5%	29,5%
<i>Taux d'évolution annuel des familles monoparentales 1999-2012</i>	3,02%	3,82%	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

	Centre ville du Port	Cœur d'agglomération	TCO	La Réunion
Revenu mensuel moyen par Unité de Consommation (UC) en 2009	786 €	1 171 €	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	5 382	10 540	27 406	109 111

Le Centre-ville du Port est le quartier le plus urbanisé, le plus dense, mais également le plus peuplé du Cœur d'agglomération, puisqu'il concentre 39% de la population de celui-ci. Toutefois, ce quartier est, avec la Rivière des Galets le Port, le seul du Cœur d'agglomération ayant perdu des habitants entre 1999 et 2012. Le quartier se caractérise par une population relativement jeune, une taille moyenne des ménages élevée et une part très importante de familles monoparentales (environ 44%).

Le revenu mensuel par unité de consommation est l'un des plus faible du Cœur d'agglomération (786 €). Le nombre d'allocataires est largement sur-représenté sur ce quartier, avec plus de la moitié des allocataires du RSA du Cœur d'agglomération. Le quartier est donc composé de ménages en difficultés sociales, avec un niveau de ressources très faible.

HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

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

	Centre ville du Port	Cœur d'agglomération	TCO	La Réunion
Logements 2012	11 076	27 849	81 211	335 463
% de maisons en 2012	48,5%	56,8%	73,3%	69,3%
% d'appartements en 2012	51,5%	43,2%	26,7%	30,7%
% de propriétaires occupants en 2012	27,9%	40,8%	56,4%	51,9%
Nombre de logements sociaux source RPLS 2015	6 315	10 195	14 596	64 792
% de logements sociaux en 2015	60,3%	39,0%	19,8%	21,4%
% des logements vacants en 2012	4,9%	5,3%	6,7%	7,9%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2012	24%	53%	38%	37%
Moyenne des logements autorisés (géolocalisés) sur 2014-2015	67	497	1 449	4 646
% moyen des logements individuels autorisés 2014-2015	33%	22%	40%	45%
% moyen des logements collectifs autorisés 2014-2015	67%	74%	57%	53%
% moyen des logements en résidence autorisés 2014-2015	0%	4%	3%	2%
Objectifs PLH annuels de construction de logements	320	1 119	3 004	n.d
Logements locatifs sociaux	142	505	1203	n.d
Logements accession sociale	72	161	289	n.d
Logements privés	105	453	1512	n.d
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2014-2015	2,2	6,4	6,8	5,6

TENSION DU MARCHÉ

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

	Centre ville du Port	Cœur d'agglomération	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 m² médian des appartements anciens en 2016	n.d	n.d	3 080 €	2 100 €
Prix au m² médian des terrains à bâtir en 2016	n.d	n.d	260 €	200 €
Moyenne des loyers privés au m² 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 du Centre-ville du Port est le plus important (en nombre) du Cœur d'agglomération. Celui-ci est marqué par une faiblesse de propriétaires occupants, une part importante de collectifs et un parc locatif social dominant (60%). Malgré des objectifs de programmation en logements importants sur le quartier (320 logements par an), la dynamique de construction y est faible, avec un peu plus de deux logements autorisés par an pour 1 000 habitants sur les deux dernières années.

ACTIVITÉ - EMPLOI

Sources : Pôle Emploi 2013, SIRENE 2013

	Centre ville du Port	Cœur d'agglomération	TCO	La Réunion
Stock d'établissements au 31/12/2012	1 671	6 303	14 053	50 181
Créations d'établissements en 2013	211	960	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	6 294	13 692	38 682	149 341

ÉQUIPEMENTS

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

	Centre ville du Port	Cœur d'agglomération	TCO	La Réunion
Nombre d'équipements total en 2014	102	368	1 058	4 301
dont tous les équipements scolaires	27	67	186	672
dont tous les équipements de santé	10	25	48	229
dont tous les équipements sportifs	19	71	254	1 060
Nombre d'équipements 2014 pour 1 000 habitants	3,4	4,8	5,0	5,2

En 2013, le Centre-ville regroupe 27% des entreprises du Cœur d'agglomération et plus de 200 établissements ont été créés sur ce territoire en un an. Les demandeurs d'emplois représentent 21% de la population, la plus forte proportion du Cœur d'agglomération. Le quartier est l'un des mieux dotés en termes d'équipements (en nombre). Toutefois, ceux-ci ne sont pas suffisants au regard de sa population élevée. En effet, le ratio d'équipements pour 1 000 habitants est en-dessous de celui du Cœur d'agglomération.



CAHIER
DÉTAILLÉ

Centre ville du Port

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

Centre ville du Port

Type de construction et statut d'occupation

% de maisons en 2012	48,5%
% d'appartements en 2012	51,5%
% de propriétaires occupants en 2012	27,9%

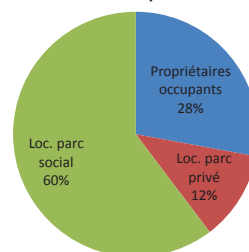
Logements vacants et logements indignes

Nombre de logements vacants en 2012	540
% des logements vacants en 2012	4,9%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2012	24%
Nombre de logements indignes	469
% des logements indignes	4,2%
Nombre de logements indignes en sites prioritaires (année de recensement PILHI)	3
Nombre de logements indignes hors sites prioritaires (ZHPI)	451
Poids des sites prioritaires sur le quartier	0,03%
Nombre de logements indignes PILHI signalés	15

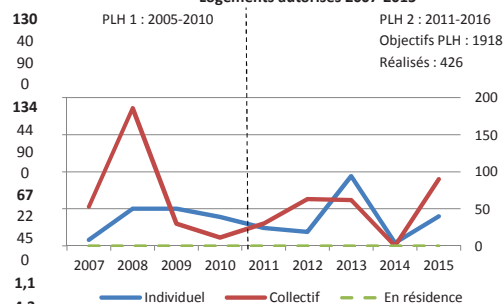
Dynamiques de construction

Logements autorisés 2015	130
dont logements individuels autorisés 2015	40
dont logements collectifs autorisés 2015	90
dont logements en résidence autorisés 2015	0
Logements autorisés 2014-2015	134
dont logements individuels autorisés 2014-2015	44
dont logements collectifs autorisés 2014-2015	90
dont logements en résidence autorisés 2014-2015	0
Moyenne annuelle Logements autorisés sur 2014-2015	67
dont logements individuels	22
dont logements collectifs	45
dont logements en résidence	0
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2014-2015	1,1
Indice de construction pour 1 000 habitants en 2015	4,3

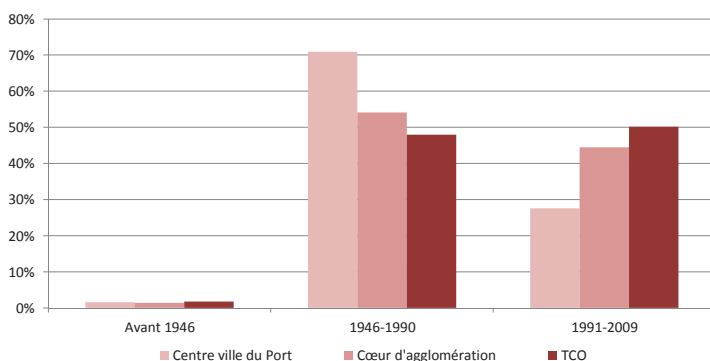
Statut d'occupation



Logements autorisés 2007-2015



Ancienneté du parc des résidences principales



Le parc locatif privé

Nombre de logements locatifs privés en 2012	1 234
Part des logements locatifs privés 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).



Le Centre-Ville du Port est caractérisé par un poids du parc locatif très important (72% des résidences principales). Toutefois, ce taux important masque la faiblesse du parc locatif privé, qui ne représente que 12% du parc, contre 40,8% en moyenne pour le Cœur d'agglomération. A noter un nombre important de logements vacants (environ 5% des résidences principales), mais également de logements indignes, représentant 1/3 du total du Cœur d'agglomération. Les objectifs de production de logements, fixés par le deuxième PLH, n'ont été atteints qu'à hauteur de 22% sur la période 2011-2015.

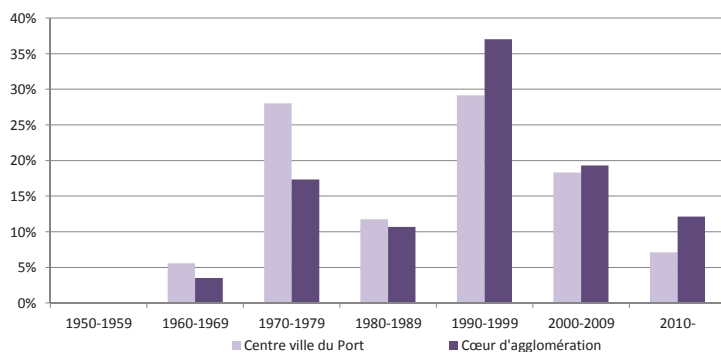
Parc locatif social au 1er janvier 2015

Centre ville du Port

Nombre de logements sociaux	6 315
% de logements locatifs sociaux	60,3%
Nombre de logements sociaux pour 1 000 habitants	208

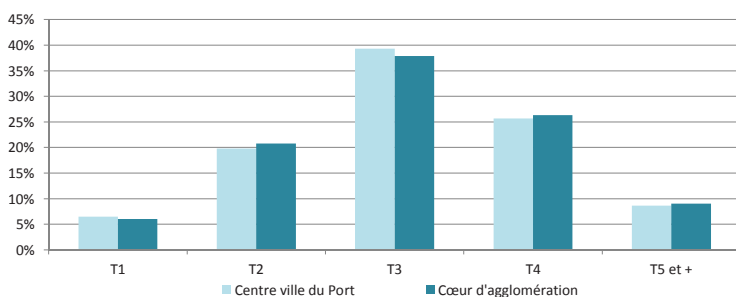
Caractéristiques du parc

Ancienneté du Parc



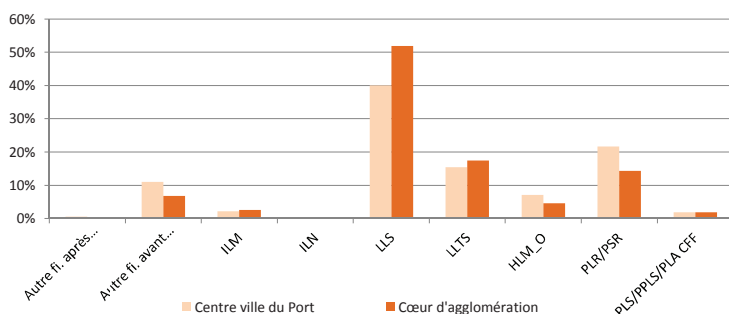
Poids du parc de plus de 30 ans	34%
Poids du parc récent (après 2000)	25%

Composition du parc par typologie de logement



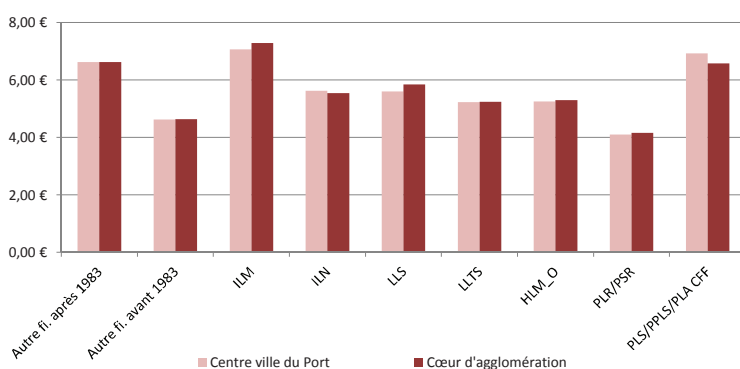
Taille moyenne du parc	3,11
Poids des petites surfaces (T1 et T2)	26%
Poids des grandes surfaces (T5 et +)	9%

Composition du parc par type de financement



Poids du parc LLS/LLTS	55%
Poids du parc intermédiaire (ILN et PLS/PPLS/PLA CFF)	2%

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



Loyer moyen au m² du parc LLS	5,60 €
Loyer moyen au m² du parc LLTS	5,23 €
Loyer moyen au m² du parc intermédiaire	6,27 €

Le poids du parc locatif social est très important, avec 60,3% des résidences principales. On peut observer deux vagues importantes de construction : entre 1970 et 1979, puis entre 1990 et 1999. Ces logements sont de taille moyenne (65% du parc sont des T3 et T4). Le parc LLS représente 40% du parc locatif social du quartier et son coût moyen s'élève à 5,60 €/m².

AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

Tissu urbain

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

Zones urbanisées et niveau de densité

	Centre ville du Port	Cœur d'agglomération
Superficie en ha	848	5 642
Tache urbaine 2014 en ha	543	2 039
% de la tache urbaine 2014	64%	36%
Potentiel urbain disponible en ha (selon la méthode du TCO)	137	806
Densité de population/ha sur la tache urbaine 2014	56,0	37,9
Densité de logements/ha sur la tache urbaine 2014	20,4	13,7
Indice de verticalité	1,8	1,3

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

Source : Base permanente POS/PLU AGORAH

Espaces à vocation urbaine

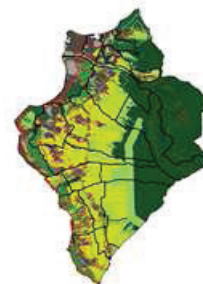
Somme des zonages POS/PLU correspondant aux espaces du SAR/SCOT

Type d'espaces du SAR/SCOT

616 ha	Espaces urbains à densifier
77 ha	Espaces d'urbanisation prioritaire

Autres espaces du SAR/SCOT

5,4 ha	Territoires ruraux habités
151 ha	Espaces agricoles
	Espaces de continuités écologiques
	Coupures d'urbanisation



Équipements

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

	Centre ville du Port	en % de Cœur d'agglomération
Nombre d'équipements 2014 (focus sur une sélection de sous-types)		
Équipements scolaires		
Ecoles maternelles/primaires	27	
Groupes scolaires	13	42%
Collèges	4	25%
Lycées	3	33%
Centre de formation	1	20%
	1	100%
Équipements de santé		
Hopital/Clinique	10	
Structure d'accueil de la petite enfance	3	43%
Maison de retraite	4	40%
	0	0%
Équipements culturels et sportifs		
Complexe sportif	24	
Stade/Plateaux sportifs	2	33%
Piscine	7	29%
Bibliothèque/Médiathèque	1	33%
Salle de spectacle/Théâtre	1	25%
Musée/Conservatoire	1	100%
Centre socio- culturel/Espace multimédia	0	0%
Maison de quartier/Local associatif	1	33%
	2	10%

Le Centre-Ville du Port représente 15% de la surface du Cœur d'agglomération et concentre 39% de la population avec un niveau de densité élevé. Toutefois, le PLU de la Commune du Port indique que 77 hectares sont de zonage AU, 616 hectares de zonage U et 151 hectares agricoles et naturels.

La présence de nombreux équipements est à souligner : structures pour la petite enfance, piscine, établissements scolaires, hôpitaux et cliniques...

EMPLOI

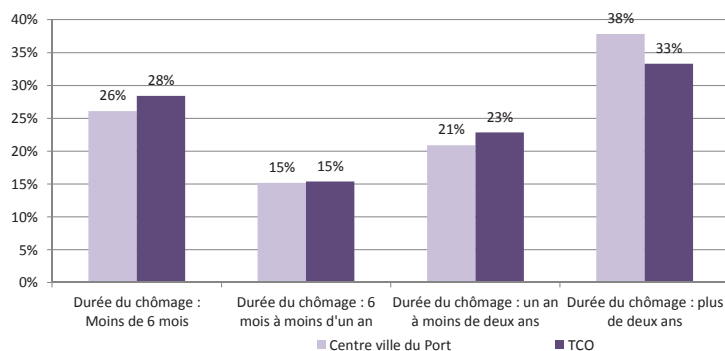
Marché du travail

Source : INSEE RP 2012, Pôle emploi 2013 traitement INSEE

	Centre ville du Port	Cœur d'agglomération	TCO	La Réunion
Demandeurs d'emploi toutes catégories en 2013	6 740	14 842	42 242	165 410
<i>Poids du quartier</i>	-	45,4%	16,0%	4,1%
Demandeurs d'emploi en fin de mois A, B et C en 2013	6 294	13 692	38 682	149 341
<i>Poids du quartier</i>	-	46,0%	16,3%	4,2%
Taux de chômage en 2012	48,3%	37,5%	35,8%	35,9%
Taux d'inclusion dans le travail en 2012	51,7%	62,5%	64,2%	64,1%

Caractéristiques des demandeurs d'emploi

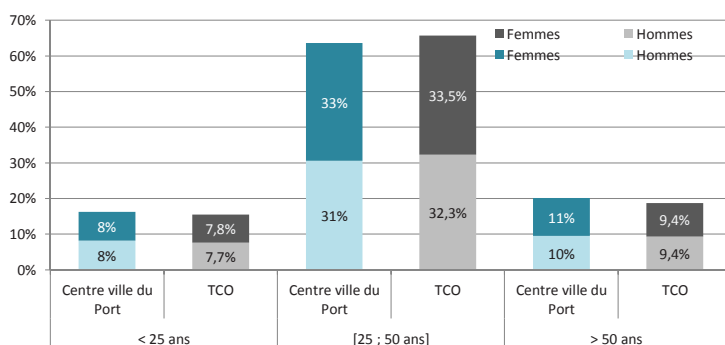
Ancienneté d'inscription à Pôle emploi



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

Poids des chômeurs de très longue durée (plus de deux ans) 38%

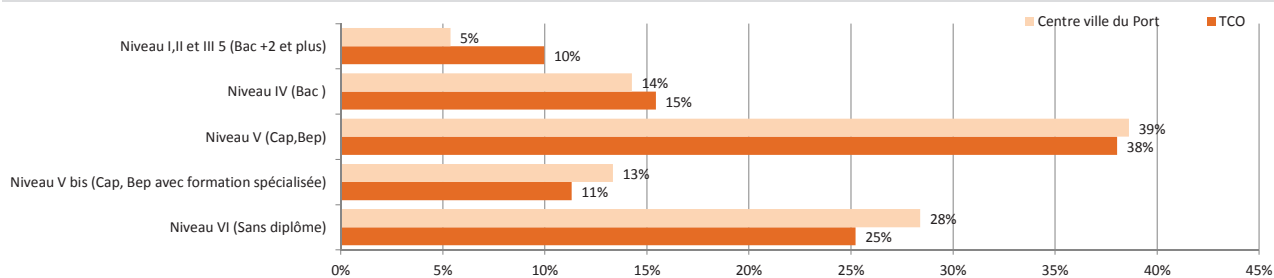
Demandeurs d'emploi catégories A, B et C selon le sexe et l'âge



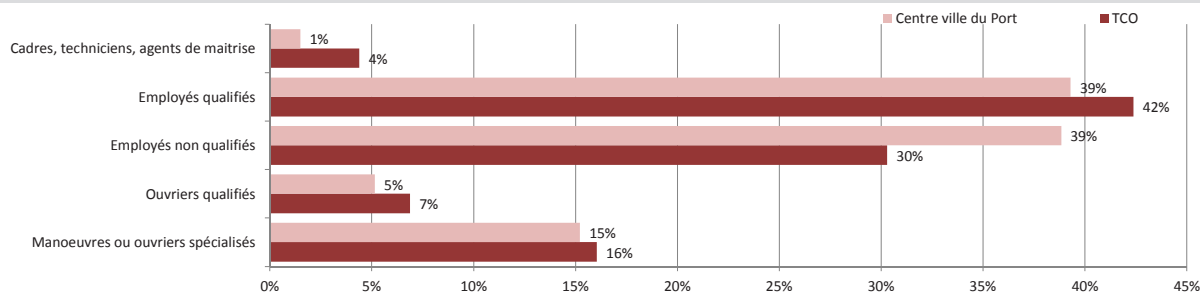
Part des chômeurs hommes 48%

Part des chômeurs femmes 52%

Demandeurs d'emploi selon le niveau de diplôme



Demandeurs d'emploi selon le niveau de qualification



REVENUS SOCIAUX ET FISCAUX

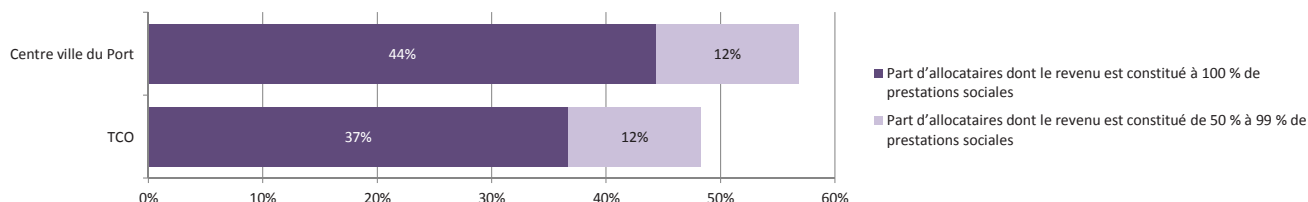
Minima sociaux

Sources : CAF 2013

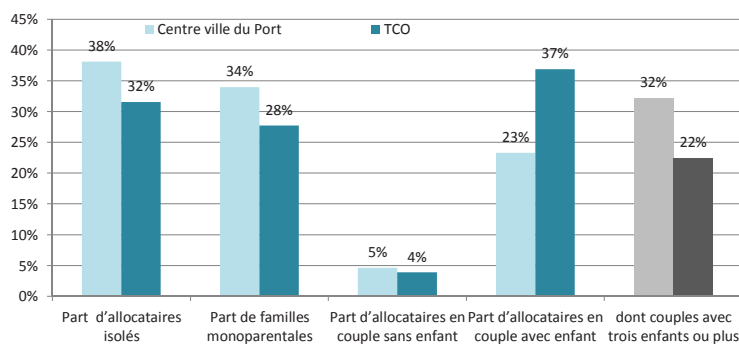
	Centre ville du Port	Cœur d'agglomération	TCO	La Réunion
Nombre d'allocataires	9 761	21 940	57 441	235 473
Poids du quartier	-	44,5%	17,0%	4,1%
Nombre de personnes couvertes	24 305	56 869	150 951	603 294
Poids du quartier	-	42,7%	16,1%	4,0%

Caractéristiques des bénéficiaires des prestations légales

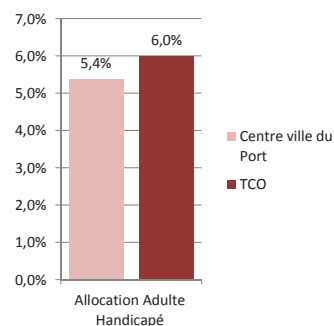
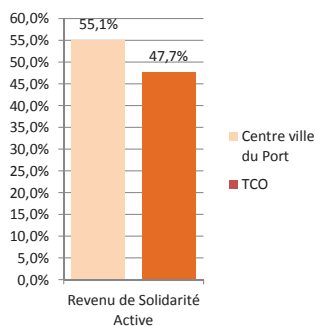
Répartition des allocataires dont le revenu est constitué à plus de 50% de prestations sociales



Répartition des allocataires selon la situation familiale



Part des allocataires percevant le RSA et l'AAH

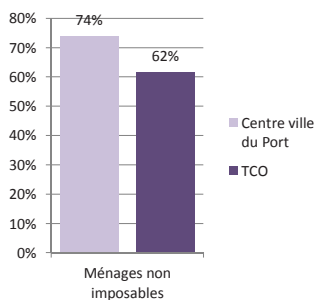


Revenu

Sources : fichier DGI 2009 et 2011 traitement INSEE

	Centre ville du Port	Cœur d'agglomération	TCO	La Réunion
Revenu moyen par unité de consommation	786 €	1 171 €	1 344 €	1 271 €
	(en 2009)		(en 2011)	

Part des ménages non imposables

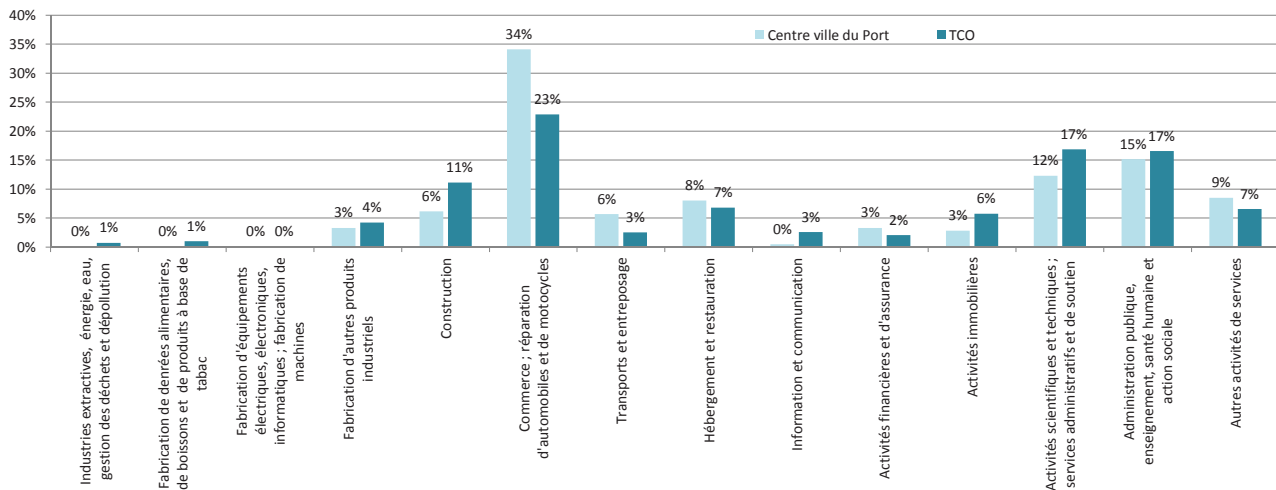


Créations d'établissements

Source : SIRENE 2013

	Centre ville du Port	Cœur d'agglomération	TCO	La Réunion
Nombre d'établissements créés en 2013	211	960	2 581	9 095
Poids du quartier	-	22%	8%	2%

Répartition des établissements créés par secteurs d'activités

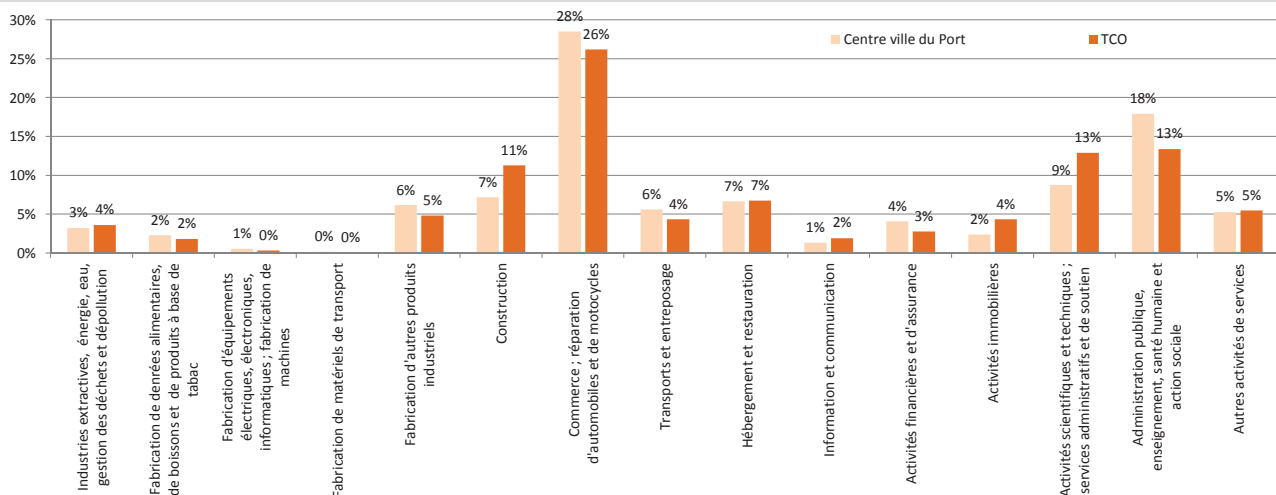


Stock d'établissements

Source : SIRENE 2013

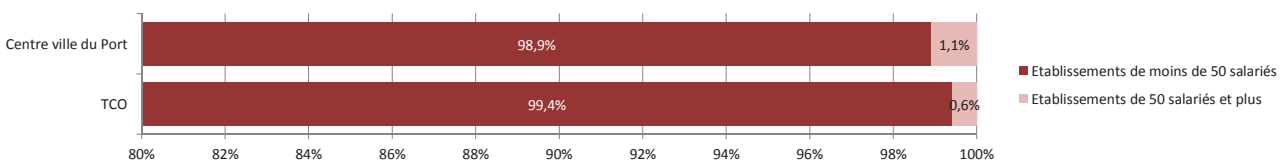
	Centre ville du Port	Cœur d'agglomération	TCO	La Réunion
Nombre d'établissements en 2012	1 671	6 303	14 053	50 181
Poids du quartier	-	27%	12%	3%

Répartition des établissements par secteurs d'activités



Répartition des établissements par effectif salarié

	Centre ville du Port	Cœur d'agglomération	TCO	La Réunion
Nombre d'établissements de moins de 50 salariés	1 653	6 303	14 053	50 181
Nombre d'établissements de 50 salariés et plus	18	26%	12%	3%



QUARTIER

Pichette

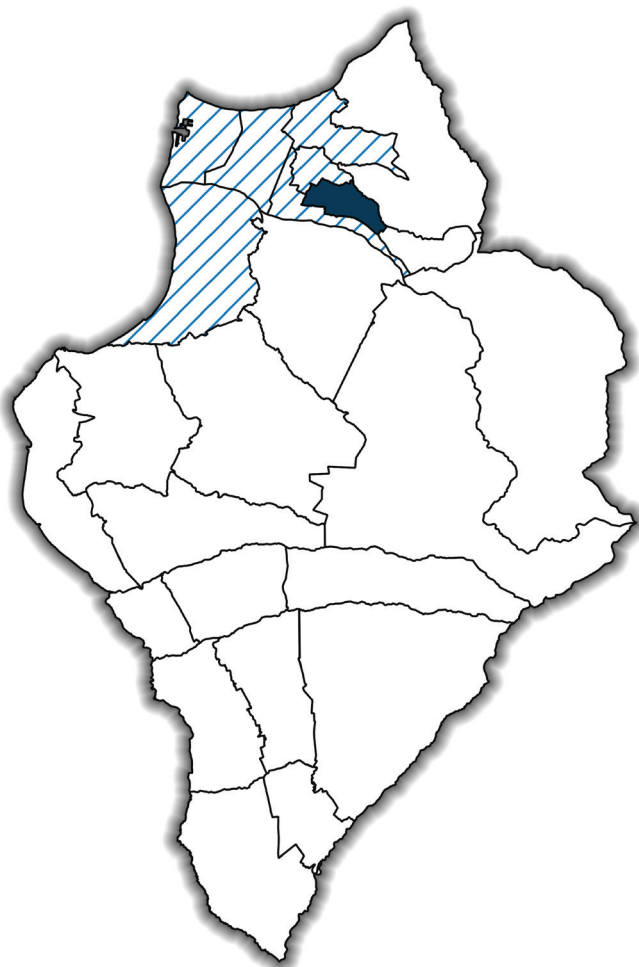
Pichette, le quartier le moins peuplé, accueille 5% de la population du Cœur d'agglomération répartie sur 4 km². La population est particulièrement jeune, au regard de l'indice de jeunesse élevé et de la part des plus de 75 ans faible.

