

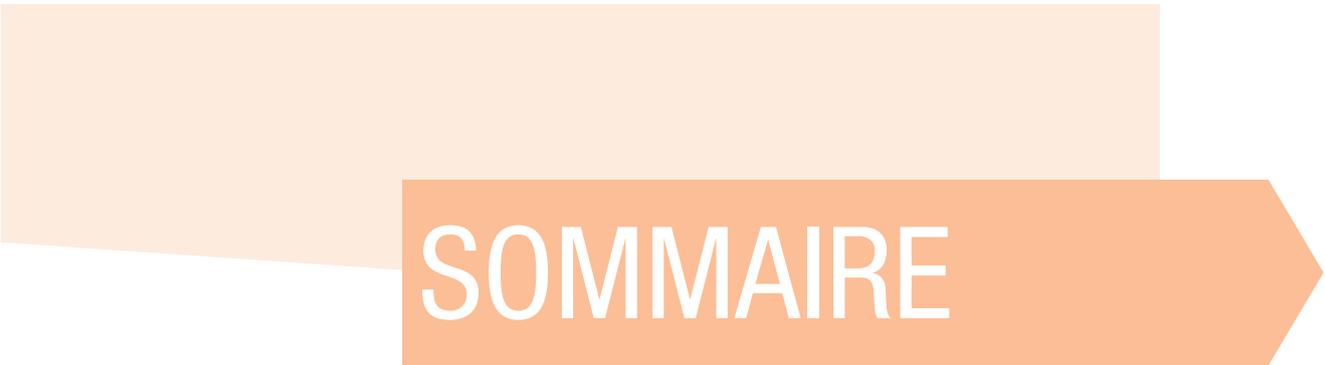
PORTRAITS 2017

de
quartiers



commune
de

**SAINT
BENOIT**



SOMMAIRE

OBJECTIFS ET MÉTHODE 3

GUIDE DE LECTURE 4

FICHE COMMUNES COMPARATIVE 6

SYNTHÈSE CIREST (CARTES THÉMATIQUES) 10

COMMUNES DE SAINT-BENOIT 16

FICHES QUARTIER 18

LA CONFIANCE 18

CENTRE-VILLE 30

SAINTE-ANNE 42

BOURBIER - BEAUVALLON 54

BOURBIER - L'ABONDANCE 66

BRAS CANOT 78

BRAS FUSIL 90

DESCRIPTIF DES INDICATEURS 101

OBJECTIF et MÉTHODE

Objectif :

La CIREST, a confié à l'AGORAH la réalisation de « portraits » pour les 28 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 PLH sur le territoire.

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

L'approche spatiale retenue propose quatre échelles géographiques pour l'analyse, partant de l'échelle la plus large à la plus fine :

La Réunion > CIREST > Communes > quartiers (28)

L'approche thématique s'est concentrée sur 8 blocs :

— **Généralités**

(surface, densité, tache urbaine, ...)

— **Population**

(caractéristiques démographiques, évolution des ménages, ...)

— **Évolutions sociales**

(revenu mensuel moyen, nombre de ménages éligibles au LLTS, ...)

— **Habitat et dynamiques de construction**

(répartition par statut d'occupation, nombre de permis autorisés, ...)

— **Tension du marché**

(niveau des loyers privés et des transactions immobilières et foncières, ...)

— **Activités / Emploi / Formation**

(nombre d'emplois, d'établissements, de chômeurs, ...)

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

(espaces urbains à densifier, espaces d'urbanisation prioritaire, ...)

— **Équipements**

(nombre d'établissements scolaires, de stades / plateaux sportifs, ...)

Méthode :

Phase 1 : création d'une base de données unique « Portraits de quartiers », regroupant l'ensemble des sources de l'AGORAH mises à jour, des sources spécifiques de la CIREST 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 CIREST avec croisement d'indicateurs pertinents.

Phase 4 : rédaction des commentaires par thématique.

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

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

Guide de lecture :

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

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

La fiche synthétique qui compare les 6 communes entre elles sur une sélection d'indicateurs pertinents.

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

Les fiches quartiers décomposées en deux volets :

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

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

*Code couleur des livrets CIREST :

Saint-André



Saint-Benoît



Bras Panon



La Plaine des Pammistes



Sainte-Rose



Salazie



FICHE COMMUNES COMPARATIVE

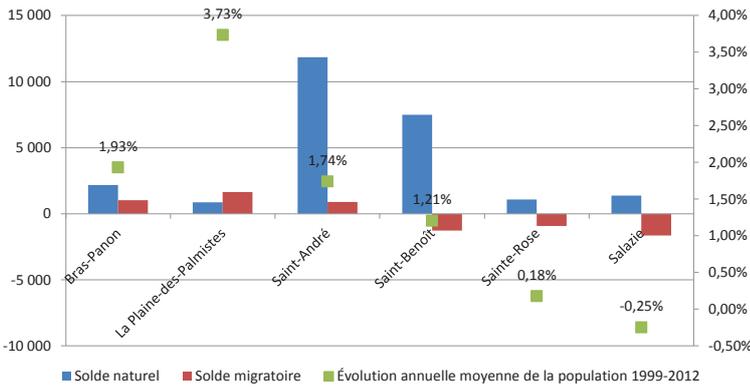
Cette première fiche propose la comparaison des chiffres clés des communes composant la CIREST.

Plusieurs graphiques par thématiques permettent de constater les dynamiques communales, les types de ménages qui les composent et de mieux comprendre leurs principales caractéristiques, qu'elles soient complémentaires ou divergentes.

Ces 6 communes font partie du même bassin de vie, ce qui implique de fortes interactions entre elles, que ce soit au regard des comportements des ménages, du développement économique ou de toutes les thématiques touchant à l'aménagement du territoire.

ÉVOLUTION DE LA POPULATION : solde naturel et migratoire

Sources : INSEE RP 1999 et 2014

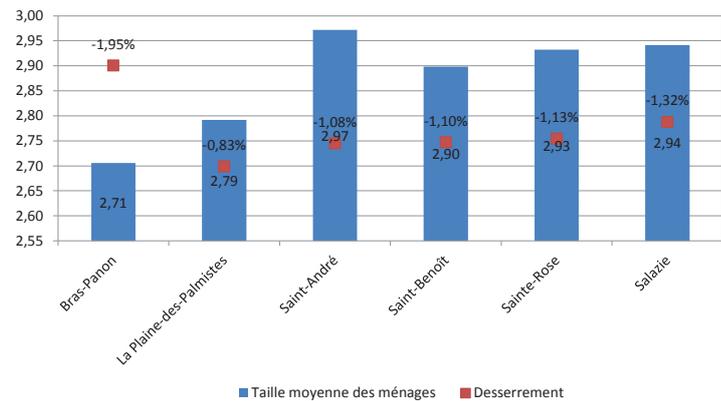


C'est sur La Plaine des Palmistes que la population augmente le plus vite entre 1999 et 2014 en raison de soldes naturel et migratoire qui sont tous les deux positifs.

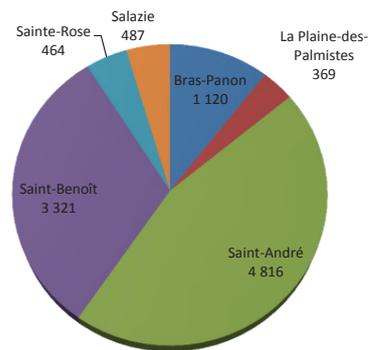
Sur Bras-Panon et Saint-André, on a aussi une croissance démographique mais moins marquée, alors que sur Saint-Benoît et Sainte-Rose, connaissent un solde migratoire négatif (plus de départs que d'arrivées sur ces communes), phénomène compensé par un solde naturel positif. Salazie est la seule commune ayant perdu des habitants sur cette période. On peut donc en déduire une attractivité résidentielle plus prononcée sur la Plaine des Palmistes, en raison d'un marché immobilier plus accessible pour d'avantage de ménages.

MÉNAGES : taille moyenne et familles monoparentales

Sources : INSEE RP 1999 et 2014

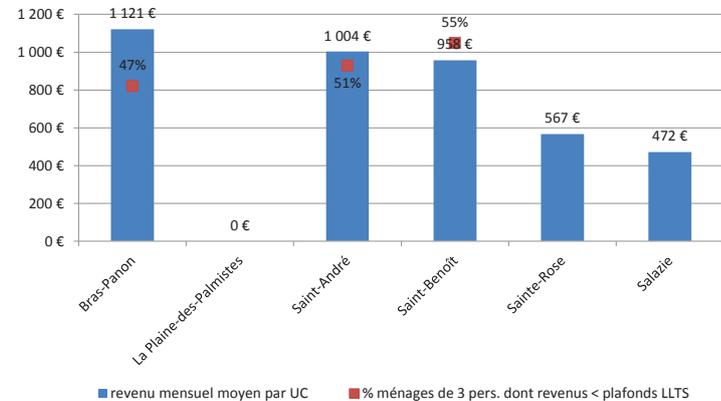


Répartition des familles monoparentales

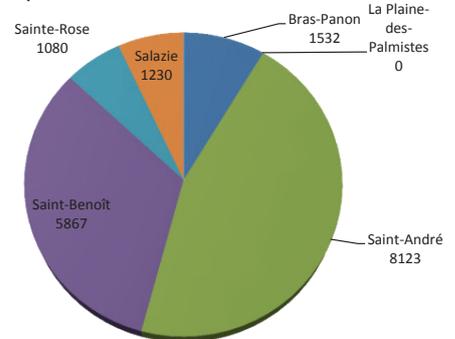


ÉVOLUTIONS SOCIALES : revenu et allocataires de logements sociaux

Sources : fichier DGI 2009 traitement INSEE, CAF 2015



Répartition des allocataires du RSA en 2015



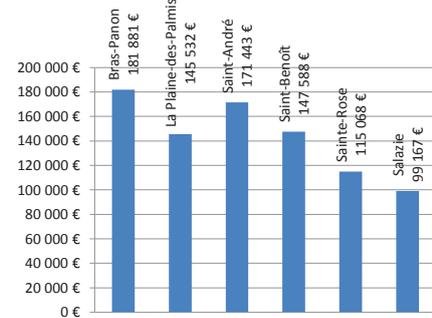
Loyer moyen au m² LLS CIREST : 5,6 €/m²

Loyer moyen au m² LLTS CIREST : 5,2 €/m²

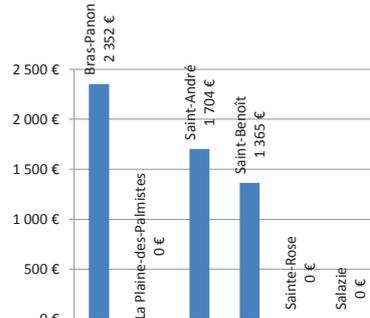
TENSION DU MARCHÉ

Sources : OTIF 2017

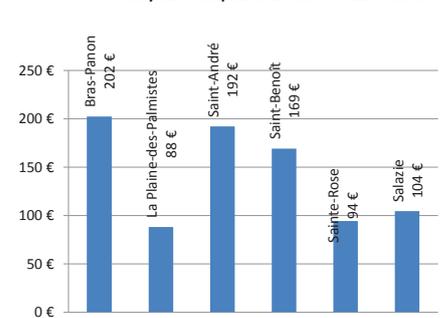
Moyenne des prix des maisons



Moyenne des prix au m² des appartements

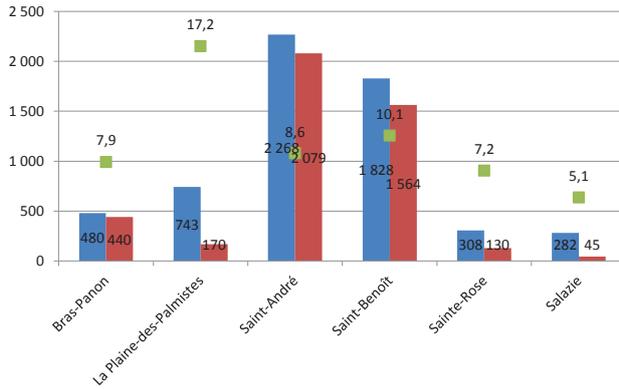
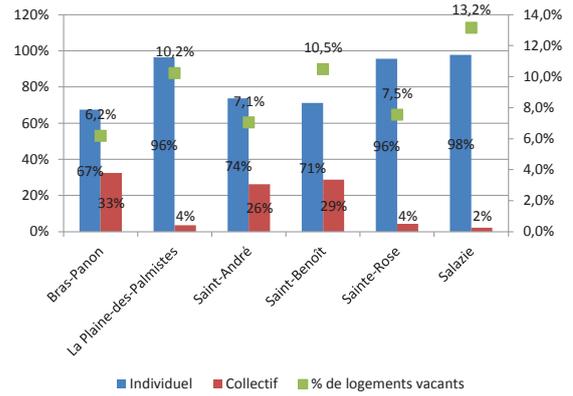
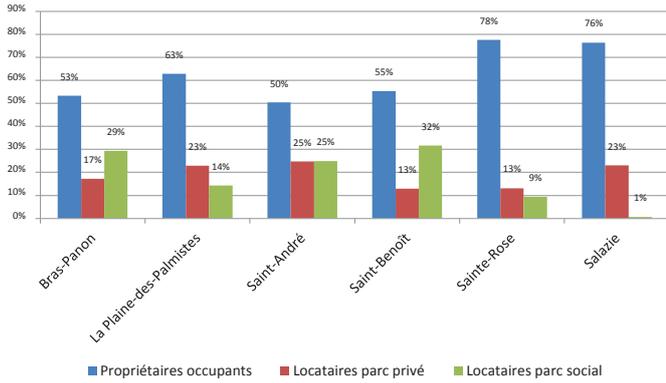


Moyenne des prix au m² des terrains à bâtir



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

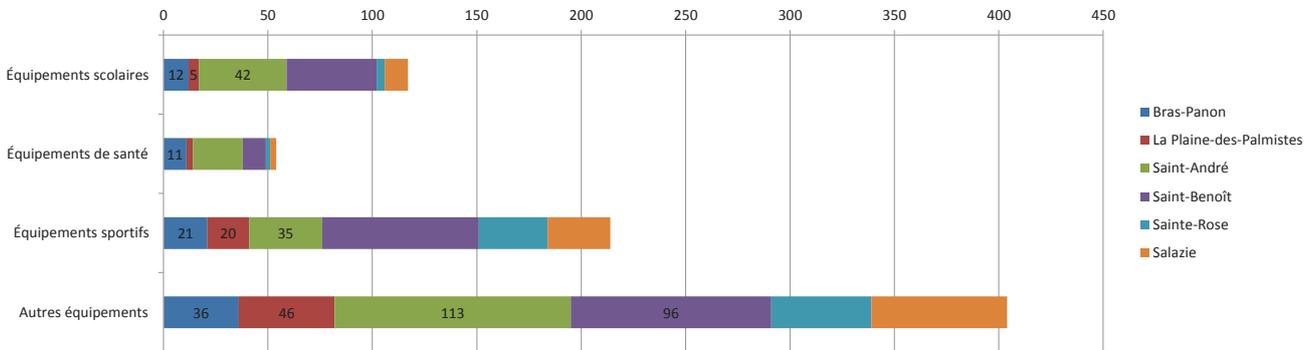
Sources : INSEE RP 2014, RPLS 2016, Sitadel 2008-2016



Indice de construction CIREST : 7,1

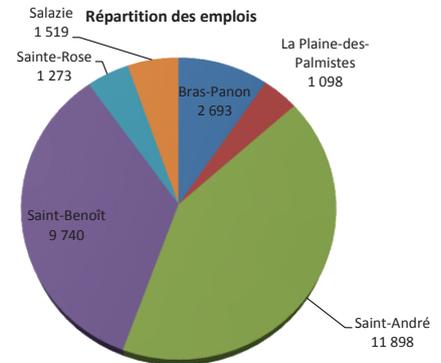
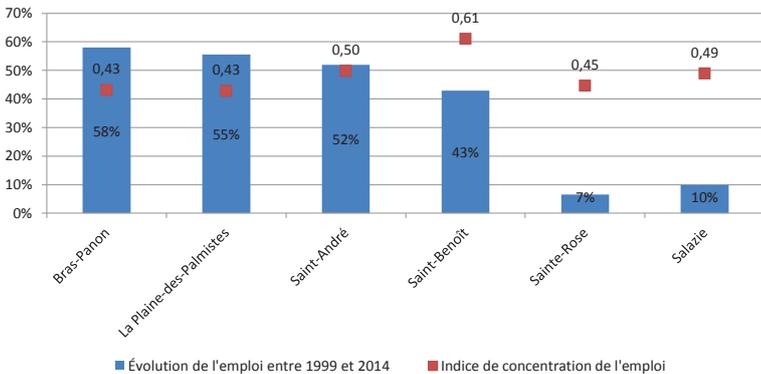
ÉQUIPEMENTS

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



ACTIVITÉ - EMPLOI : évolution, indice de concentration et répartition

Source : INSEE RP 2014



CARTES THÉMATIQUES

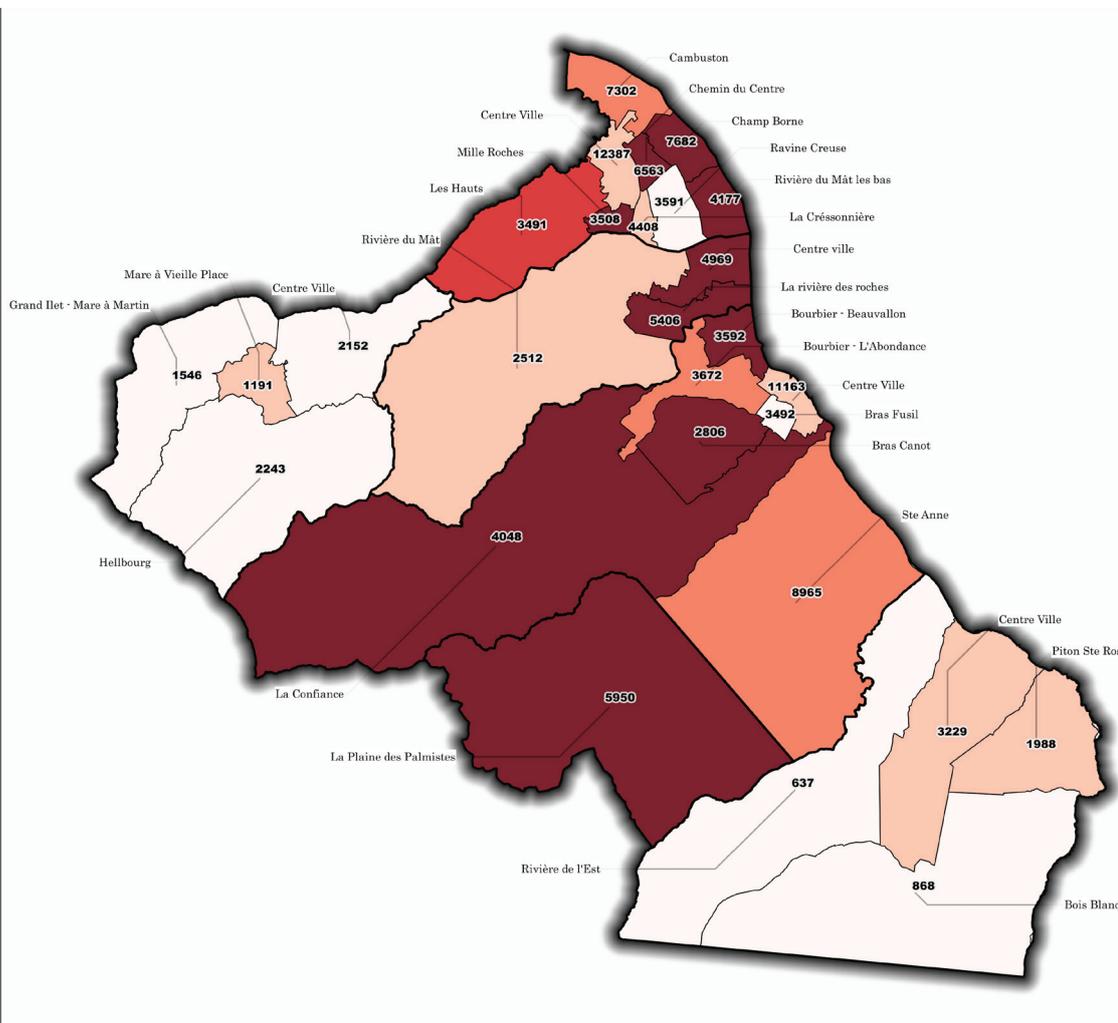
Les six cartes thématiques présentées dans cette partie reprennent les valeurs des indicateurs clés de l'ensemble des 28 quartiers de la CIREST. Cela permet d'avoir une vision d'ensemble des phénomènes démographiques, sociaux, économiques, ... se passant sur le territoire intercommunal.

On voit ainsi apparaître des logiques différentes en fonction des secteurs de la CIREST indiquant ainsi l'évolution des quartiers au fil du temps.

Ces cartes, qui seront annualisées, seront un outil pertinent pour le suivi des impacts du futur PLH de la CIREST.

PORTRAIT DE QUARTIERS PLH

Population et Croissance démographique



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

- moins de 0%
- de 0% à moins de 0,75%
- de 0,75% à moins de 1,5%
- de 1,5% à moins de 2,25%
- 2,25% et plus

4048 Nb d'habitants par quartier

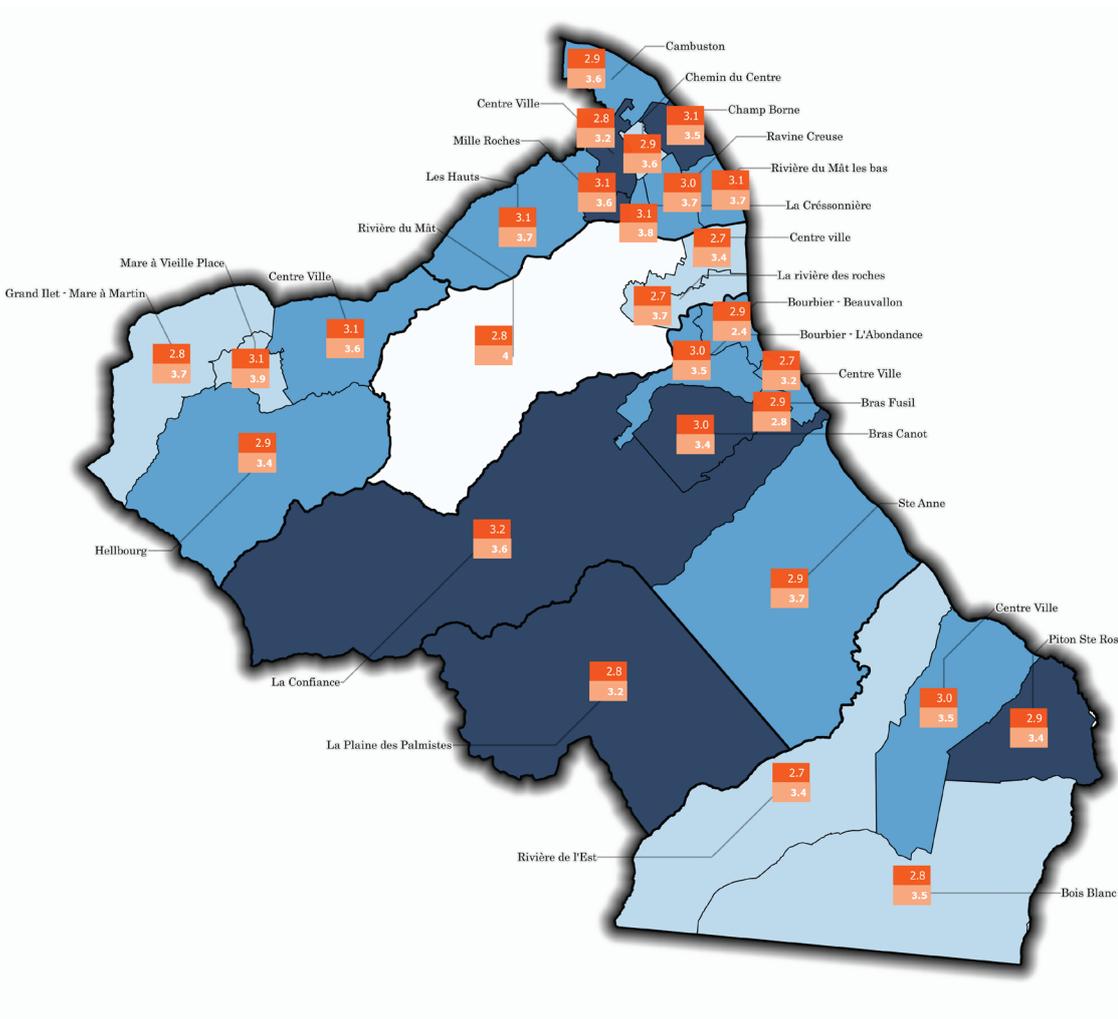


1:143 000

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

PORTRAIT DE QUARTIERS PLH

Taille des ménages et leur évolution



Desserement des ménages entre 1999 et 2014

- moins de -2%
- de -2% à moins de -1,5%
- de -1,5% à moins de -1,0%
- plus de -1,0%

Taille moyenne des ménages en 1999 et en 2014

2010 3,0 Nb de personnes par ménage
1999 3,4 3,2 maxi et 2,7 mini

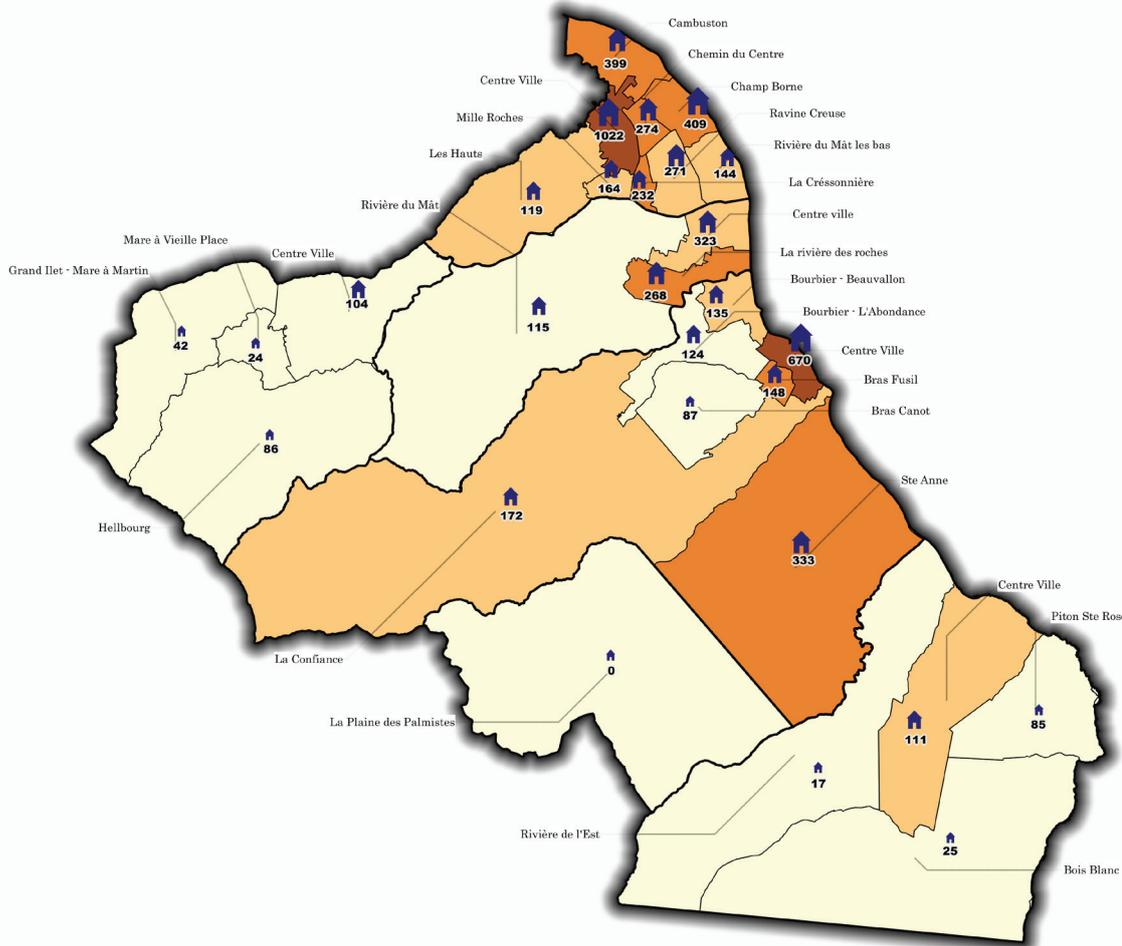


1:143 000

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

PORTRAIT DE QUARTIERS PLH

ACTIVITES - CHÔMAGE



1:143 000

Sources : Pôle Emploi 2013, INSEE SIRENE 2013, IGN, AGORAH
Réalisation : AGORAH/PR/LL/SL, janvier 2018

Sources : IGN, AGORAH
Réalisation : AGORAH/PR/LL/SL, Mars 2014

1022 maxi et 0 mini

4

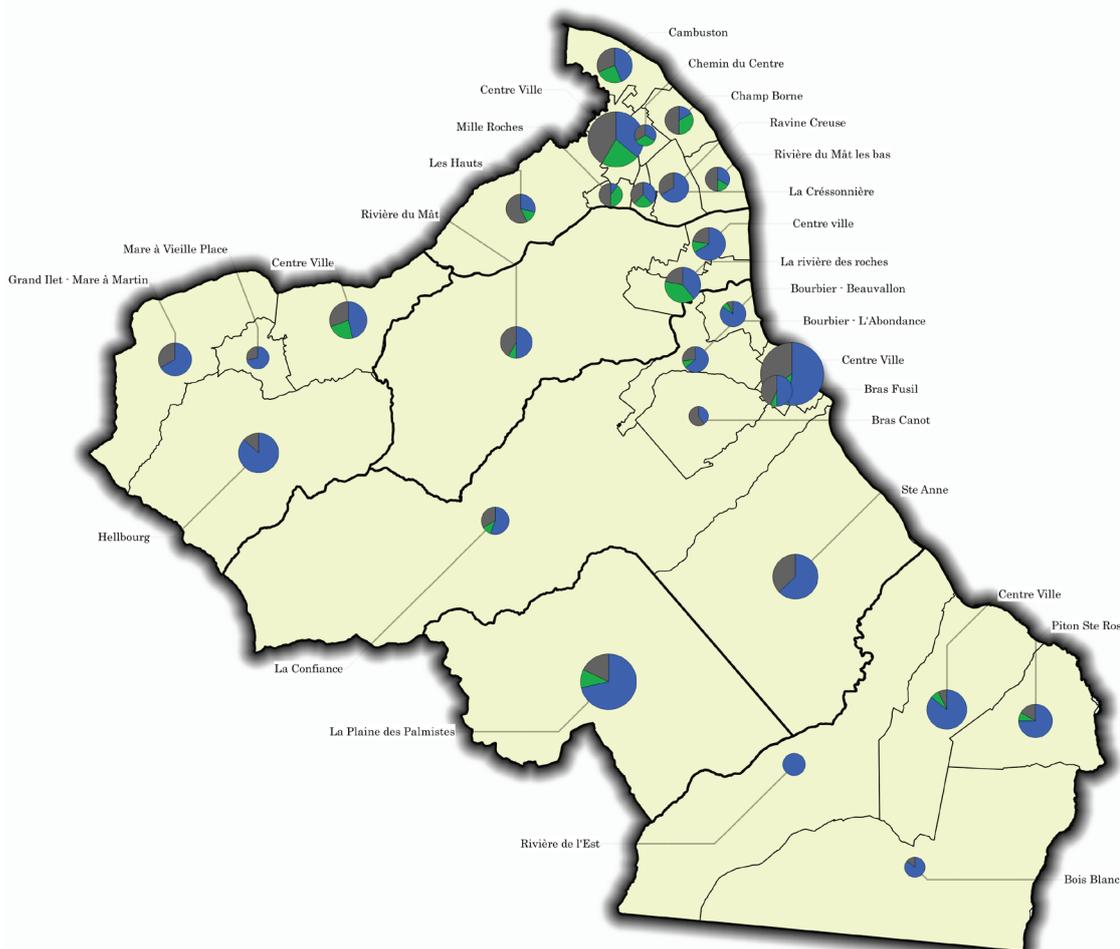


1:143 000

Sources : Pôle Emploi 2013, INSEE SIRENE 2013, IGN, AGORAH
Réalisation : AGORAH/PR/LL/SL, janvier 2018

PORTRAIT DE QUARTIERS PLH

Équipement Publics Scolaire, Santé et sportif



5

1:143 000

94
37
9

Sources : IGN, AGORAH
Réalisation : AGORAH/PR/LL/SL, Mars 2014

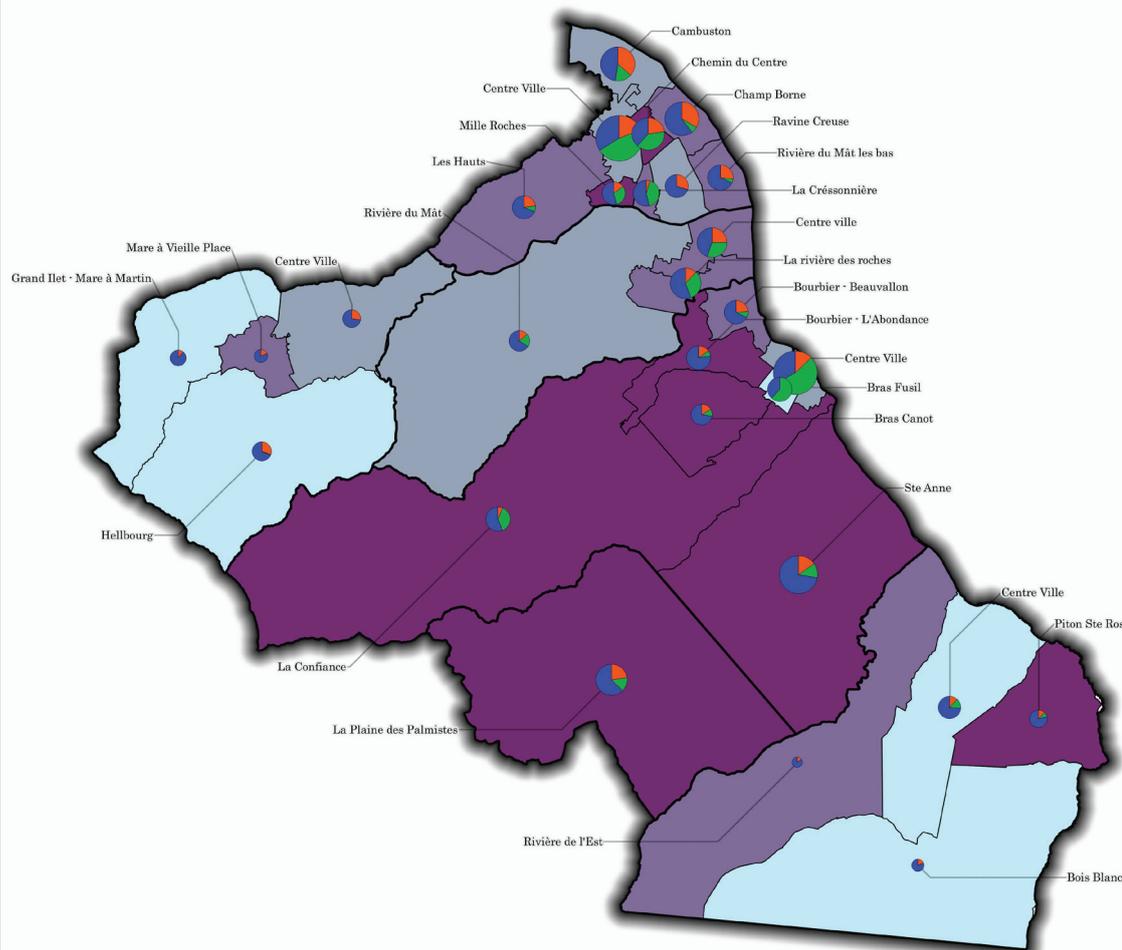


1:143 000

Sources : IGN, AGORAH
Réalisation : AGORAH/PR/LL/SL, Mars 2014

PORTRAIT DE QUARTIERS PLH

Logement : Indice de construction et statut d'occupation



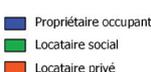
Indice de construction par an pour 1000 hab. entre 2008 et 2016



Nombre de résidences principales



Type d'occupant



1:143 000

Sources : INSEE RP 2014, DEAL SITADEL 2008-2016, IGN, AGORAH
Réalisation : AGORAH/PR/LL/SL, janvier 2018

4

Activité, Chômage

Les établissements se concentrent essentiellement sur les communes de Saint-André et de Saint-Benoît. En effet, Saint-André accueille à elle seule 53% des établissements de la CIREST et Saint-Benoît 27%.

