

# PORTRAITS 2014 de quartiers

commune  
de   
**SAINT  
DENIS**



# SOMMAIRE

OBJECTIFS et MÉTHODE	3
GUIDE DE LECTURE	4
FICHE COMMUNES	6
SYNTHÈSE CINOR (cartes thématiques)	10

FICHES QUARTIER	16
BOIS DE NÈFLES	18
BUTOR / STE CLOTILDE	32
CENTRE VILLE	46
DOMENJOD	60
LA BRETAGNE	74
LA MONTAGNE	88
LE BRÛLÉ	102
LE CHAUDRON	116
PRIMAT	116
LE MOUFIA	130
MONTGAILLARD	144
COLLINE DES CAMÉLIAS	144
SAINT-BERNARD	158
SAINT-FRANÇOIS	172
SOURCE / BELLEPIERRE	186
VAUBAN / CAMÉLIAS	200

DESCRIPTIF DES INDICATEURS	212
----------------------------	-----

# OBJECTIF et MÉTHODE

## Objectif :

La CINOR, dans le cadre de son second PLH 2011-2017, a confié à l'AGORAH la réalisation de « portraits » pour les 26 quartiers qui composent son territoire.

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

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

L'approche spatiale retenue propose trois échelles géographiques pour l'analyse, s'appuyant sur le découpage territorial du PLH de la CINOR, partant de l'échelle la plus large à la plus fine :

**CINOR** > *communes* (3) > *quartiers* (26)

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 CINOR 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 CINOR avec croisement d'indicateurs pertinents.
- Phase 3 : rédaction des commentaires par thématique.
- Phase 4 : formalisation du document final en regroupant les cartes, les fiches communes et quartiers. Chaque commune fait l'objet d'une publication propre.

## Guide de lecture :

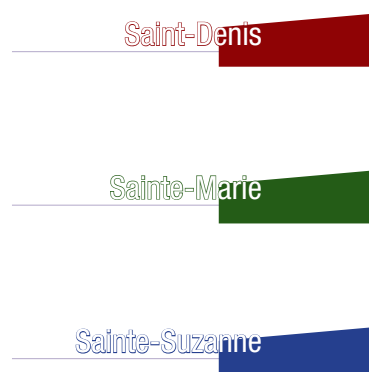
Un livret par commune de la CINOR avec un code couleur\*, qui s'articule ainsi :

- A - Le **rappel des objectifs** des « portraits de quartiers », de la méthode utilisée et la présentation du guide de lecture.
- B - La **fiche synthétique** qui compare les 3 communes entre elles sur une sélection d'indicateurs pertinents.
- C - La **synthèse CINOR** en 6 cartes thématiques croisant sur chacune deux ou trois indicateurs.
- D - 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 réalisée par la Maisons De l'Emploi du Nord (MDEN).

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

Un feuillet regroupant la **description des indicateurs utilisés** dans les fiches et analyses est disponible en fin de livret.

## \*Code couleur des livrets CINOR :





# FICHE COMMUNES

## COMPARATIVE EN CHIFFRES-CLÉS

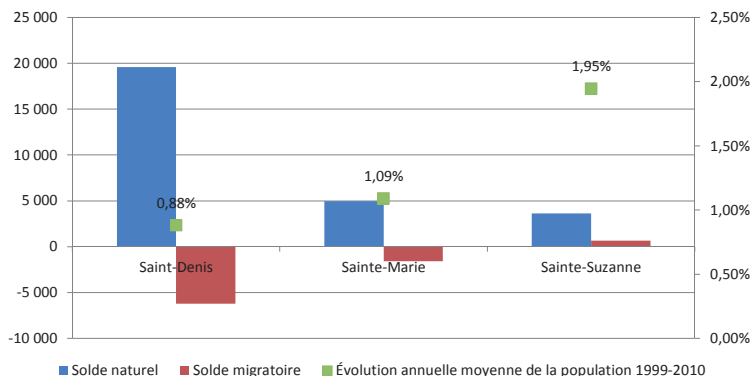
Cette première fiche propose la comparaison des chiffres clés des trois communes composant la CINOR.

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 trois 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 2010



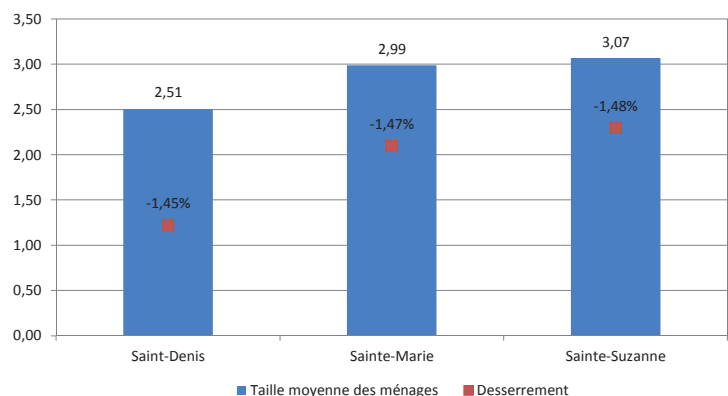
C'est sur Sainte-Suzanne que la population augmente le plus vite entre 1999 et 2010 en raison de soldes naturel et migratoire qui sont tous les deux positifs.

Sur Saint-Denis et Sainte-Marie, on a aussi une croissance démographique mais avec un solde migratoire négatif (plus de départs que d'arrivées sur ces communes), phénomène largement compensé par un solde naturel positif.

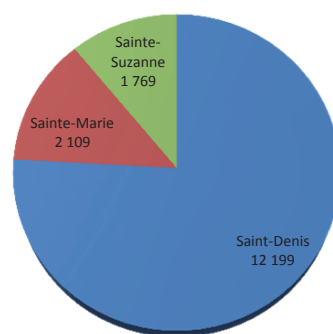
On peut donc en déduire une attractivité résidentielle plus prononcée sur Sainte-Suzanne, en raison d'un marché immobilier plus accessible pour d'avantage de ménages.

## MÉNAGES : taille moyenne et familles monoparentales

Sources : INSEE RP 1999 et 2010

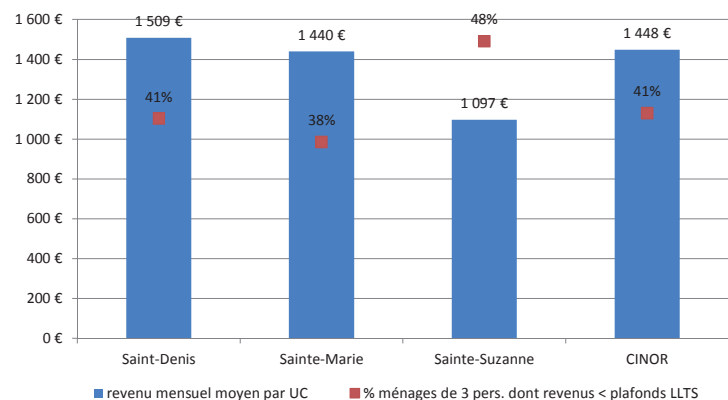


Répartition des familles monoparentales sur la CINOR

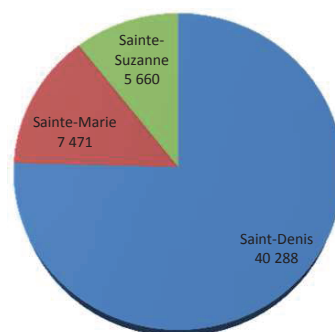


## ÉVOLUTIONS SOCIALES : revenu et allocataires de logements sociaux

Sources : fichier DGI 2008 traitement INSEE, CAF 2009

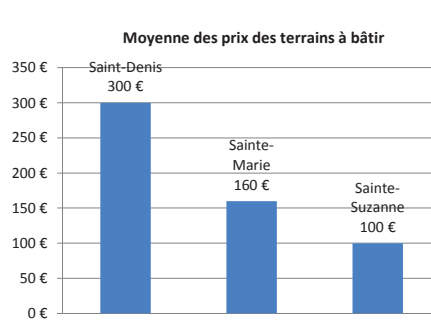
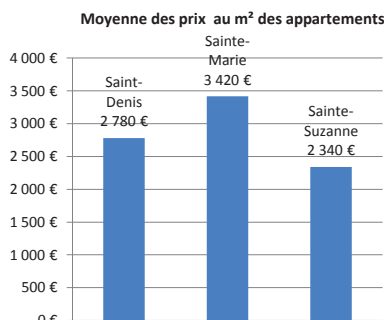
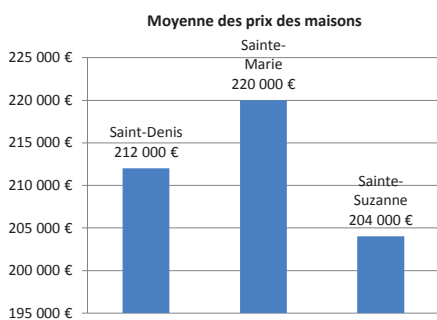


Répartition des allocataires de minimas sociaux sur la CINOR



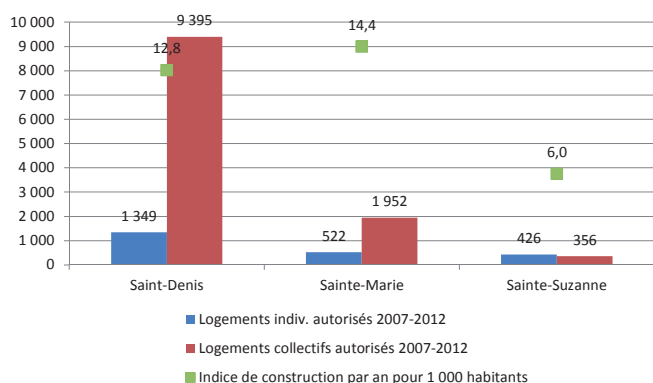
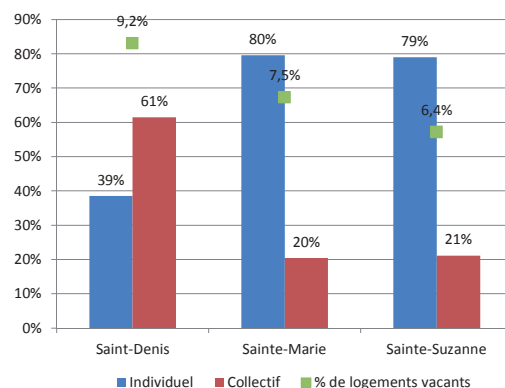
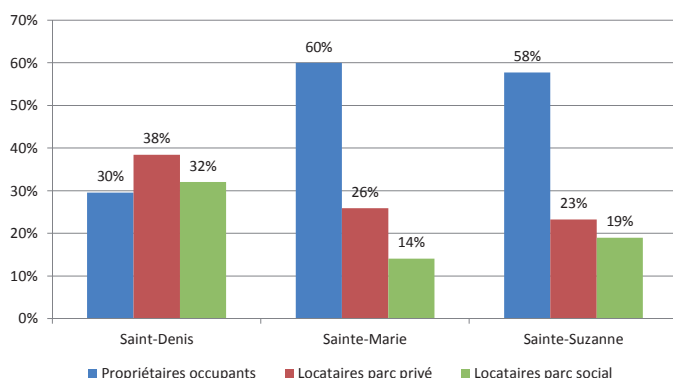
## TENSION DU MARCHÉ

Sources : PERVAL 2012



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

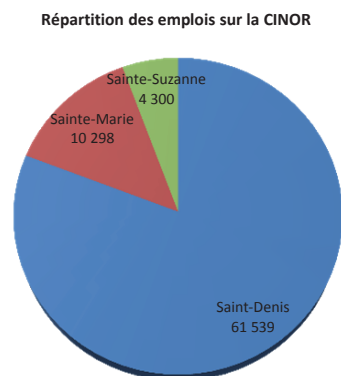
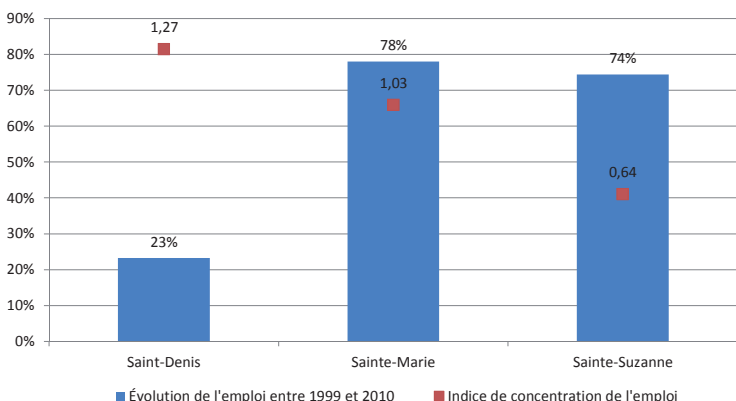
Sources : INSEE RP 2010, EPLS 2010, Sitedel 2007-2012



Indice de construction CINOR : 10,7

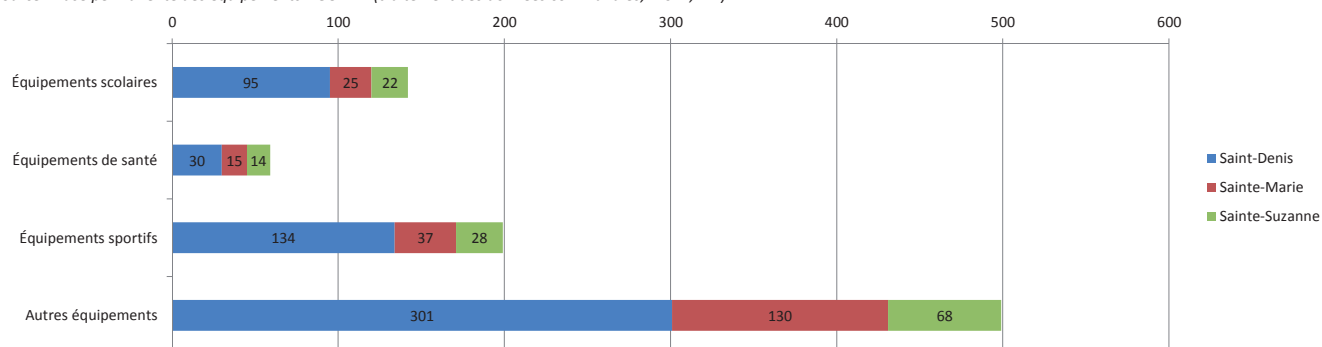
## ACTIVITÉ - EMPLOI : évolution, indice de concentration et répartition

Sources : INSEE RP 2010



## ÉQUIPEMENTS

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





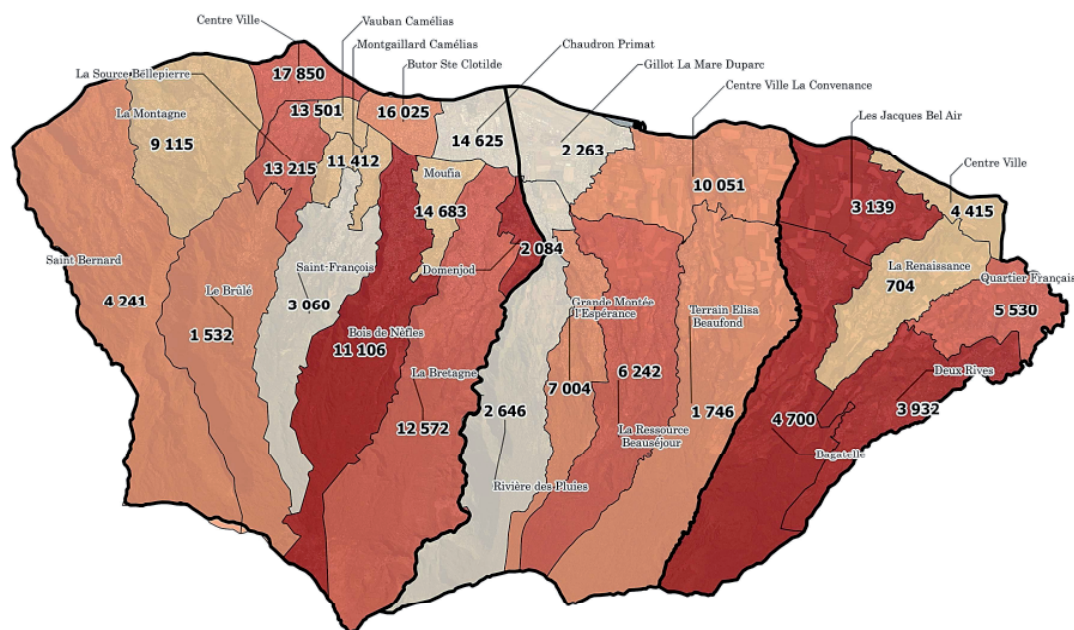
# SYNTHÈSE CINOR

## CARTES THÉMATIQUES

Les six cartes thématiques présentées dans cette partie reprennent les valeurs des indicateurs clés de l'ensemble des 26 quartiers de la CINOR. Cela permet d'avoir une vision d'ensemble des phénomènes démographiques, sociaux, économiques, ... se passant sur le territoire intercommunal.

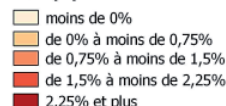
On voit ainsi apparaître des logiques différentes en fonction des secteurs : le littoral / les hauts, l'Est / l'Ouest de la CINOR, ... indiquant ainsi l'évolution des quartiers au fil du temps.

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



## Population et Croissance démographique

Taux de croissance annuel moyen de la population entre 1999 et 2010



8888 Nb d'habitants par quartier

4 quartiers sur la CINOR (2 sur Sainte-Marie et 2 sur Saint-Denis) ont perdu des habitants sur la période 1999-2010. La donnée détaillée sur les soldes migratoires et naturels n'est pas disponible à l'échelle des quartiers. On peut donc évoquer une hypothèse : il y a plus de départs que d'arrivées, et le solde naturel (différence entre le nombre de naissances et de décès) n'est pas assez important pour compenser cette perte.

