

PORTTRAITS 2016 de quartiers



Aménagement & Habitat

www.tco.re

VILLES RELAIS



agorah

AGENCE D'URBANISME
À LA RÉUNION



SOMMAIRE

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

FICHES QUARTIERS	14
Centre – Etang – Les Colimaçons	14
Centre – Monvert – Bois de Nèfles – Grande Ravine	26
Le Guillaume	38
La Plaine – Bois de Nèfles	50
La Saline	62
Littoral – Souris Blanche	74
Saint-Gilles-les-Bains	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.

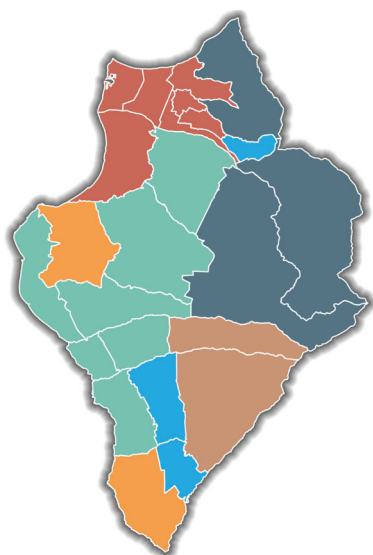
Une mise à jour annuelle de ces « portraits de quartiers » sera effectuée, dans l'objectif d'affiner les monographies de quartiers au plus près des besoins identifiés.

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.

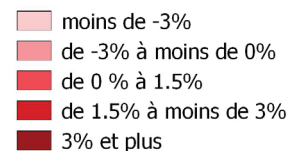
On voit ainsi apparaître des logiques différentes en fonction des secteurs : le littoral, les mi-pentes et les hauts du TCO, indiquant l'évolution des quartiers au fil du temps.

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



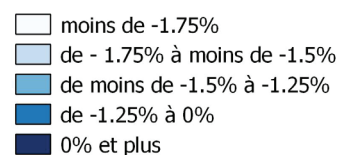
0 5 km

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

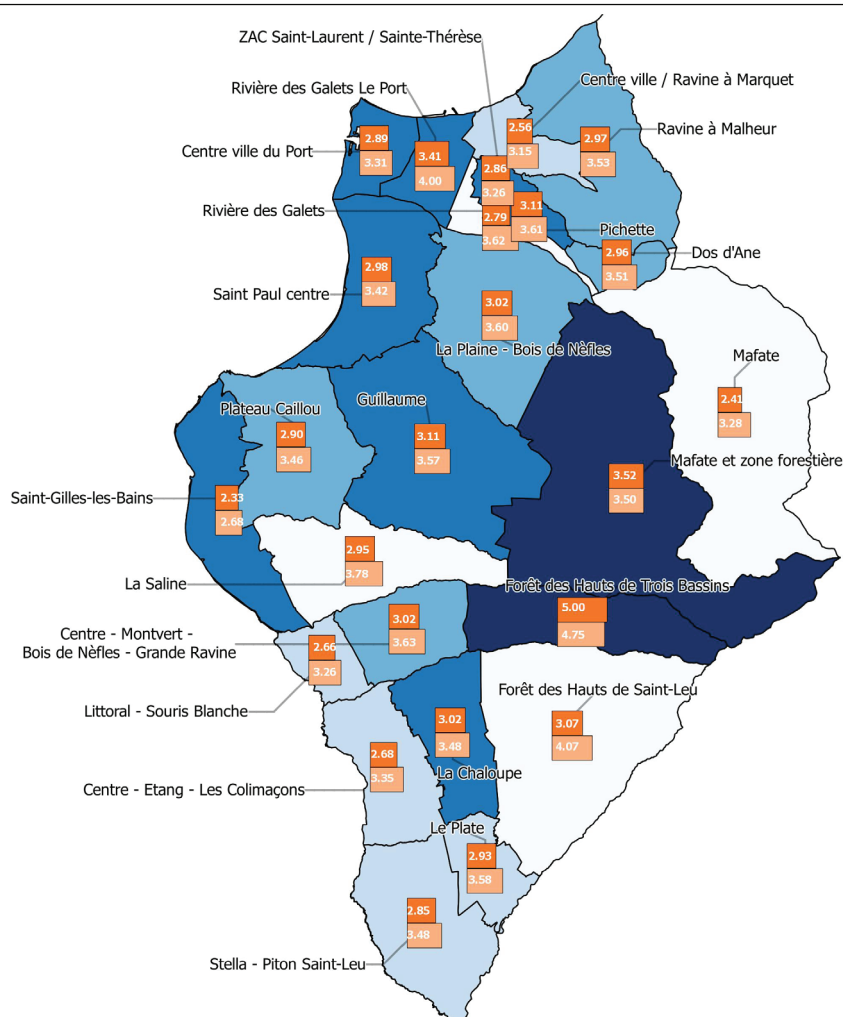
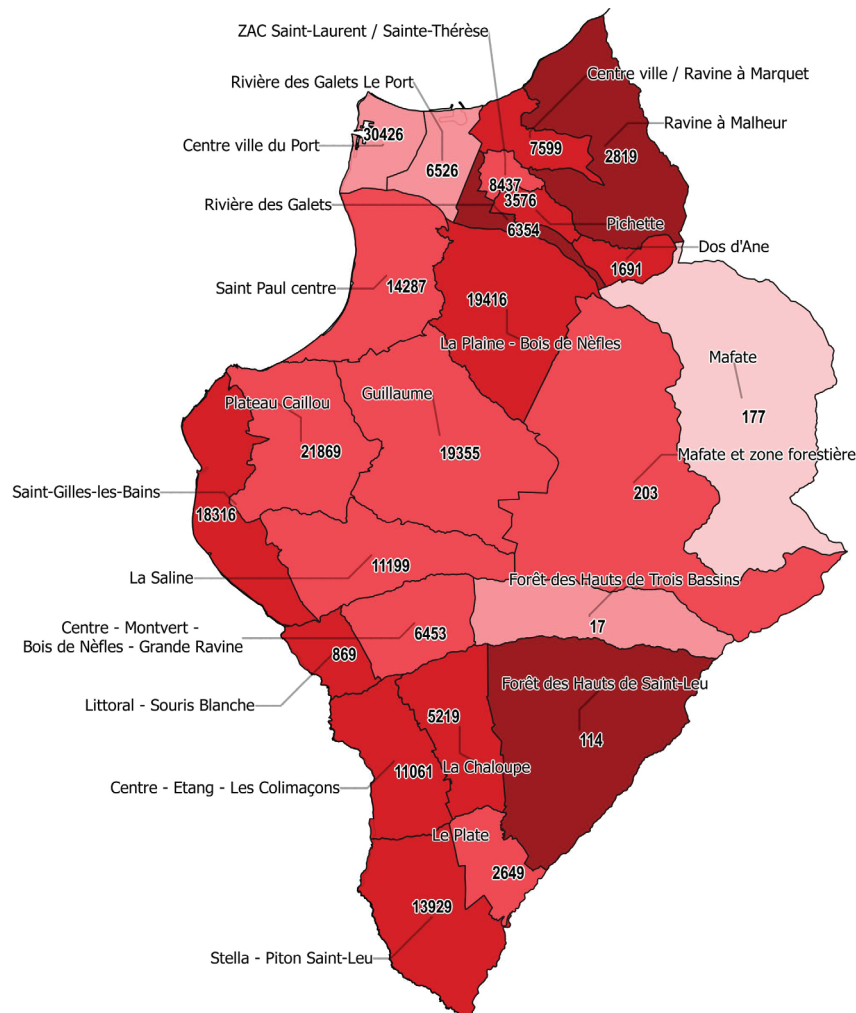
2012 3.7 Nb de personnes par ménage
1999 2.9 5 maxi et 2.33 mini

2



0 5 km

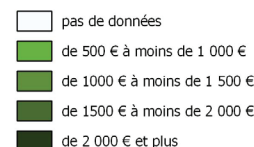
Sources: INSEE RP 2012 | IGN | AGORAH



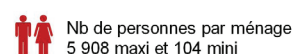
PORTRAIT DE QUARTIERS PLH

Nombre d'allocataires des minimas sociaux

Revenu mensuel moyen par unité de consommation



Nombre d'allocataires des minimas sociaux

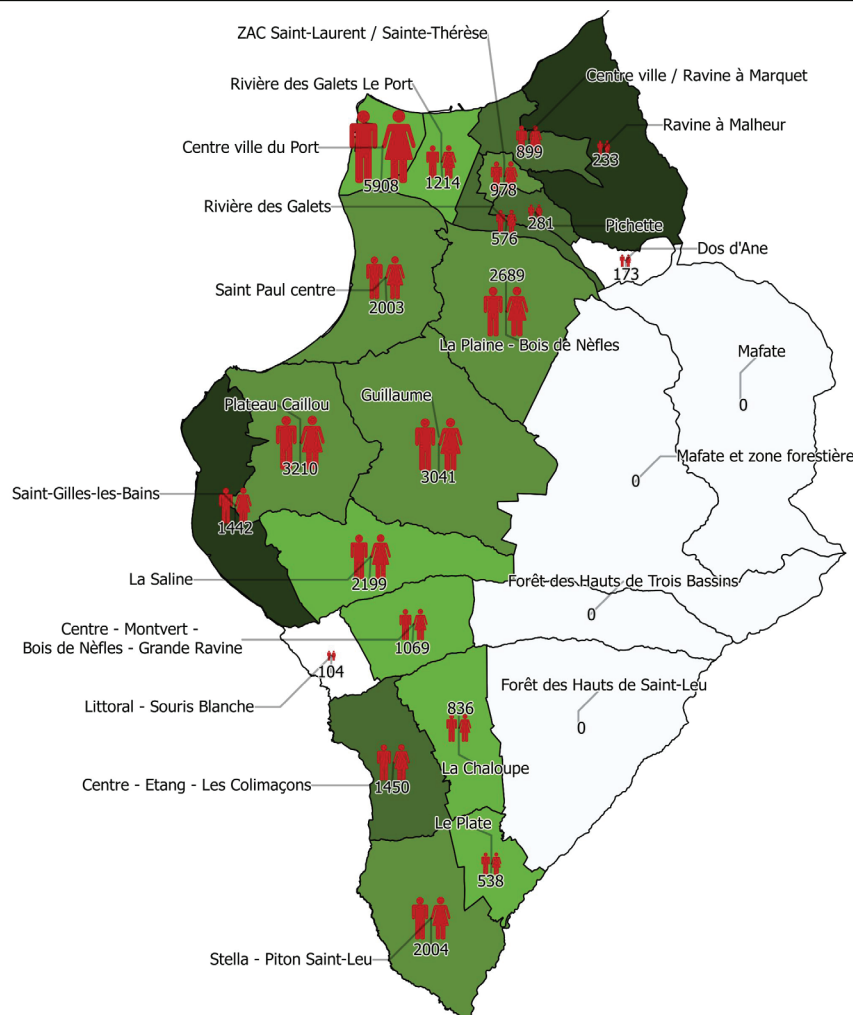


3



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€.

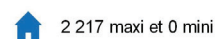
PORTRAIT DE QUARTIERS PLH

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

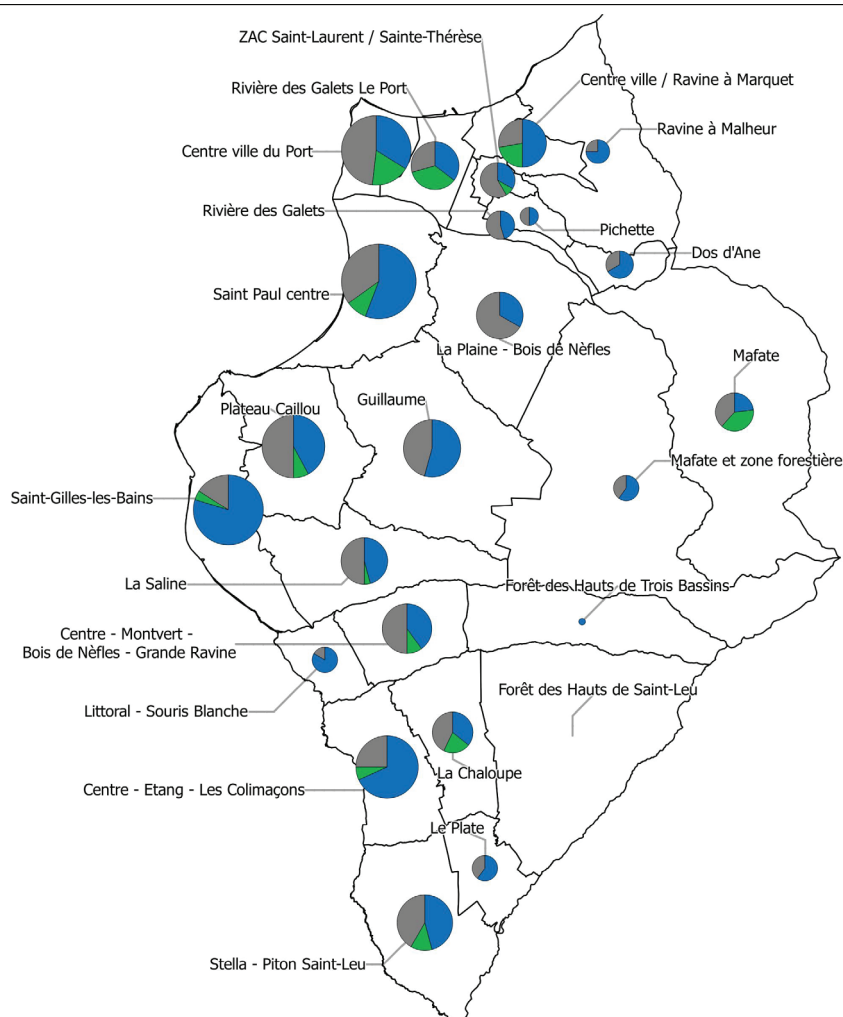
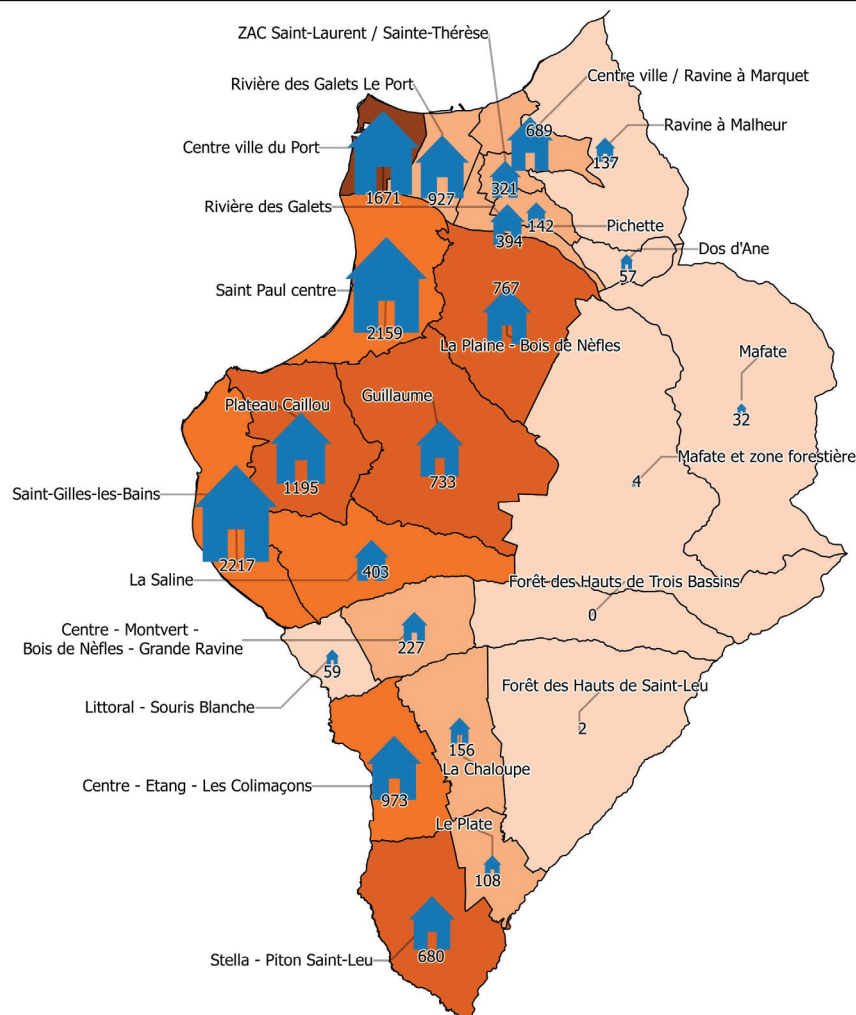


5



0 5 km

Sources: INSEE RP 2012 | IGN | AGORAH



PORTRAIT DE QUARTIERS PLH

Logements: Indice de construction et statut d'occupation

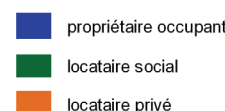
Indice de construction par an pour 1 000 hab. entre 2007 et 2014



Nombre de résidence principale



Type d'occupant

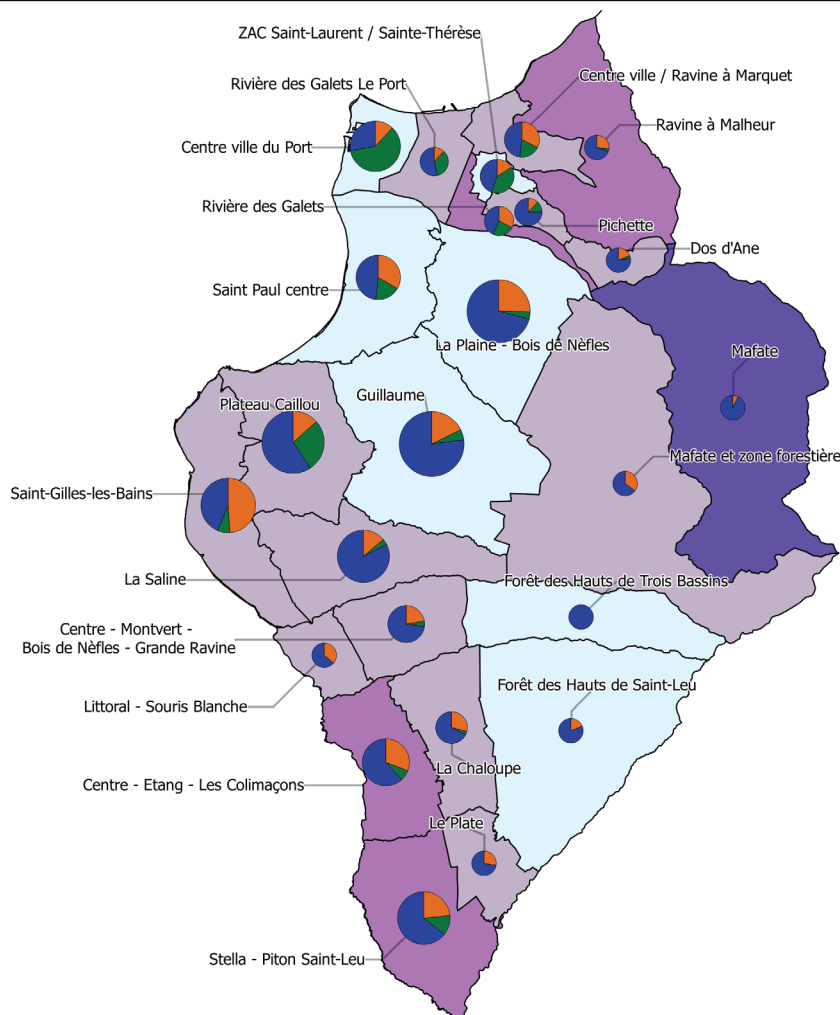


6



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



VILLES RELAIS

Cette armature urbaine se compose de deux catégories de quartiers : certains sont localisés sur les mi-pentes et d'autres sur le littoral. Les Villes relais concentrent la majeure partie de la population de l'Ouest sur une superficie de 193 km². On y retrouve principalement des maisons individuelles, des propriétaires occupants et peu de logements sociaux.

Les revenus des habitants sont plus élevés que la moyenne de l'intercommunalité.

Les Villes relais accueillent un nombre important d'activités économiques, situées majoritairement sur le littoral et liées au tourisme.

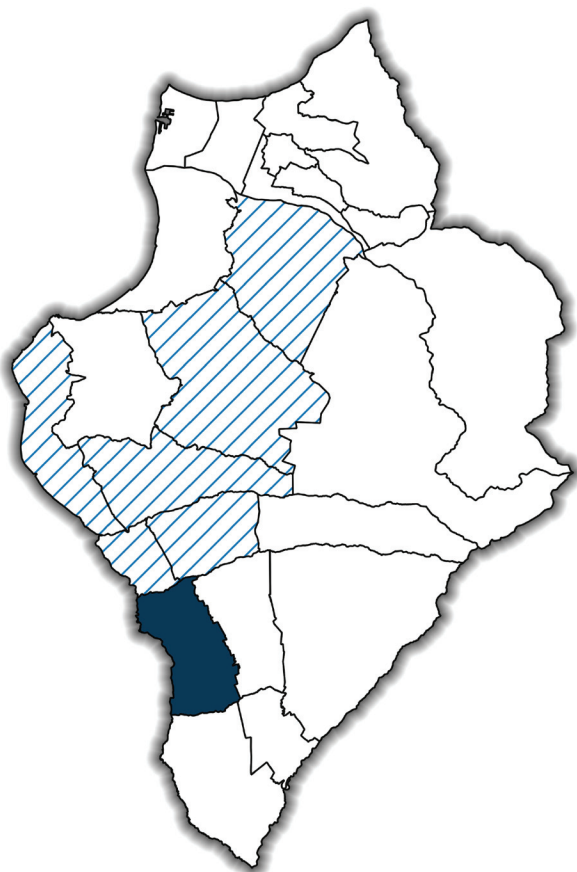
QUARTIER

Centre – Etang – Les Colimaçons

La superficie de ce quartier représente 9% des Villes relais. Ce quartier accueille 13% de la population des Villes relais, sur une superficie de 18km². Il a vu son nombre d'habitants augmenter de 2,12% par an entre 1999 et 2012. L'indice de jeunesse et la part des plus de 75 ans sont dans la moyenne.

Les revenus sont légèrement plus élevés que la moyenne des Villes relais.

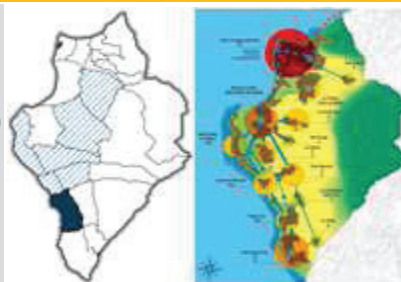
Ici, 61,7% des ménages sont propriétaires du logement qu'ils occupent et le parc social est sous-représenté avec 7,4% des résidences principales. Le taux d'établissements est plutôt élevé au regard de la moyenne des Villes relais, de même que le taux d'équipements.



Centre - Etang - Les Colimaçons

CONTEXTE ET PROBLÉMATIQUES DU SCOT

Par son littoral balnéaire, ce quartier représente un potentiel de développement économique et touristique. Cela pourra passer par la création d'importants pôles touristiques et la valorisation de l'infrastructure portuaire en liaison avec le tissu urbain.



GÉNÉRALITES

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

	Centre - Etang - Les Colimaçons	Villes relais	TCO	La Réunion
Superficie en km ²	18	193	537	2 503
Poids de la tache urbaine 2014	27%	18%	14%	12%
Densité de population/km ² sur la tache urbaine 2014	2 268	2 465	2 838	2 812

POPULATION

Source : INSEE RP 2012

	Centre - Etang - Les Colimaçons	Villes relais	TCO	La Réunion
Population 2012	11 061	86 669	212 561	833 944
<i>Taux d'évolution annuel de la population 1999-2012</i>	2,12%	1,95%	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	3,33	3,64	4,07	3,61
Indice de jeunesse 2012	2,20	2,26	2,57	2,48
% des 65-74 ans en 2012	6,14%	5,61%	5,10%	5,42%
<i>Taux d'évolution annuel des 65-74 ans 1999-2012</i>	5,07%	4,12%	3,60%	3,35%
% des 75 ans et plus en 2012	3,50%	3,54%	3,48%	3,70%
<i>Taux d'évolution annuel des 75 ans et plus 1999-2012</i>	3,45%	3,68%	3,86%	3,56%
Ménages en 2012	4 121	30 790	73 638	302 437
<i>Taux d'évolution annuel des ménages 1999-2012</i>	3,89%	2,95%	2,64%	2,66%
Taille moyenne des ménages 2012	2,68	2,80	2,86	2,73
Desserrement des ménages 1999-2012	-1,70%	-1,40%	-1,31%	-1,35%
% de familles monoparentales en 2012	24,7%	25,6%	29,5%	29,5%
<i>Taux d'évolution annuel des familles monoparentales 1999-2012</i>	5,97%	5,02%	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 - Etang - Les Colimaçons	Villes relais	TCO	La Réunion
Revenu mensuel moyen par Unité de Consommation (UC) en 2009	1 515 €	1 495 €	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	1 277	10 697	27 406	109 111

La dynamique démographique est très marquée sur ce quartier. En effet, sa population croît très fortement entre 1999 et 2012 (+2,12% de croissance annuelle). L'indice de jeunesse de ce quartier est en diminution, par rapport à 1999.

La taille moyenne des ménages reste élevée (2,7 personnes), même si elle est moins importante comparativement à 1999.

Le revenu est dans la moyenne des Villes relais et la part des allocataires du RSA dans la population du quartier est de 12%.

HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

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

	Centre - Etang - Les Colimaçons	Villes relais	TCO	La Réunion
Logements 2012	4 634	35 023	81 211	335 463
% de maisons en 2012	77,3%	80,4%	73,3%	69,3%
% d'appartements en 2012	22,7%	19,6%	26,7%	30,7%
% de propriétaires occupants en 2012	61,7%	65,6%	56,4%	51,9%
Nombre de logements sociaux source RPLS 2015	304	1 667	14 596	64 792
% de logements sociaux en 2015	7,4%	5,4%	19,8%	21,4%
% des logements vacants en 2012	6,9%	7,5%	6,7%	7,9%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2012	21%	41%	38%	37%
Moyenne des logements autorisés (géolocalisés) sur 2014-2015	79	622	1 449	4 646
% moyen des logements individuels autorisés 2014-2015	49%	43%	40%	45%
% moyen des logements collectifs autorisés 2014-2015	32%	54%	57%	53%
% moyen des logements en résidence autorisés 2014-2015	18%	3%	3%	2%
Objectifs PLH annuels de construction de logements	205	1 097	3 004	n.d
Logements locatifs sociaux	87	403	1203	n.d
Logements accession sociale	10	74	289	n.d
Logements privés	108	620	1512	n.d
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2014-2015	7,1	7,2	6,8	5,6

TENSION DU MARCHÉ

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

	Centre - Etang - Les Colimaçons	Villes relais	TCO	La Réunion
Prix de l'immobilier - Niveau de loyers				
Prix médian des maisons anciennes en 2016	n.d	n.d	262 400 €	205 000 €
Prix au m ² médian des appartements anciens en 2016	n.d	n.d	3 080 €	2 100 €
Prix au m ² médian des terrains à bâtir en 2016	n.d	n.d	260 €	200 €
Moyenne des loyers privés au m ² en 2015*	n.d	n.d	n.d	n.d

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

Le quartier est majoritairement composé de maisons et le poids des propriétaires occupants pèse pour 62% des résidences principales. Aussi, les locataires logent principalement dans le parc privé, le parc locatif social étant sous-représenté (7,4%).
L'indice de construction annuel, entre 2014 et 2015 reste dans la moyenne des Villes relais. Toutefois, la production annuelle en logements est en dessous des objectifs du PLH.

ACTIVITÉ - EMPLOI

Sources : Pôle Emploi 2013, SIRENE 2013

	Centre - Etang - Les Colimaçons	Villes relais	TCO	La Réunion
Stock d'établissements au 31/12/2012	973	5 379	14 053	50 181
Créations d'établissements en 2013	224	1 093	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	2 202	15 349	38 682	149 341

ÉQUIPEMENTS

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

	Centre - Etang - Les Colimaçons	Villes relais	TCO	La Réunion
Nombre d'équipements total en 2014	82	425	1 058	4 301
dont tous les équipements scolaires	11	72	186	672
dont tous les équipements de santé	3	9	48	229
dont tous les équipements sportifs	30	135	254	1 060
Nombre d'équipements 2014 pour 1 000 habitants	7,4	4,9	5,0	5,2

On dénombre 973 établissements fin 2012, et la création de 224 nouveaux établissements en 2013 sur ce quartier.
La part des demandeurs d'emplois pèse pour 20% dans la population totale du quartier.
On y retrouve 82 équipements, soit un ratio de 7,4 pour 1 000 habitants (contre 4,9 en moyenne pour les Villes relais).



CAHIER
DÉTAILLÉ

Centre - Etang - Les Colimaçons

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 - Etang -
Les Colimaçons

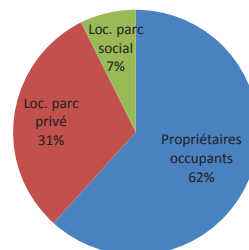
Type de construction et statut d'occupation

% de maisons en 2012	77,3%
% d'appartements en 2012	22,7%
% de propriétaires occupants en 2012	61,7%

Logements vacants et logements indignes

Nombre de logements vacants en 2012	320
% des logements vacants en 2012	6,9%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2012	21%
Nombre de logements indignes	384
% des logements indignes	8,3%
Nombre de logements indignes en sites prioritaires (année de recensement PILHI)	50
Nombre de logements indignes hors sites prioritaires (ZHPI)	332
Poids des sites prioritaires sur le quartier	0,00%
Nombre de logements indignes PILHI signalés	2

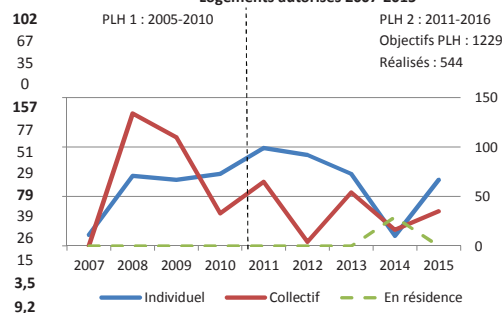
Statut d'occupation



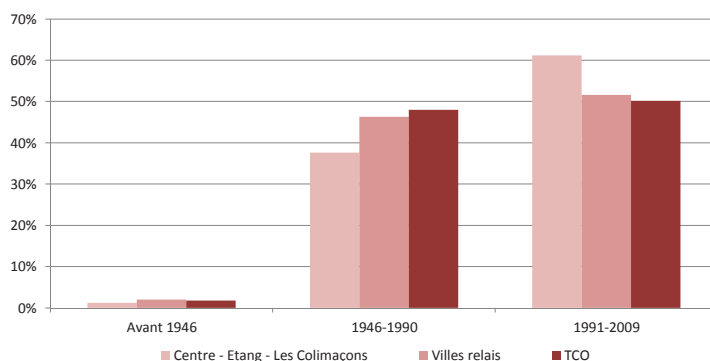
Dynamiques de construction

Logements autorisés 2015	102
dont logements individuels autorisés 2015	67
dont logements collectifs autorisés 2015	35
dont logements en résidence autorisés 2015	0
Logements autorisés 2014-2015	157
dont logements individuels autorisés 2014-2015	77
dont logements collectifs autorisés 2014-2015	51
dont logements en résidence autorisés 2014-2015	29
Moyenne annuelle Logements autorisés sur 2014-2015	79
dont logements individuels	39
dont logements collectifs	26
dont logements en résidence	15
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2014-2015	3,5
Indice de construction pour 1 000 habitants en 2015	9,2

Logements autorisés 2007-2015



Ancienneté du parc des résidences principales



Le parc locatif privé

Nombre de logements locatifs privés en 2012	1 275
Part des logements locatifs privé au sein du parc privé en 2012	33%

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 93% des résidences principales. Cette forte proportion du privé est marquée par une part importante des propriétaires occupants (62%). Ainsi, le parc locatif social est faible, bien que supérieur à la moyenne des Villes relais. La production de logement pourrait ne pas être suffisante pour répondre aux objectifs du PLH. En effet, seuls 544 logements ont été autorisés sur la période 2011-2015, alors que le PLH prévoit la réalisation de 1 229 logements entre 2011-2016.