A l'échelle des quartiers, les Centre-ville de ces communes, jouent un rôle structurant pour l'intercommunalité puisque leur poids en termes d'établissements atteint 27%.

On constate une corrélation entre un volume important d'établissements et une forte présence de demandeurs d'emploi, principalement sur certains quartiers de Saint-André et de Saint-Benoît.

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

5

Equipement public, scolaire, de santé et sportif

Cette cartographie permet de faire apparaître clairement les disparités de répartition et de volume des équipements publics sur le territoire de la CIREST. Ainsi, ceux-ci sont largement implantés dans les centres.

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

6

Logement : Indice de construction et statut d'occupation

Les dynamiques de construction sont plus importantes au centre de la CIREST sur Saint-Benoît, la Plaine des Palmistes et sur le littoral de Bras-Panon et de Saint-André.

Plus spécifiquement, les quartiers de Bras Fusil, Chemin du Centre et la Commune de la Plaine des Palmistes 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 sur la zone littorale allant de Saint-André à Saint-Benoît, particulièrement au sein des centres.

Enfin, cette carte met en exergue la grande proportion de propriétaires occupants sur l'ensemble du territoire de la CIREST et notamment lorsqu'on s'éloigne du littoral.



Crédit photo: AGORAH



COMMUNE DE SAINT-BENOIT

Territoire s'étendant sur 230 km² et près de 31% de la CIREST, Saint-Benoît accueille 30% de ses habitants. La population de Saint-Benoît se caractérise par un indice de jeunesse élevé et des revenus moyens assez bas. La commune offre un parc de logement varié, avec 55% de propriétaires occupants et 31,7% de logements sociaux.

Les prix de l'immobilier sont inférieurs à la moyenne intercommunale pour les maisons et les appartements tandis que les terrains à bâtir se négocient 5€ plus cher sur la commune.

Concernant le niveau d'équipement, Saint-Benoît est juste en dessous de la moyenne intercommunale avec 6,4 équipements pour 1 000 habitants contre 7,1 pour la CIREST.

QUARTIER

La Confiance

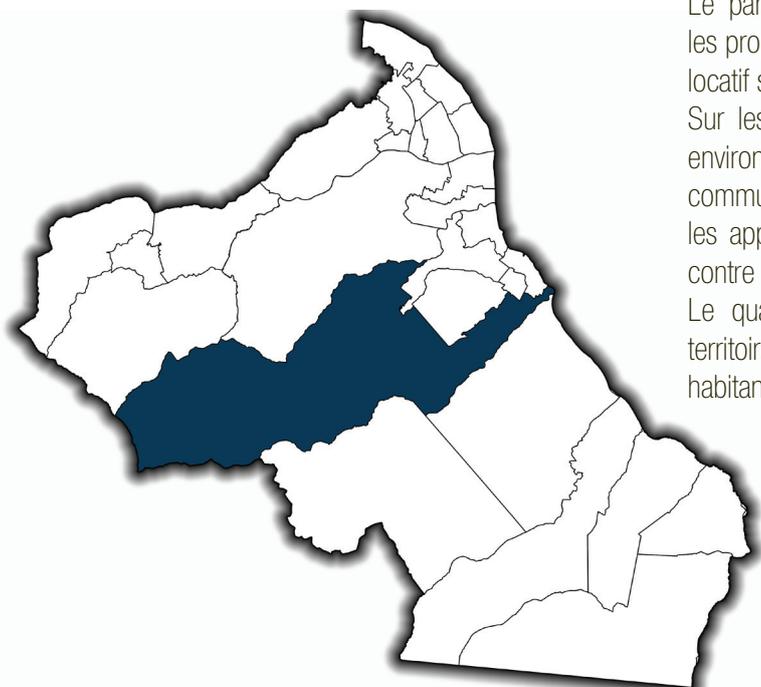
La Confiance est le plus grand quartier de la CIREST, s'étendant sur 126km², soit 55% de la surface communale. Ce quartier est toutefois peu urbanisé (tache urbaine de 1%) et accueille 11% des habitants de Saint-Benoît. Cette population qui a augmenté très rapidement entre 1999 et 2014 (+3,72% par an) est jeune au regard de l'indice de jeunesse.

Le parc de logements est composé de 2/3 de maisons et de 1/3 d'appartements. Ce parc est marqué par une vacance importante (14,4%) qui a considérablement augmenté depuis 1999 (+270%).

Le parc résidentiel est majoritairement occupé par les propriétaires (56,1%), suivi des locataires du parc locatif social (37,9%).

Sur les marchés immobiliers, une maison se vend environ 3 400€ moins cher qu'ailleurs sur la commune. La tendance est également la même pour les appartements, dont le prix au m² est de 122€ contre 169€ pour Saint-Benoît.

Le quartier concentre 18 établissements sur son territoire soit un taux de 4,4 équipements pour 1 000 habitants.



La Confiance

CONTEXTE ET PROBLÉMATIQUES DU PLH

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



GÉNÉRALITES

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

	La Confiance	Saint-Benoît	CIREST	La Réunion
Superficie en km ²	126	230	736	2 503
Poids de la tache urbaine 2017	1%	4%	5%	10%
Densité de population/km ² sur la tache urbaine 2017	3 536	3 785	3 276	3 223

POPULATION

Source : INSEE RP 2014

	La Confiance	Saint-Benoît	CIREST	La Réunion
Population 2014	4 048	37 738	126 329	842 767
<i>Taux d'évolution annuel de la population 1999-2014</i>	3,72%	1,21%	1,45%	1,19%
<i>Taux de croissance naturel 1999-2014</i>	n.d	1,45%	1,47%	1,35%
<i>Taux de croissance migratoire 1999-2014</i>	n.d	-0,25%	-0,02%	-0,16%
Indice de jeunesse 1999	4,70	4,11	4,01	3,61
Indice de jeunesse 2014	3,47	2,71	2,76	2,22
% des 65-74 ans en 2014	4,78%	5,49%	5,27%	5,76%
<i>Taux d'évolution annuel des 65-74 ans 1999-2014</i>	6,53%	4,00%	3,86%	3,92%
% des 75 ans et plus en 2014	2,46%	3,51%	3,44%	4,06%
<i>Taux d'évolution annuel des 75 ans et plus 1999-2014</i>	7,25%	3,58%	3,73%	4,38%
Ménages en 2014	1 172	12 368	42 555	306 704
<i>Taux d'évolution annuel des ménages 1999-2014</i>	4,75%	2,33%	2,96%	2,77%
Taille moyenne des ménages 2014	3,16	2,90	2,91	2,70
Desserrement des ménages 1999-2014	-0,94%	-1,10%	-1,19%	-1,25%
% de familles monoparentales en 2014	35,9%	34,5%	31,6%	29,8%
<i>Taux d'évolution annuel des familles monoparentales 1999-2014</i>	10,59%	4,74%	5,30%	4,46%
Projection de la population en 2030	n.d	n.d	n.d	970 000
Projection du nombre de ménages en 2030	n.d	n.d	n.d	n.d

ÉVOLUTIONS SOCIALES

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

	La Confiance	Saint-Benoît	CIREST	La Réunion
Revenu mensuel moyen par Unité de Consommation (UC) en 2009	868 €	958 €	980 €	1 237 €
% ménages de 3 pers. dont revenus < plafonds LLTS en 2011	n.d	54,9%	52,3%	47,0%
Nombre d'allocataires du RSA en 2015	584	5 867	17 832	109 111

Ce très grand quartier de Saint-Benoît est très peu urbanisé avec seulement 1% de tache urbaine. Il concentre 4 048 habitants sur son territoire, soit 22% des habitants de la commune. Cette population a connu une croissance dynamique, avec une progression de 3,72% par an en moyenne. Cette population est caractérisée par un indice de jeunesse et une taille moyenne des ménages élevés. Toutefois, le quartier recense un nombre important de familles monoparentales, proche de la moyenne communale.

HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

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

	La Confiance	Saint-Benoît	CIREST	La Réunion
Logements 2014	1 516	14 721	48 929	348 781
<i>% de maisons en 2014</i>	67,2%	71,2%	76,3%	68,2%
<i>% d'appartements en 2014</i>	32,8%	28,8%	23,7%	31,8%
<i>% de propriétaires occupants en 2014</i>	56,1%	55,3%	55,6%	51,3%
Nombre de logements sociaux source RPLS 2016	482	4 150	10 797	67 655
<i>% de logements sociaux en 2016</i>	37,9%	31,7%	24,8%	21,6%
<i>% des logements vacants en 2014</i>	14,4%	10,5%	8,6%	8,3%
<i>Taux d'évolution des logements vacants 1999-2014</i>	270%	50%	39%	50%
Moyenne des logements autorisés (géolocalisés) sur 2015-2016	33	243	891	6 108
<i>% moyen des logements individuels autorisés 2015-2016</i>	100%	72%	71%	52%
<i>% moyen des logements collectifs autorisés 2015-2016</i>	0%	28%	52%	44%
<i>% moyen des logements en résidence autorisés 2015-2016</i>	0%	0%	2%	3%
Objectifs PLH annuels de construction de logements	n.d	n.d	n.d	n.d
<i>Logements locatifs sociaux</i>	n.d	n.d	n.d	n.d
<i>Logements accession sociale</i>	n.d	n.d	n.d	n.d
<i>Logements privés</i>	n.d	n.d	n.d	n.d
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2015-2016	8,0	6,4	7,1	7,2

TENSION DU MARCHÉ

Sources : OTIF 2017, OLR 2016

	La Confiance	Saint-Benoît	CIREST	La Réunion
Prix de l'immobilier - Niveau de loyers				
<i>Prix moyen des maisons en tre 2012 et 2016</i>	144 189 €	147 588 €	156 734 €	213 159 €
<i>Prix au m² moyen des appartements entre 2012 et 2016</i>	n.d	1 365 €	1 812 €	2 444 €
<i>Prix au m² moyen des terrains à bâtir en 2012 et 2016</i>	122 €	169 €	164 €	192 €
<i>Moyenne des loyers privés au m² en 2016*</i>	n.d	n.d	n.d	n.d

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

Le parc de logements de La Confiance est composé à plus de 67% de maisons individuelles et les logements vacants sont très présents avec 14,4% en 2014, soit une hausse très importante depuis 1999.

Les propriétaires occupants représentent 56% des résidences principales et le parc locatif social atteint près de 39%, soit un parc locatif privé plutôt faible.

Sur la période 2015-2016, 66 logements ont été autorisés, soit une moyenne annuelle de 33 permis autorisés.

Concernant les transactions immobilières, les maisons se négocient à un peu plus de 144 000€ en moyenne et les terrains à bâtir à 122€ du m², une moyenne inférieure au prix moyen sur Saint-Benoît.

ACTIVITÉ - EMPLOI

Sources : Pôle Emploi 2013, SIRENE 2013

	La Confiance	Saint-Benoît	CIREST	La Réunion
Stock d'établissements au 31/12/2012	172	1 669	6 098	50 181
Créations d'établissements en 2013	31	275	1 068	9 095
Nombre d'emplois sur le territoire en 2012	n.d	9 740	28 221	251 828
% d'évolution de l'emploi 1999-2014	n.d	43%	44%	45%
Indice de concentration de l'emploi en 2014	n.d	0,6	0,5	0,6
Demandeurs d'emploi en fin de mois A, B et C en 2013	568	6 139	19 443	149 341

ÉQUIPEMENTS

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

	La Confiance	Saint-Benoît	CIREST	La Réunion
Nombre d'équipements total en 2017	18	225	789	4 302
<i>dont tous les équipements scolaires</i>	3	43	117	672
<i>dont tous les équipements de santé</i>	1	11	54	229
<i>dont tous les équipements sportifs</i>	5	75	214	1 060
Nombre d'équipements 2017 pour 1 000 habitants	4,4	6,0	6,2	5,1

La Confiance concentre 172 établissements (10% de ceux de la commune). Les créations ne sont pas importantes en 2013 avec 31 nouveaux établissements créés.

Le poids des demandeurs d'emplois est de 14%, un taux légèrement en dessous de ce qui est constaté au niveau communal.

La Confiance concentre 18 équipements, mais rapporté à la population, le quartier est en dessous de la moyenne communale.

CAHIER

DÉTAILLÉ

La Confiance

HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

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

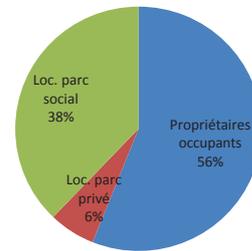
Parc de logements 2014

La Confiance

Type de construction et statut d'occupation

% de maisons en 2014	67,2%
% d'appartements en 2014	32,8%
% de propriétaires occupants en 2014	56,1%

Statut d'occupation



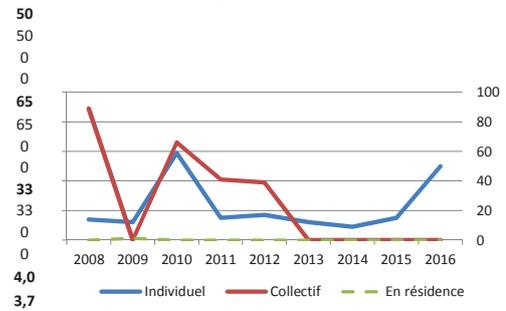
Logements vacants et logements indignes

Nombre de logements vacants en 2014	218
% des logements vacants en 2014	14,4%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2014	270%
Nombre d'habitations de fortunes	145

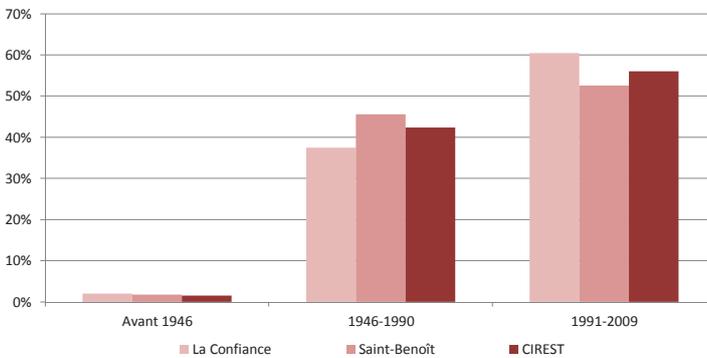
Dynamiques de construction

Logements autorisés 2016	
dont logements individuels autorisés 2016	
dont logements collectifs autorisés 2016	
dont logements en résidence autorisés 2016	
Logements autorisés 2015-2016	
dont logements individuels autorisés 2015-2016	
dont logements collectifs autorisés 2015-2016	
dont logements en résidence autorisés 2015-2016	
Moyenne annuelle Logements autorisés sur 2015-2016	
dont logements individuels	
dont logements collectifs	
dont logements en résidence	
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2015-2016	
Indice de construction pour 1 000 habitants en 2016	

Logements autorisés 2008-2016



Ancienneté du parc des résidences principales



Le parc locatif privé

Nombre de logements locatifs privés en 2016	77
Part des logements locatifs privé au sein du parc privé en 2016	10%

Niveau de loyers*

Moyenne des loyers privés au m ² en 2016	n.d
Moyenne des loyers au m ² des maisons en 2016	n.d
Moyenne des loyers au m ² des appartements en 2016	n.d

CIREST

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

Le parc locatif représente 44% des résidences principales (dont 86% de logements sociaux) et les propriétaires occupants 56%. Le quartier est marqué par un taux de vacance important (14,4%) et les logements sont majoritairement des maisons. Avec une moyenne de 49 logements autorisés par an, 125 ont été autorisés en 2010, dont 63% de collectifs. Depuis 2013, aucune construction de logements collectifs n'a été autorisée.

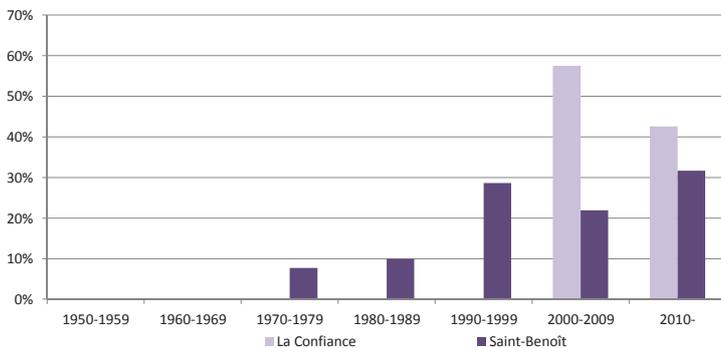
Parc locatif social au 1er janvier 2016

La Confiance

Nombre de logements sociaux	482
% de logements locatifs sociaux	37,9%
Nombre de logements sociaux pour 1 000 habitants	119

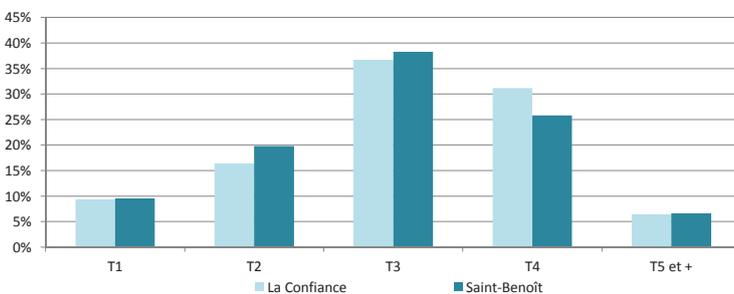
Caractéristiques du parc

Ancienneté du Parc



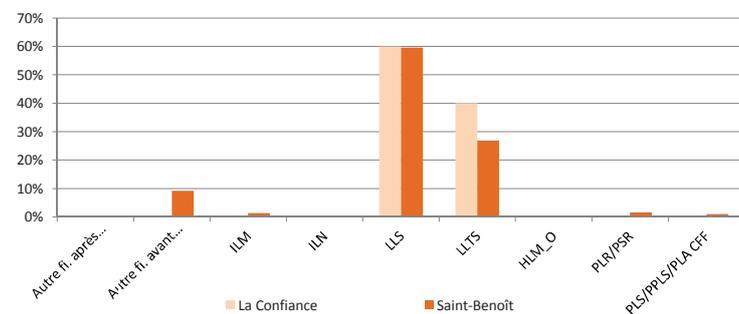
Poids du parc de plus de 30 ans	0%
Poids du parc récent (après 2000)	100%

Composition du parc par typologie de logement



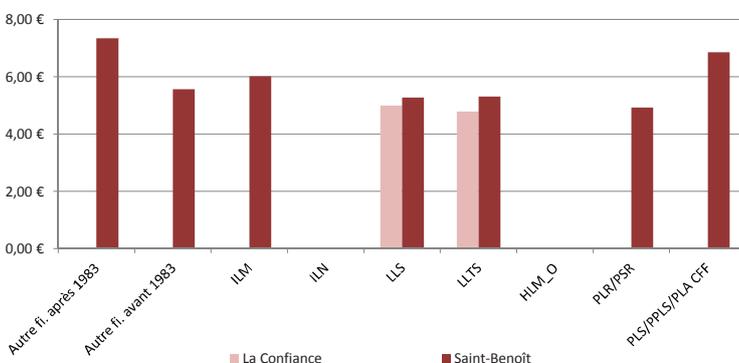
Taille moyenne du parc	3,09
Poids des petites surfaces (T1 et T2)	26%
Poids des grandes surfaces (T5 et +)	6%

Composition du parc par type de financement



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

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



Loyer moyen au m ² du parc LLS	5,00 €
Loyer moyen au m ² du parc LLTS	4,79 €
Loyer moyen au m ² du parc intermédiaire	pas de logts interm.

Depuis 2000, 289 LLS et 193 LLTS ont été construits sur ce secteur. Ces logements, qui représentent 37,9% des résidences principales du quartier, sont de taille moyenne (3,09 pièces par logement). Les loyers sont inférieurs à ce qui se pratique en moyenne à l'échelle communale. En effet, un LLS se loue à 5,00€/m² (contre 5,27€/m²) et un LLTS à 4,79€/m² (contre 5,31€/m²).

AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

Tissu urbain

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

Zones urbanisées et niveau de densité

	La Confiance	Saint-Benoît
Superficie en ha	12 571	22 990
Tache urbaine 2017 en ha	114	997
% de la tache urbaine 2017	1%	4%
Potentiel urbain disponible en ha (selon la méthode du TCO)	25	187
Densité de population/ha sur la tache urbaine 2017	35,4	37,9
Densité de logements/ha sur la tache urbaine 2017	13,2	14,8
Indice de verticalité	0,7	0,7

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

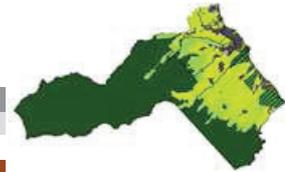
Source : Base permanente POS/PLU AGORAH

Espaces à vocation urbaine

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

Type d'espaces du SAR/SCOT

11 ha	Espaces urbains à densifier
41 ha	Espaces d'urbanisation prioritaire
80,9 ha	Territoires ruraux habités
12429 ha	Espaces agricoles
	Espaces de continuités écologiques
	Coupures d'urbanisation



Autres espaces du SAR/SCOT

Équipements

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

	La Confiance	en % de Saint-Benoît
Nombre d'équipements 2017 (focus sur une sélection de sous-types)		
Équipements scolaires		
Ecoles maternelles/primaires	3	
Groupes scolaires	1	7%
Collèges	1	8%
Lycées	1	33%
Centre de formation	0	0%
Équipements de santé		
Hopital/Clinique	0	0%
Structure d'accueil de la petite enfance	1	25%
Maison de retraite	0	0%
Équipements culturels et sportifs		
Complexe sportif	7	
Stade/Plateaux sportifs	0	0%
Piscine	4	13%
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	9%

Le quartier La Confiance représente 55% de la superficie communale. Ce grand quartier est urbanisé à 1%. En effet 12 429 ha sont en zonage agricole ou naturel dans le PLU, 11 ha sont des espaces urbains à densifier (zones U), 42ha sont des zones AU (espaces d'urbanisation prioritaire) et 80,9ha correspondent aux territoires ruraux habités.

L'offre en équipement scolaire est diversifiée avec 1 école maternelle ou primaire, 1 groupe scolaire et 1 collège. Le quartier compte également 1 équipement lié à la santé et 7 équipements culturels et sportifs.

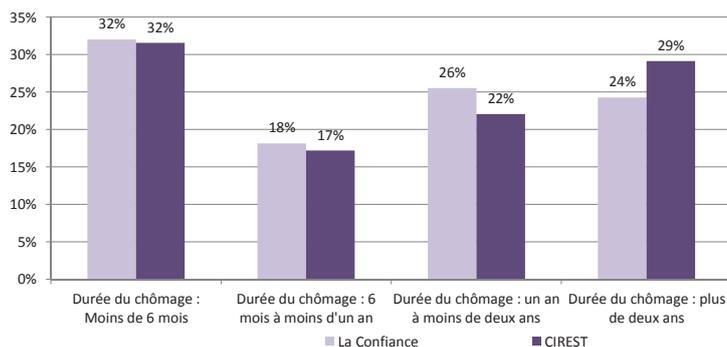
Marché du travail

Source : INSEE RP 2014, Pôle emploi 2013 traitement INSEE

	La Confiance	Saint-Benoît	CIREST	La Réunion
Demands d'emploi toutes catégories en 2013	634	6 807	21 795	165 410
<i>Poids du quartier</i>	-	9,3%	2,9%	0,4%
Demands d'emploi en fin de mois A, B et C en 2013	568	6 139	19 443	149 341
<i>Poids du quartier</i>	-	9,3%	2,9%	0,4%
Taux de chômage en 2013	45%	40,2%	39,0%	35,8%
Taux d'inclusion dans le travail en 2013	55%	55,7%	58,2%	62,4%

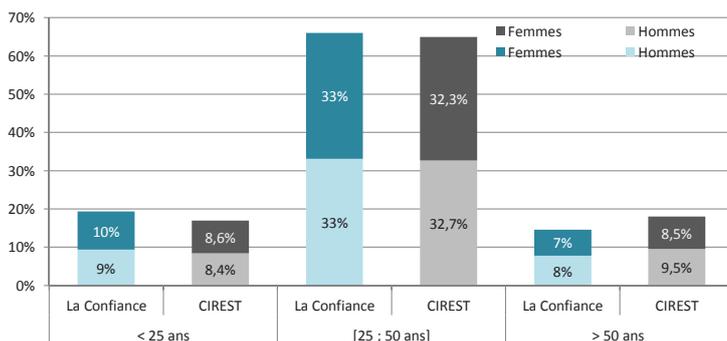
Caractéristiques des demandeurs d'emploi

Ancienneté d'inscription à Pôle emploi



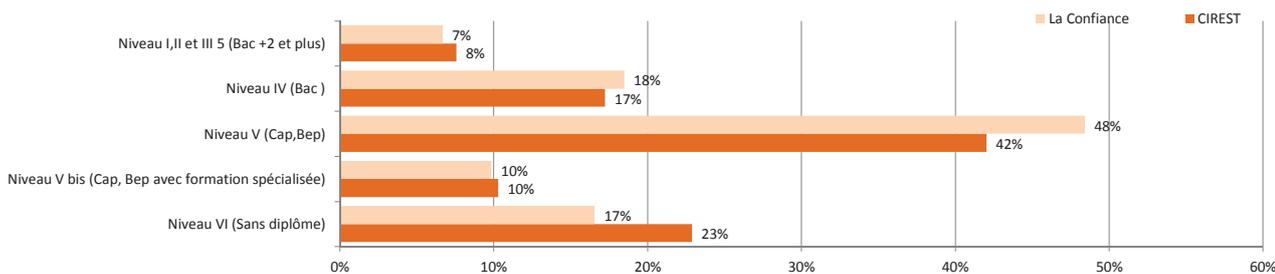
Poids des chômeurs de longue durée (plus d'un an) **50%**
 Poids des chômeurs de très longue durée (plus de deux ans) **24%**

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

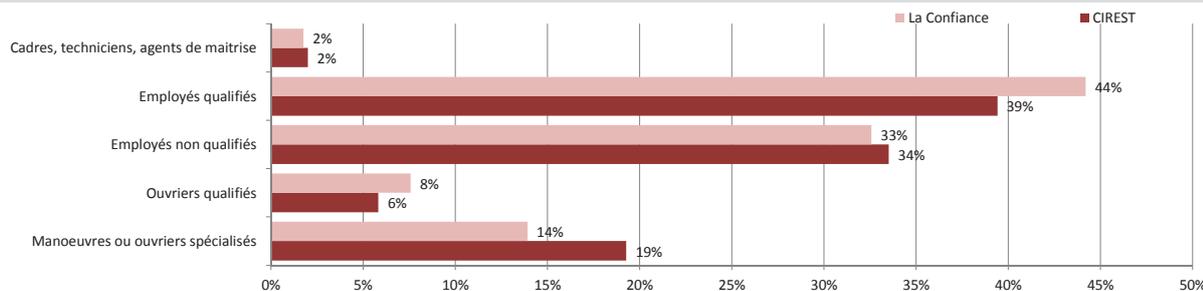


Part des chômeurs hommes **50%**
 Part des chômeurs femmes **50%**

Demands d'emploi selon le niveau de diplôme



Demands d'emploi selon le niveau de qualification



REVENUS SOCIAUX ET FISCAUX

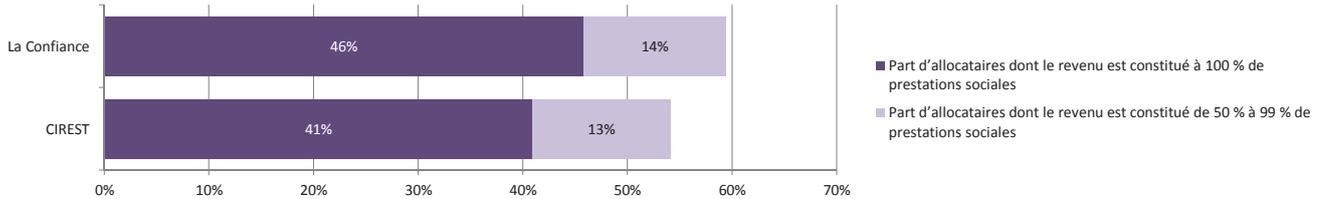
Minima sociaux

Sources : CAF 2015

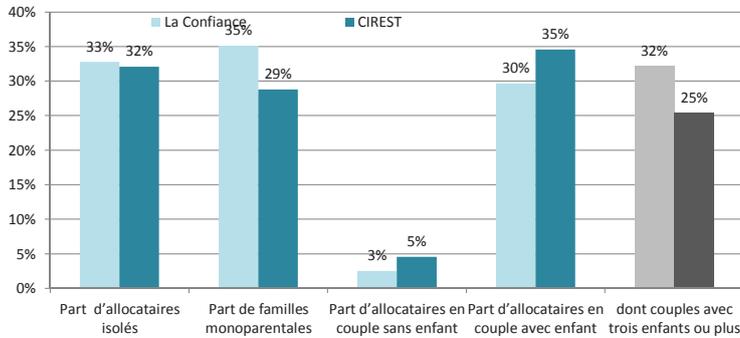
	La Confiance	Saint-Benoît	CIREST	La Réunion
Nombre d'allocataires	1 114	11 017	34 424	235 473
	<i>Poids du quartier</i>			
Nombre de personnes couvertes	2 998	28 605	91 542	603 294
	<i>Poids du quartier</i>			
	-	10,1%	3,2%	0,5%
	-	10,5%	3,3%	0,5%

Caractéristiques des bénéficiaires des prestations légales

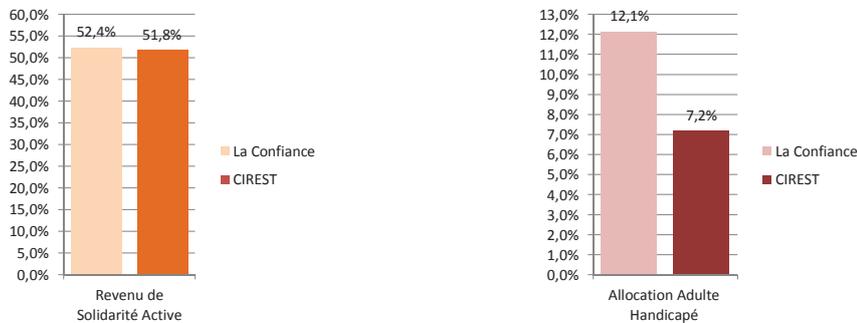
Répartition des allocataires dont le revenu est constitué à plus de 50% de prestations sociales



Répartition des allocataires selon la situation familiale



Part des allocataires percevant le RSA et l'AAH

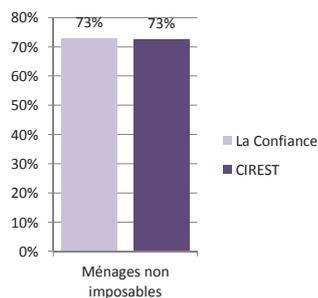


Revenu

Sources : fichier DGI 2009 et 2011 traitement INSEE

	La Confiance	Saint-Benoît	CIREST	La Réunion
Revenu moyen par unité de consommation	868 €	958 €	1 025 €	1 271 €
	(en 2009)		(en 2011)	

Part des ménages non imposables



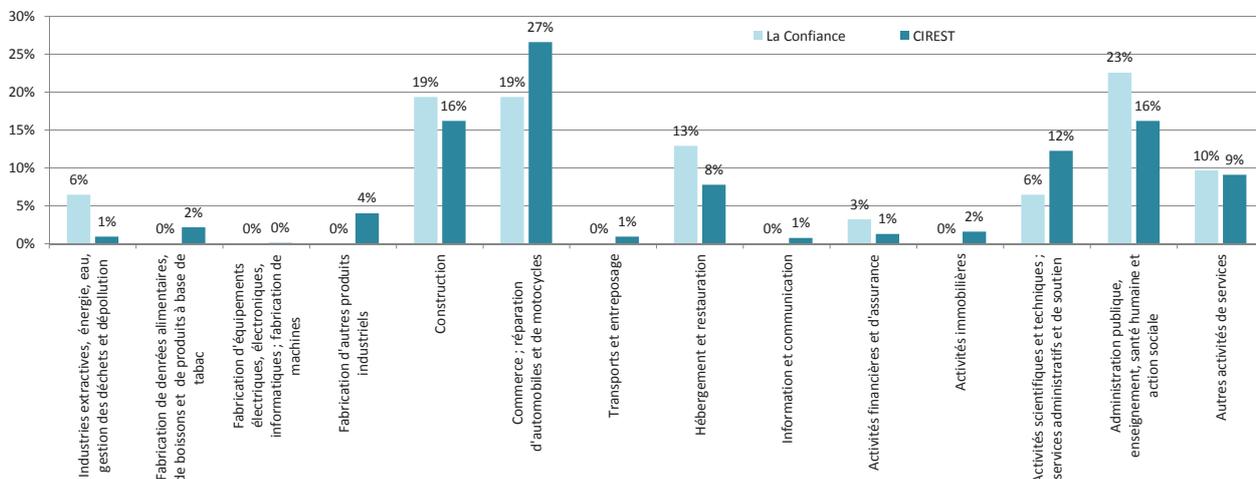
TISSU PRODUCTIF

Créations d'établissements

Source : SIRENE 2013

	La Confiance	Saint-Benoît	CIREST	La Réunion
Nombre d'établissements créés en 2013	31	275	1 068	9 095
<i>Poids du quartier</i>	-	11,3%	2,9%	0,3%

Répartition des établissements créés par secteurs d'activités

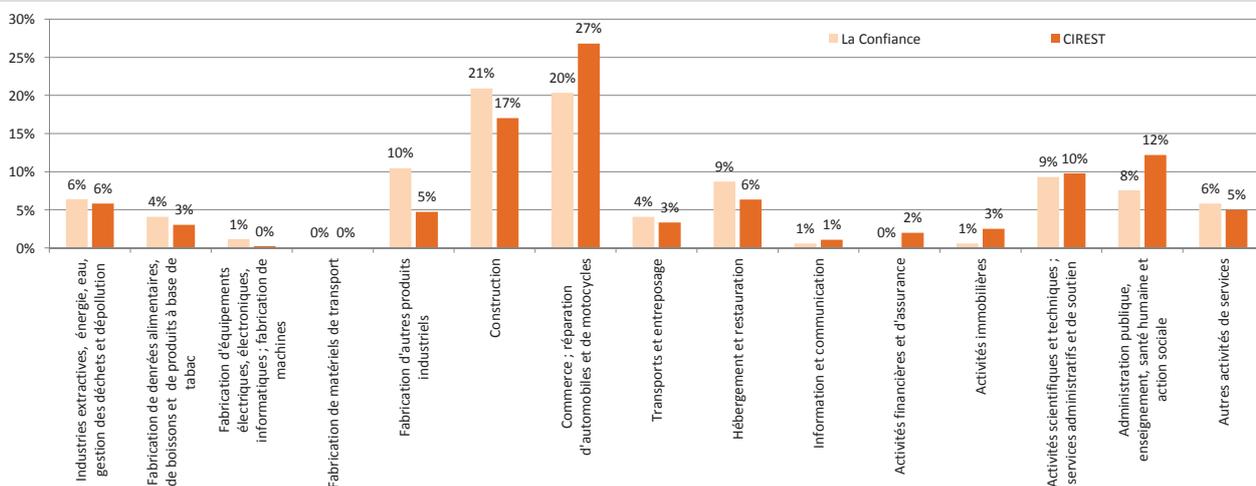


Stock d'établissements

Source : SIRENE 2013

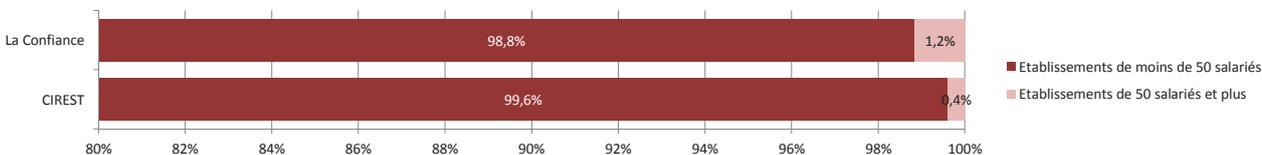
	La Confiance	Saint-Benoît	CIREST	La Réunion
Nombre d'établissements en 2012	172	1 669	6 098	50 181
<i>Poids du quartier</i>	-	10,3%	2,8%	0,3%

Répartition des établissements par secteurs d'activités



Répartition des établissements par effectif salarié

	La Confiance	Saint-Benoît	CIREST	La Réunion
Nombre d'établissements de moins de 50 salariés	170	1 669	6 098	50 181
Nombre d'établissements de 50 salariés et plus	2	10%	3%	0%



QUARTIER

Centre-Ville

Le Centre-ville est l'un des plus petits quartiers de Saint-Benoît, mais le plus urbanisé et le plus dense. Il concentre en effet 30% de la population communale sur 3km².