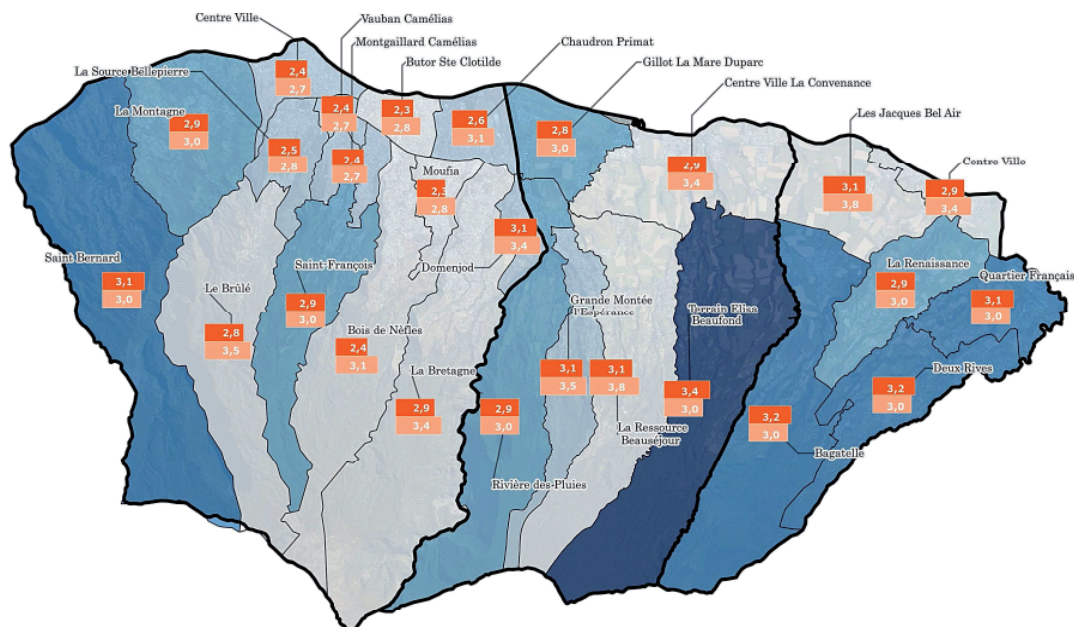
On distingue aussi clairement que la croissance dynamique se fait plus dans l'Est de la CINOR, principalement sur Sainte-Suzanne, qui propose des prix de vente et des loyers plus attractifs que les deux autres communes, captant ainsi des ménages aux revenus moyens.

Mais ceci n'est pas une généralité, car on constate une dynamique importante sur l'Est de Saint-Denis et sur le quartier de la Ressource / Beauséjour à Sainte-Marie.



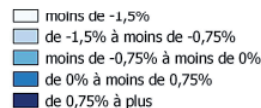
0 1000 2000 3000

Sources : INSEE RP 2010, IGN, AGORAH  
Réalisation : AGORAH/PR/LL/SL, Mars 2014



## Taille des ménages et leur évolution

Desserrement des ménages entre 1999 et 2010



Taille moyenne des ménages en 1999 et 2010

2010 3,8  
1999 3,8 maxi et 2,3 mini

Le littoral de la CINOR concentre la plus forte proportion de petits ménages. Ceci s'explique par la présence d'un parc collectif plus important sur ces secteurs, proposant moins de grandes typologies de logements que dans un parc de maisons individuelles.

Le desserrement (baisse de la taille moyenne des ménages) élevé des ménages (valeurs les plus négatives) peut s'expliquer de trois façons :

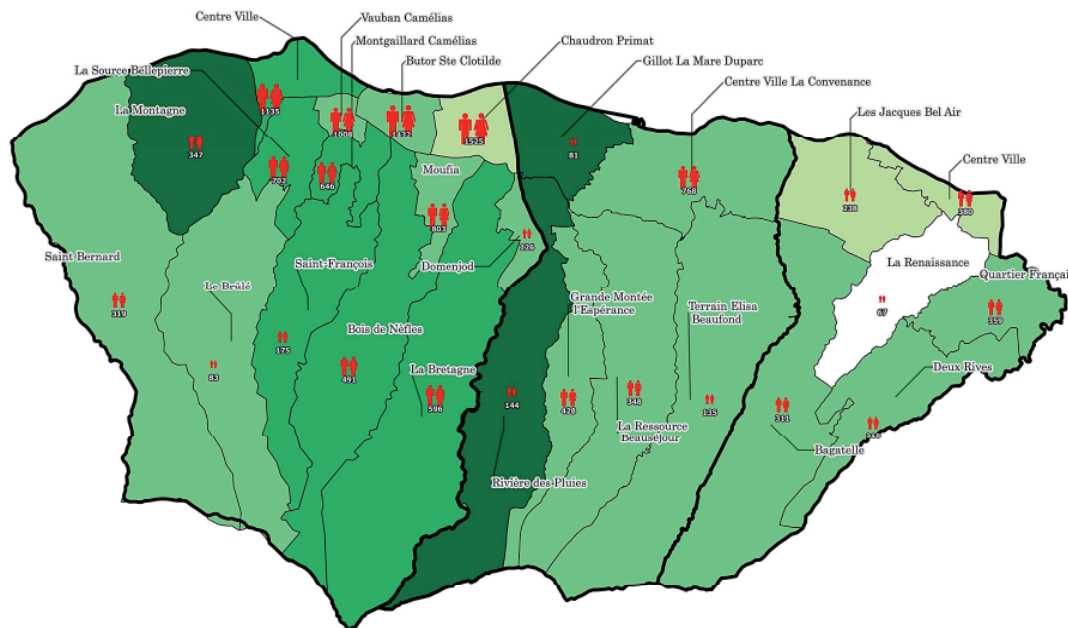
- quand le phénomène de décohabitation est important (enfants qui partent du domicile familial pour s'installer),
- quand les parents se séparent et forment dès lors deux familles monoparentales plus petites (du moins dans un premier temps),
- quand la population est vieillissante et que l'un des deux conjoints décède.

A contrario, les secteurs en bleu foncé (5 quartiers), ont vu leur taille moyenne des ménages augmenter depuis 1999. Cela peut s'expliquer soit par l'augmentation de la taille des familles déjà présentes, mais aussi par l'arrivée de familles nombreuses déjà constituées qui sont venues s'installer sur ces quartiers pour trouver un logement plus grand.



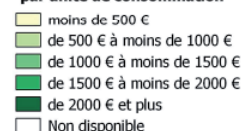
0 1000 2000 3000

Sources : INSEE RP 2010, IGN, AGORAH  
Réalisation : AGORAH/PR/LL/SL, Mars 2014



## Revenu mensuel moyen par unité de consommation et nombre d'allocataires des minimas sociaux

### Revenu mensuel moyen par unité de consommation



### Nb d'allocataires minima sociaux



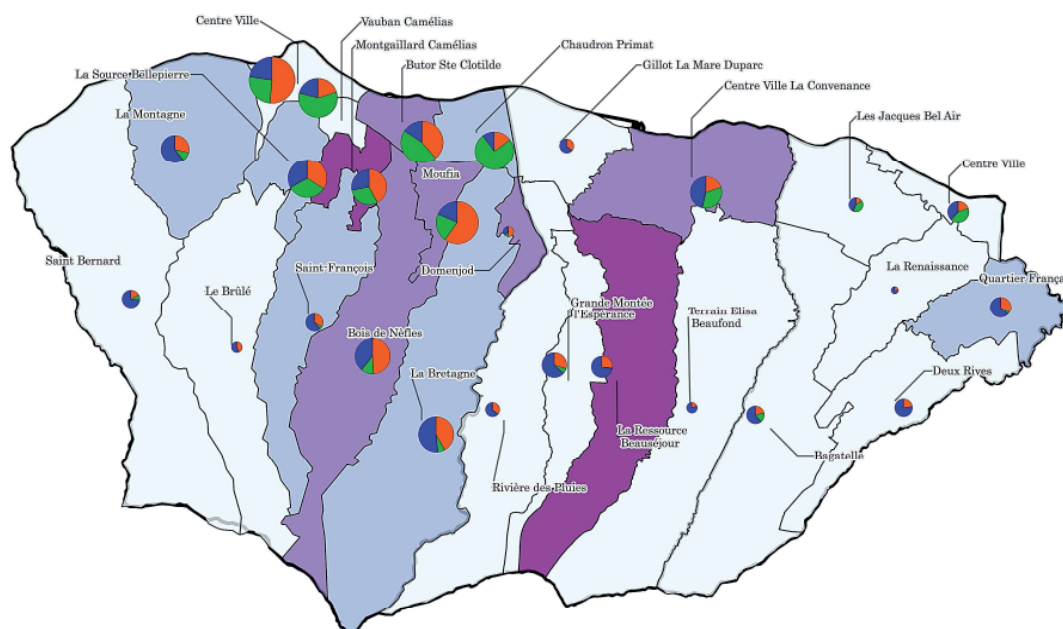
Saint-Denis avec l'Ouest de Sainte-Marie concentrent les revenus les plus élevés. Suivent les mi-pentes sur Saint-Denis. Une corrélation forte entre de faibles revenus et la présence d'allocataires de minimas sociaux est constatée. Les quartiers avec les revenus les plus faibles sont ceux avec un poids du parc locatif social très fort, souvent ancien (le Chaudron / Primat avec 75% de logements sociaux) et les quartiers du littoral de Sainte-Suzanne où les logements sociaux représentent 42% des résidences principales.

Pour rappel, les revenus mensuels moyens des communes par unité de consommation sont les suivants :

- Saint-Denis : 1 509€
- Sainte-Marie 1 440€
- Sainte-Suzanne : 1 097€

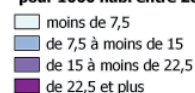


Sources : Fichier DGI 2008 traitement INSEE, CAF 2009, INSEE RP 2010, IGN, AGORAH  
Réalisation : AGORAH/PR/LL/SL, Mars 2014



## Logements : Indice de construction et statut d'occupation

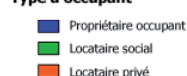
### Indice de construction par an pour 1000 hab. entre 2007 et 2012



### Nombre de résidences principales



### Type d'occupant

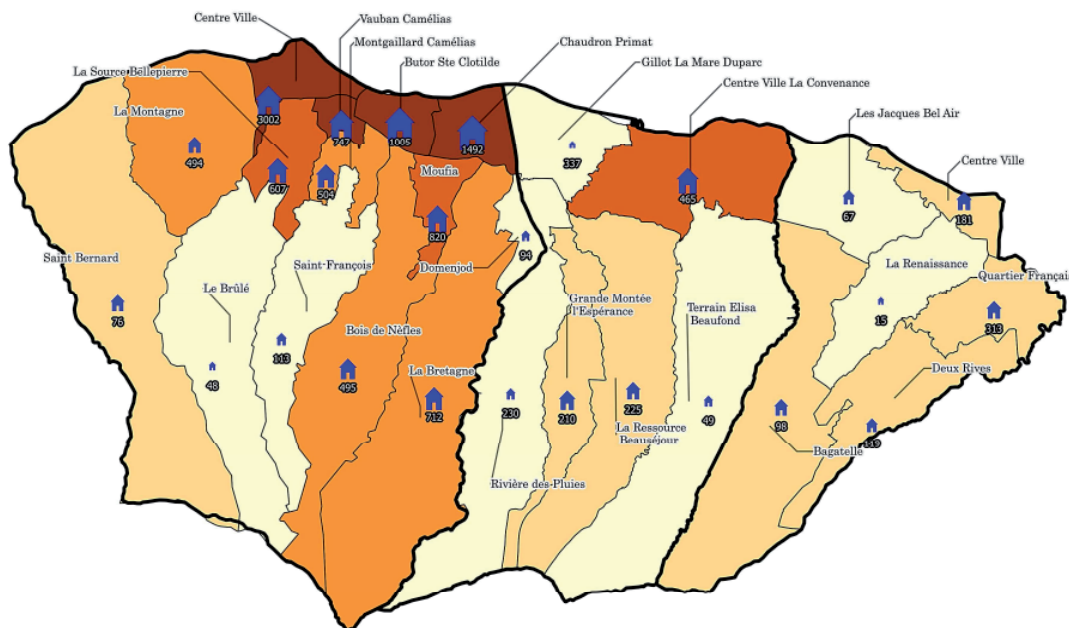


Les secteurs les plus dynamiques au niveau de la construction se trouvent sur Saint-Denis (Montgaillard / Camélias, le Butor / Sainte-Clotilde, le Moufia, Bois-de-Nèfles et Domenjod) et Sainte-Marie (Centre ville et la Ressource / Beauséjour). Sur Sainte-Suzanne, le Quartier Français est le quartier où le nombre de permis autorisés pour 1 000 habitants a été le plus important. En ce qui concerne les statuts d'occupation, on voit la concentration du parc locatif social autour des centres villes des trois communes. Au contraire, la part des propriétaires occupants est d'autant plus élevée qu'on se situe dans les quartiers des mi-pentes et des hauts. Le parc locatif privé se retrouve en grande majorité sur Saint-Denis principalement dans les quartiers limitrophes du boulevard Sud.

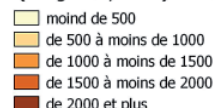


Sources : Sitadel 2007-2012, EPLS 2010, AGORAH  
Réalisation : AGORAH/PR/LL/SL, Mars 2014

## ACTIVITÉS - CHÔMAGE



**Demandeur d'emplois en fin de mois (catégorie A, B et C) en 2010**



**Nb d'établissement en 2012**



3002 maxi et 15 mini

On retrouve le plus grand nombre de chômeurs sur Saint-Denis, concentrés sur les quartiers du littoral. Paradoxalement, c'est sur ces mêmes quartiers qu'est situé le plus grand nombre d'établissements. Mais c'est aussi là où le poids du parc locatif social est le plus important, avec des ménages modestes, sans diplôme, ayant des difficultés à trouver un emploi.

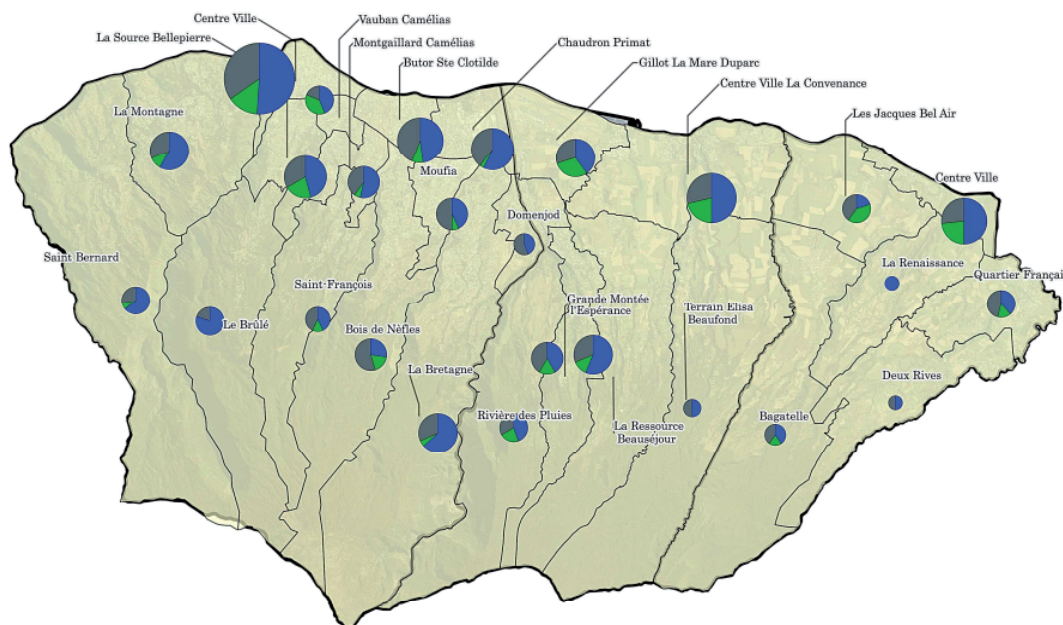
Les déplacements domicile-travail montrent aussi, qu'en grande majorité, les salariés ne travaillent pas à proximité de leur lieu de résidence.



0 1000 2000 3000

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

## Equipements Publics Scolaire, Santé et Sportif



**Nombre d'équipements**



**Type d'équipements**



Cette carte fait clairement apparaître la disparité au niveau du volume d'équipements entre les hauts et les bas.

Le poids de Saint-Denis sur la CINOR ressort aussi fortement.

Ce sont les équipements sportifs qui sont le plus également répartis sur le territoire, suivis des établissements scolaires, puis des équipements de santé.

Remarque : cette carte représente un nombre d'équipements, elle ne prend pas en compte leurs capacités d'accueil.



0 1000 2000 3000

Sources : BASE PERMANENTE DES EQUIPEMENTS PUBLICS, IGN, AGORAH  
Réalisation : AGORAH/PR/LL/SL, Mars 2014







# COMMUNE DE SAINT-DENIS

Saint-Denis, ville la plus peuplée de La Réunion, joue évidemment un rôle central sur le territoire de la CINOR. À titre d'exemple, elle représente quasiment les trois quarts de la population, elle concentre 87% du parc locatif social et 82% des établissements économiques.

La dynamique démographique est toujours marquée, mais la croissance est moindre que sur les deux autres communes de la CINOR, avec un solde migratoire négatif. En effet, l'attractivité résidentielle de Sainte-Marie et Sainte-Suzanne progresse, principalement du fait des prix de l'immobilier en-dessous des moyennes dionysiennes.

La commune cumule donc les fonctions qu'elles soient résidentielles, économiques, de santé, culturelles ou encore sportives. La majorité des équipements rayonnant à l'échelle de la CINOR ou régionalement se trouve à Saint-Denis.