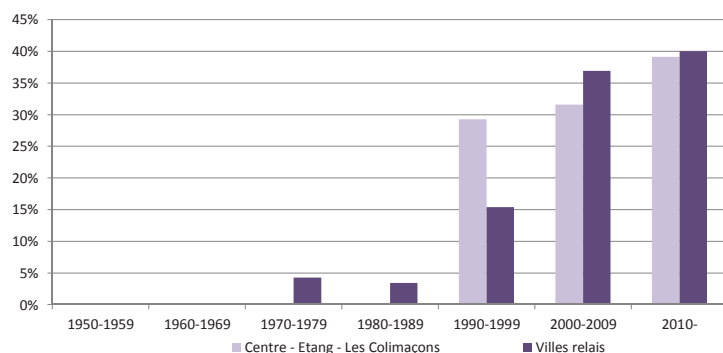
Parc locatif social au 1er janvier 2015

Centre - Etang -
Les Colimaçons

Nombre de logements sociaux	304
% de logements locatifs sociaux	7,4%
Nombre de logements sociaux pour 1 000 habitants	27

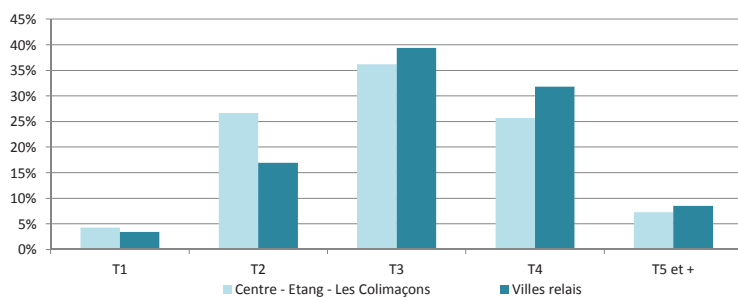
Caractéristiques du parc

Ancienneté du Parc



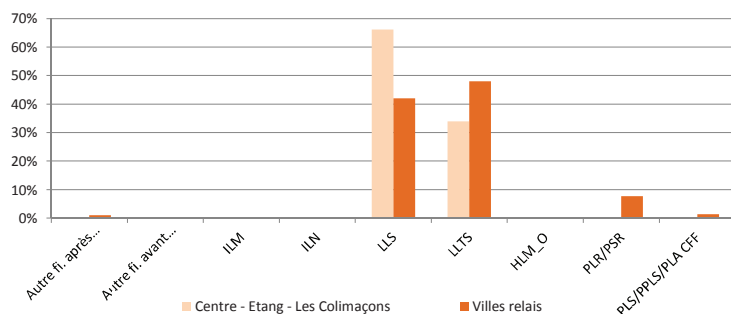
Poids du parc de plus de 30 ans	0%
Poids du parc récent (après 2000)	71%

Composition du parc par typologie de logement



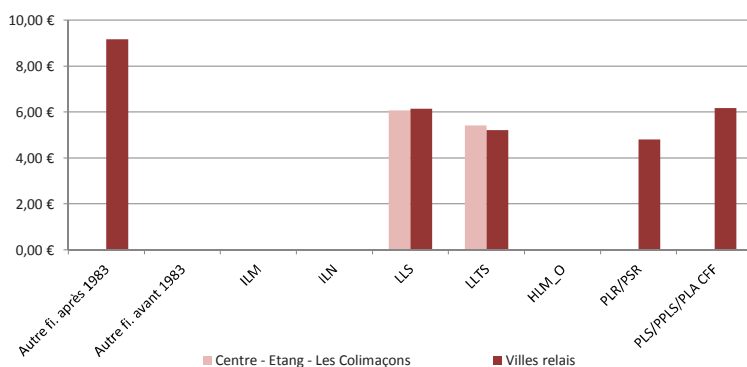
Taille moyenne du parc	3,06
Poids des petites surfaces (T1 et T2)	31%
Poids des grandes surfaces (T5 et +)	7%

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	6,07 €
Loyer moyen au m² du parc LLTS	5,42 €
Loyer moyen au m² du parc intermédiaire	pas de logts interm.

Ces dernières années ont été très dynamiques concernant la production de logements sociaux sur ce quartier, puisque 39% du parc social a été construit depuis 2010 et 32% au cours des années 2000.

Ce parc se compose uniquement de LLS et de LLTS, dont les prix au m² sont respectivement de 6,07€ et 5,42€.

La taille moyenne des logements est de 3,06 pièces.

AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

Tissu urbain

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

Zones urbanisées et niveau de densité

	Centre - Etang - Les Colimaçons	Villes relais
Superficie en ha	1 805	19 292
Tache urbaine 2014 en ha	488	3 516
% de la tache urbaine 2014	27%	18%
Potentiel urbain disponible en ha (selon la méthode du TCO)	75	692
Densité de population/ha sur la tache urbaine 2014	22,7	24,6
Densité de logements/ha sur la tache urbaine 2014	9,5	10,0
Indice de verticalité	0,7	0,6

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

Source : Base permanente POS/PLU AGORAH

Espaces à vocation urbaine

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

Type d'espaces du SAR/SCOT

299 ha

Espaces urbains à densifier

37 ha

Espaces d'urbanisation prioritaire

Autres espaces du SAR/SCOT

98,6 ha

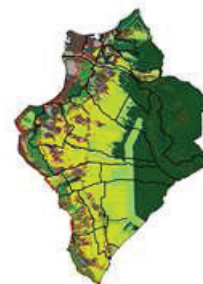
Territoires ruraux habités

1349 ha

Espaces agricoles

Espaces de continuités écologiques

Coupures d'urbanisation



Équipements

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

	Centre - Etang - Les Colimaçons	en % de Villes relais
Nombre d'équipements 2014 (focus sur une sélection de sous-types)		
Équipements scolaires	11	
Ecoles maternelles/primaires	4	11%
Groupes scolaires	4	17%
Collèges	1	14%
Lycées	0	0%
Centre de formation	0	0%
Équipements de santé	3	
Hopital/Clinique	0	0%
Structure d'accueil de la petite enfance	1	33%
Maison de retraite	0	0%
Équipements culturels et sportifs	38	
Complexe sportif	1	33%
Stade/Plateaux sportifs	9	21%
Piscine	0	0%
Bibliothèque/Médiathèque	0	0%
Salle de spectacle/Théâtre	1	50%
Musée/Conservatoire	2	100%
Centre socio- culturel/Espace multimédia	0	0%
Maison de quartier/Local associatif	5	17%

1 349 ha du quartier sont classés en zonage A et N dans le PLU, sur un total de 1 805 ha. 299 sont en zone U et il reste un potentiel de développement de 37 ha en AU, définis comme espaces d'urbanisation prioritaires dans le SAR.

Concernant les équipements, on peut noter la présence d'écoles maternelles et primaires, d'un collège et de nombreux équipements culturels et sportifs, mais pas de lycées.

EMPLOI

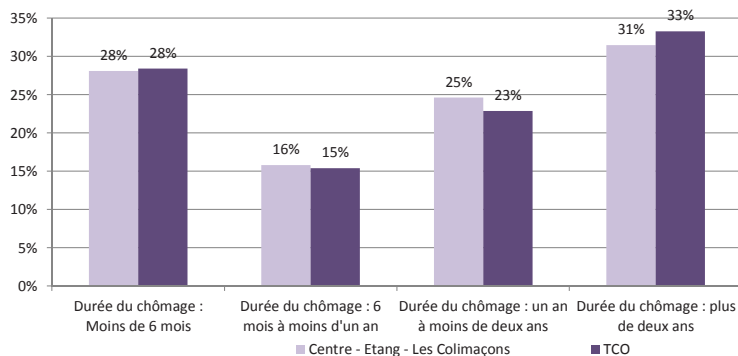
Marché du travail

Source : INSEE RP 2012, Pôle emploi 2013 traitement INSEE

	Centre - Etang - Les Colimaçons	Villes relais	TCO	La Réunion
Demandeurs d'emploi toutes catégories en 2013	2 376	16 911	42 242	165 410
<i>Poids du quartier</i>	-	14,1%	5,6%	1,4%
Demandeurs d'emploi en fin de mois A, B et C en 2013	2 202	15 349	38 682	149 341
<i>Poids du quartier</i>	-	14,3%	5,7%	1,5%
Taux de chômage en 2012	33,6%	33,7%	35,8%	35,9%
Taux d'inclusion dans le travail en 2012	66,4%	66,3%	64,2%	64,1%

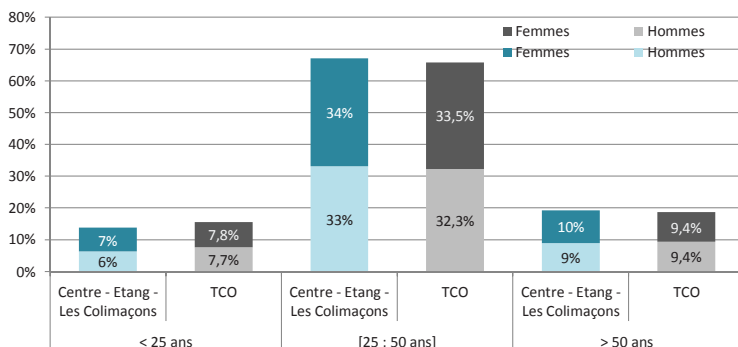
Caractéristiques des demandeurs d'emploi

Ancienneté d'inscription à Pôle emploi



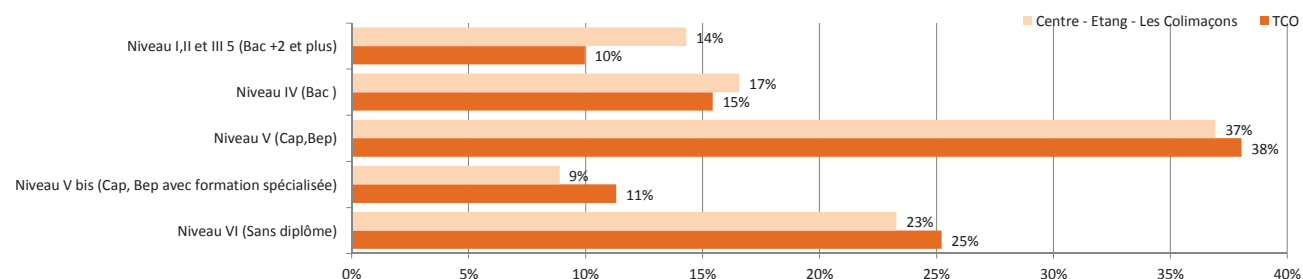
Poids des chômeurs de longue durée (plus d'un an) **56%**
Poids des chômeurs de très longue durée (plus de deux ans) **31%**

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

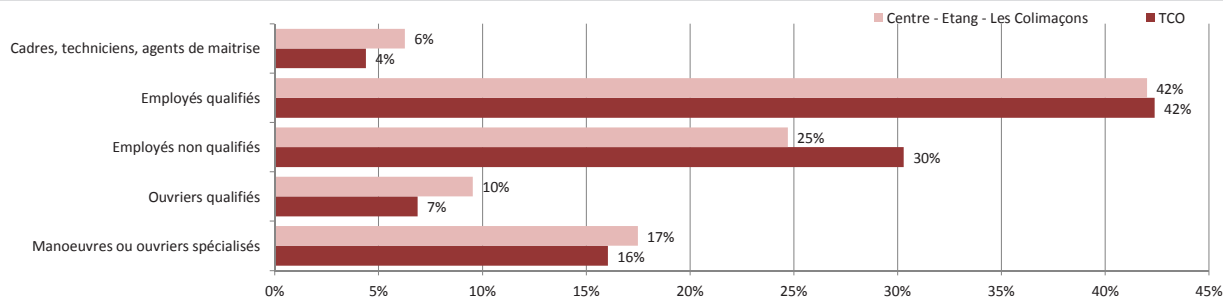


Part des chômeurs hommes **48%**
Part des chômeurs femmes **52%**

Demandeurs d'emploi selon le niveau de diplôme



Demandeurs d'emploi selon le niveau de qualification



REVENUS SOCIAUX ET FISCAUX

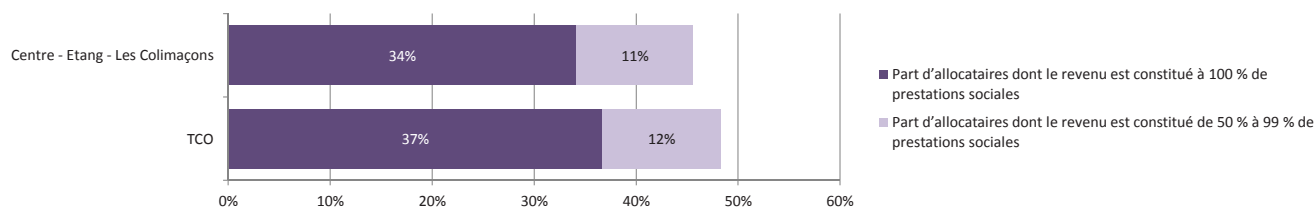
Minima sociaux

Sources : CAF 2013

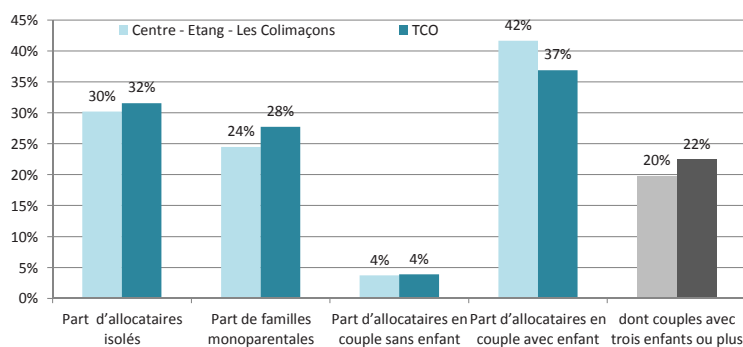
	Centre - Etang - Les Colimaçons	Villes relais	TCO	La Réunion
Nombre d'allocataires	2 768	22 401	57 441	235 473
Poids du quartier	-	12,4%	4,8%	1,2%
Nombre de personnes couvertes	7 288	58 828	150 951	603 294
Poids du quartier	-	12,4%	4,8%	1,2%

Caractéristiques des bénéficiaires des prestations légales

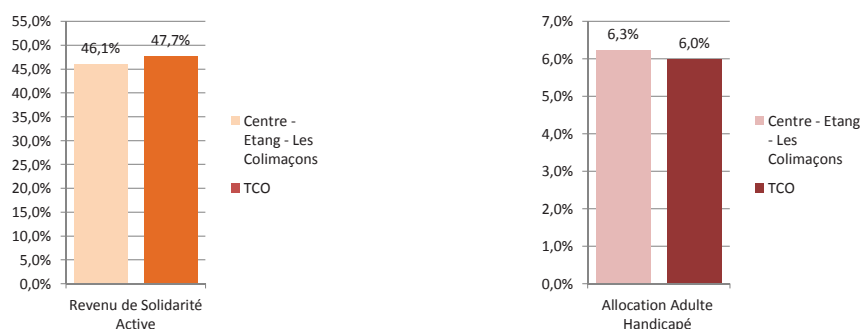
Répartition des allocataires dont le revenu est constitué à plus de 50% de prestations sociales



Répartition des allocataires selon la situation familiale



Part des allocataires percevant le RSA et l'AAH

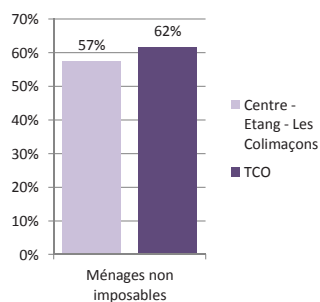


Revenu

Sources : fichier DGI 2009 et 2011 traitement INSEE

	Centre - Etang - Les Colimaçons	Villes relais	TCO	La Réunion
Revenu moyen par unité de consommation	1 515 €	1 495 €	1 344 €	1 271 €
	(en 2009)		(en 2011)	

Part des ménages non imposables

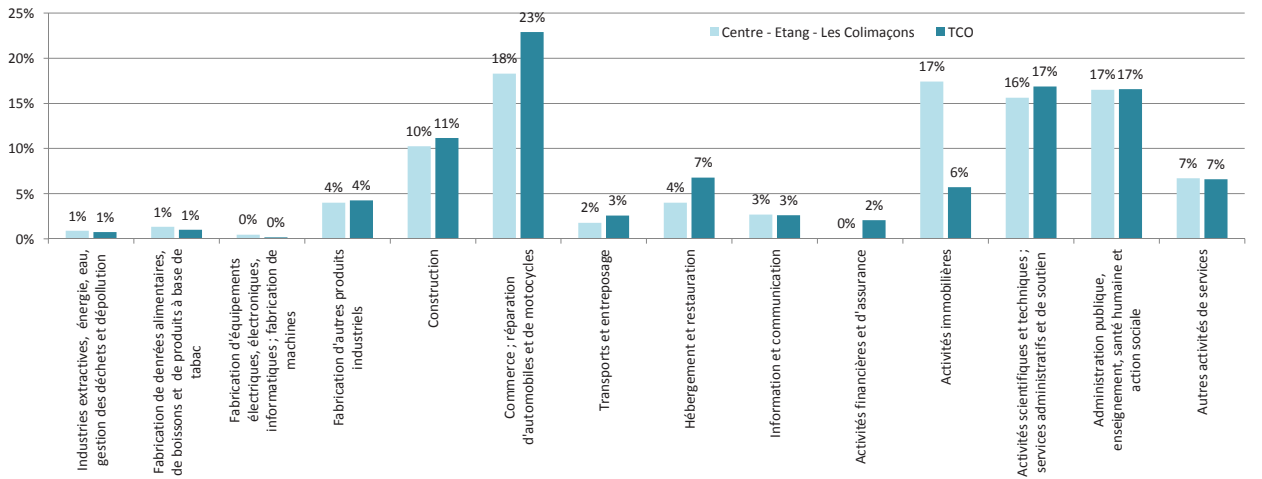


Créations d'établissements

Source : SIRENE 2013

	Centre - Etang - Les Colimaçons	Villes relais	TCO	La Réunion
Nombre d'établissements créés en 2013	224	1 093	2 581	9 095
Poids du quartier	-	20%	9%	2%

Répartition des établissements créés par secteurs d'activités

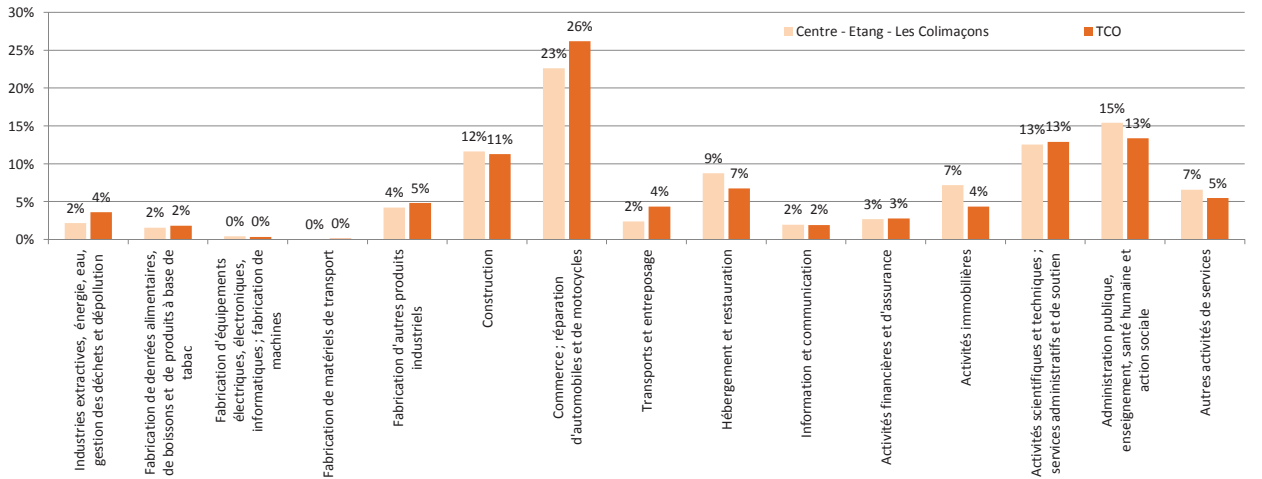


Stock d'établissements

Source : SIRENE 2013

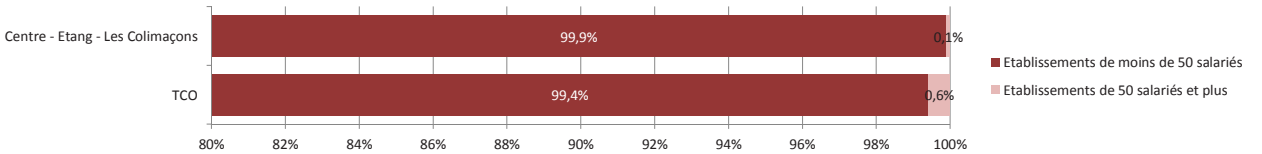
	Centre - Etang - Les Colimaçons	Villes relais	TCO	La Réunion
Nombre d'établissements en 2012	973	5 379	14 053	50 181
Poids du quartier	-	18%	7%	2%

Répartition des établissements par secteurs d'activités



Répartition des établissements par effectif salarié

	Centre - Etang - Les Colimaçons	Villes relais	TCO	La Réunion
Nombre d'établissements de moins de 50 salariés	972	5 379	14 053	50 181
Nombre d'établissements de 50 salariés et plus	1	18%	7%	2%

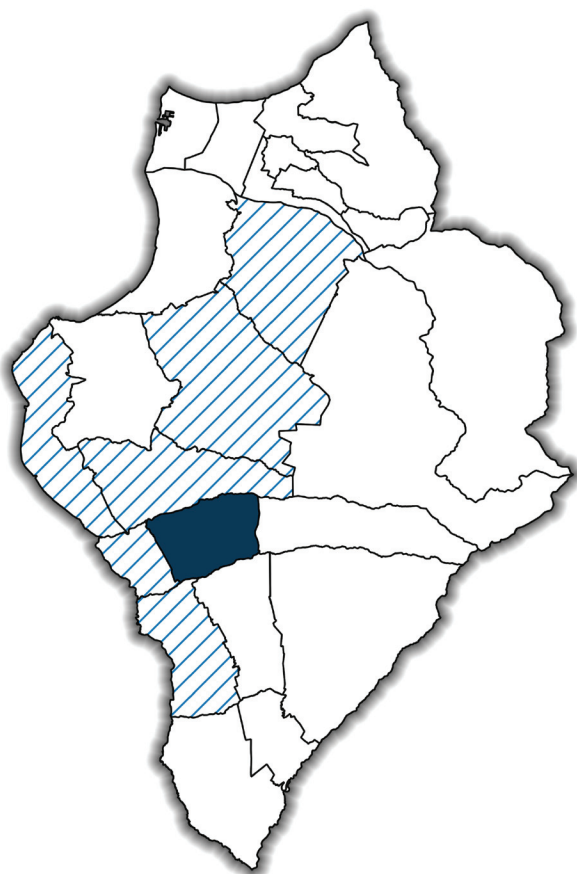


QUARTIER

Centre – Monvert – Bois de Nèfles – Grande Ravine

Ce quartier regroupe 7% de la population des Villes relais. Les habitants sont relativement jeunes et perçoivent de faibles revenus, inférieurs de 42% à la moyenne des Villes relais.

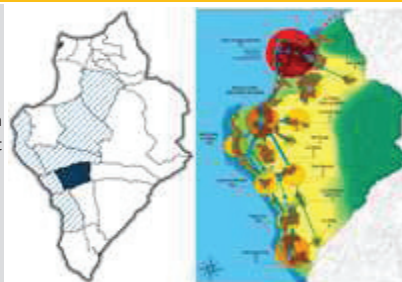
Le parc est composé à 95,6% de maisons individuelles et de 5,1% de logements sociaux. La vocation résidentielle de ce quartier fait que peu d'établissements y sont implantés et que les équipements sont nombreux et variés.



Centre - Montvert - Bois de Nèfles - Grande Ravine

CONTEXTE ET PROBLÉMATIQUES DU SCOT

Peu dense, ce quartier se caractérise par une accessibilité assez difficile, un niveau d'emploi peu élevé et fait face à des problématiques d'assainissement. Il s'agit donc d'y apporter une meilleure qualité de vie, de services et d'emplois.



GÉNÉRALITES

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

	Centre - Montvert - Bois de Nèfles - Grande Ravine	Villes relais	TCO	La Réunion
Superficie en km ²	15	193	537	2 503
Poids de la tache urbaine 2014	21%	18%	14%	12%
Densité de population/km ² sur la tache urbaine 2014	2 143	2 465	2 838	2 812

POPULATION

Source : INSEE RP 2012

	Centre - Montvert - Bois de Nèfles - Grande Ravine	Villes relais	TCO	La Réunion
Population 2012	6 453	86 669	212 561	833 944
<i>Taux d'évolution annuel de la population 1999-2012</i>	0,73%	1,95%	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	3,37	3,64	4,07	3,61
Indice de jeunesse 2012	2,59	2,26	2,57	2,48
% des 65-74 ans en 2012	5,30%	5,61%	5,10%	5,42%
<i>Taux d'évolution annuel des 65-74 ans 1999-2012</i>	2,01%	4,12%	3,60%	3,35%
% des 75 ans et plus en 2012	4,32%	3,54%	3,48%	3,70%
<i>Taux d'évolution annuel des 75 ans et plus 1999-2012</i>	1,56%	3,68%	3,86%	3,56%
Ménages en 2012	2 139	30 790	73 638	302 437
<i>Taux d'évolution annuel des ménages 1999-2012</i>	2,17%	2,95%	2,64%	2,66%
Taille moyenne des ménages 2012	3,02	2,80	2,86	2,73
Desserrement des ménages 1999-2012	-1,39%	-1,40%	-1,31%	-1,35%
% de familles monoparentales en 2012	30,6%	25,6%	29,5%	29,5%
<i>Taux d'évolution annuel des familles monoparentales 1999-2012</i>	4,17%	5,02%	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 - Montvert - Bois de Nèfles - Grande Ravine	Villes relais	TCO	La Réunion
Revenu mensuel moyen par Unité de Consommation (UC) en 2009	873 €	1 495 €	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	977	10 697	27 406	109 111

Ce quartier de 15 km² concentre 6 453 habitants. Sa croissance démographique est modérée (0,73% par an entre 1999 et 2012).

La taille des ménages est importante, accompagnée d'un desserrement faible.

Le quartier se distingue par une part importante de familles monoparentales (30,6%).

On y recense 15% de bénéficiaires du RSA et les revenus mensuels par unité de consommation sont faibles, bien en-deçà de la moyenne.

HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

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

	Centre - Montvert Bois de Nêfles - Grande Ravine	Villes relais	TCO	La Réunion
Logements 2012	2 452	35 023	81 211	335 463
% de maisons en 2012	95,6%	80,4%	73,3%	69,3%
% d'appartements en 2012	4,4%	19,6%	26,7%	30,7%
% de propriétaires occupants en 2012	72,8%	65,6%	56,4%	51,9%
Nombre de logements sociaux source RPLS 2015	110	1 667	14 596	64 792
% de logements sociaux en 2015	5,1%	5,4%	19,8%	21,4%
% des logements vacants en 2012	10,6%	7,5%	6,7%	7,9%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2012	87%	41%	38%	37%
Moyenne des logements autorisés (géolocalisés) sur 2014-2015	36	622	1 449	4 646
% moyen des logements individuels autorisés 2014-2015	100%	43%	40%	45%
% moyen des logements collectifs autorisés 2014-2015	0%	54%	57%	53%
% moyen des logements en résidence autorisés 2014-2015	0%	3%	3%	2%
Objectifs PLH annuels de construction de logements	77	1 097	3 004	n.d
Logements locatifs sociaux	14	403	1203	n.d
Logements accession sociale	23	74	289	n.d
Logements privés	40	620	1512	n.d
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2014-2015	5,6	7,2	6,8	5,6

TENSION DU MARCHÉ

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

	Centre - Montvert Bois de Nêfles - Grande Ravine	Villes relais	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 est essentiellement individuel et privé, avec 72,8% de propriétaires occupants, 22,1% de locataires privés et 95,6% de logements individuels.

La construction a été deux fois moins importante que les objectifs fixés par le PLH, au regard de la moyenne de logements autorisés entre 2014 et 2015.

ACTIVITÉ - EMPLOI

Sources : Pôle Emploi 2013, SIRENE 2013

	Centre - Montvert Bois de Nêfles - Grande Ravine	Villes relais	TCO	La Réunion
Stock d'établissements au 31/12/2012	227	5 379	14 053	50 181
Créations d'établissements en 2013	46	1 093	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	1 238	15 349	38 682	149 341

ÉQUIPEMENTS

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

	Centre - Montvert Bois de Nêfles - Grande Ravine	Villes relais	TCO	La Réunion
Nombre d'équipements total en 2014	52	425	1 058	4 301
dont tous les équipements scolaires	10	72	186	672
dont tous les équipements de santé	2	9	48	229
dont tous les équipements sportifs	8	135	254	1 060
Nombre d'équipements 2014 pour 1 000 habitants	8,1	4,9	5,0	5,2

Le stock d'établissements n'est pas très élevé, on en dénombre 227 à la fin 2012 et les créations sont peu nombreuses.

Le poids des demandeurs inscrits à Pôle Emploi sur celui des Villes relais représente 8%, soit 1 238 personnes.

52 équipements sont comptabilisés sur le quartier, soit un peu plus de 8 équipements pour 1 000 habitants.