Cette population, qui a augmenté modérément entre 1999 et 2014, est encore jeune au regard de l'indice de jeunesse.

Le quartier accueille une très grande part de familles monoparentales (environ 45%), d'où une taille moyenne des ménages moins importante qu'ailleurs.

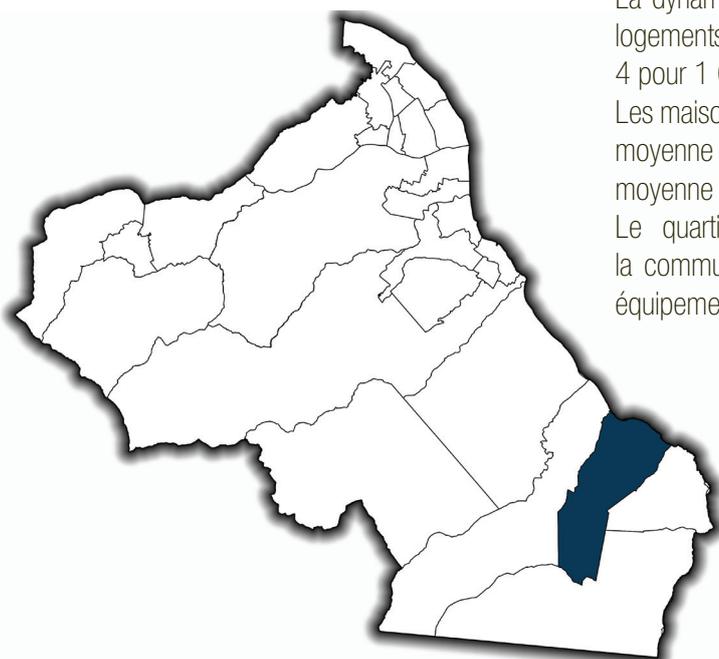
En termes de morphologie urbaine, le Centre-Ville est l'un des seuls quartier (avec Bras Fusil) à proposer un parc d'appartements supérieur à celui des maisons individuelles.

Le parc résidentiel se compose d'un tiers de propriétaires occupants, 54% de locataires du parc social et 13% du parc privé.

La dynamique de construction est plutôt faible avec 82 logements autorisés entre 2015 et 2016, soit un ratio de 4 pour 1 000 habitants.

Les maisons se négocient à un tarif bien en dessous de la moyenne communale, alors que les appartements ont une moyenne de prix supérieure.

Le quartier concentre 40% des établissements de la commune, un tiers de ses créations et 42% de ses équipements.



Centre Ville

CONTEXTE ET PROBLÉMATIQUES DU PLH

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



GÉNÉRALITES

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

	Centre Ville	Saint-Benoît	CIREST	La Réunion
Superficie en km ²	3	230	736	2 503
Poids de la tache urbaine 2017	70%	4%	5%	10%
Densité de population/km ² sur la tache urbaine 2017	5 135	3 785	3 276	3 223

POPULATION

Source : INSEE RP 2014

	Centre Ville	Saint-Benoît	CIREST	La Réunion
Population 2014	11 163	37 738	126 329	842 767
<i>Taux d'évolution annuel de la population 1999-2014</i>	0,59%	1,21%	1,45%	1,19%
<i>Taux de croissance naturel 1999-2014</i>	n.d	1,45%	1,47%	1,35%
<i>Taux de croissance migratoire 1999-2014</i>	n.d	-0,25%	-0,02%	-0,16%
Indice de jeunesse 1999	3,63	4,11	4,01	3,61
Indice de jeunesse 2014	2,67	2,71	2,76	2,22
% des 65-74 ans en 2014	5,56%	5,49%	5,27%	5,76%
<i>Taux d'évolution annuel des 65-74 ans 1999-2014</i>	2,79%	4,00%	3,86%	3,92%
% des 75 ans et plus en 2014	4,15%	3,51%	3,44%	4,06%
<i>Taux d'évolution annuel des 75 ans et plus 1999-2014</i>	3,16%	3,58%	3,73%	4,38%
Ménages en 2014	3 911	12 368	42 555	306 704
<i>Taux d'évolution annuel des ménages 1999-2014</i>	1,65%	2,33%	2,96%	2,77%
Taille moyenne des ménages 2014	2,73	2,90	2,91	2,70
Desserrement des ménages 1999-2014	-1,05%	-1,10%	-1,19%	-1,25%
% de familles monoparentales en 2014	44,6%	34,5%	31,6%	29,8%
<i>Taux d'évolution annuel des familles monoparentales 1999-2014</i>	3,74%	4,74%	5,30%	4,46%
Projection de la population en 2030	n.d	n.d	n.d	970 000
Projection du nombre de ménages en 2030	n.d	n.d	n.d	n.d

ÉVOLUTIONS SOCIALES

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

	Centre Ville	Saint-Benoît	CIREST	La Réunion
Revenu mensuel moyen par Unité de Consommation (UC) en 2009	850 €	958 €	980 €	1 237 €
% ménages de 3 pers. dont revenus < plafonds LLTS en 2011	n.d	54,9%	52,3%	47,0%
Nombre d'allocataires du RSA en 2015	2 052	5 867	17 832	109 111

Le Centre-ville de Saint-Benoît représente 1 % de la superficie communale et 30% de sa population. Ce petit quartier est le plus urbanisé de la commune, mais également le plus dense. La tache urbaine atteint en effet les 70%, sur laquelle se concentrent 5 135 habitants/km² en moyenne. La taille des ménages est assez grande (2,73 personnes par ménages en 2014), accompagné d'un desserrement. Représentant près de 45% du total, le nombre de familles monoparentales est très important.

HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

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

	Centre Ville	Saint-Benoît	CIREST	La Réunion
Logements 2014	4 630	14 721	48 929	348 781
% de maisons en 2014	47,2%	71,2%	76,3%	68,2%
% d'appartements en 2014	52,8%	28,8%	23,7%	31,8%
% de propriétaires occupants en 2014	33,0%	55,3%	55,6%	51,3%
Nombre de logements sociaux source RPLS 2016	2 212	4 150	10 797	67 655
% de logements sociaux en 2016	54,2%	31,7%	24,8%	21,6%
% des logements vacants en 2014	11,5%	10,5%	8,6%	8,3%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2014	84%	50%	39%	50%
Moyenne des logements autorisés (géolocalisés) sur 2015-2016	41	243	891	6 108
% moyen des logements individuels autorisés 2015-2016	19%	72%	71%	52%
% moyen des logements collectifs autorisés 2015-2016	81%	28%	52%	44%
% moyen des logements en résidence autorisés 2015-2016	0%	0%	2%	3%
Objectifs PLH annuels de construction de logements	n.d	n.d	n.d	n.d
Logements locatifs sociaux	n.d	n.d	n.d	n.d
Logements accession sociale	n.d	n.d	n.d	n.d
Logements privés	n.d	n.d	n.d	n.d
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2015-2016	3,6	6,4	7,1	7,2

TENSION DU MARCHÉ

Sources : OTIF 2017, OLR 2016

	Centre Ville	Saint-Benoît	CIREST	La Réunion
Prix de l'immobilier - Niveau de loyers				
Prix moyen des maisons en tre 2012 et 2016	119 797 €	147 588 €	156 734 €	213 159 €
Prix au m ² moyen des appartements entre 2012 et 2016	1 499 €	1 365 €	1 812 €	2 444 €
Prix au m ² moyen des terrains à bâtir en 2012 et 2016	168 €	169 €	164 €	192 €
Moyenne des loyers privés au m ² en 2016*	n.d	n.d	n.d	n.d

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

Le parc de logements du Centre-Ville est composé à 52,8% d'appartements. Le taux de propriétaires occupants représente 1/3 des résidences principales, un taux inférieur à la moyenne communale.
Ce quartier concentre le nombre le plus important de logements sociaux sur territoire intercommunal (54% de ses résidences principales).
82 permis ont été autorisés entre 2015 et 2016, dont 81,5% en collectifs.

ACTIVITÉ - EMPLOI

Sources : Pôle Emploi 2013, SIRENE 2013

	Centre Ville	Saint-Benoît	CIREST	La Réunion
Stock d'établissements au 31/12/2012	670	1 669	6 098	50 181
Créations d'établissements en 2013	92	275	1 068	9 095
Nombre d'emplois sur le territoire en 2012	n.d	9 740	28 221	251 828
% d'évolution de l'emploi 1999-2014	n.d	43%	44%	45%
Indice de concentration de l'emploi en 2014	n.d	0,6	0,5	0,6
Demandeurs d'emploi en fin de mois A, B et C en 2013	1 918	6 139	19 443	149 341

ÉQUIPEMENTS

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

	Centre Ville	Saint-Benoît	CIREST	La Réunion
Nombre d'équipements total en 2017	94	225	789	4 302
dont tous les équipements scolaires	16	43	117	672
dont tous les équipements de santé	7	11	54	229
dont tous les équipements sportifs	25	75	214	1 060
Nombre d'équipements 2017 pour 1 000 habitants	8,4	6,0	6,2	5,1

Le Centre-ville joue le rôle de pôle structurant du territoire de Saint-Benoît. Il concentre en effet 40% des établissements de la commune et près de 42% de ses équipements. Le quartier reste dynamique puisque un tiers des créations d'établissements à Saint-Benoît se fait au sein du Centre-ville.
Bien que le quartier soit dynamique économiquement, le nombre de demandeurs d'emplois reste important sur ce quartier.

CAHIER

DÉTAILLÉ

HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

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

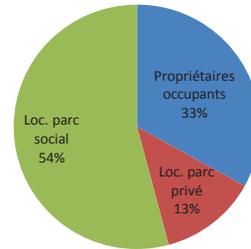
Parc de logements 2014

Centre Ville

Type de construction et statut d'occupation

% de maisons en 2014	47,2%
% d'appartements en 2014	52,8%
% de propriétaires occupants en 2014	33,0%
Logements vacants et logements indignes	
Nombre de logements vacants en 2014	534
% des logements vacants en 2014	11,5%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2014	84%
Nombre d'habitations de fortunes	468

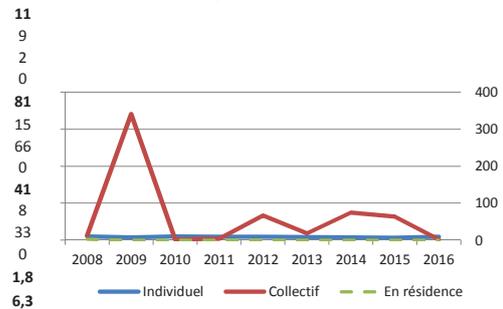
Statut d'occupation



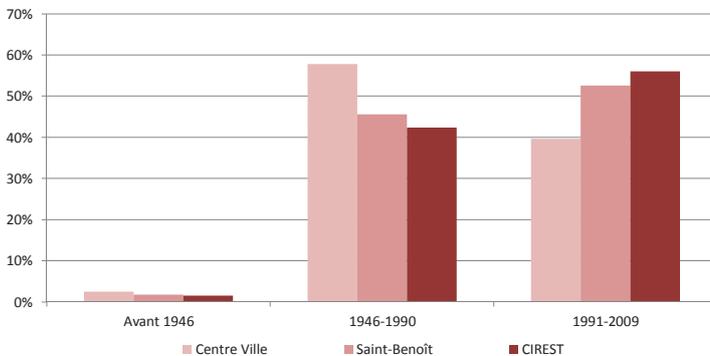
Dynamiques de construction

Logements autorisés 2016	
dont logements individuels autorisés 2016	1,8
dont logements collectifs autorisés 2016	6,3
dont logements en résidence autorisés 2016	81
Logements autorisés 2015-2016	
dont logements individuels autorisés 2015-2016	0
dont logements collectifs autorisés 2015-2016	15
dont logements en résidence autorisés 2015-2016	66
Moyenne annuelle Logements autorisés sur 2015-2016	
dont logements individuels	0
dont logements collectifs	8
dont logements en résidence	41
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2015-2016	
dont logements individuels	0
dont logements collectifs	1,8
dont logements en résidence	6,3
Indice de construction pour 1 000 habitants en 2016	
	1,8

Logements autorisés 2008-2016



Ancienneté du parc des résidences principales



Le parc locatif privé

Nombre de logements locatifs privés en 2016	522
Part des logements locatifs privé au sein du parc privé en 2016	28%

Niveau de loyers*

Moyenne des loyers privés au m ² en 2016	n.d
Moyenne des loyers au m ² des maisons en 2016	n.d
Moyenne des loyers au m ² des appartements en 2016	n.d

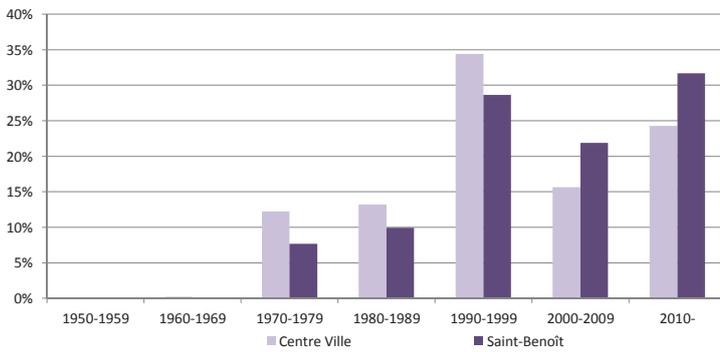
* Données disponibles uniquement à l'échelle intercommunale sur la CINOR, le TCO et la CIVIS en 2016. Les deux autres intercommunalités (CASUD et CIREST) seront observés dès 2017.

Le parc de logements se caractérise par une forte représentation des appartements (53%) en raison notamment d'une part importante de logements locatifs sociaux au sein des résidences principales (54%). Le parc privé lui est occupé par 28% de locataires et de 72% de propriétaires occupants. Mise à part une importante opération de logements collectifs autorisés en 2009, la dynamique de construction est plutôt faible sur ce quartier avec 39 logements autorisés en moyenne chaque année.

Nombre de logements sociaux	2 212
% de logements locatifs sociaux	54,2%
Nombre de logements sociaux pour 1 000 habitants	198

Caractéristiques du parc

Ancienneté du Parc



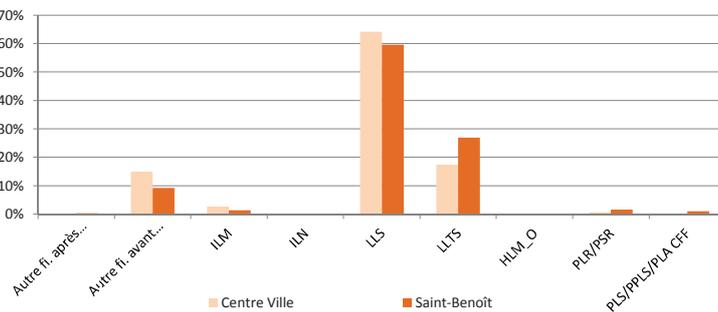
Poids du parc de plus de 30 ans : 12%
 Poids du parc récent (après 2000) : 40%

Composition du parc par typologie de logement



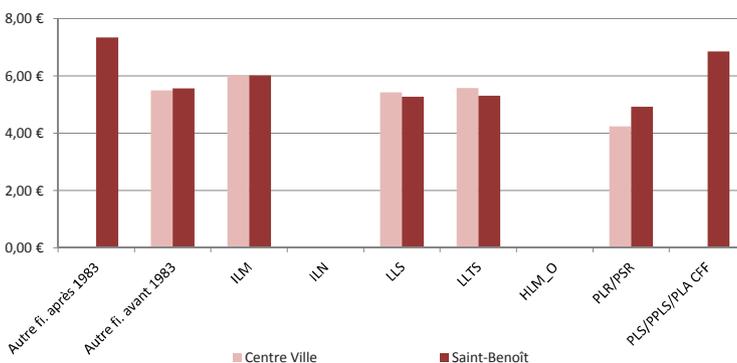
Taille moyenne du parc : 2,89
 Poids des petites surfaces (T1 et T2) : 33%
 Poids des grandes surfaces (T5 et +) : 5%

Composition du parc par type de financement



Poids du parc LLS/LLTS : 81,6%
 Poids du parc intermédiaire (ILN et PLS/PPLS/PLA CFF) : 0,0%

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



Loyer moyen au m² du parc LLS : 5,43 €
 Loyer moyen au m² du parc LLTS : 5,57 €
 Loyer moyen au m² du parc intermédiaire : pas de logts interm.

Avec 2 212 logements sociaux, la part des logements sociaux dans celle des résidences principales est de 54,2%.
 Ce parc est composé de 40% de logements récents et 12% est plutôt anciens (plus de 30ans).
 En moyenne le nombre de pièces par logement est de 2,89.
 82% de ces logements sont des LLS et LLTS et 15% ont été financés par des financements anciens (avant 1983).
 Les niveaux de loyers sont en moyenne supérieurs à ceux pratiqués au niveau communale pour les LLS et les LLTS.

AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

Tissu urbain

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

Zones urbanisées et niveau de densité

	Centre Ville	Saint-Benoît
Superficie en ha	312	22 990
Tache urbaine 2017 en ha	217	997
% de la tache urbaine 2017	70%	4%
Potentiel urbain disponible en ha (selon la méthode du TCO)	23	187
Densité de population/ha sur la tache urbaine 2017	51,3	37,9
Densité de logements/ha sur la tache urbaine 2017	21,3	14,8
Indice de verticalité	1,4	0,7

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

Source : Base permanente POS/PLU AGORAH

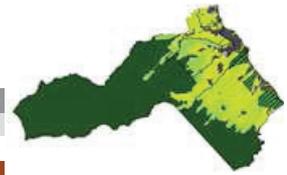
Espaces à vocation urbaine

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

232 ha
12 ha

Type d'espaces du SAR/SCOT

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



Autres espaces du SAR/SCOT

Équipements

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

	Centre Ville	en % de Saint-Benoît
Nombre d'équipements 2017 (focus sur une sélection de sous-types)		
Équipements scolaires		
Ecoles maternelles/primaires	7	50%
Groupes scolaires	2	17%
Collèges	1	33%
Lycées	0	0%
Centre de formation	0	0%
Équipements de santé		
Hopital/Clinique	3	75%
Structure d'accueil de la petite enfance	1	50%
Maison de retraite	0	0%
Équipements culturels et sportifs		
Complexe sportif	1	25%
Stade/Plateaux sportifs	9	29%
Piscine	2	100%
Bibliothèque/Médiathèque	1	50%
Salle de spectacle/Théâtre	1	50%
Musée/Conservatoire	1	50%
Centre socio- culturel/Espace multimédia	1	50%
Maison de quartier/Local associatif	5	22%

232ha sur les 312 du quartier sont classés en zone U dans le PLU et 12ha sont en zone AU.

Les 68ha restants sont classés en zone naturelle ou agricole.

Les équipements sont nombreux et plutôt diversifiés. En effet, on retrouve 16 équipements scolaires, 7 de santé et 34 équipements culturels et sportifs.

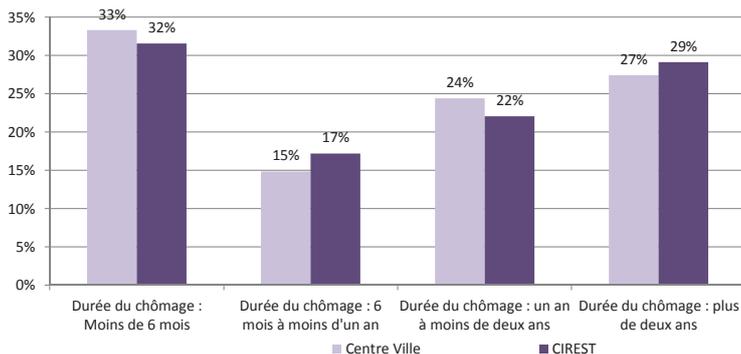
Marché du travail

Source : INSEE RP 2014, Pôle emploi 2013 traitement INSEE

	Centre Ville	Saint-Benoît	CIREST	La Réunion
Demandeurs d'emploi toutes catégories en 2013	2 137	6 807	21 795	165 410
<i>Poids du quartier</i>	-	31,4%	9,8%	1,3%
Demandeurs d'emploi en fin de mois A, B et C en 2013	1 918	6 139	19 443	149 341
<i>Poids du quartier</i>	-	31,2%	9,9%	1,3%
Taux de chômage en 2013	50%	40,2%	39,0%	35,8%
Taux d'inclusion dans le travail en 2013	50%	55,7%	58,2%	62,4%

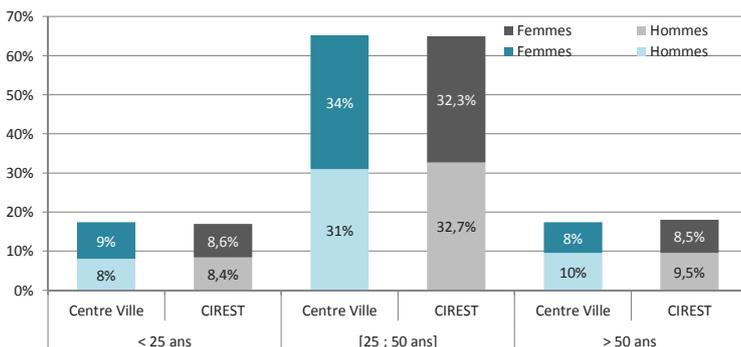
Caractéristiques des demandeurs d'emploi

Ancienneté d'inscription à Pôle emploi



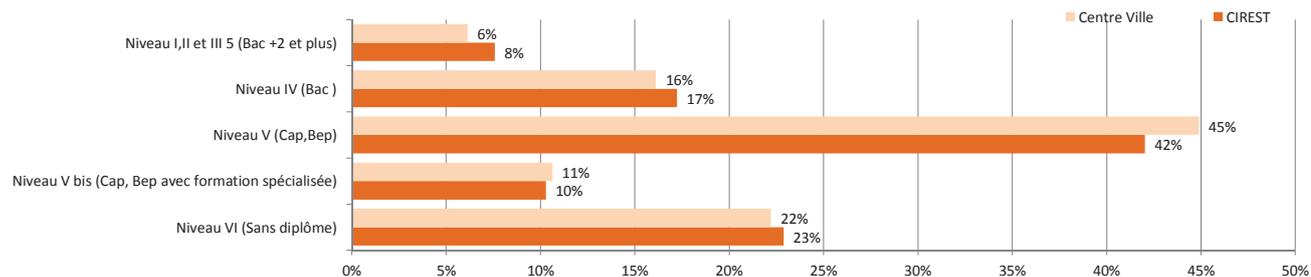
Poids des chômeurs de longue durée (plus d'un an) 52%
Poids des chômeurs de très longue durée (plus de deux ans) 27%

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

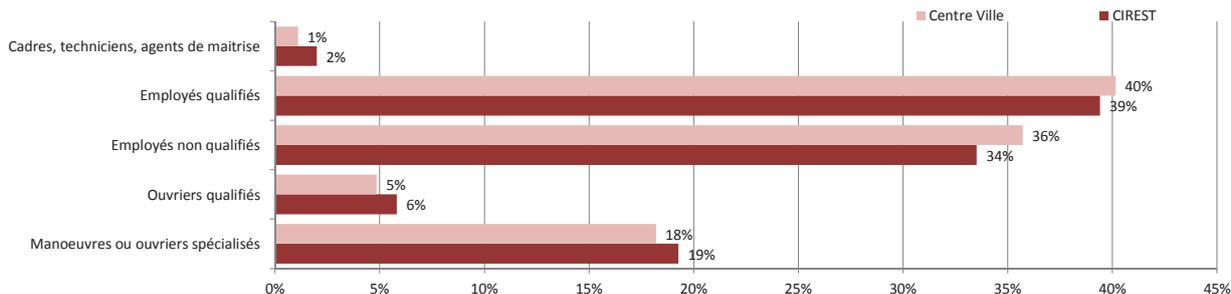


Part des chômeurs hommes 49%
Part des chômeurs femmes 51%

Demandeurs d'emploi selon le niveau de diplôme



Demandeurs d'emploi selon le niveau de qualification



REVENUS SOCIAUX ET FISCAUX

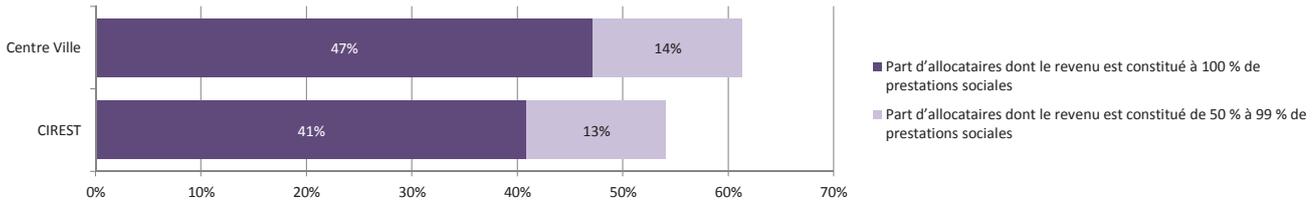
Minima sociaux

Sources : CAF 2015

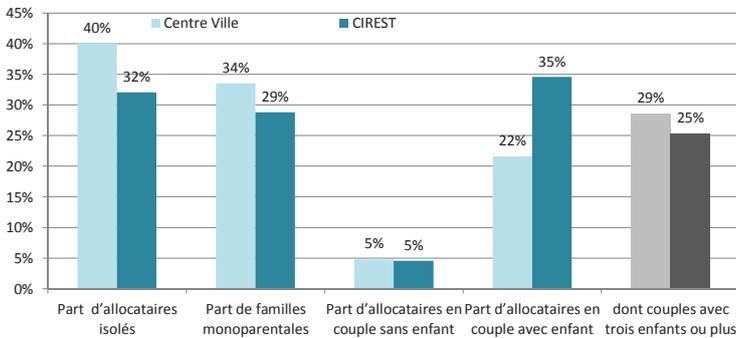
	Centre Ville	Saint-Benoît	CIREST	La Réunion
Nombre d'allocataires	3 596	11 017	34 424	235 473
<i>Poids du quartier</i>	-	32,6%	10,4%	1,5%
Nombre de personnes couvertes	8 506	28 605	91 542	603 294
<i>Poids du quartier</i>	-	29,7%	9,3%	1,4%

Caractéristiques des bénéficiaires des prestations légales

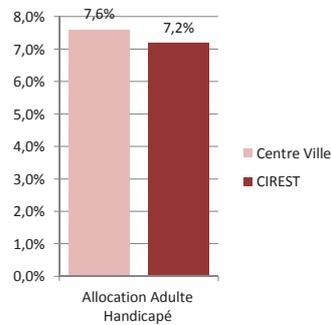
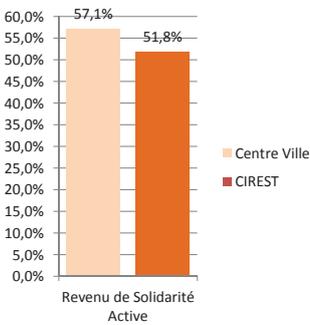
Répartition des allocataires dont le revenu est constitué à plus de 50% de prestations sociales



Répartition des allocataires selon la situation familiale



Part des allocataires percevant le RSA et l'AAH

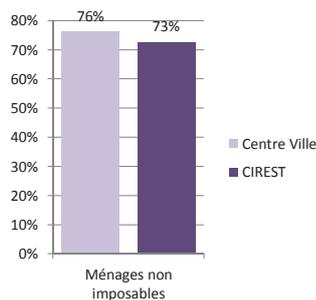


Revenu

Sources : fichier DGI 2009 et 2011 traitement INSEE

	Centre Ville	Saint-Benoît	CIREST	La Réunion
Revenu moyen par unité de consommation	850 €	958 €	1 025 €	1 271 €
	(en 2009)		(en 2011)	

Part des ménages non imposables



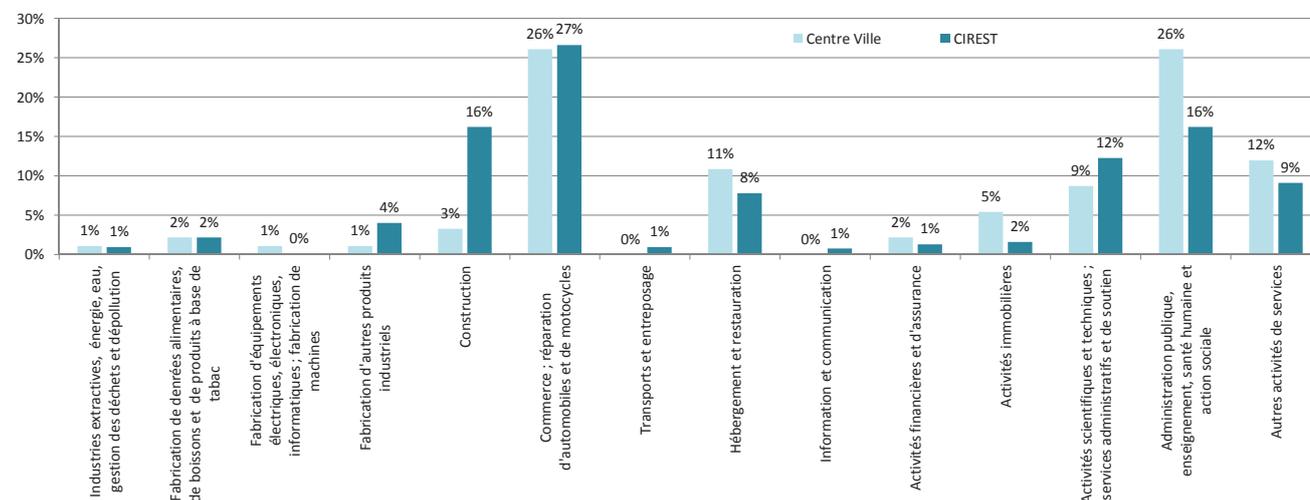
TISSU PRODUCTIF

Créations d'établissements

Source : SIRENE 2013

	Centre Ville	Saint-Benoît	CIREST	La Réunion
Nombre d'établissements créés en 2013	92	275	1 068	9 095
<i>Poids du quartier</i>	-	33,5%	8,6%	1,0%

Répartition des établissements créés par secteurs d'activités

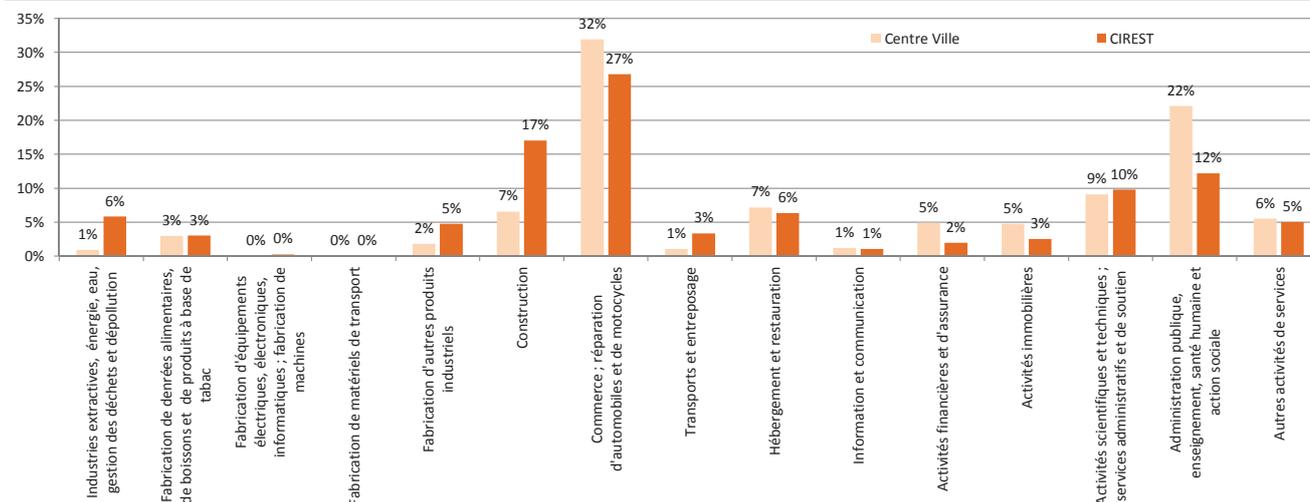


Stock d'établissements

Source : SIRENE 2013

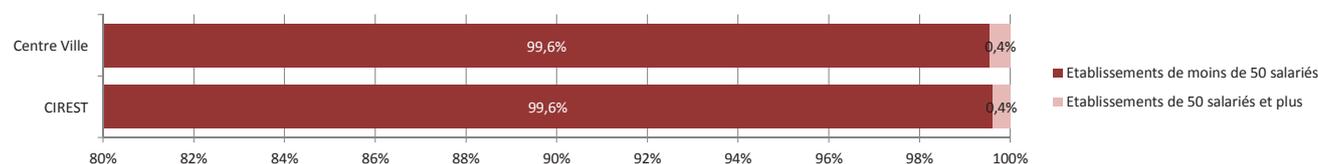
	Centre Ville	Saint-Benoît	CIREST	La Réunion
Nombre d'établissements en 2012	670	1 669	6 098	50 181
<i>Poids du quartier</i>	-	40,1%	11,0%	1,3%

Répartition des établissements par secteurs d'activités



Répartition des établissements par effectif salarié

	Centre Ville	Saint-Benoît	CIREST	La Réunion
Nombre d'établissements de moins de 50 salariés	667	1 669	6 098	50 181
Nombre d'établissements de 50 salariés et plus	3	40%	11%	1%



QUARTIER

Sainte-Anne

Le quartier de Sainte-Anne s'étend sur 31% du territoire communale et accueille 24% de sa population. Le quartier voit sa population croître rapidement. Celle-ci est encore jeune au regard de l'indice de jeunesse supérieur à 2.