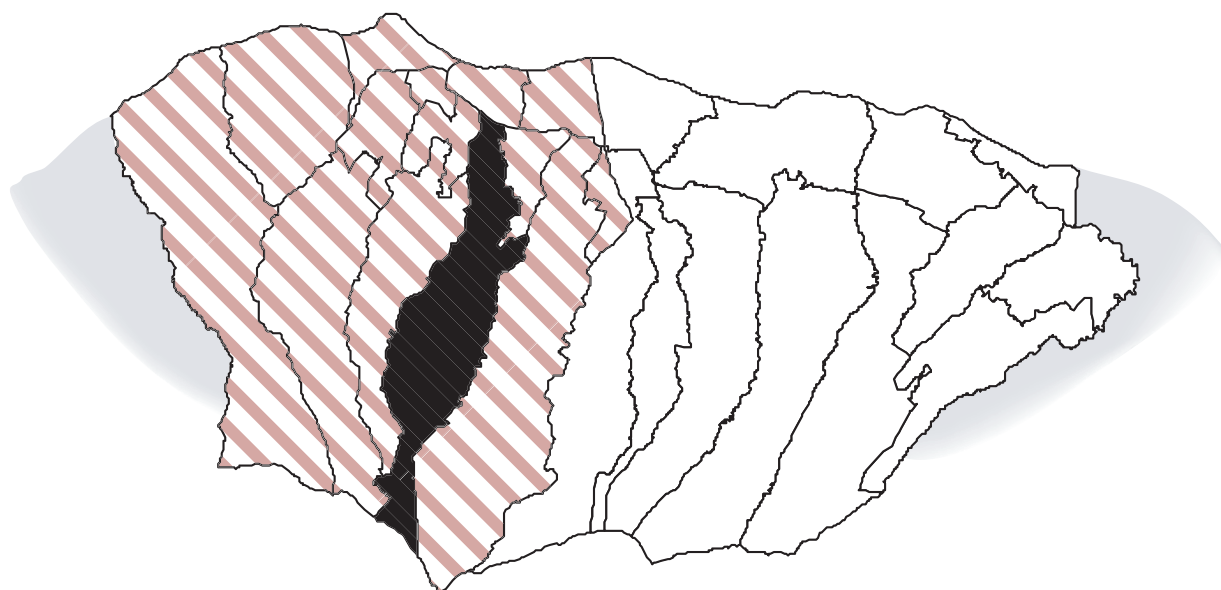


## QUARTIER

# BOIS DE NÈFLES

Le quartier de Bois de Nèfles accueille 7 % de la population communale alors qu'il couvre 12 % du territoire. Le nombre d'habitants est en forte évolution et l'indice de jeunesse élevé, la taille des ménages est, quant à elle, inférieure à la moyenne. Dans ce quartier, les ménages ont des revenus élevés et les allocataires sont peu nombreux. Une mixité résidentielle est bien présente avec 51,1 % de maisons individuelles et 39 % de propriétaires occupants c'est-à-dire beaucoup plus qu'au niveau de l'ensemble de Saint-Denis on y compte aussi 11 % de logements sociaux.

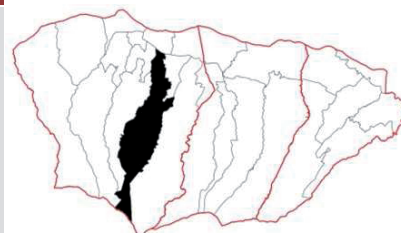
Les établissements sont peu développés mais il y a une hausse de leur création. Le niveau d'équipements est assez bas mais ils sont plutôt diversifiés.



# Bois de Nèfles

## CONTEXTE ET PROBLÉMATIQUES DU PLH

La structuration du quartier doit permettre à moyen terme d'optimiser les capacités de développement du quartier, rendu possible grâce à d'importantes réserves foncières. Elle doit en outre permettre de maintenir la mixité des catégories de logements et favoriser, le développement de l'accès à la propriété intermédiaire.



## GÉNÉRALITES

Sources : INSEE RP 2010, IGN BD TOPO, Tache urbaine 2008

	Bois de Nèfles	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Superficie en km²	18	142	288	2 503
Poids de la tache urbaine 2008	15%	21%	17%	11%
Densité de population/km² sur la tache urbaine 2008	4 088	4 767	3 946	3 010

## POPULATION

Source : INSEE RP 2010

	Bois de Nèfles	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
<b>Population 2010</b>	11 106	145 022	197 394	821 137
<i>Taux d'évolution annuel de la population 1999-2010</i>	2,44%	0,88%	1,03%	1,38%
<i>Taux de croissance naturel 1999-2010</i>	n.d	1,29%	1,38%	1,39%
<i>Taux de croissance migratoire 1999-2010</i>	n.d	-0,41%	-0,35%	-0,01%
<b>Indice de jeunesse 1999</b>	4,18	3,28	3,58	3,61
<b>Indice de jeunesse 2010</b>	2,99	2,39	2,62	2,75
<b>% des 75 ans et plus en 2010</b>	2,02%	3,70%	3,40%	3,40%
<i>Taux d'évolution annuel des 75 ans et plus 1999-2010</i>	2,22%	3,22%	3,26%	3,28%
<b>Ménages en 2010</b>	4 557	56 930	74 183	290 229
<i>Taux d'évolution annuel des ménages 1999-2010</i>	4,78%	2,35%	2,48%	2,76%
<b>Taille moyenne des ménages 2010</b>	2,43	2,51	2,63	2,80
<b>Desserrement des ménages 1999-2010</b>	-2,23%	-1,45%	-1,44%	-1,36%
<b>% de familles monoparentales en 2010</b>	22,7%	31,9%	30,7%	28,8%
<i>Taux d'évolution annuel des familles monoparentales 1999-2010</i>	5,12%	3,60%	4,05%	4,69%

## ÉVOLUTIONS SOCIALES

Sources : fichier DGI 2008 traitement INSEE, CAF 2009

	Bois de Nèfles	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
<b>Revenu mensuel moyen par Unité de Consommation en 2008</b>	1 793 €	1 509 €	1 448 €	1 208 €
<b>% ménages de 3 pers. dont revenus &lt; plafonds LLTS en 2008</b>	n.d	40,7%	41,2%	48,3%
<b>Nombre d'allocataires de minima sociaux en 2009</b>	2 790	40 288	53 419	n.d
<b>Nombre d'allocataires percevant le RMI en 2009</b>	491	9 389	12 866	n.d

Bois-de-Nèfles représente 7,6% de la population de Saint-Denis. Sa croissance démographique est forte (+2,44% par an sur 1999-2010). La population est plus jeune que sur Saint-Denis.

La taille de ménages est plus faible que la moyenne communale et le desserrement des ménages plus rapide, indiquant un mouvement important de décohabitation.

Le revenu mensuel moyen par unité de consommation est élevé (1 793€) et le poids des allocataires inférieur aux chiffres communaux.

## HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

Sources : INSEE RP 2010, EPLS 2010, Sitadel 2010-2012

	Bois de Nèfles	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
<b>Logements 2010</b>	5 089	63 994	82 641	321 267
% de maisons en 2010	51,1%	38,5%	47,7%	70,4%
% d'appartements en 2010	48,9%	61,5%	52,3%	29,6%
% de propriétaires occupants en 2010	39,1%	29,5%	36,4%	52,4%
Nombre de logements sociaux source RPLS 2010	542	18 222	21 009	53 718
% de logements sociaux en 2010	11,9%	32,0%	28,3%	18,5%
% des logements vacants en 2010	9,2%	9,2%	8,7%	7,6%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2010	64%	24%	32%	26%
<b>Logements autorisés (géolocalisés) sur 2010-2012</b>	396	3 962	6 357	24 060
% logements individuels autorisés 2010-2012	14%	14%	16%	45%
% logements collectifs autorisés 2010-2012	86%	86%	82%	54%
% logements en résidence autorisés 2010-2012	0%	0%	2%	1%
<b>Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2010-2012</b>	11,9	9,1	10,7	9,8

## TENSION DU MARCHÉ

Sources : PERVAL 2012, OLR 2013 (références des agences immobilières)

	Bois de Nèfles	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
<b>Prix de l'immobilier - Niveau de loyers</b>				
Moyenne des prix des maisons en 2012	245 000 €	212 000 €	213 000 €	206 000 €
Moyenne des prix au m² des appartements en 2012	1 990 €	2 780 €	2 890 €	2 930 €
Moyenne des prix au m² des terrains à bâtir en 2012	270 €	300 €	230 €	170 €
Moyenne des loyers privés au m² en 2013	10,2 €	10,4 €	10,3 € *	n.d

\* L'observatoire des loyers privés de 2013 s'est basé sur les références des agences immobilières (ne comprend pas le marché de particulier à particulier) et réalisé uniquement sur Saint-Denis et Sainte-Marie. La moyenne CINOR ne comprend donc pas Sainte-Suzanne.

Le parc de logements est divisé à moitié entre maisons et appartements. Le taux de propriétaires est important (39,1%) et, à contrario, le taux de logements sociaux est faible (11,9%).

La dynamique de construction est soutenue, légèrement supérieure à celle de Saint-Denis. Ce sont pour 86% des logements collectifs qui ont été autorisés entre 2010 et 2012.

Le prix des maisons atteint 245K€ (212K€ sur Saint-Denis) alors que la moyenne au m² des appartements est en-deçà, juste en-dessous des 2 000€. Les loyers privés sont dans les moyennes dionysiennes.

## ACTIVITÉ - EMPLOI

Sources : INSEE RP 2010, Pôle Emploi 2010, CLAP 2012

	Bois de Nèfles	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
<b>Stock d'établissements au 31/12/2011</b>	495	10 208	12 517	n.d
<b>Créations d'établissements en 2012</b>	115	1 717	2 158	n.d
<b>Nombre d'emplois sur le territoire en 2010</b>	n.d	61 539	76 137	240 565
<b>% d'évolution de l'emploi 1999-2010</b>	n.d	23%	31%	39%
<b>Indice de concentration de l'emploi en 2010</b>	n.d	1,27	1,17	1,00
<b>Demandeurs d'emploi en fin de mois A, B et C en 2010</b>	1 373	19 259	26 624	n.d

## ÉQUIPEMENTS

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

	Bois de Nèfles	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
<b>Nombre d'équipements total en 2014</b>	26	560	899	4 022
dont tous les équipements scolaires	6	95	142	662
dont tous les équipements de santé	2	30	59	205
dont tous les équipements sportifs	3	134	199	947
<b>Nombre d'équipements 2014 pour 1 000 habitants</b>	2,3	3,9	4,6	4,9

Le stock d'établissements est relativement faible (495) malgré un nombre de créations en 2012 assez soutenu (115). Le nombre de chômeurs représente 7% de ceux de Saint-Denis.

En ce qui concerne les équipements, le niveau est moyen, mais tous les types sont présents : scolaires, de santé et sportifs.



CAHIER  
DÉTAILLÉ

# Bois de Nèfles

## HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

Sources : INSEE RP 2010, Sitadel 2010-2012, EPLS 2010, OLR 2013 (références des agences immobilières)

### Parc de logements 2010

Bois de Nèfles

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

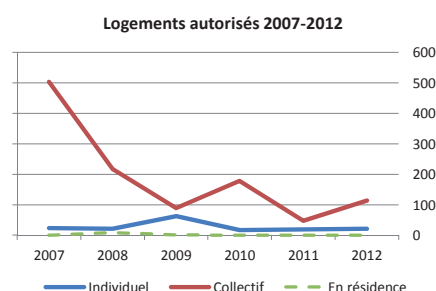
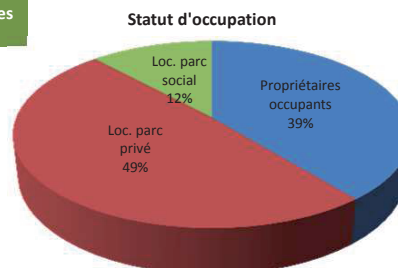
	% de maisons en 2010	51,1%
	% d'appartements en 2010	48,9%
% de propriétaires occupants en 2010		39,1%

#### Logements vacants et logements de fortune

<b>Logements vacants et logements de fortune</b>	
<b>Nombre de logements vacants en 2010</b>	<b>470</b>
% des logements vacants en 2010	9,2%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2010	64%
<b>Nombre de logements de fortune en 2010</b>	<b>7</b>
% des logements de fortune en 2010	0,2%

#### Dynamiques de construction

<b>Dynamiques de construction:</b>	
<b>Logements autorisés 2012</b>	<b>135</b>
dont logements individuels autorisés 2012	22
dont logements collectifs autorisés 2012	114
dont logements en résidence autorisés 2012	0
<b>Logements autorisés 2010-2012</b>	<b>396</b>
dont logements individuels autorisés 2010-2012	57
dont logements collectifs autorisés 2010-2012	339
dont logements en résidence autorisés 2010-2012	0
<b>Moyenne annuelle Logements autorisés sur 2010-2012</b>	<b>132</b>
dont logements individuels	19
dont logements collectifs	113
dont logements en résidence	0
<b>Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2010-2012</b>	<b>11,9</b>
<b>Indice de construction pour 1 000 habitants en 2012</b>	<b>12,2</b>



#### Le parc locatif privé - niveau de loyers

	Nombre de logements locatifs privés en 2010	2 233
	Part des logements locatifs privé au sein du parc privé en 2010	56%
Niveau de loyers		
	Moyenne des loyers au m <sup>2</sup> des maisons en 2013	8,9 €
	Moyenne des loyers au m <sup>2</sup> des appartements en 2013	10,7 €
	Moyenne des loyers privés au m <sup>2</sup> en 2013	10,2 €

Le quartier a largement subi la crise immobilière depuis 2009 avec 132 permis autorisés par an sur 2010-2012, contre plus de 500 autorisés sur la seule année 2007. Le poids du parc locatif privé représente la moitié des résidences principales. Les loyers des maisons restent encore raisonnables (8,9€/m<sup>2</sup>), alors que les appartements se louent dans les prix du marché de Saint-Denis (10,7€/m<sup>2</sup>).

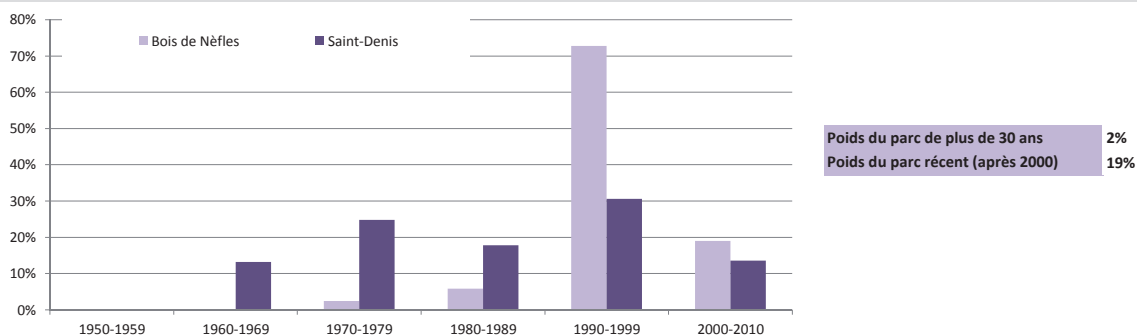
## Parc locatif social au 1er janvier 2010

Bois de Nèfles

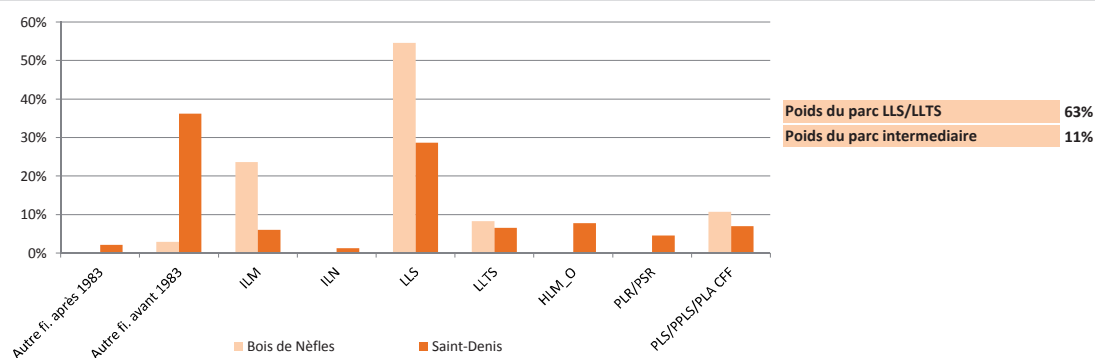
Nombre de logements sociaux	542
% de logements locatifs sociaux	11,9%
Nombre de logements sociaux pour 1 000 habitants	49

### Caractéristiques du parc

#### Ancienneté du Parc



#### Composition du parc



Le parc locatif plutôt sous-représenté (11,9%, soit 542 logements sociaux) est assez récent (72% construit entre 1900 et 1999). 54,5% sont des LLS, 8,5% des LLTS (6% sur Saint-Denis) et le parc intermédiaire 11%. L'offre locative sociale est donc assez équilibrée.

## AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

### Tissu urbain

Sources : INSEE RP 2010, IGN BD TOPO, Tache urbaine 2008

#### Zones urbanisées et niveau de densité

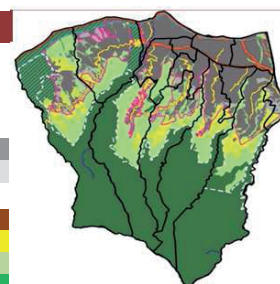
	Bois de Nèfles	Saint-Denis
Superficie en ha	1 768	14 180
Tache urbaine 2008 en ha	272	3 042
% de la tache urbaine 2008	15%	21%
Densité de population/ha sur la tache urbaine 2008	40,9	47,7
Densité de logements/ha sur la tache urbaine 2008	18,7	21,0

### 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	Type d'espaces du SAR
252 ha	Espaces urbains à densifier
45 ha	Espaces d'urbanisation prioritaire
0 ha	Territoires ruraux habités
1471 ha	Espaces agricoles
	Espaces de continuités écologiques
	Coupures d'urbanisation



#### Autres espaces du SAR

### Équipements

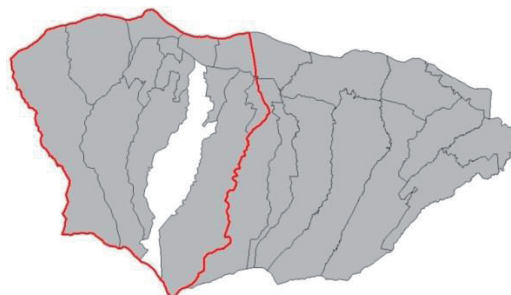
Source : Base permanente des équipements AGORAH (traitement des données communales, INSEE, IRT)

	Bois de Nèfles	en % de Saint-Denis
<b>Nombre d'équipements 2014 (focus sur une sélection de sous-types)</b>		
<b>Équipements scolaires</b>		
Ecoles maternelles/primaires	3	8%
Groupes scolaires	1	4%
Collèges	1	7%
Lycées	0	0%
Centre de formation	1	33%
<b>Équipements de santé</b>		
Hopital/Clinique	1	17%
Structure d'accueil de la petite enfance	0	0%
Maison de retraite	0	0%
<b>Équipements culturels et sportifs</b>		
Complexe sportif	1	5%
Stade/Plateaux sportifs	1	4%
Piscine	0	0%
Bibliothèque/Médiathèque	1	13%
Salle de spectacle/Théâtre	0	0%
Musée/Conservatoire	0	0%
Centre socio- culturel/Espace multimédia	0	0%
Maison de quartier/Local associatif	1	7%

Bois-de-Nèfles est un grand quartier de 1 768 ha sur lequel 1 471 ha sont des zonages A et N. Les zones U représentent 252 ha et 45 ha sont des zones AU correspondant aux espaces d'urbanisation prioritaire au sens du SAR.