La taille moyenne des ménages est supérieure à la moyenne et les familles monoparentales sont peu nombreuses sur Pichette.

Le quartier se distingue par des revenus très élevés et supérieurs de 57% à la moyenne du Cœur d'agglomération.

Le parc de logements est composé à 91,5% de maisons individuelles et plus de 6% du parc de logements est vacant.

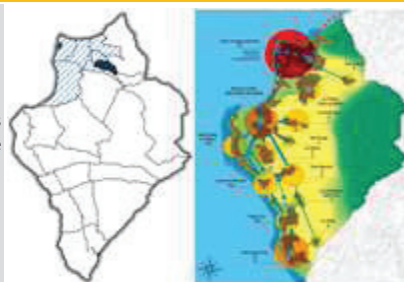
Le quartier à dominance résidentielle recense peu d'établissements. Les équipements sont peu nombreux, avec un taux d'équipements pour 1 000 habitants bien en deçà de la moyenne du Cœur d'agglomération.



Pichette

CONTEXTE ET PROBLÉMATIQUES DU SCOT

Pichette est un quartier peu dense et marqué par une accessibilité assez difficile et des problématiques d'assainissement collectif. Ce qui représente de fortes contraintes pour la création de nouveaux logements dans le quartier.



GÉNÉRALITES

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

	Pichette	Cœur d'agglomération	TCO	La Réunion
Superficie en km ²	4	56	537	2 503
Poids de la tache urbaine 2014	34%	36%	14%	12%
Densité de population/km ² sur la tache urbaine 2014	2 779	3 787	2 838	2 812

POPULATION

Source : INSEE RP 2012

	Pichette	Cœur d'agglomération	TCO	La Réunion
Population 2012	3 576	77 206	212 561	833 944
<i>Taux d'évolution annuel de la population 1999-2012</i>	2,96%	0,52%	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	7,53	4,52	4,07	3,61
Indice de jeunesse 2012	4,01	2,89	2,57	2,48
% des 65-74 ans en 2012	2,97%	4,61%	5,10%	5,42%
<i>Taux d'évolution annuel des 65-74 ans 1999-2012</i>	4,75%	2,85%	3,60%	3,35%
% des 75 ans et plus en 2012	2,06%	3,44%	3,48%	3,70%
<i>Taux d'évolution annuel des 75 ans et plus 1999-2012</i>	6,87%	3,76%	3,86%	3,56%
Ménages en 2012	1 150	26 163	73 638	302 437
<i>Taux d'évolution annuel des ménages 1999-2012</i>	4,16%	2,02%	2,64%	2,66%
Taille moyenne des ménages 2012	3,11	2,90	2,86	2,73
Desserrement des ménages 1999-2012	-1,15%	-1,18%	-1,31%	-1,35%
% de familles monoparentales en 2012	15,2%	35,3%	29,5%	29,5%
<i>Taux d'évolution annuel des familles monoparentales 1999-2012</i>	4,22%	3,82%	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

	Pichette	Cœur d'agglomération	TCO	La Réunion
Revenu mensuel moyen par Unité de Consommation (UC) en 2009	1 842 €	1 171 €	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	252	10 540	27 406	109 111

Pichette ne représente que 5% du Cœur d'agglomération, avec 3 576 habitants, mais connaît une dynamique démographique importante (2,96% par an entre 1999 et 2012). La taille moyenne des ménages est élevée et le desserrement faible, indiquant la présence de jeunes familles avec enfant(s) qui n'ont pas encore l'âge de décohabiter.

Le revenu mensuel par unité de consommation est supérieur à la moyenne du Cœur d'agglomération. Le poids des allocataires du RSA est très faible (7% de la population du quartier).

HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

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

	Pichette	Cœur d'agglomération	TCO	La Réunion
Logements 2012	1 238	27 849	81 211	335 463
% de maisons en 2012	91,5%	56,8%	73,3%	69,3%
% d'appartements en 2012	8,5%	43,2%	26,7%	30,7%
% de propriétaires occupants en 2012	75,0%	40,8%	56,4%	51,9%
Nombre de logements sociaux source RPLS 2015	151	10 195	14 596	64 792
% de logements sociaux en 2015	13,1%	39,0%	19,8%	21,4%
% des logements vacants en 2012	6,1%	5,3%	6,7%	7,9%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2012	260%	53%	38%	37%
Moyenne des logements autorisés (géolocalisés) sur 2014-2015	6	497	1 449	4 646
% moyen des logements individuels autorisés 2014-2015	100%	22%	40%	45%
% moyen des logements collectifs autorisés 2014-2015	0%	74%	57%	53%
% moyen des logements en résidence autorisés 2014-2015	0%	4%	3%	2%
Objectifs PLH annuels de construction de logements	52	1 119	3 004	n.d
Logements locatifs sociaux	37	505	1203	n.d
Logements accession sociale	0	161	289	n.d
Logements privés	15	453	1512	n.d
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2014-2015	1,5	6,4	6,8	5,6

TENSION DU MARCHÉ

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

	Pichette	Cœur d'agglomération	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 m² médian des appartements anciens en 2016	n.d	n.d	3 080 €	2 100 €
Prix au m² médian des terrains à bâtir en 2016	n.d	n.d	260 €	200 €
Moyenne des loyers privés au m² 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.

Pichette possède le plus petit parc en logements du Cœur d'agglomération (4,4%). Celui-ci est essentiellement individuel et privé. En effet, les appartements et les logements sociaux ne représentent respectivement que 8,5% et 13,1% des résidences principales. 6,1% des logements du quartier sont vacants. Avec une moyenne de 6 logements autorisés entre 2014 et 2015, la construction est inférieure aux objectifs. Pour cette même période, l'indice de construction est d'ailleurs très bas sur ce quartier (1,5).

ACTIVITÉ - EMPLOI

Sources : Pôle Emploi 2013, SIRENE 2013

	Pichette	Cœur d'agglomération	TCO	La Réunion
Stock d'établissements au 31/12/2012	142	6 303	14 053	50 181
Créations d'établissements en 2013	46	960	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	517	13 692	38 682	149 341

ÉQUIPEMENTS

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

	Pichette	Cœur d'agglomération	TCO	La Réunion
Nombre d'équipements total en 2014	7	368	1 058	4 301
dont tous les équipements scolaires	1	67	186	672
dont tous les équipements de santé	0	25	48	229
dont tous les équipements sportifs	1	71	254	1 060
Nombre d'équipements 2014 pour 1 000 habitants	2,0	4,8	5,0	5,2

Le stock d'établissements est faible (142), malgré 46 créations comptabilisées en 2013 (soit 32% du stock). Le nombre de demandeurs d'emplois est faible avec 4% de la population du Cœur d'agglomération. Le niveau d'équipements est faible avec 2 équipements pour 1 000 habitants.



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

Pichette

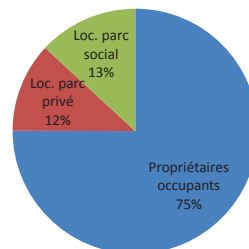
Type de construction et statut d'occupation

% de maisons en 2012	91,5%
% d'appartements en 2012	8,5%
% de propriétaires occupants en 2012	75,0%

Logements vacants et logements indignes

Nombre de logements vacants en 2012	76
% des logements vacants en 2012	6,1%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2012	260%
Nombre de logements indignes	142
% des logements indignes	11,5%
Nombre de logements indignes en sites prioritaires (année de recensement PILHI)	123
Nombre de logements indignes hors sites prioritaires (ZHPI)	17
Poids des sites prioritaires sur le quartier	0,15%
Nombre de logements indignes PILHI signalés	2

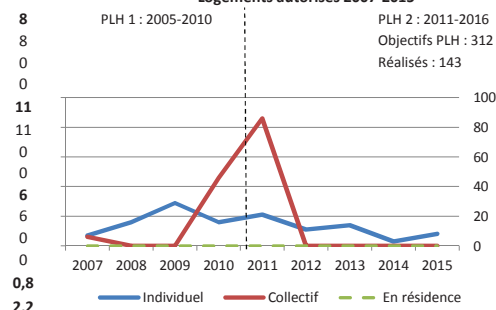
Statut d'occupation



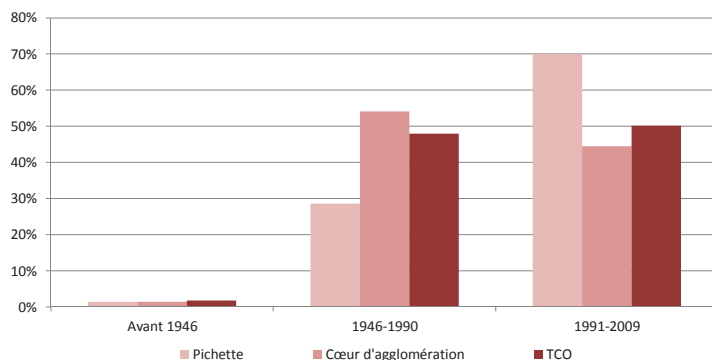
Dynamiques de construction

Logements autorisés 2015	
dont logements individuels autorisés 2015	8
dont logements collectifs autorisés 2015	8
dont logements en résidence autorisés 2015	0
Logements autorisés 2014-2015	
dont logements individuels autorisés 2014-2015	11
dont logements collectifs autorisés 2014-2015	11
dont logements en résidence autorisés 2014-2015	0
Moyenne annuelle Logements autorisés sur 2014-2015	
dont logements individuels	6
dont logements collectifs	6
dont logements en résidence	0
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2014-2015	0,8
Indice de construction pour 1 000 habitants en 2015	2,2

Logements autorisés 2007-2015



Ancienneté du parc des résidences principales



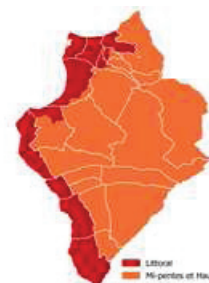
Le parc locatif privé

Nombre de logements locatifs privés en 2012	136
Part des logements locatifs privé au sein du parc privé en 2012	14%

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).



Le quartier se distingue par la très forte proportion de propriétaires occupants (% des résidences principales en 2012). Les logements vacants sont peu nombreux, mais rapporté au parc de logements, le taux de vacance est légèrement supérieur à celui du Cœur d'agglomération.

Lors du recensement PILHI de 2008, 123 logements indignes ont été recensés. Au total, ce sont 142 logements indignes qui sont localisés sur ce quartier, soit 11,5% du parc.

1/3 des objectifs PLH a été réalisé uniquement en 2011. Toutefois, depuis 2012, très peu de permis sont autorisés sur le quartier.

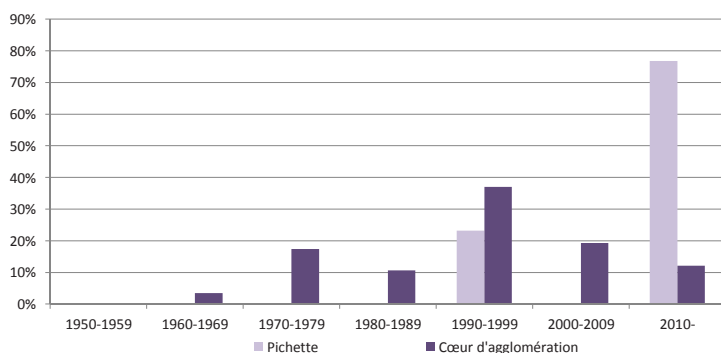
Parc locatif social au 1er janvier 2015

Pichette

Nombre de logements sociaux	151
% de logements locatifs sociaux	13,1%
Nombre de logements sociaux pour 1 000 habitants	42

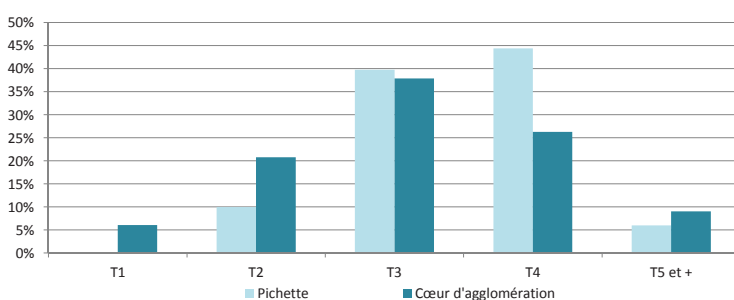
Caractéristiques du parc

Ancienneté du Parc



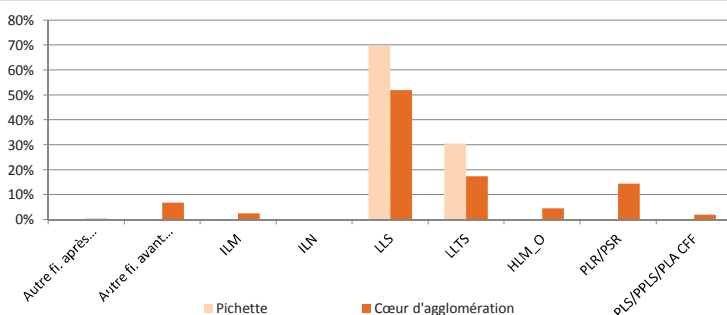
Poids du parc de plus de 30 ans	0%
Poids du parc récent (après 2000)	77%

Composition du parc par typologie de logement



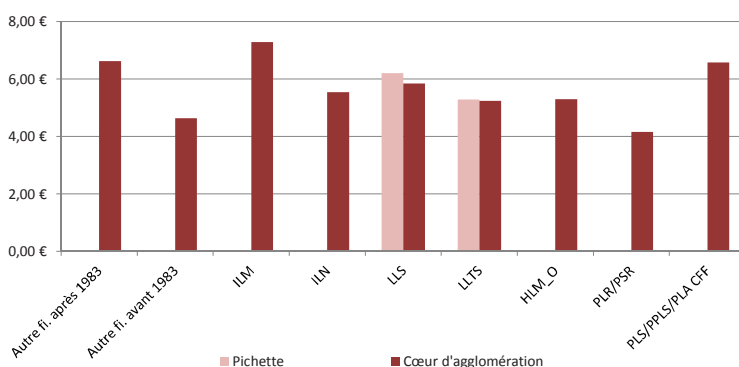
Taille moyenne du parc	3,46
Poids des petites surfaces (T1 et T2)	10%
Poids des grandes surfaces (T5 et +)	6%

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	6,21 €
Loyer moyen au m² du parc LLTS	5,29 €
Loyer moyen au m² du parc intermédiaire	pas de logts interm.

Le parc de 151 logements sociaux se compose uniquement de LLS et de LLTS. Ceux-ci sont très récents, puisque 77% d'entre eux datent de moins de 5 ans. La taille moyenne du parc est plus importante que la moyenne du Cœur d'agglomération, de même que les coûts au mètre carré.

AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

Tissu urbain

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

Zones urbanisées et niveau de densité

	Pichette	Cœur d'agglomération
Superficie en ha	380	5 642
Tache urbaine 2014 en ha	129	2 039
% de la tache urbaine 2014	34%	36%
Potentiel urbain disponible en ha (selon la méthode du TCO)	7	806
Densité de population/ha sur la tache urbaine 2014	27,8	37,9
Densité de logements/ha sur la tache urbaine 2014	9,6	13,7
Indice de verticalité	0,7	1,3

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

Source : Base permanente POS/PLU AGORAH

Espaces à vocation urbaine

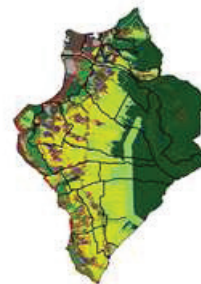
Somme des zonages POS/PLU correspondant aux espaces du SAR/SCOT

Type d'espaces du SAR/SCOT

77 ha	Espaces urbains à densifier
28 ha	Espaces d'urbanisation prioritaire

Autres espaces du SAR/SCOT

2 ha	Territoires ruraux habités
272 ha	Espaces agricoles
	Espaces de continuités écologiques
	Coupures d'urbanisation



Équipements

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

	Pichette	en % de Cœur d'agglomération
Nombre d'équipements 2014 (focus sur une sélection de sous-types)		
Équipements scolaires		
Ecoles maternelles/primaires	1	
	0	0%
Groupes scolaires	1	6%
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		
	1	
Complexe sportif	0	0%
Stade/Plateaux sportifs	1	4%
Piscine	0	0%
Bibliothèque/Médiathèque	0	0%
Salle de spectacle/Théâtre	0	0%
Musée/Conservatoire	0	0%
Centre socio- culturel/Espace multimédia	0	0%
Maison de quartier/Local associatif	0	0%

77 ha sur les 380 du quartier sont classés en zone U du PLU et 28 ha en espaces d'urbanisation prioritaire.
Le niveau d'équipements du quartier est très bas, avec un groupe scolaire et un stade ou plateau sportif.

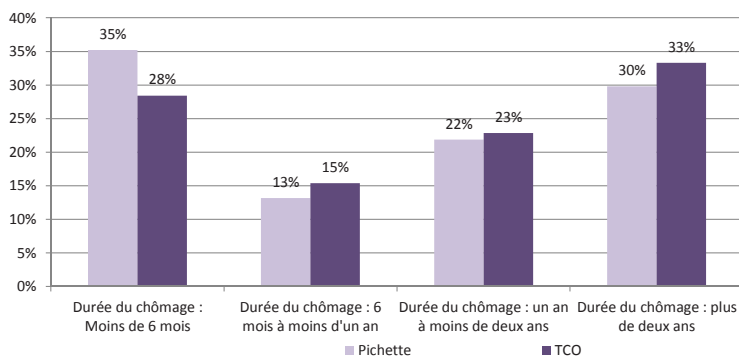
Marché du travail

Source : INSEE RP 2012, Pôle emploi 2013 traitement INSEE

	Pichette	Cœur d'agglomération	TCO	La Réunion
Demandeurs d'emploi toutes catégories en 2013	574	14 842	42 242	165 410
Poids du quartier	-	3,9%	1,4%	0,3%
Demandeurs d'emploi en fin de mois A, B et C en 2013	517	13 692	38 682	149 341
Poids du quartier	-	3,8%	1,3%	0,3%
Taux de chômage en 2012	17,6%	37,5%	35,8%	35,9%
Taux d'inclusion dans le travail en 2012	82,4%	62,5%	64,2%	64,1%

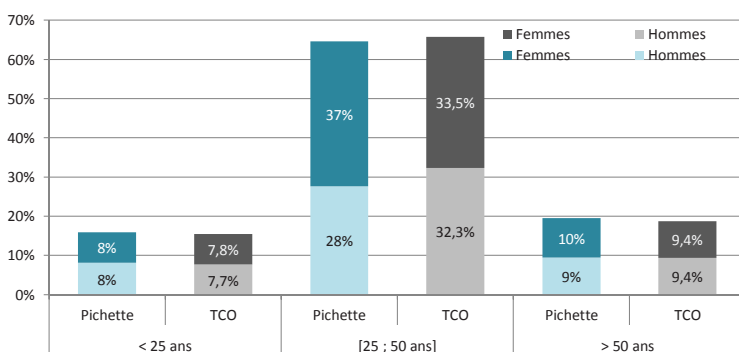
Caractéristiques des demandeurs d'emploi

Ancienneté d'inscription à Pôle emploi



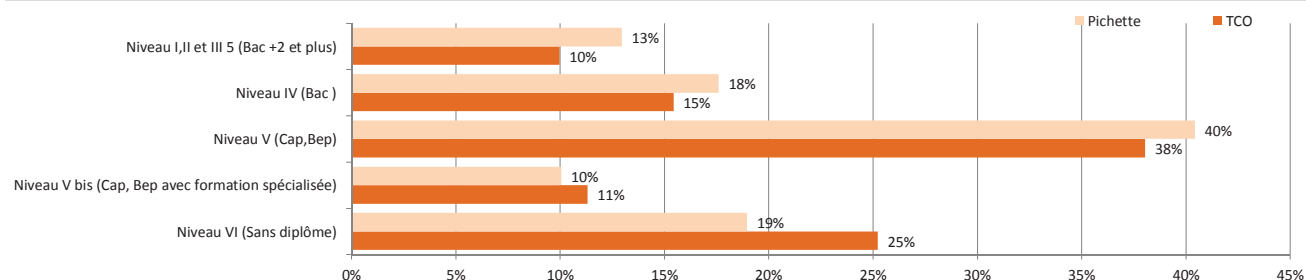
Poids des chômeurs de longue durée (plus d'un an) 52%
Poids des chômeurs de très longue durée (plus de deux ans) 30%

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

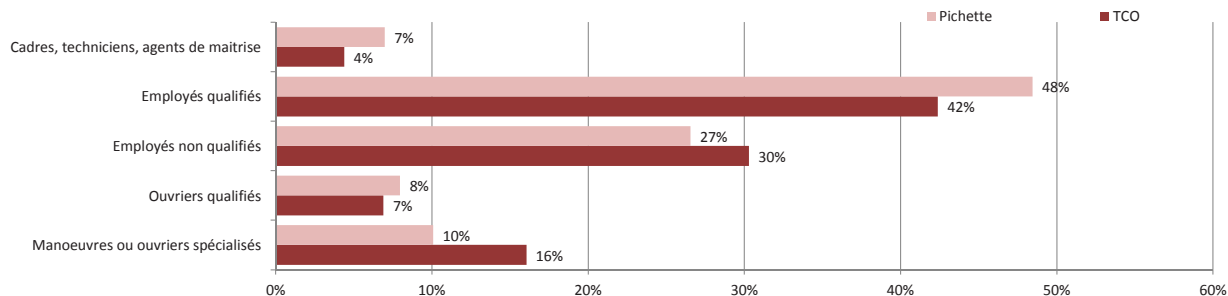


Part des chômeurs hommes 45%
Part des chômeurs femmes 55%

Demandeurs d'emploi selon le niveau de diplôme



Demandeurs d'emploi selon le niveau de qualification



REVENUS SOCIAUX ET FISCAUX

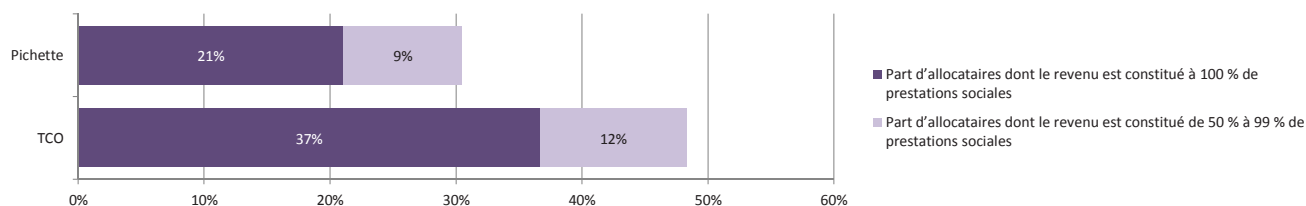
Minima sociaux

Sources : CAF 2013

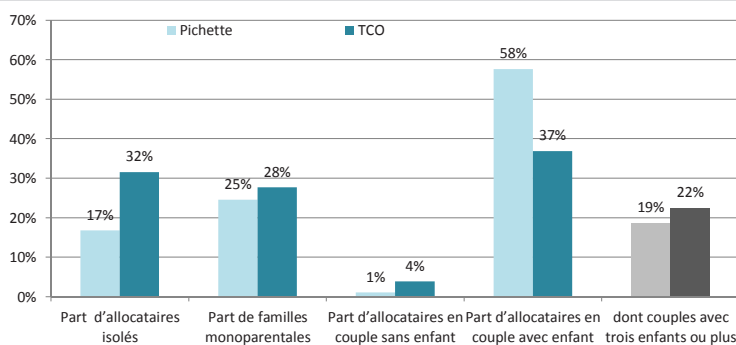
	Pichette	Cœur d'agglomération	TCO	La Réunion
Nombre d'allocataires	863	21 940	57 441	235 473
Poids du quartier	-	3,9%	1,5%	0,4%
Nombre de personnes couvertes	2 665	56 869	150 951	603 294
Poids du quartier	-	4,7%	1,8%	0,4%

Caractéristiques des bénéficiaires des prestations légales

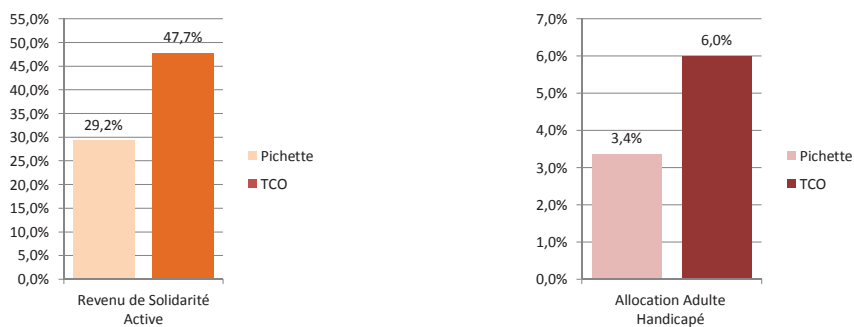
Répartition des allocataires dont le revenu est constitué à plus de 50% de prestations sociales