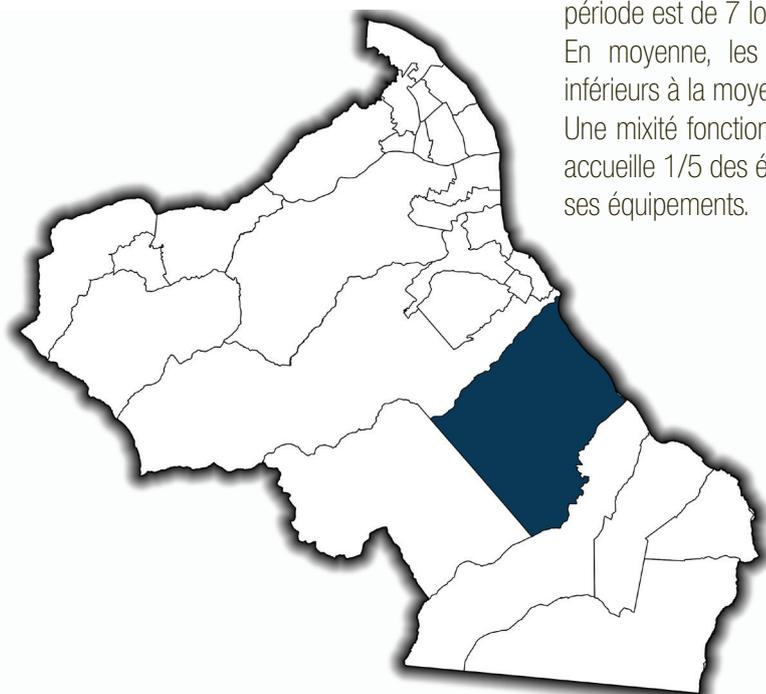
Le parc de logements est composé à 91,6% de maisons individuelles et de 9,4% de logements vacants.

Les propriétaires sont majoritaires dans l'occupation du parc résidentiel (72,4%), suivi des locataires du parc privé (15,1%) et ceux du parc social (12,5%).

Sainte-Anne est le quartier où le nombre de logements autorisés sur la période 2015 et 2016 a été le plus important. Ainsi, l'indice de construction pour 1 000 habitants sur cette période est de 7 logements.

En moyenne, les prix sur les marchés immobiliers sont inférieurs à la moyenne communale.

Une mixité fonctionnelle est présente sur le quartier, puisqu'il accueille 1/5 des établissements de la communes et 21% de ses équipements.



CONTEXTE ET PROBLÉMATIQUES DU PLH

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



GÉNÉRALITES

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

	Ste Anne	Saint-Benoît	CIREST	La Réunion
Superficie en km ²	71	230	736	2 503
Poids de la tache urbaine 2017	4%	4%	5%	10%
Densité de population/km ² sur la tache urbaine 2017	3 422	3 785	3 276	3 223

POPULATION

Source : INSEE RP 2014

	Ste Anne	Saint-Benoît	CIREST	La Réunion
Population 2014	8 965	37 738	126 329	842 767
<i>Taux d'évolution annuel de la population 1999-2014</i>	1,11%	1,21%	1,45%	1,19%
<i>Taux de croissance naturel 1999-2014</i>	n.d	1,45%	1,47%	1,35%
<i>Taux de croissance migratoire 1999-2014</i>	n.d	-0,25%	-0,02%	-0,16%
Indice de jeunesse 1999	4,31	4,11	4,01	3,61
Indice de jeunesse 2014	2,40	2,71	2,76	2,22
% des 65-74 ans en 2014	5,85%	5,49%	5,27%	5,76%
<i>Taux d'évolution annuel des 65-74 ans 1999-2014</i>	4,41%	4,00%	3,86%	3,92%
% des 75 ans et plus en 2014	3,70%	3,51%	3,44%	4,06%
<i>Taux d'évolution annuel des 75 ans et plus 1999-2014</i>	3,88%	3,58%	3,73%	4,38%
Ménages en 2014	2 828	12 368	42 555	306 704
<i>Taux d'évolution annuel des ménages 1999-2014</i>	2,40%	2,33%	2,96%	2,77%
Taille moyenne des ménages 2014	2,95	2,90	2,91	2,70
Desserrement des ménages 1999-2014	-1,43%	-1,10%	-1,19%	-1,25%
% de familles monoparentales en 2014	26,7%	34,5%	31,6%	29,8%
<i>Taux d'évolution annuel des familles monoparentales 1999-2014</i>	4,54%	4,74%	5,30%	4,46%
Projection de la population en 2030	n.d	n.d	n.d	970 000
Projection du nombre de ménages en 2030	n.d	n.d	n.d	n.d

ÉVOLUTIONS SOCIALES

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

	Ste Anne	Saint-Benoît	CIREST	La Réunion
Revenu mensuel moyen par Unité de Consommation (UC) en 2009	909 €	958 €	980 €	1 237 €
% ménages de 3 pers. dont revenus < plafonds LLTS en 2011	n.d	54,9%	52,3%	47,0%
Nombre d'allocataires du RSA en 2015	1 222	5 867	17 832	109 111

Sainte-Anne représente moins d'un quart de la population de Saint-Benoît et sa superficie 31%. Le poids de la tache urbaine est faible et représente 4% des 71km² du quartier.

La croissance démographique est légèrement moindre que sur Saint-Benoît avec 1,11% de croissance annuelle moyenne.

L'indice de jeunesse est de 2,40, contre 2,71 sur la commune en 2014 et la taille moyenne des ménages est dans la moyenne communale.

Près de 27% des familles sont de type monoparentales.

HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

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

	Ste Anne	Saint-Benoît	CIREST	La Réunion
Logements 2014	3 445	14 721	48 929	348 781
<i>% de maisons en 2014</i>	91,6%	71,2%	76,3%	68,2%
<i>% d'appartements en 2014</i>	8,4%	28,8%	23,7%	31,8%
<i>% de propriétaires occupants en 2014</i>	72,4%	55,3%	55,6%	51,3%
Nombre de logements sociaux source RPLS 2016	388	4 150	10 797	67 655
<i>% de logements sociaux en 2016</i>	12,5%	31,7%	24,8%	21,6%
<i>% des logements vacants en 2014</i>	9,4%	10,5%	8,6%	8,3%
<i>Taux d'évolution des logements vacants 1999-2014</i>	11%	50%	39%	50%
Moyenne des logements autorisés (géolocalisés) sur 2015-2016	62	243	891	6 108
<i>% moyen des logements individuels autorisés 2015-2016</i>	85%	72%	71%	52%
<i>% moyen des logements collectifs autorisés 2015-2016</i>	15%	28%	52%	44%
<i>% moyen des logements en résidence autorisés 2015-2016</i>	0%	0%	2%	3%
Objectifs PLH annuels de construction de logements	n.d	n.d	n.d	n.d
<i>Logements locatifs sociaux</i>	n.d	n.d	n.d	n.d
<i>Logements accession sociale</i>	n.d	n.d	n.d	n.d
<i>Logements privés</i>	n.d	n.d	n.d	n.d
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2015-2016	6,9	6,4	7,1	7,2

TENSION DU MARCHÉ

Sources : OTIF 2017, OLR 2016

	Ste Anne	Saint-Benoît	CIREST	La Réunion
Prix de l'immobilier - Niveau de loyers				
<i>Prix moyen des maisons en tre 2012 et 2016</i>	129 512 €	147 588 €	156 734 €	213 159 €
<i>Prix au m² moyen des appartements entre 2012 et 2016</i>	1 307 €	1 365 €	1 812 €	2 444 €
<i>Prix au m² moyen des terrains à bâtir en 2012 et 2016</i>	136 €	169 €	164 €	192 €
<i>Moyenne des loyers privés au m² en 2016*</i>	n.d	n.d	n.d	n.d

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

Sainte-Anne est un quartier composé à près de 92% de maisons individuelles. Le taux de propriétaires occupants parmi les résidences principales est de 72,4% et celui du parc locatif privé est plutôt faible avec 12,5%. Avec 124 logements autorisés entre 2015 et 2016, la construction a été plutôt dynamique ces dernières années. Concernant prix sur les marchés immobiliers ceux-ci sont tous inférieurs à ce qui se pratique en moyenne sur Saint-Benoît.

ACTIVITÉ - EMPLOI

Sources : Pôle Emploi 2013, SIRENE 2013

	Ste Anne	Saint-Benoît	CIREST	La Réunion
Stock d'établissements au 31/12/2012	333	1 669	6 098	50 181
Créations d'établissements en 2013	65	275	1 068	9 095
Nombre d'emplois sur le territoire en 2012	n.d	9 740	28 221	251 828
% d'évolution de l'emploi 1999-2014	n.d	43%	44%	45%
Indice de concentration de l'emploi en 2014	n.d	0,6	0,5	0,6
Demandeurs d'emploi en fin de mois A, B et C en 2013	1 485	6 139	19 443	149 341

ÉQUIPEMENTS

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

	Ste Anne	Saint-Benoît	CIREST	La Réunion
Nombre d'équipements total en 2017	48	225	789	4 302
<i>dont tous les équipements scolaires</i>	10	43	117	672
<i>dont tous les équipements de santé</i>	0	11	54	229
<i>dont tous les équipements sportifs</i>	17	75	214	1 060
Nombre d'équipements 2017 pour 1 000 habitants	5,4	6,0	6,2	5,1

Sainte-Anne est marquée par la présence de nombreux établissements. On en dénombre 333, soit 1 établissement sur 5 de Saint-Benoît. Le quartier est plutôt dynamique avec la création de 65 établissements en 2013. Concentrant quasiment un quart des demandeurs d'emplois de la commune le quartier est marqué par la problématique du chômage. 48 équipements sont comptabilisés sur le quartier, soit 21% des équipements communaux en volume, ce chiffre est plutôt important, mais rapporté à la population, il est en dessous de la moyenne communale.

CAHIER

DÉTAILLÉ

Ste Anne

HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

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

Parc de logements 2014

Ste Anne

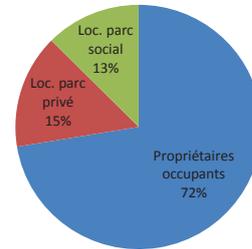
Type de construction et statut d'occupation

% de maisons en 2014	91,6%
% d'appartements en 2014	8,4%
% de propriétaires occupants en 2014	72,4%

Logements vacants et logements indignes

Nombre de logements vacants en 2014	325
% des logements vacants en 2014	9,4%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2014	11%
Nombre d'habitations de fortunes	365

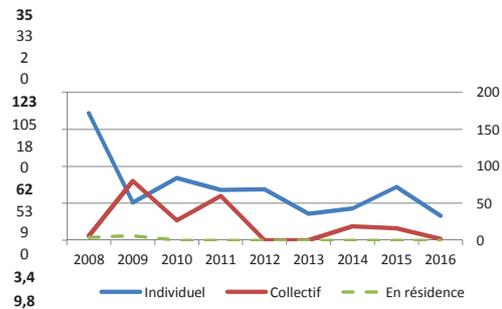
Statut d'occupation



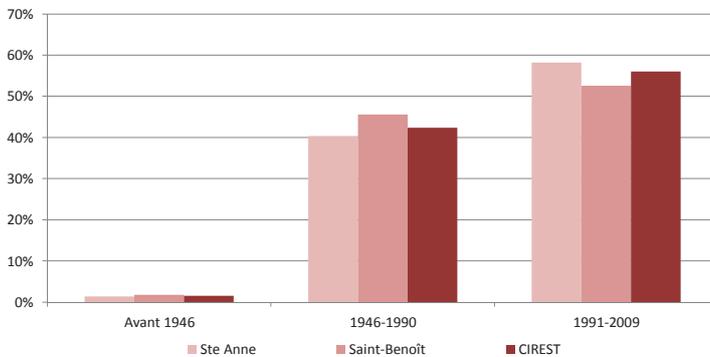
Dynamiques de construction

Logements autorisés 2016	
dont logements individuels autorisés 2016	35
dont logements collectifs autorisés 2016	33
dont logements en résidence autorisés 2016	2
Logements autorisés 2015-2016	
dont logements individuels autorisés 2015-2016	123
dont logements collectifs autorisés 2015-2016	105
dont logements en résidence autorisés 2015-2016	18
Moyenne annuelle Logements autorisés sur 2015-2016	
dont logements individuels	62
dont logements collectifs	53
dont logements en résidence	9
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2015-2016	
Indice de construction pour 1 000 habitants en 2016	3,4
	9,8

Logements autorisés 2008-2016



Ancienneté du parc des résidences principales



Le parc locatif privé

Nombre de logements locatifs privés en 2016	466
Part des logements locatifs privé au sein du parc privé en 2016	17%

Niveau de loyers*

Moyenne des loyers privés au m ² en 2016	n.d
Moyenne des loyers au m ² des maisons en 2016	n.d
Moyenne des loyers au m ² des appartements en 2016	n.d

CIREST

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

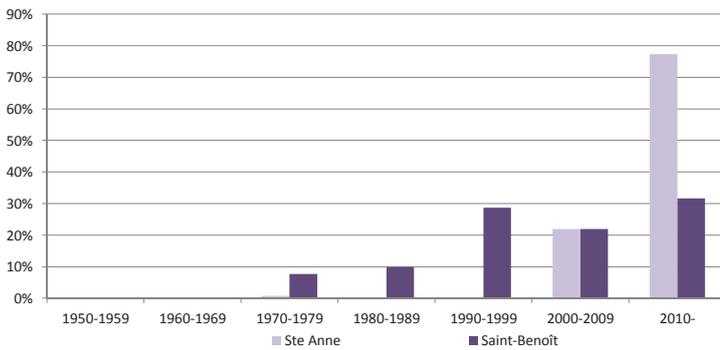
Les propriétaires occupants représentent 72% des résidences principales, le parc locatif privé 15% et enfin le parc locatif social 13%. Le quartier est marqué par une vacance importante, de l'ordre de 9,4%.

On assiste à un recul des permis de construire depuis 2012, date depuis laquelle le nombre de logements autorisés en collectifs est très faible.

Nombre de logements sociaux	388
% de logements locatifs sociaux	12,5%
Nombre de logements sociaux pour 1 000 habitants	43

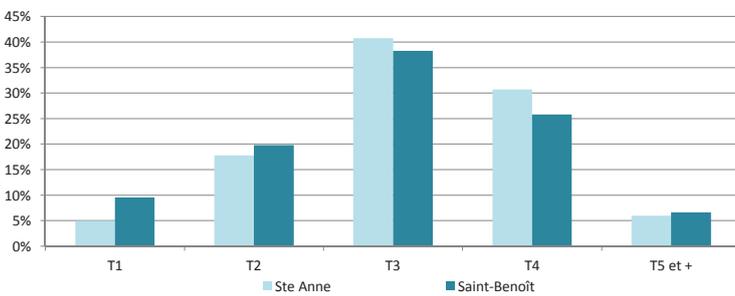
Caractéristiques du parc

Ancienneté du Parc



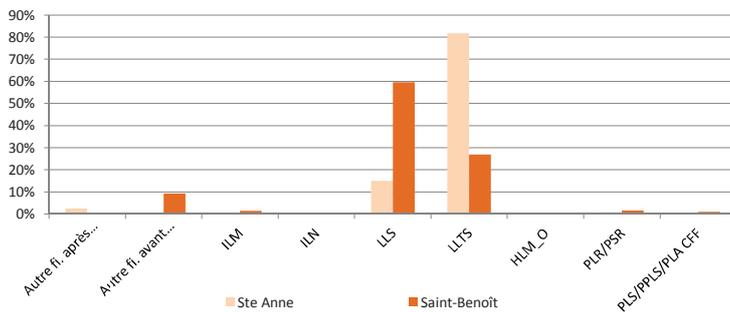
Poids du parc de plus de 30 ans	1%
Poids du parc récent (après 2000)	99%

Composition du parc par typologie de logement



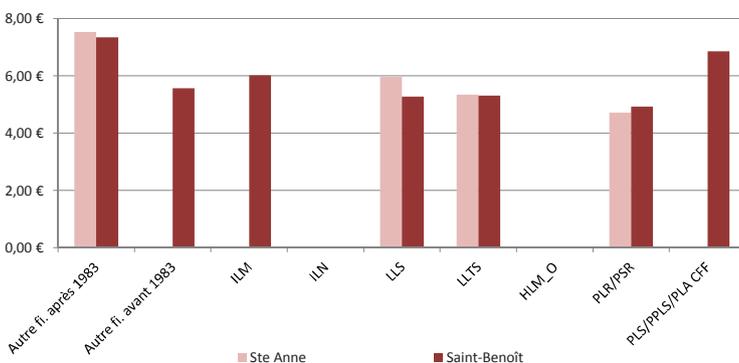
Taille moyenne du parc	3,15
Poids des petites surfaces (T1 et T2)	23%
Poids des grandes surfaces (T5 et +)	6%

Composition du parc par type de financement



Poids du parc LLS/LLTS	96,6%
Poids du parc intermédiaire (ILN et PLS/PPLS/PLA CFF)	0,0%

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



Loyer moyen au m² du parc LLS	5,96 €
Loyer moyen au m² du parc LLTS	5,34 €
Loyer moyen au m² du parc intermédiaire	pas de logts interm.

12,5% des résidences principales du quartier Sainte-Anne sont des logements sociaux. Ces logements sont quasiment tous récents, puisque seulement 3 d'entre eux datent de la période 1970-1979.

72% des logements sont des T3 ou des T4, une part supérieure à la moyenne communale (64%).

Près de 97% du parc est composé de LLS et de LLTS, avec une très forte part de LLTS (317 logements sur les 388 du quartier).

Sur ce quartier un LLS est loué en moyenne plus cher que la moyenne communale (+0,70€ environ) et un LLTS a un coût à la location de 5,34€/m².

AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

Tissu urbain

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

Zones urbanisées et niveau de densité

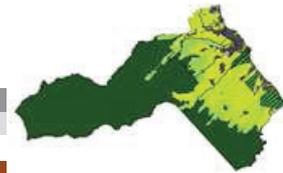
	Ste Anne	Saint-Benoît
Superficie en ha	7 062	22 990
Tache urbaine 2017 en ha	262	997
% de la tache urbaine 2017	4%	4%
Potentiel urbain disponible en ha (selon la méthode du TCO)	48	187
Densité de population/ha sur la tache urbaine 2017	34,2	37,9
Densité de logements/ha sur la tache urbaine 2017	13,1	14,8
Indice de verticalité	0,5	0,7

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
172 ha	Espaces urbains à densifier
53 ha	Espaces d'urbanisation prioritaire



Autres espaces du SAR/SCOT

6770 ha	65 ha	Territoires ruraux habités
		Espaces agricoles
		Espaces de continuités écologiques
		Coupures d'urbanisation

Équipements

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

	Ste Anne	en % de Saint-Benoît
Nombre d'équipements 2017 (focus sur une sélection de sous-types)		
Équipements scolaires		
	10	
Ecoles maternelles/primaires	4	29%
Groupes scolaires	2	17%
Collèges	1	33%
Lycées	1	50%
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		
	25	
Complexe sportif	2	50%
Stade/Plateaux sportifs	8	26%
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	8	35%

Sainte-Anne est l'un des plus grands quartiers de Saint-Benoît en termes de superficie, derrière le quartier de la Confiance.

Sur les 7 062 hectares du quartier, 6 770 sont des espaces agricoles ou naturels dans le PLU. Sur les 290 hectares restants, on peut distinguer :

- 172 ha en zone U dans la Zone préférentielle d'urbanisation du SAR ;
- 53 ha en zone Au dans la Zone préférentielle d'urbanisation du SAR ;
- 65 ha en zone U et AU en dehors de la Zone préférentielle d'urbanisation du SAR, correspondant aux Territoires Ruraux Habités.

La présence de nombreux équipements scolaires, culturels et sportifs est à souligner.

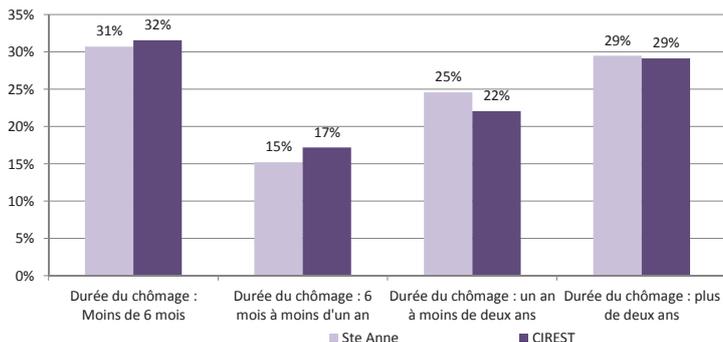
Marché du travail

Source : INSEE RP 2014, Pôle emploi 2013 traitement INSEE

	Ste Anne	Saint-Benoît	CIREST	La Réunion
Demands d'emploi toutes catégories en 2013	1 609	6 807	21 795	165 410
<i>Poids du quartier</i>	-	23,6%	7,4%	1,0%
Demands d'emploi en fin de mois A, B et C en 2013	1 485	6 139	19 443	149 341
<i>Poids du quartier</i>	-	24,2%	7,6%	1,0%
Taux de chômage en 2013	38%	40,2%	39,0%	35,8%
Taux d'inclusion dans le travail en 2013	62%	55,7%	58,2%	62,4%

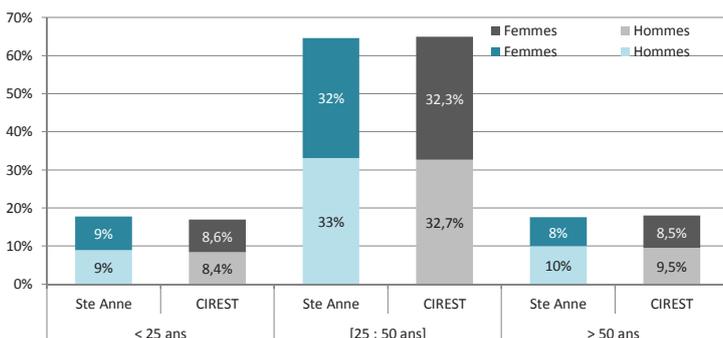
Caractéristiques des demandeurs d'emploi

Ancienneté d'inscription à Pôle emploi



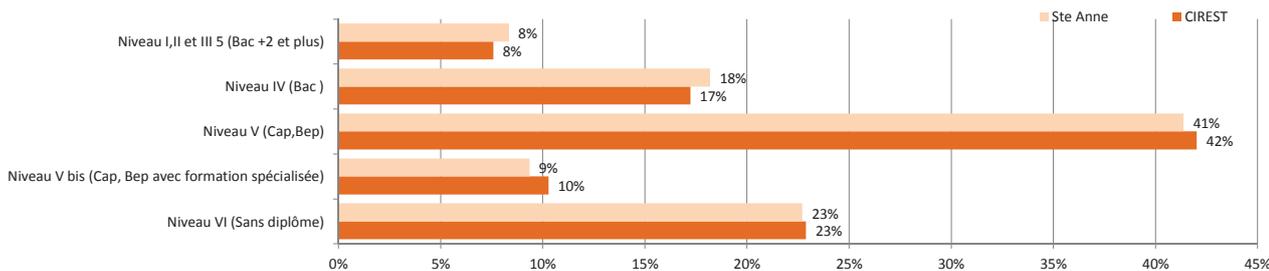
Poids des chômeurs de longue durée (plus d'un an) : 54%
 Poids des chômeurs de très longue durée (plus de deux ans) : 29%

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

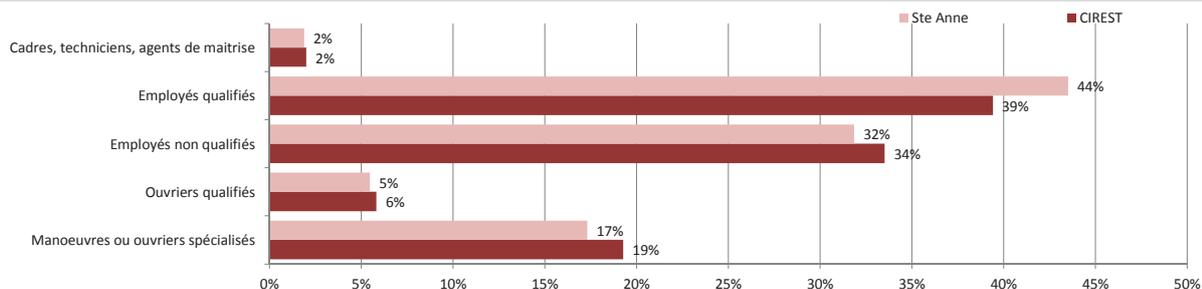


Part des chômeurs hommes : 52%
 Part des chômeurs femmes : 48%

Demands d'emploi selon le niveau de diplôme



Demands d'emploi selon le niveau de qualification



REVENUS SOCIAUX ET FISCAUX

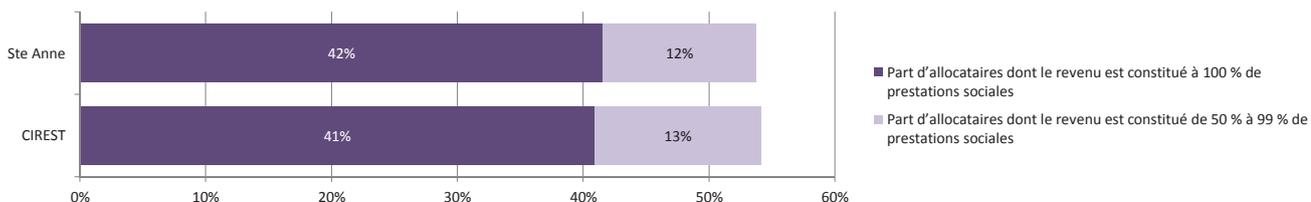
Minima sociaux

Sources : CAF 2015

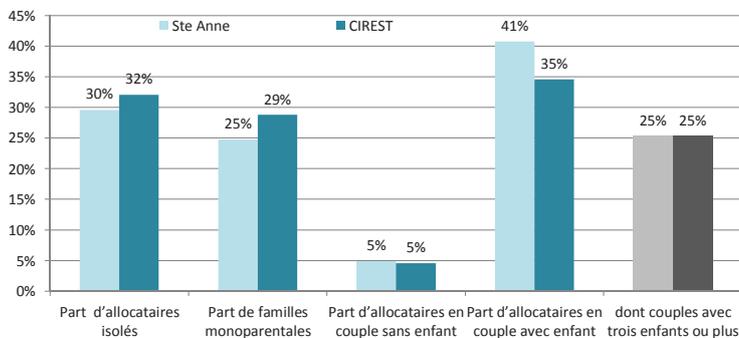
	Ste Anne	Saint-Benoît	CIREST	La Réunion
Nombre d'allocataires	2 371	11 017	34 424	235 473
<i>Poids du quartier</i>	-	21,5%	6,9%	1,0%
Nombre de personnes couvertes	6 453	28 605	91 542	603 294
<i>Poids du quartier</i>	-	22,6%	7,0%	1,1%

Caractéristiques des bénéficiaires des prestations légales

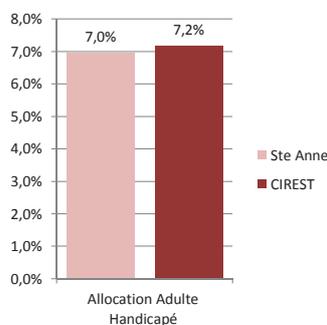
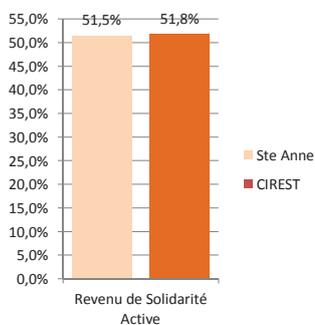
Répartition des allocataires dont le revenu est constitué à plus de 50% de prestations sociales



Répartition des allocataires selon la situation familiale



Part des allocataires percevant le RSA et l'AAH

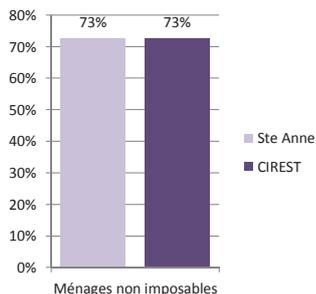


Revenu

Sources : fichier DGI 2009 et 2011 traitement INSEE

	Ste Anne	Saint-Benoît	CIREST	La Réunion
Revenu moyen par unité de consommation	909 €	958 €	1 025 €	1 271 €
		(en 2009)	(en 2011)	

Part des ménages non imposables



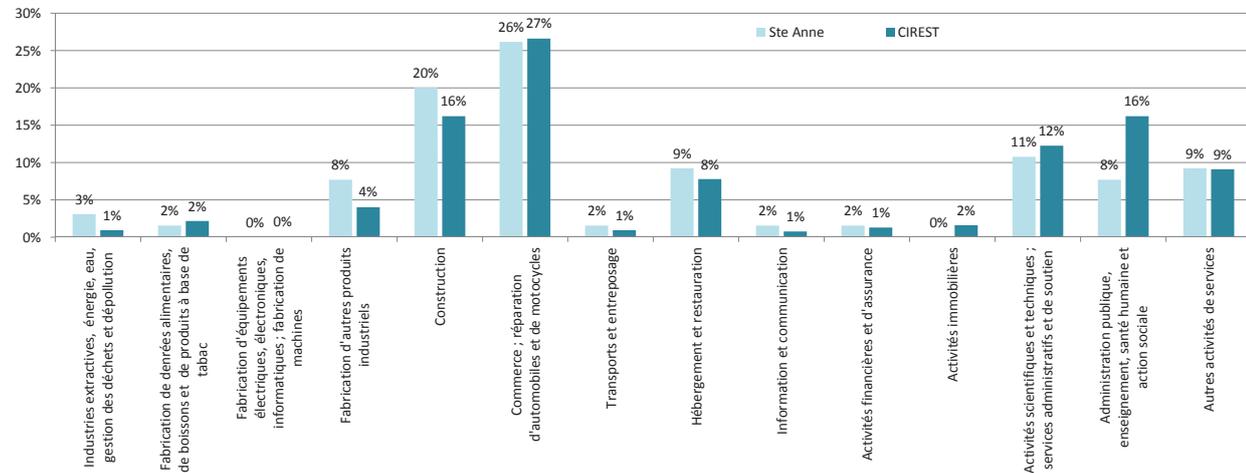
TISSU PRODUCTIF

Créations d'établissements

Source : SIRENE 2013

	Ste Anne	Saint-Benoît	CIREST	La Réunion
Nombre d'établissements créés en 2013	65	275	1 068	9 095
<i>Poids du quartier</i>	-	23,6%	6,1%	0,7%

Répartition des établissements créés par secteurs d'activités

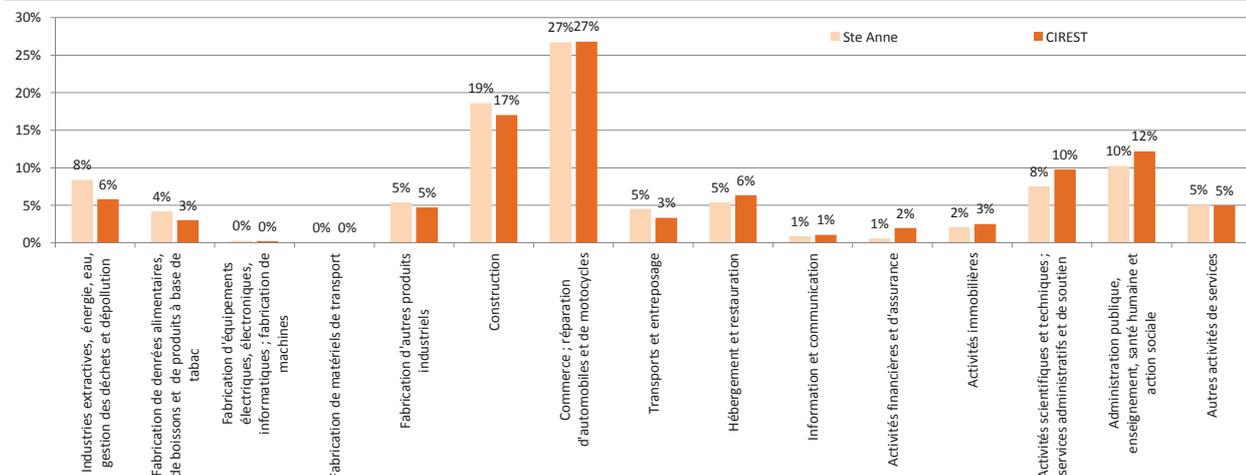


Stock d'établissements

Source : SIRENE 2013

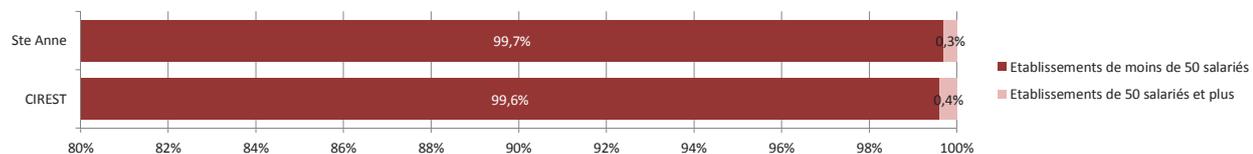
	Ste Anne	Saint-Benoît	CIREST	La Réunion
Nombre d'établissements en 2012	333	1 669	6 098	50 181
<i>Poids du quartier</i>	-	20,0%	5,5%	0,7%

Répartition des établissements par secteurs d'activités



Répartition des établissements par effectif salarié

	Ste Anne	Saint-Benoît	CIREST	La Réunion
Nombre d'établissements de moins de 50 salariés	332	1 669	6 098	50 181
Nombre d'établissements de 50 salariés et plus	1	20%	5%	1%



QUARTIER

Bourbier - Beauvallon

Bourbier – L'Abondance s'étend sur 10km², soit 4% du territoire communal et accueille 10% de sa population. Ce quartier a vu sa population augmenter de 1,37% par an entre 1999 et 2014. Le taux des plus de 65 ans dépasse les 10%.