Pour les équipements, il est à noter la présence d'un centre de formation et d'une clinique, équipements rayonnant au-delà du quartier.

## BOIS DE NEFLES



### DEMOGRAPHIE(2009)

NOM DE LA ZONE	POPULATION		SUPERFICIE		DENSITE
BOIS DE NEFLES	11 076 hab.	7,6% de ST-DENIS	18 km <sup>2</sup>	12,6% de ST-DENIS	629 hab/km <sup>2</sup>
		5,5% de LA CINOR		6,2 % de LA CINOR	
SAINT-DENIS	145 209 hab.		142 km <sup>2</sup>		1 024 hab/km <sup>2</sup>
CINOR	198 195 hab.		288 km <sup>2</sup>		687 hab/km <sup>2</sup>

Tableau 1 (Sources : Insee, Recensements de la Population 2009 – Traitement MDEN)

### MARCHE DU TRAVAIL(2010)

ZONE	DEMANDEURS D'EMPLOI EN FIN DE MOIS			
	TOUTES CATEGORIES		CATEGORIE A, B ET C <sup>1</sup>	
BOIS DE NEFLES	1 518	7,1% de ST-DENIS	1 373	7,1% de ST-DENIS
		5,1% de LA CINOR		5,1% de LA CINOR
SAINT-DENIS	21 314		19 259	
CINOR	29 454		26 624	

Tableau 2 (Source : Insee - Demandeurs d'emploi inscrits à Pôle Emploi 2010 - Traitement MDEN)

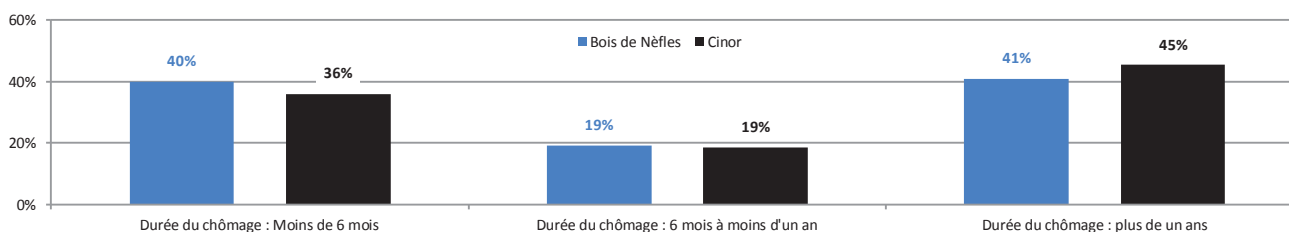


Figure 1 : Ancienneté d'inscription à Pôle emploi (Source : Insee - Demandeurs d'emploi inscrits à Pôle Emploi 2010 - Traitement MDEN)

Demandeurs d'emploi tenus de faire des actes positifs de recherche d'emploi.

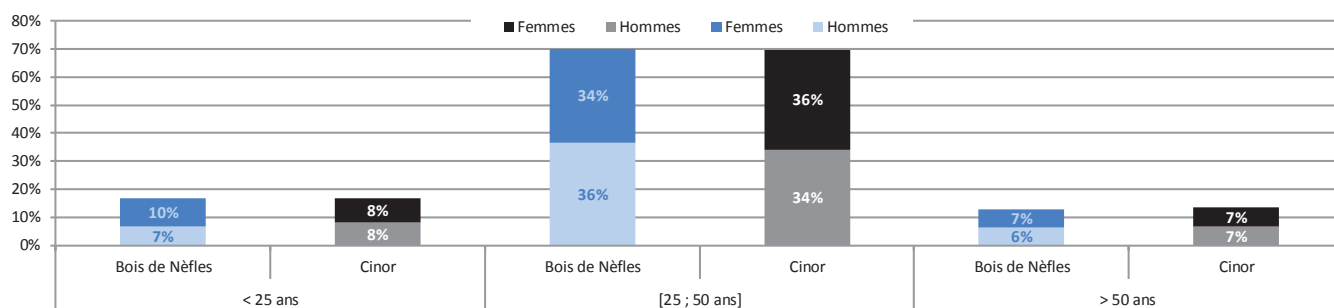


Figure 2 : DEFM catégorie A, B ou C selon le sexe et l'âge (Source : Insee - Demandeurs d'emploi inscrits à Pôle Emploi 2010 - Traitement MDEN)

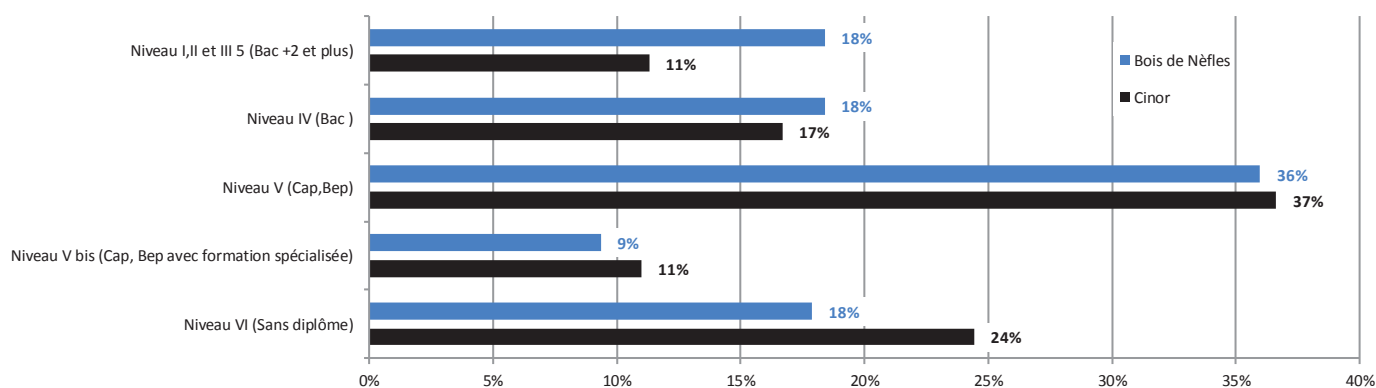


Figure 3 : Niveau de diplôme (Source : Insee - Demandeurs d'emploi inscrits à Pôle Emploi 2010 - Traitement MDEN)

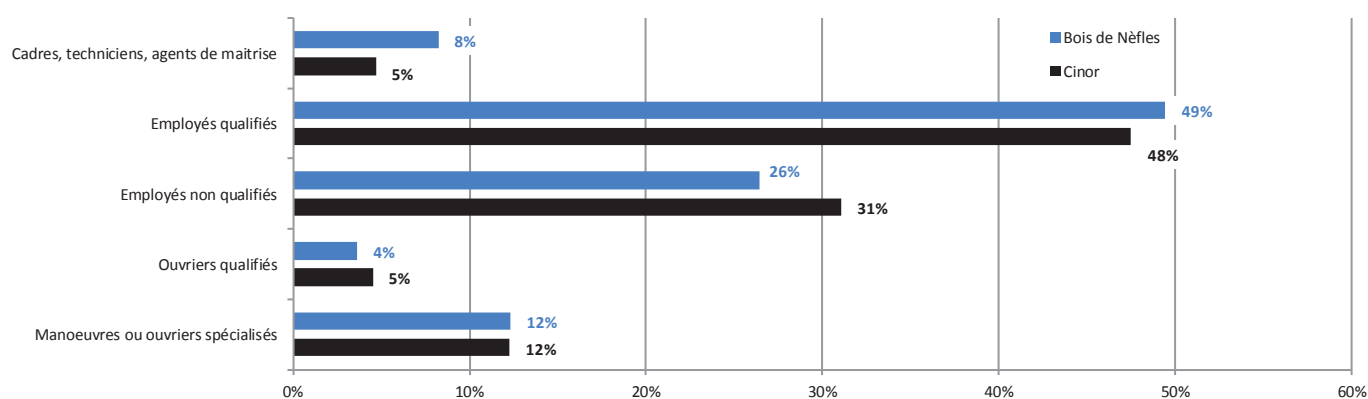


Figure 4 : Niveau de qualification (Source : Insee - Demandeurs d'emploi inscrits à Pôle Emploi 2010 - Traitement MDEN)

## MINIMA SOCIAUX (2009)

NOM DE LA ZONE	NOMBRE D'ALLOCATAIRES		NOMBRE DE PERSONNES COUVERTES	
BOIS DE NEFLES	2 790	6,9% de ST-DENIS	6 950	7% de ST-DENIS
		5,2% de LA CINOR		5% de LA CINOR
SAINT-DENIS	40 288		98 806	
CINOR	53 419		136 939	

Tableau 3 (Source : Insee - Bénéficiaires des prestations légales, source CAF 2009 - Traitement MDEN)

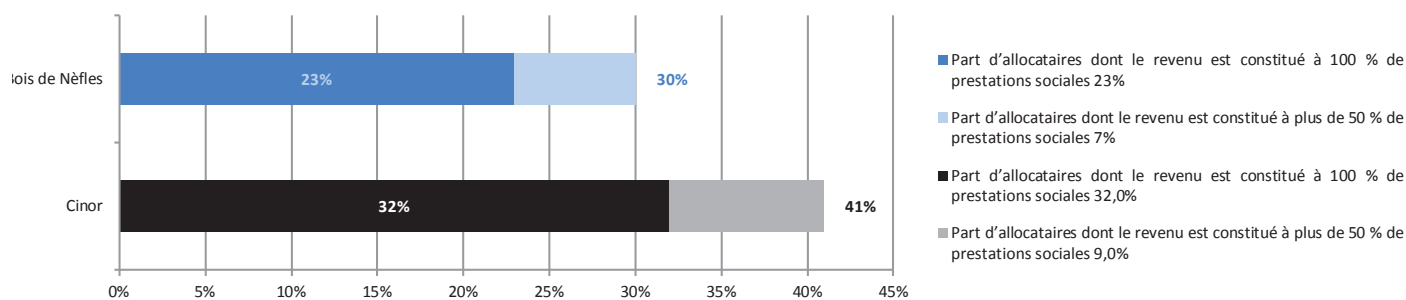


Figure 5 : Répartition des allocataires dont le revenu est constitué à plus de 50 % de prestations sociales (Source : Insee - Bénéficiaires des prestations légales, source CAF 2009 - Traitement MDEN)

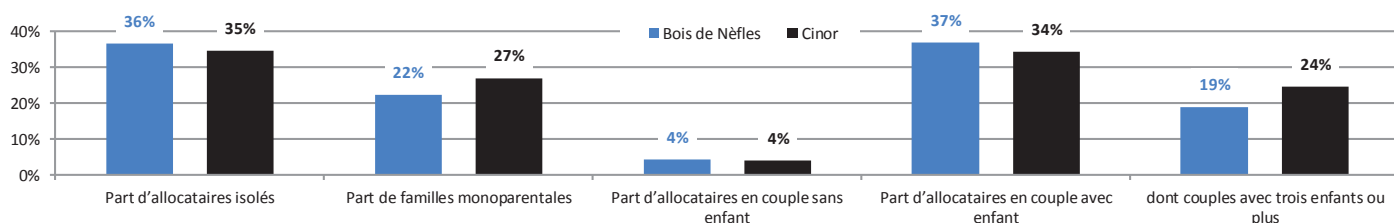


Figure 6 : Répartition des allocataires selon la situation familiale (Source : Insee - Bénéficiaires des prestations légales, source CAF 2009 - Traitement MDEN)

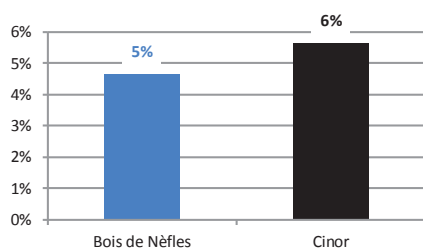


Figure 7 : Part des allocataires percevant l'API (Insee - Bénéficiaires des prestations légales, source CAF 2009 - Traitement MDEN)

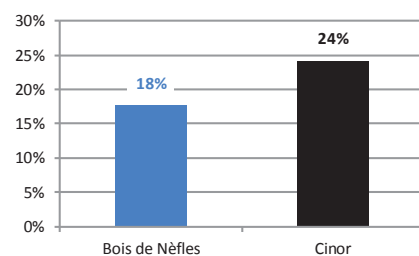


Figure 8 : Part des allocataires percevant le RMI (Source : Insee - Bénéficiaires des prestations légales, source CAF 2009 - Traitement MDEN)

## REVENU (2007)

NOM DE LA ZONE	REVENU MOYEN PAR UNITE DE CONSOMMATION	
BOIS DE NEFLES	20 900 €	1,19 fois St-DENIS
		1,24 fois CINOR
SAINT-DENIS	17 634 €	
CINOR	16 861 €	

Tableau 4 (Source : Insee - Revenus fiscaux 2007 - Traitement MDEN)

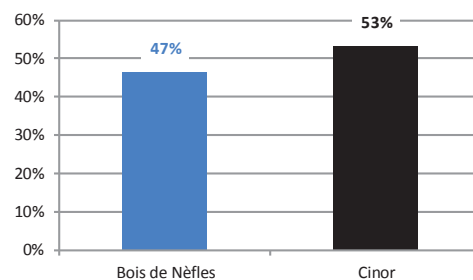


Figure 9 : Part des ménages non imposables ( Source : Insee - Revenus fiscaux 2007 - Traitement MDEN)

## TISSU PRODUCTIF (2012)

### 1. CREATIONS D'ETABLISSEMENTS (2012)

NOM DE LA ZONE	NOMBRE D'ETABLISSEMENTS CREEES EN 2012	
BOIS DE NEFLES	115	7% de St-DENIS
		5% de LA CINOR
SAINT-DENIS	1 717	
CINOR	2 158	

Tableau 5 (Sources : Répertoire des entreprises et établissements (SIRENE) – Traitement MDEN)

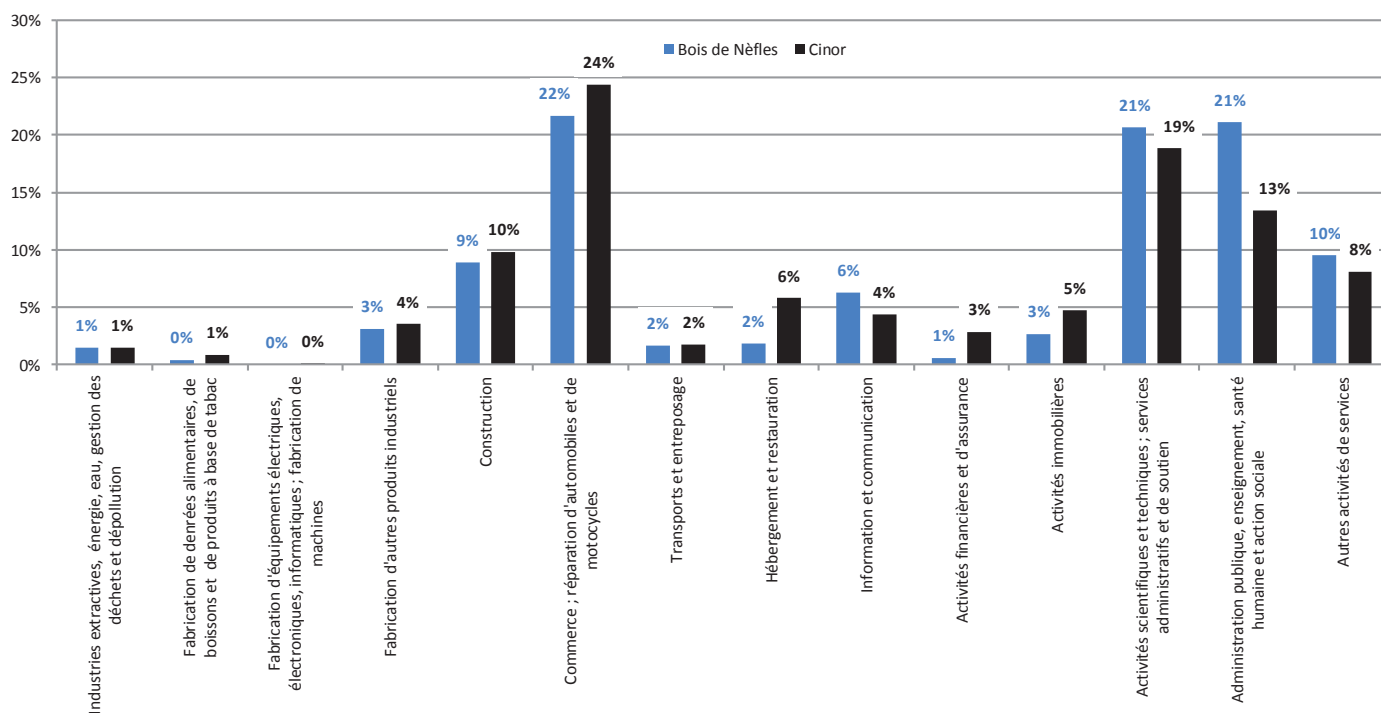


Figure 10: Répartition des établissements créés en 2012 par secteurs d'activités (Sources : Répertoire des entreprises et établissements (SIRENE) – Traitement MDEN)

## 2. STOCK D'ETABLISSEMENTS (2012)

NOM DE LA ZONE	NOMBRE D'ETABLISSEMENTS EN 2012	
BOIS DE NEFLES	495	5% de ST-DENIS
		4% de LA CINOR
SAINT-DENIS	10 208	
CINOR	12 517	

Tableau 6 (Sources : Répertoire des entreprises et établissements (SIRENE) – Traitement MDEN)

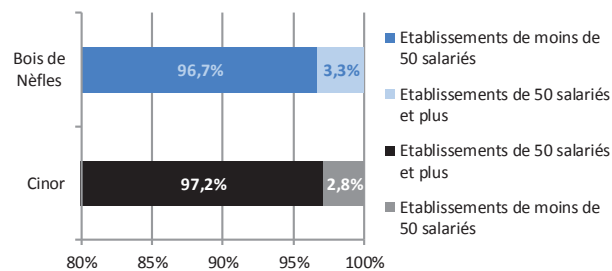


Figure 11 : Répartition des établissements en 2012 par effectif salarié (Sources : Répertoire des entreprises et établissements (SIRENE) – Traitement MDEN)