Répartition des allocataires selon la situation familiale



Part des allocataires percevant le RSA et l'AAH

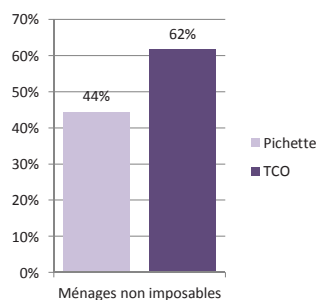


Revenu

Sources : fichier DGI 2009 et 2011 traitement INSEE

	Pichette	Cœur d'agglomération	TCO	La Réunion
Revenu moyen par unité de consommation	1 842 €	1 171 €	1 344 €	1 271 €
	(en 2009)		(en 2011)	

Part des ménages non imposables



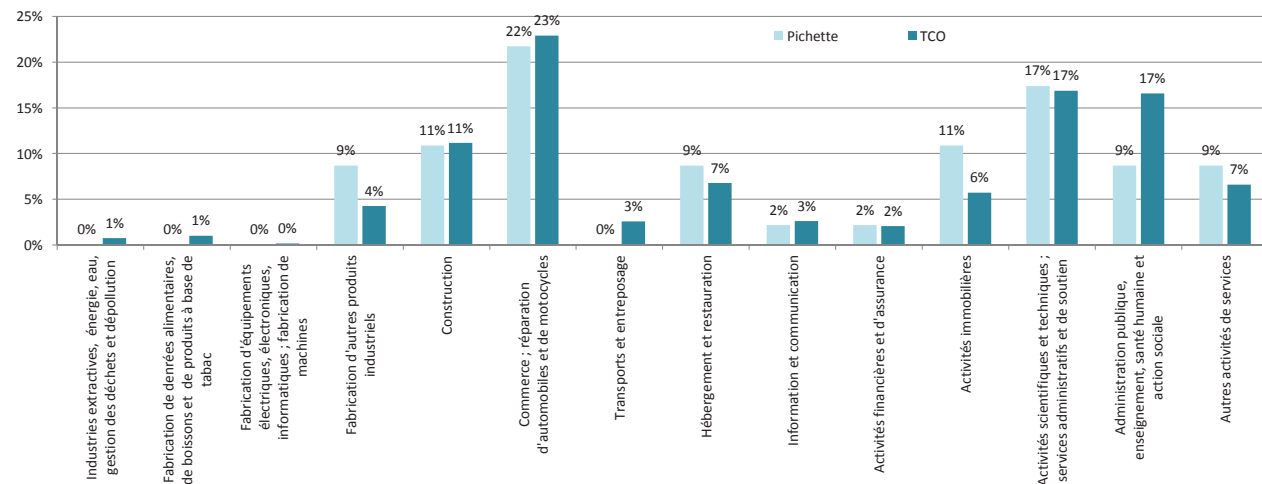
TISSU PRODUCTIF

Créations d'établissements

Source : SIRENE 2013

	Pichette	Cœur d'agglomération	TCO	La Réunion
Nombre d'établissements créés en 2013	46	960	2 581	9 095
<i>Poids du quartier</i>	-	5%	2%	1%

Répartition des établissements créés par secteurs d'activités

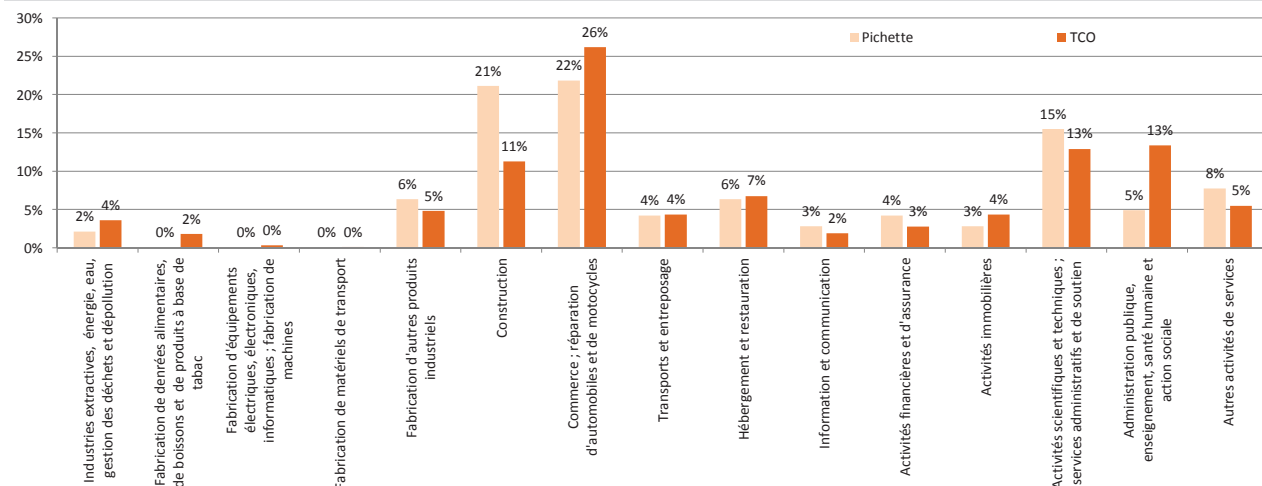


Stock d'établissements

Source : SIRENE 2013

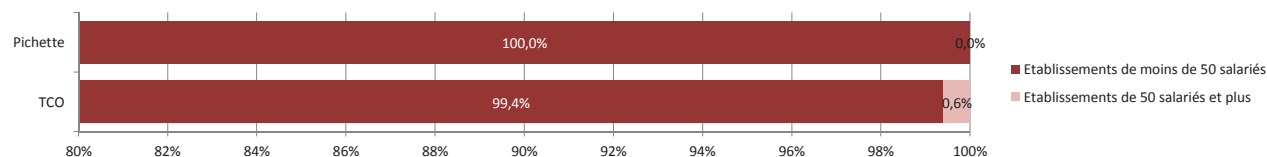
	Pichette	Cœur d'agglomération	TCO	La Réunion
Nombre d'établissements en 2012	142	6 303	14 053	50 181
<i>Poids du quartier</i>	-	2%	1%	0%

Répartition des établissements par secteurs d'activités



Répartition des établissements par effectif salarié

	Pichette	Cœur d'agglomération	TCO	La Réunion
Nombre d'établissements de moins de 50 salariés	142	6 303	14 053	50 181
Nombre d'établissements de 50 salariés et plus	0	2%	1%	0%



QUARTIER

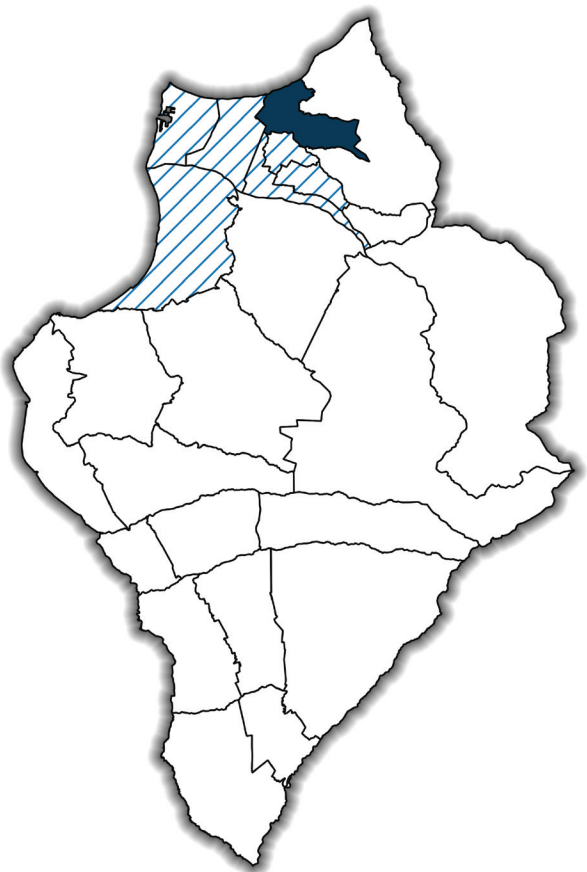
Centre-ville / Ravine à Marquet

Le Centre-ville / Ravine à Marquet s'étend sur 8 km² et concentre 10% de la population du Cœur d'agglomération. Cette population est vieillissante et les ménages sont de taille moyenne, avec 2,6 personnes par ménages. Les revenus sont très hauts par rapport à la moyenne du Cœur d'agglomération, puisqu'ils la dépassent de plus de 700€.

Le parc résidentiel est assez diversifié comptant 48% de propriétaires occupants, et plus de 57% de maisons individuelles. A noter toutefois, une vacance importante qui représente 8,3% des résidences principales.

Les activités sont nombreuses, puisque 11% des établissements du Cœur d'agglomération se trouve dans cette zone.

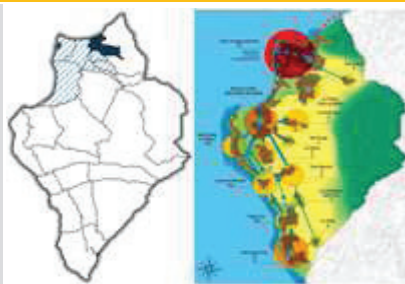
Ce quartier a connu un pic de construction en 2014 avec 145 logements autorisés. Il est par ailleurs, bien doté en matière d'équipements publics, avec un taux d'équipements pour 1 000 habitants de 6,4.



Centre ville / Ravine à Marquet

CONTEXTE ET PROBLÉMATIQUES DU SCOT

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



GÉNÉRALITES

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

	Centre ville / Ravine à Marquet	Cœur d'agglomération	TCO	La Réunion
Superficie en km ²	8	56	537	2 503
Poids de la tache urbaine 2014	28%	36%	14%	12%
Densité de population/km ² sur la tache urbaine 2014	3 432	3 787	2 838	2 812

POPULATION

Source : INSEE RP 2012

	Centre ville / Ravine à Marquet	Cœur d'agglomération	TCO	La Réunion
Population 2012	7 599	77 206	212 561	833 944
<i>Taux d'évolution annuel de la population 1999-2012</i>	1,88%	0,52%	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	3,07	4,52	4,07	3,61
Indice de jeunesse 2012	2,09	2,89	2,57	2,48
% des 65-74 ans en 2012	5,69%	4,61%	5,10%	5,42%
<i>Taux d'évolution annuel des 65-74 ans 1999-2012</i>	3,43%	2,85%	3,60%	3,35%
% des 75 ans et plus en 2012	4,14%	3,44%	3,48%	3,70%
<i>Taux d'évolution annuel des 75 ans et plus 1999-2012</i>	5,49%	3,76%	3,86%	3,56%
Ménages en 2012	2 934	26 163	73 638	302 437
<i>Taux d'évolution annuel des ménages 1999-2012</i>	3,52%	2,02%	2,64%	2,66%
Taille moyenne des ménages 2012	2,56	2,90	2,86	2,73
Desserrement des ménages 1999-2012	-1,58%	-1,18%	-1,31%	-1,35%
% de familles monoparentales en 2012	29,0%	35,3%	29,5%	29,5%
<i>Taux d'évolution annuel des familles monoparentales 1999-2012</i>	6,27%	3,82%	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

	Centre ville / Ravine à Marquet	Cœur d'agglomération	TCO	La Réunion
Revenu mensuel moyen par Unité de Consommation (UC) en 2009	1 884 €	1 171 €	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	730	10 540	27 406	109 111

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

HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

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

	Centre ville / Ravine à Marquet	Cœur d'agglomération	TCO	La Réunion
Logements 2012	3 226	27 849	81 211	335 463
<i>% de maisons en 2012</i>	57,4%	56,8%	73,3%	69,3%
<i>% d'appartements en 2012</i>	42,6%	43,2%	26,7%	30,7%
<i>% de propriétaires occupants en 2012</i>	48,0%	40,8%	56,4%	51,9%
<i>Nombre de logements sociaux source RPLS 2015</i>	582	10 195	14 596	64 792
<i>% de logements sociaux en 2015</i>	19,8%	39,0%	19,8%	21,4%
<i>% des logements vacants en 2012</i>	8,3%	5,3%	6,7%	7,9%
<i>Taux d'évolution des logements vacants 1999-2012</i>	142%	53%	38%	37%
Moyenne des logements autorisés (géolocalisés) sur 2014-2015	94	497	1 449	4 646
<i>% moyen des logements individuels autorisés 2014-2015</i>	9%	22%	40%	45%
<i>% moyen des logements collectifs autorisés 2014-2015</i>	91%	74%	57%	53%
<i>% moyen des logements en résidence autorisés 2014-2015</i>	0%	4%	3%	2%
Objectifs PLH annuels de construction de logements	136	1 119	3 004	n.d
<i>Logements locatifs sociaux</i>	54	505	1203	n.d
<i>Logements accession sociale</i>	8	161	289	n.d
<i>Logements privés</i>	75	453	1512	n.d
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2014-2015	12,4	6,4	6,8	5,6

TENSION DU MARCHÉ

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

	Centre ville / Ravine à Marquet	Cœur d'agglomération	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 de ce quartier est composé aux 2/3 de locataires, à part équivalente entre le parc locatif privé et le parc locatif social. Il est également majoritairement collectif, puisque 66% des résidences principales sont des appartements.

Après la période importante de construction observée entre 2011 et 2012, la période suivante voit chuter l'indice de construction, celui-ci étant divisé par deux.

Les prix de vente des logements et les loyers privés pratiqués sont bien au-dessus des moyennes dionysiennes. Le secteur reste difficilement accessible pour des ménages à revenus moyens.

ACTIVITÉ - EMPLOI

Sources : Pôle Emploi 2013, SIRENE 2013

	Centre ville / Ravine à Marquet	Cœur d'agglomération	TCO	La Réunion
Stock d'établissements au 31/12/2012	689	6 303	14 053	50 181
Créations d'établissements en 2013	140	960	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	1 115	13 692	38 682	149 341

ÉQUIPEMENTS

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

	Centre ville / Ravine à Marquet	Cœur d'agglomération	TCO	La Réunion
Nombre d'équipements total en 2014	49	368	1 058	4 301
<i>dont tous les équipements scolaires</i>	5	67	186	672
<i>dont tous les équipements de santé</i>	4	25	48	229
<i>dont tous les équipements sportifs</i>	9	71	254	1 060
Nombre d'équipements 2014 pour 1 000 habitants	6,4	4,8	5,0	5,2

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

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

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



CAHIER
DÉTAILLÉ

Centre ville / Ravine à Marquet

HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

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

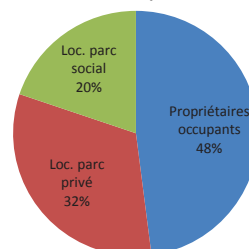
Parc de logements 2012

Centre ville /
Ravine à Marquet

Type de construction et statut d'occupation

	% de maisons en 2012	57,4%
	% d'appartements en 2012	42,6%
% de propriétaires occupants en 2012		48,0%
Logements vacants et logements indignes		
Nombre de logements vacants en 2012		269
	% des logements vacants en 2012	8,3%
	Taux d'évolution des logements vacants 1999-2012	142%
Nombre de logements indignes		126
	% des logements indignes	3,9%
Nombre de logements indignes en sites prioritaires (année de recensement PILHI)		0
Nombre de logements indignes hors sites prioritaires (ZHPI)		105
	Poids des sites prioritaires sur le quartier	0,00%
Nombre de logements indignes PILHI signalés		21

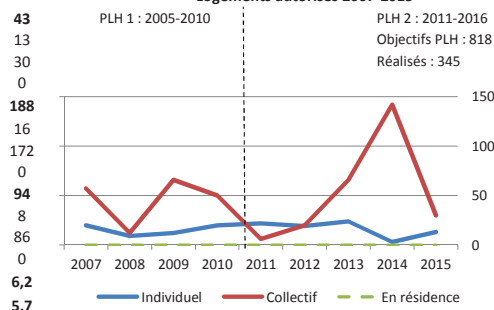
Statut d'occupation



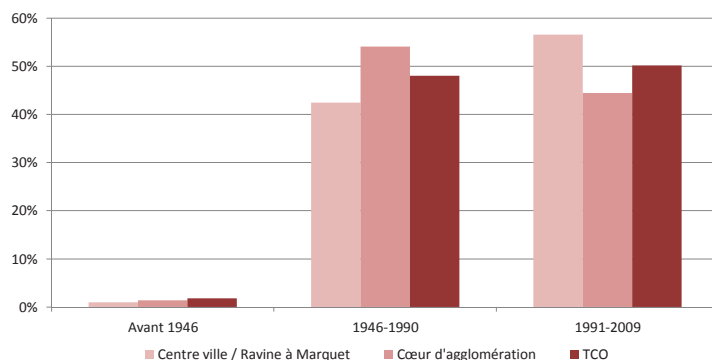
Dynamiques de construction

Logements autorisés 2015	43
dont logements individuels autorisés 2015	13
dont logements collectifs autorisés 2015	30
dont logements en résidence autorisés 2015	0
Logements autorisés 2014-2015	188
dont logements individuels autorisés 2014-2015	16
dont logements collectifs autorisés 2014-2015	172
dont logements en résidence autorisés 2014-2015	0
Moyenne annuelle Logements autorisés sur 2014-2015	94
dont logements individuels	8
dont logements collectifs	86
dont logements en résidence	0
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2014-2015	6,2
Indice de construction pour 1 000 habitants en 2015	5,7

Logements autorisés 2007-2015



Ancienneté du parc des résidences principales



Le parc locatif privé

Nombre de logements locatifs privés en 2012	944
Part des logements locatifs privé au sein du parc privé en 2012	40%

Niveau de loyers / zone*

Moyenne des loyers privés au m² en 2015	Littoral	Mi-pentes et Hauts
	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).



Le parc locatif représente 2/3 des résidences principales.

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

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

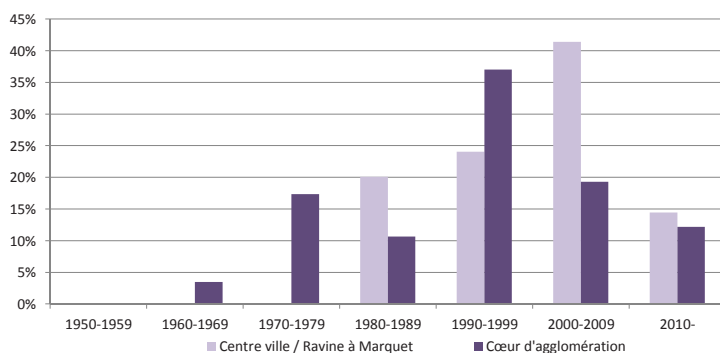
Parc locatif social au 1er janvier 2015

Centre ville /
Ravine à Marquet

Nombre de logements sociaux	582
% de logements locatifs sociaux	19,8%
Nombre de logements sociaux pour 1 000 habitants	77

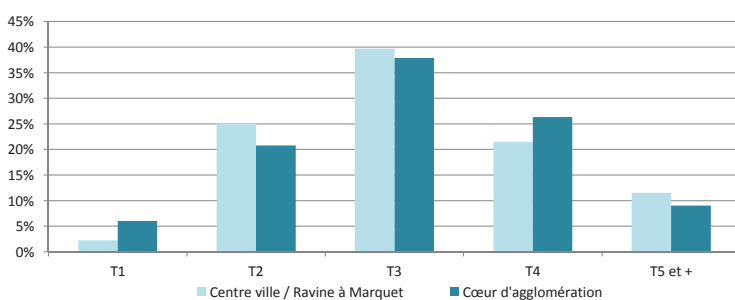
Caractéristiques du parc

Ancienneté du Parc



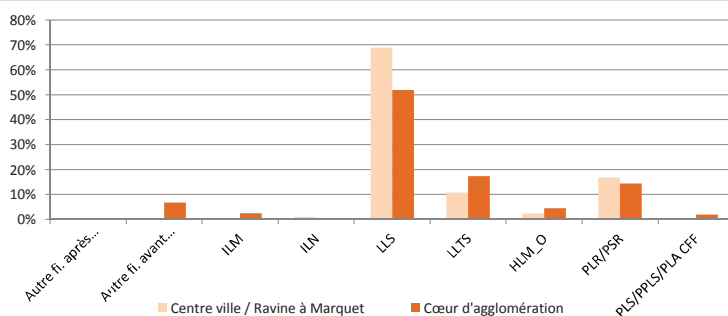
Poids du parc de plus de 30 ans	0%
Poids du parc récent (après 2000)	56%

Composition du parc par typologie de logement



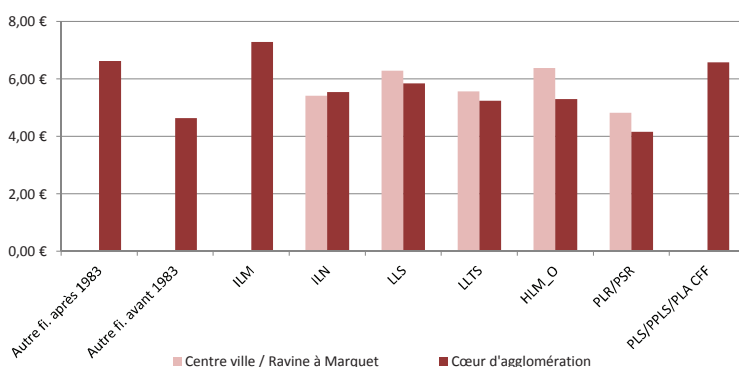
Taille moyenne du parc	3,17
Poids des petites surfaces (T1 et T2)	27%
Poids des grandes surfaces (T5 et +)	12%

Composition du parc par type de financement



Poids du parc LLS/LLTS	80%
Poids du parc intermédiaire (ILN et PLS/PPLS/PLA CFF)	1%

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



Loyer moyen au m² du parc LLS	6,29 €
Loyer moyen au m² du parc LLTS	5,56 €
Loyer moyen au m² du parc intermédiaire	5,41 €

Le parc locatif social est en hausse, apportant 200 logements supplémentaires entre 2010 et 2012. Ce parc très récent est composé majoritairement de logements de taille moyenne, à l'image du parc communal.

Le parc LLS et LLTS représente 56% du parc social et son coût moyen s'élève à 5,32€ le m².

AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

Tissu urbain

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

Zones urbanisées et niveau de densité

	Centre ville / Ravine à Marquet	Cœur d'agglomération
Superficie en ha	804	5 642
Tache urbaine 2014 en ha	221	2 039
% de la tache urbaine 2014	28%	36%
Potentiel urbain disponible en ha (selon la méthode du TCO)	42	806
Densité de population/ha sur la tache urbaine 2014	34,3	37,9
Densité de logements/ha sur la tache urbaine 2014	14,6	13,7
Indice de verticalité	1,0	1,3

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
200 ha	Espaces urbains à densifier
32 ha	Espaces d'urbanisation prioritaire
0 ha	Territoires ruraux habités
572 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)

	Centre ville / Ravine à Marquet	en % de Cœur d'agglomération
Nombre d'équipements 2014 (focus sur une sélection de sous-types)		
Équipements scolaires	5	
Ecoles maternelles/primaires	3	10%
Groupes scolaires	1	6%
Collèges	1	11%
Lycées	0	0%
Centre de formation	0	0%
Équipements de santé	4	
Hopital/Clinique	0	0%
Structure d'accueil de la petite enfance	3	30%
Maison de retraite	1	50%
Équipements culturels et sportifs	15	
Complexe sportif	2	33%
Stade/Plateaux sportifs	1	4%
Piscine	1	33%
Bibliothèque/Médiathèque	1	25%
Salle de spectacle/Théâtre	0	0%
Musée/Conservatoire	0	0%
Centre socio- culturel/Espace multimédia	0	0%
Maison de quartier/Local associatif	5	25%

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

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

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

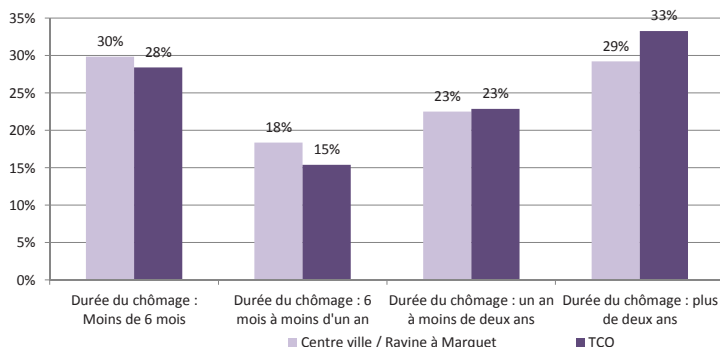
Marché du travail

Source : INSEE RP 2012, Pôle emploi 2013 traitement INSEE

	Centre ville / Ravine à Marquet	Cœur d'agglomération	TCO	La Réunion
Demandeurs d'emploi toutes catégories en 2013	1 236	14 842	42 242	165 410
<i>Poids du quartier</i>	-	8,3%	2,9%	0,7%
Demandeurs d'emploi en fin de mois A, B et C en 2013	1 115	13 692	38 682	149 341
<i>Poids du quartier</i>	-	8,1%	2,9%	0,7%
Taux de chômage en 2012	23,3%	37,5%	35,8%	35,9%
Taux d'inclusion dans le travail en 2012	76,7%	62,5%	64,2%	64,1%

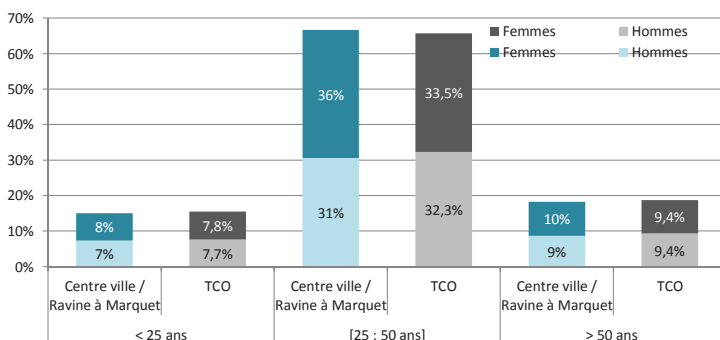
Caractéristiques des demandeurs d'emploi

Ancienneté d'inscription à Pôle emploi



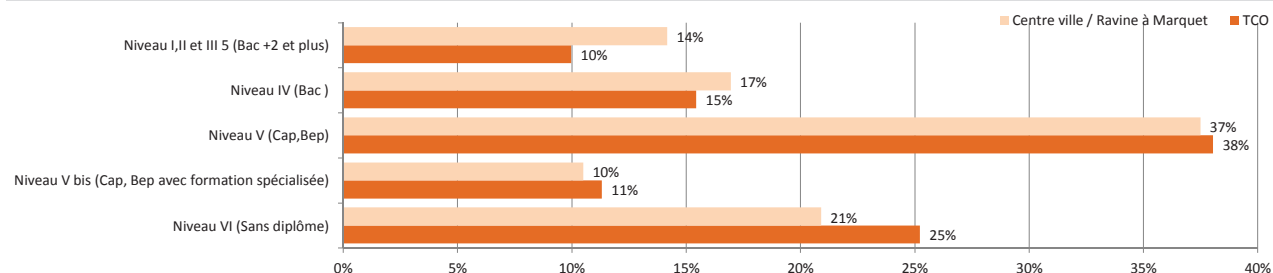
Poids des chômeurs de longue durée (plus d'un an) **52%**
Poids des chômeurs de très longue durée (plus de deux ans) **29%**