La diversité des formes urbaines est très faible avec 96,7% de maisons individuelles. Les propriétaires occupants sont surreprésentés puisqu'ils atteignent 77,4% des résidences principales.

Concernant les marchés immobiliers, sur ce quartier, les maisons se négocient à un prix plus élevé que sur le reste de la commune (+ 38 133€ environ).

Le quartier se caractérise par une faible présence d'activités économiques (7,4% des établissements de la commune s'y concentrent) et d'équipements (16 au total, soit 4,4 pour 1 000 habitants).



Bourbier - Beauvallon

CONTEXTE ET PROBLÉMATIQUES DU PLH

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



GÉNÉRALITES

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

	Bourbier - Beauvallon	Saint-Benoît	CIREST	La Réunion
Superficie en km ²	5	230	736	2 503
Poids de la tache urbaine 2017	23%	4%	5%	10%
Densité de population/km ² sur la tache urbaine 2017	3 241	3 785	3 276	3 223

POPULATION

Source : INSEE RP 2014

	Bourbier - Beauvallon	Saint-Benoît	CIREST	La Réunion
Population 2014	3 592	37 738	126 329	842 767
<i>Taux d'évolution annuel de la population 1999-2014</i>	2,45%	1,21%	1,45%	1,19%
<i>Taux de croissance naturel 1999-2014</i>	n.d	1,45%	1,47%	1,35%
<i>Taux de croissance migratoire 1999-2014</i>	n.d	-0,25%	-0,02%	-0,16%
Indice de jeunesse 1999	4,07	4,11	4,01	3,61
Indice de jeunesse 2014	2,97	2,71	2,76	2,22
% des 65-74 ans en 2014	5,35%	5,49%	5,27%	5,76%
<i>Taux d'évolution annuel des 65-74 ans 1999-2014</i>	5,92%	4,00%	3,86%	3,92%
% des 75 ans et plus en 2014	2,72%	3,51%	3,44%	4,06%
<i>Taux d'évolution annuel des 75 ans et plus 1999-2014</i>	4,09%	3,58%	3,73%	4,38%
Ménages en 2014	1 148	12 368	42 555	306 704
<i>Taux d'évolution annuel des ménages 1999-2014</i>	3,69%	2,33%	2,96%	2,77%
Taille moyenne des ménages 2014	2,92	2,90	2,91	2,70
<i>Desserrement des ménages 1999-2014</i>	-1,17%	-1,10%	-1,19%	-1,25%
% de familles monoparentales en 2014	25,1%	34,5%	31,6%	29,8%
<i>Taux d'évolution annuel des familles monoparentales 1999-2014</i>	4,48%	4,74%	5,30%	4,46%
Projection de la population en 2030	n.d	n.d	n.d	970 000
Projection du nombre de ménages en 2030	n.d	n.d	n.d	n.d

ÉVOLUTIONS SOCIALES

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

	Bourbier - Beauvallon	Saint-Benoît	CIREST	La Réunion
Revenu mensuel moyen par Unité de Consommation (UC) en 2009	1 425 €	958 €	980 €	1 237 €
% ménages de 3 pers. dont revenus < plafonds LLTS en 2011	n.d	54,9%	52,3%	47,0%
Nombre d'allocataires du RSA en 2015	391	5 867	17 832	109 111

Bourbier - Beauvallon a vu sa population progresser de 2,45% par an entre 1999 et 2014, pour atteindre 3 592 habitants en 2014, soit 10% de la population de Saint-Benoît.

L'indice de jeunesse est de 2,97, contre 2,71 sur la commune et la taille moyenne des ménages est de 2,92 personnes.

Un quart des familles présentes sur ce quartier est composé d'un parent et d'un (ou plusieurs) enfant(s).

HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

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

	Bourbier - Beauvallon	Saint-Benoît	CIREST	La Réunion
Logements 2014	1 345	14 721	48 929	348 781
% de maisons en 2014	88,1%	71,2%	76,3%	68,2%
% d'appartements en 2014	11,9%	28,8%	23,7%	31,8%
% de propriétaires occupants en 2014	67,6%	55,3%	55,6%	51,3%
Nombre de logements sociaux source RPLS 2016	105	4 150	10 797	67 655
% de logements sociaux en 2016	8,7%	31,7%	24,8%	21,6%
% des logements vacants en 2014	9,6%	10,5%	8,6%	8,3%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2014	42%	50%	39%	50%
Moyenne des logements autorisés (géolocalisés) sur 2015-2016	22	243	891	6 108
% moyen des logements individuels autorisés 2015-2016	100%	72%	71%	52%
% moyen des logements collectifs autorisés 2015-2016	0%	28%	52%	44%
% moyen des logements en résidence autorisés 2015-2016	0%	0%	2%	3%
Objectifs PLH annuels de construction de logements	n.d	n.d	n.d	n.d
Logements locatifs sociaux	n.d	n.d	n.d	n.d
Logements accession sociale	n.d	n.d	n.d	n.d
Logements privés	n.d	n.d	n.d	n.d
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2015-2016	6,1	6,4	7,1	7,2

TENSION DU MARCHÉ

Sources : OTIF 2017, OLR 2016

	Bourbier - Beauvallon	Saint-Benoît	CIREST	La Réunion
Prix de l'immobilier - Niveau de loyers				
Prix moyen des maisons en tre 2012 et 2016	159 786 €	147 588 €	156 734 €	213 159 €
Prix au m ² moyen des appartements entre 2012 et 2016	n.d	1 365 €	1 812 €	2 444 €
Prix au m ² moyen des terrains à bâtir en 2012 et 2016	195 €	169 €	164 €	192 €
Moyenne des loyers privés au m ² en 2016*	n.d	n.d	n.d	n.d

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

Le parc de logements est très majoritairement composé de maisons individuelles (88,1%) et celui des résidences principales de propriétaires occupants. 22 permis ont été autorisés en moyenne par an sur ce quartier entre 2015 et 2016, tous pour des maisons individuelles. Les prix des maisons et des terrains à bâtir sont plus importants que sur Saint-Benoît avec 159 786€ pour les maisons et 195€/m² pour les terrains à bâtir.

ACTIVITÉ - EMPLOI

Sources : Pôle Emploi 2013, SIRENE 2013

	Bourbier - Beauvallon	Saint-Benoît	CIREST	La Réunion
Stock d'établissements au 31/12/2012	135	1 669	6 098	50 181
Créations d'établissements en 2013	31	275	1 068	9 095
Nombre d'emplois sur le territoire en 2012	n.d	9 740	28 221	251 828
% d'évolution de l'emploi 1999-2014	n.d	43%	44%	45%
Indice de concentration de l'emploi en 2014	n.d	0,6	0,5	0,6
Demandeurs d'emploi en fin de mois A, B et C en 2013	539	6 139	19 443	149 341

ÉQUIPEMENTS

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

	Bourbier - Beauvallon	Saint-Benoît	CIREST	La Réunion
Nombre d'équipements total en 2017	16	225	789	4 302
dont tous les équipements scolaires	1	43	117	672
dont tous les équipements de santé	1	11	54	229
dont tous les équipements sportifs	11	75	214	1 060
Nombre d'équipements 2017 pour 1 000 habitants	4,5	6,0	6,2	5,1

135 établissements sont recensés à fin 2012, soit 8,1% de ceux de Saint-Benoît, ce qui reste assez faible. Le niveau d'équipements global est moyen avec 4,5 équipements pour 1 000 habitants.

CAHIER

DÉTAILLÉ

HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

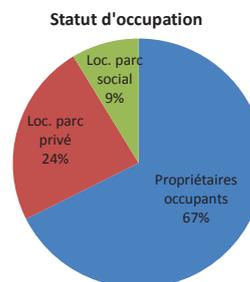
Sources : INSEE RP 2014 , Sitadel 2008-2016, RPLS 2016, OLR 2016

Parc de logements 2014

Bourbier - Beauvallon

Type de construction et statut d'occupation

% de maisons en 2014	88,1%
% d'appartements en 2014	11,9%
% de propriétaires occupants en 2014	67,6%



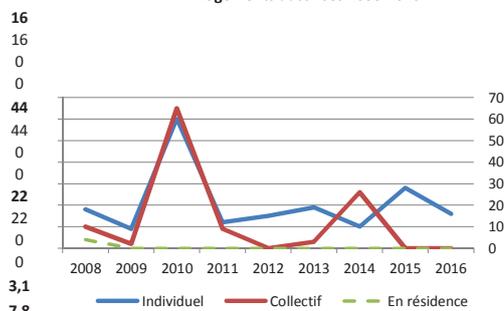
Logements vacants et logements indignes

Nombre de logements vacants en 2014	129
% des logements vacants en 2014	9,6%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2014	42%
Nombre d'habitations de fortunes	114

Dynamiques de construction

Logements autorisés 2016	
dont logements individuels autorisés 2016	16
dont logements collectifs autorisés 2016	16
dont logements en résidence autorisés 2016	0
Logements autorisés 2015-2016	
dont logements individuels autorisés 2015-2016	44
dont logements collectifs autorisés 2015-2016	44
dont logements en résidence autorisés 2015-2016	0
Moyenne annuelle Logements autorisés sur 2015-2016	
dont logements individuels	22
dont logements collectifs	22
dont logements en résidence	0
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2015-2016	3,1
Indice de construction pour 1 000 habitants en 2016	7,8

Logements autorisés 2008-2016



Ancienneté du parc des résidences principales



Le parc locatif privé

Nombre de logements locatifs privés en 2016	287
Part des logements locatifs privé au sein du parc privé en 2016	26%

Niveau de loyers*

CIREST

Moyenne des loyers privés au m ² en 2016	n.d
Moyenne des loyers au m ² des maisons en 2016	n.d
Moyenne des loyers au m ² des appartements en 2016	n.d

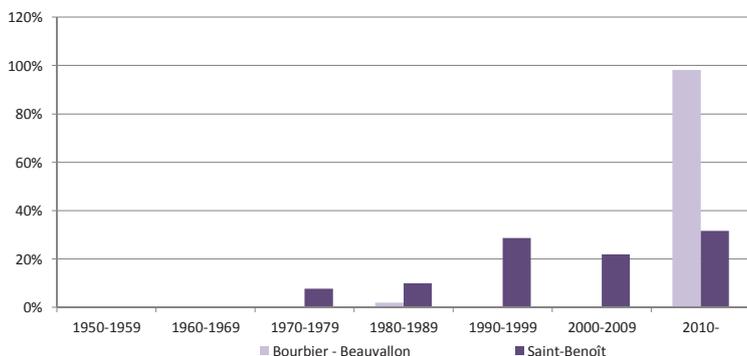
* Données disponibles uniquement à l'échelle intercommunale sur la CINOR, le TCO et la CIVIS en 2016. Les deux autres intercommunalités (CASUD et CIREST) seront observés dès 2017.

Le parc des résidences principales est très marqué : plus de 67% de propriétaires occupants, 24% de locataires du parc privé et 9% du parc social. Le taux de vacance est particulièrement élevé 11,9% et progresse de 42% sur la période 1999-2014. 2010 a été une année très dynamique concernant la construction sur ce quartier, aussi bien en individuel, qu'en collectifs. Cette dynamique s'est en effet affaiblie les années suivantes pour atteindre un nombre de logements autorisés de 44 en 2016.

Nombre de logements sociaux	105
% de logements locatifs sociaux	8,7%
Nombre de logements sociaux pour 1 000 habitants	29

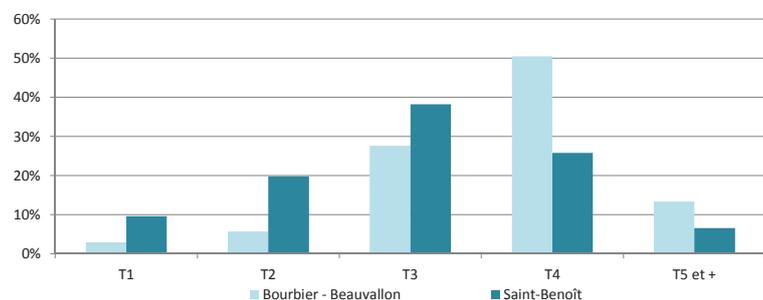
Caractéristiques du parc

Ancienneté du Parc



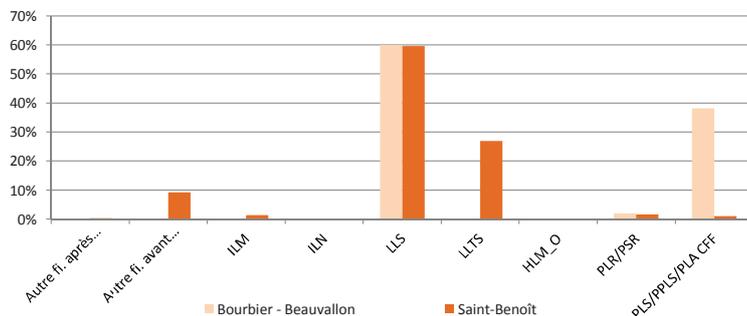
Poids du parc de plus de 30 ans	0%
Poids du parc récent (après 2000)	98%

Composition du parc par typologie de logement



Taille moyenne du parc	3,66
Poids des petites surfaces (T1 et T2)	9%
Poids des grandes surfaces (T5 et +)	13%

Composition du parc par type de financement



Poids du parc LLS/LLTS	60,0%
Poids du parc intermédiaire (ILN et PLS/PPLS/PLA CFF)	38,1%

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



Loyer moyen au m² du parc LLS	4,35 €
Loyer moyen au m² du parc LLTS pas de LLTS	0 €
Loyer moyen au m² du parc intermédiaire	6,86 €

105 logements sociaux ont été construits à partir des années 2010. Ils sont plutôt grands avec 50% de T4 et 28% de T3. 60% de ces logements sociaux sont des LLS et 38% fait partie du parc intermédiaire. Le niveau de loyer du LLS est plutôt bas (4,35€/m²) et celui du parc intermédiaire plutôt élevé (6,86€/m²).

AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

Tissu urbain

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

Zones urbanisées et niveau de densité

	Bourbier - Beauvallon	Saint-Benoît
Superficie en ha	483	22 990
Tache urbaine 2017 en ha	111	997
% de la tache urbaine 2017	23%	4%
Potentiel urbain disponible en ha (selon la méthode du TCO)	35	187
Densité de population/ha sur la tache urbaine 2017	32,4	37,9
Densité de logements/ha sur la tache urbaine 2017	12,1	14,8
Indice de verticalité	0,6	0,7

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

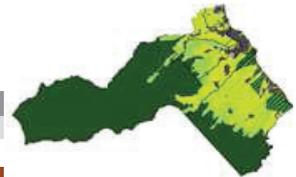
Source : Base permanente POS/PLU AGORAH

Espaces à vocation urbaine

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

Autres espaces du SAR/SCOT

344 ha	5,2 ha	Territoires ruraux habités
		Espaces agricoles
		Espaces de continuités écologiques
		Coupures d'urbanisation



Équipements

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

	Bourbier - Beauvallon	en % de Saint-Benoît
Nombre d'équipements 2017 (focus sur une sélection de sous-types)		
Équipements scolaires		
Ecoles maternelles/primaires	1	0%
Groupes scolaires	1	8%
Collèges	0	0%
Lycées	0	0%
Centre de formation	0	0%
Équipements de santé		
Hopital/Clinique	1	0%
Structure d'accueil de la petite enfance	1	50%
Maison de retraite	0	0%
Équipements culturels et sportifs		
Complexe sportif	13	0%
Stade/Plateaux sportifs	0	6%
Piscine	2	0%
Bibliothèque/Médiathèque	0	0%
Salle de spectacle/Théâtre	0	0%
Musée/Conservatoire	0	0%
Centre socio-culturel/Espace multimédia	0	0%
Maison de quartier/Local associatif	0	9%

Sur les 483ha, 344ha sont en zones naturelles ou agricoles, 104ha en Espaces urbains à densifier et 111ha en zone AU dans la Zone préférentielle d'urbanisation du SAR, et 5,2 hectares sont en zone U ou AU hors de cette ZPU, ce sont les Territoires Ruraux Habités.

Les équipements recensés sur le quartier sont peu nombreux en ce qui concerne les équipements scolaires et de santé (1 groupe scolaire et 1 structure d'accueil de la petite enfance), on note la présence de 13 équipements culturels et sportifs.

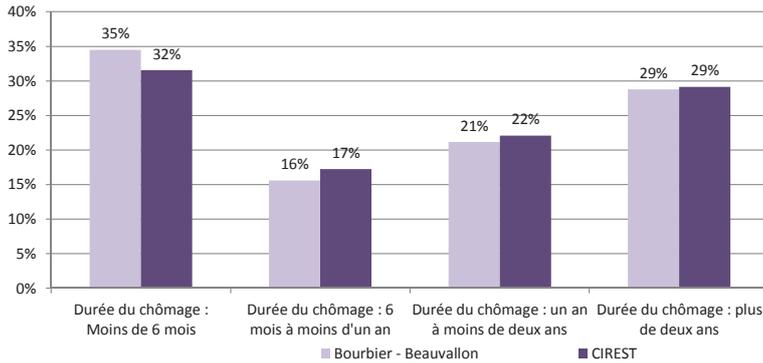
Marché du travail

Source : INSEE RP 2014, Pôle emploi 2013 traitement INSEE

	Bourbier - Beauvallon	Saint-Benoît	CIREST	La Réunion
Demandedeurs d'emploi toutes catégories en 2013	609	6 807	21 795	165 410
<i>Poids du quartier</i>	-	8,9%	2,8%	0,4%
Demandedeurs d'emploi en fin de mois A, B et C en 2013	539	6 139	19 443	149 341
<i>Poids du quartier</i>	-	8,8%	2,8%	0,4%
Taux de chômage en 2013	26%	40,2%	39,0%	35,8%
Taux d'inclusion dans le travail en 2013	74%	55,7%	58,2%	62,4%

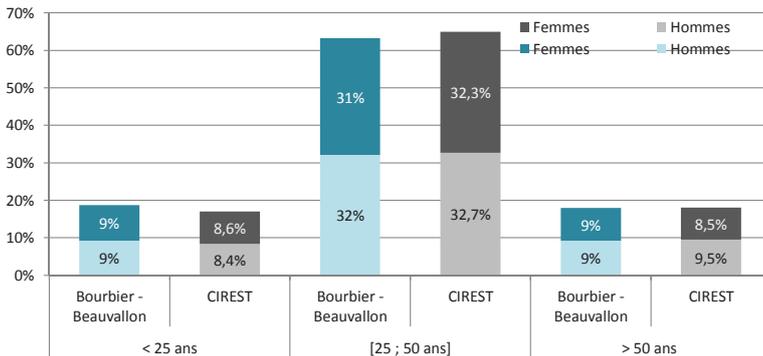
Caractéristiques des demandeurs d'emploi

Ancienneté d'inscription à Pôle emploi



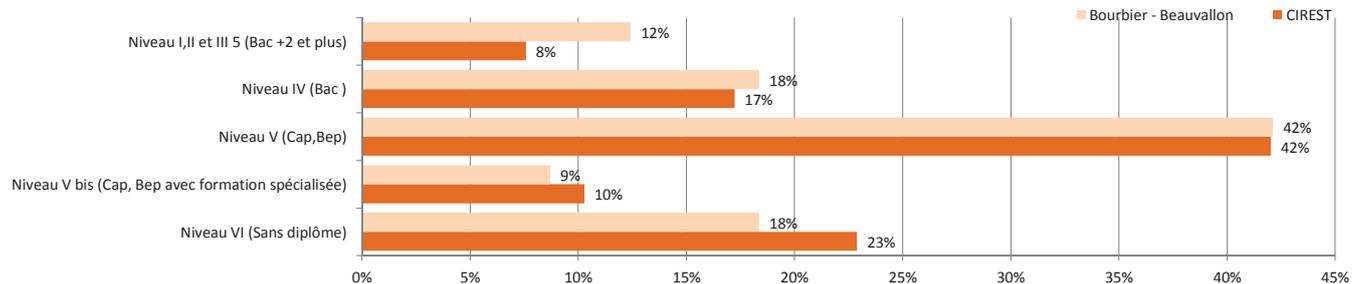
Poids des chômeurs de longue durée (plus d'un an) **50%**
 Poids des chômeurs de très longue durée (plus de deux ans) **29%**

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

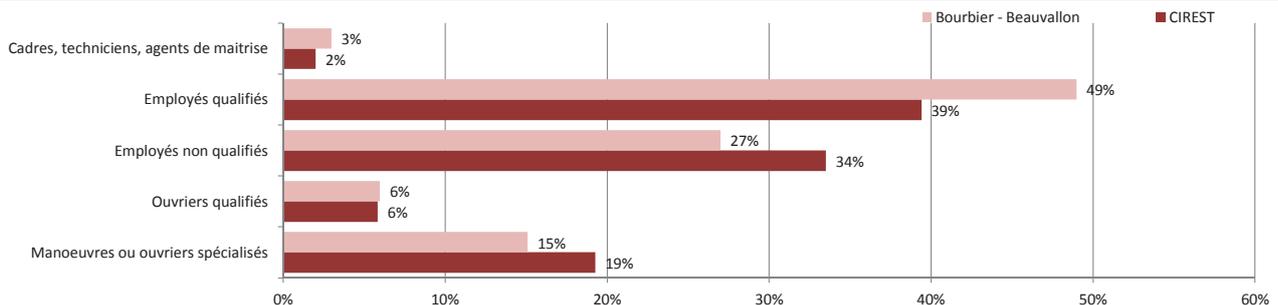


Part des chômeurs hommes **51%**
 Part des chômeurs femmes **49%**

Demandedeurs d'emploi selon le niveau de diplôme



Demandedeurs d'emploi selon le niveau de qualification



REVENUS SOCIAUX ET FISCAUX

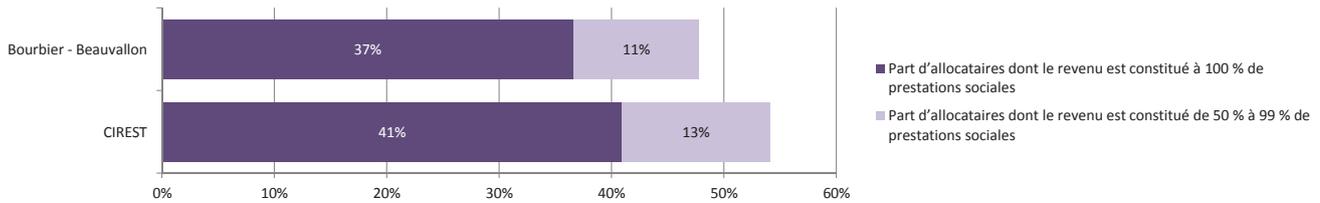
Minima sociaux

Sources : CAF 2015

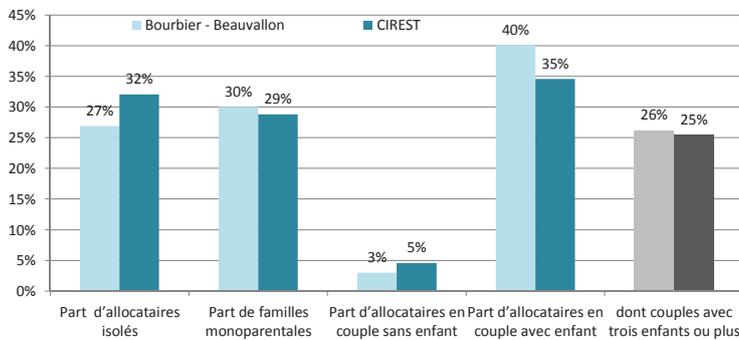
	Bourbier - Beauvallon	Saint-Benoît	CIREST	La Réunion
Nombre d'allocataires	896	11 017	34 424	235 473
Poids du quartier	-	8,1%	2,6%	0,4%
Nombre de personnes couvertes	2 569	28 605	91 542	603 294
Poids du quartier	-	9,0%	2,8%	0,4%

Caractéristiques des bénéficiaires des prestations légales

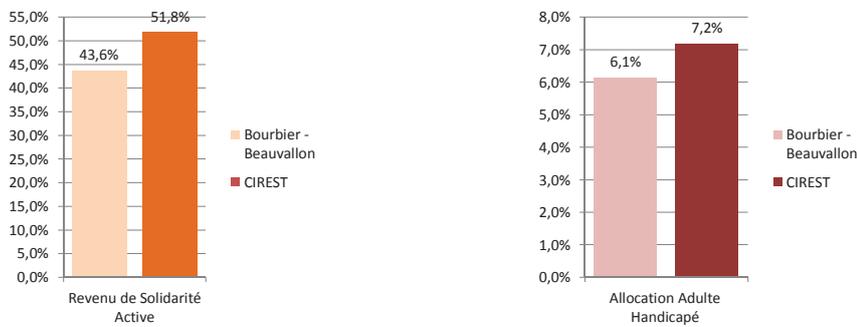
Répartition des allocataires dont le revenu est constitué à plus de 50% de prestations sociales



Répartition des allocataires selon la situation familiale



Part des allocataires percevant le RSA et l'AAH

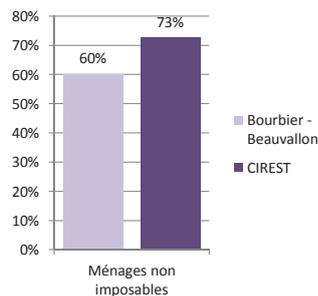


Revenu

Sources : fichier DGI 2009 et 2011 traitement INSEE

	Bourbier - Beauvallon	Saint-Benoît	CIREST	La Réunion
Revenu moyen par unité de consommation	1 425 €	958 €	1 025 €	1 271 €
	(en 2009)		(en 2011)	

Part des ménages non imposables

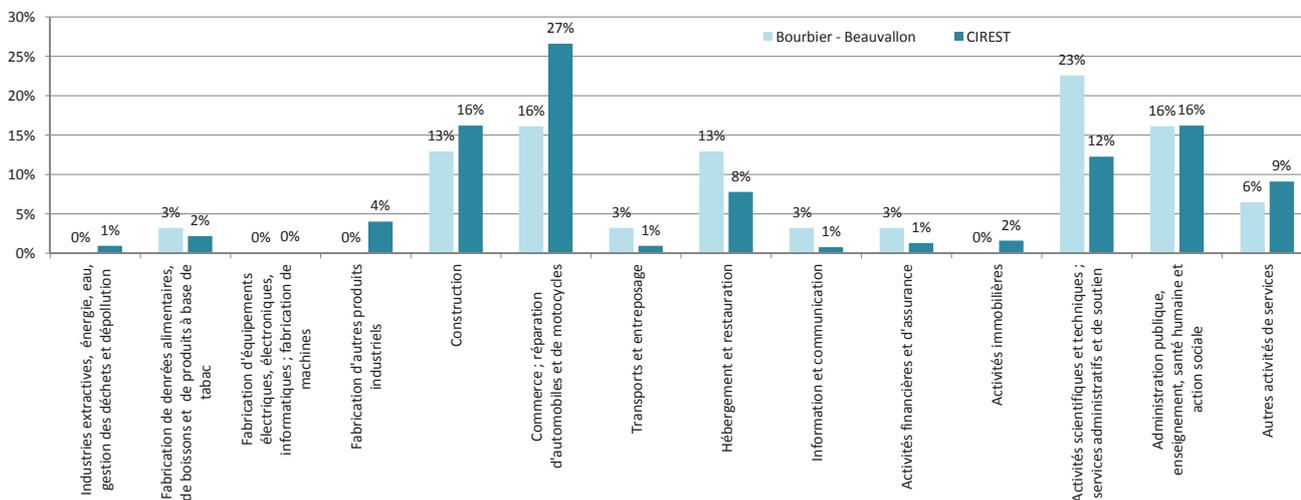


Créations d'établissements

Source : SIRENE 2013

	Bourbier - Beauvallon	Saint-Benoît	CIREST	La Réunion
Nombre d'établissements créés en 2013	31	275	1 068	9 095
<i>Poids du quartier</i>	-	11,3%	2,9%	0,3%

Répartition des établissements créés par secteurs d'activités

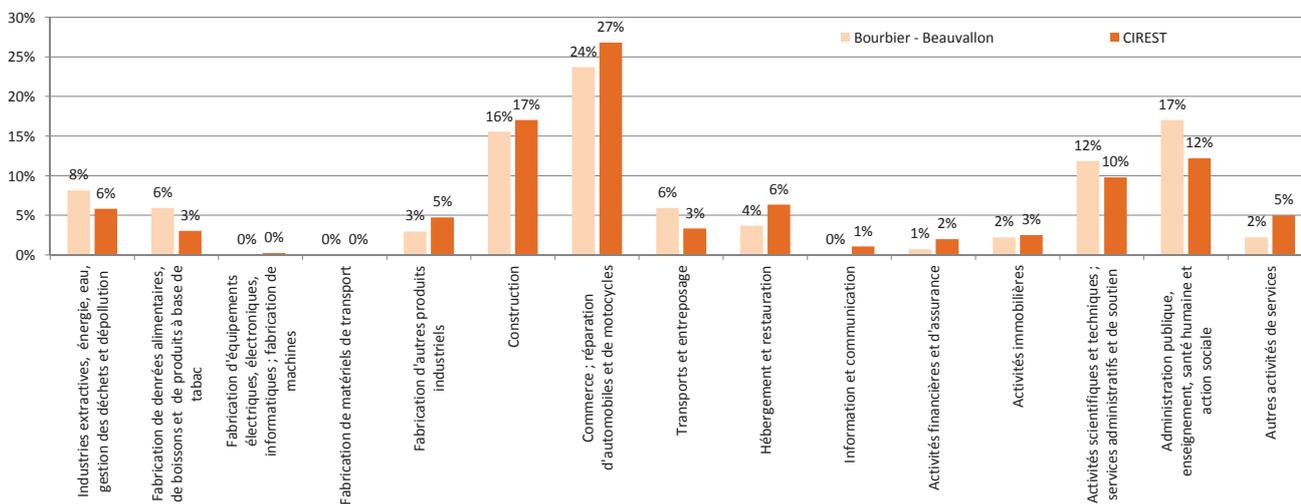


Stock d'établissements

Source : SIRENE 2013

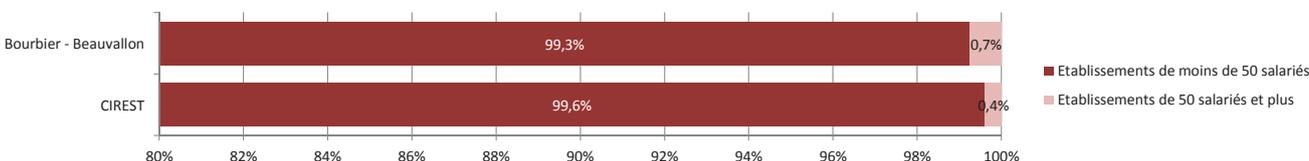
	Bourbier - Beauvallon	Saint-Benoît	CIREST	La Réunion
Nombre d'établissements en 2012	135	1 669	6 098	50 181
<i>Poids du quartier</i>	-	8,1%	2,2%	0,3%

Répartition des établissements par secteurs d'activités



Répartition des établissements par effectif salarié

	Bourbier - Beauvallon	Saint-Benoît	CIREST	La Réunion
Nombre d'établissements de moins de 50 salariés	134	1 669	6 098	50 181
Nombre d'établissements de 50 salariés et plus	1	8%	2%	0%



QUARTIER

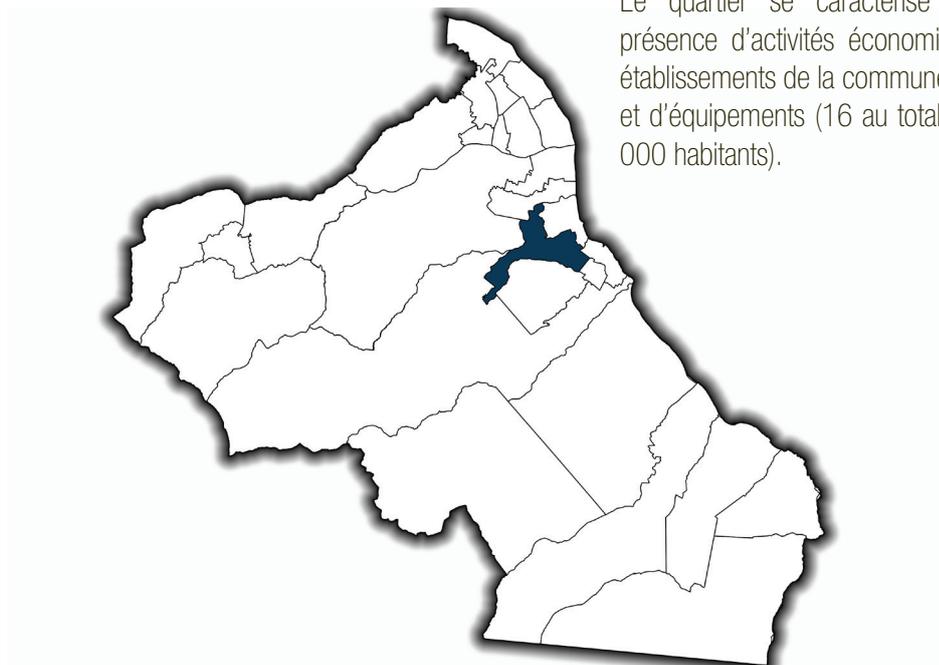
Bourbier – L'Abondance

Bourbier – L'Abondance s'étend sur 10km², soit 4% du territoire communal et accueille 10% de sa population. Ce quartier a vu sa population augmenter de 1,37% par an entre 1999 et 2014. Le taux des plus de 65 ans dépasse les 10%.