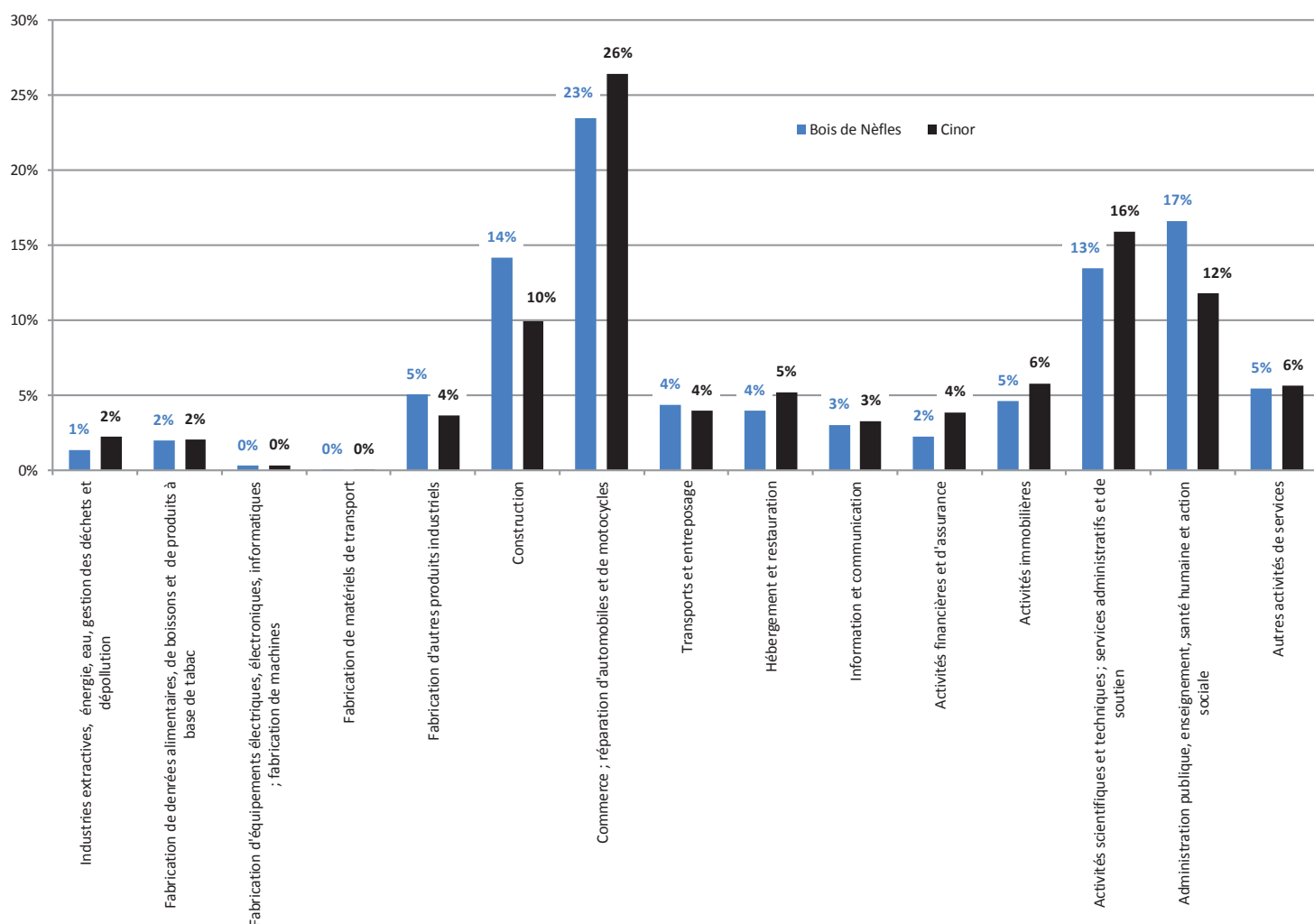


Figure 12 : Répartition des établissements en 2012 par secteurs d'activités (Sources : Répertoire des entreprises et établissements (SIRENE) – Traitement MDEN)

Maison de l'Emploi du Nord de La Réunion  
12, rue Champ Fleuri - 97490 SAINTE CLOTILDE  
<http://www.mden-reunion.fr>



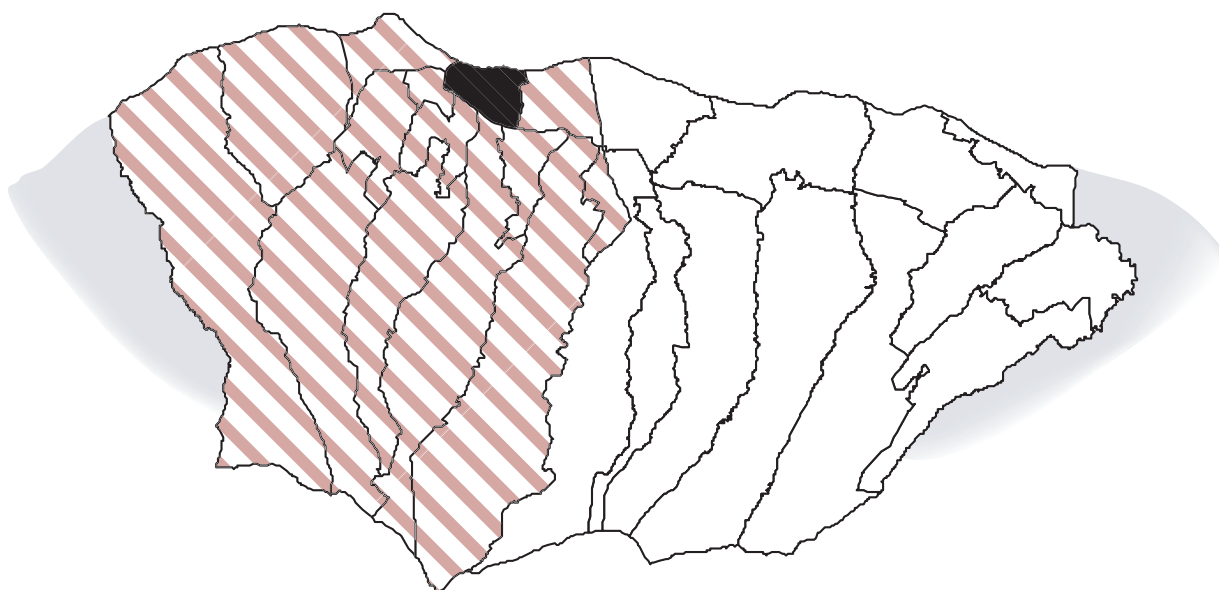


## QUARTIER

# BUTOR/Ste CLOTILDE

Situé sur le littoral, le Butor / Sainte-Clotilde compte 11 % de la population de la commune sur une superficie de 3 km<sup>2</sup>. La population est en hausse tout comme la part de jeunes. Les ménages monoparentaux sont surreprésentés, plus de 40 % contre 32 % à l'échelle communale. Les habitants ont des revenus plutôt faibles et les allocataires sont nombreux. Ce secteur, urbanisé à 81 %, accueille un grand nombre d'appartements et leur taux atteint les 82,4 %.

Les propriétaires occupants sont quant à eux quasiment moitié moins nombreux que sur le reste du territoire. 10 % des établissements de la commune sont installés dans ce quartier et leur création est en augmentation. Le taux d'équipements est dans la moyenne et plutôt varié.



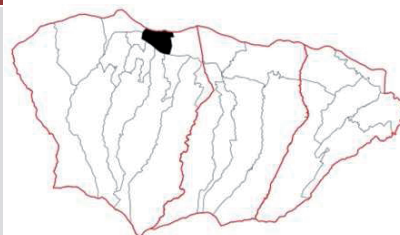
# Butor/ Sainte-Clotilde

## CONTEXTE ET PROBLÉMATIQUES DU PLH

Faute d'avoir bénéficié d'un véritable projet urbain, le quartier présente aujourd'hui d'importants dysfonctionnements (pas de véritable centralité, plan de circulation créant des ruptures dans le tissu urbain) et manque de lisibilité. Il s'ensuit une dévalorisation de l'image de Sainte-Clotilde, qui se traduit par des taux de rotation élevés dans le parc de logements sociaux.

La proportion très élevée de logements sociaux doit inciter à limiter au maximum la programmation de nouvelles opérations dans les prochaines années, en portant une attention particulière à l'évolution de l'occupation du parc actuel et à l'organisation du réseau des partenaires de l'accompagnement social.

Néanmoins, ce quartier en profitant des impacts du Boulevard Sud et du TCSP, devrait revaloriser son image auprès de ses habitants et par rapport à l'extérieur.



## GÉNÉRALITES

Sources : INSEE RP 2010, IGN BD TOPO, Tache urbaine 2008

	Butor/ Sainte-Clotilde	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Superficie en km <sup>2</sup>	3	142	288	2 503
Poids de la tache urbaine 2008	81%	21%	17%	11%
Densité de population/km <sup>2</sup> sur la tache urbaine 2008	7 687	4 767	3 946	3 010

## POPULATION

Source : INSEE RP 2010

	Butor/ Sainte-Clotilde	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
<b>Population 2010</b>	16 025	145 022	197 394	821 137
<i>Taux d'évolution annuel de la population 1999-2010</i>	1,11%	0,88%	1,03%	1,38%
<i>Taux de croissance naturel 1999-2010</i>	n.d	1,29%	1,38%	1,39%
<i>Taux de croissance migratoire 1999-2010</i>	n.d	-0,41%	-0,35%	-0,01%
<b>Indice de jeunesse 1999</b>	3,75	3,28	3,58	3,61
<b>Indice de jeunesse 2010</b>	2,70	2,39	2,62	2,75
<b>% des 75 ans et plus en 2010</b>	3,35%	3,70%	3,40%	3,40%
<i>Taux d'évolution annuel des 75 ans et plus 1999-2010</i>	4,82%	3,22%	3,26%	3,28%
<b>Ménages en 2010</b>	6 769	56 930	74 183	290 229
<i>Taux d'évolution annuel des ménages 1999-2010</i>	2,72%	2,35%	2,48%	2,76%
<b>Taille moyenne des ménages 2010</b>	2,35	2,51	2,63	2,80
<b>Desserrement des ménages 1999-2010</b>	-1,61%	-1,45%	-1,44%	-1,36%
<b>% de familles monoparentales en 2010</b>	40,2%	31,9%	30,7%	28,8%
<i>Taux d'évolution annuel des familles monoparentales 1999-2010</i>	4,23%	3,60%	4,05%	4,69%

## ÉVOLUTIONS SOCIALES

Sources : fichier DGI 2008 traitement INSEE, CAF 2009

	Butor/ Sainte-Clotilde	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
<b>Revenu mensuel moyen par Unité de Consommation en 2008</b>	1 028 €	1 509 €	1 448 €	1 208 €
<b>% ménages de 3 pers. dont revenus &lt; plafonds LLTS en 2008</b>	n.d	40,7%	41,2%	48,3%
<b>Nombre d'allocataires de minima sociaux en 2009</b>	5 362	40 288	53 419	n.d
<b>Nombre d'allocataires percevant le RMI en 2009</b>	1 432	9 389	12 866	n.d

Le quartier Butor - Sainte-Clotilde représente 11% de la population de Saint-Denis. Son nombre d'habitants continue de croître rapidement (1,11% par an sur 1999-2010). La population est plutôt jeune au regard de l'indice de jeunesse est élevé (2,70 en 2010).

Les ménages sont largement plus petits que sur la commune (taille moyenne de 2,35 personnes) et le desserrement est toujours très important (-1,61% par an) sur la période 1999-2010. Le nombre de familles monoparentales est aussi très élevé, indiquant une forte décohabitation, avec un départ des enfants en dehors du quartier.

Le revenu mensuel moyen par unité de consommation est faible, ne dépassant que de très peu la barre des 1 000€. Le nombre d'allocataires important indique aussi une fragilité sociale des ménages.

## HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

Sources : INSEE RP 2010, EPLS 2010, Sitadel 2010-2012

	Butor/ Sainte-Clotilde	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
<b>Logements 2010</b>	7 651	63 994	82 641	321 267
<i>% de maisons en 2010</i>	17,6%	38,5%	47,7%	70,4%
<i>% d'appartements en 2010</i>	82,4%	61,5%	52,3%	29,6%
<i>% de propriétaires occupants en 2010</i>	15,8%	29,5%	36,4%	52,4%
<b>Nombre de logements sociaux source RPLS 2010</b>	3 083	18 222	21 009	53 718
<i>% de logements sociaux en 2010</i>	45,6%	32,0%	28,3%	18,5%
<b>% des logements vacants en 2010</b>	10,2%	9,2%	8,7%	7,6%
<i>Taux d'évolution des logements vacants 1999-2010</i>	38%	24%	32%	26%
<b>Logements autorisés (géolocalisés) sur 2010-2012</b>	727	3 962	6 357	24 060
<i>% logements individuels autorisés 2010-2012</i>	3%	14%	16%	45%
<i>% logements collectifs autorisés 2010-2012</i>	97%	86%	82%	54%
<i>% logements en résidence autorisés 2010-2012</i>	0%	0%	2%	1%
<b>Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2010-2012</b>	15,1	9,1	10,7	9,8

## TENSION DU MARCHÉ

Sources : PERVAL 2012, OLR 2013 (références des agences immobilières)

	Butor/ Sainte-Clotilde	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
<b>Prix de l'immobilier - Niveau de loyers</b>				
<i>Moyenne des prix des maisons en 2012</i>	233 000 €	212 000 €	213 000 €	206 000 €
<i>Moyenne des prix au m<sup>2</sup> des appartements en 2012</i>	2 230 €	2 780 €	2 890 €	2 930 €
<i>Moyenne des prix au m<sup>2</sup> des terrains à bâtir en 2012</i>	510 €	300 €	230 €	170 €
<i>Moyenne des loyers privés au m<sup>2</sup> en 2013</i>	10,0 €	10,4 €	10,3 € *	n.d

\* L'observatoire des loyers privés de 2013 s'est basé sur les références des agences immobilières (ne comprend pas le marché de particulier à particulier) et réalisé uniquement sur Saint-Denis et Sainte-Marie. La moyenne CINOR ne comprend donc pas Sainte-Suzanne.

82% du parc est en collectif. La principale caractéristique du quartier est le poids important du parc locatif social, représentant 45% des résidences principales. Sur 2010-2012, le niveau de construction a été soutenu avec 18% des permis autorisés sur Saint-Denis, soit 727 logements quasiment tous en collectif. Au niveau du marché immobilier privé, on est en-deçà des moyennes dionysiennes, que ce soit pour les prix de vente ou les loyers.

## ACTIVITÉ - EMPLOI

Sources : INSEE RP 2010, Pôle Emploi 2010, CLAP 2012

	Butor/ Sainte-Clotilde	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
<b>Stock d'établissements au 31/12/2011</b>	1 005	10 208	12 517	n.d
<b>Créations d'établissements en 2012</b>	161	1 717	2 158	n.d
<b>Nombre d'emplois sur le territoire en 2010</b>	n.d	61 539	76 137	240 565
<b>% d'évolution de l'emploi 1999-2010</b>	n.d	23%	31%	39%
<b>Indice de concentration de l'emploi en 2010</b>	n.d	1,27	1,17	1,00
<b>Demandeurs d'emploi en fin de mois A, B et C en 2010</b>	2 464	19 259	26 624	n.d

## ÉQUIPEMENTS

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

	Butor/ Sainte-Clotilde	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
<b>Nombre d'équipements total en 2014</b>	55	560	899	4 022
<i>dont tous les équipements scolaires</i>	11	95	142	662
<i>dont tous les équipements de santé</i>	2	30	59	205
<i>dont tous les équipements sportifs</i>	12	134	199	947
<b>Nombre d'équipements 2014 pour 1 000 habitants</b>	3,4	3,9	4,6	4,9

On dénombre 1 005 établissements à fin 2011, avec un niveau de créations peu dynamique en 2012. Le nombre de chômeurs reste important. Le niveau global des équipements est dans la moyenne communale, avec une forte présence d'établissements scolaires et d'équipements sportifs.



CAHIER  
DÉTAILLÉ

## Butor/ Sainte-Clotilde

## HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

Sources : INSEE RP 2010, Sitadel 2010-2012, EPLS 2010, OLR 2013 (références des agences immobilières)

## Parc de logements 2010

Butor/ Sainte-Clotilde

## Type de construction et statut d'occupation

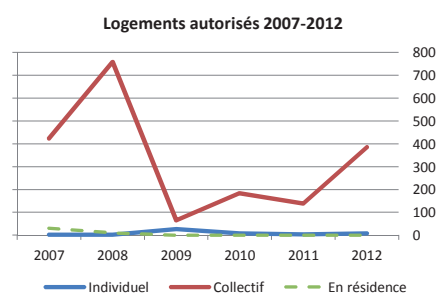
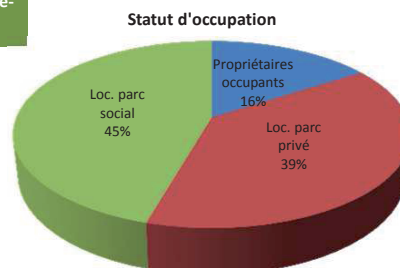
	% de maisons en 2010	17,6%
	% d'appartements en 2010	82,4%
% de propriétaires occupants en 2010		15,8%

## Logements vacants et logements de fortune

<u>Logements vacants et logements de fortune</u>		
Nombre de logements vacants en 2010		782
	% des logements vacants en 2010	10,2%
	Taux d'évolution des logements vacants 1999-2010	38%
Nombre de logements de fortune en 2010		20
	% des logements de fortune en 2010	0,3%

## Dynamiques de construction

<b>Dynamiques de construction</b>		
<b>Logements autorisés 2012</b>		<b>394</b>
	dont logements individuels autorisés 2012	8
	dont logements collectifs autorisés 2012	386
	dont logements en résidence autorisés 2012	0
<b>Logements autorisés 2010-2012</b>		<b>727</b>
	dont logements individuels autorisés 2010-2012	20
	dont logements collectifs autorisés 2010-2012	707
	dont logements en résidence autorisés 2010-2012	0
<b>Moyenne annuelle Logements autorisés sur 2010-2012</b>		<b>242</b>
	dont logements individuels	7
	dont logements collectifs	236
	dont logements en résidence	0
<b>Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2010-2012</b>		<b>15,1</b>
<b>Indice de construction pour 1 000 habitants en 2012</b>		<b>24,6</b>



## Le parc locatif privé - niveau de loyers

	Nombre de logements locatifs privés en 2010	2 612
	Part des logements locatifs privé au sein du parc privé en 2010	71%
Niveau de loyers		
	Moyenne des loyers au m² des maisons en 2013	8,3 €
	Moyenne des loyers au m² des appartements en 2013	10,1 €
	Moyenne des loyers privés au m² en 2013	10,0 €

Les propriétaires occupants ne représentent que 16% des logements alors que le parc locatif privé atteint 39%.