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

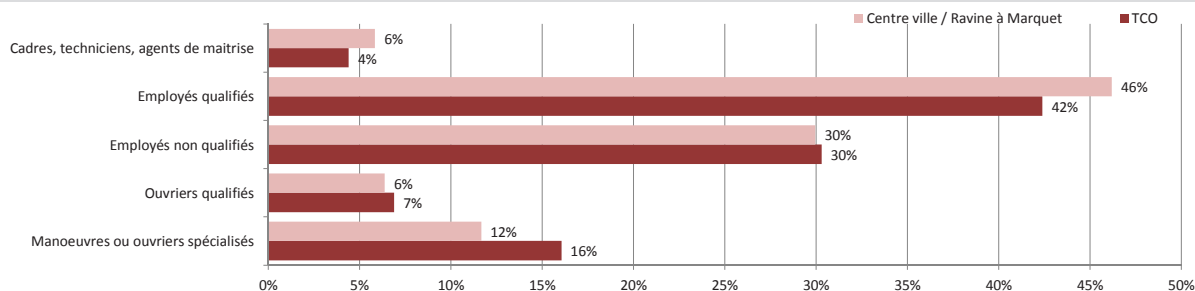


Part des chômeurs hommes **47%**
Part des chômeurs femmes **53%**

Demandeurs d'emploi selon le niveau de diplôme



Demandeurs d'emploi selon le niveau de qualification



REVENUS SOCIAUX ET FISCAUX

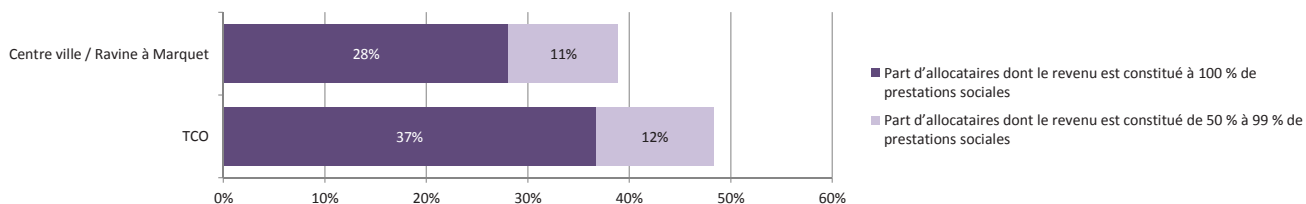
Minima sociaux

Sources : CAF 2013

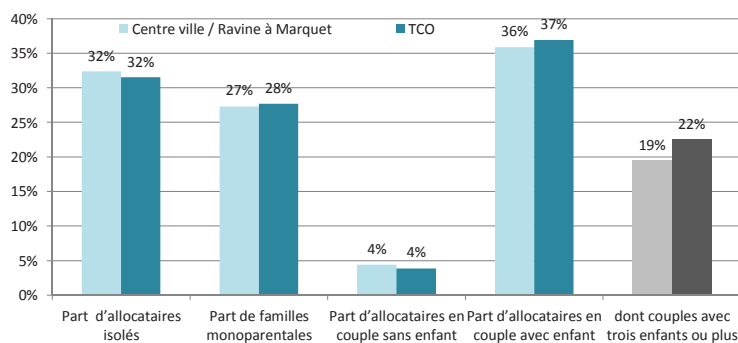
	Centre ville / Ravine à Marquet	Cœur d'agglomération	TCO	La Réunion
Nombre d'allocataires	2 168	21 940	57 441	235 473
Poids du quartier	-	9,9%	3,8%	0,9%
Nombre de personnes couvertes	5 562	56 869	150 951	603 294
Poids du quartier	-	9,8%	3,7%	0,9%

Caractéristiques des bénéficiaires des prestations légales

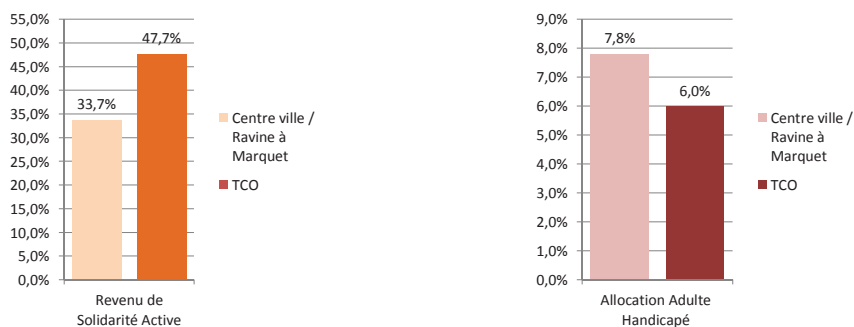
Répartition des allocataires dont le revenu est constitué à plus de 50% de prestations sociales



Répartition des allocataires selon la situation familiale



Part des allocataires percevant le RSA et l'AAH

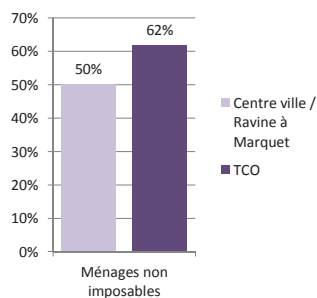


Revenu

Sources : fichier DGI 2009 et 2011 traitement INSEE

	Centre ville / Ravine à Marquet	Cœur d'agglomération	TCO	La Réunion
Revenu moyen par unité de consommation	1 884 €	1 171 €	1 344 €	1 271 €
	(en 2009)		(en 2011)	

Part des ménages non imposables



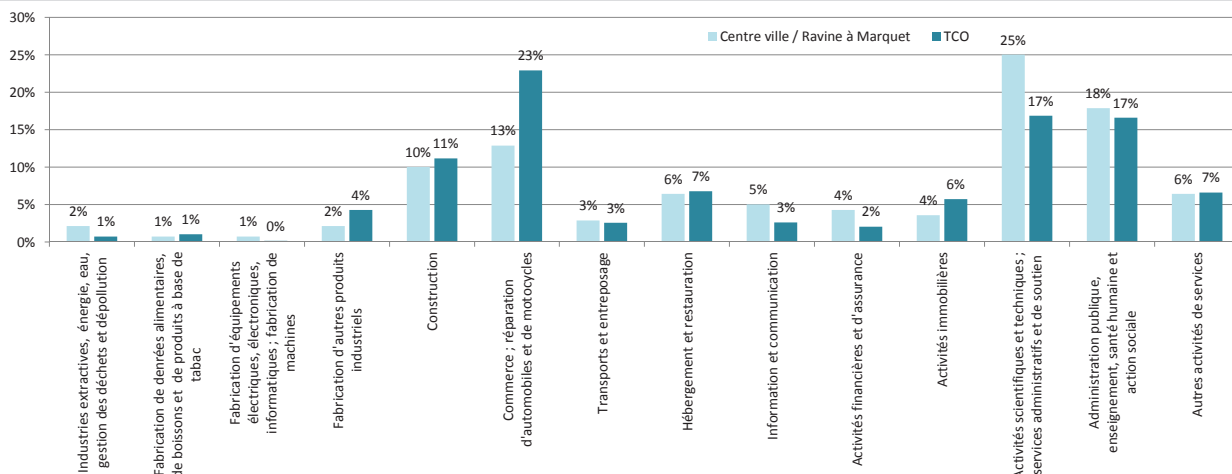
TISSU PRODUCTIF

Créations d'établissements

Source : SIRENE 2013

	Centre ville / Ravine à Marquet	Cœur d'agglomération	TCO	La Réunion
Nombre d'établissements créés en 2013	140	960	2 581	9 095
<i>Poids du quartier</i>	-	15%	5%	2%

Répartition des établissements créés par secteurs d'activités

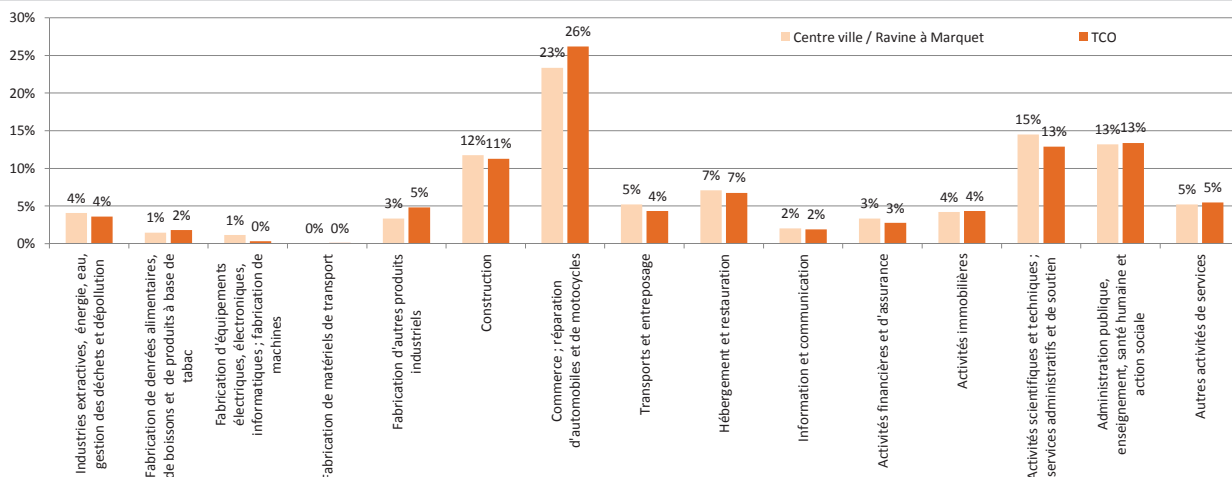


Stock d'établissements

Source : SIRENE 2013

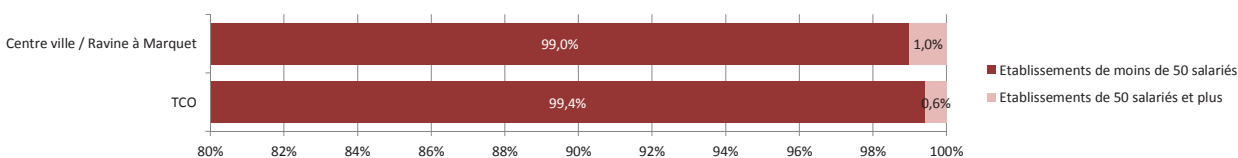
	Centre ville / Ravine à Marquet	Cœur d'agglomération	TCO	La Réunion
Nombre d'établissements en 2012	689	6 303	14 053	50 181
<i>Poids du quartier</i>	-	11%	5%	1%

Répartition des établissements par secteurs d'activités



Répartition des établissements par effectif salarié

	Centre ville / Ravine à Marquet	Cœur d'agglomération	TCO	La Réunion
Nombre d'établissements de moins de 50 salariés	682	6 303	14 053	50 181
Nombre d'établissements de 50 salariés et plus	7	11%	5%	1%



QUARTIER

Rivière des Galets Le Port

Ce quartier de 8 km² a connu une croissance négative de sa population entre 1999 et 2012. La taille moyenne des ménages, la part des plus de 75 ans et celle des familles monoparentales sont dans la moyenne du Cœur d'agglomération.

Le revenu moyen par unité de consommation est plutôt bas, en dessous de la moyenne et près de 21% de la population est demandeur d'emploi.

Le parc est composé à 71,3% de logements individuels et le taux de logements sociaux y est élevé avec 34,4%.

Les activités économiques sont bien développées sur ce quartier, où 15% des établissements du Cœur d'agglomération sont regroupés et ont une dynamique de création forte.

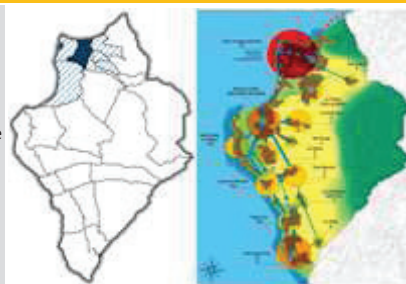
Le taux d'équipements pour 1 000 habitants est supérieur à la moyenne du Cœur d'agglomération.



Rivière des Galets Le Port

CONTEXTE ET PROBLÉMATIQUES DU SCOT

Quartier industriel portuaire, la composante portuaire de la Rivière des Galets s'organise autour du seul port de commerce de l'île.



GÉNÉRALITES

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

	Rivière des Galets Le Port	Cœur d'agglomération	TCO	La Réunion
Superficie en km²	8	56	537	2 503
Poids de la tache urbaine 2014	40%	36%	14%	12%
Densité de population/km² sur la tache urbaine 2014	2 013	3 787	2 838	2 812

POPULATION

Source : INSEE RP 2012

	Rivière des Galets Le Port	Cœur d'agglomération	TCO	La Réunion
Population 2012	6 526	77 206	212 561	833 944
<i>Taux d'évolution annuel de la population 1999-2012</i>	-0,56%	0,52%	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	5,94	4,52	4,07	3,61
Indice de jeunesse 2012	2,95	2,89	2,57	2,48
% des 65-74 ans en 2012	4,10%	4,61%	5,10%	5,42%
<i>Taux d'évolution annuel des 65-74 ans 1999-2012</i>	2,00%	2,85%	3,60%	3,35%
% des 75 ans et plus en 2012	3,02%	3,44%	3,48%	3,70%
<i>Taux d'évolution annuel des 75 ans et plus 1999-2012</i>	3,89%	3,76%	3,86%	3,56%
Ménages en 2012	1 702	26 163	73 638	302 437
<i>Taux d'évolution annuel des ménages 1999-2012</i>	0,54%	2,02%	2,64%	2,66%
Taille moyenne des ménages 2012	3,41	2,90	2,86	2,73
Desserrement des ménages 1999-2012	-1,22%	-1,18%	-1,31%	-1,35%
% de familles monoparentales en 2012	36,0%	35,3%	29,5%	29,5%
<i>Taux d'évolution annuel des familles monoparentales 1999-2012</i>	2,34%	3,82%	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

	Rivière des Galets Le Port	Cœur d'agglomération	TCO	La Réunion
Revenu mensuel moyen par Unité de Consommation (UC) en 2009	733 €	1 171 €	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	1 084	10 540	27 406	109 111

La Rivière des Galets Le Port est le quartier le moins dense du Cœur d'agglomération et voit sa population diminuer par rapport à 1999 (-7%). Celle-ci se caractérise par un indice de jeunesse élevé (2,95) et des ménages plus grand qu'au sein des autres quartiers du Cœur d'agglomération (3,4 personnes par ménage en 2012).

A noter une part importante de familles monoparentales sur ce quartier (36% des familles).

Sur le volet social, le revenu moyen est le plus bas du Cœur d'agglomération et 17% de la population est bénéficiaire du RSA. Ce qui indique une fragilité sociale des ménages.

HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

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

	Rivière des Galets Le Port	Cœur d'agglomération	TCO	La Réunion
Logements 2012	1 785	27 849	81 211	335 463
% de maisons en 2012	71,3%	56,8%	73,3%	69,3%
% d'appartements en 2012	28,7%	43,2%	26,7%	30,7%
% de propriétaires occupants en 2012	53,9%	40,8%	56,4%	51,9%
Nombre de logements sociaux source RPLS 2015	587	10 195	14 596	64 792
% de logements sociaux en 2015	34,4%	39,0%	19,8%	21,4%
% des logements vacants en 2012	4,0%	5,3%	6,7%	7,9%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2012	128%	53%	38%	37%
Moyenne des logements autorisés (géolocalisés) sur 2014-2015	56	497	1 449	4 646
% moyen des logements individuels autorisés 2014-2015	59%	22%	40%	45%
% moyen des logements collectifs autorisés 2014-2015	41%	74%	57%	53%
% moyen des logements en résidence autorisés 2014-2015	0%	4%	3%	2%
Objectifs PLH annuels de construction de logements	121	1 119	3 004	n.d
Logements locatifs sociaux	47	505	1203	n.d
Logements accession sociale	47	161	289	n.d
Logements privés	27	453	1512	n.d
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2014-2015	8,5	6,4	6,8	5,6

TENSION DU MARCHÉ

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

	Rivière des Galets Le Port	Cœur d'agglomération	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 m² médian des appartements anciens en 2016	n.d	n.d	3 080 €	2 100 €
Prix au m² médian des terrains à bâtir en 2016	n.d	n.d	260 €	200 €
Moyenne des loyers privés au m² 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 majoritairement composé de propriétaires occupants (53,9%) et de locataires du parc social (34,4%). La grande majorité des résidences principales sont des logements individuels.

L'indice de construction est supérieur à la moyenne du Cœur d'agglomération. Toutefois, la dynamique de construction est inférieure aux objectifs du PLH.

ACTIVITÉ - EMPLOI

Sources : Pôle Emploi 2013, SIRENE 2013

	Rivière des Galets Le Port	Cœur d'agglomération	TCO	La Réunion
Stock d'établissements au 31/12/2012	927	6 303	14 053	50 181
Créations d'établissements en 2013	149	960	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	1 266	13 692	38 682	149 341

ÉQUIPEMENTS

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

	Rivière des Galets Le Port	Cœur d'agglomération	TCO	La Réunion
Nombre d'équipements total en 2014	49	368	1 058	4 301
dont tous les équipements scolaires	5	67	186	672
dont tous les équipements de santé	6	25	48	229
dont tous les équipements sportifs	6	71	254	1 060
Nombre d'équipements 2014 pour 1 000 habitants	7,5	4,8	5,0	5,2

Le stock d'établissements est assez élevé et 15% des établissements du Cœur d'agglomération se trouve sur ce quartier.

Les demandeurs d'emplois représentent 19,4% de la population du quartier, la part la plus élevée derrière le Centre-ville du Port.

Le quartier est l'un des mieux dotés en termes d'équipements avec 7,5 équipements pour 1 000 habitants (contre 4,8 pour le Cœur d'agglomération).



CAHIER
DÉTAILLÉ

Rivière des Galets Le Port

HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

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

Parc de logements 2012

Rivière des Galets
Le Port

Type de construction et statut d'occupation

% de maisons en 2012	71,3%
% d'appartements en 2012	28,7%
% de propriétaires occupants en 2012	53,9%

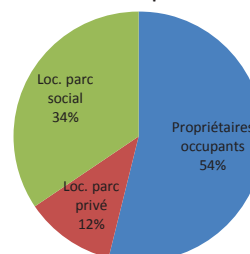
Logements vacants et logements indignes

Nombre de logements vacants en 2012	71
% des logements vacants en 2012	4,0%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2012	128%
Nombre de logements de indignes	271
% des logements indignes	15,2%
Nombre de logements indignes en sites prioritaires (année de recensement PILHI)	0
Nombre de logements indignes hors sites prioritaires (ZHPI)	264
Poids des sites prioritaires sur le quartier	0,00%
Nombre de logements indignes PILHI signalés	7

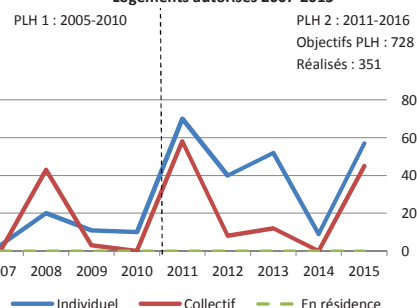
Dynamiques de construction

Logements autorisés 2015	102
dont logements individuels autorisés 2015	57
dont logements collectifs autorisés 2015	45
dont logements en résidence autorisés 2015	0
Logements autorisés 2014-2015	111
dont logements individuels autorisés 2014-2015	66
dont logements collectifs autorisés 2014-2015	45
dont logements en résidence autorisés 2014-2015	0
Moyenne annuelle Logements autorisés sur 2014-2015	56
dont logements individuels	33
dont logements collectifs	23
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	15,6

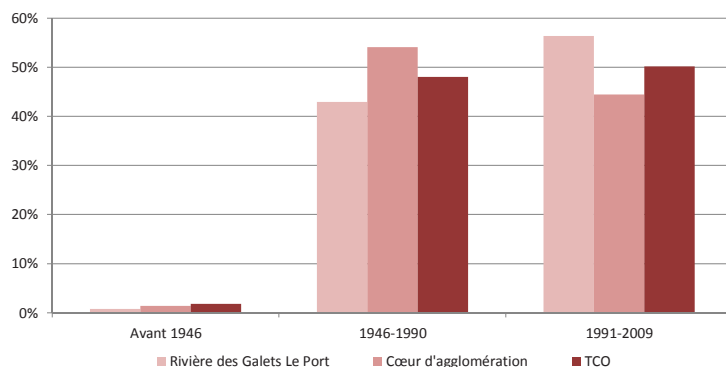
Statut d'occupation



Logements autorisés 2007-2015



Ancienneté du parc des résidences principales



Le parc locatif privé

Nombre de logements locatifs privés en 2012	199
Part des logements locatifs privé au sein du parc privé en 2012	18%

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).



Le parc privé est dominant, avec 53,9% de propriétaires occupants et 11,7% de locataires privés.

A noter un taux de logements indignes très élevé, avec 15,2% des logements du quartier.

Ce territoire totalise 351 logements autorisés sur la période 2011-2015 et l'objectif annuel de construction n'a été atteint que la première année du PLH (128 logements autorisés en 2011).

L'objectif global de produire 728 logements en six ans sur ce quartier, pourrait ainsi ne pas être atteint en 2016.

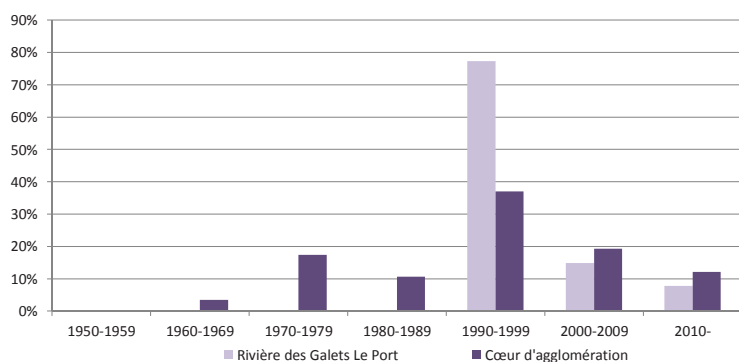
Parc locatif social au 1er janvier 2015

Rivière des Galets
Le Port

Nombre de logements sociaux	587
% de logements locatifs sociaux	34,4%
Nombre de logements sociaux pour 1 000 habitants	90

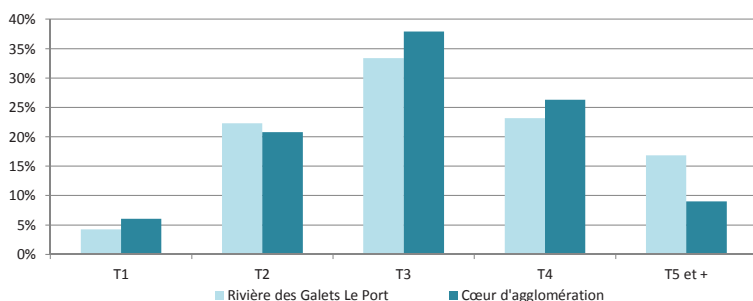
Caractéristiques du parc

Ancienneté du Parc



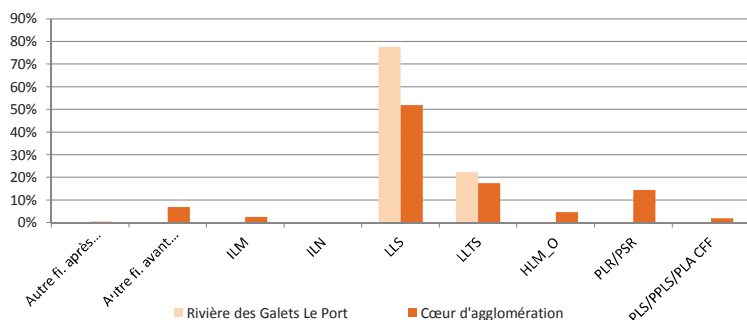
Poids du parc de plus de 30 ans	0%
Poids du parc récent (après 2000)	23%

Composition du parc par typologie de logement



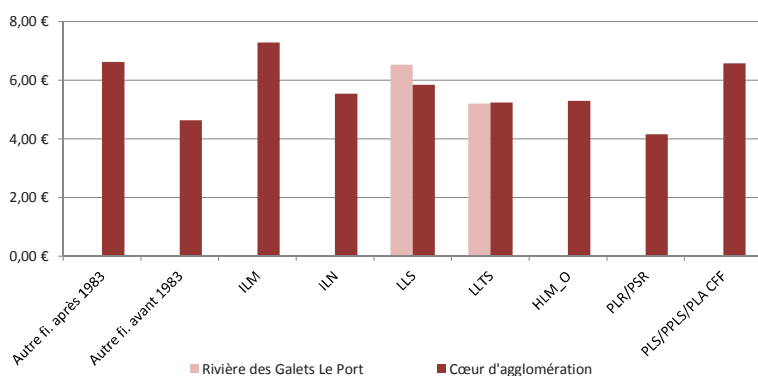
Taille moyenne du parc	3,33
Poids des petites surfaces (T1 et T2)	27%
Poids des grandes surfaces (T5 et +)	17%

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	6,53 €
Loyer moyen au m² du parc LLTS	5,20 €
Loyer moyen au m² du parc intermédiaire	pas de logts interm.

Avec 34,4% de logements sociaux, ce quartier se caractérise par un parc social relativement récent. En effet, ces logements ont été construits à partir des années 1990, avec 77% au cours de cette même décennie. Ces logements, de type LLS et LLTS, ont une taille légèrement plus élevée que la moyenne. Le coût des LLS du quartier est supérieur à la moyenne du Cœur d'agglomération (+0,69 €/m²).

AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

Tissu urbain

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

Zones urbanisées et niveau de densité

	Rivière des Galets Le Port	Cœur d'agglomération
Superficie en ha	813	5 642
Tache urbaine 2014 en ha	324	2 039
% de la tache urbaine 2014	40%	36%
Potentiel urbain disponible en ha (selon la méthode du TCO)	201	806
Densité de population/ha sur la tache urbaine 2014	20,1	37,9
Densité de logements/ha sur la tache urbaine 2014	5,5	13,7
Indice de verticalité	1,6	1,3

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
494 ha	Espaces urbains à densifier
130 ha	Espaces d'urbanisation prioritaire
43,8 ha	Territoires ruraux habités
141 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)

	Rivière des Galets Le Port	en % de Cœur d'agglomération
Nombre d'équipements 2014 (focus sur une sélection de sous-types)		
Équipements scolaires	5	
Ecoles maternelles/primaires	1	3%
Groupes scolaires	3	19%
Collèges	1	11%
Lycées	0	0%
Centre de formation	0	0%
Équipements de santé	6	
Hopital/Clinique	2	29%
Structure d'accueil de la petite enfance	2	20%
Maison de retraite	0	0%
Équipements culturels et sportifs	10	
Complexe sportif	0	0%
Stade/Plateaux sportifs	3	13%
Piscine	0	0%
Bibliothèque/Médiathèque	1	25%
Salle de spectacle/Théâtre	0	0%
Musée/Conservatoire	1	33%
Centre socio- culturel/Espace multimédia	0	0%
Maison de quartier/Local associatif	2	10%

La tache urbaine s'étend sur 324 hectares, c'est-à-dire que 40% de la superficie de ce quartier est urbanisée. Sa densité de population et de logements par hectare sur la tache urbaine est en-dessous de la moyenne du Cœur d'agglomération. Le SAR et le SCOT identifient 494 hectares en espaces urbains à densifier et 130 en espaces d'urbanisation prioritaire. A noter 43,8 hectares de zonages U et AU situés hors des Zones Préférentielles d'Urbanisation (ZPU) du SAR, considérées par ce dernier comme Territoire Ruraux Habités (TRH).

Concernant les équipements, on peut noter la présence d'une école maternelle ou primaire, d'un groupe scolaire, d'un collège et de nombreux équipements culturels et sportifs, mais pas de lycées.