La diversité des formes urbaines est très faible avec 96,7% de maisons individuelles. Les propriétaires occupants sont surreprésentés puisqu'ils atteignent 77,4% des résidences principales.

Concernant les marchés immobiliers, sur ce quartier, les maisons se négocient à un prix plus élevé que sur le reste de la commune (+ 38 133€ environ).

Le quartier se caractérise par une faible présence d'activités économiques (7,4% des établissements de la commune s'y concentrent) et d'équipements (16 au total, soit 4,4 pour 1 000 habitants).



Bourbier - L'Abondance

CONTEXTE ET PROBLÉMATIQUES DU PLH

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



GÉNÉRALITES

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

	Bourbier - L'Abondance	Saint-Benoît	CIREST	La Réunion
Superficie en km ²	10	230	736	2 503
Poids de la tache urbaine 2017	12%	4%	5%	10%
Densité de population/km ² sur la tache urbaine 2017	2 941	3 785	3 276	3 223

POPULATION

Source : INSEE RP 2014

	Bourbier - L'Abondance	Saint-Benoît	CIREST	La Réunion
Population 2014	3 672	37 738	126 329	842 767
<i>Taux d'évolution annuel de la population 1999-2014</i>	1,37%	1,21%	1,45%	1,19%
<i>Taux de croissance naturel 1999-2014</i>	n.d	1,45%	1,47%	1,35%
<i>Taux de croissance migratoire 1999-2014</i>	n.d	-0,25%	-0,02%	-0,16%
Indice de jeunesse 1999	3,50	4,11	4,01	3,61
Indice de jeunesse 2014	2,40	2,71	2,76	2,22
% des 65-74 ans en 2014	6,43%	5,49%	5,27%	5,76%
<i>Taux d'évolution annuel des 65-74 ans 1999-2014</i>	5,01%	4,00%	3,86%	3,92%
% des 75 ans et plus en 2014	3,63%	3,51%	3,44%	4,06%
<i>Taux d'évolution annuel des 75 ans et plus 1999-2014</i>	2,08%	3,58%	3,73%	4,38%
Ménages en 2014	1 147	12 368	42 555	306 704
<i>Taux d'évolution annuel des ménages 1999-2014</i>	2,49%	2,33%	2,96%	2,77%
Taille moyenne des ménages 2014	2,99	2,90	2,91	2,70
Desserrement des ménages 1999-2014	-1,10%	-1,10%	-1,19%	-1,25%
% de familles monoparentales en 2014	26,8%	34,5%	31,6%	29,8%
<i>Taux d'évolution annuel des familles monoparentales 1999-2014</i>	7,13%	4,74%	5,30%	4,46%
Projection de la population en 2030	n.d	n.d	n.d	970 000
Projection du nombre de ménages en 2030	n.d	n.d	n.d	n.d

ÉVOLUTIONS SOCIALES

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

	Bourbier - L'Abondance	Saint-Benoît	CIREST	La Réunion
Revenu mensuel moyen par Unité de Consommation (UC) en 2009	1 090 €	958 €	980 €	1 237 €
% ménages de 3 pers. dont revenus < plafonds LLTS en 2011	n.d	54,9%	52,3%	47,0%
Nombre d'allocataires du RSA en 2015	476	5 867	17 832	109 111

Le quartier Bourbier l'Abondance représente 10% de la population de Saint-Benoît. Son nombre d'habitant continue de croître rapidement (1,37% par an entre 1999 et 2014). La population des 65 ans et plus dépasse les 10%. Les ménages sont grands avec près de 3 personnes en moyenne et la part des familles monoparentales est de 26,85%.

HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

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

	Bourbier - L'Abondance	Saint-Benoît	CIREST	La Réunion
Logements 2014	1 320	14 721	48 929	348 781
% de maisons en 2014	96,7%	71,2%	76,3%	68,2%
% d'appartements en 2014	3,3%	28,8%	23,7%	31,8%
% de propriétaires occupants en 2014	77,4%	55,3%	55,6%	51,3%
Nombre de logements sociaux source RPLS 2016	90	4 150	10 797	67 655
% de logements sociaux en 2016	7,4%	31,7%	24,8%	21,6%
% des logements vacants en 2014	6,8%	10,5%	8,6%	8,3%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2014	-17%	50%	39%	50%
Moyenne des logements autorisés (géolocalisés) sur 2015-2016	44	243	891	6 108
% moyen des logements individuels autorisés 2015-2016	100%	72%	71%	52%
% moyen des logements collectifs autorisés 2015-2016	0%	28%	52%	44%
% moyen des logements en résidence autorisés 2015-2016	0%	0%	2%	3%
Objectifs PLH annuels de construction de logements	n.d	n.d	n.d	n.d
Logements locatifs sociaux	n.d	n.d	n.d	n.d
Logements accession sociale	n.d	n.d	n.d	n.d
Logements privés	n.d	n.d	n.d	n.d
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2015-2016	11,8	6,4	7,1	7,2

TENSION DU MARCHÉ

Sources : OTIF 2017, OLR 2016

	Bourbier - L'Abondance	Saint-Benoît	CIREST	La Réunion
Prix de l'immobilier - Niveau de loyers				
Prix moyen des maisons en tre 2012 et 2016	185 721 €	147 588 €	156 734 €	213 159 €
Prix au m ² moyen des appartements entre 2012 et 2016	n.d	1 365 €	1 812 €	2 444 €
Prix au m ² moyen des terrains à bâtir en 2012 et 2016	179 €	169 €	164 €	192 €
Moyenne des loyers privés au m ² en 2016*	n.d	n.d	n.d	n.d

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

Le parc de logements est composé à 96,7% de maisons individuelles. Concernant les statuts d'occupation, 77,4% sont propriétaires occupants, 15,2% locataires du parc privé et le reste locataires de logements sociaux. En moyenne, 44 permis ont été autorisés annuellement entre 2015 et 2016. Rapporté à 1 000 habitants ce niveau de construction représente le double de celui de Saint-Benoît. Les maisons sont vendues plus cher sur ce quartier avec un écart de plus de 25% avec la moyenne communale.

ACTIVITÉ - EMPLOI

Sources : Pôle Emploi 2013, SIRENE 2013

	Bourbier - L'Abondance	Saint-Benoît	CIREST	La Réunion
Stock d'établissements au 31/12/2012	124	1 669	6 098	50 181
Créations d'établissements en 2013	23	275	1 068	9 095
Nombre d'emplois sur le territoire en 2012	n.d	9 740	28 221	251 828
% d'évolution de l'emploi 1999-2014	n.d	43%	44%	45%
Indice de concentration de l'emploi en 2014	n.d	0,6	0,5	0,6
Demandeurs d'emploi en fin de mois A, B et C en 2013	495	6 139	19 443	149 341

ÉQUIPEMENTS

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

	Bourbier - L'Abondance	Saint-Benoît	CIREST	La Réunion
Nombre d'équipements total en 2017	16	225	789	4 302
dont tous les équipements scolaires	3	43	117	672
dont tous les équipements de santé	1	11	54	229
dont tous les équipements sportifs	7	75	214	1 060
Nombre d'équipements 2017 pour 1 000 habitants	4,4	6,0	6,2	5,1

On dénombre 124 établissements à fin 2012 avec un niveau de création peu dynamique l'année suivante. Avec 4,4 équipements pour 1 000 habitants le quartier est en dessous de la moyenne communale.

CAHIER

DÉTAILLÉ

HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

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

Parc de logements 2014

Bourbier - L'Abondance

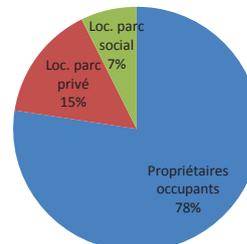
Type de construction et statut d'occupation

% de maisons en 2014	96,7%
% d'appartements en 2014	3,3%
% de propriétaires occupants en 2014	77,4%

Logements vacants et logements indignes

Nombre de logements vacants en 2014	90
% des logements vacants en 2014	6,8%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2014	-17%
Nombre d'habitations de fortunes	125

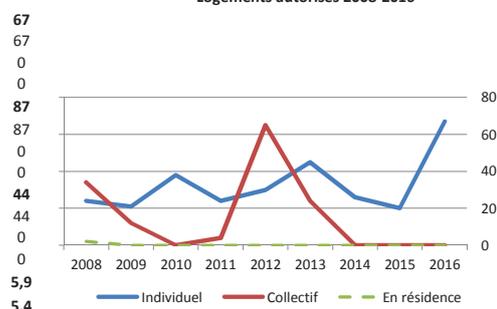
Statut d'occupation



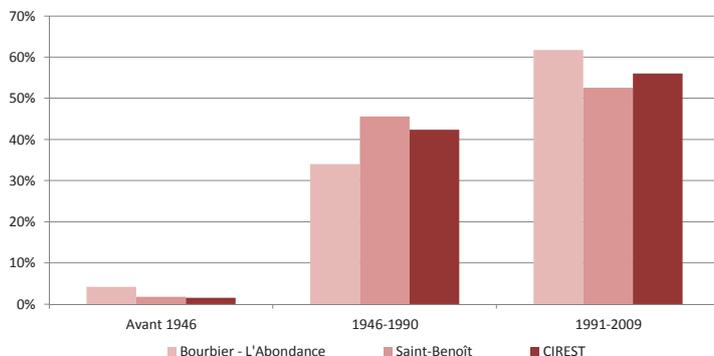
Dynamiques de construction

Logements autorisés 2016	
dont logements individuels autorisés 2016	67
dont logements collectifs autorisés 2016	67
dont logements en résidence autorisés 2016	0
Logements autorisés 2015-2016	
dont logements individuels autorisés 2015-2016	87
dont logements collectifs autorisés 2015-2016	87
dont logements en résidence autorisés 2015-2016	0
Moyenne annuelle Logements autorisés sur 2015-2016	
dont logements individuels	44
dont logements collectifs	44
dont logements en résidence	0
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2015-2016	
	5,9
Indice de construction pour 1 000 habitants en 2016	
	5,4

Logements autorisés 2008-2016



Ancienneté du parc des résidences principales



Le parc locatif privé

Nombre de logements locatifs privés en 2016	186
Part des logements locatifs privé au sein du parc privé en 2016	16%

Niveau de loyers*

CIREST

Moyenne des loyers privés au m ² en 2016	n.d
Moyenne des loyers au m ² des maisons en 2016	n.d
Moyenne des loyers au m ² des appartements en 2016	n.d

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

Ce sont les propriétaires occupants qui dominent les résidences principales (78%), suivi des locataires du parc privé (15%) et ceux du parc social (7%). Le parc de logements progresse plutôt régulièrement avec une moyenne de 48 logements autorisés annuellement sur la période 2008-2016. La production de logement collectif est en panne depuis 2014, alors que celle des logements individuels a atteint son plus haut niveau en 2016.

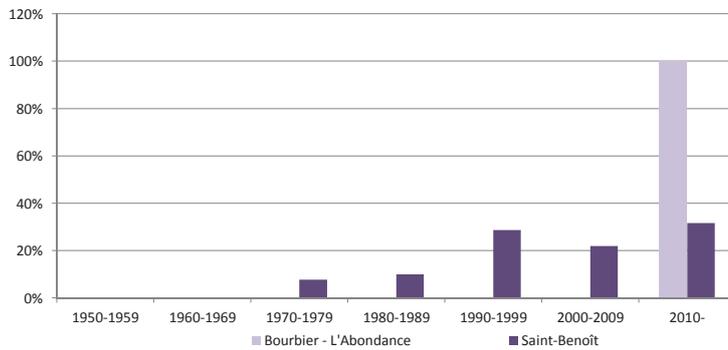
Parc locatif social au 1er janvier 2016

Bourbier -
L'Abondance

Nombre de logements sociaux	90
% de logements locatifs sociaux	7,4%
Nombre de logements sociaux pour 1 000 habitants	25

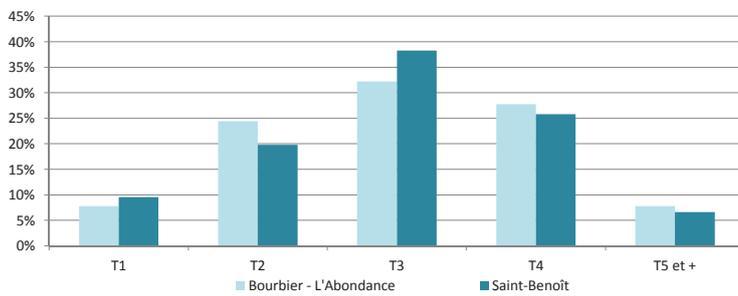
Caractéristiques du parc

Ancienneté du Parc



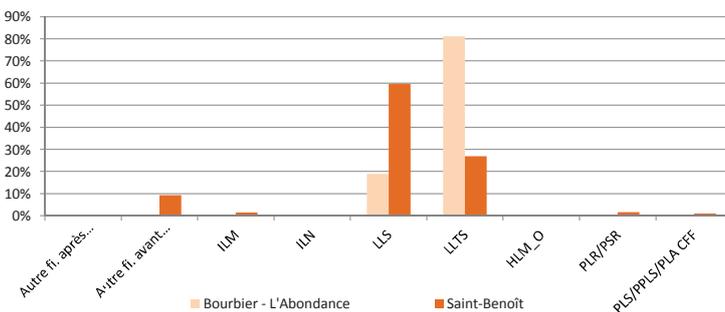
Poids du parc de plus de 30 ans	0%
Poids du parc récent (après 2000)	100%

Composition du parc par typologie de logement



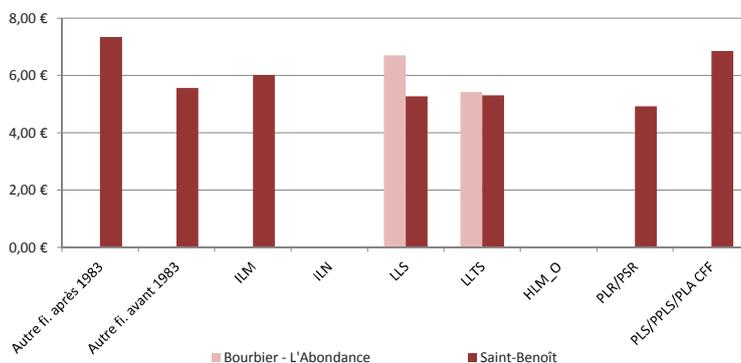
Taille moyenne du parc	3,03
Poids des petites surfaces (T1 et T2)	32%
Poids des grandes surfaces (T5 et +)	8%

Composition du parc par type de financement



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

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



Loyer moyen au m² du parc LLS	6,70 €
Loyer moyen au m² du parc LLTS	5,42 €
Loyer moyen au m² du parc intermédiaire	pas de logts interm.

17 LLS et 73 LLTS ont été construits à partir de 2010. Ces logements représentent 7,4% des résidences principales du quartier.

Avec 3,03 pièces par logement, la taille des logements est moyenne.

Le caractère récent de ces logements joue fortement sur la fixation des loyers moyens au m², notamment pour les LLS qui sont loués 1,43€ plus cher que ce qui est pratiqué au niveau communal.

AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

Tissu urbain

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

Zones urbanisées et niveau de densité

	Bourbier - L'Abondance	Saint-Benoît
Superficie en ha	1 001	22 990
Tache urbaine 2017 en ha	125	997
% de la tache urbaine 2017	12%	4%
Potentiel urbain disponible en ha (selon la méthode du TCO)	29	187
Densité de population/ha sur la tache urbaine 2017	29,4	37,9
Densité de logements/ha sur la tache urbaine 2017	10,6	14,8
Indice de verticalité	0,7	0,7

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

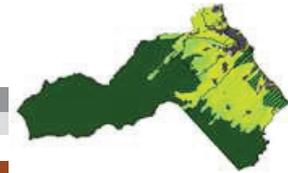
Source : Base permanente POS/PLU AGORAH

Espaces à vocation urbaine

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

Type d'espaces du SAR/SCOT

84 ha Espaces urbains à densifier
20 ha Espaces d'urbanisation prioritaire



Autres espaces du SAR/SCOT

45,6 ha Territoires ruraux habités
851 ha Espaces agricoles
Espaces de continuités écologiques
Coupures d'urbanisation

Équipements

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

	Bourbier - L'Abondance	en % de Saint- Benoît
Nombre d'équipements 2017 (focus sur une sélection de sous-types)		
Équipements scolaires		
	3	
Ecoles maternelles/primaires	0	0%
Groupes scolaires	2	17%
Collèges	0	0%
Lycées	0	0%
Centre de formation	1	100%
Équipements de santé		
	1	
Hopital/Clinique	0	0%
Structure d'accueil de la petite enfance	0	0%
Maison de retraite	1	100%
Équipements culturels et sportifs		
	9	
Complexe sportif	0	0%
Stade/Plateaux sportifs	4	13%
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	9%

Sur les 1 001 hectares du quartier, 851 sont des zonages agricoles ou naturels dans le PLU. 84 hectares sont en zonage U et 20 hectares en AU qui correspondent aux espaces d'urbanisation prioritaire identifiés au SAR. Il y a donc un potentiel de développement sur la Commune.

45,6 ha sont également en zone U et AU hors de l'espace d'urbanisation prioritaire Du SAR, ce sont les Territoires ruraux habités.

On note la présence de 2 groupes scolaires et 1 centre de formation, 1 maison de retraite et 9 équipements culturels et sportifs. Au regard du poids démographique de la commune, ce niveau d'équipement est plutôt faible.

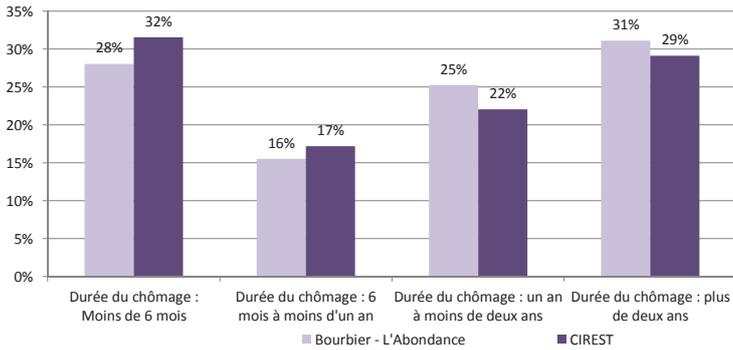
Marché du travail

Source : INSEE RP 2014, Pôle emploi 2013 traitement INSEE

	Bourbier - L'Abondance	Saint-Benoît	CIREST	La Réunion
Demands d'emploi toutes catégories en 2013	553	6 807	21 795	165 410
<i>Poids du quartier</i>	-	8,1%	2,5%	0,3%
Demands d'emploi en fin de mois A, B et C en 2013	495	6 139	19 443	149 341
<i>Poids du quartier</i>	-	8,1%	2,5%	0,3%
Taux de chômage en 2013	34%	40,2%	39,0%	35,8%
Taux d'inclusion dans le travail en 2013	66%	55,7%	58,2%	62,4%

Caractéristiques des demands d'emploi

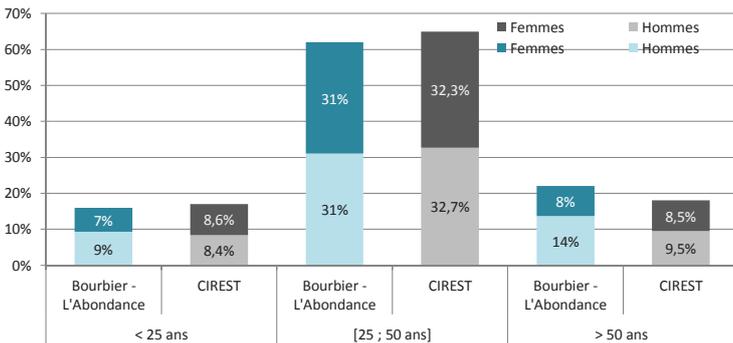
Ancienneté d'inscription à Pôle emploi



Poids des chômeurs de longue durée (plus d'un an) 56%

Poids des chômeurs de très longue durée (plus de deux ans) 31%

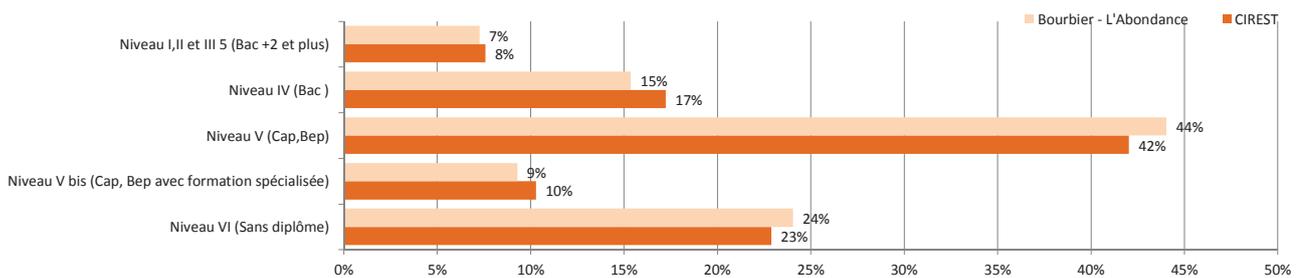
Demands d'emploi catégories A, B et C selon le sexe et l'âge



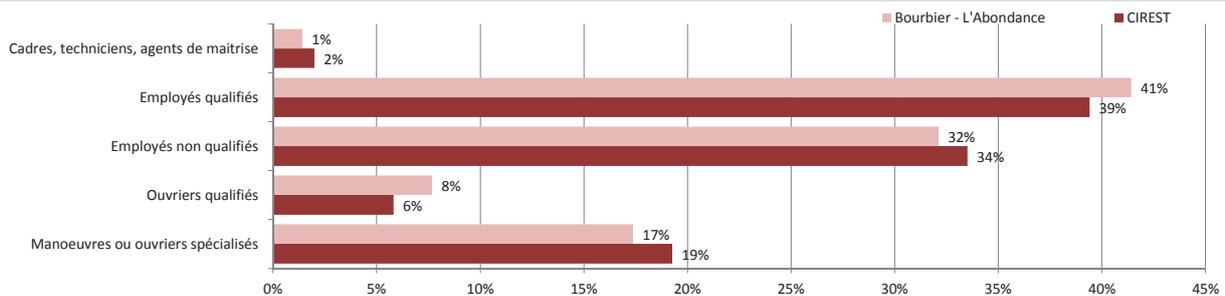
Part des chômeurs hommes 54%

Part des chômeurs femmes 46%

Demands d'emploi selon le niveau de diplôme



Demands d'emploi selon le niveau de qualification



REVENUS SOCIAUX ET FISCAUX

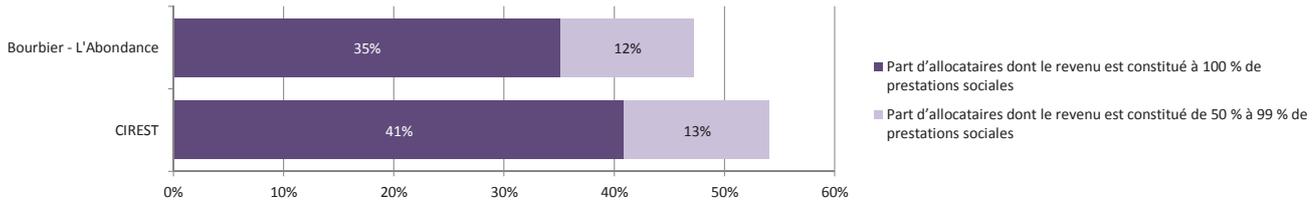
Minima sociaux

Sources : CAF 2015

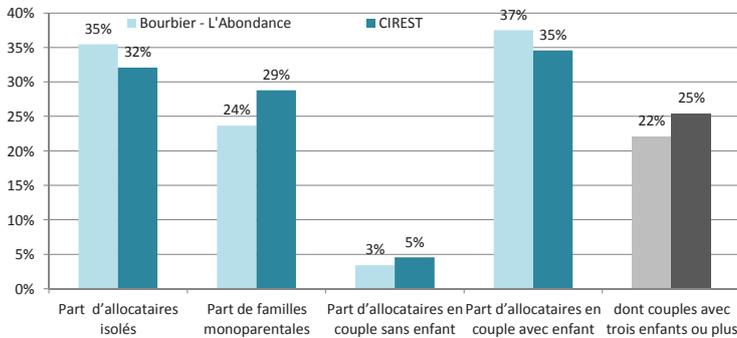
	Bourbier - L'Abondance	Saint-Benoît	CIREST	La Réunion
Nombre d'allocataires	1 027	11 017	34 424	235 473
Poids du quartier	-	9,3%	3,0%	0,4%
Nombre de personnes couvertes	2 640	28 605	91 542	603 294
Poids du quartier	-	9,2%	2,9%	0,4%

Caractéristiques des bénéficiaires des prestations légales

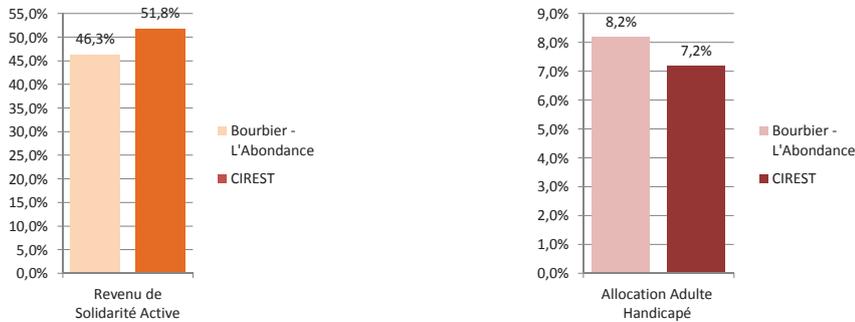
Répartition des allocataires dont le revenu est constitué à plus de 50% de prestations sociales



Répartition des allocataires selon la situation familiale



Part des allocataires percevant le RSA et l'AAH

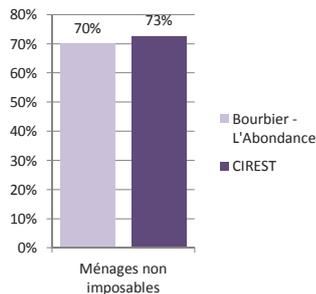


Revenu

Sources : fichier DGI 2009 et 2011 traitement INSEE

	Bourbier - L'Abondance	Saint-Benoît	CIREST	La Réunion
Revenu moyen par unité de consommation	1 090 €	958 €	1 025 €	1 271 €
	(en 2009)		(en 2011)	

Part des ménages non imposables



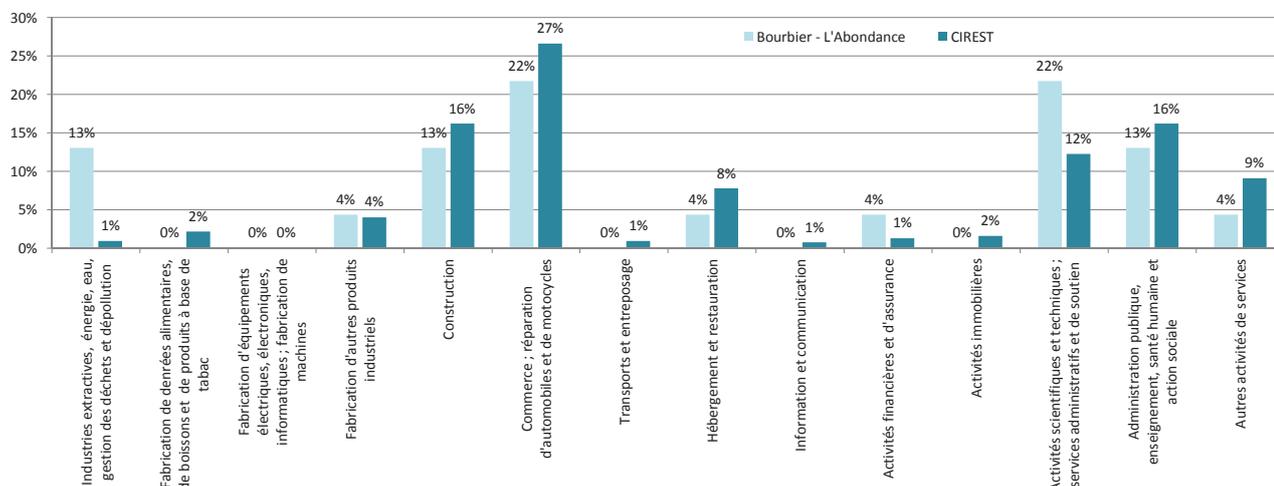
TISSU PRODUCTIF

Créations d'établissements

Source : SIRENE 2013

	Bourbier - L'Abondance	Saint-Benoît	CIREST	La Réunion
Nombre d'établissements créés en 2013	23	275	1 068	9 095
Poids du quartier	-	8,4%	2,2%	0,3%

Répartition des établissements créés par secteurs d'activités

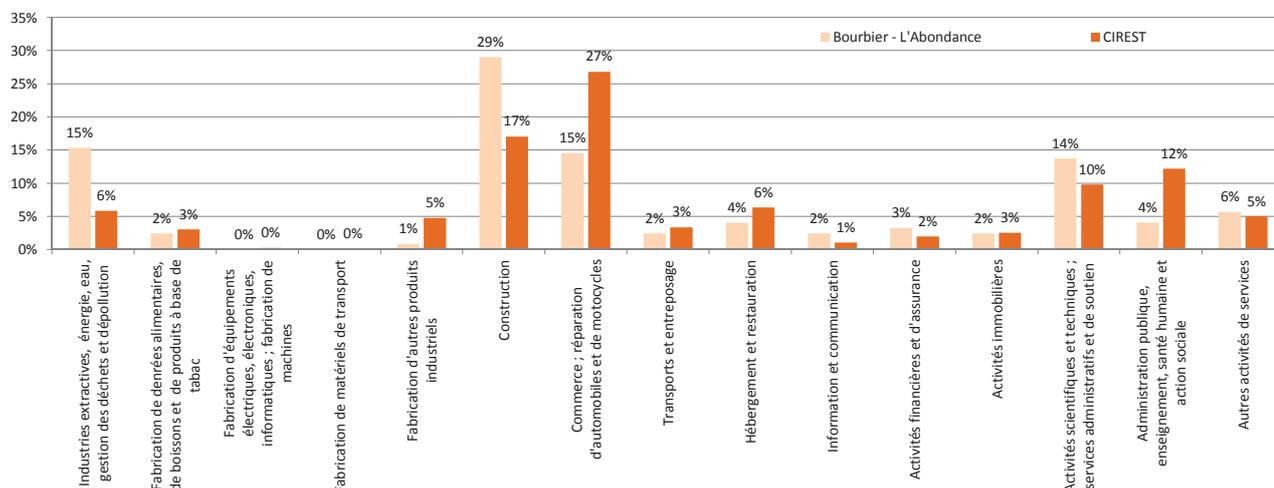


Stock d'établissements

Source : SIRENE 2013

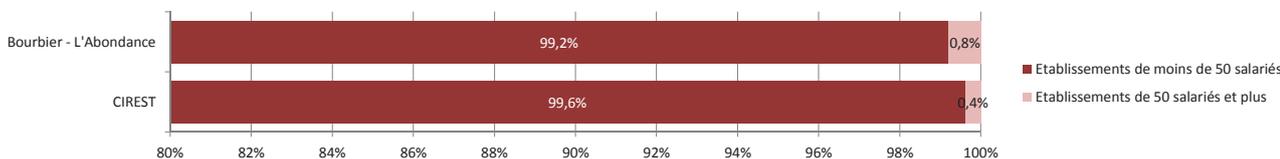
	Bourbier - L'Abondance	Saint-Benoît	CIREST	La Réunion
Nombre d'établissements en 2012	124	1 669	6 098	50 181
Poids du quartier	-	7,4%	2,0%	0,2%

Répartition des établissements par secteurs d'activités



Répartition des établissements par effectif salarié

	Bourbier - L'Abondance	Saint-Benoît	CIREST	La Réunion
Nombre d'établissements de moins de 50 salariés	123	1 669	6 098	50 181
Nombre d'établissements de 50 salariés et plus	1	7%	2%	0%



QUARTIER

Bras Canot

Bras Canot s'étend sur 7% du territoire communal et accueille 7% de sa population. Avec une population en hausse (+3,21% par an entre 1999 et 2014), le quartier se caractérise par une population jeune, au regard de l'indice de jeunesse au-dessus de 2, et par la présence de grands ménages.