La dynamique de construction a largement diminué entre 2009 et 2011, pour retrouver un niveau de permis autorisés autour de 400 en 2012.

Le niveau de loyers des appartements oscille autour de 10€/m<sup>2</sup>, alors que pour les maisons, on est en-dessous des 9€/m<sup>2</sup>.

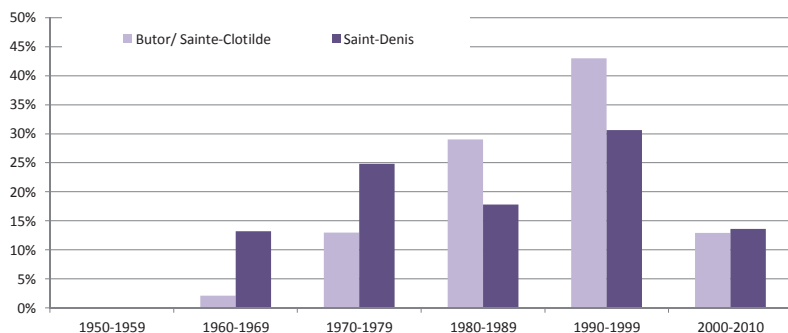
## Parc locatif social au 1er janvier 2010

Butor/ Sainte-Clotilde

Nombre de logements sociaux	3 083
% de logements locatifs sociaux	45,6%
Nombre de logements sociaux pour 1 000 habitants	192

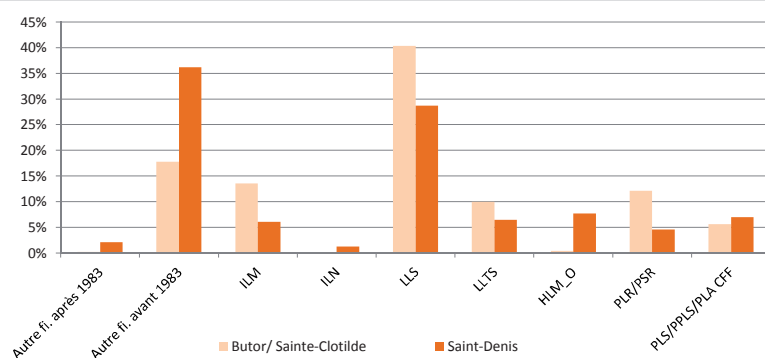
### Caractéristiques du parc

#### Ancienneté du Parc



Poids du parc de plus de 30 ans 15%  
Poids du parc récent (après 2000) 13%

#### Composition du parc



Poids du parc LLS/LLTS 50%  
Poids du parc intermédiaire 6%

71% du parc locatif social a été construit dans les années 80 et 90. 40% de ces logements sont des LLS, 10% des LLTS. Très peu de logements intermédiaires sont présents sur le quartier.

## AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

### Tissu urbain

Sources : INSEE RP 2010, IGN BD TOPO, Tache urbaine 2008

#### Zones urbanisées et niveau de densité

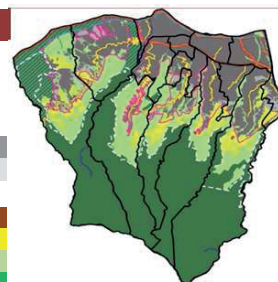
	Butor/ Sainte-Clotilde	Saint-Denis
Superficie en ha	259	14 180
Tache urbaine 2008 en ha	208	3 042
% de la tache urbaine 2008	81%	21%
Densité de population/ha sur la tache urbaine 2008	76,9	47,7
Densité de logements/ha sur la tache urbaine 2008	36,7	21,0

### 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	Type d'espaces du SAR
257 ha	Espaces urbains à densifier
0 ha	Espaces d'urbanisation prioritaire
0 ha	Territoires ruraux habités
1 ha	Espaces agricoles
	Espaces de continuités écologiques
	Coupures d'urbanisation



#### Autres espaces du SAR

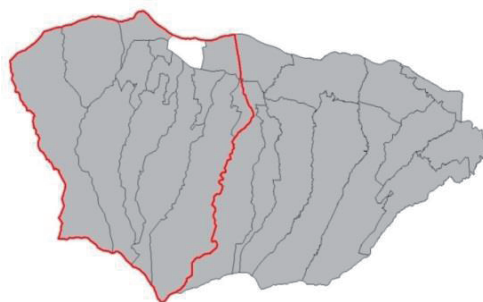
### Équipements

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

	Butor/ Sainte-Clotilde	en % de Saint-Denis
<b>Nombre d'équipements 2014 (focus sur une sélection de sous-types)</b>		
<b>Équipements scolaires</b>		
Ecoles maternelles/primaires	4	10%
Groupes scolaires	4	15%
Collèges	1	7%
Lycées	1	20%
Centre de formation	0	0%
<b>Équipements de santé</b>		
Hopital/Clinique	0	0%
Structure d'accueil de la petite enfance	1	17%
Maison de retraite	0	0%
<b>Équipements culturels et sportifs</b>		
Complexe sportif	3	14%
Stade/Plateaux sportifs	2	7%
Piscine	1	13%
Bibliothèque/Médiathèque	0	0%
Salle de spectacle/Théâtre	1	50%
Musée/Conservatoire	0	0%
Centre socio- culturel/Espace multimédia	1	33%
Maison de quartier/Local associatif	2	14%

Les densités de population et de logements sur la tache urbaine sont presque deux fois plus élevées que sur Saint-Denis. Quasiment tout le quartier est urbanisé et classé en zone U dans le PLU. Le SAR l'identifie entièrement dans les espaces urbains à densifier. La tache urbaine couvre 80% de son périmètre. L'offre en établissements scolaires est large : écoles élémentaires, collège, lycée.

# BUTOR SAINTE-CLOTILDE



## DEMOGRAPHIE(2009)

NOM DE LA ZONE	POPULATION		SUPERFICIE	DENSITE
BUTOR SAINTE-CLOTILDE	14 589 hab.	10% de ST-DENIS 7,3% de LA CINOR		
SAINT-DENIS	145 209 hab.		142 km <sup>2</sup>	1 024 hab/km <sup>2</sup>
CINOR	198 195 hab.		288 km <sup>2</sup>	687 hab/km <sup>2</sup>

Tableau 1 (Sources : Insee, Recensements de la Population 2009 – Traitement MDEN)

## MARCHE DU TRAVAIL(2010)

ZONE	DEMANDEURS D'EMPLOI EN FIN DE MOIS			
	TOUTES CATEGORIES		CATEGORIE A, B ET C <sup>1</sup>	
BUTOR SAINTE-CLOTILDE	2 685	12,5% de ST-DENIS 9,1% de LA CINOR	2 464	12,7% de ST-DENIS 9,2% de LA CINOR
SAINT-DENIS	21 314		19 259	
CINOR	29 454		26 624	

Tableau 2 (Source : Insee - Demandeurs d'emploi inscrits à Pôle Emploi 2010 - Traitement MDEN)

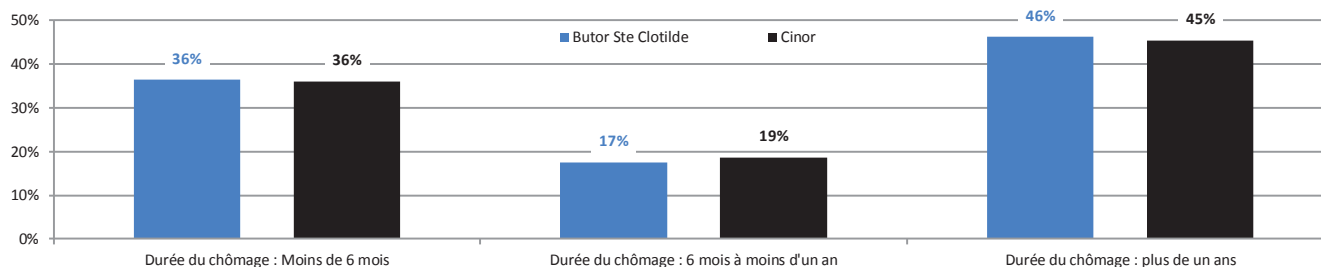


Figure 1 : Ancienneté d'inscription à Pôle emploi (Source : Insee - Demandeurs d'emploi inscrits à Pôle Emploi 2010 - Traitement MDEN)

<sup>1</sup> Demandeurs d'emploi tenus de faire des actes positifs de recherche d'emploi.

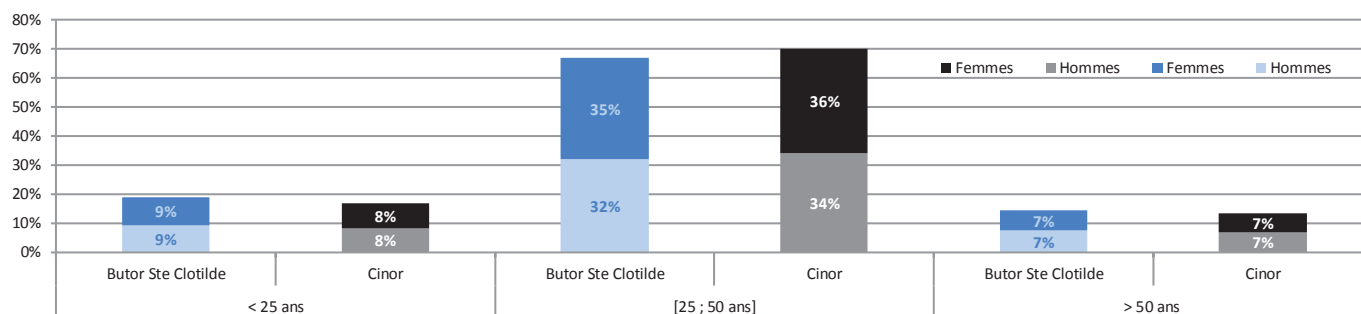


Figure 2 : DEFM catégorie A, B ou C selon le sexe et l'âge (Source : Insee - Demandeurs d'emploi inscrits à Pôle Emploi 2010 - Traitement MDEN)

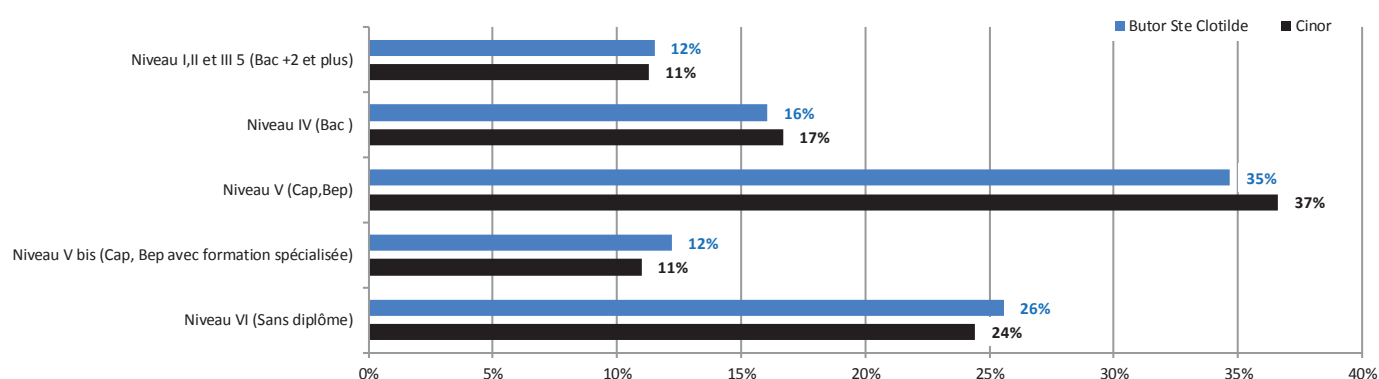


Figure 3 : Niveau de diplôme (Source : Insee - Demandeurs d'emploi inscrits à Pôle Emploi 2010 - Traitement MDEN)

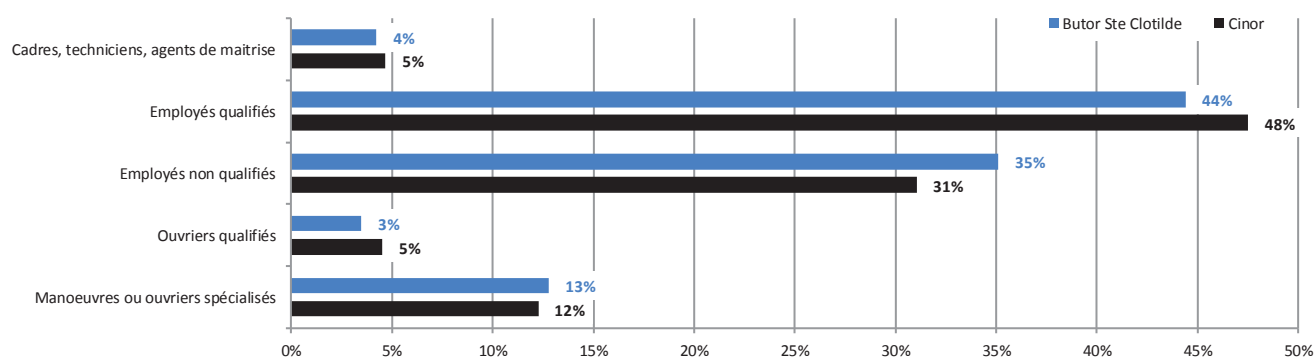


Figure 4 : Niveau de qualification (Source : Insee - Demandeurs d'emploi inscrits à Pôle Emploi 2010 - Traitement MDEN)

# MINIMA SOCIAUX (2009)

NOM DE LA ZONE	NOMBRE D'ALLOCATAIRES		NOMBRE DE PERSONNES COUVERTES	
BUTOR SAINTE-CLOTILDE	5 362	13,3% de ST-DENIS	12 115	12,2% de ST-DENIS
		10% de LA CINOR		8,8% de LA CINOR
SAINT-DENIS	40 288		98 806	
CINOR	53 419		136 939	

Tableau 3 (Source : Insee - Bénéficiaires des prestations légales, source CAF 2009 - Traitement MDEN)

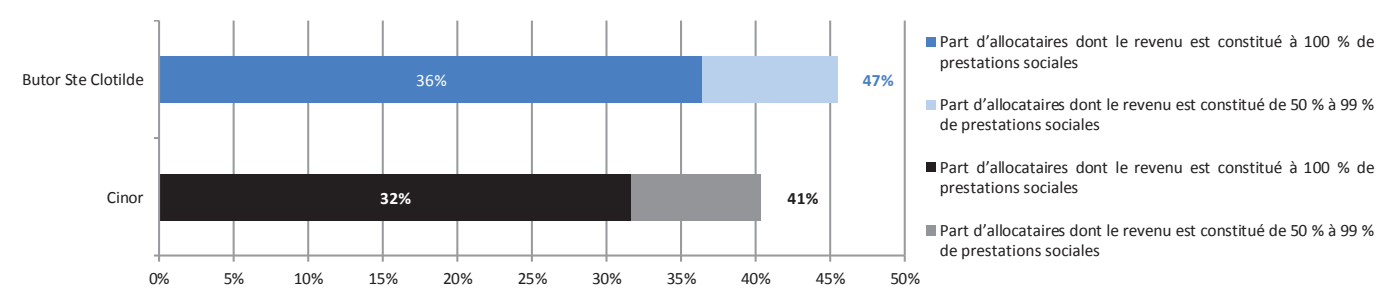


Figure 5 : Répartition des allocataires don le revenu est constitué à plus de 50 % de prestations sociales (Source : Insee - Bénéficiaires des prestations légales, source CAF 2009 - Traitement MDEN)

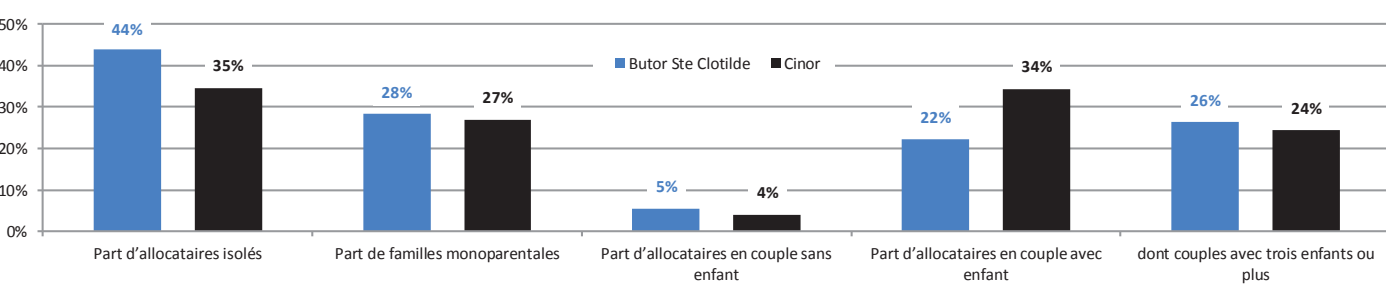


Figure 6 : Répartition des allocataires selon la situation familiale (Source : Insee - Bénéficiaires des prestations légales, source CAF 2009 - Traitement MDEN)

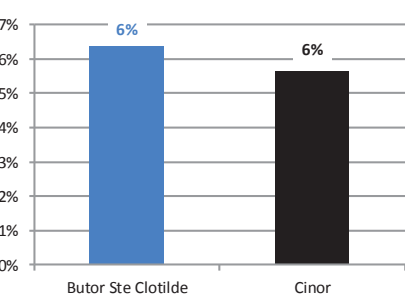


Figure 7 : Part des allocataires percevant l'API (Insee - Bénéficiaires des prestations légales, source CAF 2009 - Traitement MDEN)

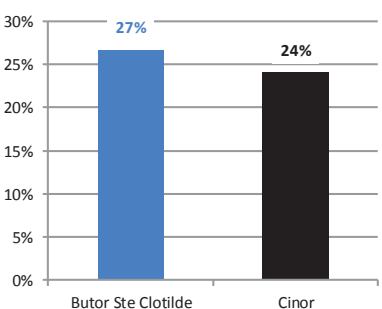


Figure 8 : Part des allocataires percevant le RMI (Source : Insee - Bénéficiaires des prestations légales, source CAF 2009 - Traitement MDEN)

## REVENU (2007)

NOM DE LA ZONE	REVENU MOYEN PAR UNITE DE CONSOMMATION	
BUTOR SAINTE-CLOTILDE	12 047 €	0,68 fois ST-DENIS
		0,71 fois LA CINOR
SAINT-DENIS	17 634 €	
CINOR	16 861 €	