CAHIER
DÉTAILLÉ

Centre - Montvert - Bois de Nèfles - Grande Ravine

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

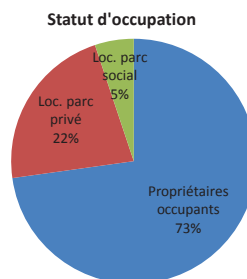
Centre - Montvert -
Bois de Nèfles -
Grande Ravine

Type de construction et statut d'occupation

% de maisons en 2012	95,6%
% d'appartements en 2012	4,4%
% de propriétaires occupants en 2012	72,8%

Logements vacants et logements indignes

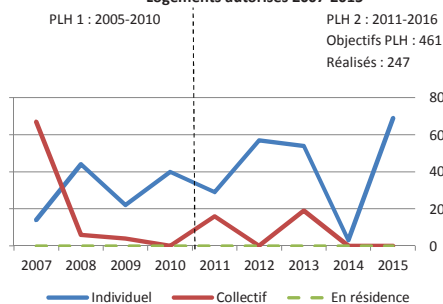
Nombre de logements vacants en 2012	260
% des logements vacants en 2012	10,6%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2012	87%
Nombre de logements indignes	275
% des logements indignes	11,2%
Nombre de logements indignes en sites prioritaires (année de recensement PILHI)	88
Nombre de logements indignes hors sites prioritaires (ZHPI)	184
Poids des sites prioritaires sur le quartier	0,08%
Nombre de logements indignes PILHI signalés	3



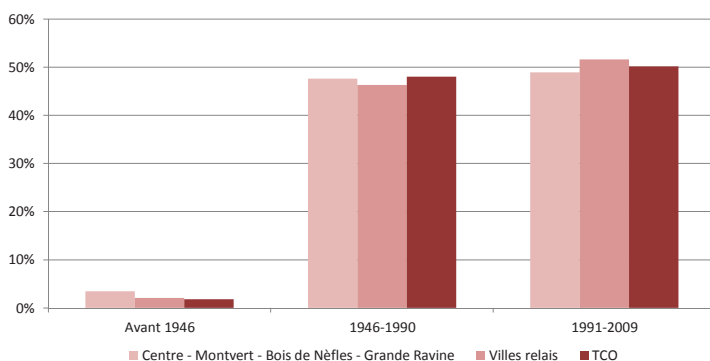
Dynamiques de construction

Logements autorisés 2015	69
dont logements individuels autorisés 2015	69
dont logements collectifs autorisés 2015	0
dont logements en résidence autorisés 2015	0
Logements autorisés 2014-2015	72
dont logements individuels autorisés 2014-2015	72
dont logements collectifs autorisés 2014-2015	0
dont logements en résidence autorisés 2014-2015	0
Moyenne annuelle Logements autorisés sur 2014-2015	36
dont logements individuels	36
dont logements collectifs	0
dont logements en résidence	0
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2014-2015	2,8
Indice de construction pour 1 000 habitants en 2015	10,7

Logements autorisés 2007-2015



Ancienneté du parc des résidences principales



Le parc locatif privé

Nombre de logements locatifs privés en 2012	473
Part des logements locatifs privé au sein du parc privé en 2012	23%

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 des résidences principales se caractérise par une forte représentation des logements individuels et une faible part du logement social (5%). 10,6% des logements du quartier sont vacants et 11,2% sont considérés comme indignes. On note une chute de la construction en 2014 avec seulement 3 logements individuels autorisés, suivie d'une reprise en 2015.

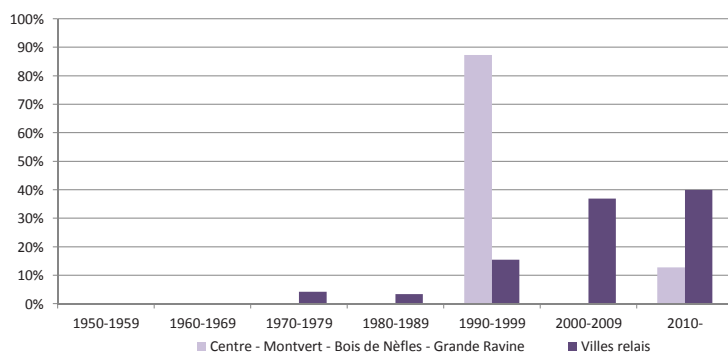
Parc locatif social au 1er janvier 2015

Centre - Montvert -
Bois de Nèfles -
Grande Ravine

Nombre de logements sociaux	110
% de logements locatifs sociaux	5,1%
Nombre de logements sociaux pour 1 000 habitants	17

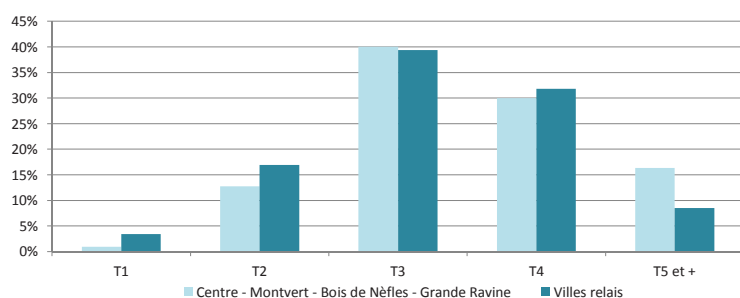
Caractéristiques du parc

Ancienneté du Parc



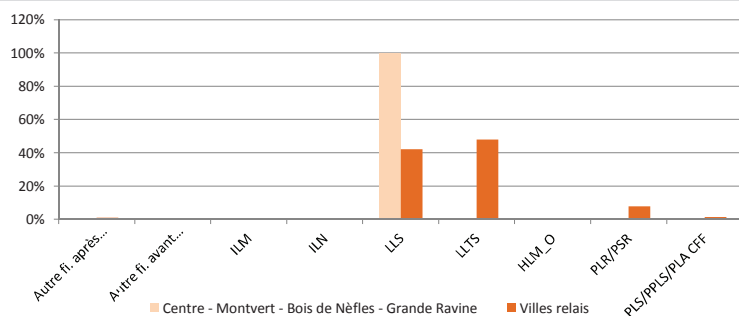
Poids du parc de plus de 30 ans	0%
Poids du parc récent (après 2000)	13%

Composition du parc par typologie de logement



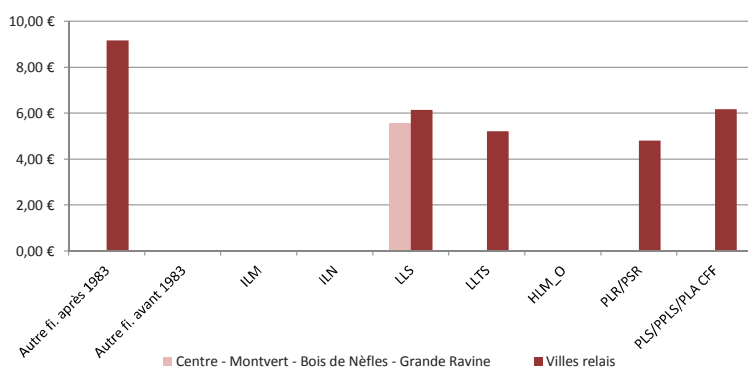
Taille moyenne du parc	3,48
Poids des petites surfaces (T1 et T2)	14%
Poids des grandes surfaces (T5 et +)	16%

Composition du parc par type de financement



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

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



Loyer moyen au m² du parc LLS	5,57 €
Loyer moyen au m² du parc LLTS	pas de LLTS
Loyer moyen au m² du parc intermédiaire	pas de logts interm.

110 LLS, ayant été construits pour 90% entre 1990 et 1999, représentent 5,1% du parc des résidences principales de ce quartier. Ces logements sont de taille moyenne, avec une forte représentation des T3 et T4 et sont loués 5,57€ le m² en moyenne.

AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

Tissu urbain

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

Zones urbanisées et niveau de densité

	Centre - Montvert Bois de Nêfles - Grande Ravine	Villes relais
Superficie en ha	1 457	19 292
Tache urbaine 2014 en ha	301	3 516
% de la tache urbaine 2014	21%	18%
Potentiel urbain disponible en ha (selon la méthode du TCO)	33	692
Densité de population/ha sur la tache urbaine 2014	21,4	24,6
Densité de logements/ha sur la tache urbaine 2014	8,1	10,0
Indice de verticalité	0,5	0,6

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

Source : Base permanente POS/PLU AGORAH

Espaces à vocation urbaine

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

Type d'espaces du SAR/SCOT

137 ha Espaces urbains à densifier

68 ha Espaces d'urbanisation prioritaire

Autres espaces du SAR/SCOT

35,6 ha	Territoires ruraux habités
1215 ha	Espaces agricoles
	Espaces de continuités écologiques
	Coupures d'urbanisation



Équipements

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

	Centre - Montvert Bois de Nêfles - Grande Ravine	en % de Villes relais
Nombre d'équipements 2014 (focus sur une sélection de sous-types)		
Équipements scolaires		
Ecoles maternelles/primaires	10	
Groupes scolaires	8	22%
Collèges	0	0%
Lycées	1	14%
Centre de formation	1	50%
	0	0%
Équipements de santé		
Hopital/Clinique	2	
Structure d'accueil de la petite enfance	0	0%
Maison de retraite	1	33%
	0	0%
Équipements culturels et sportifs		
Complexe sportif	18	
Stade/Plateaux sportifs	1	33%
Piscine	3	7%
Bibliothèque/Médiathèque	0	0%
Salle de spectacle/Théâtre	1	33%
Musée/Conservatoire	0	0%
Centre socio- culturel/Espace multimédia	0	0%
Maison de quartier/Local associatif	3	100%
	6	21%

La tache urbaine représente 21% de la superficie du quartier. 205 ha sont en Zones Préférentielles d'urbanisation (ZPU), dont 137 en Zone U (à densifier) et 68 en zone AU (espaces d'urbanisation prioritaire). A noter, un total de 35,6 ha situés en Territoires Ruraux Habités et 1 215 ha en zones naturelles ou agricoles.

Des équipements scolaires sont présents (8 écoles maternelles ou primaires, 1 collège et 1 lycée), ainsi qu'une structure d'accueil pour la petite enfance, et des équipements culturels et sportifs.

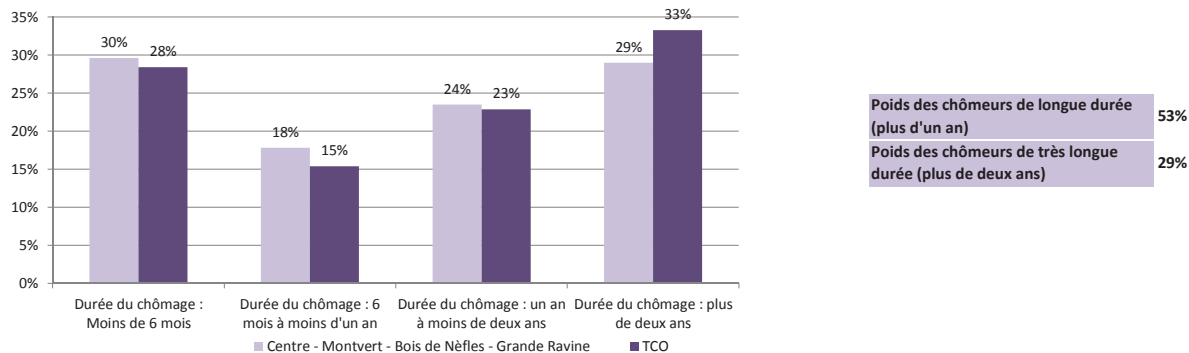
Marché du travail

Source : INSEE RP 2012, Pôle emploi 2013 traitement INSEE

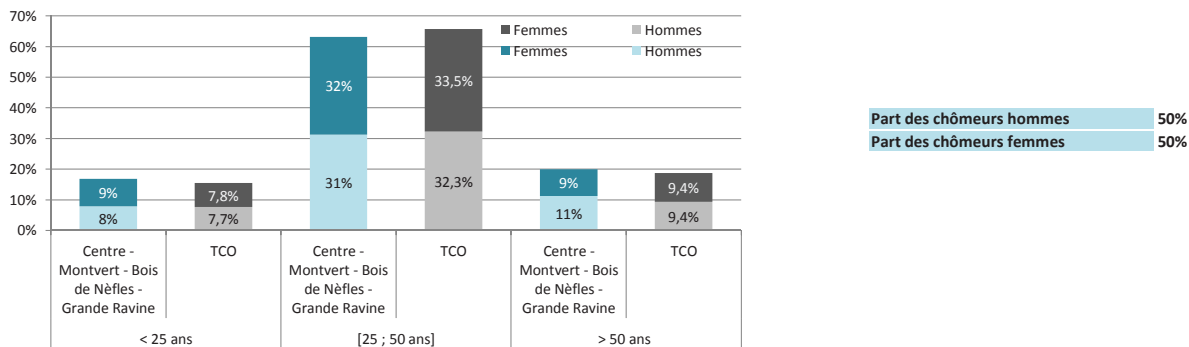
	Centre - Montvert - Bois de Nêfles - Grande Ravine	Villes relais	TCO	La Réunion
Demandeurs d'emploi toutes catégories en 2013	1 427	16 911	42 242	165 410
<i>Poids du quartier</i>	-	8,4%	3,4%	0,9%
Demandeurs d'emploi en fin de mois A, B et C en 2013	1 238	15 349	38 682	149 341
<i>Poids du quartier</i>	-	8,1%	3,2%	0,8%
Taux de chômage en 2012	40,7%	33,7%	35,8%	35,9%
Taux d'inclusion dans le travail en 2012	59,3%	66,3%	64,2%	64,1%

Caractéristiques des demandeurs d'emploi

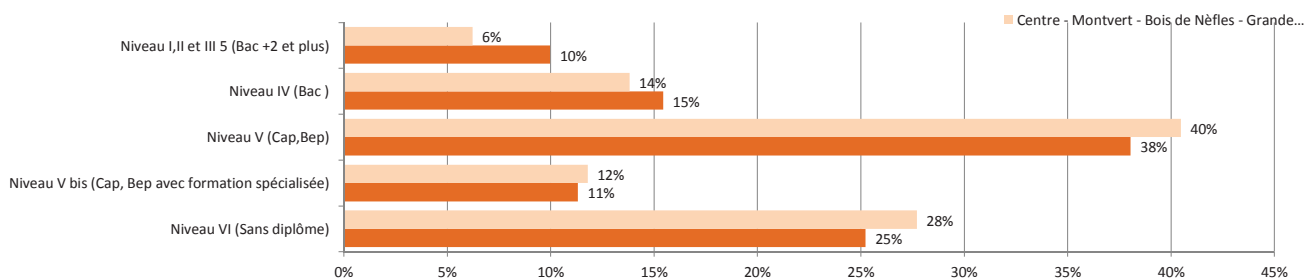
Ancienneté d'inscription à Pôle emploi



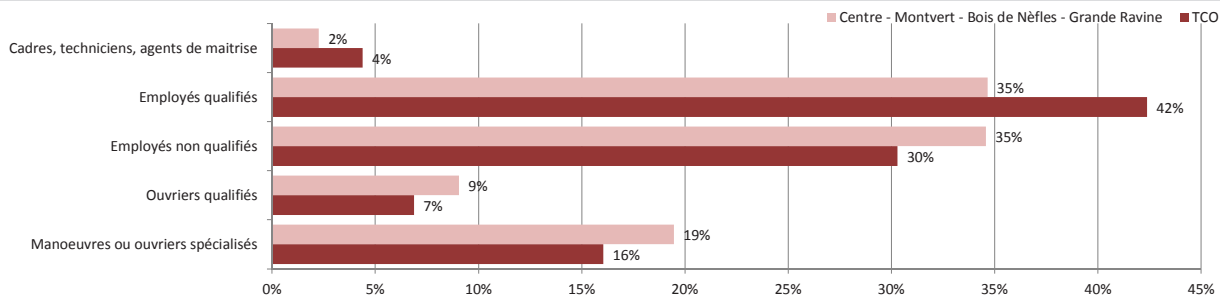
Demandeurs d'emploi catégories A, B et C selon le sexe et l'âge



Demandeurs d'emploi selon le niveau de diplôme



Demandeurs d'emploi selon le niveau de qualification



REVENUS SOCIAUX ET FISCAUX

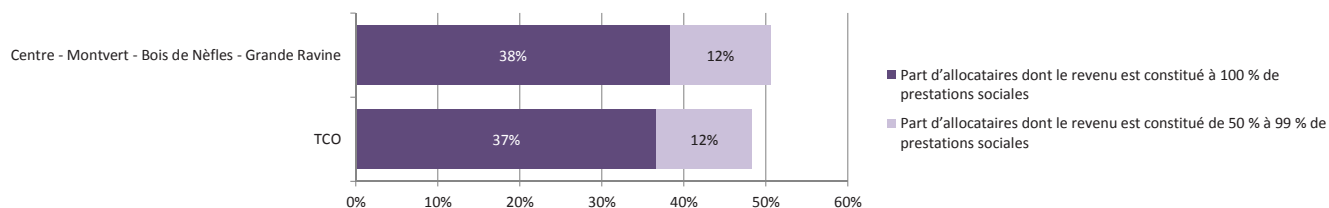
Minima sociaux

Sources : CAF 2013

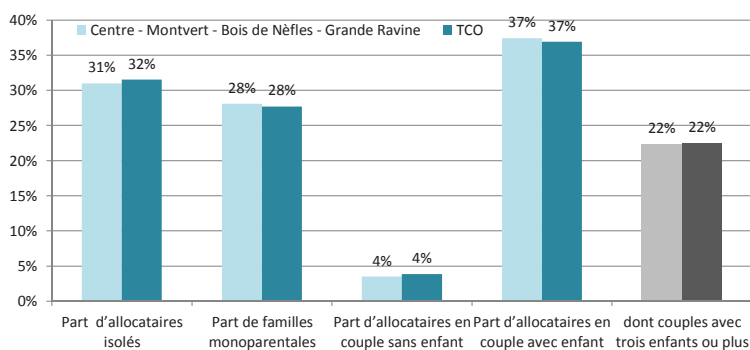
	Centre - Montvert - Bois de Nèfles - Grande Ravine	Villes relais	TCO	La Réunion
Nombre d'allocataires	1 794	22 401	57 441	235 473
<i>Poids du quartier</i>	-	8,0%	3,1%	0,8%
Nombre de personnes couvertes	4 696	58 828	150 951	603 294
<i>Poids du quartier</i>	-	8,0%	3,1%	0,8%

Caractéristiques des bénéficiaires des prestations légales

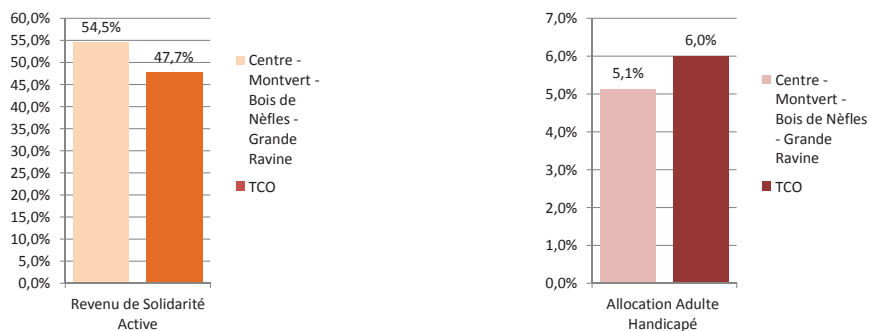
Répartition des allocataires dont le revenu est constitué à plus de 50% de prestations sociales



Répartition des allocataires selon la situation familiale



Part des allocataires percevant le RSA et l'AAH

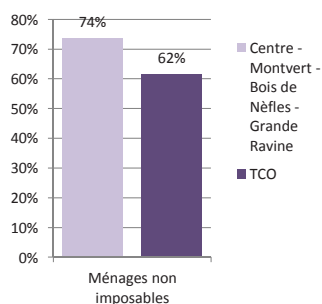


Revenu

Sources : fichier DGI 2009 et 2011 traitement INSEE

	Centre - Montvert - Bois de Nèfles - Grande Ravine	Villes relais	TCO	La Réunion
Revenu moyen par unité de consommation	873 €	1 495 €	1 344 €	1 271 €
	(en 2009)		(en 2011)	

Part des ménages non imposables

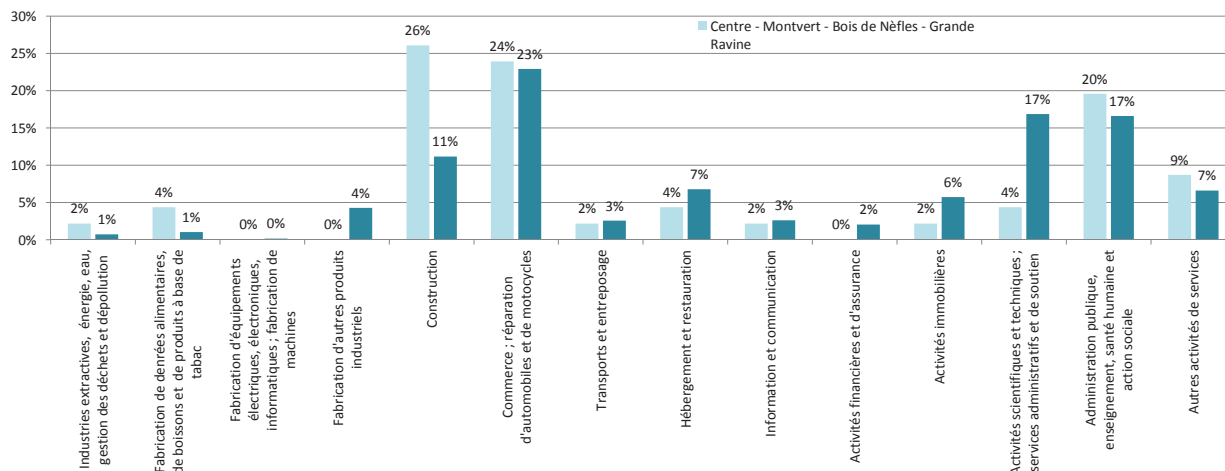


Créations d'établissements

Source : SIRENE 2013

	Centre - Montvert - Bois de Nêfles - Grande Ravine	Villes relais	TCO	La Réunion
Nombre d'établissements créés en 2013	46	1 093	2 581	9 095
Poids du quartier	-	4%	2%	1%

Répartition des établissements créés par secteurs d'activités

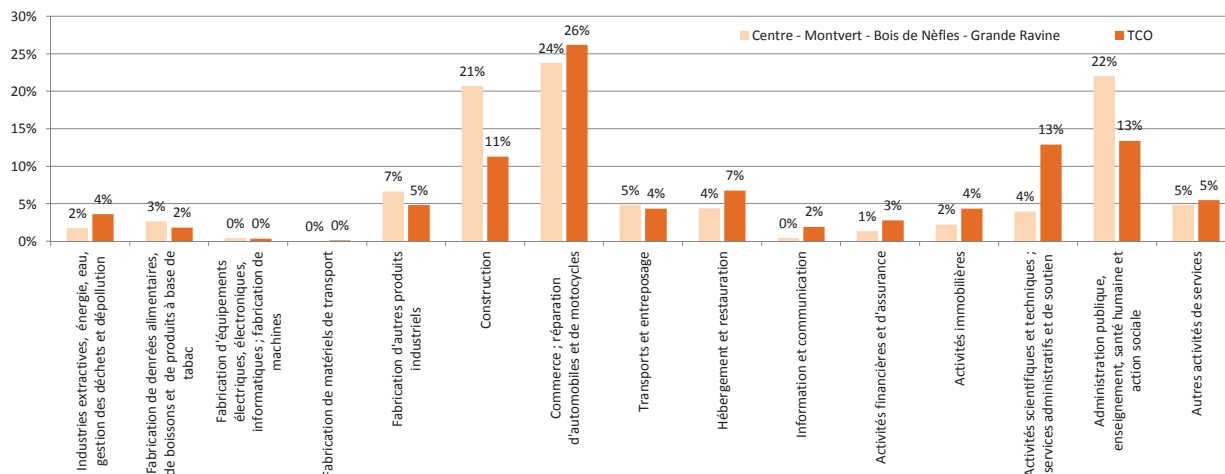


Stock d'établissements

Source : SIRENE 2013

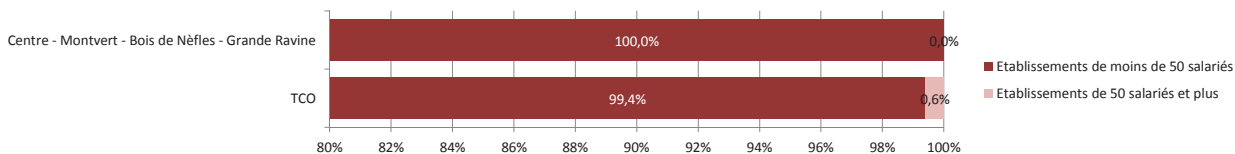
	Centre - Montvert - Bois de Nêfles - Grande Ravine	Villes relais	TCO	La Réunion
Nombre d'établissements en 2012	227	5 379	14 053	50 181
Poids du quartier	-	4%	2%	0%

Répartition des établissements par secteurs d'activités



Répartition des établissements par effectif salarié

	Centre - Montvert - Bois de Nêfles - Grande Ravine	Villes relais	TCO	La Réunion
Nombre d'établissements de moins de 50 salariés	227	5 379	14 053	50 181
Nombre d'établissements de 50 salariés et plus	0	4%	2%	0%



QUARTIER

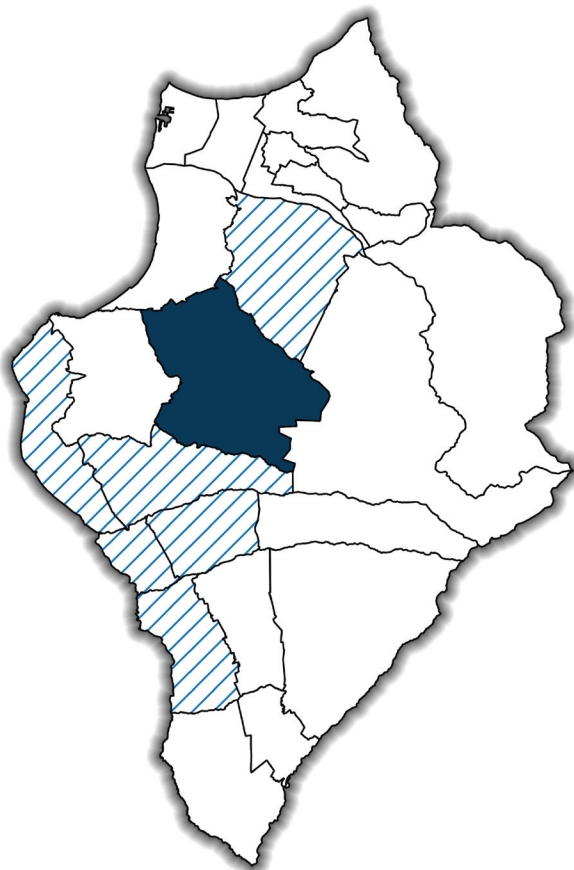
LE GUILLAUME

Ce grand quartier de 64 km² est urbanisé à 14% et concentre 22% de la population des Villes relais. Celle-ci est jeune avec un indice de jeunesse de 2,73 et une population des plus de 75 ans de 3,4%.

Les revenus des habitants sont moins importants qu'ailleurs et le nombre de demandeurs d'emplois est élevé.

Les ménages installés sur ce quartier sont grands et sont majoritairement propriétaires du logement qu'ils occupent, essentiellement des maisons individuelles. Le nombre de logements sociaux est en effet faible avec 5,2% des résidences principales.

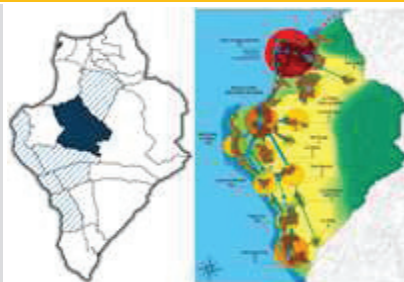
Le taux d'établissements et le nombre d'équipements pour 1 000 habitants sur ce quartier sont légèrement inférieurs à la moyenne.



Guillaume

CONTEXTE ET PROBLÉMATIQUES DU SCOT

Le Guillaume a été partiellement raccordé au réseau d'assainissement collectif. Toutefois, face à l'insuffisance de ce raccordement et aux problématiques d'accessibilité l'objectif concernant l'urbanisation est plus qualitatif que quantitatif.



GÉNÉRALITES

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

	Guillaume	Villes relais	TCO	La Réunion
Superficie en km ²	64	193	537	2 503
Poids de la tache urbaine 2014	14%	18%	14%	12%
Densité de population/km ² sur la tache urbaine 2014	2 217	2 465	2 838	2 812

POPULATION

Source : INSEE RP 2012

	Guillaume	Villes relais	TCO	La Réunion
Population 2012	19 355	86 669	212 561	833 944
<i>Taux d'évolution annuel de la population 1999-2012</i>	1,45%	1,95%	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	3,69	3,64	4,07	3,61
Indice de jeunesse 2012	2,73	2,26	2,57	2,48
% des 65-74 ans en 2012	4,87%	5,61%	5,10%	5,42%
<i>Taux d'évolution annuel des 65-74 ans 1999-2012</i>	2,57%	4,12%	3,60%	3,35%
% des 75 ans et plus en 2012	3,39%	3,54%	3,48%	3,70%
<i>Taux d'évolution annuel des 75 ans et plus 1999-2012</i>	2,95%	3,68%	3,86%	3,56%
Ménages en 2012	6 204	30 790	73 638	302 437
<i>Taux d'évolution annuel des ménages 1999-2012</i>	2,53%	2,95%	2,64%	2,66%
Taille moyenne des ménages 2012	3,11	2,80	2,86	2,73
Desserrement des ménages 1999-2012	-1,06%	-1,40%	-1,31%	-1,35%
% de familles monoparentales en 2012	26,4%	25,6%	29,5%	29,5%
<i>Taux d'évolution annuel des familles monoparentales 1999-2012</i>	5,03%	5,02%	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

	Guillaume	Villes relais	TCO	La Réunion
Revenu mensuel moyen par Unité de Consommation (UC) en 2009	1 047 €	1 495 €	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	2 740	10 697	27 406	109 111

La superficie de ce quartier représente 33% de celle de l'ensemble des Villes relais, et sa population 22%. Il est toutefois, très peu urbanisé (14% de tache urbaine). La population est marquée par des ménages jeunes avec enfant(s) qui n'ont pas l'âge de la décohabitation.

Le Guillaume se caractérise par des revenus en dessous de la moyenne. Les bénéficiaires du RSA du quartier comptent pour un quart du total des bénéficiaires du RSA des Villes relais.

HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

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

	Guillaume	Villes relais	TCO	La Réunion
Logements 2012	6 784	35 023	81 211	335 463
% de maisons en 2012	98,6%	80,4%	73,3%	69,3%
% d'appartements en 2012	1,4%	19,6%	26,7%	30,7%
% de propriétaires occupants en 2012	77,1%	65,6%	56,4%	51,9%
Nombre de logements sociaux source RPLS 2015	321	1 667	14 596	64 792
% de logements sociaux en 2015	5,2%	5,4%	19,8%	21,4%
% des logements vacants en 2012	7,8%	7,5%	6,7%	7,9%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2012	11%	41%	38%	37%
Moyenne des logements autorisés (géolocalisés) sur 2014-2015	151	622	1 449	4 646
% moyen des logements individuels autorisés 2014-2015	47%	43%	40%	45%
% moyen des logements collectifs autorisés 2014-2015	52%	54%	57%	53%
% moyen des logements en résidence autorisés 2014-2015	1%	3%	3%	2%
Objectifs PLH annuels de construction de logements	184	1 097	3 004	n.d
Logements locatifs sociaux	60	403	1203	n.d
Logements accession sociale	15	74	289	n.d
Logements privés	110	620	1512	n.d
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2014-2015	7,8	7,2	6,8	5,6

TENSION DU MARCHÉ

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

	Guillaume	Villes relais	TCO	La Réunion
Prix de l'immobilier - Niveau de loyers				
Prix médian des maisons anciennes en 2016	n.d	n.d	262 400 €	205 000 €
Prix au m ² médian des appartements anciens en 2016	n.d	n.d	3 080 €	2 100 €
Prix au m ² médian des terrains à bâtir en 2016	n.d	n.d	260 €	200 €
Moyenne des loyers privés au m ² en 2015*	n.d	n.d	n.d	n.d

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

Le parc de logement du quartier est essentiellement individuel (98,6% de maisons en 2012) et privé. On note en effet, une part importante de propriétaires occupants et 17,7% de locataires privés.
L'indice de construction par an entre 2014 et 2015 est dans la moyenne des Villes relais, bien que le niveau de construction moyen soit en dessous des objectifs du PLH.

ACTIVITÉ - EMPLOI

Sources : Pôle Emploi 2013, SIRENE 2013

	Guillaume	Villes relais	TCO	La Réunion
Stock d'établissements au 31/12/2012	733	5 379	14 053	50 181
Créations d'établissements en 2013	143	1 093	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	3 670	15 349	38 682	149 341

ÉQUIPEMENTS

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

	Guillaume	Villes relais	TCO	La Réunion
Nombre d'équipements total en 2014	70	425	1 058	4 301
dont tous les équipements scolaires	16	72	186	672
dont tous les équipements de santé	0	9	48	229
dont tous les équipements sportifs	19	135	254	1 060
Nombre d'équipements 2014 pour 1 000 habitants	3,6	4,9	5,0	5,2

14% des établissements des Villes relais se trouvent au Guillaume.
Les demandeurs d'emplois représentent environ ¼ de la population de ce quartier.
On note une offre importante en équipements scolaires et sportifs, bien que le niveau d'équipements soit de 3,6 pour 1 000 habitants.



CAHIER
DÉTAILLÉ

Guillaume

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

Guillaume

Type de construction et statut d'occupation

% de maisons en 2012	98,6%
% d'appartements en 2012	1,4%
% de propriétaires occupants en 2012	77,1%

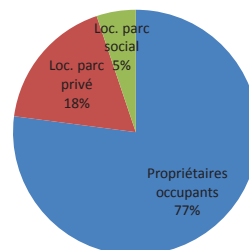
Logements vacants et logements indignes

Nombre de logements vacants en 2012	528
% des logements vacants en 2012	7,8%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2012	11%
Nombre de logements indignes	591
% des logements indignes	8,7%
Nombre de logements indignes en sites prioritaires (année de recensement PILHI)	142
Nombre de logements indignes hors sites prioritaires (ZHPI)	423
Poids des sites prioritaires sur le quartier	0,05%
Nombre de logements indignes PILHI signalés	26

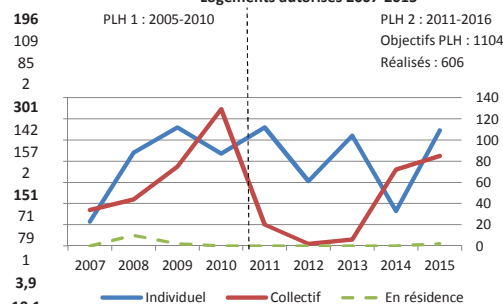
Dynamiques de construction

Logements autorisés 2015	196
dont logements individuels autorisés 2015	109
dont logements collectifs autorisés 2015	85
dont logements en résidence autorisés 2015	2
Logements autorisés 2014-2015	301
dont logements individuels autorisés 2014-2015	142
dont logements collectifs autorisés 2014-2015	157
dont logements en résidence autorisés 2014-2015	2
Moyenne annuelle Logements autorisés sur 2014-2015	151
dont logements individuels	71
dont logements collectifs	79
dont logements en résidence	1
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2014-2015	3,9
Indice de construction pour 1 000 habitants en 2015	10,1

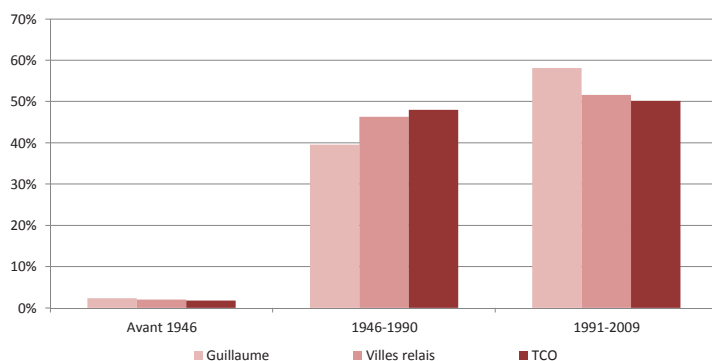
Statut d'occupation



Logements autorisés 2007-2015



Ancienneté du parc des résidences principales



Le parc locatif privé

Nombre de logements locatifs privés en 2012	1 100
Part des logements locatifs privé au sein du parc privé en 2012	19%

Niveau de loyers / zone*

Moyenne des loyers privés au m² en 2015	Littoral	Mi-pentes et Hauts
Moyenne des loyers au m² des maisons en 2015	11,26 €	9,22 €
Moyenne des loyers au m² des appartements en 2015	10,70 €	8,97 €
	11,77 €	10,73 €

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



Le poids du parc locatif social du Guillaume est très faible, avec 5 % des résidences principales.
Le quartier concentre 20% des logements vacants et 23% des logements indignes des Villes relais.
Concernant la construction, la dynamique de construction sur la période 2014-2015 est peu élevée, avec 3,9 logements par an pour 1 000 habitants.

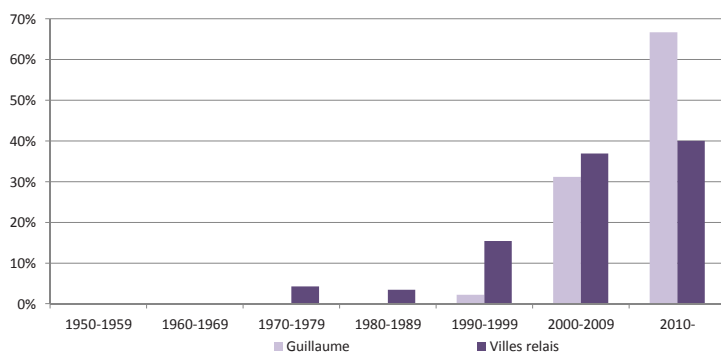
Parc locatif social au 1er janvier 2015

Guillaume

Nombre de logements sociaux	321
% de logements locatifs sociaux	5,2%
Nombre de logements sociaux pour 1 000 habitants	17

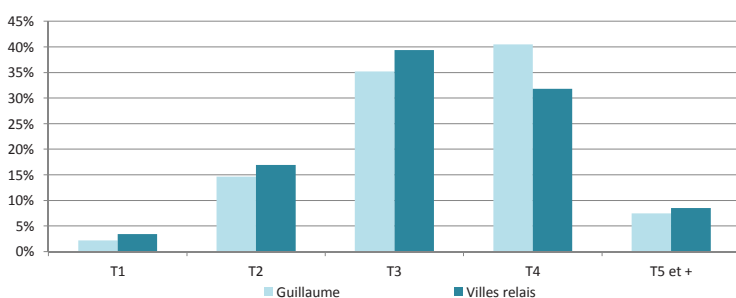
Caractéristiques du parc

Ancienneté du Parc



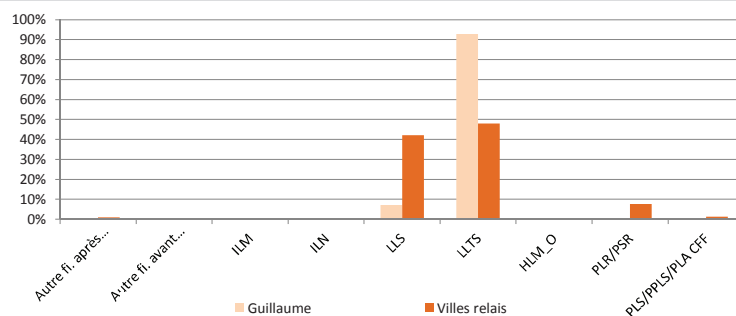
Poids du parc de plus de 30 ans	0%
Poids du parc récent (après 2000)	98%

Composition du parc par typologie de logement



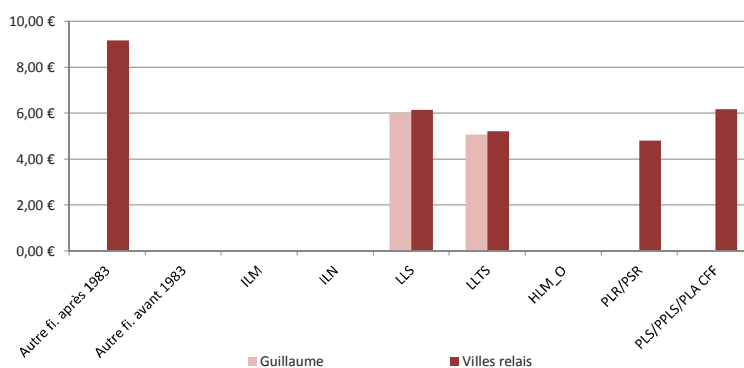
Taille moyenne du parc	3,37
Poids des petites surfaces (T1 et T2)	17%
Poids des grandes surfaces (T5 et +)	7%

Composition du parc par type de financement



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

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



Loyer moyen au m² du parc LLS	5,99 €
Loyer moyen au m² du parc LLTS	5,07 €
Loyer moyen au m² du parc intermédiaire	pas de logts interm.

Le parc social de ce quartier, composé de LLS et LLTS, est très récent, avec 2/3 des logements construits après 2010. Ceux-ci sont loués moins chers qu'ailleurs au sein des Villes relais (5,99 €/m² pour les LLS et 5,07€/m² pour les LLTS). Ces logements sont de taille moyenne, avec 3,33 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

	Guillaume	Villes relais
Superficie en ha	6 353	19 292
Tache urbaine 2014 en ha	873	3 516
% de la tache urbaine 2014	14%	18%
Potentiel urbain disponible en ha (selon la méthode du TCO)	157	692
Densité de population/ha sur la tache urbaine 2014	22,2	24,6
Densité de logements/ha sur la tache urbaine 2014	7,8	10,0
Indice de verticalité	0,5	0,6

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

Source : Base permanente POS/PLU AGORAH

Espaces à vocation urbaine

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

312 ha

Espaces urbains à densifier

19 ha

Espaces d'urbanisation prioritaire

Autres espaces du SAR/SCOT

367,2 ha

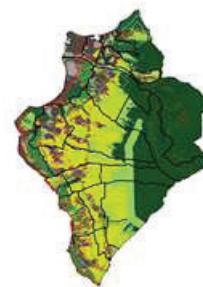
Territoires ruraux habités

5654 ha

Espaces agricoles

Espaces de continuités écologiques

Coupures d'urbanisation



Équipements

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

	Guillaume	en % de Villes relais
Nombre d'équipements 2014 (focus sur une sélection de sous-types)		
Équipements scolaires	16	
Ecoles maternelles/primaires	5	14%
Groupes scolaires	9	38%
Collèges	2	29%
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	24	
Complexe sportif	0	0%
Stade/Plateaux sportifs	11	26%
Piscine	0	0%
Bibliothèque/Médiathèque	1	33%
Salle de spectacle/Théâtre	0	0%
Musée/Conservatoire	0	0%
Centre socio- culturel/Espace multimédia	0	0%
Maison de quartier/Local associatif	4	14%

Sur les 6 353 ha du quartier, une grande partie est classée en zones naturelles ou agricoles, 312 en zone à densifier, et 19 en espaces d'urbanisation prioritaires. A noter une présence importante de zones U et AU hors des Zones préférentielles d'urbanisation (367,2 ha). Le quartier est bien équipé en équipements scolaires et en équipements sportifs.

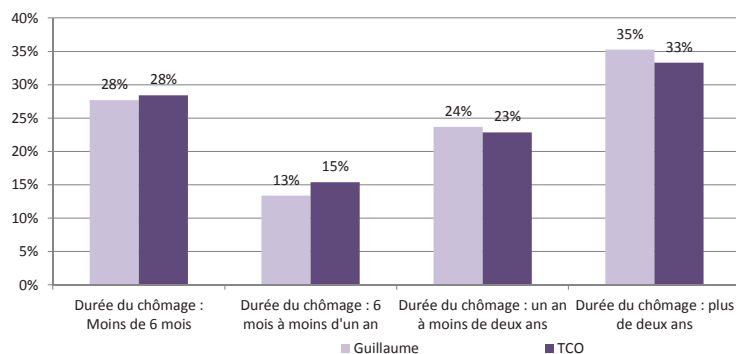
Marché du travail

Source : INSEE RP 2012, Pôle emploi 2013 traitement INSEE

	Guillaume	Villes relais	TCO	La Réunion
Demandedeurs d'emploi toutes catégories en 2013	4 021	16 911	42 242	165 410
<i>Poids du quartier</i>	-	23,8%	9,5%	2,4%
Demandedeurs d'emploi en fin de mois A, B et C en 2013	3 670	15 349	38 682	149 341
<i>Poids du quartier</i>	-	23,9%	9,5%	2,5%
Taux de chômage en 2012	39,3%	33,7%	35,8%	35,9%
Taux d'inclusion dans le travail en 2012	60,7%	66,3%	64,2%	64,1%

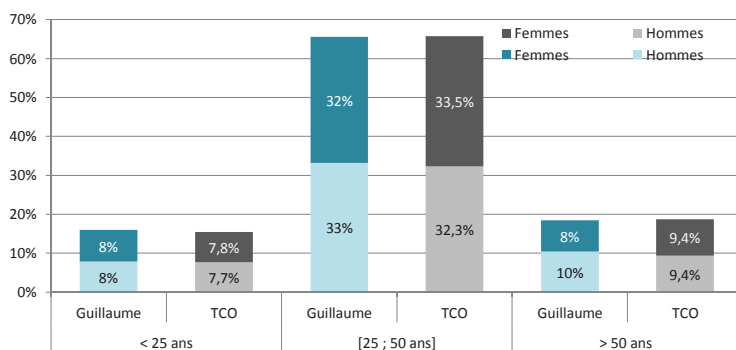
Caractéristiques des demandeurs d'emploi

Ancienneté d'inscription à Pôle emploi



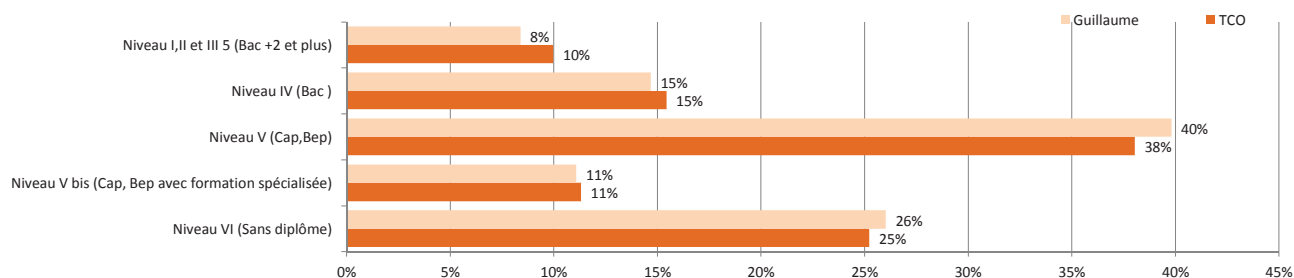
Poids des chômeurs de longue durée (plus d'un an) 59%
Poids des chômeurs de très longue durée (plus de deux ans) 35%

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

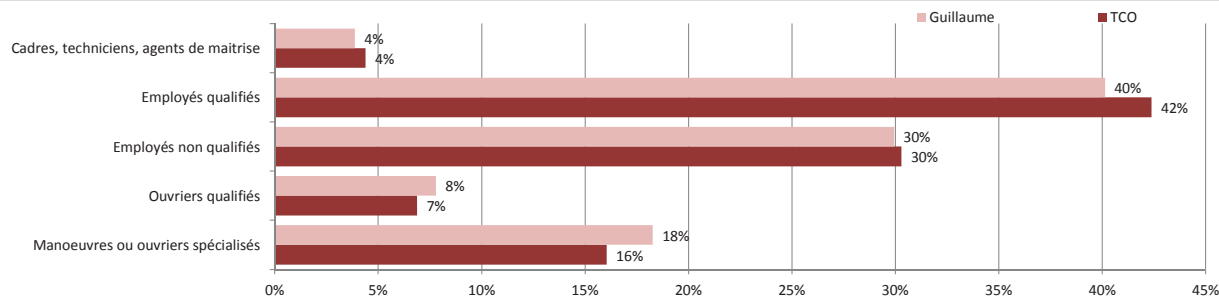


Part des chômeurs hommes 51%
Part des chômeurs femmes 49%

Demandedeurs d'emploi selon le niveau de diplôme



Demandedeurs d'emploi selon le niveau de qualification



REVENUS SOCIAUX ET FISCAUX

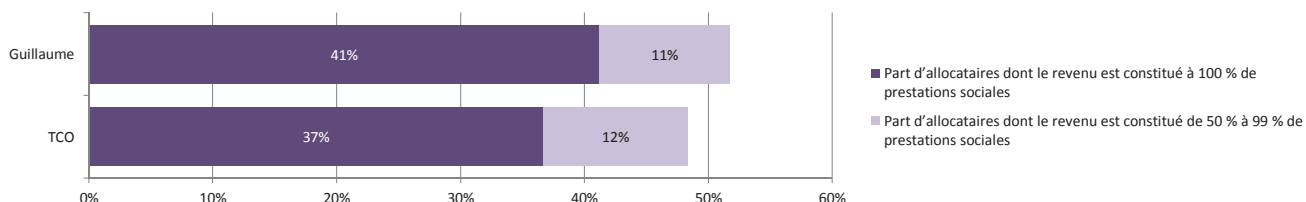
Minima sociaux

Sources : CAF 2013

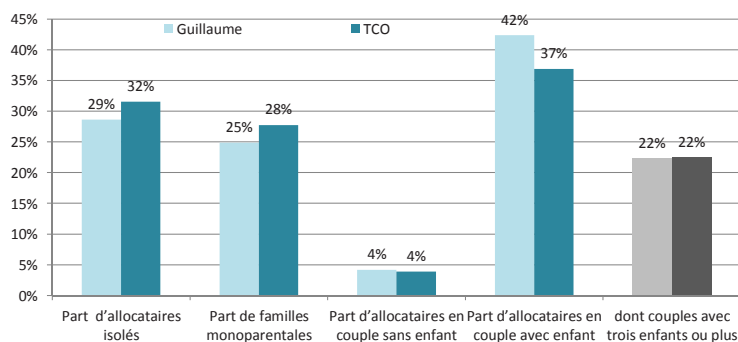
	Guillaume	Villes relais	TCO	La Réunion
Nombre d'allocataires	5 316	22 401	57 441	235 473
Poids du quartier	-	23,7%	9,3%	2,3%
Nombre de personnes couvertes	14 516	58 828	150 951	603 294
Poids du quartier	-	24,7%	9,6%	2,4%

Caractéristiques des bénéficiaires des prestations légales

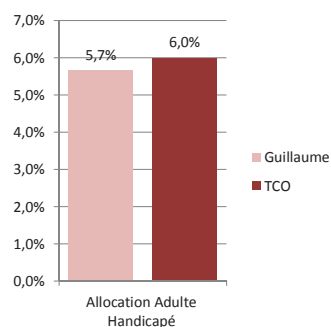
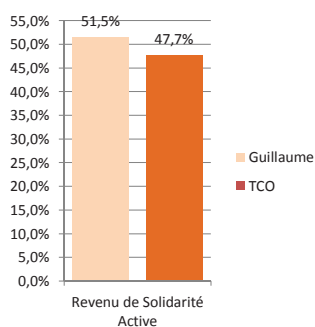
Répartition des allocataires dont le revenu est constitué à plus de 50% de prestations sociales



Répartition des allocataires selon la situation familiale



Part des allocataires percevant le RSA et l'AAH

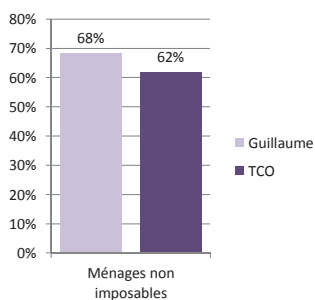


Revenu

Sources : fichier DGI 2009 et 2011 traitement INSEE

	Guillaume	Villes relais	TCO	La Réunion
Revenu moyen par unité de consommation	1 047 €	1 495 €	1 344 €	1 271 €
	(en 2009)		(en 2011)	

Part des ménages non imposables



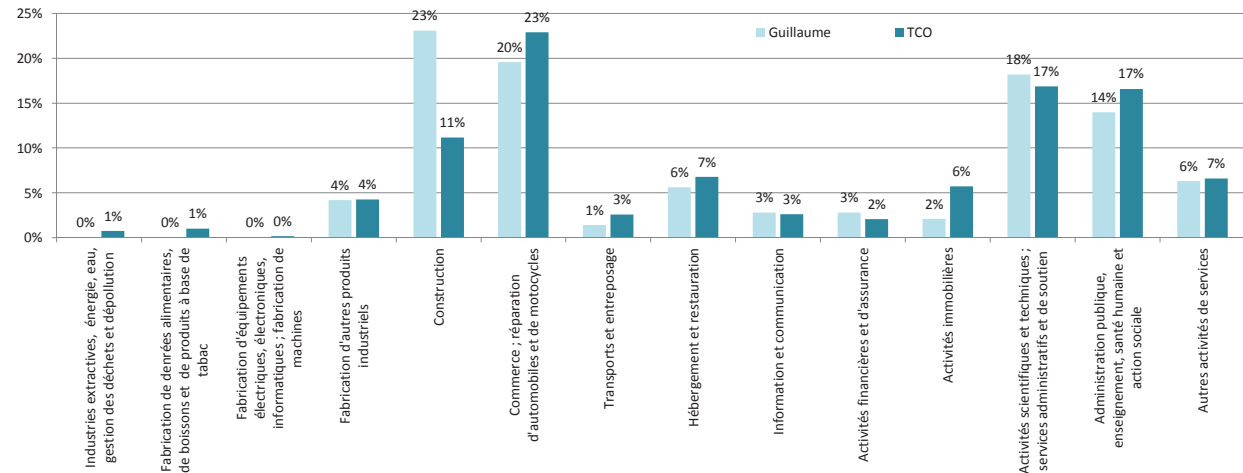
TISSU PRODUCTIF

Créations d'établissements

Source : SIRENE 2013

	Guillaume	Villes relais	TCO	La Réunion
Nombre d'établissements créés en 2013	143	1 093	2 581	9 095
Poids du quartier	-	13%	6%	2%

Répartition des établissements créés par secteurs d'activités

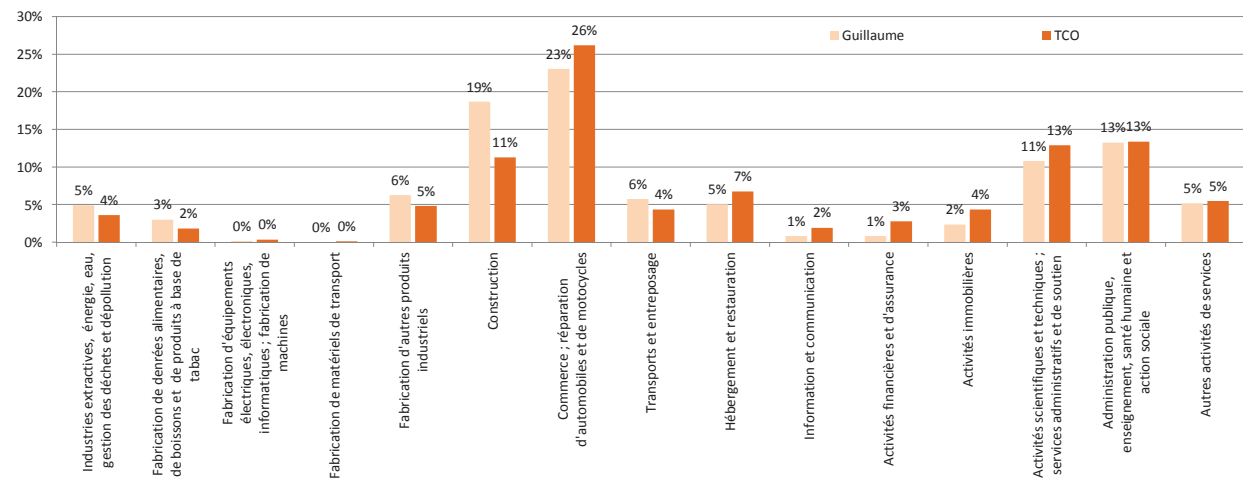


Stock d'établissements

Source : SIRENE 2013

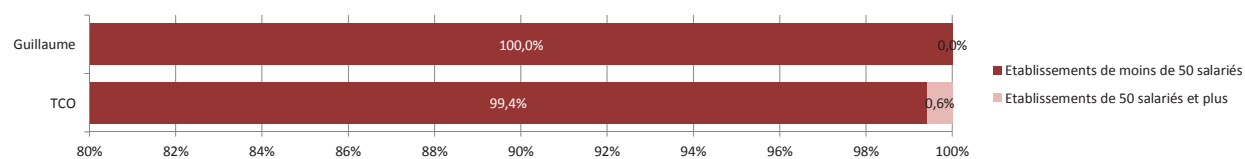
	Guillaume	Villes relais	TCO	La Réunion
Nombre d'établissements en 2012	733	5 379	14 053	50 181
Poids du quartier	-	14%	5%	1%

Répartition des établissements par secteurs d'activités



Répartition des établissements par effectif salarié

	Guillaume	Villes relais	TCO	La Réunion
Nombre d'établissements de moins de 50 salariés	733	5 379	14 053	50 181
Nombre d'établissements de 50 salariés et plus	0	14%	5%	1%

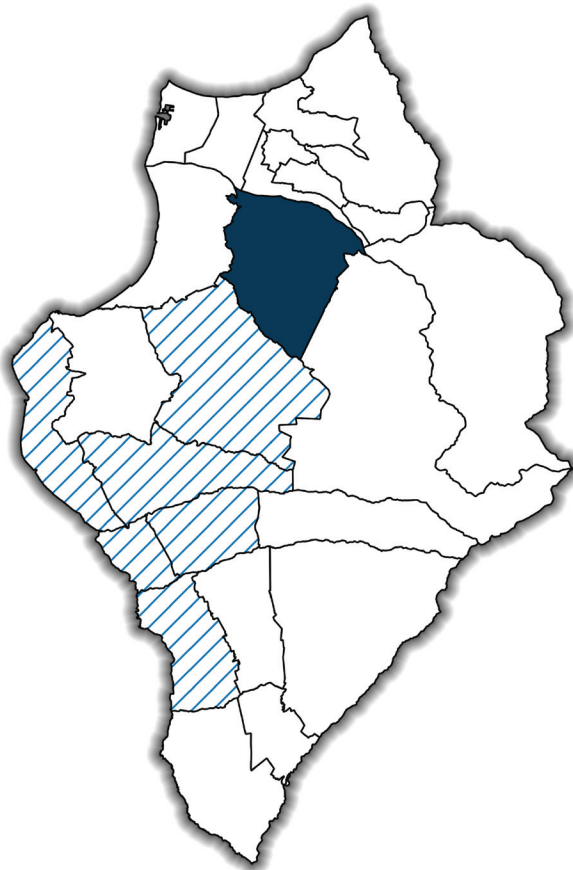


QUARTIER

LA PLAINE – BOIS DE NÈFLES

La Plaine – Bois de Nèfles représente 20% de la superficie des Villes relais et regroupe 22% de leur population. Avec un taux des 75 ans et plus, en dessous de 3 et un indice de jeunesse élevé, les habitants de ce quartier sont plutôt jeunes. La taille moyenne des ménages est élevée, légèrement au-dessus de la moyenne. La diversité des formes urbaines est faible avec près de 93% de maisons individuelles. Les propriétaires occupants sont surreprésentés, puisqu'ils atteignent 71,2% des résidences principales du quartier, alors que la part des logements sociaux n'est que de 3,6%. Un développement important est prévu sur ce quartier avec un objectif de 321 logements à produire annuellement, majoritairement en logements privés.

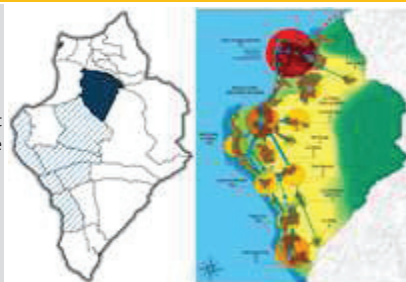
Le taux d'établissements et de création de nouveaux établissements sont dans la moyenne des Villes relais, contrairement au taux d'équipements pour 1 000 habitants, qui est deux fois moins important.



La Plaine - Bois de Nèfles

CONTEXTE ET PROBLÉMATIQUES DU SCOT

Ce quartier se caractérise par une morphologie urbaine plutôt lâche et peu dense, par une accessibilité difficile et par des niveaux d'emplois peu élevés. Il s'agit d'apporter plus de qualité de vie, de services et d'emplois que d'urbanisations nouvelles.