Le parc de résidences principales est largement dominé par la présence de propriétaires occupants et les locataires du parc social représentent 10,9% du parc.

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

Avec 82 constructions entre 2015 et 2016, pour une population de 2 806 habitants, Bras Canot présente l'indice de construction pour 1 000 habitants le plus élevé de la commune.

Les prix de l'immobilier sont en moyenne, plus importants concernant les maisons et les terrains à bâtir.

Le quartier est le moins dynamique de la commune économiquement, puisqu'il ne concentre que 5,2% des établissements communaux.

L'offre en équipement est également très faible et le taux d'équipements pour 1 000 habitants représente la moitié environ de la moyenne communale.



CONTEXTE ET PROBLÉMATIQUES DU PLH

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



GÉNÉRALITES

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

	Bras Canot	Saint-Benoît	CIREST	La Réunion
Superficie en km ²	14	230	736	2 503
Poids de la tache urbaine 2017	7%	4%	5%	10%
Densité de population/km ² sur la tache urbaine 2017	2 936	3 785	3 276	3 223

POPULATION

Source : INSEE RP 2014

	Bras Canot	Saint-Benoît	CIREST	La Réunion
Population 2014	2 806	37 738	126 329	842 767
<i>Taux d'évolution annuel de la population 1999-2014</i>	3,21%	1,21%	1,45%	1,19%
<i>Taux de croissance naturel 1999-2014</i>	n.d	1,45%	1,47%	1,35%
<i>Taux de croissance migratoire 1999-2014</i>	n.d	-0,25%	-0,02%	-0,16%
Indice de jeunesse 1999	3,03	4,11	4,01	3,61
Indice de jeunesse 2014	2,78	2,71	2,76	2,22
% des 65-74 ans en 2014	5,19%	5,49%	5,27%	5,76%
<i>Taux d'évolution annuel des 65-74 ans 1999-2014</i>	3,77%	4,00%	3,86%	3,92%
% des 75 ans et plus en 2014	3,22%	3,51%	3,44%	4,06%
<i>Taux d'évolution annuel des 75 ans et plus 1999-2014</i>	2,93%	3,58%	3,73%	4,38%
Ménages en 2014	873	12 368	42 555	306 704
<i>Taux d'évolution annuel des ménages 1999-2014</i>	4,10%	2,33%	2,96%	2,77%
Taille moyenne des ménages 2014	3,04	2,90	2,91	2,70
Desserrement des ménages 1999-2014	-0,70%	-1,10%	-1,19%	-1,25%
% de familles monoparentales en 2014	24,8%	34,5%	31,6%	29,8%
<i>Taux d'évolution annuel des familles monoparentales 1999-2014</i>	8,87%	4,74%	5,30%	4,46%
Projection de la population en 2030	n.d	n.d	n.d	970 000
Projection du nombre de ménages en 2030	n.d	n.d	n.d	n.d

ÉVOLUTIONS SOCIALES

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

	Bras Canot	Saint-Benoît	CIREST	La Réunion
Revenu mensuel moyen par Unité de Consommation (UC) en 2009	1 132 €	958 €	980 €	1 237 €
% ménages de 3 pers. dont revenus < plafonds LLTS en 2011	n.d	54,9%	52,3%	47,0%
Nombre d'allocataires du RSA en 2015	403	5 867	17 832	109 111

La dynamique démographique est très marquée sur ce quartier de 14km². En effet, sa population croît de 3,21% par an en moyenne depuis 1999.

La taille moyenne des ménages est de 3,04 personnes par ménages et le desserrement est faible.

À noter, une part inférieure à la moyenne communale concernant les familles monoparentales (un quart des familles).

HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

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

	Bras Canot	Saint-Benoît	CIREST	La Réunion
Logements 2014	1 038	14 721	48 929	348 781
% de maisons en 2014	95,5%	71,2%	76,3%	68,2%
% d'appartements en 2014	4,5%	28,8%	23,7%	31,8%
% de propriétaires occupants en 2014	72,5%	55,3%	55,6%	51,3%
Nombre de logements sociaux source RPLS 2016	103	4 150	10 797	67 655
% de logements sociaux en 2016	10,9%	31,7%	24,8%	21,6%
% des logements vacants en 2014	7,7%	10,5%	8,6%	8,3%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2014	-24%	50%	39%	50%
Moyenne des logements autorisés (géolocalisés) sur 2015-2016	41	243	891	6 108
% moyen des logements individuels autorisés 2015-2016	37%	72%	71%	52%
% moyen des logements collectifs autorisés 2015-2016	63%	28%	52%	44%
% moyen des logements en résidence autorisés 2015-2016	0%	0%	2%	3%
Objectifs PLH annuels de construction de logements	n.d	n.d	n.d	n.d
Logements locatifs sociaux	n.d	n.d	n.d	n.d
Logements accession sociale	n.d	n.d	n.d	n.d
Logements privés	n.d	n.d	n.d	n.d
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2015-2016	14,4	6,4	7,1	7,2

TENSION DU MARCHÉ

Sources : OTIF 2017, OLR 2016

	Bras Canot	Saint-Benoît	CIREST	La Réunion
Prix de l'immobilier - Niveau de loyers				
Prix moyen des maisons en tre 2012 et 2016	161 792 €	147 588 €	156 734 €	213 159 €
Prix au m ² moyen des appartements entre 2012 et 2016	n.d	1 365 €	1 812 €	2 444 €
Prix au m ² moyen des terrains à bâtir en 2012 et 2016	204 €	169 €	164 €	192 €
Moyenne des loyers privés au m ² en 2016*	n.d	n.d	n.d	n.d

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

Le parc de logements est très individuel (95,5%). Les propriétaires occupants sont très majoritaires (72,5%) dans la répartition des résidences principales et les logements locatifs sociaux comptent pour 10,9%.
82 logements ont été autorisés entre 2015 et 2016, majoritairement en collectifs (63%). Ce niveau de construction rapporté pour 1 000 habitants donne un indice de construction supérieure à celui de Saint-Benoît.
Les niveaux de prix des transactions sont supérieurs à ceux de la Commune concernant les maisons et les terrains à bâtir.

ACTIVITÉ - EMPLOI

Sources : Pôle Emploi 2013, SIRENE 2013

	Bras Canot	Saint-Benoît	CIREST	La Réunion
Stock d'établissements au 31/12/2012	87	1 669	6 098	50 181
Créations d'établissements en 2013	14	275	1 068	9 095
Nombre d'emplois sur le territoire en 2012	n.d	9 740	28 221	251 828
% d'évolution de l'emploi 1999-2014	n.d	43%	44%	45%
Indice de concentration de l'emploi en 2014	n.d	0,6	0,5	0,6
Demandeurs d'emploi en fin de mois A, B et C en 2013	404	6 139	19 443	149 341

ÉQUIPEMENTS

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

	Bras Canot	Saint-Benoît	CIREST	La Réunion
Nombre d'équipements total en 2017	9	225	789	4 302
dont tous les équipements scolaires	3	43	117	672
dont tous les équipements de santé	0	11	54	229
dont tous les équipements sportifs	2	75	214	1 060
Nombre d'équipements 2017 pour 1 000 habitants	3,2	6,0	6,2	5,1

Bras-Canot est le quartier de Saint-Benoît le moins équipé, tant en termes d'établissements, que d'équipements.
En effet, il concentre 87 établissements et uniquement 9 équipements, dont aucun dans le secteur de la santé.

CAHIER

DÉTAILLÉ

Bras Canot

HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

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

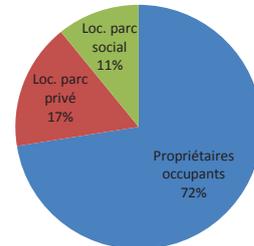
Parc de logements 2014

Bras Canot

Type de construction et statut d'occupation

% de maisons en 2014	95,5%
% d'appartements en 2014	4,5%
% de propriétaires occupants en 2014	72,5%
Logements vacants et logements indignes	
Nombre de logements vacants en 2014	80
% des logements vacants en 2014	7,7%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2014	-24%
Nombre d'habitations de fortunes	78

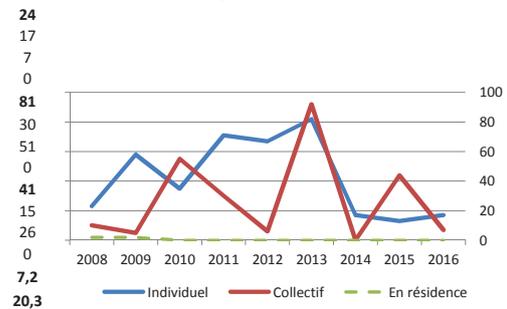
Statut d'occupation



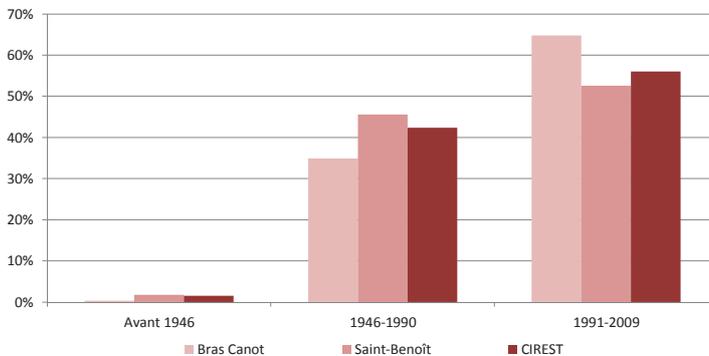
Dynamiques de construction

Logements autorisés 2016	
dont logements individuels autorisés 2016	24
dont logements collectifs autorisés 2016	17
dont logements en résidence autorisés 2016	7
Logements autorisés 2015-2016	
dont logements individuels autorisés 2015-2016	7
dont logements collectifs autorisés 2015-2016	0
dont logements en résidence autorisés 2015-2016	81
Moyenne annuelle Logements autorisés sur 2015-2016	
dont logements individuels	30
dont logements collectifs	51
dont logements en résidence	0
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2015-2016	
dont logements individuels	41
dont logements collectifs	15
dont logements en résidence	26
Indice de construction pour 1 000 habitants en 2016	
	7,2

Logements autorisés 2008-2016



Ancienneté du parc des résidences principales



Le parc locatif privé

Nombre de logements locatifs privés en 2016	158
Part des logements locatifs privé au sein du parc privé en 2016	19%

Niveau de loyers*

CIREST

Moyenne des loyers privés au m ² en 2016	n.d
Moyenne des loyers au m ² des maisons en 2016	n.d
Moyenne des loyers au m ² des appartements en 2016	n.d

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

On observe une forte représentation des maisons (plus de 95%). 72% des résidences principales sont occupées par leurs propriétaires, 17% par des locataires du parc privé et 11% par ceux du parc social.

636 logements ont été autorisés entre 2008 et 2016, soit une moyenne annuelle de 71 logements. La production de logements collectifs est fluctuante selon les années, tandis que celle des logements individuels reste inférieur à 20 depuis 2014.

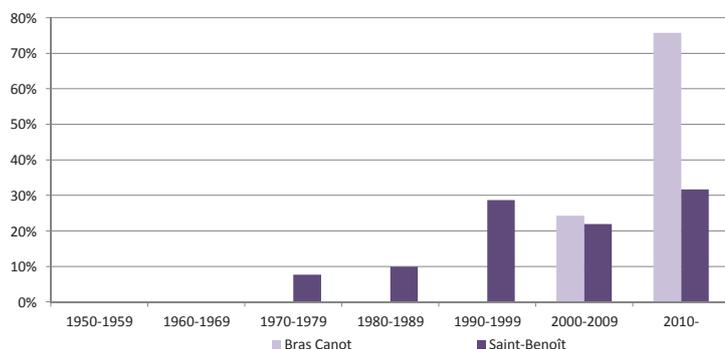
Parc locatif social au 1er janvier 2016

Bras Canot

Nombre de logements sociaux	103
% de logements locatifs sociaux	10,9%
Nombre de logements sociaux pour 1 000 habitants	37

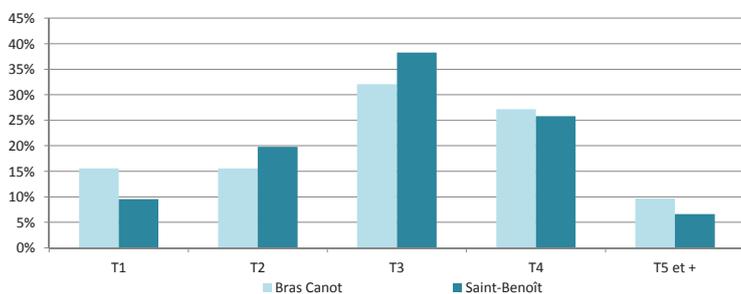
Caractéristiques du parc

Ancienneté du Parc



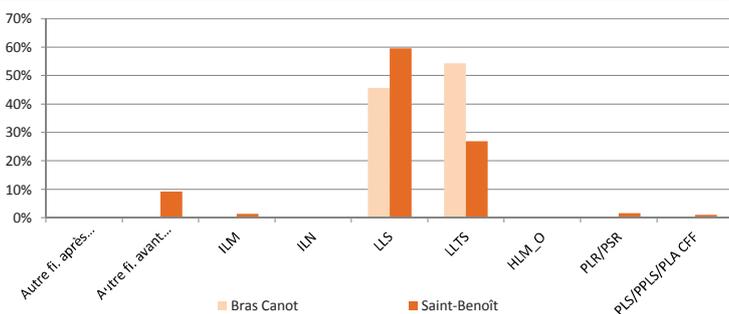
Poids du parc de plus de 30 ans	0%
Poids du parc récent (après 2000)	100%

Composition du parc par typologie de logement



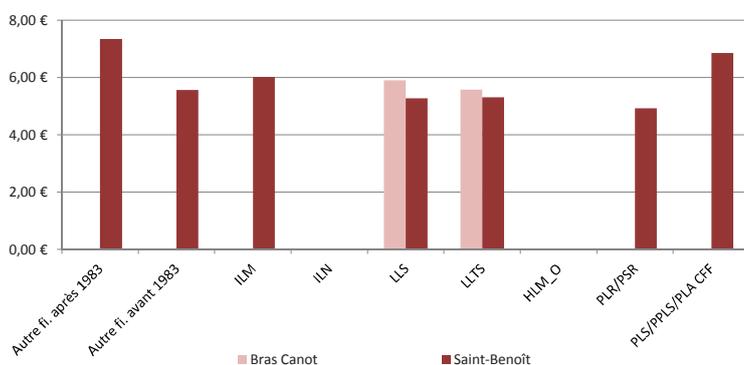
Taille moyenne du parc	3,00
Poids des petites surfaces (T1 et T2)	31%
Poids des grandes surfaces (T5 et +)	10%

Composition du parc par type de financement



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

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



Loyer moyen au m ² du parc LLS	5,90 €
Loyer moyen au m ² du parc LLTS	5,57 €
Loyer moyen au m ² du parc intermédiaire	pas de logts interm.

La centaine de logements sociaux représentent 10,9% des résidences principales du quartier. Les logements sont des LLS et des LLTS et ont été construits à partir des années 2000 (76% à partir de 2010). La taille des logements est correcte avec une moyenne de 3 pièces par logements. Le caractère récent des logements joue à la hausse sur la fixation des niveaux de loyers.

AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

Tissu urbain

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

Zones urbanisées et niveau de densité

	Bras Canot	Saint-Benoît
Superficie en ha	1 392	22 990
Tache urbaine 2017 en ha	96	997
% de la tache urbaine 2017	7%	4%
Potentiel urbain disponible en ha (selon la méthode du TCO)	14	187
Densité de population/ha sur la tache urbaine 2017	29,4	37,9
Densité de logements/ha sur la tache urbaine 2017	10,9	14,8
Indice de verticalité	0,5	0,7

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

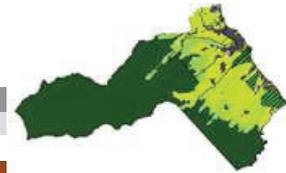
Source : Base permanente POS/PLU AGORAH

Espaces à vocation urbaine

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

Type d'espaces du SAR/SCOT

40 ha Espaces urbains à densifier
8 ha Espaces d'urbanisation prioritaire



Autres espaces du SAR/SCOT

48,9 ha Territoires ruraux habités
1295 ha Espaces agricoles
Espaces de continuités écologiques
Coupures d'urbanisation

Équipements

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

	Bras Canot	en % de Saint-Benoît
Nombre d'équipements 2017 (focus sur une sélection de sous-types)		
Équipements scolaires		
Ecoles maternelles/primaires	3	0%
Groupes scolaires	3	25%
Collèges	0	0%
Lycées	0	0%
Centre de formation	0	0%
Équipements de santé		
Hopital/Clinique	0	0%
Structure d'accueil de la petite enfance	0	0%
Maison de retraite	0	0%
Équipements culturels et sportifs		
Complexe sportif	4	0%
Stade/Plateaux sportifs	2	6%
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	9%

Sur les 1 392 hectares du quartier, 1 295 sont des espaces agricoles ou naturels dans le PLU. Sur les 97 hectares restants, on peut distinguer :

- 40 ha en zone U dans la Zone préférentielle d'urbanisation du SAR ;

- 8 ha en zone Au dans la Zone préférentielle d'urbanisation du SAR ;

- 48,9 ha en zone U et AU en dehors de la Zone préférentielle d'urbanisation du SAR, correspondant aux Territoires Ruraux Habités.

A noter une faible concentration d'équipements sur ce quartier : 3 groupes scolaires, 2 stades ou plateaux sportifs et 2 maisons de quartier ou local associatif.

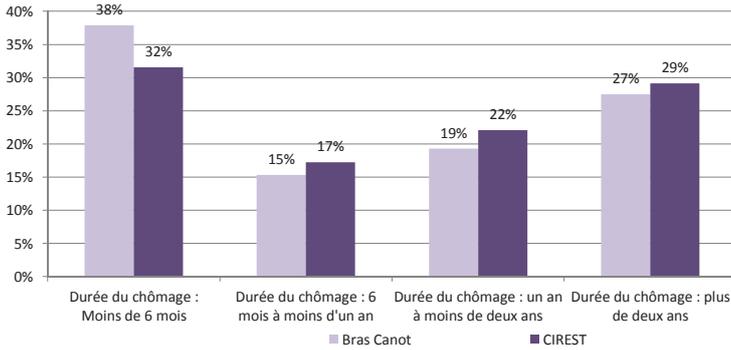
Marché du travail

Source : INSEE RP 2014, Pôle emploi 2013 traitement INSEE

	Bras Canot	Saint-Benoît	CIREST	La Réunion
Demands d'emploi toutes catégories en 2013	458	6 807	21 795	165 410
<i>Poids du quartier</i>	-	6,7%	2,1%	0,3%
Demands d'emploi en fin de mois A, B et C en 2013	404	6 139	19 443	149 341
<i>Poids du quartier</i>	-	6,6%	2,1%	0,3%
Taux de chômage en 2013	30%	40,2%	39,0%	35,8%
Taux d'inclusion dans le travail en 2013	70%	55,7%	58,2%	62,4%

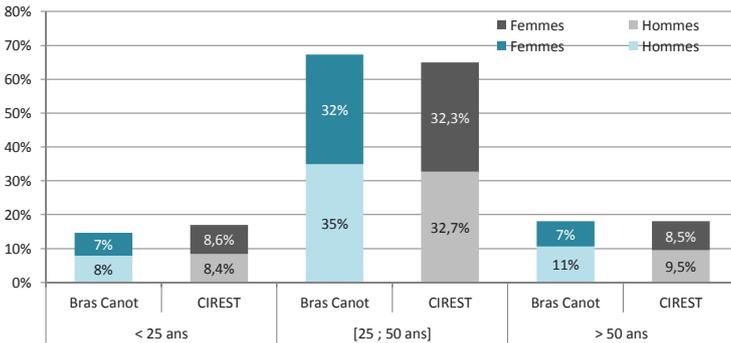
Caractéristiques des demandeurs d'emploi

Ancienneté d'inscription à Pôle emploi



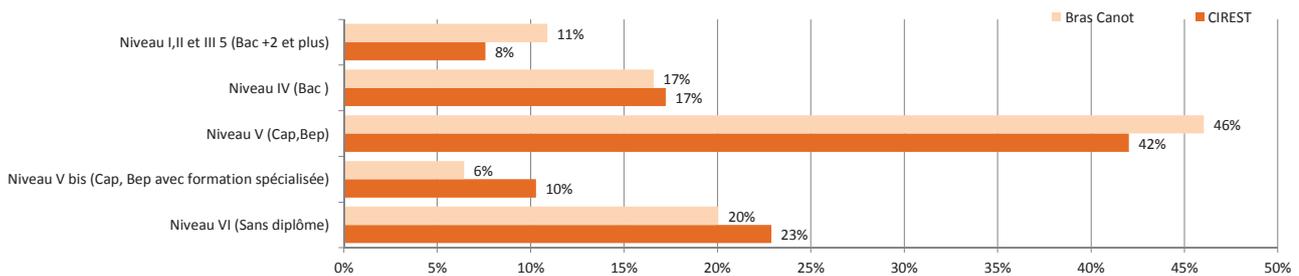
Poids des chômeurs de longue durée (plus d'un an) **47%**
 Poids des chômeurs de très longue durée (plus de deux ans) **27%**

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

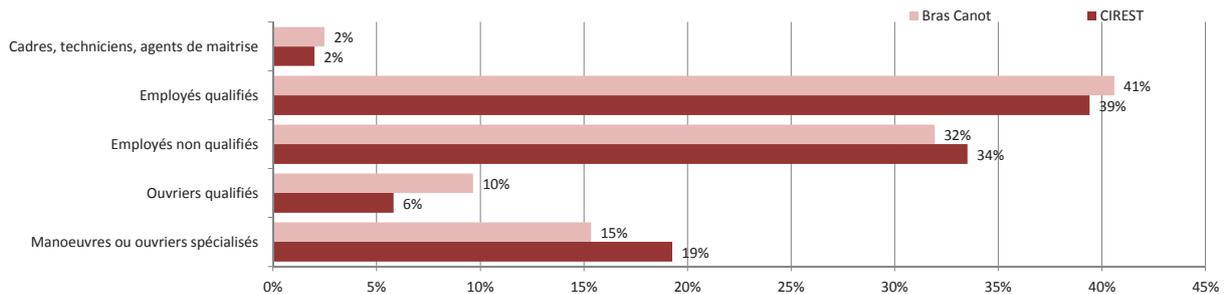


Part des chômeurs hommes **53%**
 Part des chômeurs femmes **47%**

Demands d'emploi selon le niveau de diplôme



Demands d'emploi selon le niveau de qualification



REVENUS SOCIAUX ET FISCAUX

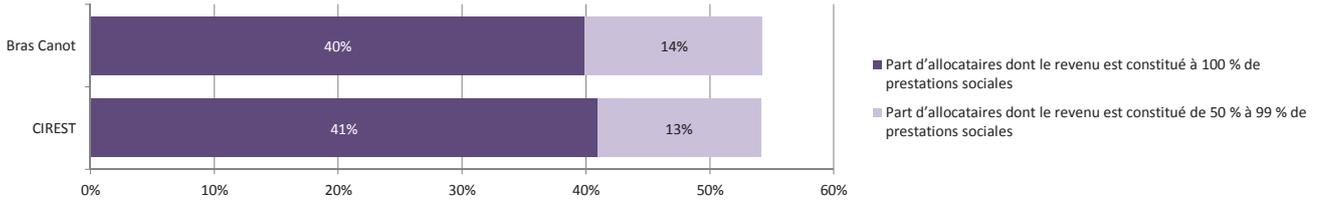
Minima sociaux

Sources : CAF 2015

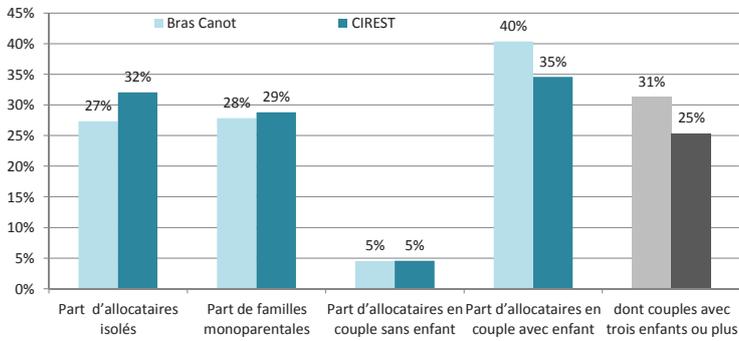
	Bras Canot	Saint-Benoît	CIREST	La Réunion
Nombre d'allocataires	776	11 017	34 424	235 473
<i>Poids du quartier</i>	-	7,0%	2,3%	0,3%
Nombre de personnes couvertes	2 213	28 605	91 542	603 294
<i>Poids du quartier</i>	-	7,7%	2,4%	0,4%

Caractéristiques des bénéficiaires des prestations légales

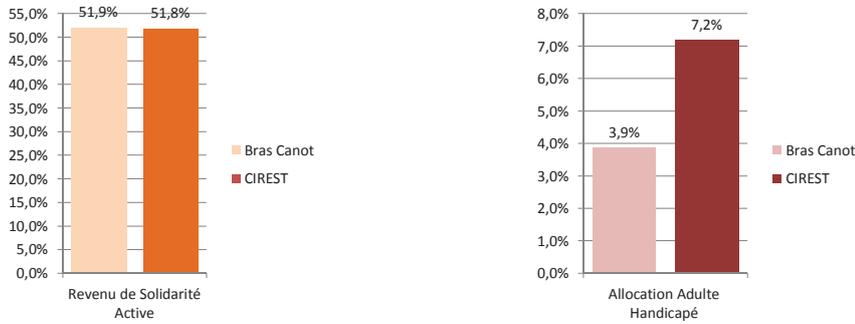
Répartition des allocataires dont le revenu est constitué à plus de 50% de prestations sociales



Répartition des allocataires selon la situation familiale



Part des allocataires percevant le RSA et l'AAH

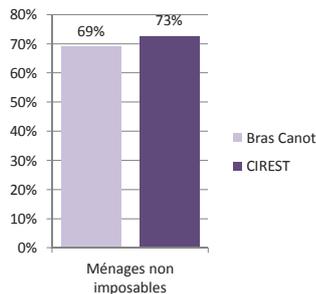


Revenu

Sources : fichier DGI 2009 et 2011 traitement INSEE

	Bras Canot	Saint-Benoît	CIREST	La Réunion
Revenu moyen par unité de consommation	1 132 €	958 €	1 025 €	1 271 €
	(en 2009)		(en 2011)	

Part des ménages non imposables



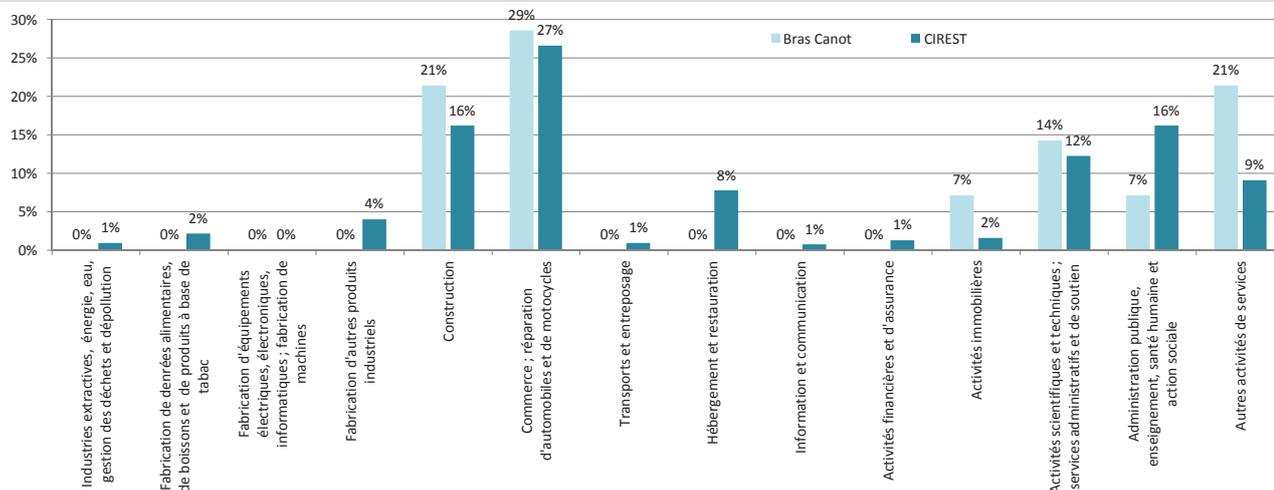
TISSU PRODUCTIF

Créations d'établissements

Source : SIRENE 2013

	Bras Canot	Saint-Benoît	CIREST	La Réunion
Nombre d'établissements créés en 2013	14	275	1 068	9 095
<i>Poids du quartier</i>	-	5,1%	1,3%	0,2%

Répartition des établissements créés par secteurs d'activités

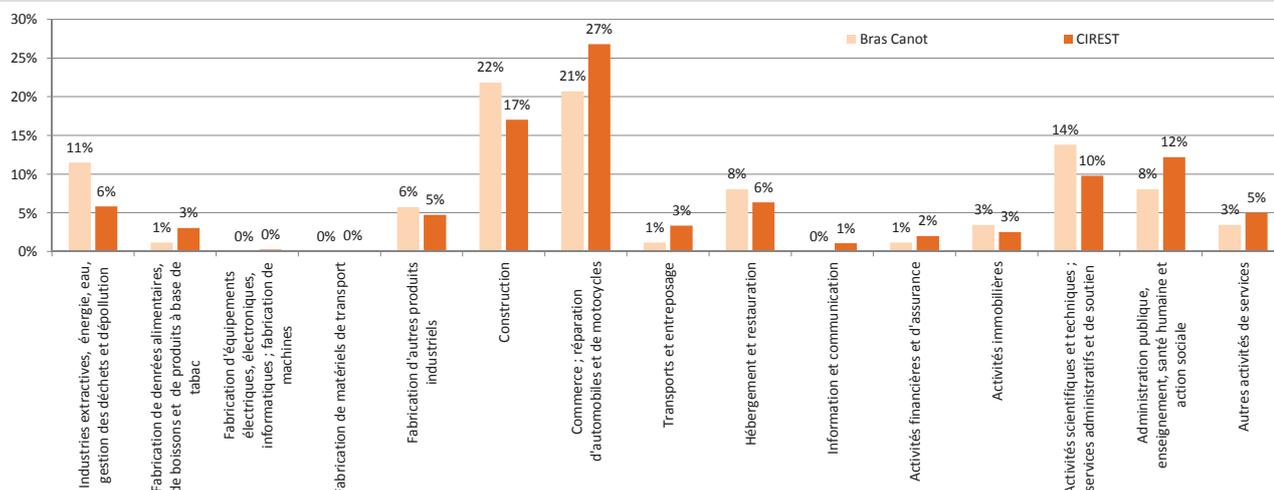


Stock d'établissements

Source : SIRENE 2013

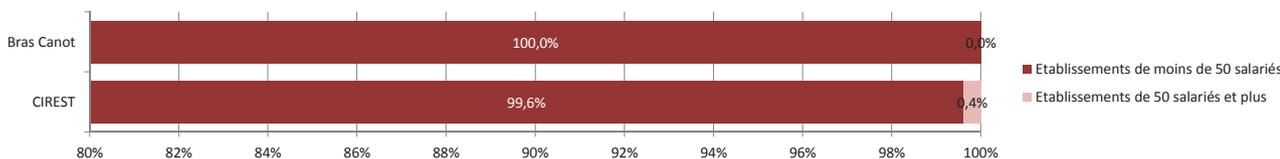
	Bras Canot	Saint-Benoît	CIREST	La Réunion
Nombre d'établissements en 2012	87	1 669	6 098	50 181
<i>Poids du quartier</i>	-	5,2%	1,4%	0,2%

Répartition des établissements par secteurs d'activités



Répartition des établissements par effectif salarié

	Bras Canot	Saint-Benoît	CIREST	La Réunion
Nombre d'établissements de moins de 50 salariés	87	1 669	6 098	50 181
Nombre d'établissements de 50 salariés et plus	0	5%	1%	0%



QUARTIER

Bras fusil

Concentrant 9 % de la population communale, Bras-Fusil est un petit quartier de 2km² très dense. C'est le seul quartier de la commune à avoir perdu des habitants entre 1999 et 2014. Une mixité générationnelle est à relever avec un indice de jeunesse proche de 3 (celui-ci a toutefois considérablement diminué par rapport à 1999).

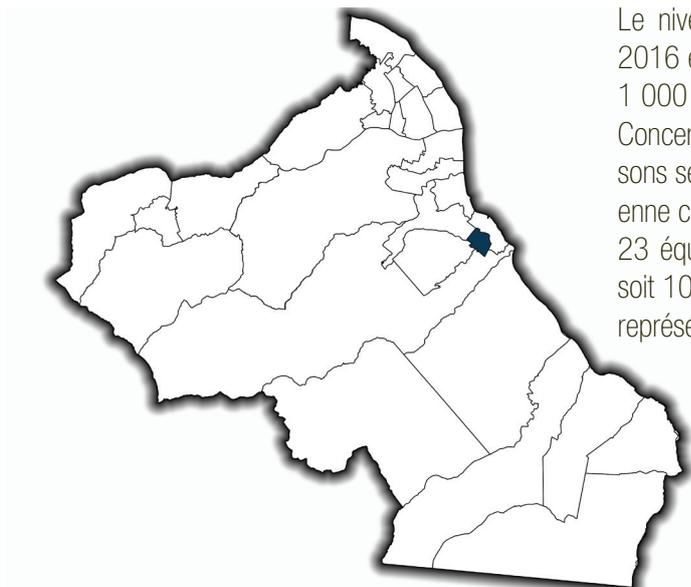
Les familles monoparentales sont très nombreuses sur ce quartier, puisqu'elles représentent 45,6% des ménages.