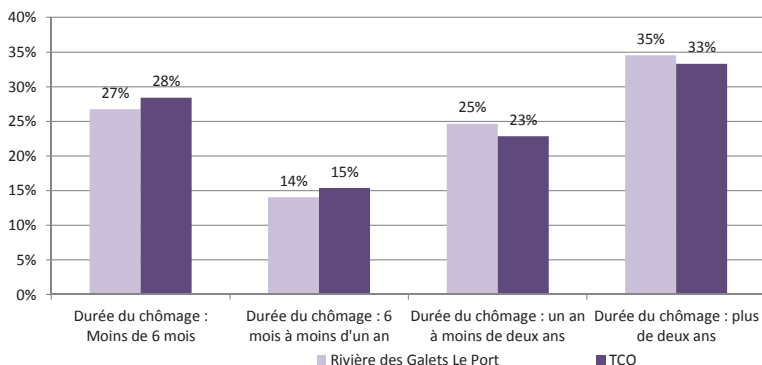
Marché du travail

Source : INSEE RP 2012, Pôle emploi 2013 traitement INSEE

	Rivière des Galets Le Port	Cœur d'agglomération	TCO	La Réunion
Demandedeurs d'emploi toutes catégories en 2013	1 363	14 842	42 242	165 410
<i>Poids du quartier</i>	-	9,2%	3,2%	0,8%
Demandedeurs d'emploi en fin de mois A, B et C en 2013	1 266	13 692	38 682	149 341
<i>Poids du quartier</i>	-	9,2%	3,3%	0,8%
Taux de chômage en 2012	52,9%	37,5%	35,8%	35,9%
Taux d'inclusion dans le travail en 2012	47,1%	62,5%	64,2%	64,1%

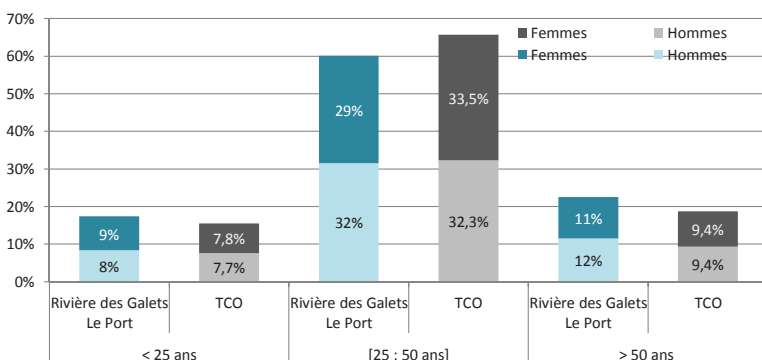
Caractéristiques des demandeurs d'emploi

Ancienneté d'inscription à Pôle emploi



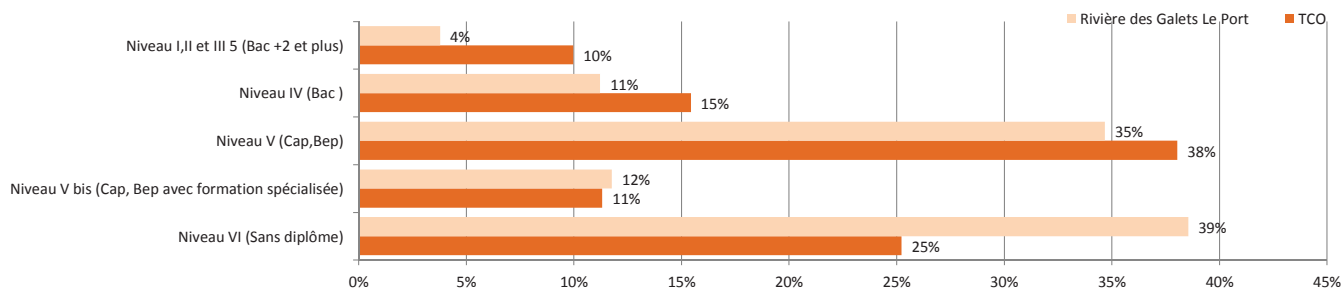
Poids des chômeurs de longue durée (plus d'un an) **59%**
Poids des chômeurs de très longue durée (plus de deux ans) **35%**

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

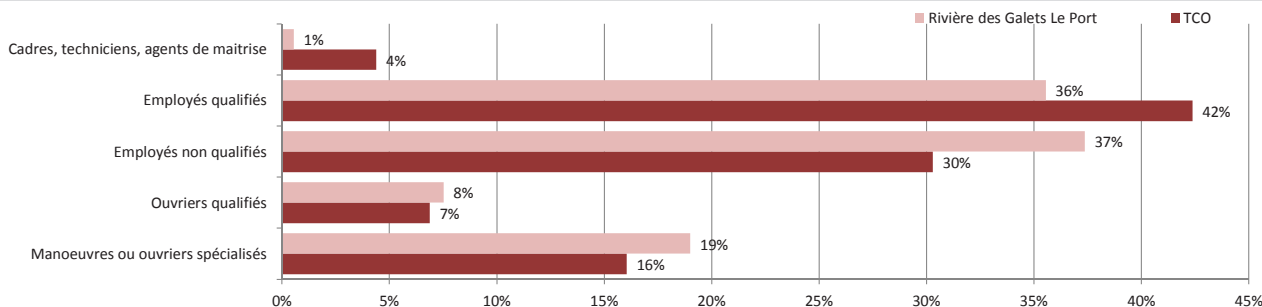


Part des chômeurs hommes **51%**
Part des chômeurs femmes **49%**

Demandedeurs d'emploi selon le niveau de diplôme



Demandedeurs d'emploi selon le niveau de qualification



REVENUS SOCIAUX ET FISCAUX

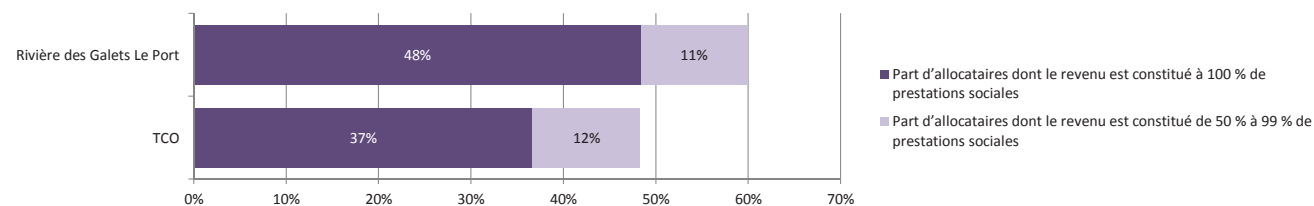
Minima sociaux

Sources : CAF 2013

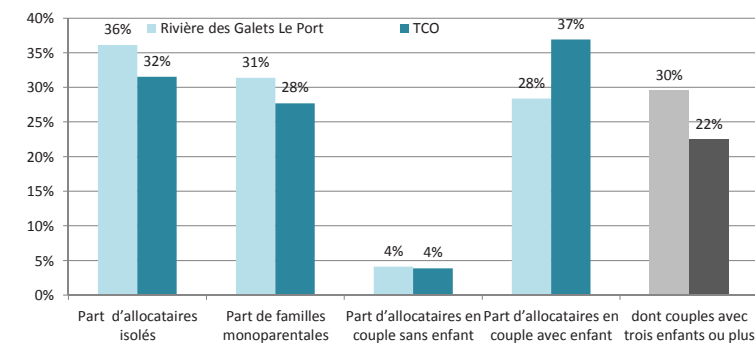
	Rivière des Galets Le Port	Cœur d'agglomération	TCO	La Réunion
Nombre d'allocataires	1 791	21 940	57 441	235 473
Poids du quartier	-	8,2%	3,1%	0,8%
Nombre de personnes couvertes	4 612	56 869	150 951	603 294
Poids du quartier	-	8,1%	3,1%	0,8%

Caractéristiques des bénéficiaires des prestations légales

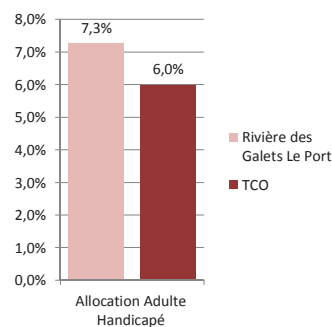
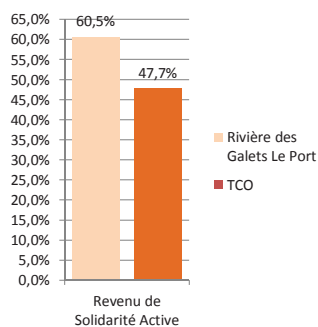
Répartition des allocataires dont le revenu est constitué à plus de 50% de prestations sociales



Répartition des allocataires selon la situation familiale



Part des allocataires percevant le RSA et l'AAH

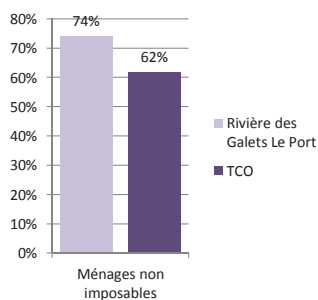


Revenu

Sources : fichier DGI 2009 et 2011 traitement INSEE

	Rivière des Galets Le Port	Cœur d'agglomération	TCO	La Réunion
Revenu moyen par unité de consommation	733 €	1 171 €	1 344 €	1 271 €
	(en 2009)		(en 2011)	

Part des ménages non imposables

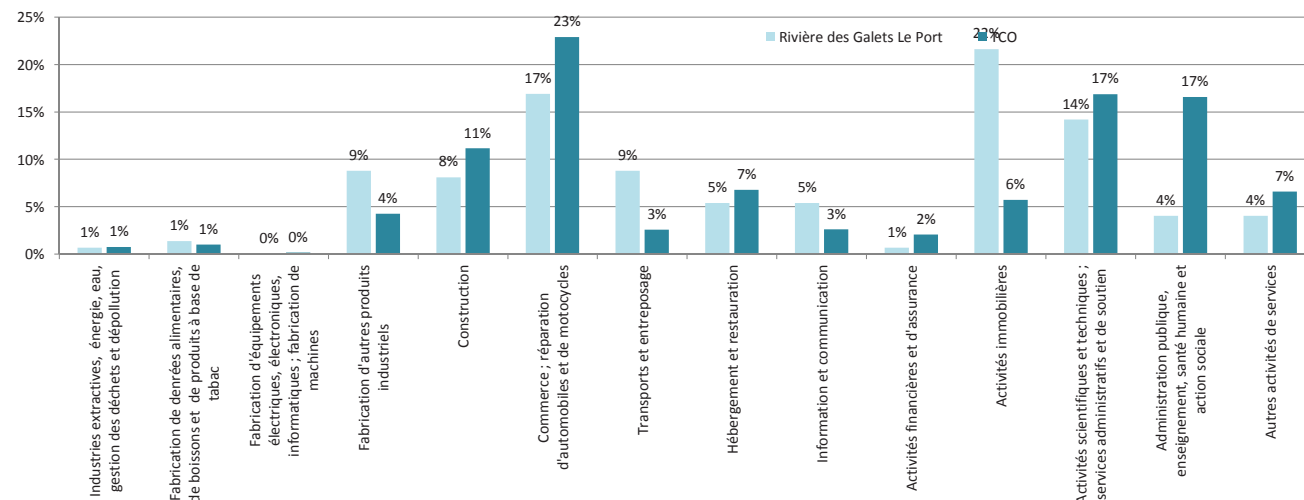


Créations d'établissements

Source : SIRENE 2013

	Rivière des Galets Le Port	Cœur d'agglomération	TCO	La Réunion
Nombre d'établissements créés en 2013	149	960	2 581	9 095
<i>Poids du quartier</i>	-	16%	6%	2%

Répartition des établissements créés par secteurs d'activités

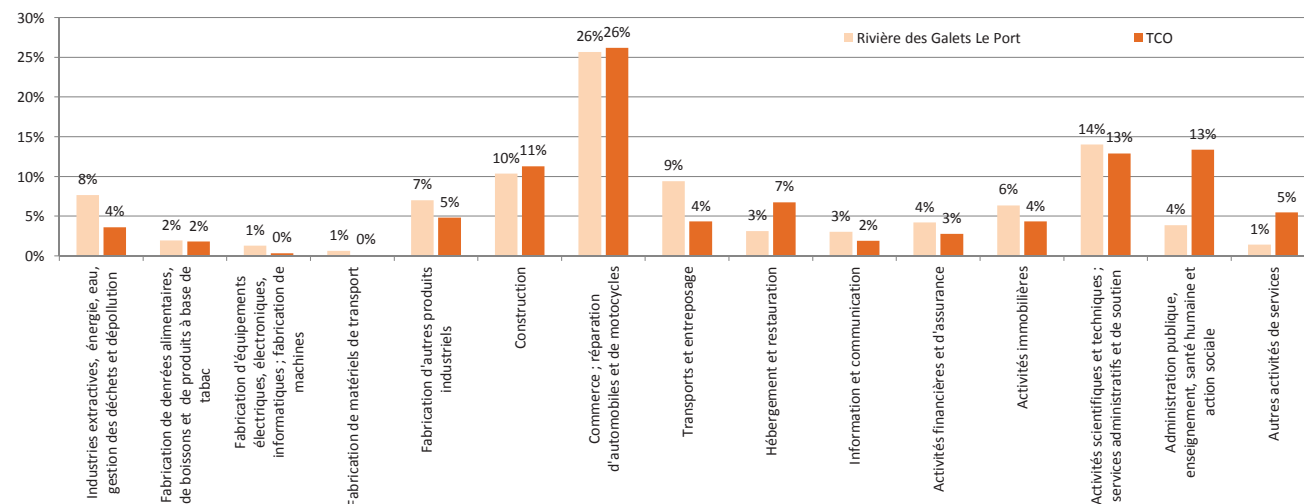


Stock d'établissements

Source : SIRENE 2013

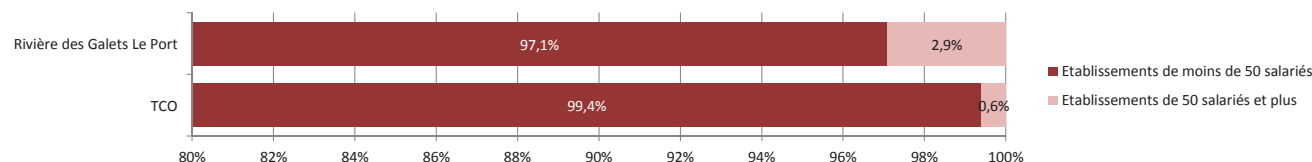
	Rivière des Galets Le Port	Cœur d'agglomération	TCO	La Réunion
Nombre d'établissements en 2012	927	6 303	14 053	50 181
<i>Poids du quartier</i>	-	15%	7%	2%

Répartition des établissements par secteurs d'activités



Répartition des établissements par effectif salarié

	Rivière des Galets Le Port	Cœur d'agglomération	TCO	La Réunion
Nombre d'établissements de moins de 50 salariés	900	6 303	14 053	50 181
Nombre d'établissements de 50 salariés et plus	27	14%	6%	2%



QUARTIER

Rivière des Galets

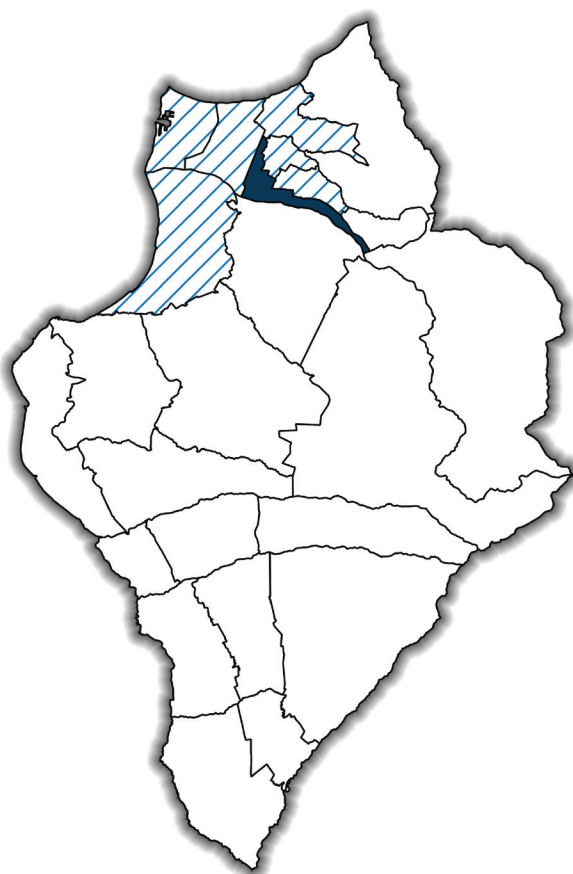
Rivière des Galets n'accueille que 8% de la population du Cœur d'agglomération, mais la croissance démographique de ce quartier est très rapide avec 6,7% d'augmentation annuelle entre 1999 et 2012.

L'indice de jeunesse est très élevé et la part des plus de 75 ans en dessous de la moyenne. Sur ce quartier, près de 3 familles sur 10 sont monoparentales, une proportion qui a augmenté de 11% entre 1999 et 2012.

Avec une moyenne de 1 624€ par unité de consommation, les revenus sont supérieurs de 39% à la moyenne du Cœur d'agglomération.

Le parc de logements est plutôt mixte avec 51,6% de maisons individuelles et un quart de logements sociaux. La construction y a été particulièrement importante entre 2014 et 2015, avec un indice de construction pour 1 000 habitants de 18,4 contre 6,4 sur le Cœur d'agglomération.

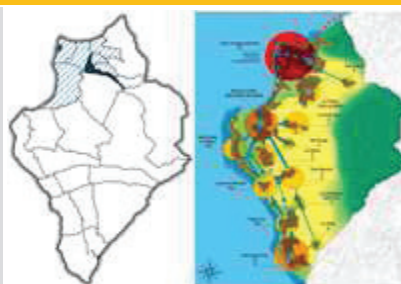
Le taux d'établissements et le taux d'équipements sont tous deux en dessous de la moyenne.



Rivière des Galets

CONTEXTE ET PROBLÉMATIQUES DU SCOT

Ce quartier connaît un développement important, notamment avec la ZAC Moulin Joli qui apporte des logements, des équipements publics, des commerces et services de proximité.



GÉNÉRALITES

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

	Rivière des Galets	Cœur d'agglomération	TCO	La Réunion
Superficie en km ²	5	56	537	2 503
Poids de la tache urbaine 2014	33%	36%	14%	12%
Densité de population/km ² sur la tache urbaine 2014	4 122	3 787	2 838	2 812

POPULATION

Source : INSEE RP 2012

	Rivière des Galets	Cœur d'agglomération	TCO	La Réunion
Population 2012	6 354	77 206	212 561	833 944
<i>Taux d'évolution annuel de la population 1999-2012</i>	6,67%	0,52%	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	4,42	4,52	4,07	3,61
Indice de jeunesse 2012	4,35	2,89	2,57	2,48
% des 65-74 ans en 2012	3,69%	4,61%	5,10%	5,42%
<i>Taux d'évolution annuel des 65-74 ans 1999-2012</i>	8,11%	2,85%	3,60%	3,35%
% des 75 ans et plus en 2012	1,68%	3,44%	3,48%	3,70%
<i>Taux d'évolution annuel des 75 ans et plus 1999-2012</i>	3,42%	3,76%	3,86%	3,56%
Ménages en 2012	2 276	26 163	73 638	302 437
<i>Taux d'évolution annuel des ménages 1999-2012</i>	8,84%	2,02%	2,64%	2,66%
Taille moyenne des ménages 2012	2,79	2,90	2,86	2,73
Desserrement des ménages 1999-2012	-2,00%	-1,18%	-1,31%	-1,35%
% de familles monoparentales en 2012	28,8%	35,3%	29,5%	29,5%
<i>Taux d'évolution annuel des familles monoparentales 1999-2012</i>	11,08%	3,82%	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

	Rivière des Galets	Cœur d'agglomération	TCO	La Réunion
Revenu mensuel moyen par Unité de Consommation (UC) en 2009	1 624 €	1 171 €	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	513	10 540	27 406	109 111

La Rivière des Galets concentre 8% de la population du Cœur d'agglomération. Le quartier est marqué par une très forte croissance de sa population (6,7% par an entre 1999 et 2012) et de ses ménages (8,8% par an sur la même période), en raison d'un dynamisme de construction sur le secteur.

On note un indice de jeunesse très élevé (4,35 contre 2,89 sur le Cœur d'agglomération), une taille moyenne des ménages élevée (2,8 personnes) et une forte progression des familles monoparentales.

Le revenu mensuel moyen par unité de consommation est élevé (1 624 €) et le nombre d'allocataires du RSA est faible.

HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

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

	Rivière des Galets	Cœur d'agglomération	TCO	La Réunion
Logements 2012	2 430	27 849	81 211	335 463
% de maisons en 2012	51,6%	56,8%	73,3%	69,3%
% d'appartements en 2012	48,4%	43,2%	26,7%	30,7%
% de propriétaires occupants en 2012	43,3%	40,8%	56,4%	51,9%
Nombre de logements sociaux source RPLS 2015	552	10 195	14 596	64 792
% de logements sociaux en 2015	24,3%	39,0%	19,8%	21,4%
% des logements vacants en 2012	6,1%	5,3%	6,7%	7,9%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2012	246%	53%	38%	37%
Moyenne des logements autorisés (géolocalisés) sur 2014-2015	117	497	1 449	4 646
% moyen des logements individuels autorisés 2014-2015	2%	22%	40%	45%
% moyen des logements collectifs autorisés 2014-2015	98%	74%	57%	53%
% moyen des logements en résidence autorisés 2014-2015	0%	4%	3%	2%
Objectifs PLH annuels de construction de logements	232	1 119	3 004	n.d
Logements locatifs sociaux	67	505	1203	n.d
Logements accession sociale	8	161	289	n.d
Logements privés	157	453	1512	n.d
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2014-2015	18,4	6,4	6,8	5,6

TENSION DU MARCHÉ

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

	Rivière des Galets	Cœur d'agglomération	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 m² médian des appartements anciens en 2016	n.d	n.d	3 080 €	2 100 €
Prix au m² médian des terrains à bâtir en 2016	n.d	n.d	260 €	200 €
Moyenne des loyers privés au m² 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.

Ce quartier se caractérise par une part importante du parc privé (% résidences principales), avec une majorité de propriétaires occupants. On recense 6,1% de logements vacants sur le quartier, avec une progression particulièrement importante entre 1999 et 2012. En termes de construction, La Rivière des Galets est le quartier le plus dynamique du Cœur d'agglomération avec 18,4 logements autorisés pour 1 000 habitants entre 2014 et 2015. Toutefois, la production est en-deçà des objectifs, avec 142 logements autorisés en 2015.

ACTIVITÉ - EMPLOI

Sources : Pôle Emploi 2013, SIRENE 2013

	Rivière des Galets	Cœur d'agglomération	TCO	La Réunion
Stock d'établissements au 31/12/2012	394	6 303	14 053	50 181
Créations d'établissements en 2013	82	960	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	888	13 692	38 682	149 341

ÉQUIPEMENTS

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

	Rivière des Galets	Cœur d'agglomération	TCO	La Réunion
Nombre d'équipements total en 2014	17	368	1 058	4 301
dont tous les équipements scolaires	6	67	186	672
dont tous les équipements de santé	0	25	48	229
dont tous les équipements sportifs	5	71	254	1 060
Nombre d'équipements 2014 pour 1 000 habitants	2,7	4,8	5,0	5,2

Le stock d'établissements est assez faible avec 6% des établissements du Cœur d'agglomération. Les créations sont relativement importantes en 2013, avec 21% du stock.

Le poids des demandeurs d'emploi dans la population est le moins important du Cœur d'agglomération (14%).

Avec essentiellement des équipements scolaires et sportifs, le niveau d'équipements ramené pour 1 000 habitants est bas (2,7).



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

Rivière des Galets

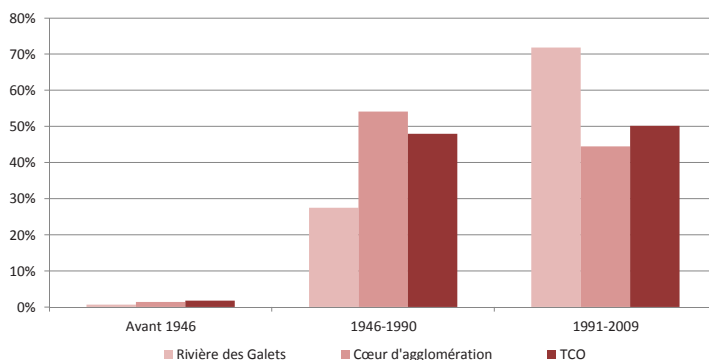
Type de construction et statut d'occupation

	% de maisons en 2012	51,6%
	% d'appartements en 2012	48,4%
% de propriétaires occupants en 2012		43,3%
Logements vacants et logements indignes		
Nombre de logements vacants en 2012		149
	% des logements vacants en 2012	6,1%
	Taux d'évolution des logements vacants 1999-2012	246%
Nombre de logements indignes		81
	% des logements indignes	3,3%
Nombre de logements indignes en sites prioritaires (année de recensement PILHI)		31
Nombre de logements indignes hors sites prioritaires (ZHPI)		48
	Poids des sites prioritaires sur le quartier	0,04%
Nombre de logements indignes PILHI signalés		2

Dynamiques de construction

Logements autorisés 2015		142
	dont logements individuels autorisés 2015	2
	dont logements collectifs autorisés 2015	140
	dont logements en résidence autorisés 2015	0
Logements autorisés 2014-2015		234
	dont logements individuels autorisés 2014-2015	4
	dont logements collectifs autorisés 2014-2015	230
	dont logements en résidence autorisés 2014-2015	0
Moyenne annuelle Logements autorisés sur 2014-2015		117
	dont logements individuels	2
	dont logements collectifs	115
	dont logements en résidence	0
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2014-2015		9,2
Indice de construction pour 1 000 habitants en 2015		22,3

Ancienneté du parc des résidences principales



Le parc locatif privé

Nombre de logements locatifs privés en 2012	739
Part des logements locatifs privé au sein du parc privé en 2012	43%

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).



Le parc est majoritairement occupé par les propriétaires occupants (43%), suivi des locataires privés (33%) et des locataires sociaux (24%). Le poids de logements vacants est de 6,1% en 2012. Ce phénomène a par ailleurs, augmenté très rapidement entre 1999 et 2012. Jusqu'à 2011, le nombre de permis délivrés a été relativement faible et a atteint les objectifs annuels fixés par le PLH uniquement en 2013.

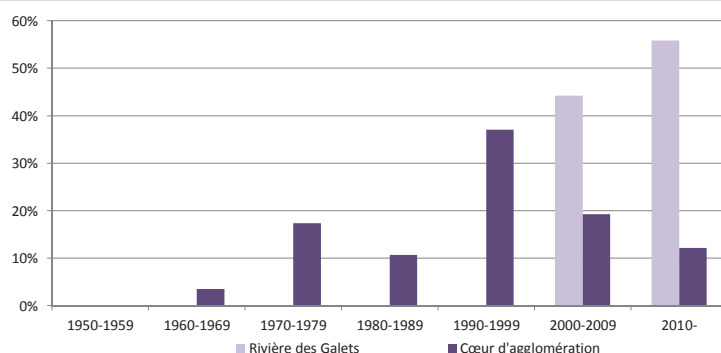
Parc locatif social au 1er janvier 2015

Rivière des Galets

Nombre de logements sociaux	552
% de logements locatifs sociaux	24,3%
Nombre de logements sociaux pour 1 000 habitants	87

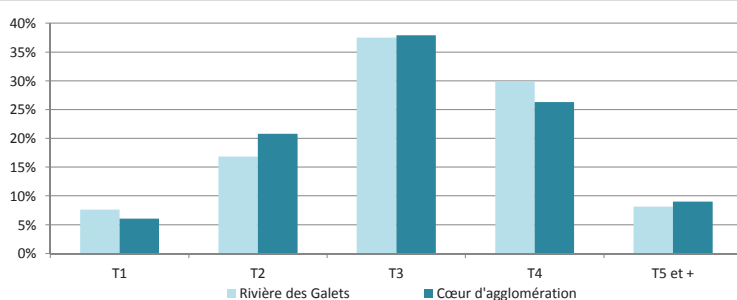
Caractéristiques du parc

Ancienneté du Parc



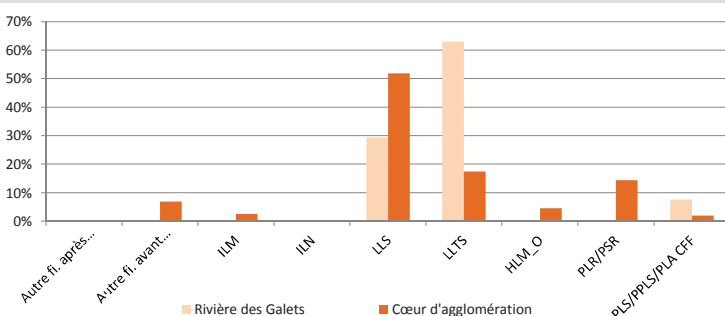
Poids du parc de plus de 30 ans	0%
Poids du parc récent (après 2000)	100%

Composition du parc par typologie de logement



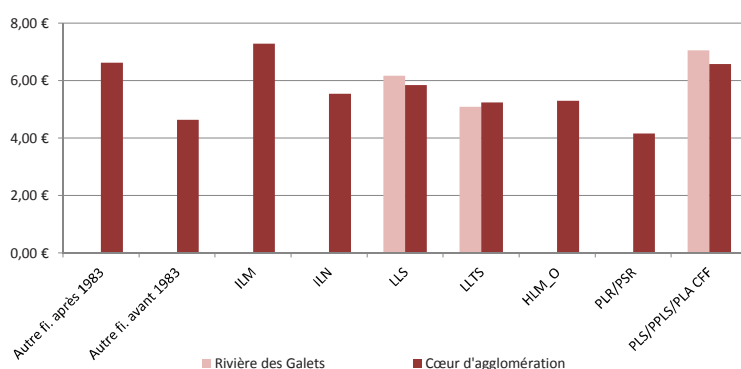
Taille moyenne du parc	3,14
Poids des petites surfaces (T1 et T2)	24%
Poids des grandes surfaces (T5 et +)	8%

Composition du parc par type de financement



Poids du parc LLS/LLTS	92%
Poids du parc intermédiaire (ILN et PLS/PPLS/PLA CFF)	8%

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



Loyer moyen au m² du parc LLS	6,17 €
Loyer moyen au m² du parc LLTS	5,09 €
Loyer moyen au m² du parc intermédiaire	7,05 €

Un quart des résidences principales du quartier sont des logements sociaux. Ceux-ci sont très récents et ont été construits à partir des années 2000. Structuellement, le parc est composé majoritairement de logements de moyenne surfaces (38% de T3 et 30% de T4). Le parc intermédiaire est peu représenté, avec 8% des logements sociaux, le reste étant des LLS (29%) et des LLTS (63%).

AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

Tissu urbain

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

Zones urbanisées et niveau de densité

	Rivière des Galets	Cœur d'agglomération
Superficie en ha	468	5 642
Tache urbaine 2014 en ha	154	2 039
% de la tache urbaine 2014	33%	36%
Potentiel urbain disponible en ha (selon la méthode du TCO)	29	806
Densité de population/ha sur la tache urbaine 2014	41,2	37,9
Densité de logements/ha sur la tache urbaine 2014	15,8	13,7
Indice de verticalité	1,0	1,3

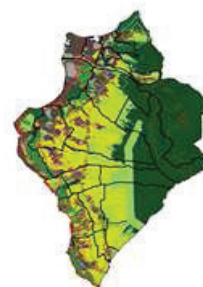
Analyse des surfaces réglementaires des POS/PLU au titre du SAR

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
68 ha	Espaces d'urbanisation prioritaire
0 ha	Territoires ruraux habités
301 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)

	Rivière des Galets	en % de Cœur d'agglomération
Nombre d'équipements 2014 (focus sur une sélection de sous-types)		
Équipements scolaires	6	
Ecoles maternelles/primaires	2	6%
Groupes scolaires	2	13%
Collèges	1	11%
Lycées	1	20%
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	7	
Complexe sportif	0	0%
Stade/Plateaux sportifs	2	8%
Piscine	0	0%
Bibliothèque/Médiathèque	0	0%
Salle de spectacle/Théâtre	0	0%
Musée/Conservatoire	0	0%
Centre socio- culturel/Espace multimédia	0	0%
Maison de quartier/Local associatif	2	10%

La tache urbaine représente 1/3 de la superficie de ce quartier de 468 ha. Il est légèrement plus dense que la moyenne du Cœur d'agglomération, tant en termes de population que de logements.

108 ha sont classés en zonage U dans le PLU, 68 en zone AU et 301 en zones agricoles et naturelles.

Le niveau d'équipements est bas avec des équipements scolaires de tous types et des équipements culturels et sportifs.

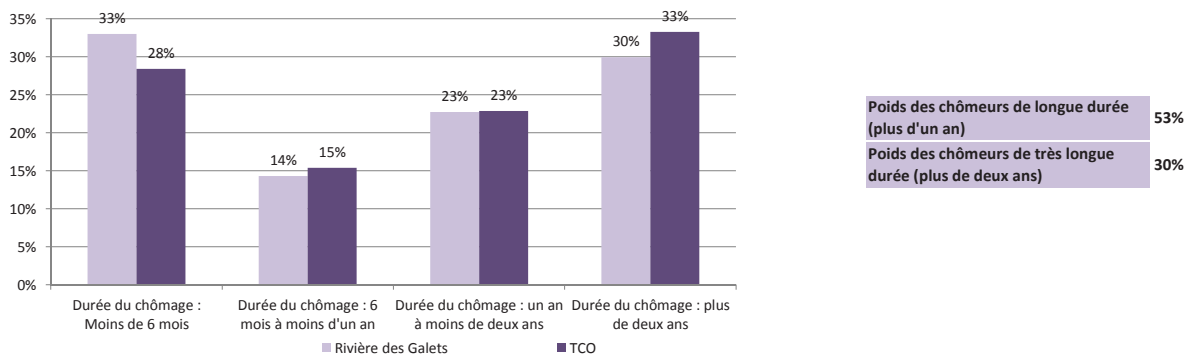
Marché du travail

Source : INSEE RP 2012, Pôle emploi 2013 traitement INSEE

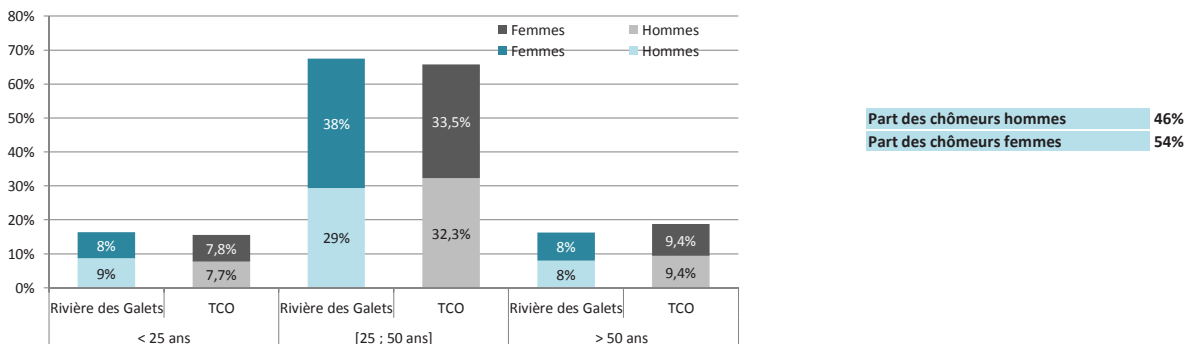
	Rivière des Galets	Cœur d'agglomération	TCO	La Réunion
Demandeurs d'emploi toutes catégories en 2013	979	14 842	42 242	165 410
<i>Poids du quartier</i>	-	6,6%	2,3%	0,6%
Demandeurs d'emploi en fin de mois A, B et C en 2013	888	13 692	38 682	149 341
<i>Poids du quartier</i>	-	6,5%	2,3%	0,6%
Taux de chômage en 2012	24,9%	37,5%	35,8%	35,9%
Taux d'inclusion dans le travail en 2012	75,1%	62,5%	64,2%	64,1%

Caractéristiques des demandeurs d'emploi

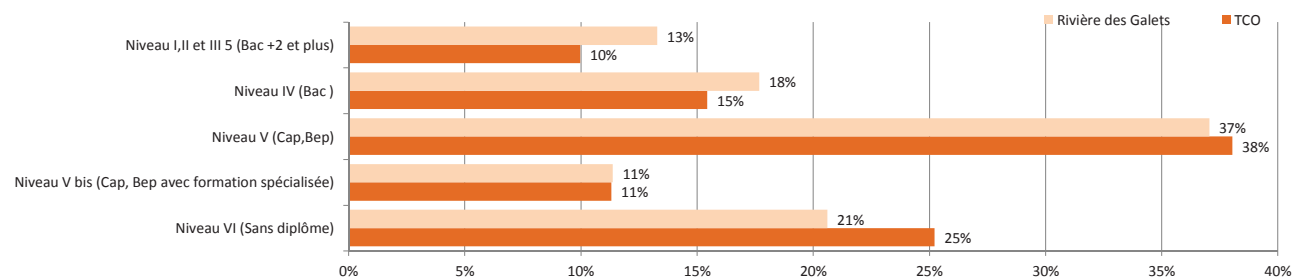
Ancienneté d'inscription à Pôle emploi



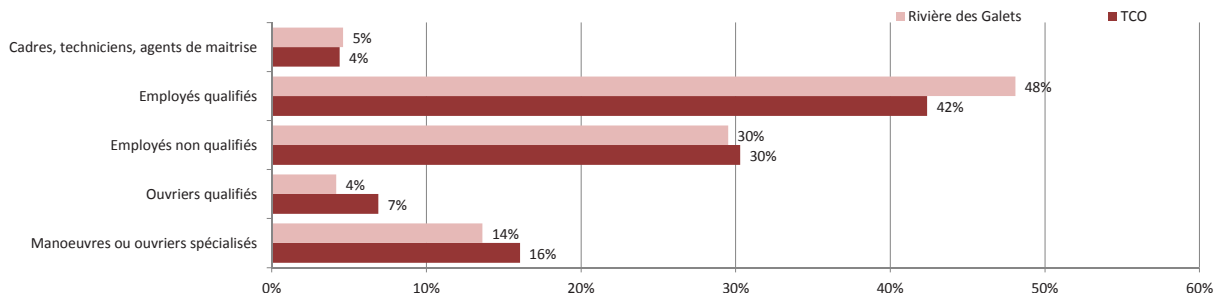
Demandeurs d'emploi catégories A, B et C selon le sexe et l'âge



Demandeurs d'emploi selon le niveau de diplôme



Demandeurs d'emploi selon le niveau de qualification



REVENUS SOCIAUX ET FISCAUX

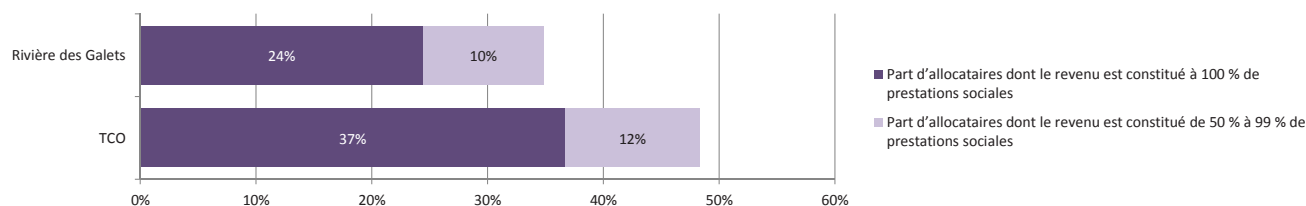
Minima sociaux

Sources : CAF 2013

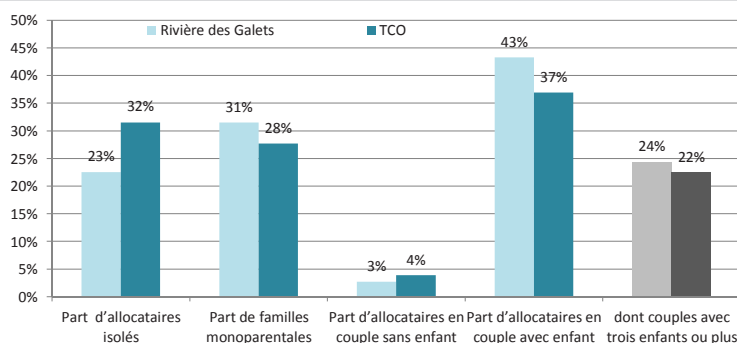
	Rivière des Galets	Cœur d'agglomération	TCO	La Réunion
Nombre d'allocataires	1 435	21 940	57 441	235 473
<i>Poids du quartier</i>	-	6,5%	2,5%	0,6%
Nombre de personnes couvertes	4 121	56 869	150 951	603 294
<i>Poids du quartier</i>	-	7,2%	2,7%	0,7%

Caractéristiques des bénéficiaires des prestations légales

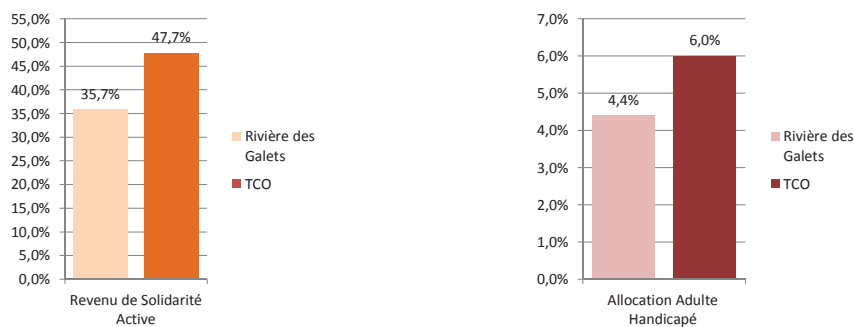
Répartition des allocataires dont le revenu est constitué à plus de 50% de prestations sociales



Répartition des allocataires selon la situation familiale



Part des allocataires percevant le RSA et l'AAH

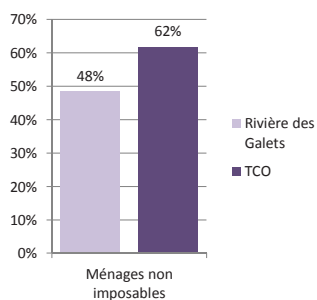


Revenu

Sources : fichier DGI 2009 et 2011 traitement INSEE

	Rivière des Galets	Cœur d'agglomération	TCO	La Réunion
Revenu moyen par unité de consommation	1 624 €	1 171 €	1 344 €	1 271 €
	(en 2009)		(en 2011)	

Part des ménages non imposables



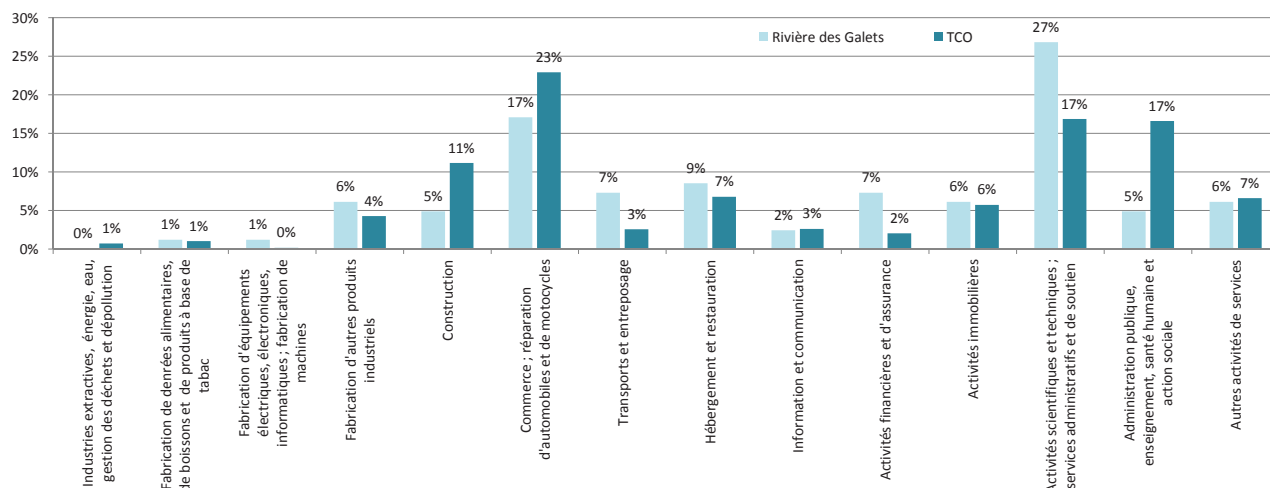
TISSU PRODUCTIF

Créations d'établissements

Source : SIRENE 2013

	Rivière des Galets	Cœur d'agglomération	TCO	La Réunion
Nombre d'établissements créés en 2013	82	960	2 581	9 095
<i>Poids du quartier</i>	-	9%	3%	1%

Répartition des établissements créés par secteurs d'activités

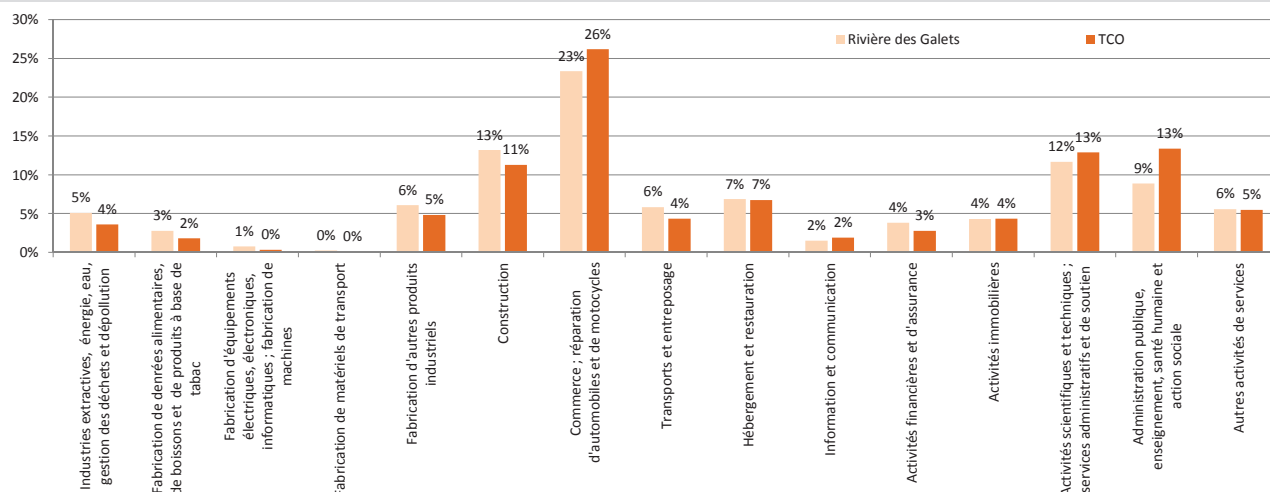


Stock d'établissements

Source : SIRENE 2013

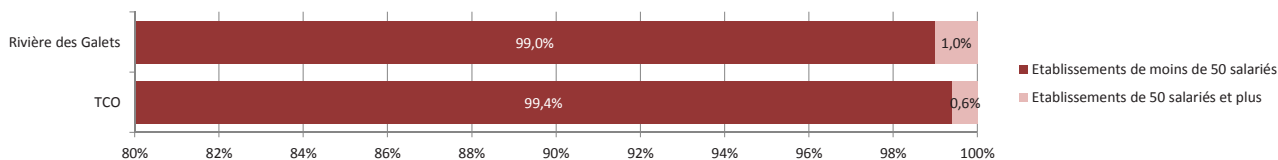
	Rivière des Galets	Cœur d'agglomération	TCO	La Réunion
Nombre d'établissements en 2012	394	6 303	14 053	50 181
<i>Poids du quartier</i>	-	6%	3%	1%

Répartition des établissements par secteurs d'activités



Répartition des établissements par effectif salarié

	Rivière des Galets	Cœur d'agglomération	TCO	La Réunion
Nombre d'établissements de moins de 50 salariés	390	6 303	14 053	50 181
Nombre d'établissements de 50 salariés et plus	4	6%	3%	1%



QUARTIER

Saint-Paul Centre

Le quartier de Saint-Paul Centre s'étend sur 36% du territoire du Cœur d'agglomération et accueille 19% de sa population. La population de ce quartier n'a que peu augmenté entre 1999 et 2012 (0,99%). L'indice de jeunesse atteint 2,39 en 2012 et la population des plus de 75 ans 4,66%, indiquant un phénomène en cours de vieillissement de la population. Le parc résidentiel de ce quartier est composé de 2/3 de logements individuels, 48,4% des ménages sont propriétaires du logement qu'ils occupent. La construction a été relativement importante sur ce secteur avec une moyenne de 134 logements autorisés entre 2014 et 2015.

Par ailleurs, le quartier Saint-Paul Centre concentre plus du tiers des établissements du Cœur d'agglomération, les secteurs du Centre-Ville, de Cambaie et de Savanna, pesant pour beaucoup. Le quartier est également très dynamique concernant la création d'établissements.

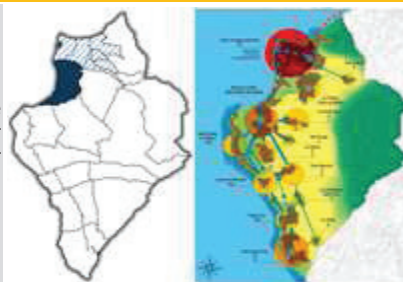
118 équipements sont recensés sur ce quartier, soit 32% du Cœur d'agglomération, ce qui représente 8,3 équipements pour 1 000 habitants.



Saint Paul centre

CONTEXTE ET PROBLÉMATIQUES DU SCOT

Concentrant d'importants espaces encore vierge de toute urbanisation, Saint-Paul Centre est un quartier dont le développement est à venir. En effet, le quartier fait partie intégrante du projet majeur de l'intercommunalité pour les prochaines années puisqu'il permettra d'implanter de nouveaux équipements structurants et d'engager d'importants programmes de logements privés et sociaux, notamment sur le secteur de Cambaie.



GÉNÉRALITES

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

	Saint Paul centre	Cœur d'agglomération	TCO	La Réunion
Superficie en km²	20	56	537	2 503
Poids de la tache urbaine 2014	24%	36%	14%	12%
Densité de population/km² sur la tache urbaine 2014	2 947	3 787	2 838	2 812

POPULATION

Source : INSEE RP 2012

	Saint Paul centre	Cœur d'agglomération	TCO	La Réunion
Population 2012	14 287	77 206	212 561	833 944
<i>Taux d'évolution annuel de la population 1999-2012</i>	0,99%	0,52%	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	3,24	4,52	4,07	3,61
Indice de jeunesse 2012	2,39	2,89	2,57	2,48
% des 65-74 ans en 2012	4,83%	4,61%	5,10%	5,42%
<i>Taux d'évolution annuel des 65-74 ans 1999-2012</i>	1,44%	2,85%	3,60%	3,35%
% des 75 ans et plus en 2012	4,66%	3,44%	3,48%	3,70%
<i>Taux d'évolution annuel des 75 ans et plus 1999-2012</i>	3,27%	3,76%	3,86%	3,56%
Ménages en 2012	4 677	26 163	73 638	302 437
<i>Taux d'évolution annuel des ménages 1999-2012</i>	2,01%	2,02%	2,64%	2,66%
Taille moyenne des ménages 2012	2,98	2,90	2,86	2,73
Desserrement des ménages 1999-2012	-1,05%	-1,18%	-1,31%	-1,35%
% de familles monoparentales en 2012	32,3%	35,3%	29,5%	29,5%
<i>Taux d'évolution annuel des familles monoparentales 1999-2012</i>	3,76%	3,82%	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

	Saint Paul centre	Cœur d'agglomération	TCO	La Réunion
Revenu mensuel moyen par Unité de Consommation (UC) en 2009	1 284 €	1 171 €	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	1 739	10 540	27 406	109 111

La superficie de ce quartier représente 36% du Cœur d'agglomération et sa population 19%. Il est le moins urbanisé avec 24% de tache urbaine. La part des plus de 75 ans est très importante avec 4,66% de la population. La taille moyenne des ménages est élevée avec près de 3 personnes et le desserrement faible, indiquant une population avec enfant(s). Le revenu mensuel du quartier Saint-Paul Centre est supérieur à la moyenne et la part des allocataires du RSA représente 12% de la population.

HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

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

	Saint Paul centre	Cœur d'agglomération	TCO	La Réunion
Logements 2012	5 012	27 849	81 211	335 463
% de maisons en 2012	67,2%	56,8%	73,3%	69,3%
% d'appartements en 2012	32,8%	43,2%	26,7%	30,7%
% de propriétaires occupants en 2012	48,4%	40,8%	56,4%	51,9%
Nombre de logements sociaux source RPLS 2015	853	10 195	14 596	64 792
% de logements sociaux en 2015	18,2%	39,0%	19,8%	21,4%
% des logements vacants en 2012	5,5%	5,3%	6,7%	7,9%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2012	17%	53%	38%	37%
Moyenne des logements autorisés (géolocalisés) sur 2014-2015	134	497	1 449	4 646
% moyen des logements individuels autorisés 2014-2015	16%	22%	40%	45%
% moyen des logements collectifs autorisés 2014-2015	69%	74%	57%	53%
% moyen des logements en résidence autorisés 2014-2015	14%	4%	3%	2%
Objectifs PLH annuels de construction de logements	80	1 119	3 004	n.d
Logements locatifs sociaux	41	505	1203	n.d
Logements accession sociale	3	161	289	n.d
Logements privés	37	453	1512	n.d
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2014-2015	9,3	6,4	6,8	5,6

TENSION DU MARCHÉ

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

	Saint Paul centre	Cœur d'agglomération	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.

Les ménages sont majoritairement logés dans le parc privé (81,8%) individuel (67,2%). En effet, le parc social représente 18,2% des résidences principales, et les appartements 32,8%. Plus de la moitié des ménages sont locataires du logement qu'ils occupent. La production en logements a été supérieure aux objectifs du PLH en 2015, avec 206 logements autorisés.

ACTIVITÉ - EMPLOI

Sources : Pôle Emploi 2013, SIRENE 2013

	Saint Paul centre	Cœur d'agglomération	TCO	La Réunion
Stock d'établissements au 31/12/2012	2 159	6 303	14 053	50 181
Créations d'établissements en 2013	281	960	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	2 365	13 692	38 682	149 341

ÉQUIPEMENTS

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

	Saint Paul centre	Cœur d'agglomération	TCO	La Réunion
Nombre d'équipements total en 2014	118	368	1 058	4 301
dont tous les équipements scolaires	15	67	186	672
dont tous les équipements de santé	4	25	48	229
dont tous les équipements sportifs	24	71	254	1 060
Nombre d'équipements 2014 pour 1 000 habitants	8,3	4,8	5,0	5,2

Le quartier représente 34% du stock d'établissements du Cœur d'agglomération. Cela s'explique principalement par la forte présence de petits commerces sur le secteur. Le quartier est également le plus dynamique du Cœur d'agglomération avec 29% des créations de cette armature urbaine en 2013. Le nombre d'équipements est très important avec 8,3 équipements pour 1 000 habitants, avec de nombreux équipements sportifs et scolaires.



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

Saint Paul centre

Type de construction et statut d'occupation

% de maisons en 2012	67,2%
% d'appartements en 2012	32,8%
% de propriétaires occupants en 2012	48,4%

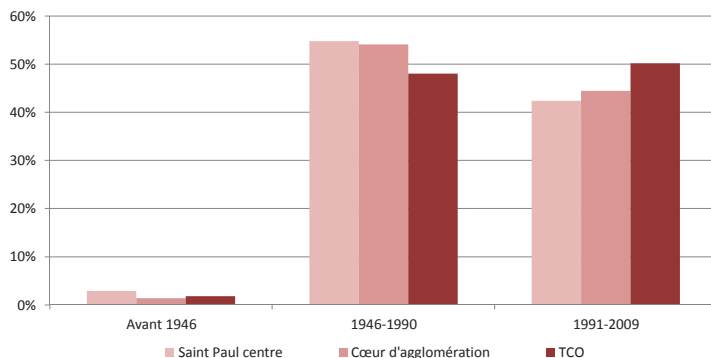
Logements vacants et logements indignes

Nombre de logements vacants en 2012	274
% des logements vacants en 2012	5,5%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2012	17%
Nombre de logements indignes	331
% des logements indignes	6,6%
Nombre de logements indignes en sites prioritaires (année de recensement PILHI)	88
Nombre de logements indignes hors sites prioritaires (ZHPI)	224
Poids des sites prioritaires sur le quartier	0,08%
Nombre de logements indignes PILHI signalés	19

Dynamiques de construction

Logements autorisés 2015	206
dont logements individuels autorisés 2015	39
dont logements collectifs autorisés 2015	129
dont logements en résidence autorisés 2015	38
Logements autorisés 2014-2015	267
dont logements individuels autorisés 2014-2015	44
dont logements collectifs autorisés 2014-2015	185
dont logements en résidence autorisés 2014-2015	38
Moyenne annuelle Logements autorisés sur 2014-2015	134
dont logements individuels	22
dont logements collectifs	93
dont logements en résidence	19
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2014-2015	4,7
Indice de construction pour 1 000 habitants en 2015	14,4

Ancienneté du parc des résidences principales



Le parc locatif privé

Nombre de logements locatifs privés en 2012	1 562
Part des logements locatifs privé au sein du parc privé en 2012	41%

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).