GÉNÉRALITES

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

	La Plaine - Bois de Nèfles	Villes relais	TCO	La Réunion
Superficie en km ²	38	193	537	2 503
Poids de la tache urbaine 2014	18%	18%	14%	12%
Densité de population/km ² sur la tache urbaine 2014	2 792	2 465	2 838	2 812

POPULATION

Source : INSEE RP 2012

	La Plaine - Bois de Nèfles	Villes relais	TCO	La Réunion
Population 2012	19 416	86 669	212 561	833 944
<i>Taux d'évolution annuel de la population 1999-2012</i>	1,60%	1,95%	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	4,27	3,64	4,07	3,61
Indice de jeunesse 2012	2,73	2,26	2,57	2,48
% des 65-74 ans en 2012	4,80%	5,61%	5,10%	5,42%
<i>Taux d'évolution annuel des 65-74 ans 1999-2012</i>	4,10%	4,12%	3,60%	3,35%
% des 75 ans et plus en 2012	2,97%	3,54%	3,48%	3,70%
<i>Taux d'évolution annuel des 75 ans et plus 1999-2012</i>	3,12%	3,68%	3,86%	3,56%
Ménages en 2012	6 423	30 790	73 638	302 437
<i>Taux d'évolution annuel des ménages 1999-2012</i>	2,98%	2,95%	2,64%	2,66%
Taille moyenne des ménages 2012	3,02	2,80	2,86	2,73
Desserrement des ménages 1999-2012	-1,34%	-1,40%	-1,31%	-1,35%
% de familles monoparentales en 2012	24,5%	25,6%	29,5%	29,5%
<i>Taux d'évolution annuel des familles monoparentales 1999-2012</i>	5,34%	5,02%	4,43%	4,34%
Projection de la population en 2030	n.d	n.d	242 500	970 000
Projection du nombre de ménages en 2030	n.d	n.d	100 600	n.d

ÉVOLUTIONS SOCIALES

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

	La Plaine - Bois de Nèfles	Villes relais	TCO	La Réunion
Revenu mensuel moyen par Unité de Consommation (UC) en 2009	1 452 €	1 495 €	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	2 413	10 697	27 406	109 111

La Plaine - Bois de Nèfles représente 20% de la superficie des Villes relais, et 22% de leurs population. La croissance démographique est rapide avec un taux de croissance annuel moyen de 1,6%.

Au regard de l'indice de jeunesse, de la taille moyenne des ménages élevée et du desserrement faible, les ménages sont composés de familles avec enfant(s) n'ayant pas l'âge de la décohabitation.

Le revenu est dans la moyenne des Villes relais, et la part des allocataires du RSA atteint 12% de la population.

HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

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

	La Plaine - Bois de Nêfles	Villes relais	TCO	La Réunion
Logements 2012	6 902	35 023	81 211	335 463
% de maisons en 2012	92,7%	80,4%	73,3%	69,3%
% d'appartements en 2012	7,3%	19,6%	26,7%	30,7%
% de propriétaires occupants en 2012	71,2%	65,6%	56,4%	51,9%
Nombre de logements sociaux source RPLS 2015	231	1 667	14 596	64 792
% de logements sociaux en 2015	3,6%	5,4%	19,8%	21,4%
% des logements vacants en 2012	5,9%	7,5%	6,7%	7,9%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2012	65%	41%	38%	37%
Moyenne des logements autorisés (géolocalisés) sur 2014-2015	145	622	1 449	4 646
% moyen des logements individuels autorisés 2014-2015	32%	43%	40%	45%
% moyen des logements collectifs autorisés 2014-2015	68%	54%	57%	53%
% moyen des logements en résidence autorisés 2014-2015	0%	3%	3%	2%
Objectifs PLH annuels de construction de logements	321	1 097	3 004	n.d
Logements locatifs sociaux	131	403	1203	n.d
Logements accession sociale	0	74	289	n.d
Logements privés	190	620	1512	n.d
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2014-2015	7,5	7,2	6,8	5,6

TENSION DU MARCHÉ

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

	La Plaine - Bois de Nêfles	Villes relais	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 est composé majoritairement de maisons et le poids des propriétaires occupants est élevé (71,2%). Aussi, les locataires logent principalement dans le parc privé, le locatif social étant sous-représenté (3,6%).
L'indice de construction 2014-2015 est dans la moyenne de celle des Villes relais. Toutefois, le PLH prévoit la construction de 321 logements sur sa période exécutoire, un objectif non-atteint ces deux dernières années.

ACTIVITÉ - EMPLOI

Sources : Pôle Emploi 2013, SIRENE 2013

	La Plaine - Bois de Nêfles	Villes relais	TCO	La Réunion
Stock d'établissements au 31/12/2012	767	5 379	14 053	50 181
Créations d'établissements en 2013	148	1 093	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	3 297	15 349	38 682	149 341

ÉQUIPEMENTS

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

	La Plaine - Bois de Nêfles	Villes relais	TCO	La Réunion
Nombre d'équipements total en 2014	46	425	1 058	4 301
dont tous les équipements scolaires	12	72	186	672
dont tous les équipements de santé	0	9	48	229
dont tous les équipements sportifs	6	135	254	1 060
Nombre d'équipements 2014 pour 1 000 habitants	2,4	4,9	5,0	5,2

Le quartier compte 767 établissements en 2012 et les créations ont été relativement importantes, avec 19% du stock en 2013.
Les demandeurs d'emplois sont nombreux (20% de ceux des Villes relais).
Le niveau d'équipements est très faible au regard de la population. A noter toutefois, la présence d'équipements scolaires et sportifs.



CAHIER
DÉTAILLÉ

La Plaine - Bois de Nèfles

HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

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

Parc de logements 2012

La Plaine - Bois de Nèfles

Type de construction et statut d'occupation

% de maisons en 2012	92,7%
% d'appartements en 2012	7,3%
% de propriétaires occupants en 2012	71,2%

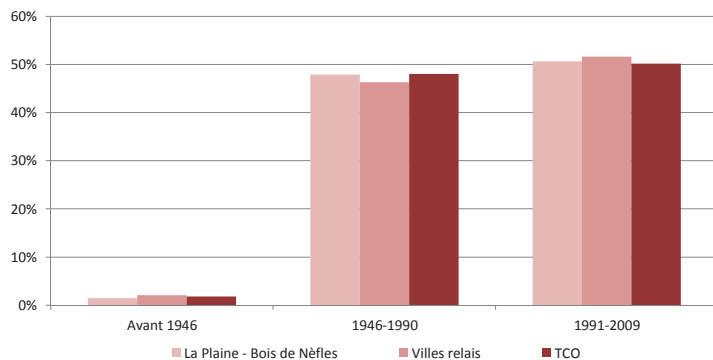
Logements vacants et logements indignes

Nombre de logements vacants en 2012	408
% des logements vacants en 2012	5,9%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2012	65%
Nombre de logements indignes	543
% des logements indignes	7,9%
Nombre de logements indignes en sites prioritaires (année de recensement PILHI)	333
Nombre de logements indignes hors sites prioritaires (ZHPI)	191
Poids des sites prioritaires sur le quartier	0,20%
Nombre de logements indignes PILHI signalés	19

Dynamiques de construction

Logements autorisés 2015	280
dont logements individuels autorisés 2015	82
dont logements collectifs autorisés 2015	198
dont logements en résidence autorisés 2015	0
Logements autorisés 2014-2015	290
dont logements individuels autorisés 2014-2015	92
dont logements collectifs autorisés 2014-2015	198
dont logements en résidence autorisés 2014-2015	0
Moyenne annuelle Logements autorisés sur 2014-2015	145
dont logements individuels	46
dont logements collectifs	99
dont logements en résidence	0
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2014-2015	3,7
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	1 623
Part des logements locatifs privé au sein du parc privé en 2012	26%

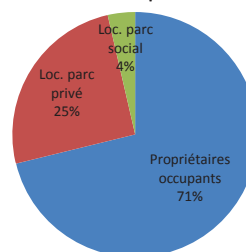
Niveau de loyers / zone*

	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 €

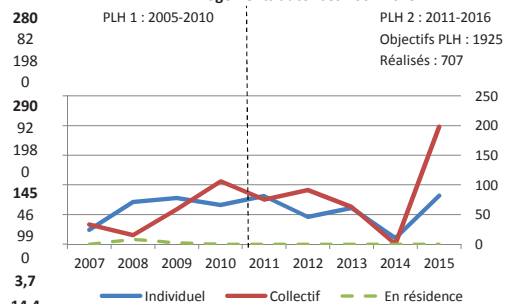
* Un seuil de 50 observations, fixé par le Comité scientifique, ne permet pas la diffusion des résultats à l'échelle du quartier. Le niveau de loyers est donc à considérer selon le zonage de l'Observatoire des Loyers privés (Littoral et Mi-pente et Hauts).



Statut d'occupation



Logements autorisés 2007-2015



Le taux de vacance est moins important que sur les autres quartiers des Villes relais, bien qu'en nombre, on recense 408 logements non-occupés. Aussi, 21% des logements indignes des Villes relais sont localisés sur ce territoire, soit 7,9% des résidences principales du quartier. Le niveau de construction est relativement stable entre 2009 et 2013. La période suivante est plus contrastée : 2014 est marquée par un très faible nombre de permis autorisés et 2015 par une reprise très importante avec 280 permis délivrés.

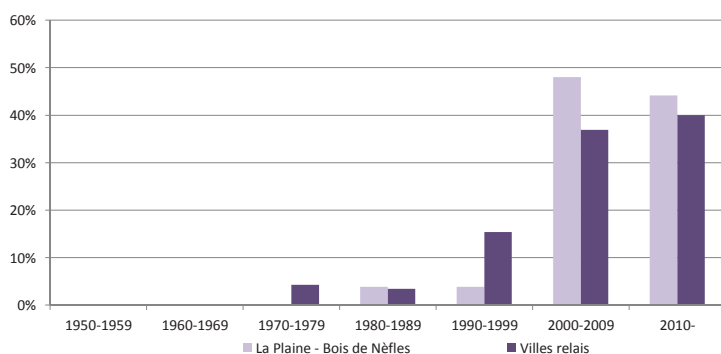
Parc locatif social au 1er janvier 2015

La Plaine - Bois de Nèfles

Nombre de logements sociaux	231
% de logements locatifs sociaux	3,6%
Nombre de logements sociaux pour 1 000 habitants	12

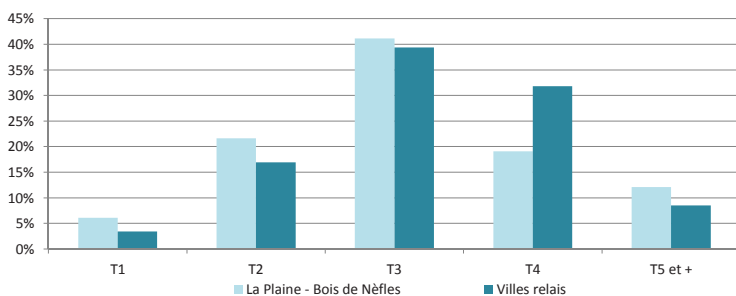
Caractéristiques du parc

Ancienneté du Parc



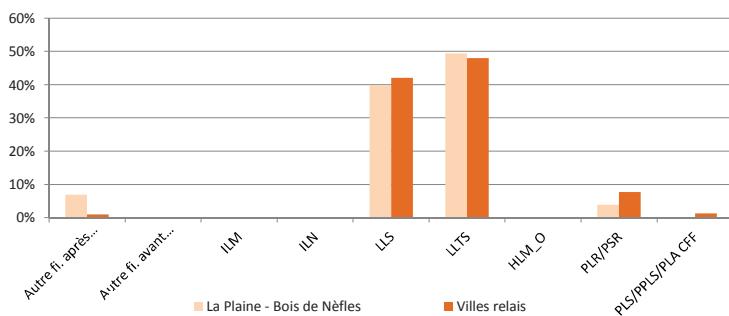
Poids du parc de plus de 30 ans	0%
Poids du parc récent (après 2000)	92%

Composition du parc par typologie de logement



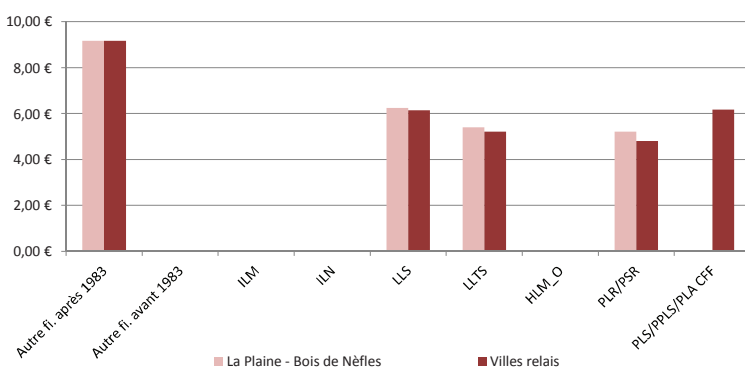
Taille moyenne du parc	3,11
Poids des petites surfaces (T1 et T2)	28%
Poids des grandes surfaces (T5 et +)	12%

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	6,24 €
Loyer moyen au m² du parc LLTS	5,40 €
Loyer moyen au m² du parc intermédiaire	pas de logts interm.

Le parc locatif social, construit en grande partie à partir des années 2000, est composé de logements de taille moyenne (41% du parc sont des T3). Ces logements sont majoritairement des LLTS (49%) et des LLS (40%) et coûtent respectivement 6,24 et 5,40 €/m², des coûts légèrement supérieurs aux moyennes des Villes relais.

AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

Tissu urbain

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

Zones urbanisées et niveau de densité

	La Plaine - Bois de Nèfles	Villes relais
Superficie en ha	3 802	19 292
Tache urbaine 2014 en ha	696	3 516
% de la tache urbaine 2014	18%	18%
Potentiel urbain disponible en ha (selon la méthode du TCO)	154	692
Densité de population/ha sur la tache urbaine 2014	27,9	24,6
Densité de logements/ha sur la tache urbaine 2014	9,9	10,0
Indice de verticalité	0,6	0,6

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

Source : Base permanente POS/PLU AGORAH

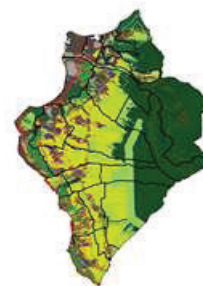
Espaces à vocation urbaine

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

588 ha	Espaces urbains à densifier
41 ha	Espaces d'urbanisation prioritaire

Autres espaces du SAR/SCOT

7,4 ha	Territoires ruraux habités
3147 ha	Espaces agricoles
	Espaces de continuités écologiques
	Coupures d'urbanisation



Équipements

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

	La Plaine - Bois de Nèfles	en % de Villes relais
Nombre d'équipements 2014 (focus sur une sélection de sous-types)		
Équipements scolaires	12	
Ecoles maternelles/primaires	3	8%
Groupes scolaires	6	25%
Collèges	1	14%
Lycées	2	100%
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	11	
Complexe sportif	0	0%
Stade/Plateaux sportifs	5	12%
Piscine	1	25%
Bibliothèque/Médiathèque	1	33%
Salle de spectacle/Théâtre	0	0%
Musée/Conservatoire	0	0%
Centre socio- culturel/Espace multimédia	0	0%
Maison de quartier/Local associatif	4	14%

Sur les 3 802 ha du quartier, 3 147 sont des zonages naturels ou agricoles dans le PLU. Le reste se compose de 588 ha d'espaces à densifier, 41 ha correspondant aux espaces d'urbanisation prioritaire et 7,4 hectares de zonages U et AU sont considérés comme des Territoires ruraux habités.

Les équipements scolaires sont bien représentés (3 écoles maternelles ou primaires, 6 groupes scolaires, 1 collège et 2 lycées), de même que les équipements culturels et sportifs. A noter l'absence d'équipements de santé sur le territoire.

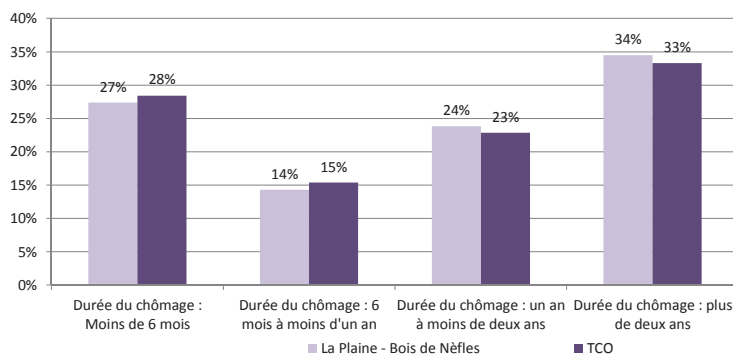
Marché du travail

Source : INSEE RP 2012, Pôle emploi 2013 traitement INSEE

	La Plaine - Bois de Nèfles	Villes relais	TCO	La Réunion
Demands d'emploi toutes catégories en 2013	3 572	16 911	42 242	165 410
<i>Poids du quartier</i>	-	21,1%	8,5%	2,2%
Demands d'emploi en fin de mois A, B et C en 2013	3 297	15 349	38 682	149 341
<i>Poids du quartier</i>	-	21,5%	8,5%	2,2%
Taux de chômage en 2012	35,3%	33,7%	35,8%	35,9%
Taux d'inclusion dans le travail en 2012	64,7%	66,3%	64,2%	64,1%

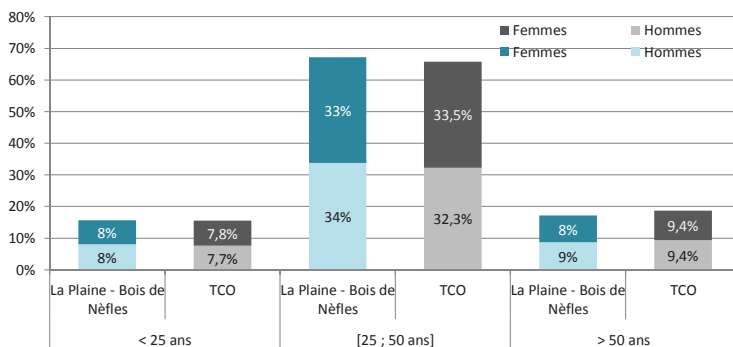
Caractéristiques des demands d'emploi

Ancienneté d'inscription à Pôle emploi



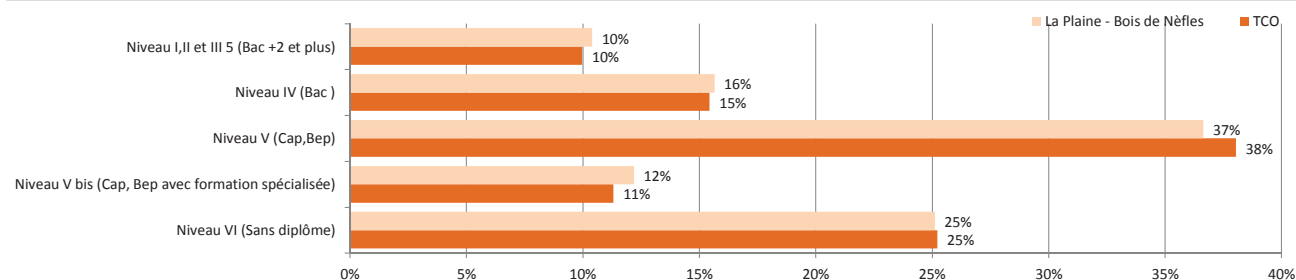
Poids des chômeurs de longue durée (plus d'un an) **58%**
Poids des chômeurs de très longue durée (plus de deux ans) **34%**

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

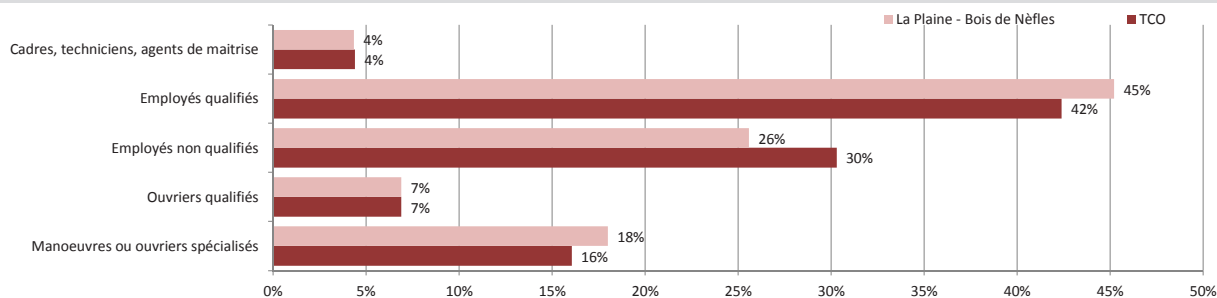


Part des chômeurs hommes **50%**
Part des chômeurs femmes **50%**

Demands d'emploi selon le niveau de diplôme



Demands d'emploi selon le niveau de qualification



REVENUS SOCIAUX ET FISCAUX

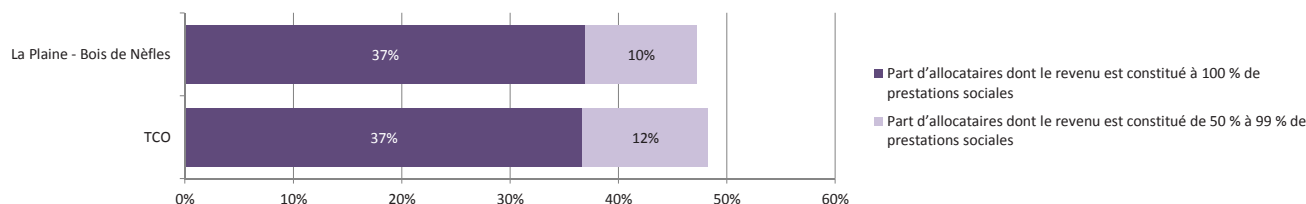
Minima sociaux

Sources : CAF 2013

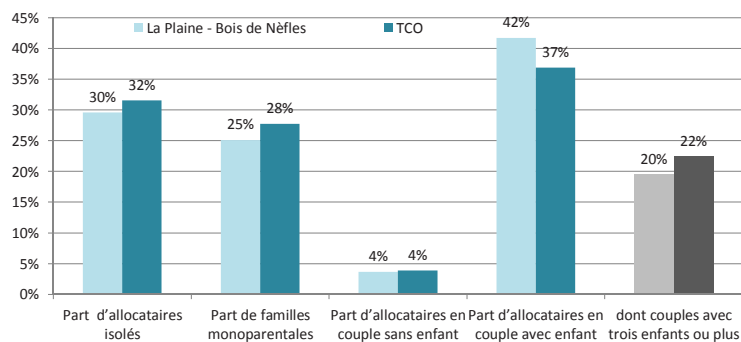
	La Plaine - Bois de Nèfles	Villes relais	TCO	La Réunion
Nombre d'allocataires	5 064	22 401	57 441	235 473
Poids du quartier	-	22,6%	8,8%	2,2%
Nombre de personnes couvertes	13 517	58 828	150 951	603 294
Poids du quartier	-	23,0%	9,0%	2,2%

Caractéristiques des bénéficiaires des prestations légales

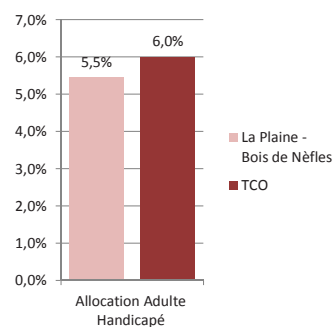
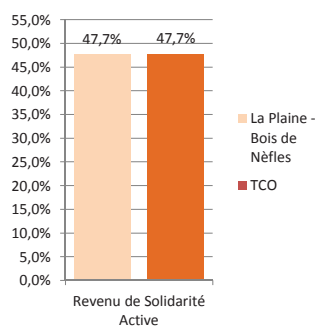
Répartition des allocataires dont le revenu est constitué à plus de 50% de prestations sociales



Répartition des allocataires selon la situation familiale



Part des allocataires percevant le RSA et l'AAH

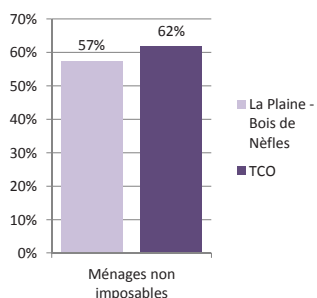


Revenu

Sources : fichier DGI 2009 et 2011 traitement INSEE

	La Plaine - Bois de Nèfles	Villes relais	TCO	La Réunion
Revenu moyen par unité de consommation	1 452 €	1 495 €	1 344 €	1 271 €
	(en 2009)		(en 2011)	

Part des ménages non imposables

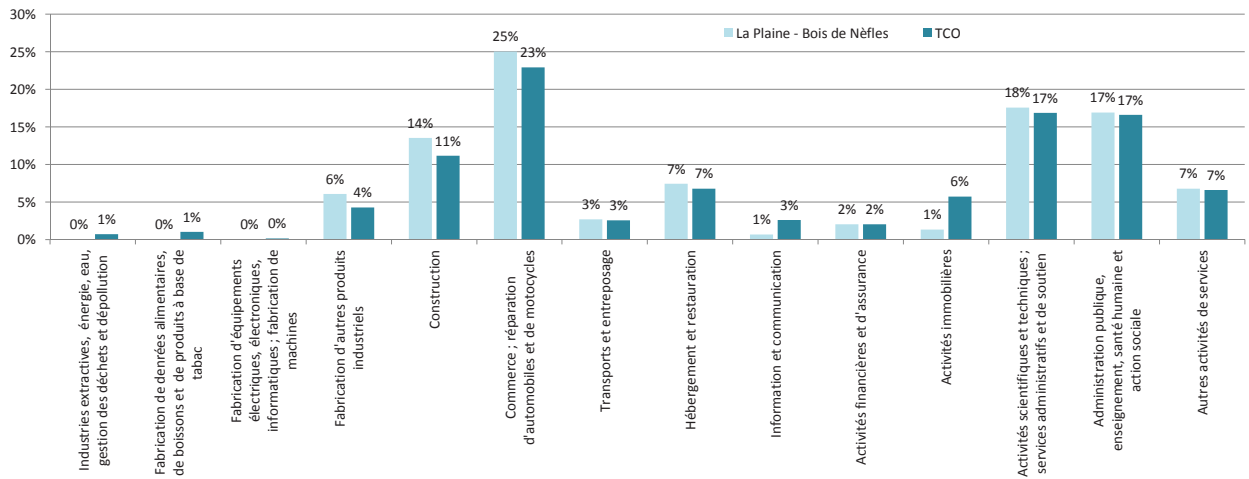


Créations d'établissements

Source : SIRENE 2013

	La Plaine - Bois de Nèfles	Villes relais	TCO	La Réunion
Nombre d'établissements créés en 2013	148	1 093	2 581	9 095
Poids du quartier	-	14%	6%	2%

Répartition des établissements créés par secteurs d'activités

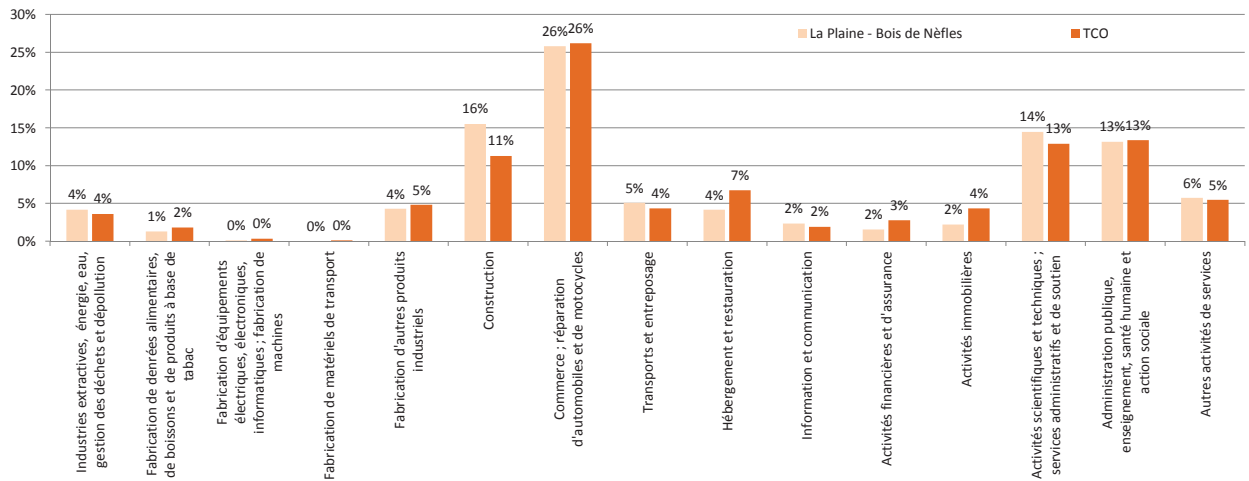


Stock d'établissements

Source : SIRENE 2013

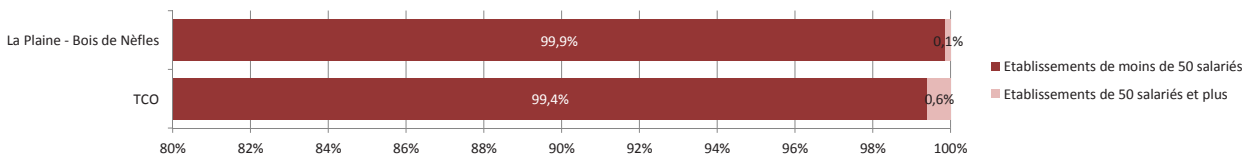
	La Plaine - Bois de Nèfles	Villes relais	TCO	La Réunion
Nombre d'établissements en 2012	767	5 379	14 053	50 181
Poids du quartier	-	14%	5%	2%

Répartition des établissements par secteurs d'activités



Répartition des établissements par effectif salarié

	La Plaine - Bois de Nèfles	Villes relais	TCO	La Réunion
Nombre d'établissements de moins de 50 salariés	766	5 379	14 053	50 181
Nombre d'établissements de 50 salariés et plus	1	14%	5%	2%



QUARTIER

LA SALINE

La Saline accueille 13% de la population des Villes relais, réparties sur 29 km². La population de ce quartier est relativement stable entre 1999 et 2012 et est vieillissante, avec un indice de jeunesse très faible et une population de plus de 65 ans atteignant 11,4% des habitants. Les revenus de cette population sont bas et les allocataires du RSA bien présents.

La mixité résidentielle est inexistante sur ce quartier, où près de 99% des logements sont des maisons individuelles et le taux de propriétaires occupants est élevé, 82,5%.

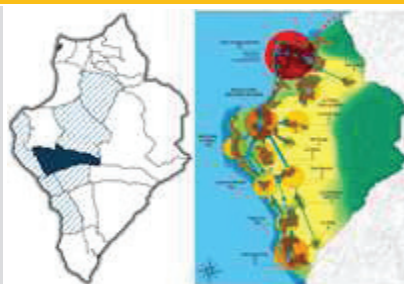
Les établissements sont peu développés et le taux d'équipements dans la moyenne de celui des Villes relais.