L'habitat collectif est majoritaire sur ce quartier (52,3%), de même que la part de logements locatifs sociaux (61,5%). En effet, le parc privé représente 38,5% des résidences principales et est constitué quasiment totalement par des propriétaires, d'où une part très faible des locataires.

Le niveau de construction sur la période 2015-2016 est très faible avec 1 logement autorisé pour 1 000 habitant en moyenne.

Concernant les transactions immobilières, les maisons se négocient à un tarif plus élevé que la moyenne communale (+20 500€ environ).

23 équipements ont été recensés sur ce quartier, soit 10% des équipements de la Commune, ce qui représente 6,6 équipements pour 1 000 habitants.



Bras Fusil

CONTEXTE ET PROBLÉMATIQUES DU PLH

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



GÉNÉRALITES

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

	Bras Fusil	Saint-Benoît	CIREST	La Réunion
Superficie en km ²	2	230	736	2 503
Poids de la tache urbaine 2017	43%	4%	5%	10%
Densité de population/km ² sur la tache urbaine 2017	4 859	3 785	3 276	3 223

POPULATION

Source : INSEE RP 2014

	Bras Fusil	Saint-Benoît	CIREST	La Réunion
Population 2014	3 492	37 738	126 329	842 767
<i>Taux d'évolution annuel de la population 1999-2014</i>	-1,13%	1,21%	1,45%	1,19%
<i>Taux de croissance naturel 1999-2014</i>	n.d	1,45%	1,47%	1,35%
<i>Taux de croissance migratoire 1999-2014</i>	n.d	-0,25%	-0,02%	-0,16%
Indice de jeunesse 1999	6,68	4,11	4,01	3,61
Indice de jeunesse 2014	2,97	2,71	2,76	2,22
% des 65-74 ans en 2014	4,57%	5,49%	5,27%	5,76%
<i>Taux d'évolution annuel des 65-74 ans 1999-2014</i>	2,21%	4,00%	3,86%	3,92%
% des 75 ans et plus en 2014	3,18%	3,51%	3,44%	4,06%
<i>Taux d'évolution annuel des 75 ans et plus 1999-2014</i>	4,10%	3,58%	3,73%	4,38%
Ménages en 2014	1 287	12 368	42 555	306 704
<i>Taux d'évolution annuel des ménages 1999-2014</i>	0,38%	2,33%	2,96%	2,77%
Taille moyenne des ménages 2014	2,86	2,90	2,91	2,70
Desserrement des ménages 1999-2014	-1,08%	-1,10%	-1,19%	-1,25%
% de familles monoparentales en 2014	45,6%	34,5%	31,6%	29,8%
<i>Taux d'évolution annuel des familles monoparentales 1999-2014</i>	2,78%	4,74%	5,30%	4,46%
Projection de la population en 2030	n.d	n.d	n.d	970 000
Projection du nombre de ménages en 2030	n.d	n.d	n.d	n.d

ÉVOLUTIONS SOCIALES

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

	Bras Fusil	Saint-Benoît	CIREST	La Réunion
Revenu mensuel moyen par Unité de Consommation (UC) en 2009	813 €	958 €	980 €	1 237 €
% ménages de 3 pers. dont revenus < plafonds LLTS en 2011	n.d	54,9%	52,3%	47,0%
Nombre d'allocataires du RSA en 2015	739	5 867	17 832	109 111

Ce petit quartier de 2km² est urbanisé à 43% et concentre 3 500 habitants sur son territoire en 2014. Bras Fusil est le quartier de la CIREST à avoir perdu le plus d'habitants entre 1999 et 2014 (-1,13% par an).

L'indice de jeunesse a fortement diminué sur la période mais reste assez élevé.

Bien que la population ait diminué, le nombre de ménage a lui augmenté légèrement. En effet, le desserement est important sur ce quartier et le nombre de familles monoparentales, déjà important, augmente sur la période 1999-2014.

HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

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

	Bras Fusil	Saint-Benoît	CIREST	La Réunion
Logements 2014	1 426	14 721	48 929	348 781
% de maisons en 2014	47,7%	71,2%	76,3%	68,2%
% d'appartements en 2014	52,3%	28,8%	23,7%	31,8%
% de propriétaires occupants en 2014	38,2%	55,3%	55,6%	51,3%
Nombre de logements sociaux source RPLS 2016	770	4 150	10 797	67 655
% de logements sociaux en 2016	61,5%	31,7%	24,8%	21,6%
% des logements vacants en 2014	11,7%	10,5%	8,6%	8,3%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2014	97%	50%	39%	50%
Moyenne des logements autorisés (géolocalisés) sur 2015-2016	3	243	891	6 108
% moyen des logements individuels autorisés 2015-2016	60%	72%	71%	52%
% moyen des logements collectifs autorisés 2015-2016	40%	28%	52%	44%
% moyen des logements en résidence autorisés 2015-2016	0%	0%	2%	3%
Objectifs PLH annuels de construction de logements	n.d	n.d	n.d	n.d
Logements locatifs sociaux	n.d	n.d	n.d	n.d
Logements accession sociale	n.d	n.d	n.d	n.d
Logements privés	n.d	n.d	n.d	n.d
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2015-2016	0,7	6,4	7,1	7,2

TENSION DU MARCHÉ

Sources : OTIF 2017, OLR 2016

	Bras Fusil	Saint-Benoît	CIREST	La Réunion
Prix de l'immobilier - Niveau de loyers				
Prix moyen des maisons en tre 2012 et 2016	168 073 €	147 588 €	156 734 €	213 159 €
Prix au m ² moyen des appartements entre 2012 et 2016	n.d	1 365 €	1 812 €	2 444 €
Prix au m ² moyen des terrains à bâtir en 2012 et 2016	n.d	169 €	164 €	192 €
Moyenne des loyers privés au m ² en 2016*	n.d	n.d	n.d	n.d

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

Bras-Fusil fait partie des deux quartiers de Saint-Benoît, avec le Centre-ville, où le parc de logements est majoritairement collectif et où les propriétaires occupants ne sont pas majoritaires, en raison d'un parc locatif social important (61,5%).
Sur ce quartier la dynamique de construction est très faible avec 6 logements autorisés en deux ans, soit un indice de construction de 1.
Sur le marché des transactions immobilières, les maisons se négocient à environ 20 500€ de plus que la moyenne communale.

ACTIVITÉ - EMPLOI

Sources : Pôle Emploi 2013, SIRENE 2013

	Bras Fusil	Saint-Benoît	CIREST	La Réunion
Stock d'établissements au 31/12/2012	148	1 669	6 098	50 181
Créations d'établissements en 2013	19	275	1 068	9 095
Nombre d'emplois sur le territoire en 2012	n.d	9 740	28 221	251 828
% d'évolution de l'emploi 1999-2014	n.d	43%	44%	45%
Indice de concentration de l'emploi en 2014	n.d	0,6	0,5	0,6
Demandeurs d'emploi en fin de mois A, B et C en 2013	730	6 139	19 443	149 341

ÉQUIPEMENTS

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

	Bras Fusil	Saint-Benoît	CIREST	La Réunion
Nombre d'équipements total en 2017	23	225	789	4 302
dont tous les équipements scolaires	7	43	117	672
dont tous les équipements de santé	1	11	54	229
dont tous les équipements sportifs	8	75	214	1 060
Nombre d'équipements 2017 pour 1 000 habitants	6,6	6,0	6,2	5,1

Les 148 établissements du quartier représentent 8,9% de ceux de Saint-Benoît. Les créations sont également peu nombreuses avec 19 nouveaux établissements. La part des demandeurs d'emplois est particulièrement élevée sur ce quartier. En effet plus de 1 habitant sur cinq est en situation de demande d'emploi. Avec un total de 23 équipements, le quartier est l'un des plus bien dotés puisqu'il se situe juste au-dessus de la moyenne communale.

CAHIER

DÉTAILLÉ

Bras Fusil

HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

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

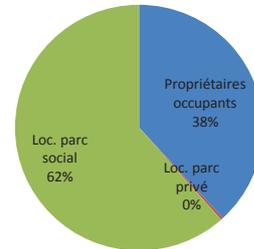
Parc de logements 2014

Bras Fusil

Type de construction et statut d'occupation

% de maisons en 2014	47,7%
% d'appartements en 2014	52,3%
% de propriétaires occupants en 2014	38,2%
Logements vacants et logements indignes	
Nombre de logements vacants en 2014	167
% des logements vacants en 2014	11,7%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2014	97%
Nombre d'habitations de fortunes	164

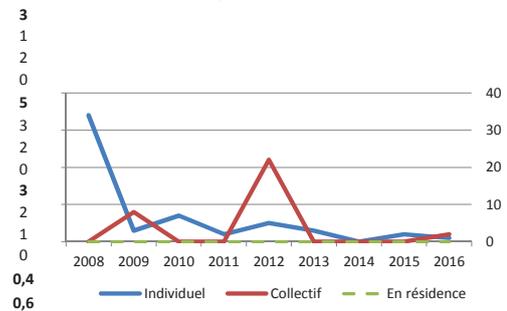
Statut d'occupation



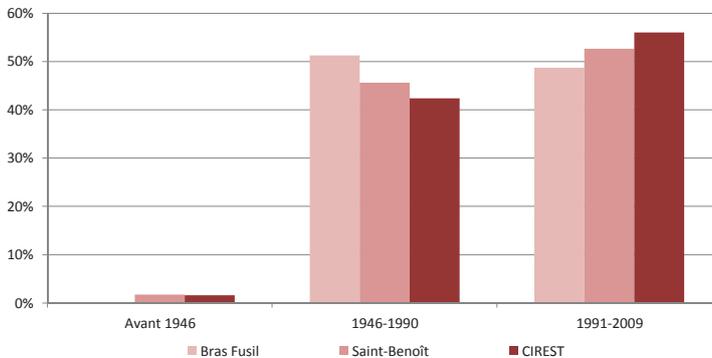
Dynamiques de construction

Logements autorisés 2016	
dont logements individuels autorisés 2016	
dont logements collectifs autorisés 2016	
dont logements en résidence autorisés 2016	
Logements autorisés 2015-2016	
dont logements individuels autorisés 2015-2016	
dont logements collectifs autorisés 2015-2016	
dont logements en résidence autorisés 2015-2016	
Moyenne annuelle Logements autorisés sur 2015-2016	
dont logements individuels	
dont logements collectifs	
dont logements en résidence	
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2015-2016	
Indice de construction pour 1 000 habitants en 2016	

Logements autorisés 2008-2016



Ancienneté du parc des résidences principales



Le parc locatif privé

Nombre de logements locatifs privés en 2016	4
Part des logements locatifs privé au sein du parc privé en 2016	1%

Niveau de loyers*

Moyenne des loyers privés au m ² en 2016	n.d
Moyenne des loyers au m ² des maisons en 2016	n.d
Moyenne des loyers au m ² des appartements en 2016	n.d

CIREST

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

Le parc de logements de Bras-Fusil se distingue par l'absence du parc locatif privé. En effet, les résidences principales sont occupées à 61,5% par des locataires du parc locatif social et à 38,2% par des propriétaires et à 0,3% par les locataires du parc privé.

La construction a été très faible sur ce secteur entre 2008 et 2016. A noter tout de même un total de 34 logements autorisés en 2008 et 27 en 2012.

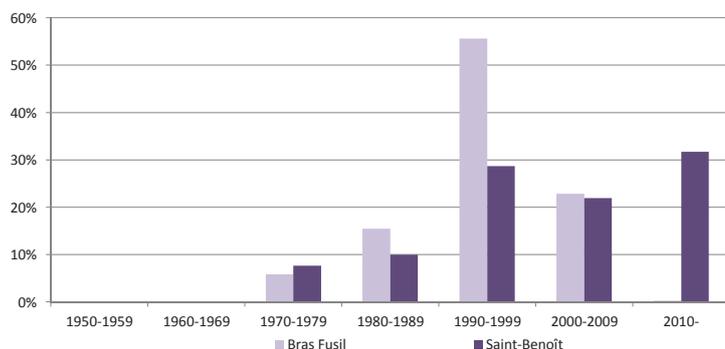
Parc locatif social au 1er janvier 2016

Bras Fusil

Nombre de logements sociaux	770
% de logements locatifs sociaux	61,5%
Nombre de logements sociaux pour 1 000 habitants	220

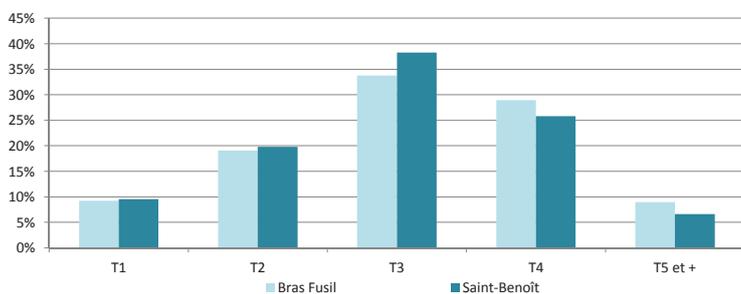
Caractéristiques du parc

Ancienneté du Parc



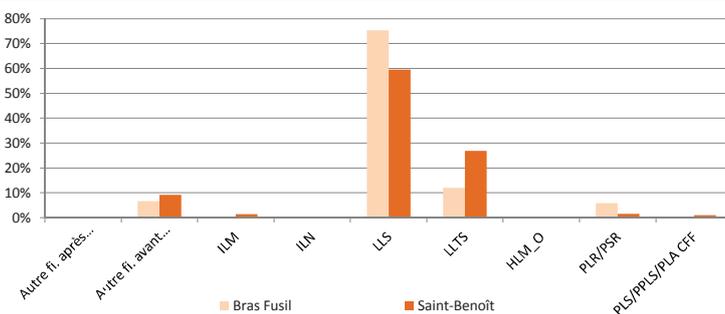
Poids du parc de plus de 30 ans	6%
Poids du parc récent (après 2000)	23%

Composition du parc par typologie de logement



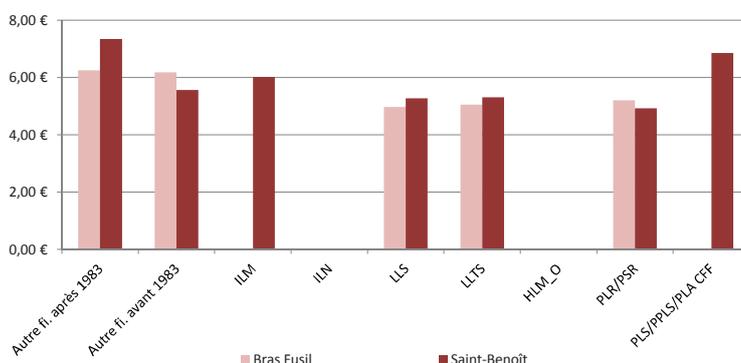
Taille moyenne du parc	3,10
Poids des petites surfaces (T1 et T2)	28%
Poids des grandes surfaces (T5 et +)	9%

Composition du parc par type de financement



Poids du parc LLS/LLTS	87,3%
Poids du parc intermédiaire (ILN et PLS/PPLS/PLA CFF)	0,0%

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



Loyer moyen au m ² du parc LLS	4,97 €
Loyer moyen au m ² du parc LLTS	5,06 €
Loyer moyen au m ² du parc intermédiaire	pas de logts interm.

Le parc des résidences principales se compose de 61,5% de logements sociaux (770 logements).

Ces logements ont majoritairement été construits sur la période 1990-1999 (56%) et leur taille moyenne atteint 3,10 pièces par logements.

Le parc social se compose de 75% de LLS, 12% de LLTS et 13% d'autres types de logements sociaux.

Les coûts des loyers moyens au m² d'un LLS et d'un LLTS sont plutôt proches. A noter toutefois, que le coût d'un LLS est inférieur à celui d'un LLTS.

AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

Tissu urbain

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

Zones urbanisées et niveau de densité

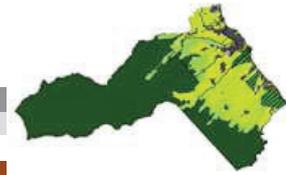
	Bras Fusil	Saint-Benoît
Superficie en ha	169	22 990
Tache urbaine 2017 en ha	72	997
% de la tache urbaine 2017	43%	4%
Potentiel urbain disponible en ha (selon la méthode du TCO)	13	187
Densité de population/ha sur la tache urbaine 2017	48,6	37,9
Densité de logements/ha sur la tache urbaine 2017	19,8	14,8
Indice de verticalité	1,2	0,7

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
66 ha	Espaces urbains à densifier
22 ha	Espaces d'urbanisation prioritaire



Autres espaces du SAR/SCOT

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

Équipements

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

	Bras Fusil	en % de Saint-Benoît
Nombre d'équipements 2017 (focus sur une sélection de sous-types)		
Équipements scolaires		
	7	
Ecoles maternelles/primaires	2	14%
Groupes scolaires	1	8%
Collèges	0	0%
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	0	0%
Équipements culturels et sportifs		
	13	
Complexe sportif	1	25%
Stade/Plateaux sportifs	2	6%
Piscine	0	0%
Bibliothèque/Médiathèque	1	50%
Salle de spectacle/Théâtre	1	50%
Musée/Conservatoire	1	50%
Centre socio-culturel/Espace multimédia	1	50%
Maison de quartier/Local associatif	1	4%

66ha sur les 169 du quartier sont classés en zone U dans le PLU et 22ha sont en zone AU.

Les 81ha restants sont classés en zone naturelle ou agricole.

Les équipements sont nombreux et plutôt diversifiés en ce qui concerne les équipements scolaires et culturels et sportifs. En effet, on retrouve 7 équipements scolaires, 13 équipements culturels et sportifs et 1 seul lié à la santé.

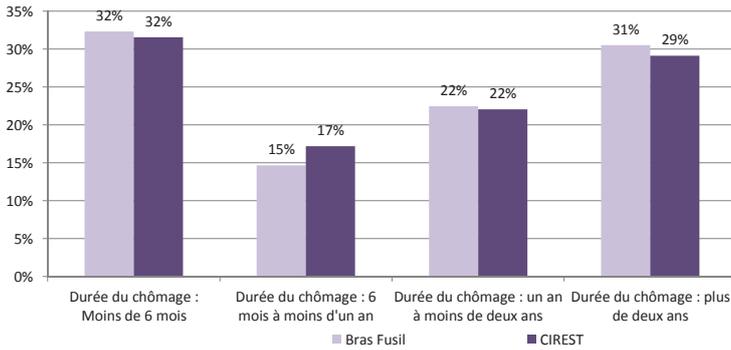
Marché du travail

Source : INSEE RP 2014, Pôle emploi 2013 traitement INSEE

	Bras Fusil	Saint-Benoît	CIREST	La Réunion
Demands d'emploi toutes catégories en 2013	807	6 807	21 795	165 410
<i>Poids du quartier</i>	-	11,9%	3,7%	0,5%
Demands d'emploi en fin de mois A, B et C en 2013	730	6 139	19 443	149 341
<i>Poids du quartier</i>	-	11,9%	3,8%	0,5%
Taux de chômage en 2013	43%	40,2%	39,0%	35,8%
Taux d'inclusion dans le travail en 2013	57%	55,7%	58,2%	62,4%

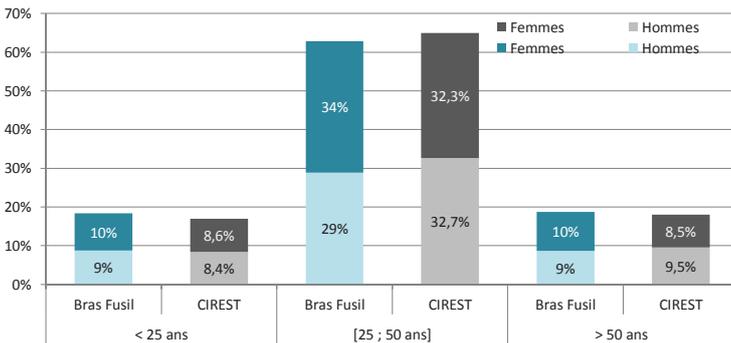
Caractéristiques des demandeurs d'emploi

Ancienneté d'inscription à Pôle emploi



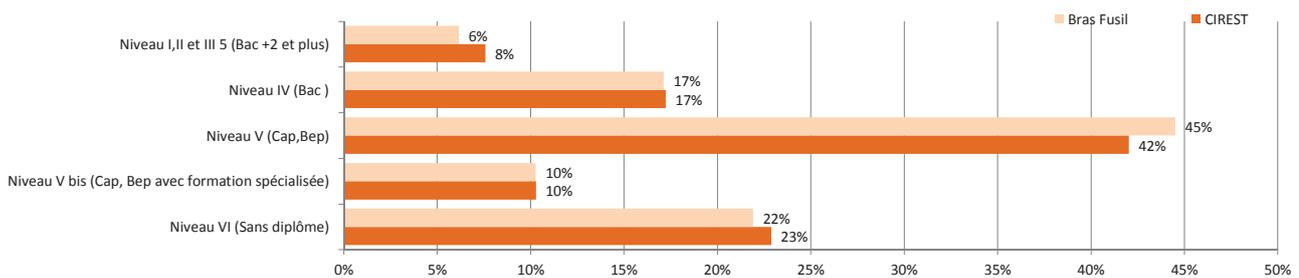
Poids des chômeurs de longue durée (plus d'un an) **53%**
 Poids des chômeurs de très longue durée (plus de deux ans) **31%**

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

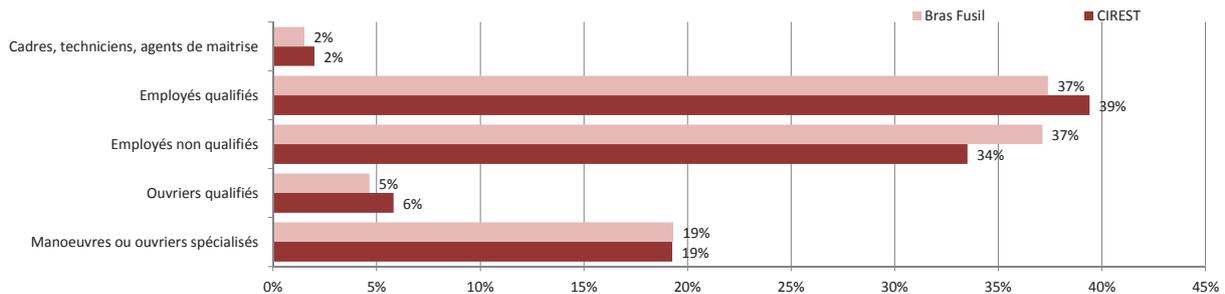


Part des chômeurs hommes **46%**
 Part des chômeurs femmes **54%**

Demands d'emploi selon le niveau de diplôme



Demands d'emploi selon le niveau de qualification



REVENUS SOCIAUX ET FISCAUX

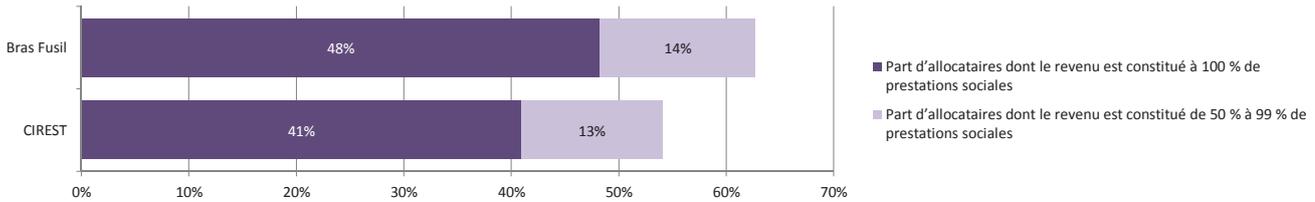
Minima sociaux

Sources : CAF 2015

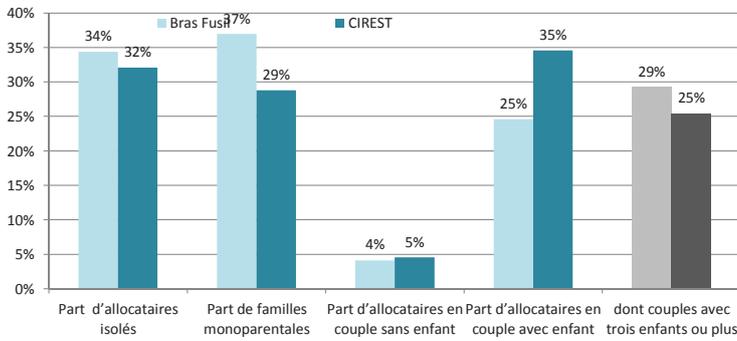
	Bras Fusil	Saint-Benoît	CIREST	La Réunion
Nombre d'allocataires	1 237	11 017	34 424	235 473
<i>Poids du quartier</i>	-	11,2%	3,6%	0,5%
Nombre de personnes couvertes	3 226	28 605	91 542	603 294
<i>Poids du quartier</i>	-	11,3%	3,5%	0,5%

Caractéristiques des bénéficiaires des prestations légales

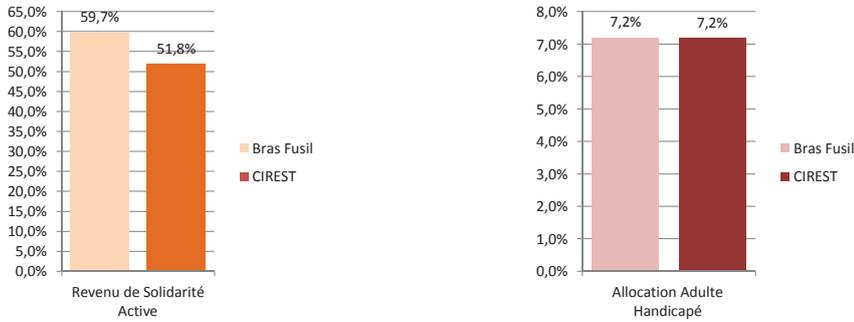
Répartition des allocataires dont le revenu est constitué à plus de 50% de prestations sociales



Répartition des allocataires selon la situation familiale



Part des allocataires percevant le RSA et l'AAH

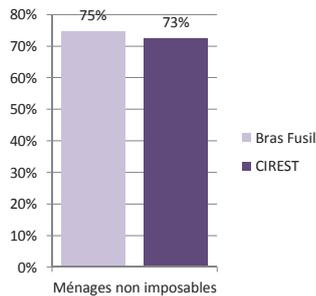


Revenu

Sources : fichier DGI 2009 et 2011 traitement INSEE

	Bras Fusil	Saint-Benoît	CIREST	La Réunion
Revenu moyen par unité de consommation	813 €	958 €	1 025 €	1 271 €
	(en 2009)		(en 2011)	

Part des ménages non imposables



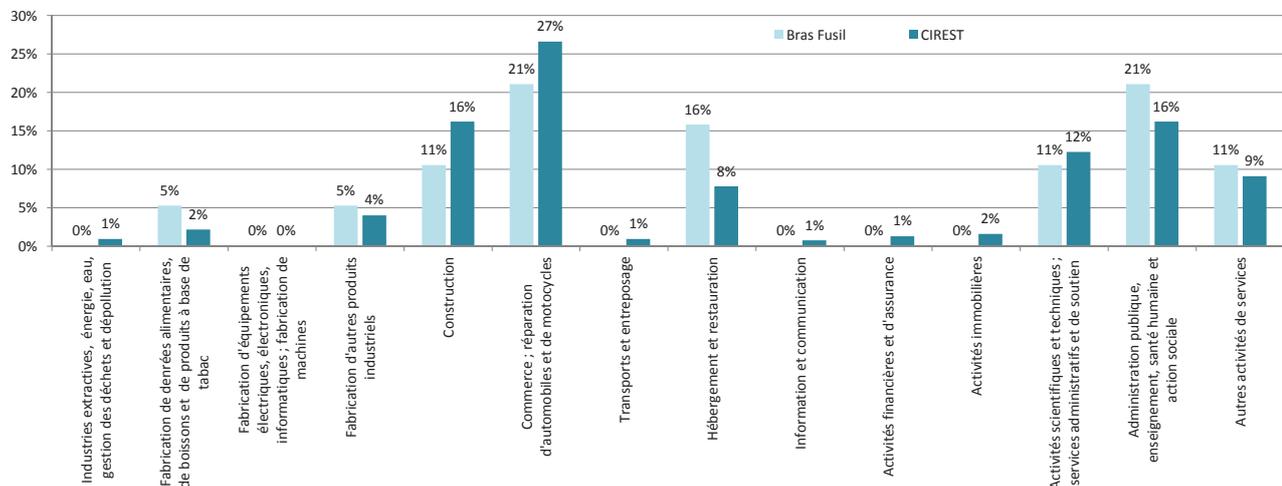
TISSU PRODUCTIF

Créations d'établissements

Source : SIRENE 2013

	Bras Fusil	Saint-Benoît	CIREST	La Réunion
Nombre d'établissements créés en 2013	19	275	1 068	9 095
<i>Poids du quartier</i>	-	6,9%	1,8%	0,2%

Répartition des établissements créés par secteurs d'activités

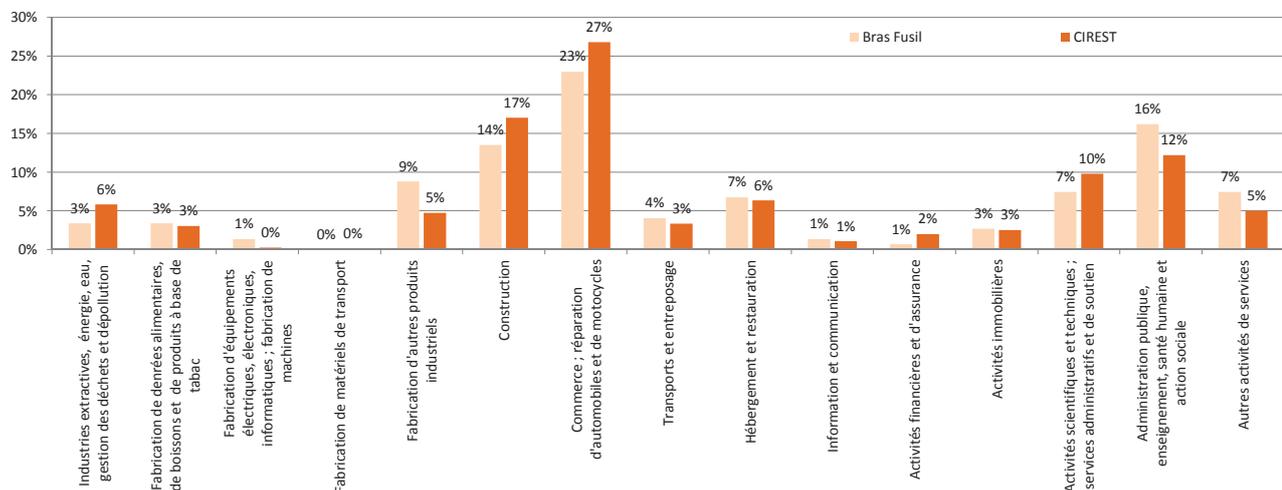


Stock d'établissements

Source : SIRENE 2013

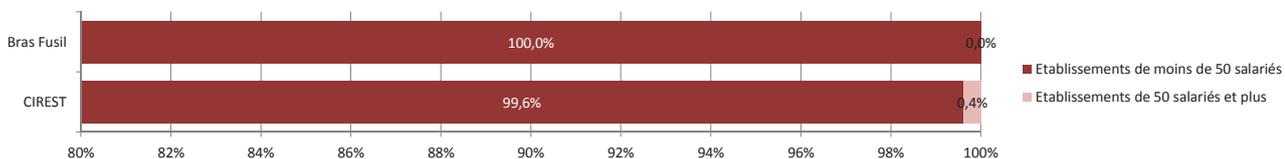
	Bras Fusil	Saint-Benoît	CIREST	La Réunion
Nombre d'établissements en 2012	148	1 669	6 098	50 181
<i>Poids du quartier</i>	-	8,9%	2,4%	0,3%

Répartition des établissements par secteurs d'activités



Répartition des établissements par effectif salarié

	Bras Fusil	Saint-Benoît	CIREST	La Réunion
Nombre d'établissements de moins de 50 salariés	148	1 669	6 098	50 181
Nombre d'établissements de 50 salariés et plus	0	9%	2%	0%



DESCRIPTION des INDICATEURS

Généralités :

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

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

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

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

Population :

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

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

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

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

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

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

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

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

DESSERREMENT DES MÉNAGES : « Baisse

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

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

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

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

Évolutions sociales :

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

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

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

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

Habitat et dynamiques de construction :

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

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

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

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

PARC DE LOGEMENTS LOCATIFS

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

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

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

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

PART DES LOGEMENTS LOCATIFS

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

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

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

Tension du marché :

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

L'observatoire des transactions immobilières et foncières de l'AGORAH, relancé en 2016, intègre désormais d'autres sources de données afin d'améliorer sa représentativité et sa fiabilité, notamment une nouvelle source de données disponible, issue de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP) : Demande de Valeur Foncière (DVF).

Pour les fiches portraits de quartiers, une moyenne de prix sera jugée comme représentative à partir du seuil de 5 transactions. En deçà, « n.d » sera indiqué, c'est-à-dire non disponible.

MOYENNE DES LOYERS PRIVÉS AU M² :

Montants cumulés des loyers privés / Surfaces cumulées des logements.

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

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

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

Activités – emploi – formation :

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

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

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

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

DEMANDEURS D'EMPLOIS : « Les demandeurs

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

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

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

TISSU URBAIN

- Potentiel urbain disponible : C'est le potentiel urbain encore disponible au sein de l'espace urbain de référence du SAR.

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



©2018 - AGORAH

Direction de publication: AGORAH

Crédits photographiques: AGORAH

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