Le parc privé représente une grande partie des résidences principales (81,8%) du quartier .
La vacance est élevée et 18% des logements vacants du Cœur d'agglomération est localisé sur ce quartier.
Aussi, 6,6% des logements du quartier sont considérés comme indignes, (soit 331 logements).
Jusqu'à 2011, le nombre de logements autorisés est faible. On note en effet, une construction plus dynamique entre 2012 et 2015.

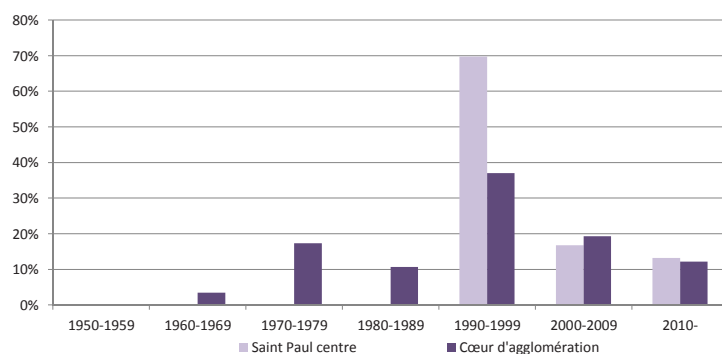
Parc locatif social au 1er janvier 2015

Saint Paul centre

Nombre de logements sociaux	853
% de logements locatifs sociaux	18,2%
Nombre de logements sociaux pour 1 000 habitants	60

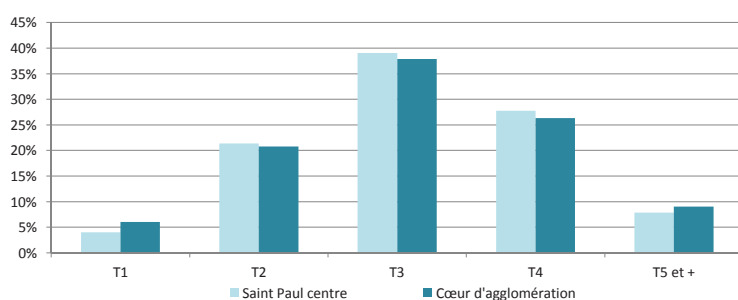
Caractéristiques du parc

Ancienneté du Parc



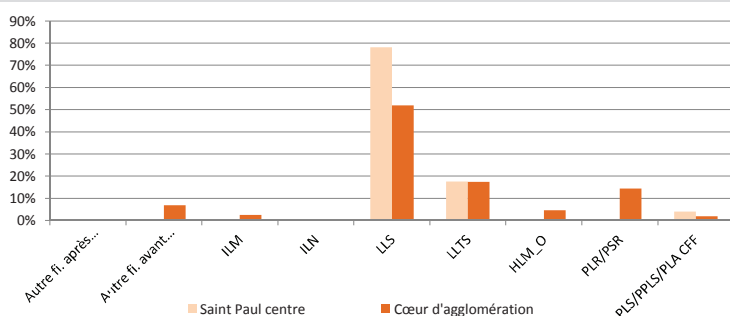
Poids du parc de plus de 30 ans	0%
Poids du parc récent (après 2000)	30%

Composition du parc par typologie de logement



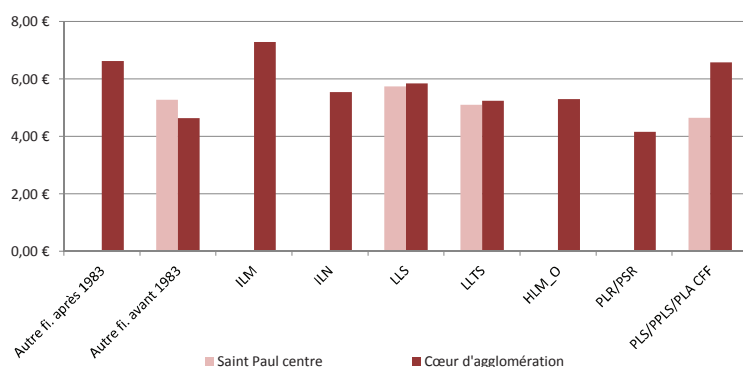
Taille moyenne du parc	3,15
Poids des petites surfaces (T1 et T2)	25%
Poids des grandes surfaces (T5 et +)	8%

Composition du parc par type de financement



Poids du parc LLS/LLTS	96%
Poids du parc intermédiaire (ILN et PLS/PPLS/PLA CFF)	4%

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



Loyer moyen au m² du parc LLS	5,74 €
Loyer moyen au m² du parc LLTS	5,10 €
Loyer moyen au m² du parc intermédiaire	4,64 €

La construction des logements sociaux a débuté à partir des années 1990 sur ce quartier (dont 70% entre 1990 et 1999). Ces logements sont de taille moyenne avec 3,15 pièces par logements et essentiellement composé de LLS et LLTS, respectivement 78% et 18% du parc social. Le parc intermédiaire est peu représenté et son loyer au mètre carré est moins élevé que ceux des LLS et LLTS.

AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

Tissu urbain

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

Zones urbanisées et niveau de densité

	Saint Paul centre	Cœur d'agglomération
Superficie en ha	2 038	5 642
Tache urbaine 2014 en ha	485	2 039
% de la tache urbaine 2014	24%	36%
Potentiel urbain disponible en ha (selon la méthode du TCO)	360	806
Densité de population/ha sur la tache urbaine 2014	29,5	37,9
Densité de logements/ha sur la tache urbaine 2014	10,3	13,7
Indice de verticalité	1,1	1,3

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
415 ha	Espaces urbains à densifier
356 ha	Espaces d'urbanisation prioritaire
12,9 ha	Territoires ruraux habités
1244 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)

	Saint Paul centre	en % de Cœur d'agglomération
Nombre d'équipements 2014 (focus sur une sélection de sous-types)		
Équipements scolaires	15	
Ecoles maternelles/primaires	8	26%
Groupes scolaires	4	25%
Collèges	2	22%
Lycées	1	20%
Centre de formation	0	0%
Équipements de santé	4	
Hopital/Clinique	2	29%
Structure d'accueil de la petite enfance	0	0%
Maison de retraite	1	50%
Équipements culturels et sportifs	33	
Complexe sportif	1	17%
Stade/Plateaux sportifs	8	33%
Piscine	1	33%
Bibliothèque/Médiathèque	1	25%
Salle de spectacle/Théâtre	0	0%
Musée/Conservatoire	2	67%
Centre socio- culturel/Espace multimédia	0	0%
Maison de quartier/Local associatif	6	30%

Sur les 2 038 ha du quartier, un quart de la surface est urbanisée avec un niveau de densité moins important que celui du Cœur d'agglomération, tant en population, qu'en logements.

365 ha sont potentiellement urbanisable sur le secteur. D'ailleurs, 356 ha sont inscrits au PLU en tant qu'espaces d'urbanisation prioritaire. Ce quartier est au centre du développement du Cœur d'agglomération avec la zone de Cambaie.

De nombreux équipements scolaires, mais aussi culturels et sportifs sont présents. A noter, concernant les équipements de santé, la construction en cours du Pôle Sanitaire Ouest.

EMPLOI

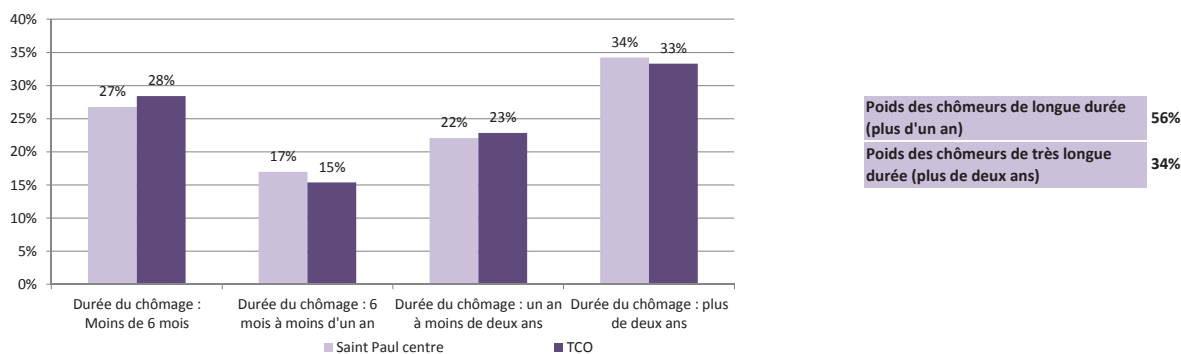
Marché du travail

Source : INSEE RP 2012, Pôle emploi 2013 traitement INSEE

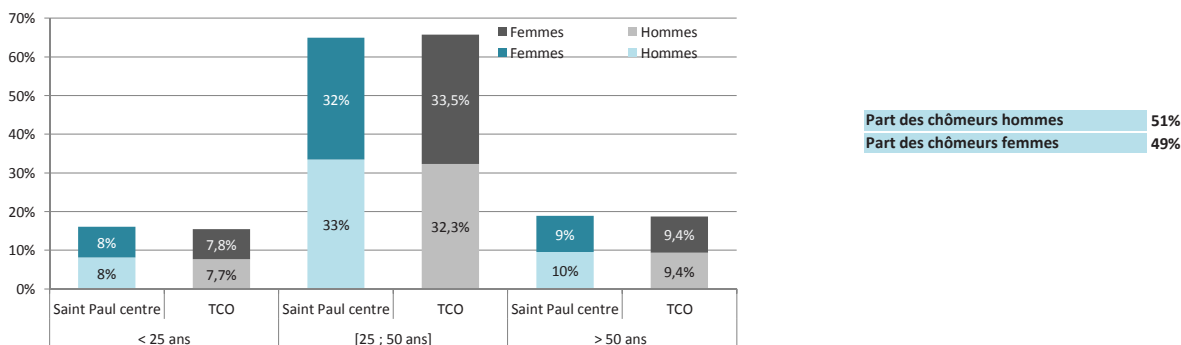
	Saint Paul centre	Cœur d'agglomération	TCO	La Réunion
Demandeurs d'emploi toutes catégories en 2013	2 573	14 842	42 242	165 410
<i>Poids du quartier</i>	-	17,3%	6,1%	1,6%
Demandeurs d'emploi en fin de mois A, B et C en 2013	2 365	13 692	38 682	149 341
<i>Poids du quartier</i>	-	17,3%	6,1%	1,6%
Taux de chômage en 2012	36,2%	37,5%	35,8%	35,9%
Taux d'inclusion dans le travail en 2012	63,8%	62,5%	64,2%	64,1%

Caractéristiques des demandeurs d'emploi

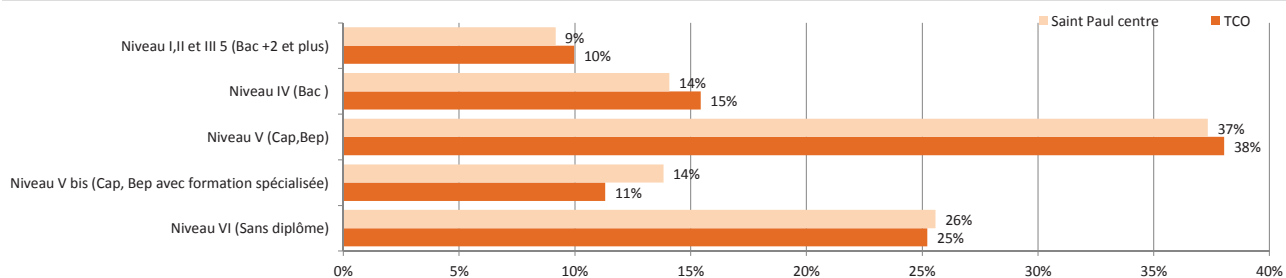
Ancienneté d'inscription à Pôle emploi



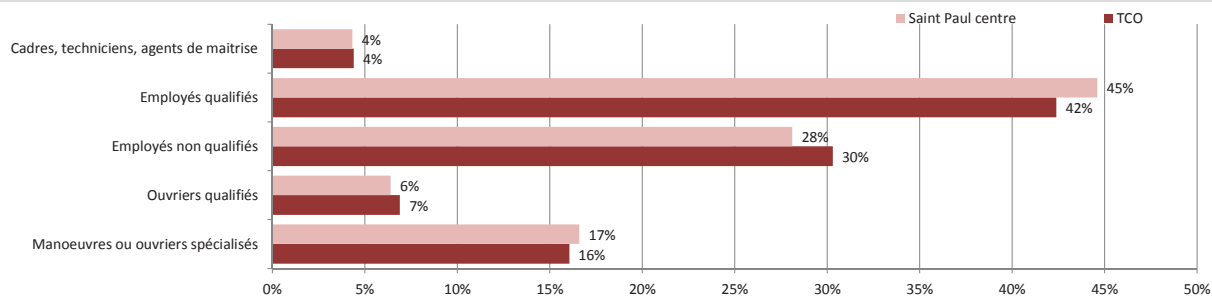
Demandeurs d'emploi catégories A, B et C selon le sexe et l'âge



Demandeurs d'emploi selon le niveau de diplôme



Demandeurs d'emploi selon le niveau de qualification



REVENUS SOCIAUX ET FISCAUX

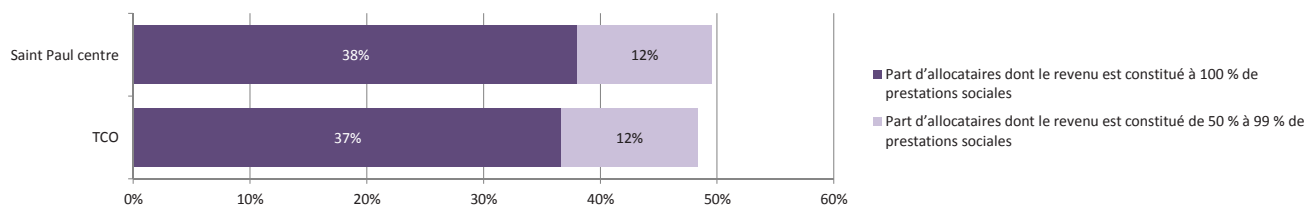
Minima sociaux

Sources : CAF 2013

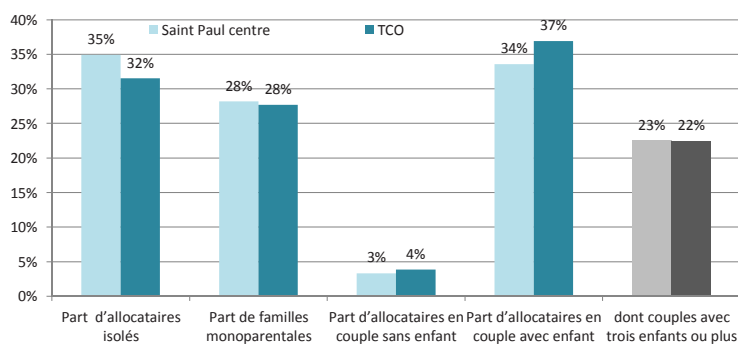
	Saint Paul centre	Cœur d'agglomération	TCO	La Réunion
Nombre d'allocataires	3 694	21 940	57 441	235 473
Poids du quartier	-	16,8%	6,4%	1,6%
Nombre de personnes couvertes	9 400	56 869	150 951	603 294
Poids du quartier	-	16,5%	6,2%	1,6%

Caractéristiques des bénéficiaires des prestations légales

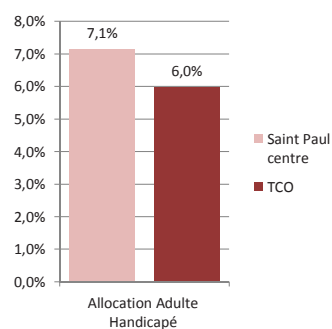
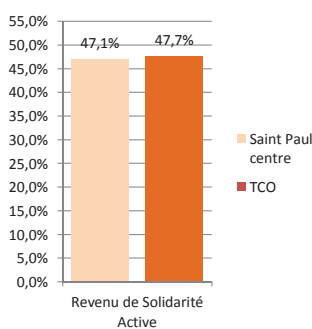
Répartition des allocataires dont le revenu est constitué à plus de 50% de prestations sociales



Répartition des allocataires selon la situation familiale



Part des allocataires percevant le RSA et l'AAH

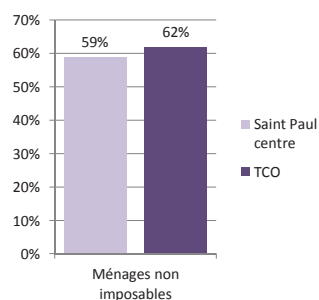


Revenu

Sources : fichier DGI 2009 et 2011 traitement INSEE

	Saint Paul centre	Cœur d'agglomération	TCO	La Réunion
Revenu moyen par unité de consommation	1 284 €	1 171 €	1 344 €	1 271 €
	(en 2009)		(en 2011)	

Part des ménages non imposables



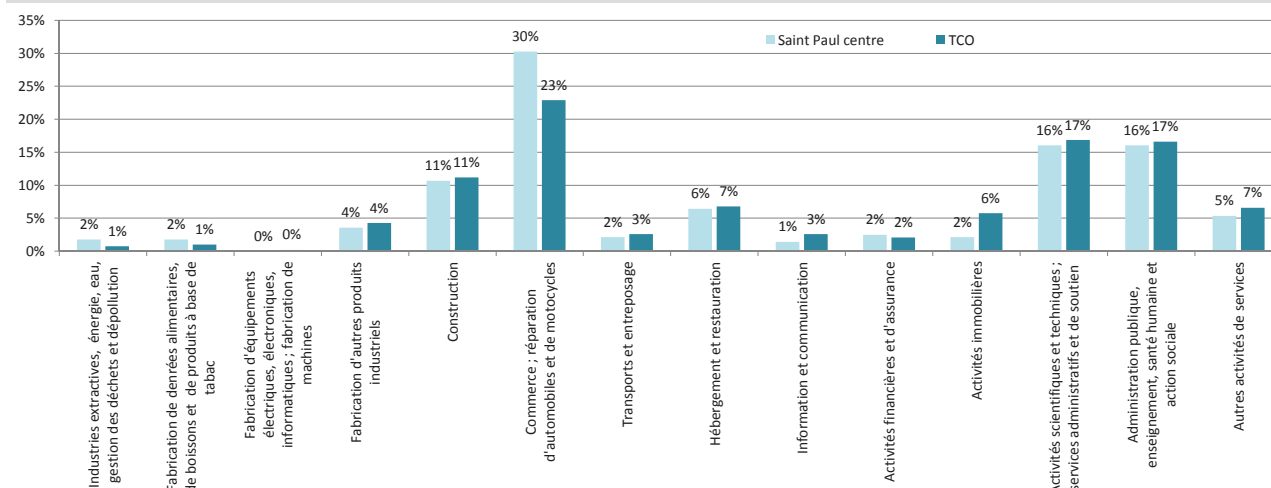
TISSU PRODUCTIF

Créations d'établissements

Source : SIRENE 2013

	Saint Paul centre	Cœur d'agglomération	TCO	La Réunion
Nombre d'établissements créés en 2013	281	960	2 581	9 095
<i>Poids du quartier</i>	-	29%	11%	3%

Répartition des établissements créés par secteurs d'activités

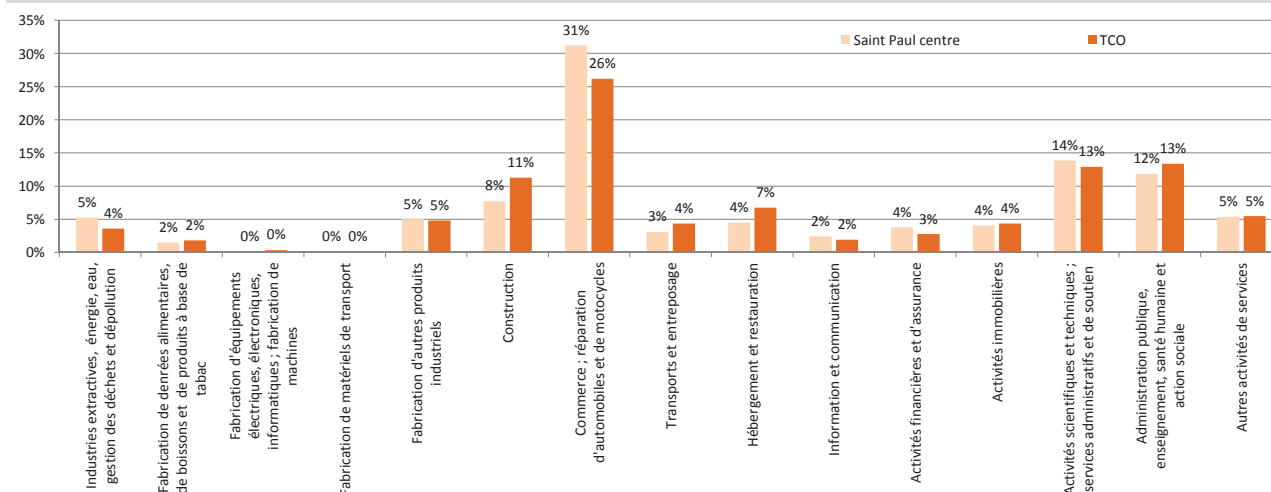


Stock d'établissements

Source : SIRENE 2013

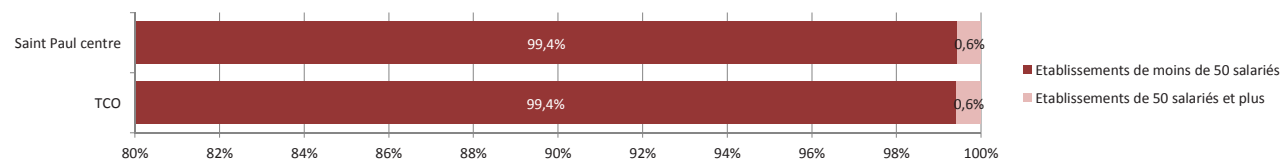
	Saint Paul centre	Cœur d'agglomération	TCO	La Réunion
Nombre d'établissements en 2012	2 159	6 303	14 053	50 181
<i>Poids du quartier</i>	-	34%	15%	4%

Répartition des établissements par secteurs d'activités



Répartition des établissements par effectif salarié

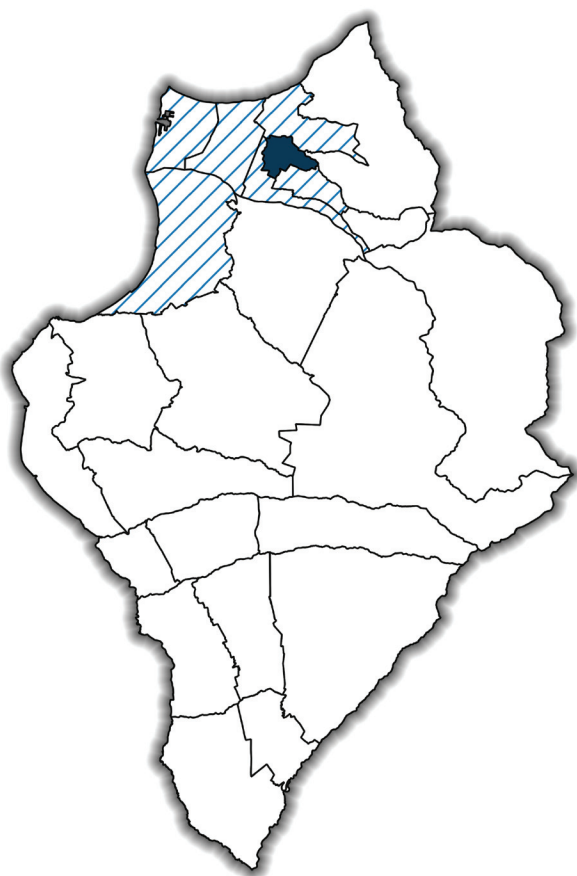
	Saint Paul centre	Cœur d'agglomération	TCO	La Réunion
Nombre d'établissements de moins de 50 salariés	2 147	6 303	14 053	50 181
Nombre d'établissements de 50 salariés et plus	12	34	15	4



QUARTIER

ZAC Saint-Laurent / Sainte-Thérèse

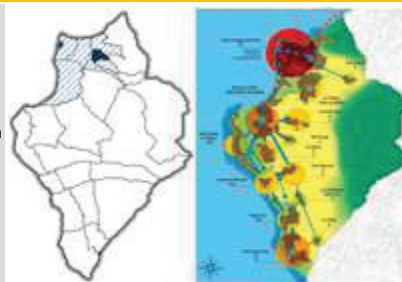
Avec 8 437 habitants, ZAC Saint-Laurent / Sainte-Thérèse regroupe 11% de la population du Cœur d'agglomération sur 3 km². La croissance démographique est positive, avec un taux de croissance annuel de 1,12% entre 1999 et 2012. Les habitants sont jeunes au regard de l'indice de jeunesse très élevé et de la part des plus de 75 ans très basse (1,49%). Le parc de logements de ce quartier est mixte avec 51,5% de maisons, 39,1% de logements sociaux et 44,9% de propriétaires occupants. Le taux d'établissements est relativement bas, de même que les créations sur ce secteur. 26 équipements sont recensés sur le quartier, soit 3,1 pour 1 000 habitants. Les équipements sportifs et scolaires sont les plus représentés.



ZAC Saint-Laurent / Sainte-Thérèse

CONTEXTE ET PROBLÉMATIQUES DU SCOT

Le quartier est caractérisé par un habitat social très présent et a accueilli ces dernières années une urbanisation importante.



GÉNÉRALITES

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

	ZAC Saint-Laurent / Sainte-Thérèse	Cœur d'agglomération	TCO	La Réunion
Superficie en km ²	3	56	537	2 503
Poids de la tache urbaine 2014	63%	36%	14%	12%
Densité de population/km ² sur la tache urbaine 2014	4 631	3 787	2 838	2 812

POPULATION

Source : INSEE RP 2012

	ZAC Saint-Laurent / Sainte-Thérèse	Cœur d'agglomération	TCO	La Réunion
Population 2012	8 437	77 206	212 561	833 944
<i>Taux d'évolution annuel de la population 1999-2012</i>	1,12%	0,52%	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	9,63	4,52	4,07	3,61
Indice de jeunesse 2012	4,34	2,89	2,57	2,48
% des 65-74 ans en 2012	3,58%	4,61%	5,10%	5,42%
<i>Taux d'évolution annuel des 65-74 ans 1999-2012</i>	7,02%	2,85%	3,60%	3,35%
% des 75 ans et plus en 2012	1,49%	3,44%	3,48%	3,70%
<i>Taux d'évolution annuel des 75 ans et plus 1999-2012</i>	5,60%	3,76%	3,86%	3,56%
Ménages en 2012	2 954	26 163	73 638	302 437
<i>Taux d'évolution annuel des ménages 1999-2012</i>	2,15%	2,02%	2,64%	2,66%
Taille moyenne des ménages 2012	2,86	2,90	2,86	2,73
Desserrement des ménages 1999-2012	-1,01%	-1,18%	-1,31%	-1,35%
% de familles monoparentales en 2012	30,7%	35,3%	29,5%	29,5%
<i>Taux d'évolution annuel des familles monoparentales 1999-2012</i>	3,95%	3,82%	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

	ZAC Saint-Laurent / Sainte-Thérèse	Cœur d'agglomération	TCO	La Réunion
Revenu mensuel moyen par Unité de Consommation (UC) en 2009	1 458 €	1 171 €	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	840	10 540	27 406	109 111

Ce quartier de 3km² concentre 11% de la population du Cœur d'agglomération. Sa croissance démographique est rapide (1,12% de croissance annuelle moyenne entre 1999 et 2012). La part des moins de 20 ans sur les plus de 60 ans a été divisée par deux entre 1999 et 2009, mais reste très élevée. La taille moyenne des ménages est élevée avec 2,86 personnes par ménages et le desserrement très faible. Le revenu mensuel du quartier dépasse de 24% celui du Cœur d'agglomération (1 458 € contre 1 171€) et le poids des allocataires du RSA représente 10% de la population du quartier.

HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

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

	ZAC Saint-Laurent / Sainte-Thérèse	Cœur d'agglomération	TCO	La Réunion
Logements 2012	3 083	27 849	81 211	335 463
% de maisons en 2012	51,5%	56,8%	73,3%	69,3%
% d'appartements en 2012	48,5%	43,2%	26,7%	30,7%
% de propriétaires occupants en 2012	44,9%	40,8%	56,4%	51,9%
Nombre de logements sociaux source RPLS 2015	1 155	10 195	14 596	64 792
% de logements sociaux en 2015	39,1%	39,0%	19,8%	21,4%
% des logements vacants en 2012	3,6%	5,3%	6,7%	7,9%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2012	14%	53%	38%	37%
Moyenne des logements autorisés (géolocalisés) sur 2014-2015	25	497	1 449	4 646
% moyen des logements individuels autorisés 2014-2015	78%	22%	40%	45%
% moyen des logements collectifs autorisés 2014-2015	22%	74%	57%	53%
% moyen des logements en résidence autorisés 2014-2015	0%	4%	3%	2%
Objectifs PLH annuels de construction de logements	177	1 119	3 004	n.d
Logements locatifs sociaux	117	505	1203	n.d
Logements accession sociale	23	161	289	n.d
Logements privés	37	453	1512	n.d
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2014-2015	2,9	6,4	6,8	5,6

TENSION DU MARCHÉ

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

	ZAC Saint-Laurent / Sainte-Thérèse	Cœur d'agglomération	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 m² médian des appartements anciens en 2016	n.d	n.d	3 080 €	2 100 €
Prix au m² médian des terrains à bâtir en 2016	n.d	n.d	260 €	200 €
Moyenne des loyers privés au m² 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 des résidences principales de 3 083 logements est majoritairement privé, avec 44,9% des logements occupés par leurs propriétaires et 16% par des locataires. Le nombre de constructions est bien en dessous des objectifs fixés par le PLH si l'on se réfère aux deux dernières années.

ACTIVITÉ - EMPLOI

Sources : Pôle Emploi 2013, SIRENE 2013

	ZAC Saint-Laurent / Sainte-Thérèse	Cœur d'agglomération	TCO	La Réunion
Stock d'établissements au 31/12/2012	321	6 303	14 053	50 181
Créations d'établissements en 2013	51	960	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	1 247	13 692	38 682	149 341

ÉQUIPEMENTS

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

	ZAC Saint-Laurent / Sainte-Thérèse	Cœur d'agglomération	TCO	La Réunion
Nombre d'équipements total en 2014	26	368	1 058	4 301
dont tous les équipements scolaires	7	67	186	672
dont tous les équipements de santé	1	25	48	229
dont tous les équipements sportifs	4	71	254	1 060
Nombre d'équipements 2014 pour 1 000 habitants	3,1	4,8	5,0	5,2

Le nombre d'établissements est faible (321), de même que les créations qui représentent 16% du stock. Le niveau d'équipements est en dessous de la moyenne du Cœur d'agglomération, avec 3,1 équipements pour 1 000 habitants.



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

ZAC Saint-Laurent / Sainte-Thérèse

Type de construction et statut d'occupation

	% de maisons en 2012	51,5%
	% d'appartements en 2012	48,5%
% de propriétaires occupants en 2012		44,9%

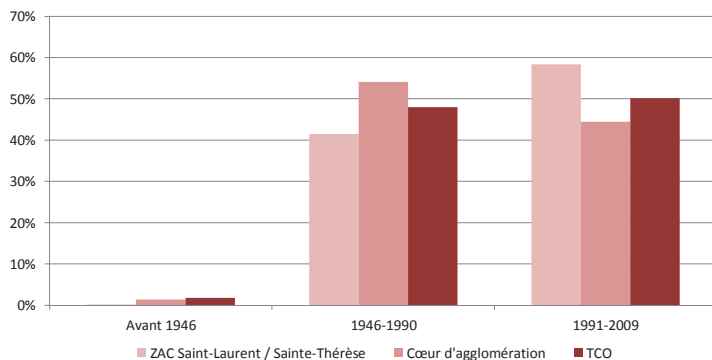
Logements vacants et logements indignes

Nombre de logements vacants en 2012	112
% des logements vacants en 2012	3,6%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2012	14%
Nombre de logements de indignes	36
% des logements indignes	1,2%
Nombre de logements indignes en sites prioritaires (année de recensement PILHI)	0
Nombre de logements indignes hors sites prioritaires (ZHPI)	36
Poids des sites prioritaires sur le quartier	0,00%
Nombre de logements indignes PILHI signalés	0

Dynamiques de construction

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

Ancienneté du parc des résidences principales



Le parc locatif privé

Nombre de logements locatifs privés en 2012	473
Part des logements locatifs privés au sein du parc privé en 2012	26%

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 €

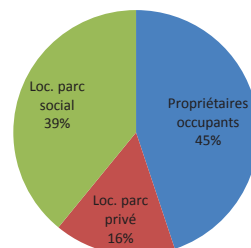
* Un seuil de 50 observations, fixé par le Comité scientifique, ne permet pas la diffusion des résultats à l'échelle du quartier. Le niveau de loyers est donc à considérer selon le zonage de l'Observatoire des Loyers privés (Littoral et Mi-pente et Hauts).



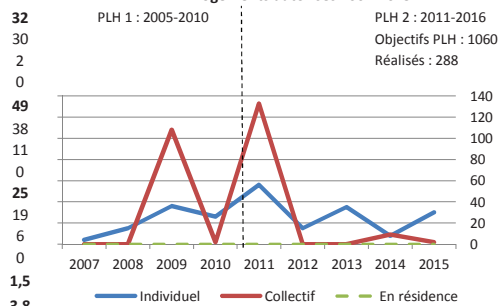
Le parc locatif privé ne représente que 16% des résidences principales, soit 473 logements.

Après les deux pics de logements autorisés en 2009 et 2011, les permis délivrés sont peu nombreux entre 2012 et 2015. Seuls 288 logements ont été autorisés lors des cinq premières années du PLH, alors que celui-ci prévoit la réalisation de 177 logements par an.

Statut d'occupation



Logements autorisés 2007-2015



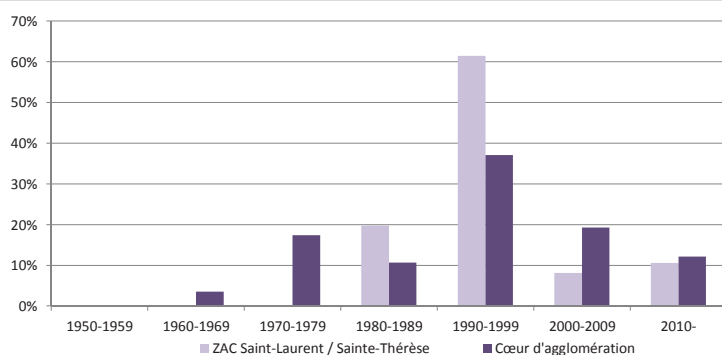
Parc locatif social au 1er janvier 2015

ZAC Saint-Laurent
/ Sainte-Thérèse

Nombre de logements sociaux	1 155
% de logements locatifs sociaux	39,1%
Nombre de logements sociaux pour 1 000 habitants	137

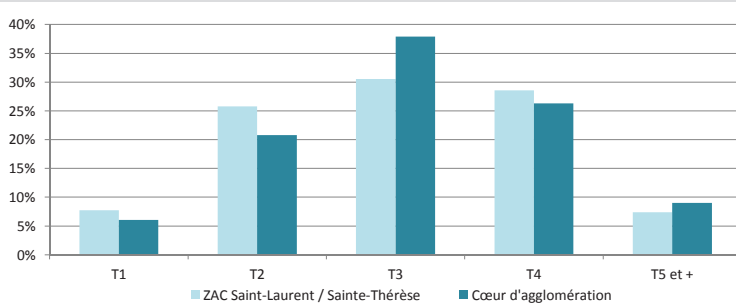
Caractéristiques du parc

Ancienneté du Parc



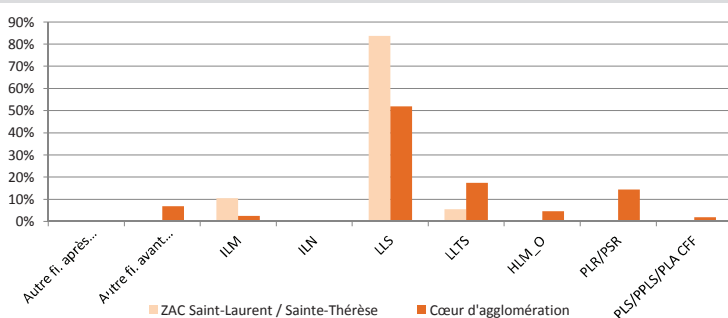
Poids du parc de plus de 30 ans	0%
Poids du parc récent (après 2000)	19%

Composition du parc par typologie de logement



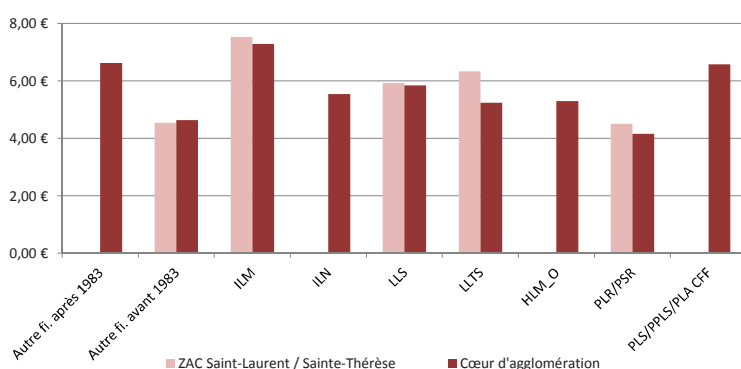
Taille moyenne du parc	3,02
Poids des petites surfaces (T1 et T2)	34%
Poids des grandes surfaces (T5 et +)	7%

Composition du parc par type de financement



Poids du parc LLS/LLTS	89%
Poids du parc intermédiaire (ILN et PLS/PPLS/PLA CFF)	0%

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



Loyer moyen au m² du parc LLS	5,93 €
Loyer moyen au m² du parc LLTS	6,33 €
Loyer moyen au m² du parc intermédiaire	pas de logts interm.

La grande majorité des logements sociaux du quartier a été construite au cours des années 1990 et essentiellement sous forme de LLS. Le coût moyen de ce produit social se situe juste au-dessus de la moyenne du Cœur d'agglomération (5,93 €/m²). La taille moyenne du parc social est de 3 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

	ZAC Saint-Laurent / Sainte-Thérèse	Cœur d'agglomération
Superficie en ha	290	5 642
Tache urbaine 2014 en ha	182	2 039
% de la tache urbaine 2014	63%	36%
Potentiel urbain disponible en ha (selon la méthode du TCO)	30	806
Densité de population/ha sur la tache urbaine 2014	46,3	37,9
Densité de logements/ha sur la tache urbaine 2014	16,9	13,7
Indice de verticalité	0,9	1,3

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

178 ha	Espaces urbains à densifier
23 ha	Espaces d'urbanisation prioritaire
2,5 ha	Territoires ruraux habités
86 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)

	ZAC Saint-Laurent / Sainte-Thérèse	en % de Cœur d'agglomération
Nombre d'équipements 2014 (focus sur une sélection de sous-types)		
Équipements scolaires		
Ecoles maternelles/primaires	7	
Groupes scolaires	5	16%
Collèges	1	6%
Lycées	1	11%
Centre de formation	0	0%
Équipements de santé		
Hopital/Clinique	0	0%
Structure d'accueil de la petite enfance	1	10%
Maison de retraite	0	0%
Équipements culturels et sportifs		
Complexe sportif	10	
Stade/Plateaux sportifs	1	17%
Piscine	2	8%
Bibliothèque/Médiathèque	0	0%
Salle de spectacle/Théâtre	0	0%
Musée/Conservatoire	0	0%
Centre socio- culturel/Espace multimédia	2	67%
Maison de quartier/Local associatif	4	20%

63% de la superficie du quartier est urbanisée et sa densité est plus élevée que sur le Cœur d'agglomération, que ce soit au niveau de la population ou des logements. Sur 290 hectares, 178 sont des espaces urbains à densifier, 23 des espaces d'urbanisation prioritaires et 86 des zones naturelles ou agricoles. On note la présence d'écoles maternelles et primaires, d'un groupe scolaire, d'un collège et de nombreux équipements culturels et sportifs, mais pas de lycées.

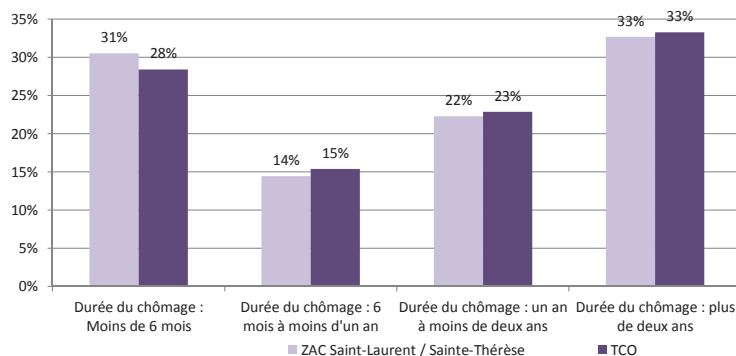
Marché du travail

Source : INSEE RP 2012, Pôle emploi 2013 traitement INSEE

	ZAC Saint-Laurent / Sainte-Thérèse	Cœur d'agglomération	TCO	La Réunion
Demandeurs d'emploi toutes catégories en 2013	1 377	14 842	42 242	165 410
<i>Poids du quartier</i>	-	9,3%	3,3%	0,8%
Demandeurs d'emploi en fin de mois A, B et C en 2013	1 247	13 692	38 682	149 341
<i>Poids du quartier</i>	-	9,1%	3,2%	0,8%
Taux de chômage en 2012	28,1%	37,5%	35,8%	35,9%
Taux d'inclusion dans le travail en 2012	71,9%	62,5%	64,2%	64,1%

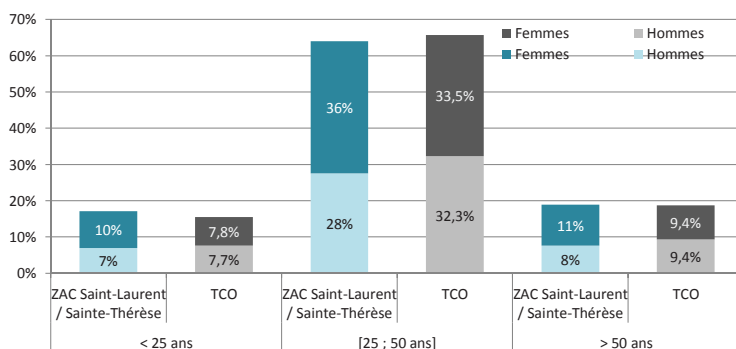
Caractéristiques des demandeurs d'emploi

Ancienneté d'inscription à Pôle emploi



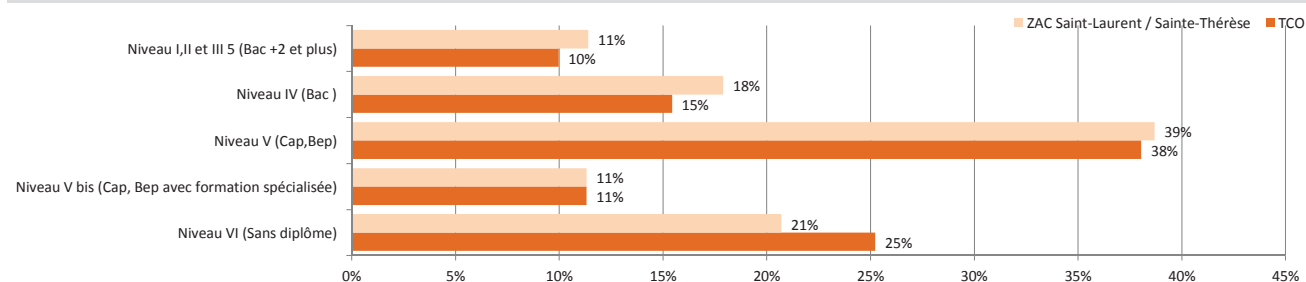
Poids des chômeurs de longue durée (plus d'un an) **55%**
Poids des chômeurs de très longue durée (plus de deux ans) **33%**

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

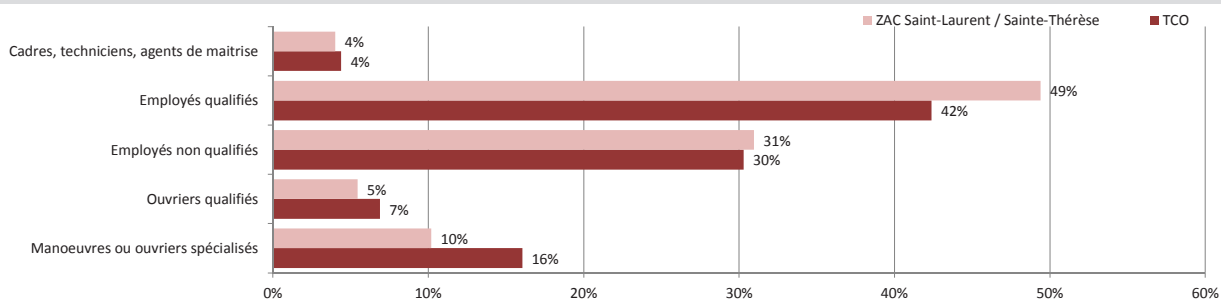


Part des chômeurs hommes **42%**
Part des chômeurs femmes **58%**

Demandeurs d'emploi selon le niveau de diplôme



Demandeurs d'emploi selon le niveau de qualification



REVENUS SOCIAUX ET FISCAUX

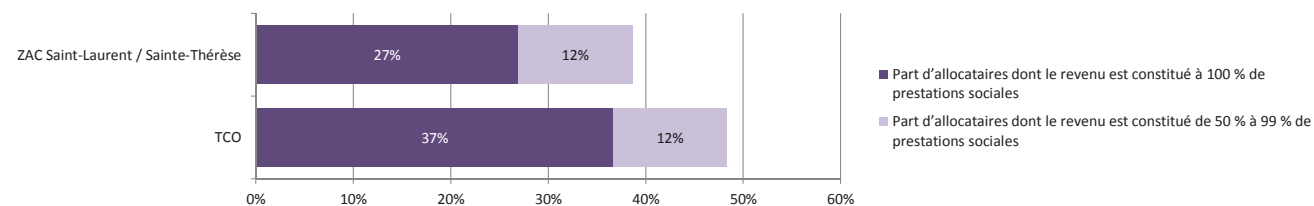
Minima sociaux

Sources : CAF 2013

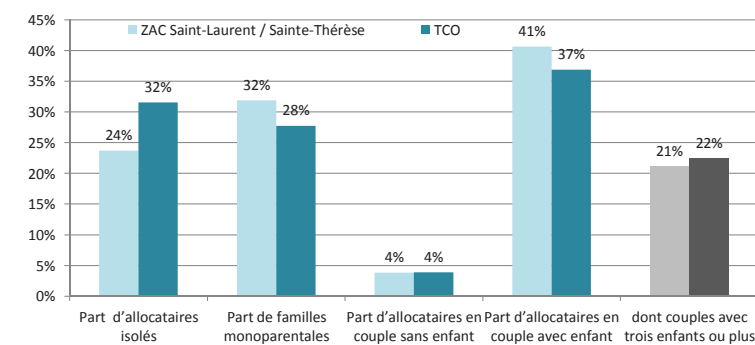
	ZAC Saint-Laurent / Sainte-Thérèse	Cœur d'agglomération	TCO	La Réunion
Nombre d'allocataires	2 228	21 940	57 441	235 473
Poids du quartier	-	10,2%	3,9%	0,9%
Nombre de personnes couvertes	6 204	56 869	150 951	603 294
Poids du quartier	-	10,9%	4,1%	1,0%

Caractéristiques des bénéficiaires des prestations légales

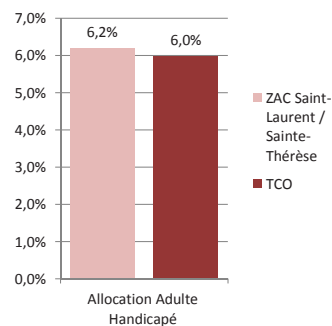
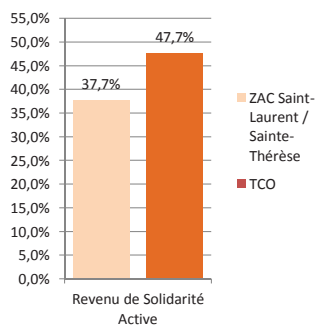
Répartition des allocataires dont le revenu est constitué à plus de 50% de prestations sociales



Répartition des allocataires selon la situation familiale



Part des allocataires percevant le RSA et l'AAH

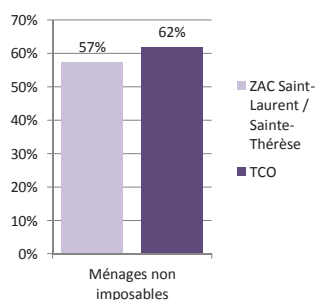


Revenu

Sources : fichier DGI 2009 et 2011 traitement INSEE

	ZAC Saint-Laurent / Sainte-Thérèse	Cœur d'agglomération	TCO	La Réunion
Revenu moyen par unité de consommation	1 458 €	1 171 €	1 344 €	1 271 €
	(en 2009)		(en 2011)	

Part des ménages non imposables



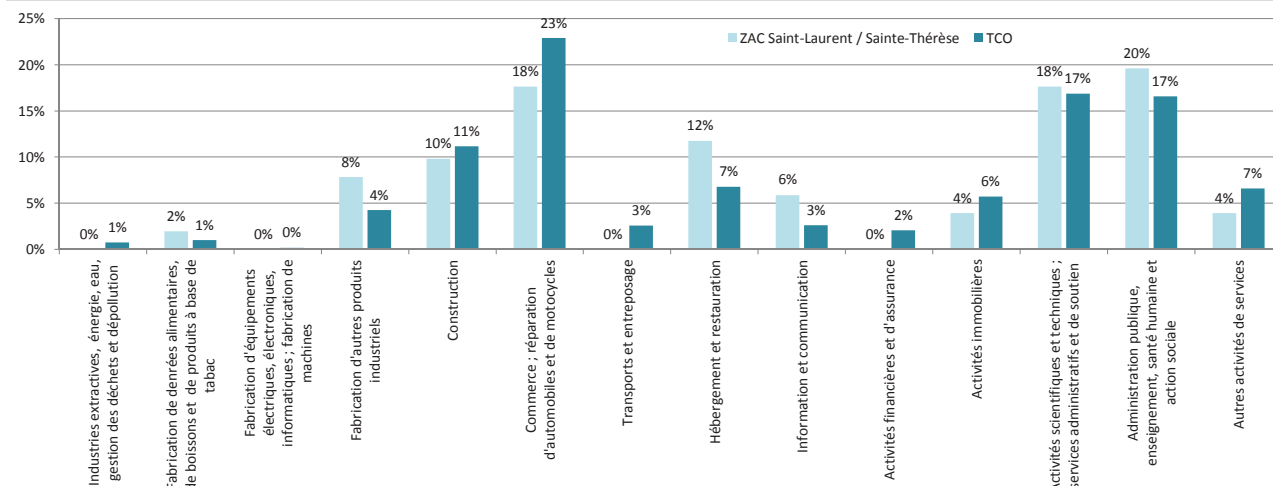
TISSU PRODUCTIF

Créations d'établissements

Source : SIRENE 2013

	ZAC Saint-Laurent / Sainte-Thérèse	Cœur d'agglomération	TCO	La Réunion
Nombre d'établissements créés en 2013	51	960	2 581	9 095
<i>Poids du quartier</i>	-	5%	2%	1%

Répartition des établissements créés par secteurs d'activités

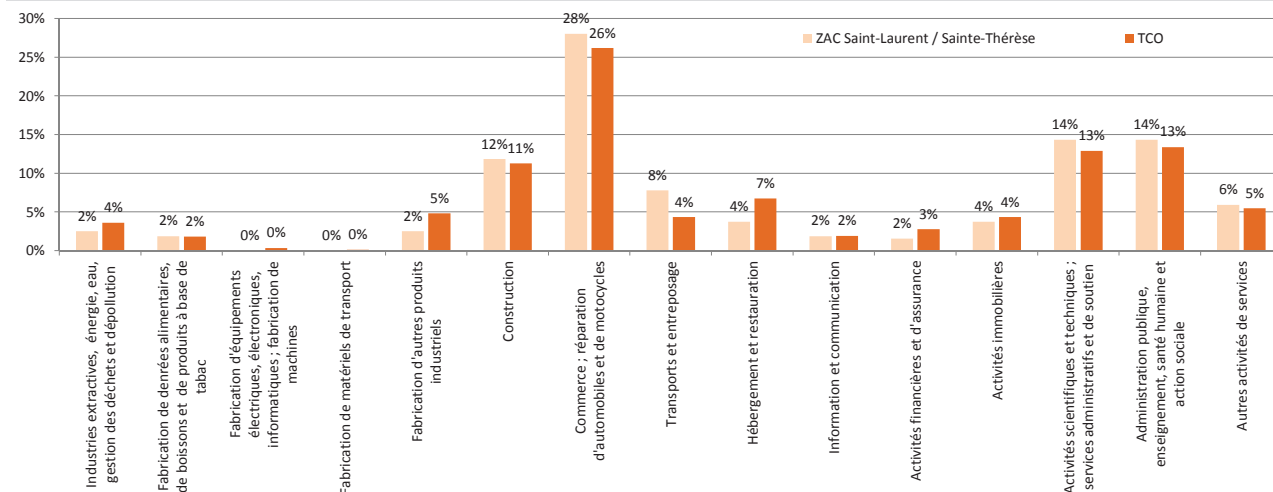


Stock d'établissements

Source : SIRENE 2013

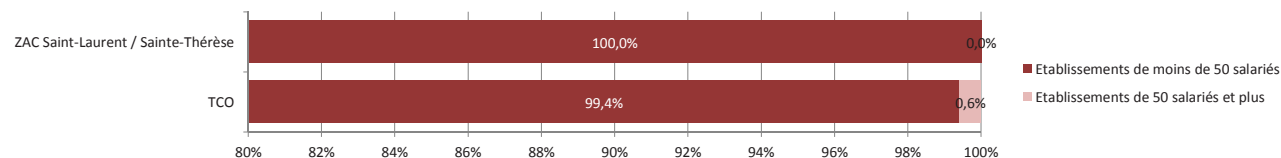
	ZAC Saint-Laurent / Sainte-Thérèse	Cœur d'agglomération	TCO	La Réunion
Nombre d'établissements en 2012	321	6 303	14 053	50 181
<i>Poids du quartier</i>	-	5%	2%	1%

Répartition des établissements par secteurs d'activités



Répartition des établissements par effectif salarié

	ZAC Saint-Laurent / Sainte-Thérèse	Cœur d'agglomération	TCO	La Réunion
Nombre d'établissements de moins de 50 salariés	321	6 303	14 053	50 181
Nombre d'établissements de 50 salariés et plus	0	5%	2%	1%



DESCRIPTION des INDICATEURS

Généralités :

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

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

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

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

Population :

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

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

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

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

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

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

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

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

DESSERREMENT DES MÉNAGES : « Baisse

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

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

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

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

Évolutions sociales :

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

MÉNAGES ÉLIGIBLES AU LOGEMENT LOCATIF TRÈS SOCIAL (LLTS) : ménages dont les ressources n'excèdent pas un plafond réglementaire fixé par décret. Les ressources prises en compte sont les

revenus nets imposables (après abattements) mentionnés sur l'avis d'imposition de l'année n-2 (des deux années précédant la demande). Pour un ménage de trois personnes les ressources ne doivent pas excéder 21 695 € en 2011.

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

Habitat et dynamiques de construction :

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

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

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

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

PARC DE LOGEMENTS LOCATIFS

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

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

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

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

PART DES LOGEMENTS LOCATIFS

SOCIAUX : $\frac{\text{Nombre de logements locatifs sociaux}}{\text{Nombre de résidences principales}} \times 100$

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

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 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 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'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 référence). » (INSEE)

INDICE DE CONCENTRATION DE L'EMPLOI : désigne le rapport entre le nombre d'emplois offerts dans

une commune et les actifs ayant un emploi qui résident dans la commune. On mesure ainsi l'attraction par l'emploi qu'une commune exerce sur les autres.

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

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

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

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

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

Tissu urbain

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Équipements :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A LA CROISÉE DES REGARDS SUR NOTRE TERRITOIRE

AGORAH - Agence d'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.