La Saline

CONTEXTE ET PROBLÉMATIQUES DU SCOT

La Saline est un quartier peu accessible et rencontrant des difficultés d'assainissement, 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

	La Saline	Villes relais	TCO	La Réunion
Superficie en km ²	29	193	537	2 503
Poids de la tache urbaine 2014	17%	18%	14%	12%
Densité de population/km ² sur la tache urbaine 2014	2 334	2 465	2 838	2 812

POPULATION

Source : INSEE RP 2012

	La Saline	Villes relais	TCO	La Réunion
Population 2012	11 199	86 669	212 561	833 944
<i>Taux d'évolution annuel de la population 1999-2012</i>	0,16%	1,95%	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	3,48	3,64	4,07	3,61
Indice de jeunesse 2012	1,81	2,26	2,57	2,48
% des 65-74 ans en 2012	6,61%	5,61%	5,10%	5,42%
<i>Taux d'évolution annuel des 65-74 ans 1999-2012</i>	2,94%	4,12%	3,60%	3,35%
% des 75 ans et plus en 2012	4,83%	3,54%	3,48%	3,70%
<i>Taux d'évolution annuel des 75 ans et plus 1999-2012</i>	4,13%	3,68%	3,86%	3,56%
Ménages en 2012	3 760	30 790	73 638	302 437
<i>Taux d'évolution annuel des ménages 1999-2012</i>	2,04%	2,95%	2,64%	2,66%
Taille moyenne des ménages 2012	2,95	2,80	2,86	2,73
Desserrement des ménages 1999-2012	-1,88%	-1,40%	-1,31%	-1,35%
% de familles monoparentales en 2012	29,7%	25,6%	29,5%	29,5%
<i>Taux d'évolution annuel des familles monoparentales 1999-2012</i>	4,15%	5,02%	4,43%	4,34%
Projection de la population en 2030	n.d	n.d	242 500	970 000
Projection du nombre de ménages en 2030	n.d	n.d	100 600	n.d

ÉVOLUTIONS SOCIALES

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

	La Saline	Villes relais	TCO	La Réunion
Revenu mensuel moyen par Unité de Consommation (UC) en 2009	854 €	1 495 €	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	1 985	10 697	27 406	109 111

Avec une population de 11 199 habitants, ce quartier connaît une très faible croissance démographique.

On peut considérer que la population est vieillissante au regard de l'indice de jeunesse en dessous de 2 et de la part de la population de plus de 65 ans élevée.

La taille des ménages reste élevée (2,95 personnes), accompagnée d'un desserrement important, indiquant un phénomène de décohabitation soutenu.

Le revenu mensuel par unité de consommation est le plus bas des Villes relais. Ainsi, près de 2 000 habitants du quartier sont bénéficiaires du RSA, soit 18% de la population.

HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

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

	La Saline	Villes relais	TCO	La Réunion
Logements 2012	4 165	35 023	81 211	335 463
% de maisons en 2012	98,9%	80,4%	73,3%	69,3%
% d'appartements en 2012	1,1%	19,6%	26,7%	30,7%
% de propriétaires occupants en 2012	82,5%	65,6%	56,4%	51,9%
Nombre de logements sociaux source RPLS 2015	137	1 667	14 596	64 792
% de logements sociaux en 2015	3,6%	5,4%	19,8%	21,4%
% des logements vacants en 2012	8,8%	7,5%	6,7%	7,9%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2012	17%	41%	38%	37%
Moyenne des logements autorisés (géolocalisés) sur 2014-2015	67	622	1 449	4 646
% moyen des logements individuels autorisés 2014-2015	55%	43%	40%	45%
% moyen des logements collectifs autorisés 2014-2015	45%	54%	57%	53%
% moyen des logements en résidence autorisés 2014-2015	0%	3%	3%	2%
Objectifs PLH annuels de construction de logements	161	1 097	3 004	n.d
Logements locatifs sociaux	82	403	1203	n.d
Logements accession sociale	19	74	289	n.d
Logements privés	60	620	1512	n.d
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2014-2015	6,0	7,2	6,8	5,6

TENSION DU MARCHÉ

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

	La Saline	Villes relais	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 est marqué par une part très importante de logements individuels. En effet, moins d'une cinquantaine des logements du quartier sont des appartements. Aussi, on note une part importante des propriétaires occupants (82,5%) et une faible part de locataires sociaux (3,6%). L'objectif de produire 161 logements par an, n'a pas été atteint en 2014 et en 2015 et l'indice de construction est légèrement moins important que la moyenne des Villes relais.

ACTIVITÉ - EMPLOI

Sources : Pôle Emploi 2013, SIRENE 2013

	La Saline	Villes relais	TCO	La Réunion
Stock d'établissements au 31/12/2012	403	5 379	14 053	50 181
Créations d'établissements en 2013	86	1 093	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	2 316	15 349	38 682	149 341

ÉQUIPEMENTS

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

	La Saline	Villes relais	TCO	La Réunion
Nombre d'équipements total en 2014	46	425	1 058	4 301
dont tous les équipements scolaires	12	72	186	672
dont tous les équipements de santé	1	9	48	229
dont tous les équipements sportifs	11	135	254	1 060
Nombre d'équipements 2014 pour 1 000 habitants	4,1	4,9	5,0	5,2

Le nombre d'établissements est faible (403), de même que celui des créations (86) sur ce quartier. La part des personnes inscrites à Pôle Emploi dans la population atteint 20,7%, la plus importante des Villes relais. Le niveau d'équipements est satisfaisant avec la présence d'équipements scolaires et sportifs, et d'une maison de retraite.



CAHIER
DÉTAILLÉ

La Saline

HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

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

Parc de logements 2012

La Saline

Type de construction et statut d'occupation

% de maisons en 2012	98,9%
% d'appartements en 2012	1,1%
% de propriétaires occupants en 2012	82,5%

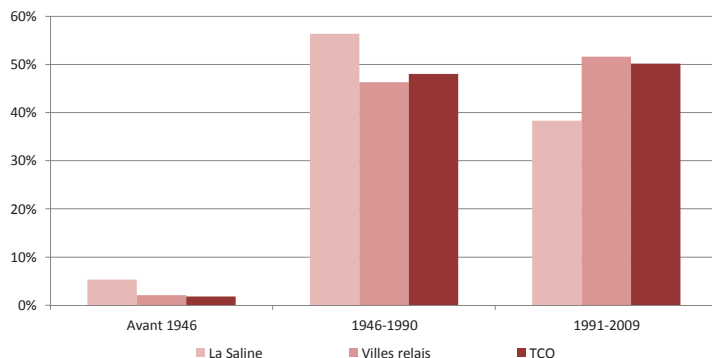
Logements vacants et logements indignes

Nombre de logements vacants en 2012	367
% des logements vacants en 2012	8,8%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2012	17%
Nombre de logements de indignes	625
% des logements indignes	15,0%
Nombre de logements indignes en sites prioritaires (année de recensement PILHI)	195
Nombre de logements indignes hors sites prioritaires (ZHPI)	412
Poids des sites prioritaires sur le quartier	0,10%
Nombre de logements indignes PILHI signalés	18

Dynamiques de construction

Logements autorisés 2015	83
dont logements individuels autorisés 2015	55
dont logements collectifs autorisés 2015	28
dont logements en résidence autorisés 2015	0
Logements autorisés 2014-2015	134
dont logements individuels autorisés 2014-2015	74
dont logements collectifs autorisés 2014-2015	60
dont logements en résidence autorisés 2014-2015	0
Moyenne annuelle Logements autorisés sur 2014-2015	67
dont logements individuels	37
dont logements collectifs	30
dont logements en résidence	0
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2014-2015	3,0
Indice de construction pour 1 000 habitants en 2015	7,4

Ancienneté du parc des résidences principales



Le parc locatif privé

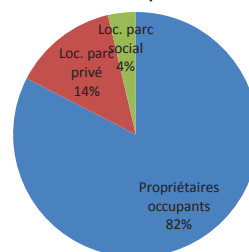
Nombre de logements locatifs privés en 2012	520
Part des logements locatifs privé au sein du parc privé en 2012	14%

Niveau de loyers / zone*

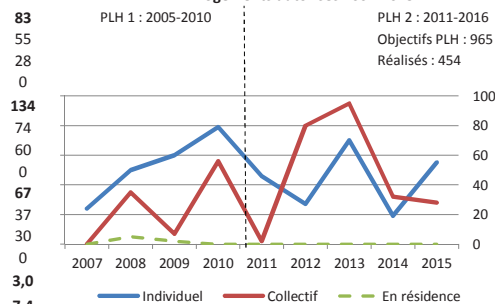
	Littoral	Mi-pentes et Hauts
Moyenne des loyers privés au m ² en 2015	11,26 €	9,22 €
Moyenne des loyers au m ² des maisons en 2015	10,70 €	8,97 €
Moyenne des loyers au m ² des appartements en 2015	11,77 €	10,73 €

* 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).

Statut d'occupation



Logements autorisés 2007-2015



Le quartier est marqué par une part importante de logements vacants (8,8% en 2012), et de logements indignes (15% du parc est concerné, soit 625 logements). Le nombre de logements autorisés sur la période 2011-2015 est en dessous des objectifs du PLH. En effet, jusqu'en 2015, seul 47% des objectifs a été réalisé.

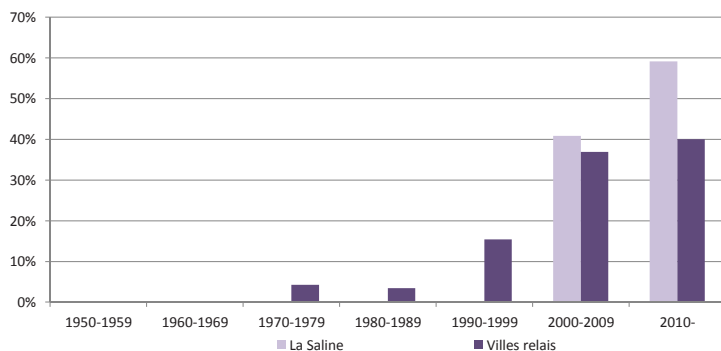
Parc locatif social au 1er janvier 2015

La Saline

Nombre de logements sociaux	137
% de logements locatifs sociaux	3,6%
Nombre de logements sociaux pour 1 000 habitants	12

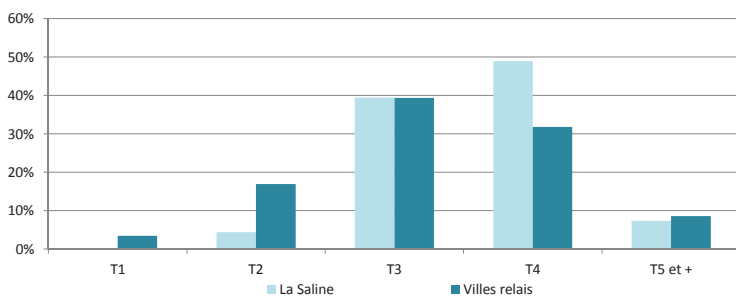
Caractéristiques du parc

Ancienneté du Parc



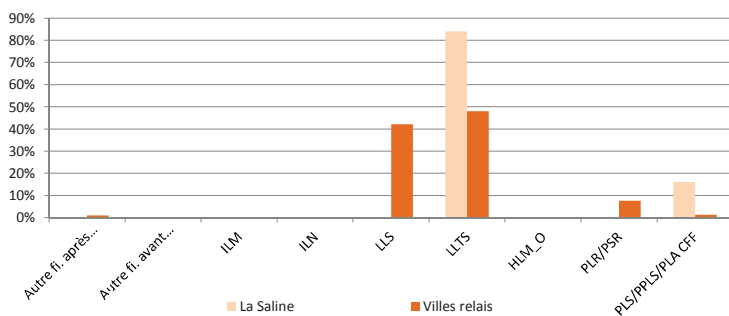
Poids du parc de plus de 30 ans	0%
Poids du parc récent (après 2000)	100%

Composition du parc par typologie de logement



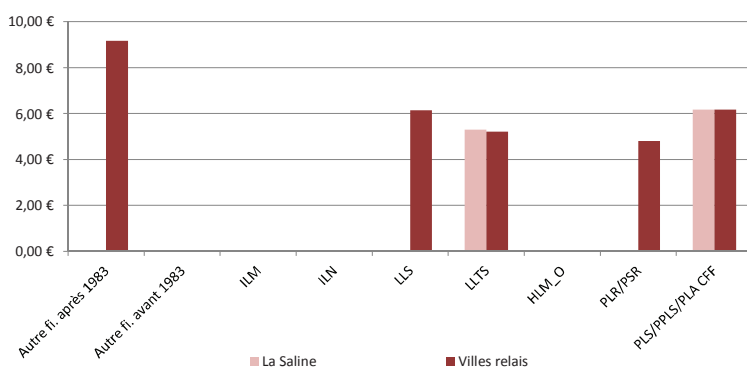
Taille moyenne du parc	3,59
Poids des petites surfaces (T1 et T2)	4%
Poids des grandes surfaces (T5 et +)	7%

Composition du parc par type de financement



Poids du parc LLS/LLTS	84%
Poids du parc intermédiaire (ILN et PLS/PPLS/PLA CFF)	16%

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



Loyer moyen au m² du parc LLS	pas de LLS
Loyer moyen au m² du parc LLTS	5,29 €
Loyer moyen au m² du parc intermédiaire	6,17 €

L'intégralité du parc de logements social a été construit depuis les années 2000, dont 59% au cours de ces 5 dernières années. Ce parc est de taille moyenne, avec 3,59 pièces par logements (les T3 et T4 représentent 88% des logements sociaux). Au nombre de 137, ce sont uniquement des LLTS et des logements intermédiaires et coûtent respectivement 5,29 et 6,17 €/m².

AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

Tissu urbain

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

Zones urbanisées et niveau de densité

	La Saline	Villes relais
Superficie en ha	2 872	19 292
Tache urbaine 2014 en ha	480	3 516
% de la tache urbaine 2014	17%	18%
Potentiel urbain disponible en ha (selon la méthode du TCO)	85	692
Densité de population/ha sur la tache urbaine 2014	23,3	24,6
Densité de logements/ha sur la tache urbaine 2014	8,7	10,0
Indice de verticalité	0,5	0,6

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

Source : Base permanente POS/PLU AGORAH

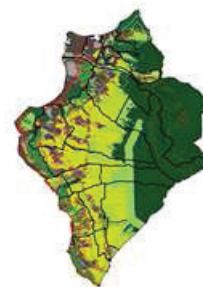
Espaces à vocation urbaine

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

246 ha	Espaces urbains à densifier
56 ha	Espaces d'urbanisation prioritaire

Autres espaces du SAR/SCOT

95,3 ha	Territoires ruraux habités
2471 ha	Espaces agricoles
	Espaces de continuités écologiques
	Coupures d'urbanisation



Équipements

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

	La Saline	en % de Villes relais
Nombre d'équipements 2014 (focus sur une sélection de sous-types)		
Équipements scolaires	12	
Ecoles maternelles/primaires	7	19%
Groupes scolaires	3	13%
Collèges	1	14%
Lycées	1	50%
Centre de formation	0	0%
Équipements de santé	1	
Hopital/Clinique	0	0%
Structure d'accueil de la petite enfance	0	0%
Maison de retraite	1	50%
Équipements culturels et sportifs	16	
Complexe sportif	1	33%
Stade/Plateaux sportifs	7	16%
Piscine	1	25%
Bibliothèque/Médiathèque	0	0%
Salle de spectacle/Théâtre	0	0%
Musée/Conservatoire	0	0%
Centre socio- culturel/Espace multimédia	0	0%
Maison de quartier/Local associatif	5	17%

Le quartier a un potentiel de développement important, représentant 85 ha de sa superficie. Sur 2 872 ha, 2 471 sont en zones naturelles ou agricoles, 302 en Zones préférentielles d'urbanisation (dont 56 ha inscrits au PLU en espaces d'urbanisation prioritaire) et 95,3 hors de la ZPU. Le quartier est bien doté en équipements scolaires et sportifs.

EMPLOI

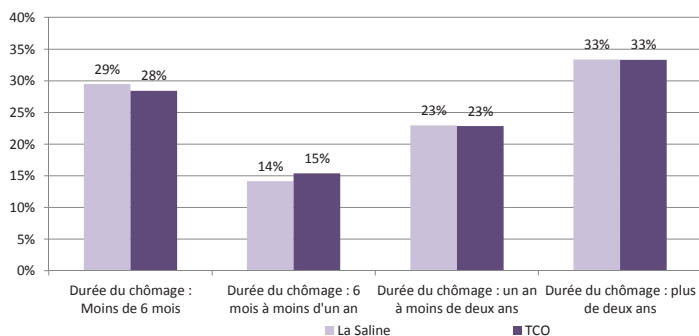
Marché du travail

Source : INSEE RP 2012, Pôle emploi 2013 traitement INSEE

	La Saline	Villes relais	TCO	La Réunion
Demandeurs d'emploi toutes catégories en 2013	2 525	16 911	42 242	165 410
Poids du quartier	-	14,9%	6,0%	1,5%
Demandeurs d'emploi en fin de mois A, B et C en 2013	2 316	15 349	38 682	149 341
Poids du quartier	-	15,1%	6,0%	1,6%
Taux de chômage en 2012	46,4%	33,7%	35,8%	35,9%
Taux d'inclusion dans le travail en 2012	53,6%	66,3%	64,2%	64,1%

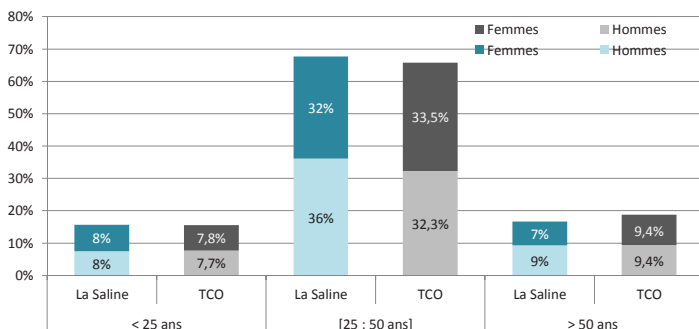
Caractéristiques des demandeurs d'emploi

Ancienneté d'inscription à Pôle emploi



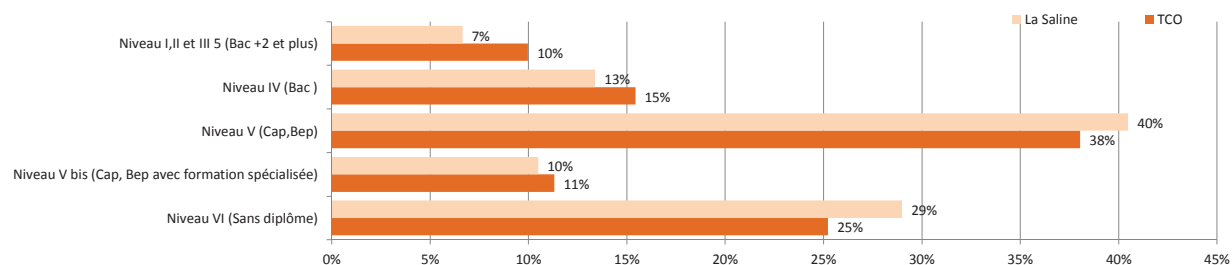
Poids des chômeurs de longue durée (plus d'un an) **56%**
Poids des chômeurs de très longue durée (plus de deux ans) **33%**

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

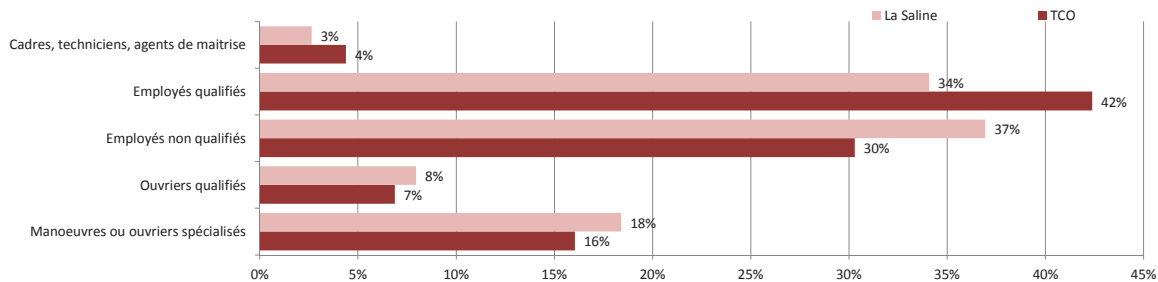


Part des chômeurs hommes **53%**
Part des chômeurs femmes **47%**

Demandeurs d'emploi selon le niveau de diplôme



Demandeurs d'emploi selon le niveau de qualification



REVENUS SOCIAUX ET FISCAUX

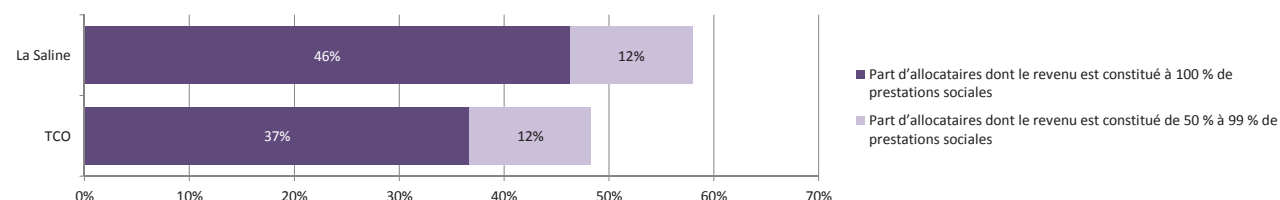
Minima sociaux

Sources : CAF 2013

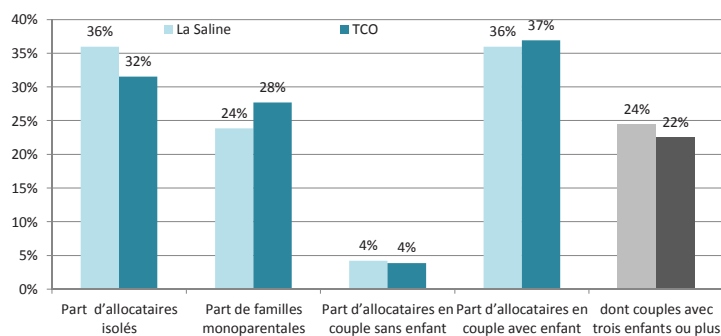
	La Saline	Villes relais	TCO	La Réunion
Nombre d'allocataires	3 352	22 401	57 441	235 473
Poids du quartier	-	15,0%	5,8%	1,4%
Nombre de personnes couvertes	8 439	58 828	150 951	603 294
Poids du quartier	-	14,3%	5,6%	1,4%

Caractéristiques des bénéficiaires des prestations légales

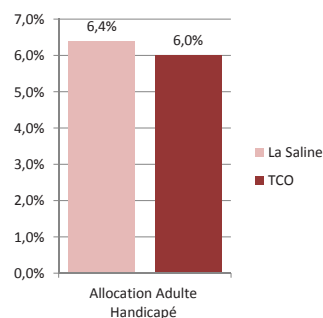
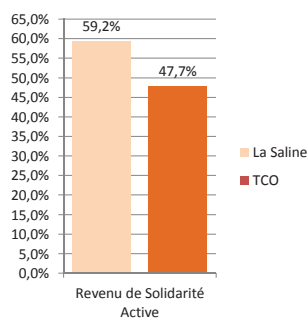
Répartition des allocataires dont le revenu est constitué à plus de 50% de prestations sociales



Répartition des allocataires selon la situation familiale



Part des allocataires percevant le RSA et l'AAH

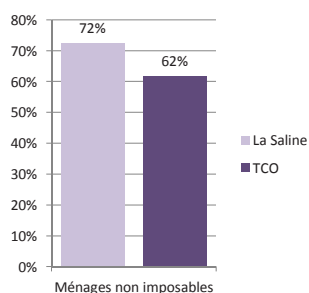


Revenu

Sources : fichier DGI 2009 et 2011 traitement INSEE

	La Saline	Villes relais	TCO	La Réunion
Revenu moyen par unité de consommation	854 €	1 495 €	1 344 €	1 271 €
	(en 2009)		(en 2011)	

Part des ménages non imposables



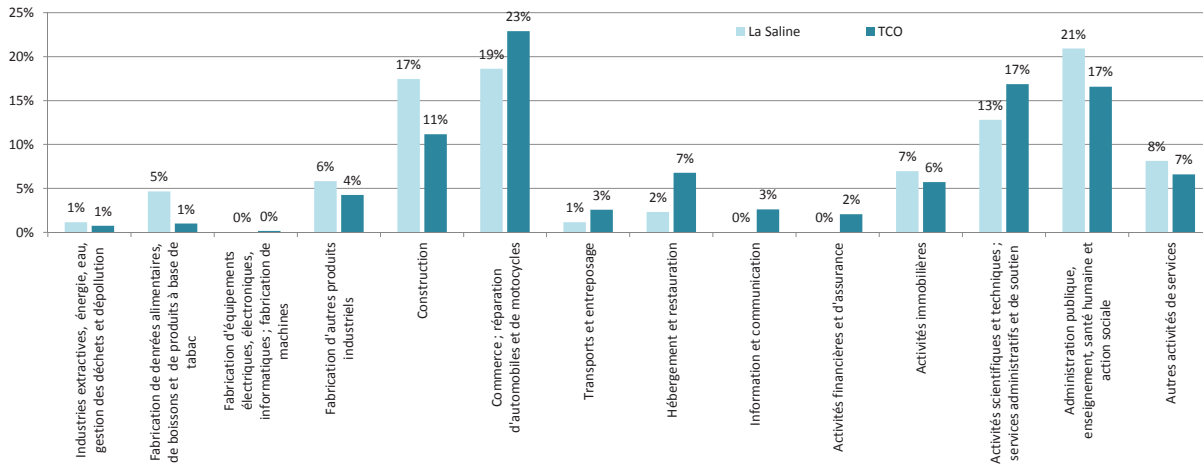
TISSU PRODUCTIF

Créations d'établissements

Source : SIRENE 2013

	La Saline	Villes relais	TCO	La Réunion
Nombre d'établissements créés en 2013	86	1 093	2 581	9 095
<i>Poids du quartier</i>	-	8%	3%	1%

Répartition des établissements créés par secteurs d'activités

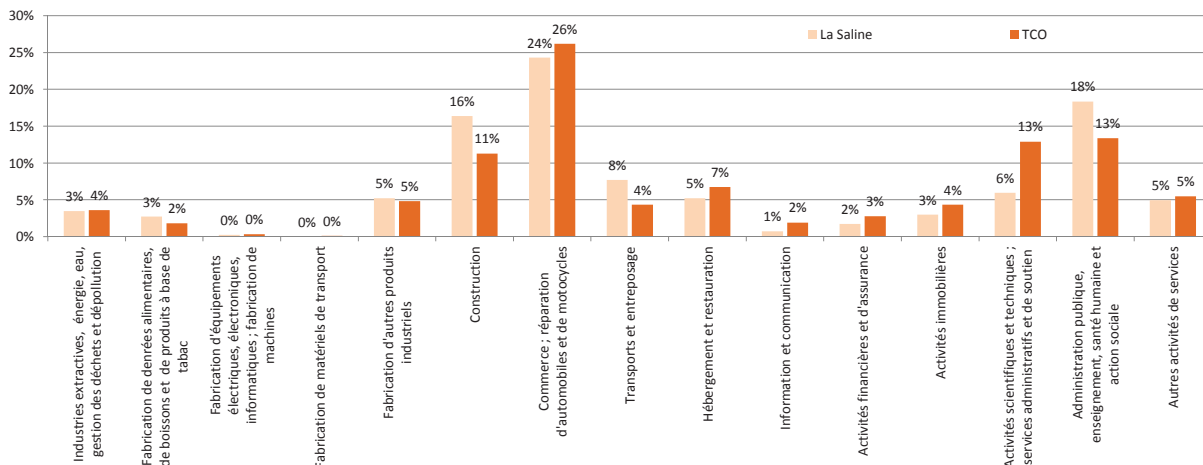


Stock d'établissements

Source : SIRENE 2013

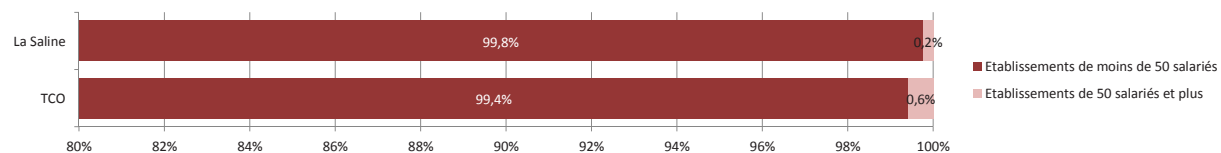
	La Saline	Villes relais	TCO	La Réunion
Nombre d'établissements en 2012	403	5 379	14 053	50 181
<i>Poids du quartier</i>	-	7%	3%	1%

Répartition des établissements par secteurs d'activités



Répartition des établissements par effectif salarié

	La Saline	Villes relais	TCO	La Réunion
Nombre d'établissements de moins de 50 salariés	402	5 379	14 053	50 181
Nombre d'établissements de 50 salariés et plus	1	7%	3%	1%



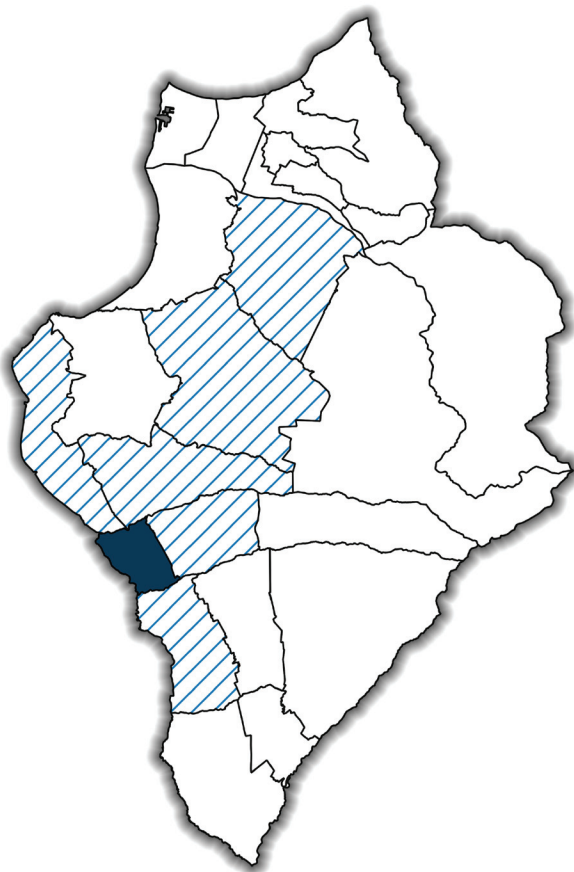
QUARTIER

LITTORAL – SOURIS BLANCHE

Ce petit quartier de 7 km² accueille 1% de la population des Villes relais et apparaît plus comme un quartier à caractère naturel que résidentiel, puisque seul 6% de sa superficie est urbanisée. Les habitants sont jeunes, bien qu'on note une croissance importante de la population des 75 ans et plus.

Le parc de logements est essentiellement composé de maisons individuelles et plus de 64% des ménages sont propriétaires occupants. Il n'y a pas de logement social sur ce quartier, mais 10,6% des logements sont vacants, un nombre qui a augmenté entre 1999 et 2012.

Peu d'établissements et d'équipements sont présents, mais sont suffisants au regard de la population peu élevée.



Littoral - Souris Blanche

CONTEXTE ET PROBLÉMATIQUES DU SCOT

L'ambition sur ce quartier, actuellement peu dense, est de créer une « nouvelle ville » à travers la création de pôles touristiques en liaison avec le tissu urbain.



GÉNÉRALITES

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

	Littoral - Souris Blanche	Villes relais	TCO	La Réunion
Superficie en km ²	7	193	537	2 503
Poids de la tache urbaine 2014	6%	18%	14%	12%
Densité de population/km ² sur la tache urbaine 2014	1 879	2 465	2 838	2 812

POPULATION

Source : INSEE RP 2012

	Littoral - Souris Blanche	Villes relais	TCO	La Réunion
Population 2012	869	86 669	212 561	833 944
<i>Taux d'évolution annuel de la population 1999-2012</i>	1,62%	1,95%	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	4,05	3,64	4,07	3,61
Indice de jeunesse 2012	2,72	2,26	2,57	2,48
% des 65-74 ans en 2012	4,79%	5,61%	5,10%	5,42%
<i>Taux d'évolution annuel des 65-74 ans 1999-2012</i>	1,81%	4,12%	3,60%	3,35%
% des 75 ans et plus en 2012	2,87%	3,54%	3,48%	3,70%
<i>Taux d'évolution annuel des 75 ans et plus 1999-2012</i>	7,29%	3,68%	3,86%	3,56%
Ménages en 2012	326	30 790	73 638	302 437
<i>Taux d'évolution annuel des ménages 1999-2012</i>	3,21%	2,95%	2,64%	2,66%
Taille moyenne des ménages 2012	2,66	2,80	2,86	2,73
Desserrement des ménages 1999-2012	-1,55%	-1,40%	-1,31%	-1,35%
% de familles monoparentales en 2012	23,6%	25,6%	29,5%	29,5%
<i>Taux d'évolution annuel des familles monoparentales 1999-2012</i>	3,06%	5,02%	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

	Littoral - Souris Blanche	Villes relais	TCO	La Réunion
Revenu mensuel moyen par Unité de Consommation (UC) en 2009	n.d	1 495 €	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	96	10 697	27 406	109 111

Littoral - Souris Blanche est un quartier dont la tache urbaine ne représente que 6% de sa superficie pour une population de 869 habitants. Sa croissance démographique a été rapide entre 1999 et 2012, avec un taux de croissance annuel moyen de 1,62%. Ce quartier est relativement jeune au regard de la part des moins de 20 ans plus élevée que celle des plus de 60 ans. A noter toutefois, une forte croissance de la population des plus de 75 ans (+7,29% par an entre 1999 et 2012). Le quartier concentre très peu de bénéficiaires du RSA (en nombre). Ceux-ci représentent toutefois, 11% des habitants.

HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

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

	Littoral - Souris Blanche	Villes relais	TCO	La Réunion
Logements 2012	382	35 023	81 211	335 463
% de maisons en 2012	89,6%	80,4%	73,3%	69,3%
% d'appartements en 2012	10,4%	19,6%	26,7%	30,7%
% de propriétaires occupants en 2012	64,1%	65,6%	56,4%	51,9%
Nombre de logements sociaux source RPLS 2015	0	1 667	14 596	64 792
% de logements sociaux en 2015	0,0%	5,4%	19,8%	21,4%
% des logements vacants en 2012	10,6%	7,5%	6,7%	7,9%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2012	61%	41%	38%	37%
Moyenne des logements autorisés (géolocalisés) sur 2014-2015	16	622	1 449	4 646
% moyen des logements individuels autorisés 2014-2015	23%	43%	40%	45%
% moyen des logements collectifs autorisés 2014-2015	77%	54%	57%	53%
% moyen des logements en résidence autorisés 2014-2015	0%	3%	3%	2%
Objectifs PLH annuels de construction de logements	11	1 097	3 004	n.d
Logements locatifs sociaux	3	403	1203	n.d
Logements accession sociale	2	74	289	n.d
Logements privés	6	620	1512	n.d
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2014-2015	17,8	7,2	6,8	5,6

TENSION DU MARCHÉ

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

	Littoral - Souris Blanche	Villes relais	TCO	La Réunion
Prix de l'immobilier - Niveau de loyers				
Prix médian des maisons anciennes en 2016	n.d	n.d	262 400 €	205 000 €
Prix au m ² médian des appartements anciens en 2016	n.d	n.d	3 080 €	2 100 €
Prix au m ² médian des terrains à bâtir en 2016	n.d	n.d	260 €	200 €
Moyenne des loyers privés au m ² en 2015*	n.d	n.d	n.d	n.d

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

Le parc des résidences principales de 382 logements est totalement privé et 64,1% des logements sont occupés par leurs propriétaires. Ce parc est également caractérisé par un poids important des logements individuels.
Le PLH ne prévoit pas un développement important du quartier. Ainsi, on note une moyenne de 16 logements autorisés entre 2014 et 2015 sur ce territoire.

ACTIVITÉ - EMPLOI

Sources : Pôle Emploi 2013, SIRENE 2013

	Littoral - Souris Blanche	Villes relais	TCO	La Réunion
Stock d'établissements au 31/12/2012	59	5 379	14 053	50 181
Créations d'établissements en 2013	20	1 093	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	158	15 349	38 682	149 341

ÉQUIPEMENTS

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

	Littoral - Souris Blanche	Villes relais	TCO	La Réunion
Nombre d'équipements total en 2014	14	425	1 058	4 301
dont tous les équipements scolaires	1	72	186	672
dont tous les équipements de santé	0	9	48	229
dont tous les équipements sportifs	5	135	254	1 060
Nombre d'équipements 2014 pour 1 000 habitants	16,1	4,9	5,0	5,2

59 établissements sont recensés à la fin 2012, marquant une vocation résidentielle sur le quartier.
Au nombre de 14, le niveau d'équipements est largement supérieur à la moyenne des Villes relais si l'on se réfère au nombre d'équipements pour 1 000 habitants.



CAHIER
DÉTAILLÉ

Littoral - Souris Blanche

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

Littoral - Souris Blanche

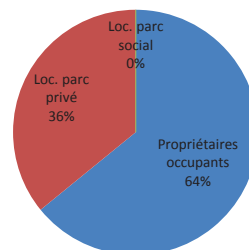
Type de construction et statut d'occupation

% de maisons en 2012	89,6%
% d'appartements en 2012	10,4%
% de propriétaires occupants en 2012	64,1%

Logements vacants et logements indignes

Nombre de logements vacants en 2012	40
% des logements vacants en 2012	10,6%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2012	61%
Nombre de logements indignes	36
% des logements indignes	9,4%
Nombre de logements indignes en sites prioritaires (année de recensement PILHI)	0
Nombre de logements indignes hors sites prioritaires (ZHPI)	35
Poids des sites prioritaires sur le quartier	0,00%
Nombre de logements indignes PILHI signalés	1

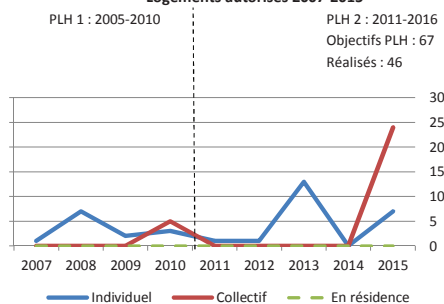
Statut d'occupation



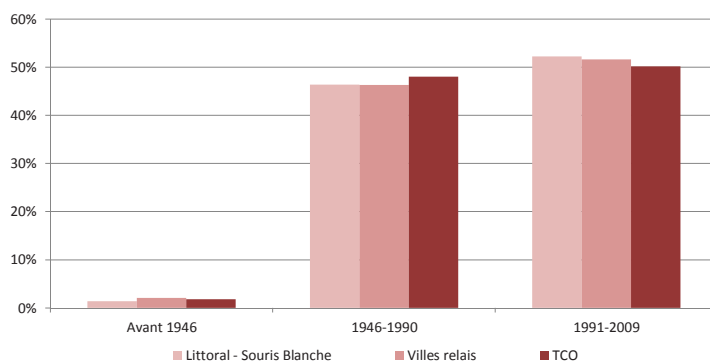
Dynamiques de construction

Logements autorisés 2015	31
dont logements individuels autorisés 2015	7
dont logements collectifs autorisés 2015	24
dont logements en résidence autorisés 2015	0
Logements autorisés 2014-2015	31
dont logements individuels autorisés 2014-2015	7
dont logements collectifs autorisés 2014-2015	24
dont logements en résidence autorisés 2014-2015	0
Moyenne annuelle Logements autorisés sur 2014-2015	16
dont logements individuels	4
dont logements collectifs	12
dont logements en résidence	0
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2014-2015	8,9
Indice de construction pour 1 000 habitants en 2015	35,7

Logements autorisés 2007-2015



Ancienneté du parc des résidences principales



Le parc locatif privé

Nombre de logements locatifs privés en 2012	113
Part des logements locatifs privé au sein du parc privé en 2012	36%

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 de logements de ce quartier se caractérise par l'absence de logements sociaux, d'une part importante de logements vacants (10,6%) et de logements indignes (9,4%).

La construction a été très faible ces dernières années, mis à part en 2015 où l'on recense 31 permis délivrés.

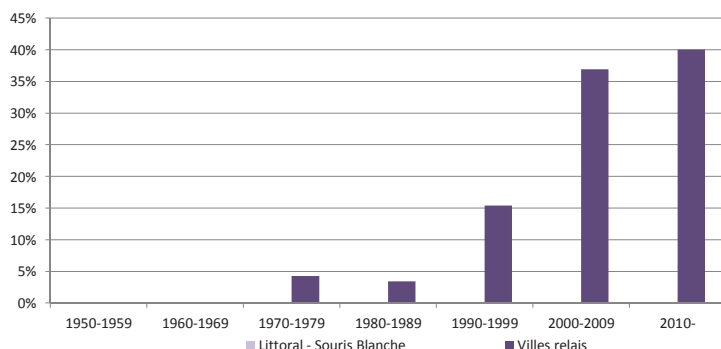
Parc locatif social au 1er janvier 2015

Littoral - Souris Blanche

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

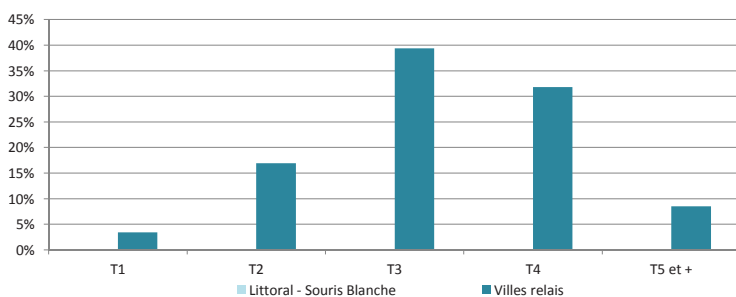
Caractéristiques du parc

Ancienneté du Parc



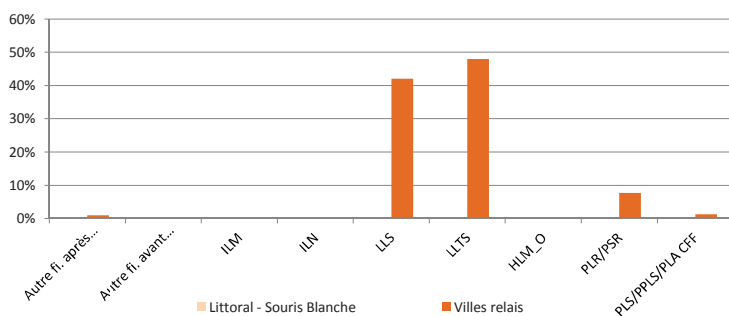
Poids du parc de plus de 30 ans pas de logts sociaux
Poids du parc récent (après 2000) pas de logts sociaux

Composition du parc par typologie de logement



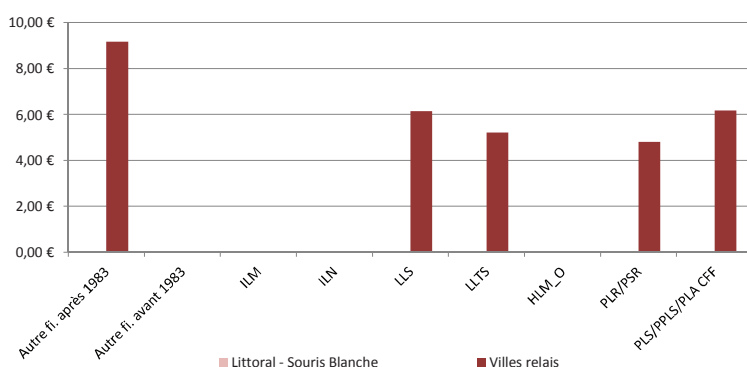
Taille moyenne du parc pas de logts sociaux
Poids des petites surfaces (T1 et T2) pas de logts sociaux
Poids des grandes surfaces (T5 et +) pas de logts sociaux

Composition du parc par type de financement



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

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



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

Pas de logements sociaux.

AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

Tissu urbain

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

Zones urbanisées et niveau de densité

	Littoral - Souris Blanche	Villes relais
Superficie en ha	736	19 292
Tache urbaine 2014 en ha	46	3 516
% de la tache urbaine 2014	6%	18%
Potentiel urbain disponible en ha (selon la méthode du TCO)	23	692
Densité de population/ha sur la tache urbaine 2014	18,8	24,6
Densité de logements/ha sur la tache urbaine 2014	8,3	10,0
Indice de verticalité	0,4	0,6

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

Source : Base permanente POS/PLU AGORAH

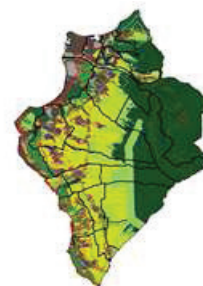
Espaces à vocation urbaine

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

25 ha	Espaces urbains à densifier
32 ha	Espaces d'urbanisation prioritaire

Autres espaces du SAR/SCOT

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



Équipements

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

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

Le quartier est peu urbanisé (6% de tache urbaine) en raison d'une grande partie du territoire classée en zones naturelles ou agricoles. Les Zones Préférentielles d'urbanisation ne concernent que 57 ha et on note 23 ha potentiellement urbanisables.

Les équipements sont peu nombreux sur ce territoire : une école et quelques équipements culturels et sportifs.

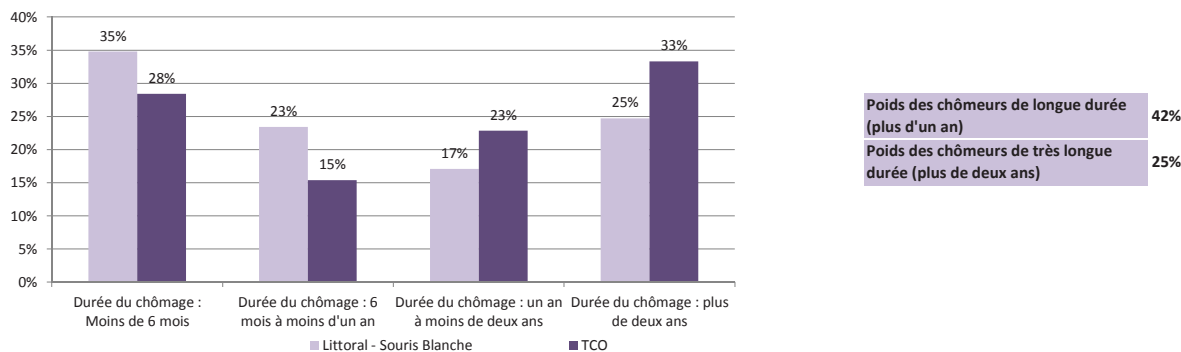
Marché du travail

Source : INSEE RP 2012, Pôle emploi 2013 traitement INSEE

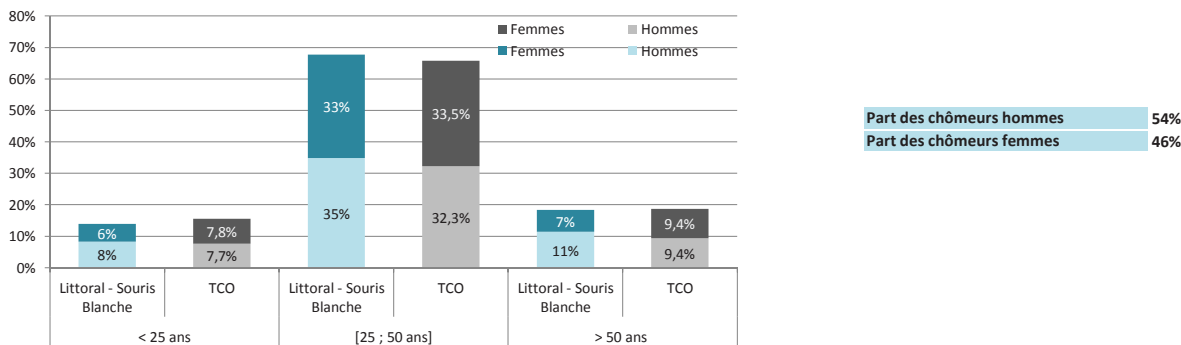
	Littoral - Souris Blanche	Villes relais	TCO	La Réunion
Demands d'emploi toutes catégories en 2013	187	16 911	42 242	165 410
<i>Poids du quartier</i>	-	1,1%	0,4%	0,1%
Demands d'emploi en fin de mois A, B et C en 2013	158	15 349	38 682	149 341
<i>Poids du quartier</i>	-	1,0%	0,4%	0,1%
Taux de chômage en 2012	35,7%	33,7%	35,8%	35,9%
Taux d'inclusion dans le travail en 2012	64,3%	66,3%	64,2%	64,1%

Caractéristiques des demands d'emploi

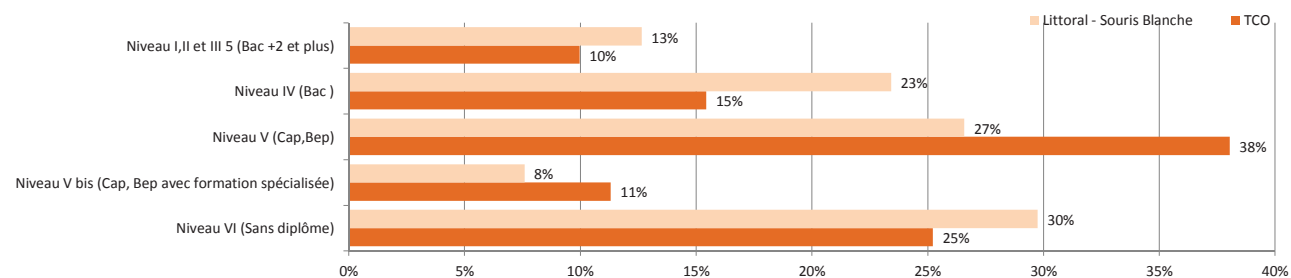
Ancienneté d'inscription à Pôle emploi



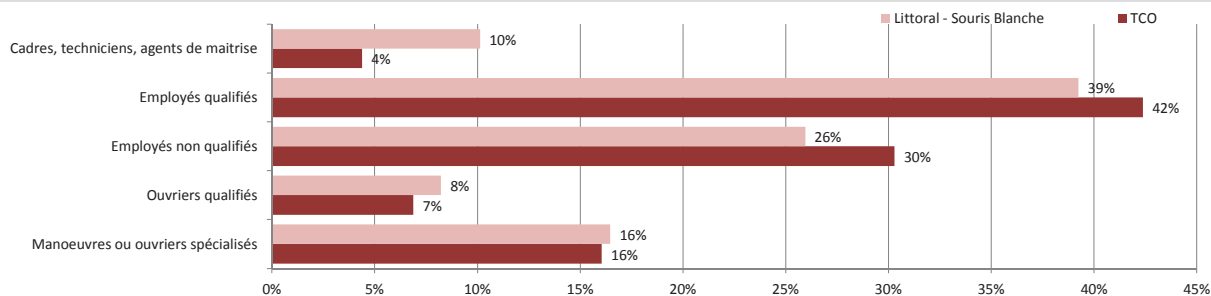
Demands d'emploi catégories A, B et C selon le sexe et l'âge



Demands d'emploi selon le niveau de diplôme



Demands d'emploi selon le niveau de qualification



REVENUS SOCIAUX ET FISCAUX

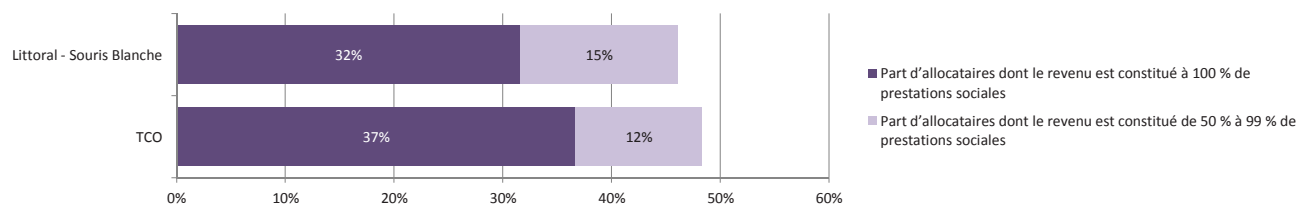
Minima sociaux

Sources : CAF 2013

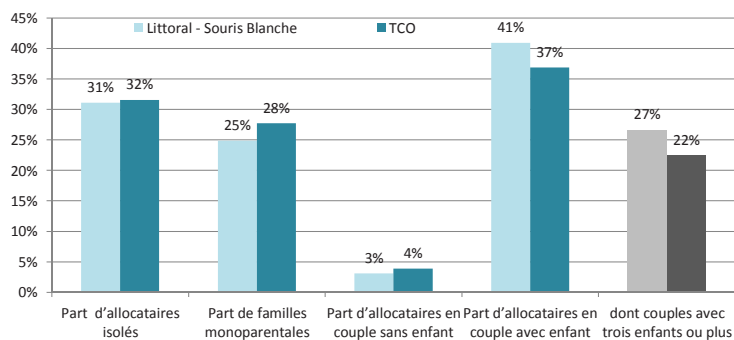
	Littoral - Souris Blanche	Villes relais	TCO	La Réunion
Nombre d'allocataires	193	22 401	57 441	235 473
Poids du quartier	-	0,9%	0,3%	0,1%
Nombre de personnes couvertes	508	58 828	150 951	603 294
Poids du quartier	-	0,9%	0,3%	0,1%

Caractéristiques des bénéficiaires des prestations légales

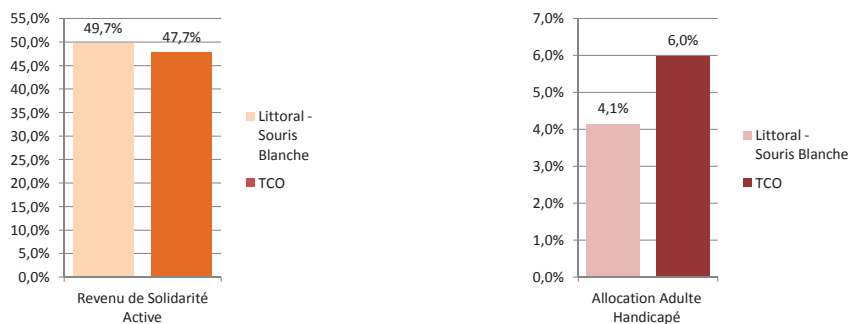
Répartition des allocataires dont le revenu est constitué à plus de 50% de prestations sociales



Répartition des allocataires selon la situation familiale



Part des allocataires percevant le RSA et l'AAH

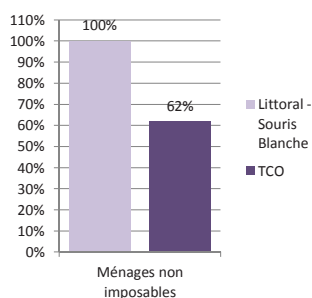


Revenu

Sources : fichier DGI 2009 et 2011 traitement INSEE

	Littoral - Souris Blanche	Villes relais	TCO	La Réunion
Revenu moyen par unité de consommation	(en 2009)	1 495 €	1 344 €	1 271 €
		(en 2009)	(en 2011)	

Part des ménages non imposables



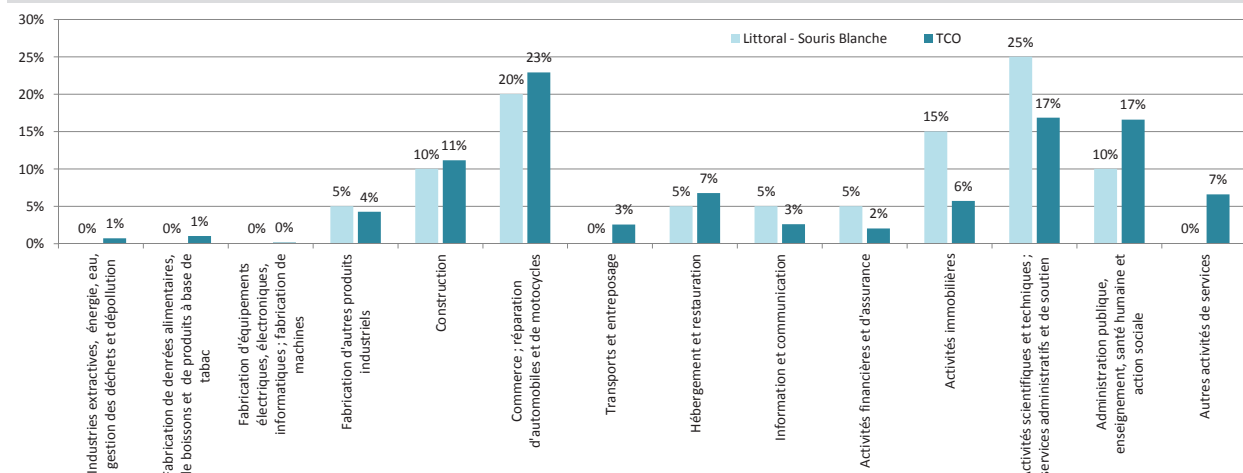
TISSU PRODUCTIF

Créations d'établissements

Source : SIRENE 2013

	Littoral - Souris Blanche	Villes relais	TCO	La Réunion
Nombre d'établissements créés en 2013	20	1 093	2 581	9 095
<i>Poids du quartier</i>	-	2%	1%	0%

Répartition des établissements créés par secteurs d'activités

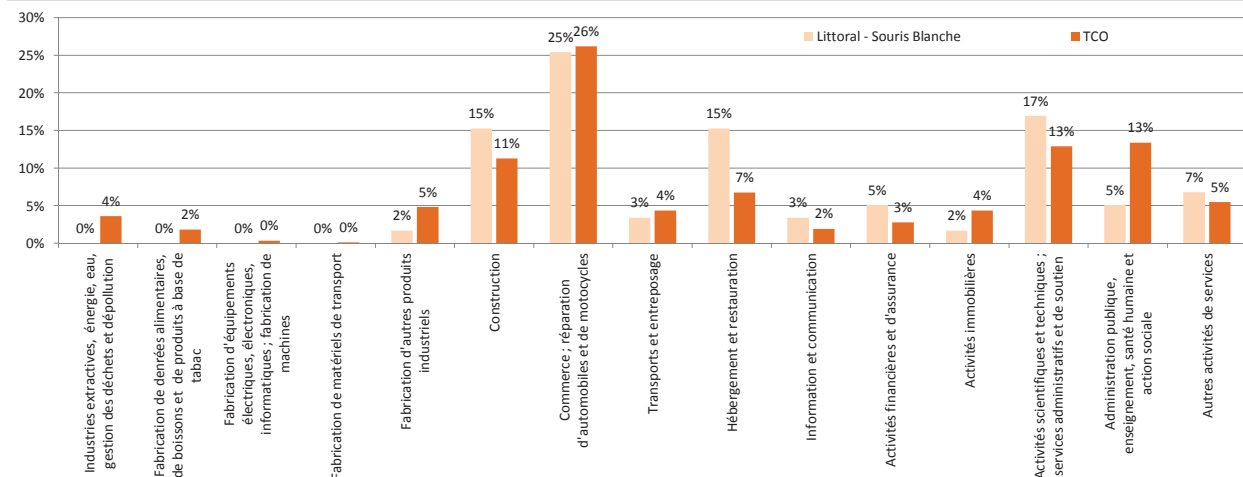


Stock d'établissements

Source : SIRENE 2013

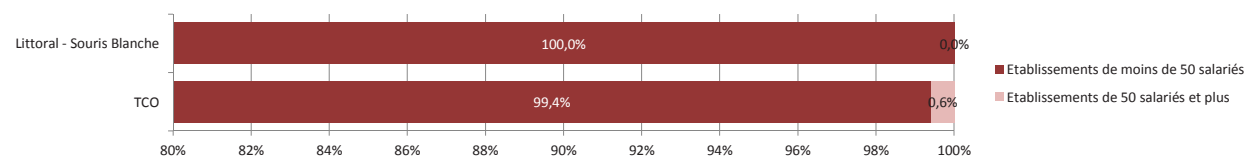
	Littoral - Souris Blanche	Villes relais	TCO	La Réunion
Nombre d'établissements en 2012	59	5 379	14 053	50 181
<i>Poids du quartier</i>	-	1%	0%	0%

Répartition des établissements par secteurs d'activités



Répartition des établissements par effectif salarié

	Littoral - Souris Blanche	Villes relais	TCO	La Réunion
Nombre d'établissements de moins de 50 salariés	59	5 379	14 053	50 181
Nombre d'établissements de 50 salariés et plus	0	1%	0%	0%



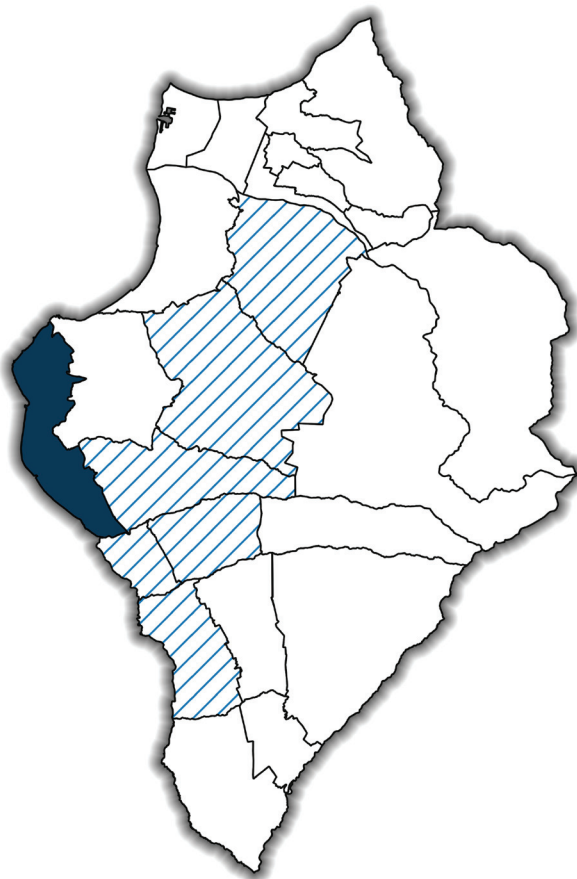
QUARTIER

Saint-Gilles-les-Bains

Saint-Gilles-les-Bains est le quartier le plus dense des Villes relais. Sa population a évolué positivement entre 1999 et 2012 (+2,39%), est vieillissante au regard de la part des moins de 20 sur celle des plus de 60 ans très basse et est assez aisée avec un niveau de revenus dépassant de plus de 1 000€ la moyenne des Villes relais. On observe une composition résidentielle différente des autres Villes relais, puisque les logements collectifs pèsent pour moitié dans le total de logements, une part supérieure à la moyenne. A noter toutefois, un parc privé très important, laissant peu de place au parc social. Le niveau de construction sur ce quartier est conforme aux objectifs si l'on se réfère à la moyenne du nombre de permis de construire délivrés entre 2014 et 2015.

Les activités économiques, principalement de petits commerces, sont bien représentés sur ce quartier qui est très dynamique en termes de créations.

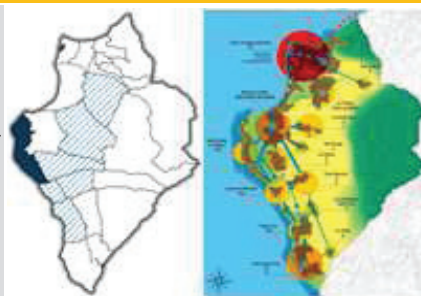
Les équipements, plus nombreux qu'ailleurs au sein des Villes relais, sont satisfaisants.



Saint-Gilles-les-Bains

CONTEXTE ET PROBLÉMATIQUES DU SCOT

L'attractivité balnéaire du quartier lui confère une vocation touristique. Il s'agit ainsi sur ce quartier de développer de forts pôles touristiques et de valoriser les infrastructures portuaires en liaison avec le tissu urbain.



GÉNÉRALITES

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

	Saint-Gilles-les-Bains	Villes relais	TCO	La Réunion
Superficie en km²	23	193	537	2 503
Poids de la tache urbaine 2014	28%	18%	14%	12%
Densité de population/km² sur la tache urbaine 2014	2 893	2 465	2 838	2 812

POPULATION

Source : INSEE RP 2012

	Saint-Gilles-les-Bains	Villes relais	TCO	La Réunion
Population 2012	18 316	86 669	212 561	833 944
<i>Taux d'évolution annuel de la population 1999-2012</i>	2,39%	1,95%	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	3,34	3,64	4,07	3,61
Indice de jeunesse 2012	1,66	2,26	2,57	2,48
% des 65-74 ans en 2012	6,47%	5,61%	5,10%	5,42%
<i>Taux d'évolution annuel des 65-74 ans 1999-2012</i>	7,14%	4,12%	3,60%	3,35%
% des 75 ans et plus en 2012	3,30%	3,54%	3,48%	3,70%
<i>Taux d'évolution annuel des 75 ans et plus 1999-2012</i>	6,22%	3,68%	3,86%	3,56%
Ménages en 2012	7 816	30 790	73 638	302 437
<i>Taux d'évolution annuel des ménages 1999-2012</i>	3,51%	2,95%	2,64%	2,66%
Taille moyenne des ménages 2012	2,33	2,80	2,86	2,73
Desserrement des ménages 1999-2012	-1,08%	-1,40%	-1,31%	-1,35%
% de familles monoparentales en 2012	22,3%	25,6%	29,5%	29,5%
<i>Taux d'évolution annuel des familles monoparentales 1999-2012</i>	5,27%	5,02%	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-Gilles-les-Bains	Villes relais	TCO	La Réunion
Revenu mensuel moyen par Unité de Consommation (UC) en 2009	2 517 €	1 495 €	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	1 209	10 697	27 406	109 111

Avec 18 316 habitants, le quartier de Saint-Gilles-les-Bains est le plus dense des Villes relais. Cette population a connu une croissance démographique très importante entre 1999 et 2012. Toutefois, la part des moins de 20 ans sur celle des plus de 60 ans est moins importante qu'ailleurs, du fait d'une population de plus de 65 ans très importante.

Les ménages sont peu nombreux et le desserrement faible.

Un des indicateurs très marquant est le niveau très élevé du revenu mensuel par unité de consommation : 2 517€. Parallèlement, le poids des allocataires est sous-représenté, puisque 7% de la population est bénéficiaire du RSA.

HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

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

	Saint-Gilles-les-Bains	Villes relais	TCO	La Réunion
Logements 2012	9 704	35 023	81 211	335 463
% de maisons en 2012	48,5%	80,4%	73,3%	69,3%
% d'appartements en 2012	51,5%	19,6%	26,7%	30,7%
% de propriétaires occupants en 2012	43,8%	65,6%	56,4%	51,9%
Nombre de logements sociaux source RPLS 2015	564	1 667	14 596	64 792
% de logements sociaux en 2015	7,2%	5,4%	19,8%	21,4%
% des logements vacants en 2012	7,3%	7,5%	6,7%	7,9%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2012	77%	41%	38%	37%
Moyenne des logements autorisés (géolocalisés) sur 2014-2015	130	622	1 449	4 646
% moyen des logements individuels autorisés 2014-2015	27%	43%	40%	45%
% moyen des logements collectifs autorisés 2014-2015	72%	54%	57%	53%
% moyen des logements en résidence autorisés 2014-2015	1%	3%	3%	2%
Objectifs PLH annuels de construction de logements	138	1 097	3 004	n.d
Logements locatifs sociaux	26	403	1203	n.d
Logements accession sociale	6	74	289	n.d
Logements privés	106	620	1512	n.d
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2014-2015	7,1	7,2	6,8	5,6

TENSION DU MARCHÉ

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

	Saint-Gilles-les-Bains	Villes relais	TCO	La Réunion
Prix de l'immobilier - Niveau de loyers				
Prix médian des maisons anciennes en 2016	n.d	n.d	262 400 €	205 000 €
Prix au m ² médian des appartements anciens en 2016	n.d	n.d	3 080 €	2 100 €
Prix au m ² médian des terrains à bâtir en 2016	n.d	n.d	260 €	200 €
Moyenne des loyers privés au m ² en 2015*	n.d	n.d	n.d	n.d

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

Avec 9 704 logements, le parc de Saint-Gilles-les-Bains est le plus important des Villes relais (27,7%). Celui-ci est essentiellement occupé par des propriétaires et des locataires privés. En effet, le parc social ne représente que 7,2% des résidences principales. Si l'on se réfère à la moyenne de logements autorisés de ces deux dernières années, l'objectif de production de logements est quasiment atteint sur cette période.

ACTIVITÉ - EMPLOI

Sources : Pôle Emploi 2013, SIRENE 2013

	Saint-Gilles-les-Bains	Villes relais	TCO	La Réunion
Stock d'établissements au 31/12/2012	2 217	5 379	14 053	50 181
Créations d'établissements en 2013	426	1 093	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	2 468	15 349	38 682	149 341

ÉQUIPEMENTS

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

	Saint-Gilles-les-Bains	Villes relais	TCO	La Réunion
Nombre d'équipements total en 2014	104	425	1 058	4 301
dont tous les équipements scolaires	11	72	186	672
dont tous les équipements de santé	3	9	48	229
dont tous les équipements sportifs	55	135	254	1 060
Nombre d'équipements 2014 pour 1 000 habitants	5,7	4,9	5,0	5,2

Le stock d'établissements du quartier est le plus important des Villes relais, avec 41 % du total, et constitué en grande partie de petits commerces. Le quartier est également le plus dynamique de l'Ouest avec une création de 426 établissements en 2013. Le poids des demandeurs d'emplois dans la population est inférieur à la moyenne des Villes relais. Avec 104 équipements, soit 28% des Villes relais, le quartier est bien équipé. On note notamment un stock important d'équipements sportifs.



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-Gilles-les-Bains

Type de construction et statut d'occupation

% de maisons en 2012	48,5%
% d'appartements en 2012	51,5%
% de propriétaires occupants en 2012	43,8%

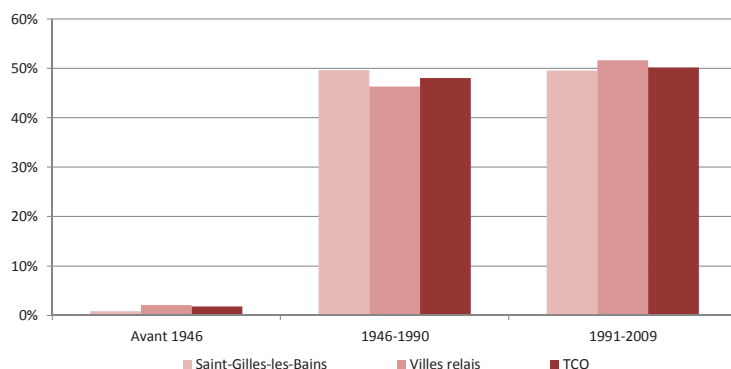
Logements vacants et logements indignes

Nombre de logements vacants en 2012	708
% des logements vacants en 2012	7,3%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2012	77%
Nombre de logements de indignes	117
% 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)	112
Poids des sites prioritaires sur le quartier	0,00%
Nombre de logements indignes PILHI signalés	5

Dynamiques de construction

Logements autorisés 2015	155
dont logements individuels autorisés 2015	63
dont logements collectifs autorisés 2015	90
dont logements en résidence autorisés 2015	2
Logements autorisés 2014-2015	259
dont logements individuels autorisés 2014-2015	71
dont logements collectifs autorisés 2014-2015	186
dont logements en résidence autorisés 2014-2015	2
Moyenne annuelle Logements autorisés sur 2014-2015	130
dont logements individuels	36
dont logements collectifs	93
dont logements en résidence	1
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2014-2015	3,5
Indice de construction pour 1 000 habitants en 2015	8,5

Ancienneté du parc des résidences principales



Le parc locatif privé

Nombre de logements locatifs privés en 2012	3 831
Part des logements locatifs privés au sein du parc privé en 2012	53%

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 domine, avec 93% du parc des résidences principales. Le phénomène de vacance est également élevé, puisque 708 logements ne sont pas occupés, soit 27% des logements vacants des Villes relais.

En 2015, 155 logements ont été construits, ce qui représente 8,5 logements pour 1 000 habitants.

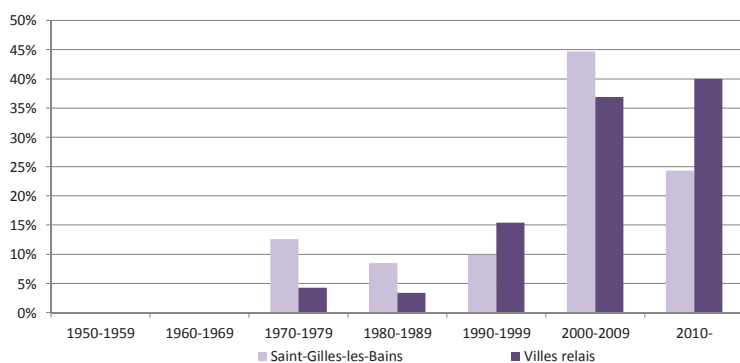
Parc locatif social au 1er janvier 2015

Saint-Gilles-les-Bains

Nombre de logements sociaux	564
% de logements locatifs sociaux	7,2%
Nombre de logements sociaux pour 1 000 habitants	31

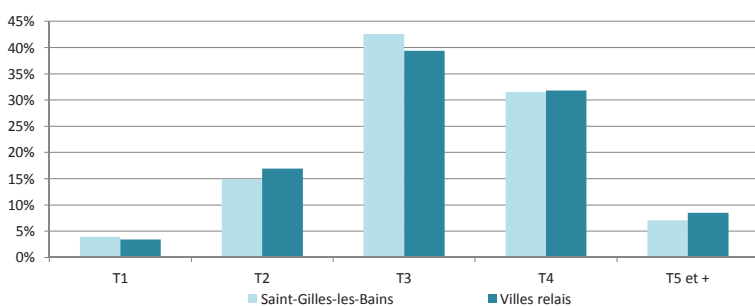
Caractéristiques du parc

Ancienneté du Parc



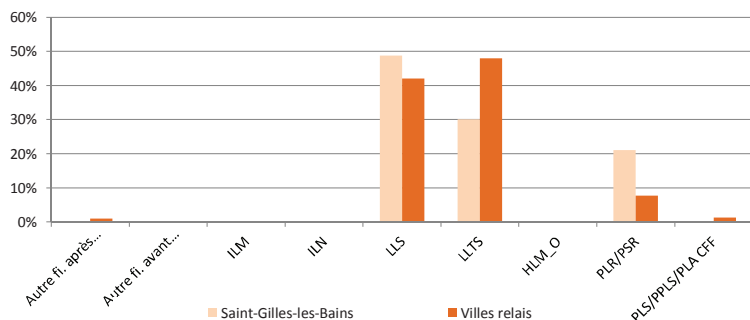
Poids du parc de plus de 30 ans 13%
Poids du parc récent (après 2000) 69%

Composition du parc par typologie de logement



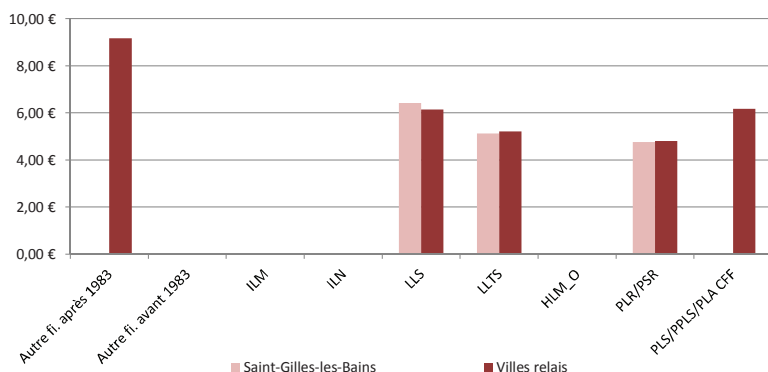
Taille moyenne du parc 3,23
Poids des petites surfaces (T1 et T2) 19%
Poids des grandes surfaces (T5 et +) 7%

Composition du parc par type de financement



Poids du parc LLS/LLTS 79%
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 6,42 €
Loyer moyen au m² du parc LLTS 5,13 €
Loyer moyen au m² du parc intermédiaire pas de logts interm.

Les logements locatifs sociaux représentent 7,2% des résidences principales du quartier. Une très grande part des logements de ce parc a été construit à partir des années 2000.
La taille de ces logements sociaux, principalement des LLS et LLTS, est dans la moyenne des Villes relais.

AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

Tissu urbain

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

Zones urbanisées et niveau de densité

	Saint-Gilles-les-Bains	Villes relais
Superficie en ha	2 268	19 292
Tache urbaine 2014 en ha	633	3 516
% de la tache urbaine 2014	28%	18%
Potentiel urbain disponible en ha (selon la méthode du TCO)	164	692
Densité de population/ha sur la tache urbaine 2014	28,9	24,6
Densité de logements/ha sur la tache urbaine 2014	15,3	10,0
Indice de verticalité	0,7	0,6

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

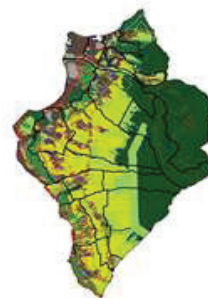
Source : Base permanente POS/PLU AGORAH

Espaces à vocation urbaine

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

Autres espaces du SAR/SCOT

10,1 ha	Territoires ruraux habités
1571 ha	Espaces agricoles
	Espaces de continuités écologiques
	Coupures d'urbanisation



Équipements

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

	Saint-Gilles-les-Bains	en % de Villes relais
Nombre d'équipements 2014 (focus sur une sélection de sous-types)		
Équipements scolaires	11	
Ecoles maternelles/primaires	7	19%
Groupes scolaires	2	8%
Collèges	1	14%
Lycées	0	0%
Centre de formation	0	0%
Équipements de santé	3	
Hopital/Clinique	0	0%
Structure d'accueil de la petite enfance	1	33%
Maison de retraite	1	50%
Équipements culturels et sportifs	58	
Complexe sportif	0	0%
Stade/Plateaux sportifs	5	12%
Piscine	2	50%
Bibliothèque/Médiathèque	0	0%
Salle de spectacle/Théâtre	1	50%
Musée/Conservatoire	0	0%
Centre socio- culturel/Espace multimédia	0	0%
Maison de quartier/Local associatif	2	7%

La tache urbaine représente 28% des 2 268 ha du quartier. 684 ha sont en Zones Préférentielles d'urbanisation(ZPU) du SAR, dont 583 en zone U (à densifier) et 101 en AU (espaces d'urbanisation prioritaire). A noter 10,1 ha de zonages U et AU situés hors de la ZPU et considérés par le SAR comme Territoires ruraux habités. Les équipements sont nombreux avec une très forte représentation d'équipements culturels et sportifs.

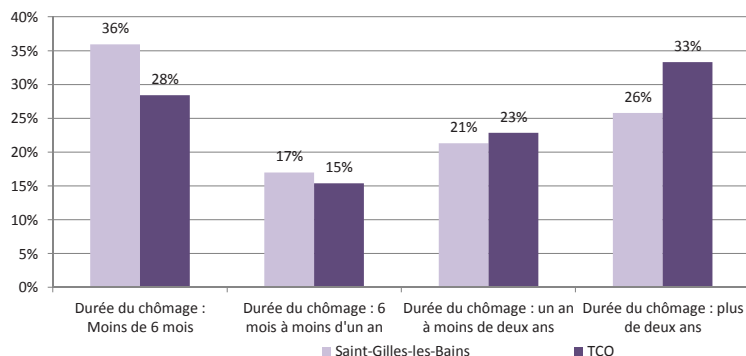
Marché du travail

Source : INSEE RP 2012, Pôle emploi 2013 traitement INSEE

	Saint-Gilles-les-Bains	Villes relais	TCO	La Réunion
Demandedeurs d'emploi toutes catégories en 2013	2 803	16 911	42 242	165 410
<i>Poids du quartier</i>	-	16,6%	6,6%	1,7%
Demandedeurs d'emploi en fin de mois A, B et C en 2013	2 468	15 349	38 682	149 341
<i>Poids du quartier</i>	-	16,1%	6,4%	1,7%
Taux de chômage en 2012	19,1%	33,7%	35,8%	35,9%
Taux d'inclusion dans le travail en 2012	80,9%	66,3%	64,2%	64,1%

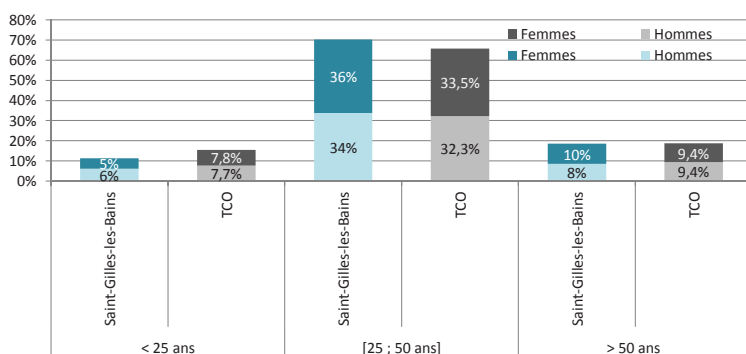
Caractéristiques des demandeurs d'emploi

Ancienneté d'inscription à Pôle emploi



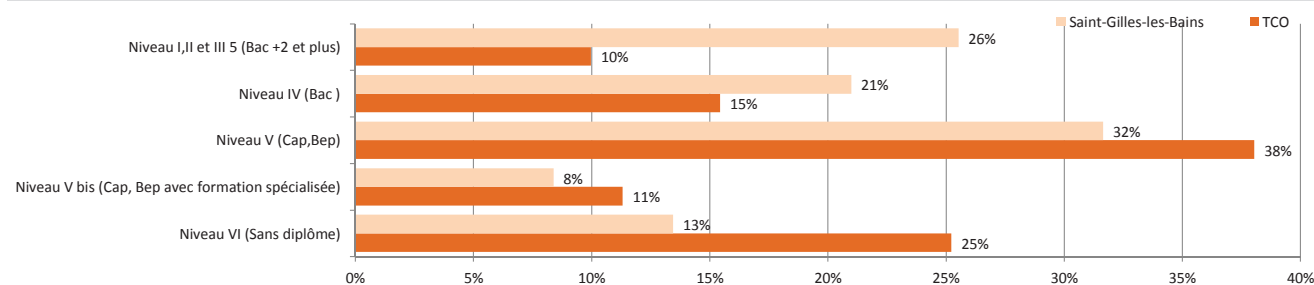
Poids des chômeurs de longue durée (plus d'un an) 47%
Poids des chômeurs de très longue durée (plus de deux ans) 26%

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

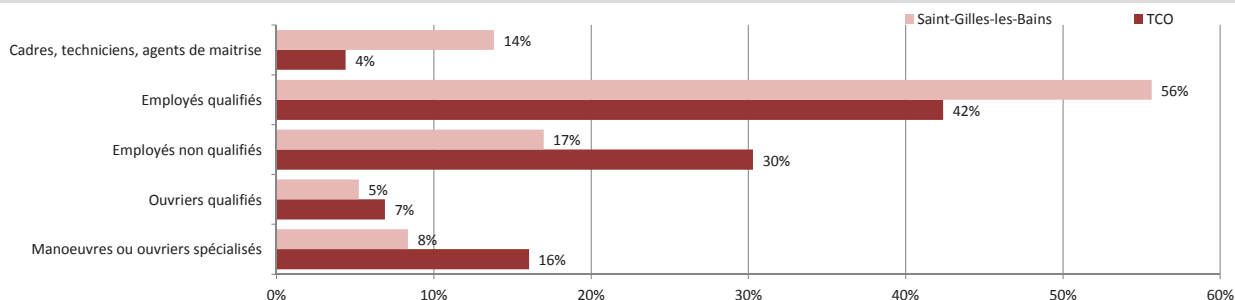


Part des chômeurs hommes 48%
Part des chômeurs femmes 52%

Demandedeurs d'emploi selon le niveau de diplôme



Demandedeurs d'emploi selon le niveau de qualification



REVENUS SOCIAUX ET FISCAUX

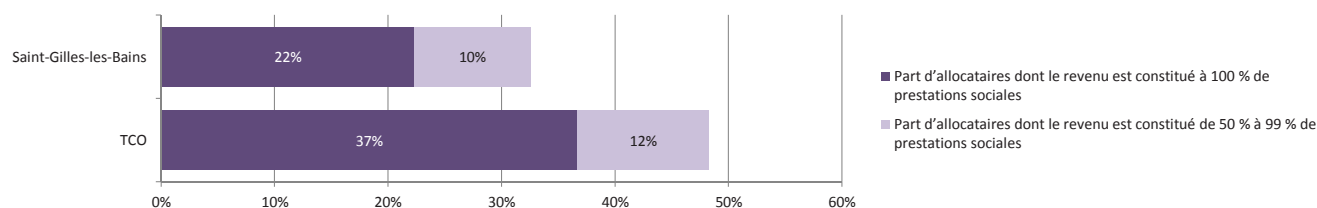
Minima sociaux

Sources : CAF 2013

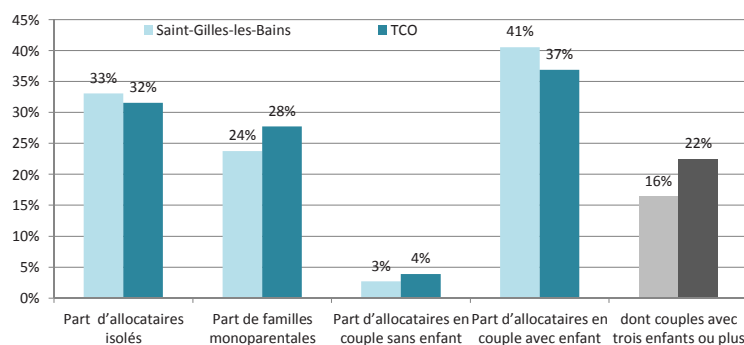
	Saint-Gilles-les-Bains	Villes relais	TCO	La Réunion
Nombre d'allocataires	3 914	22 401	57 441	235 473
Poids du quartier	-	17,5%	6,8%	1,7%
Nombre de personnes couvertes	9 864	58 828	150 951	603 294
Poids du quartier	-	16,8%	6,5%	1,6%

Caractéristiques des bénéficiaires des prestations légales

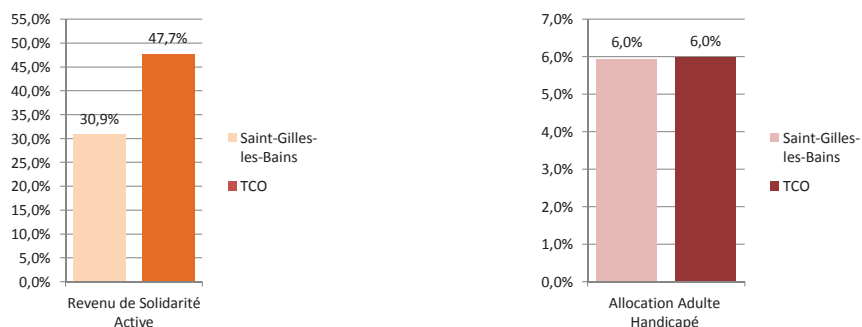
Répartition des allocataires dont le revenu est constitué à plus de 50% de prestations sociales



Répartition des allocataires selon la situation familiale



Part des allocataires percevant le RSA et l'AAH

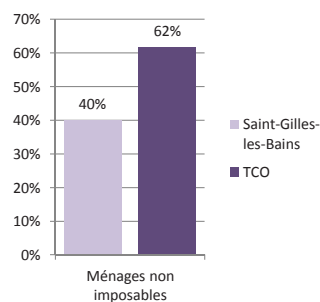


Revenu

Sources : fichier DGI 2009 et 2011 traitement INSEE

	Saint-Gilles-les-Bains	Villes relais	TCO	La Réunion
Revenu moyen par unité de consommation	2 517 €	1 495 €	1 344 €	1 271 €
	(en 2009)		(en 2011)	

Part des ménages non imposables



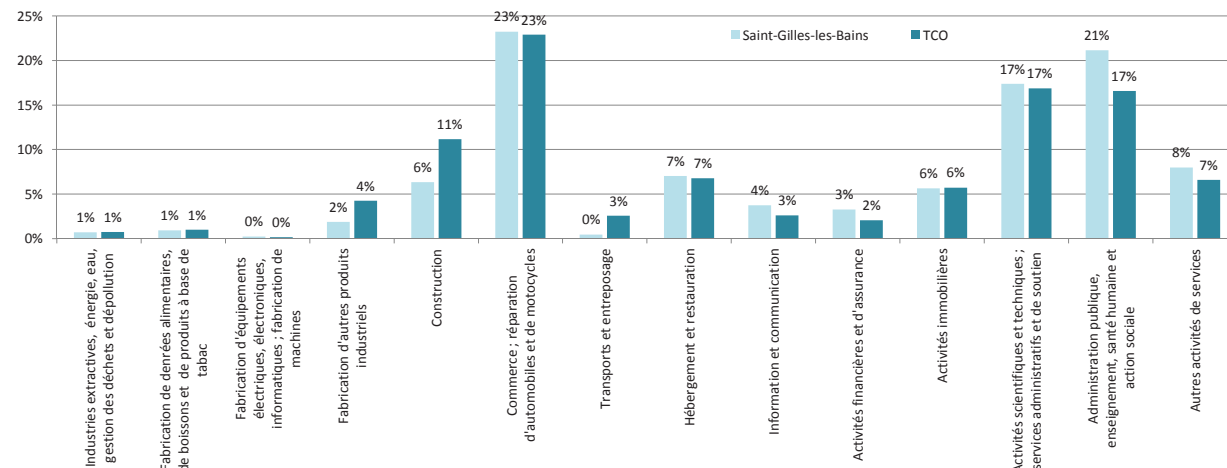
TISSU PRODUCTIF

Créations d'établissements

Source : SIRENE 2013

	Saint-Gilles-les-Bains	Villes relais	TCO	La Réunion
Nombre d'établissements créés en 2013	426	1 093	2 581	9 095
<i>Poids du quartier</i>	-	39%	17%	5%

Répartition des établissements créés par secteurs d'activités

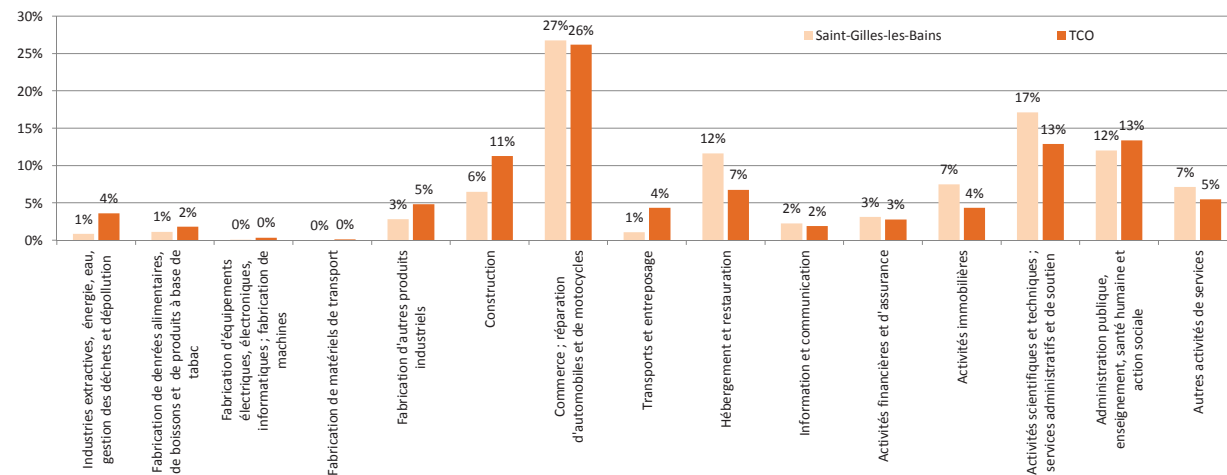


Stock d'établissements

Source : SIRENE 2013

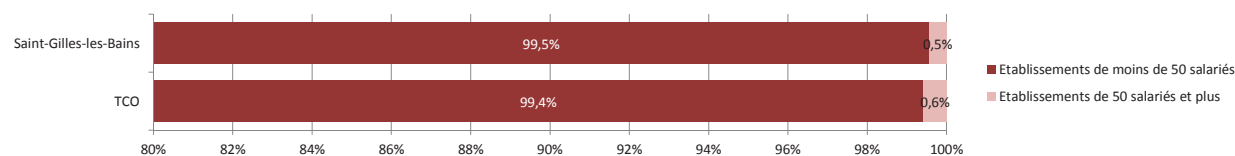
	Saint-Gilles-les-Bains	Villes relais	TCO	La Réunion
Nombre d'établissements en 2012	2 217	5 379	14 053	50 181
<i>Poids du quartier</i>	-	41%	16%	4%

Répartition des établissements par secteurs d'activités



Répartition des établissements par effectif salarié

	Saint-Gilles-les-Bains	Villes relais	TCO	La Réunion
Nombre d'établissements de moins de 50 salariés	2 207	5 379	14 053	50 181
Nombre d'établissements de 50 salariés et plus	10	41%	16%	4%



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.