Tableau 4 (Source : Insee - Revenus fiscaux 2007 - Traitement MDEN)

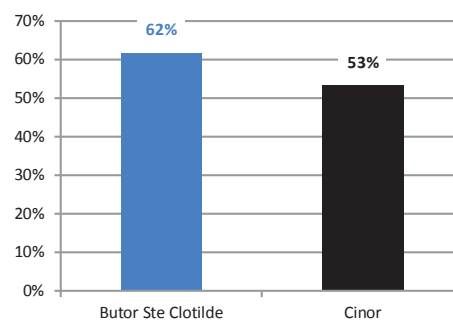


Figure 9 : Part des ménages non imposables (Source : Insee - Revenus fiscaux 2007 - Traitement MDEN)

## TISSU PRODUCTIF (2012)

### 1. CREATIONS D'ETABLISSEMENTS EN 2012

NOM DE LA ZONE	NOMBRE D'ETABLISSEMENTS CREEES EN 2012	
BUTOR SAINTE-CLOTILDE	161	9,4% de ST-DENIS
		7,5% de LA CINOR
SAINT-DENIS	1 717	
CINOR	2 158	

Tableau 5 (Sources : Répertoire des entreprises et établissements (SIRENE) – Traitement MDEN)

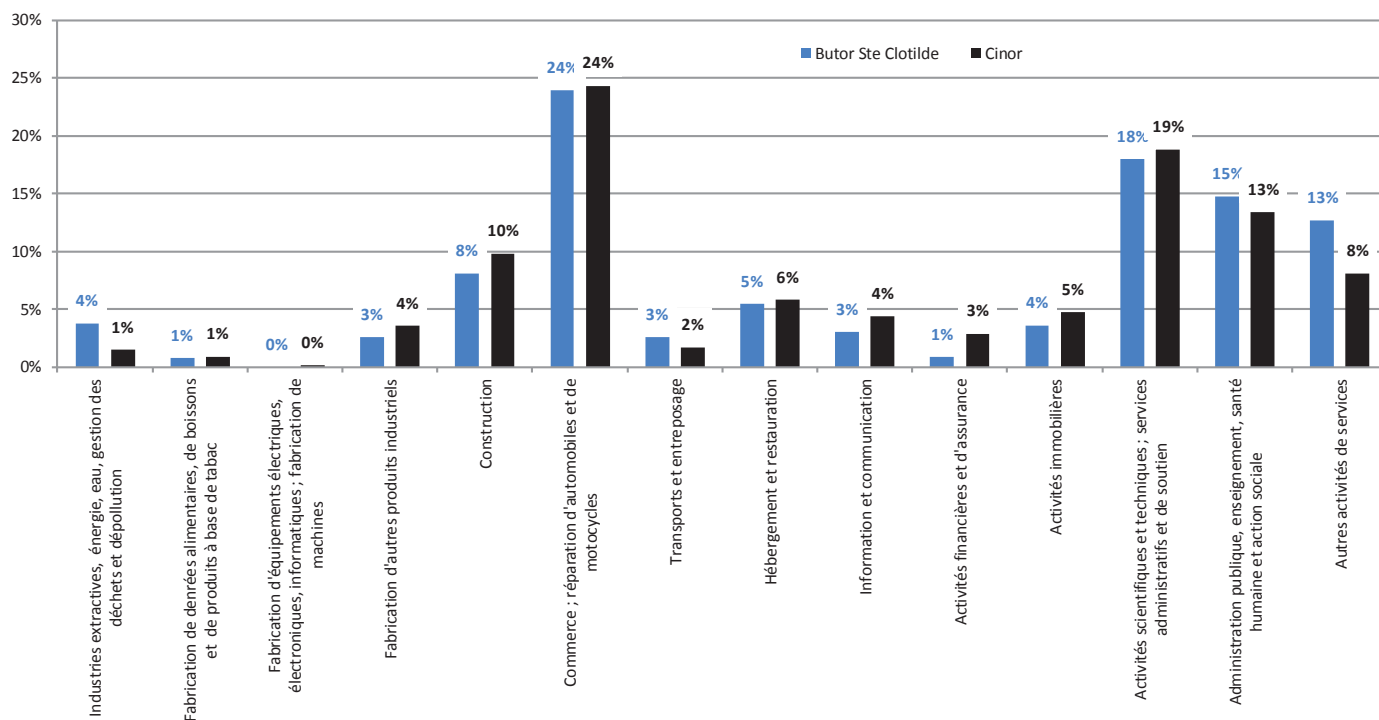


Figure 10 : Répartition des établissements créés en 2012 par secteurs d'activités (Sources : Répertoire des entreprises et établissements (SIRENE) – Traitement MDEN)

## 2. STOCK D'ETABLISSEMENTS EN 2012

NOM DE LA ZONE	NOMBRE D'ETABLISSEMENTS EN 2012	
BUTOR SAINTE-CLOTILDE	1005	9,8% de ST-DENIS
		8% de LA CINOR
SAINT-DENIS	10 208	
CINOR	12 517	

Tableau 6 (Sources : Répertoire des entreprises et établissements (SIRENE) – Traitement MDEN)

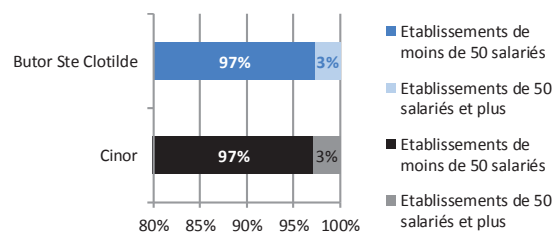


Figure 11 : Répartition des établissements en 2012 par effectif salarié (Sources : Répertoire des entreprises et établissements (SIRENE) – Traitement MDEN)

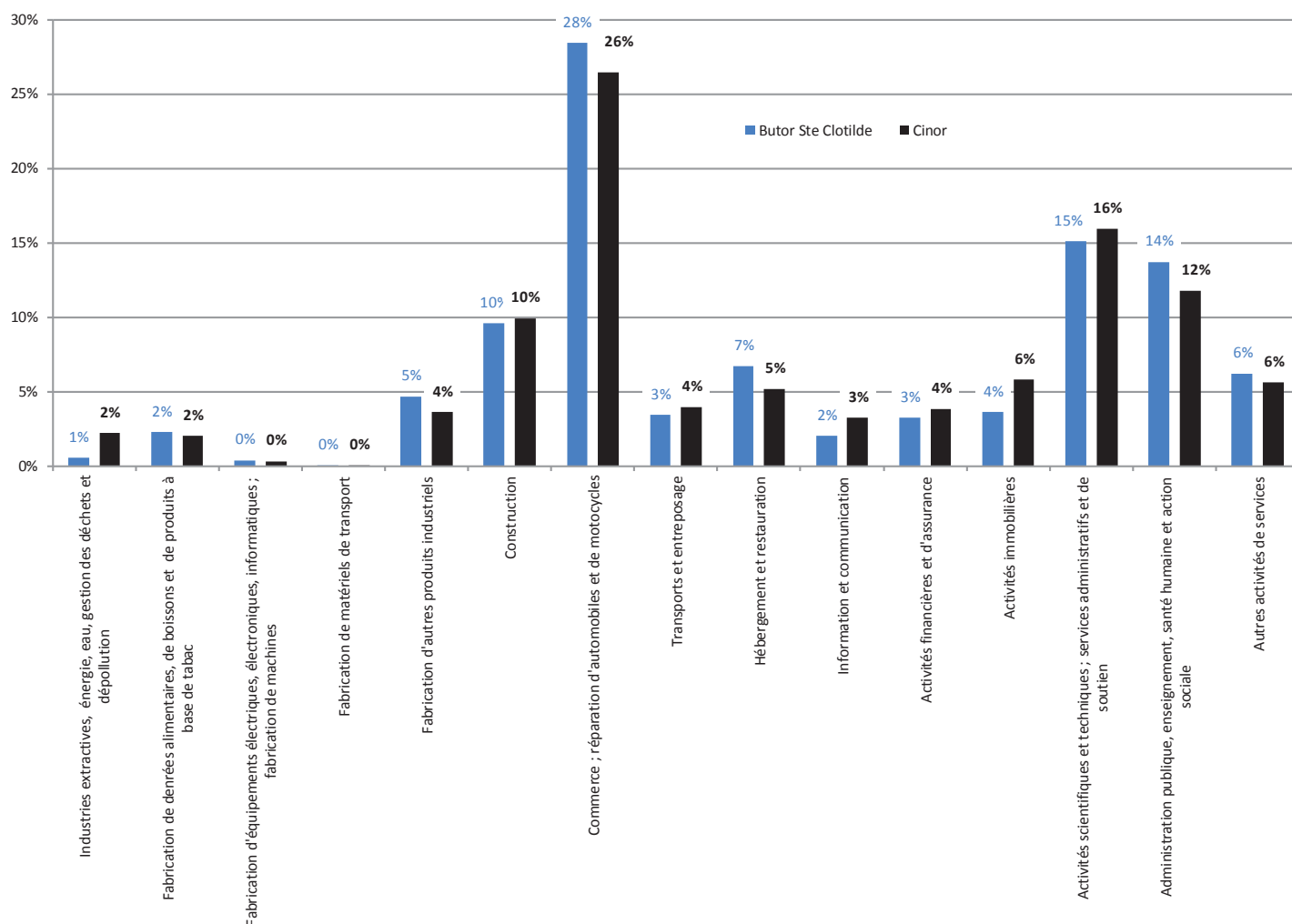


Figure 12 : Répartition des établissements en 2012 par secteurs d'activités (Sources : Répertoire des entreprises et établissements (SIRENE) – Traitement MDEN)



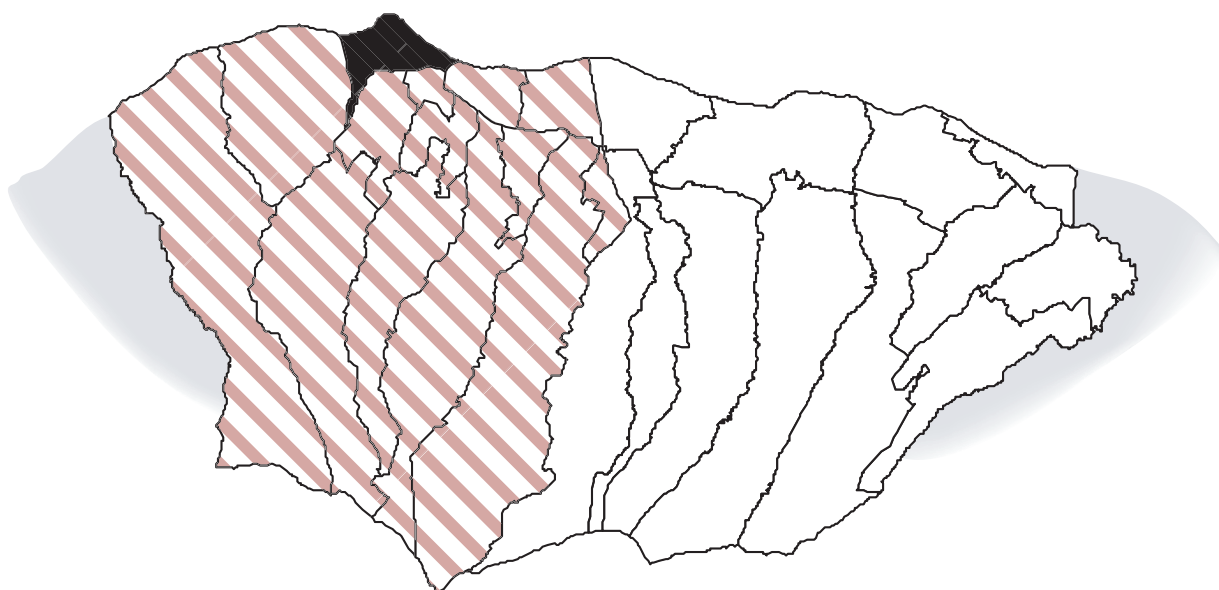


## QUARTIER

# CENTRE VILLE

Point de centralité, tant au niveau de la commune, de l'EPCI que de l'île, le centre-ville du chef-lieu s'étend sur 4 km<sup>2</sup> et accueille 12 % des habitants. La population y est assez aisée et sa croissance est à relever. La part importante des 75 ans et plus et le faible indice de jeunesse entraîne, dans cette zone, un vieillissement de la population. Ce quartier composé à 80 % de logements collectifs et comptant 23 % de propriétaires occupants accueille 26 % de logements sociaux.

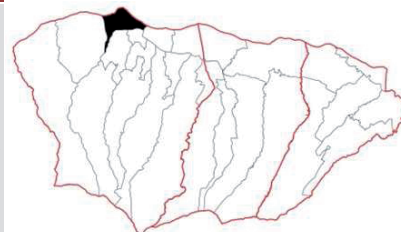
De nombreux établissements se concentrent dans le centre-ville de Saint-Denis et leur croissance est assez importante. Cette partie de la commune est également bien dotée en matière d'équipements publics avec 7,3 équipements pour 1000 personnes contre 3,9 à Saint-Denis.



# Centre ville de Saint-Denis

## CONTEXTE ET PROBLÉMATIQUES DU PLH

Véritable centre névralgique administratif, culturel, patrimonial et commercial, non seulement à l'échelle de la CINOR mais également pour l'ensemble du Département, le centre ville de Saint-Denis est le lieu de tous les enjeux. Ce secteur concentre tous les dispositifs en faveur de sa requalification et de son développement, avec le Plan de Renouvellement Urbain, l'ANRU et le Contrat de Ville. Les importants travaux réalisés ces dernières années mais également les projets à venir (reconquête du front de mer, etc.), imposent d'y envisager une programmation importante de nouveaux logements, en faisant la ville sur la ville. Le renouveau, déjà amorcé, est aujourd'hui nécessaire afin d'améliorer l'offre en commerces, services et logements pour y attirer de nouvelles populations et maintenir voire renforcer la place du centre dans l'ensemble intercommunal. Ainsi l'aménagement futur doit servir le principe de renouvellement : par la requalification des espaces publics, la réhabilitation de l'habitat vieillissant et dégradé, la restructuration complète de certains quartiers (projets de démolition /reconstruction), et la reconquête de certains espaces en friche.



## GÉNÉRALITES

Sources : INSEE RP 2010, IGN BD TOPO, Tache urbaine 2008

	Centre ville de Saint-Denis	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Superficie en km <sup>2</sup>	4	142	288	2 503
Poids de la tache urbaine 2008	71%	21%	17%	11%
Densité de population/km <sup>2</sup> sur la tache urbaine 2008	6 797	4 767	3 946	3 010

## POPULATION

Source : INSEE RP 2010

	Centre ville de Saint-Denis	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
<b>Population 2010</b>	17 850	145 022	197 394	821 137
<i>Taux d'évolution annuel de la population 1999-2010</i>	1,75%	0,88%	1,03%	1,38%
<i>Taux de croissance naturel 1999-2010</i>	n.d	1,29%	1,38%	1,39%
<i>Taux de croissance migratoire 1999-2010</i>	n.d	-0,41%	-0,35%	-0,01%
<b>Indice de jeunesse 1999</b>	2,08	3,28	3,58	3,61
<b>Indice de jeunesse 2010</b>	1,93	2,39	2,62	2,75
<b>% des 75 ans et plus en 2010</b>	5,12%	3,70%	3,40%	3,40%
<i>Taux d'évolution annuel des 75 ans et plus 1999-2010</i>	2,20%	3,22%	3,26%	3,28%
<b>Ménages en 2010</b>	7 336	56 930	74 183	290 229
<i>Taux d'évolution annuel des ménages 1999-2010</i>	2,89%	2,35%	2,48%	2,76%
<b>Taille moyenne des ménages 2010</b>	2,40	2,51	2,63	2,80
<b>Desserrement des ménages 1999-2010</b>	-0,98%	-1,45%	-1,44%	-1,36%
<b>% de familles monoparentales en 2010</b>	32,3%	31,9%	30,7%	28,8%
<i>Taux d'évolution annuel des familles monoparentales 1999-2010</i>	4,94%	3,60%	4,05%	4,69%

## ÉVOLUTIONS SOCIALES

Sources : fichier DGI 2008 traitement INSEE, CAF 2009

	Centre ville de Saint-Denis	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
<b>Revenu mensuel moyen par Unité de Consommation en 2008</b>	1 850 €	1 509 €	1 448 €	1 208 €
<b>% ménages de 3 pers. dont revenus &lt; plafonds LLTS en 2008</b>	n.d	40,7%	41,2%	48,3%
<b>Nombre d'allocataires de minima sociaux en 2009</b>	4 600	40 288	53 419	n.d
<b>Nombre d'allocataires percevant le RMI en 2009</b>	1 135	9 389	12 866	n.d

La population du centre ville de Saint-Denis représente 12% de celle de la commune. Sa croissance entre 1999 et 2010 est deux fois plus rapide que la moyenne dionysienne. On peut considérer que sa population est vieillissante au regard de l'indice de jeunesse 2010 en-dessous de 2, et de la part des plus de 75 ans qui progresse vite pour dépasser les 5% en 2010. Les ménages sont plus petits (2,4 personnes en moyenne en 2010) que sur la commune et le nombre de familles monoparentales important (32,3%).

Le revenu mensuel moyen par unité de consommation est supérieur à la moyenne dionysienne, soit 1 850 € en 2008. Le poids des allocataires de minimas sociaux et de ceux qui perçoivent le RMI est autour des 12% par rapport à Saint-Denis.

## HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

Sources : INSEE RP 2010, EPLS 2010, Sitadel 2010-2012

	Centre ville de Saint-Denis	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
<b>Logements 2010</b>	8 297	63 994	82 641	321 267
% de maisons en 2010	19,9%	38,5%	47,7%	70,4%
% d'appartements en 2010	80,1%	61,5%	52,3%	29,6%
% de propriétaires occupants en 2010	22,7%	29,5%	36,4%	52,4%
Nombre de logements sociaux source RPLS 2010	1 900	18 222	21 009	53 718
% de logements sociaux en 2010	25,9%	32,0%	28,3%	18,5%
% des logements vacants en 2010	10,5%	9,2%	8,7%	7,6%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2010	-14%	24%	32%	26%
<b>Logements autorisés (géolocalisés) sur 2010-2012</b>	322	3 962	6 357	24 060
% logements individuels autorisés 2010-2012	11%	14%	16%	45%
% logements collectifs autorisés 2010-2012	89%	86%	82%	54%
% logements en résidence autorisés 2010-2012	0%	0%	2%	1%
<b>Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2010-2012</b>	6,0	9,1	10,7	9,8

## TENSION DU MARCHÉ

Sources : PERVAL 2012, OLR 2013 (références des agences immobilières)

	Centre ville de Saint-Denis	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
<b>Prix de l'immobilier - Niveau de loyers</b>				
Moyenne des prix des maisons en 2012	176 000 €	212 000 €	213 000 €	206 000 €
Moyenne des prix au m <sup>2</sup> des appartements en 2012	2 790 €	2 780 €	2 890 €	2 930 €
Moyenne des prix au m <sup>2</sup> des terrains à bâtir en 2012	n.d	300 €	230 €	170 €
Moyenne des loyers privés au m <sup>2</sup> en 2013	10,2 €	10,4 €	10,3 € *	n.d

\* L'observatoire des loyers privés de 2013 s'est basé sur les références des agences immobilières (ne comprend pas le marché de particulier à particulier) et réalisé uniquement sur Saint-Denis et Sainte-Marie. La moyenne CINOR ne comprend donc pas Sainte-Suzanne.

Le parc de logements du centre ville de Saint-Denis est à 80% collectif. Le poids du parc locatif représente 3/4 de l'ensemble. Il concentre 1 900 logements sociaux, soit un poids du parc locatif social de 25,9%.

La dynamique de construction est moins importante que sur Saint-Denis avec 6 logements par an pour 1 000 habitants sur la période 2010-2012, contre plus de 9 sur Saint-Denis.

En ce qui concerne le marché immobilier du centre ville, pour les appartements, que ce soit en vente ou en location, les prix pratiqués sont dans la moyenne de la commune.

## ACTIVITÉ - EMPLOI

Sources : INSEE RP 2010, Pôle Emploi 2010, CLAP 2012

	Centre ville de Saint-Denis	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
<b>Stock d'établissements au 31/12/2011</b>	3 002	10 208	12 517	n.d
<b>Créations d'établissements en 2012</b>	358	1 717	2 158	n.d
<b>Nombre d'emplois sur le territoire en 2010</b>	n.d	61 539	76 137	240 565
<b>% d'évolution de l'emploi 1999-2010</b>	n.d	23%	31%	39%
<b>Indice de concentration de l'emploi en 2010</b>	n.d	1,27	1,17	1,00
<b>Demandeurs d'emploi en fin de mois A, B et C en 2010</b>	2 130	19 259	26 624	n.d

## ÉQUIPEMENTS

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

	Centre ville de Saint-Denis	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
<b>Nombre d'équipements total en 2014</b>	130	560	899	4 022
dont tous les équipements scolaires	17	95	142	662
dont tous les équipements de santé	7	30	59	205
dont tous les équipements sportifs	25	134	199	947
<b>Nombre d'équipements 2014 pour 1 000 habitants</b>	7,3	3,9	4,6	4,9

Le centre ville de Saint-Denis représente 29% du stock d'établissements de la commune. Cela s'explique principalement par la forte présence de petits commerces sur le secteur. Le secteur reste dynamique avec 20% des créations d'établissements de la commune en 2012.

Le nombre d'équipements est aussi très important avec 7,3 équipements pour 1 000 habitants en 2014, avec de nombreux équipements scolaires et sportifs.



CAHIER  
DÉTAILLÉ

# Centre ville de Saint-Denis

## HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

Sources : INSEE RP 2010, Sitedel 2010-2012, EPLS 2010, OLR 2013 (références des agences immobilières)

### Parc de logements 2010

Centre ville de Saint-Denis

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

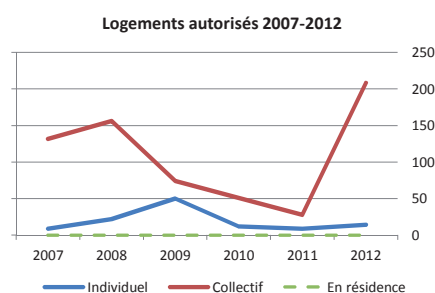
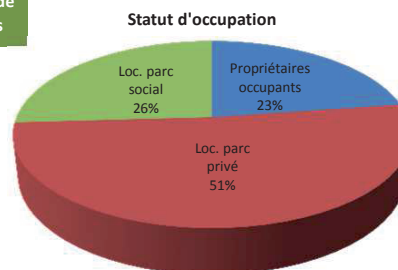
	% de maisons en 2010	19,9%
	% d'appartements en 2010	80,1%
% de propriétaires occupants en 2010		22,7%

#### Logements vacants et logements de fortune

Nombre de logements vacants en 2010	870
% des logements vacants en 2010	10,5%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2010	-14%
Nombre de logements de fortune en 2010	25
% des logements de fortune en 2010	0,3%

#### Dynamiques de construction

<b>Logements autorisés 2012</b>		<b>223</b>
	dont logements individuels autorisés 2012	14
	dont logements collectifs autorisés 2012	208
	dont logements en résidence autorisés 2012	0
<b>Logements autorisés 2010-2012</b>		<b>322</b>
	dont logements individuels autorisés 2010-2012	35
	dont logements collectifs autorisés 2010-2012	287
	dont logements en résidence autorisés 2010-2012	0
<b>Moyenne annuelle Logements autorisés sur 2010-2012</b>		<b>107</b>
	dont logements individuels	12
	dont logements collectifs	96
	dont logements en résidence	0
<b>Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2010-2012</b>		<b>6,0</b>
<b>Indice de construction pour 1 000 habitants en 2012</b>		<b>12,5</b>



#### Le parc locatif privé - niveau de loyers

	Nombre de logements locatifs privés en 2010	3 770
	Part des logements locatifs privé au sein du parc privé en 2010	69%
Niveau de loyers		
	Moyenne des loyers au m² des maisons en 2013	10,0 €
	Moyenne des loyers au m² des appartements en 2013	10,2 €
	Moyenne des loyers privés au m² en 2013	10,2 €

À noter un taux de vacance plus élevé que sur Saint-Denis (10,5% en 2010), mais un nombre qui diminue au regard de la période précédente. Après une baisse constante du niveau de construction neuve depuis 2008 (année de la crise immobilière), l'année 2012 a été marquée par un nombre élevé de permis de construire autorisés (223), dont 93% seront en logements collectifs. Le poids du parc locatif privé dépasse les 50%, phénomène lié aux opérations réalisées en défiscalisation sur les deux dernières décennies.

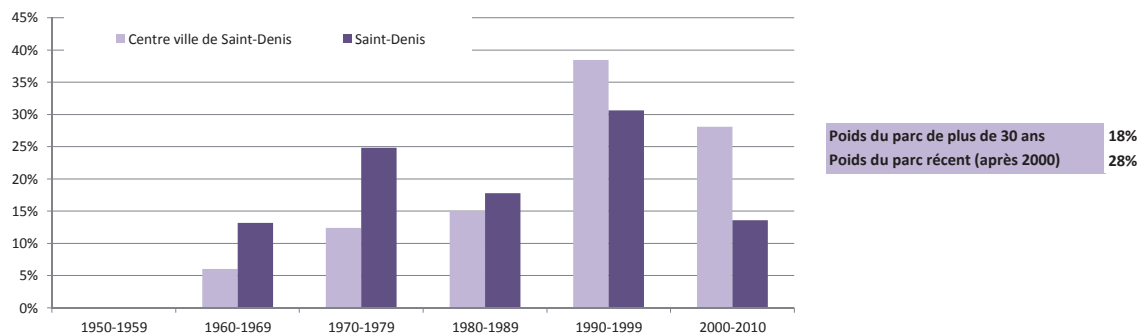
## Parc locatif social au 1er janvier 2010

Centre ville de Saint-Denis

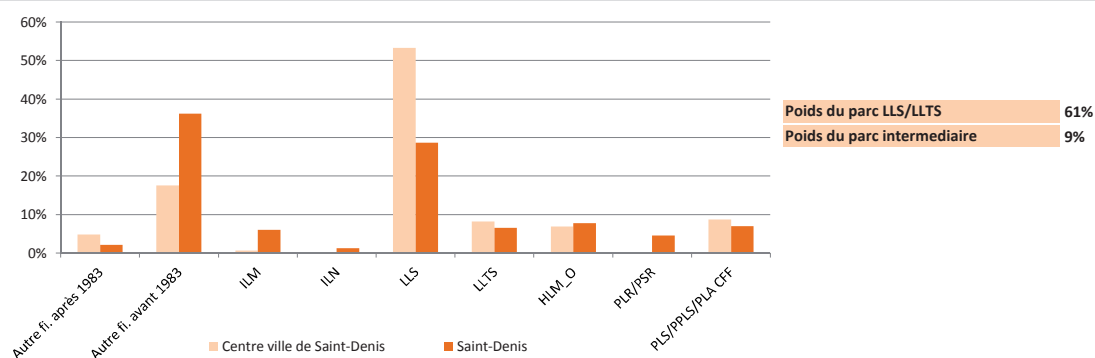
Nombre de logements sociaux	1 900
% de logements locatifs sociaux	25,9%
Nombre de logements sociaux pour 1 000 habitants	106

### Caractéristiques du parc

#### Ancienneté du Parc



#### Composition du parc



Le parc locatif social représente 25,9% des résidences principales du quartier, soit 1 900 logements. Ce parc est majoritairement récent avec 2/3 construit après 1990 dont 28% après 2000.  
52% de ces logements sont des LLS et 9% des LLTS.

## AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

### Tissu urbain

Sources : INSEE RP 2010, IGN BD TOPO, Tache urbaine 2008

#### Zones urbanisées et niveau de densité

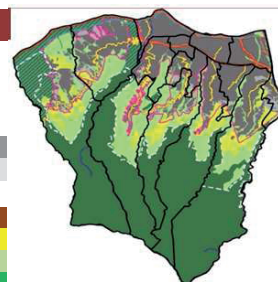
	Centre ville de Saint-Denis	Saint-Denis
Superficie en ha	369	14 180
Tache urbaine 2008 en ha	263	3 042
% de la tache urbaine 2008	71%	21%
Densité de population/ha sur la tache urbaine 2008	68,0	47,7
Densité de logements/ha sur la tache urbaine 2008	31,6	21,0

### 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	Type d'espaces du SAR
291 ha	Espaces urbains à densifier
0 ha	Espaces d'urbanisation prioritaire
1,4 ha	Territoires ruraux habités
77 ha	Espaces agricoles
	Espaces de continuités écologiques
	Coupures d'urbanisation



#### Autres espaces du SAR

### Équipements

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

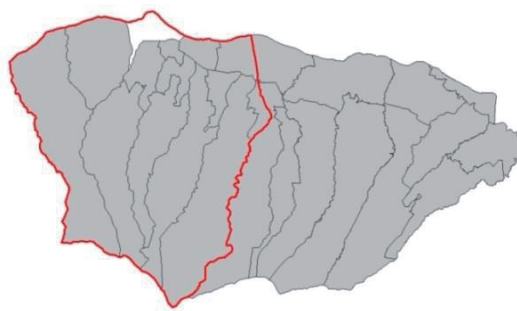
	Centre ville de Saint-Denis	en % de Saint-Denis
<b>Nombre d'équipements 2014 (focus sur une sélection de sous-types)</b>		
<b>Équipements scolaires</b>		
Ecoles maternelles/primaires	8	20%
Groupes scolaires	4	15%
Collèges	4	27%
Lycées	1	20%
Centre de formation	0	0%
<b>Équipements de santé</b>		
Hopital/Clinique	2	33%
Structure d'accueil de la petite enfance	1	17%
Maison de retraite	0	0%
<b>Équipements culturels et sportifs</b>		
Complexe sportif	6	27%
Stade/Plateaux sportifs	1	4%
Piscine	2	25%
Bibliothèque/Médiathèque	2	25%
Salle de spectacle/Théâtre	1	50%
Musée/Conservatoire	3	60%
Centre socio- culturel/Espace multimédia	0	0%
Maison de quartier/Local associatif	2	14%

Le centre ville de Saint-Denis représente seulement 2,6% de la surface de Saint-Denis. Il concentre pourtant 12% des habitants, avec un niveau de densité élevé. Son potentiel de développement est limité car il est déjà entièrement urbanisé.

D'après le SAR, il ne dispose pas d'espaces d'urbanisation prioritaire. La seule possibilité est le renouvellement urbain sur les espaces à densifier et le remplissage des dents creuses.

Il concentre aussi les équipements culturels de la commune, avec la présence de plusieurs musées, salle de spectacle et/ou théâtre.

## CENTRE-VILLE



### DEMOGRAPHIE(2009)

NOM DE LA ZONE	POPULATION		SUPERFICIE		DENSITE
CENTRE-VILLE	18 547 hab.	12,7% de ST-DENIS	4 km <sup>2</sup>	2,8% de ST-DENIS	5 254 hab/km <sup>2</sup>
		9,3% de LA CINOR		1,3% de LA CINOR	
SAINT-DENIS	145 209 hab.		142 km <sup>2</sup>		1 024 hab/km <sup>2</sup>
CINOR	198 195 hab.		288 km <sup>2</sup>		687 hab/km <sup>2</sup>

Tableau 1 (Sources : Insee, Recensements de la Population 2009 – Traitement MDEN)

### MARCHE DU TRAVAIL(2010)

ZONE	DEMANDEURS D'EMPLOI EN FIN DE MOIS			
	TOUTES CATEGORIES		CATEGORIE A, B ET C <sup>1</sup>	
CENTRE-VILLE	2 384	11,1% de ST-DENIS	2 130	11% de ST-DENIS
		8% de LA CINOR		8% de LA CINOR
SAINT-DENIS	21 314		19 259	
CINOR	29 454		26 624	

Tableau 2 (Source : Insee - Demandeurs d'emploi inscrits à Pôle Emploi 2010 - Traitement MDEN)

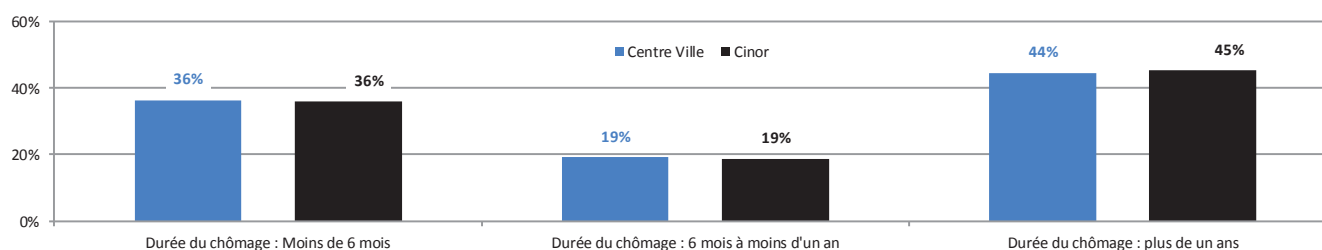


Figure 1 : Ancienneté d'inscription à Pôle emploi (Source : Insee - Demandeurs d'emploi inscrits à Pôle Emploi 2010 - Traitement MDEN)

<sup>1</sup> Demandeurs d'emploi tenus de faire des actes positifs de recherche d'emploi.

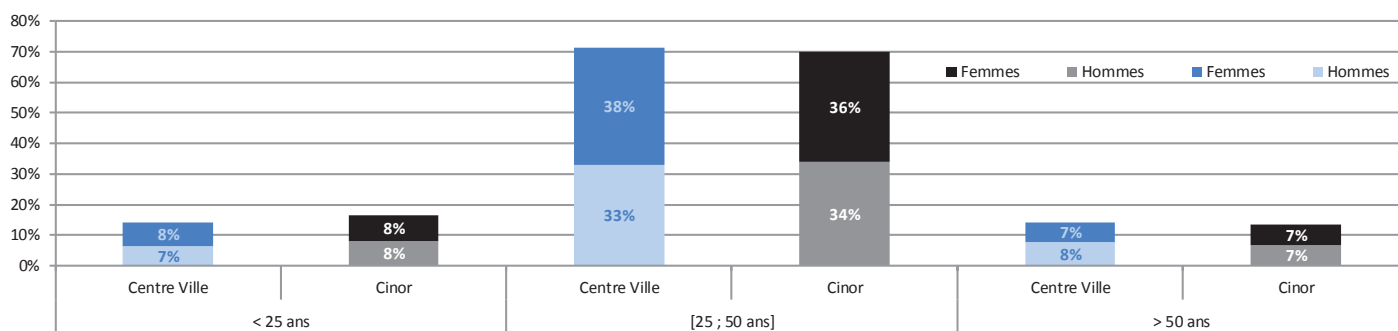


Figure 2 : DEFM catégorie A, B ou C selon le sexe et l'âge (Source : Insee - Demandeurs d'emploi inscrits à Pôle Emploi 2010 - Traitement MDEN)

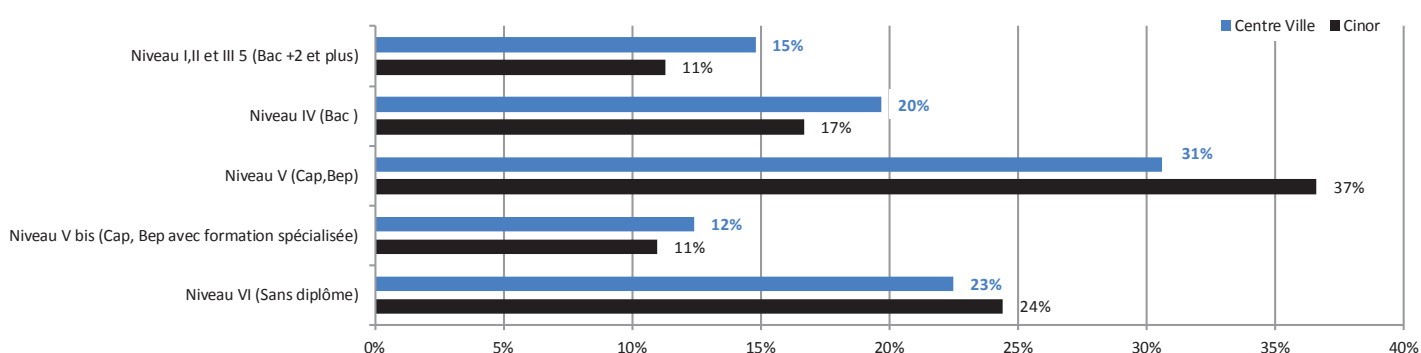


Figure 3 : Niveau de diplôme (Source : Insee - Demandeurs d'emploi inscrits à Pôle Emploi 2010 - Traitement MDEN)

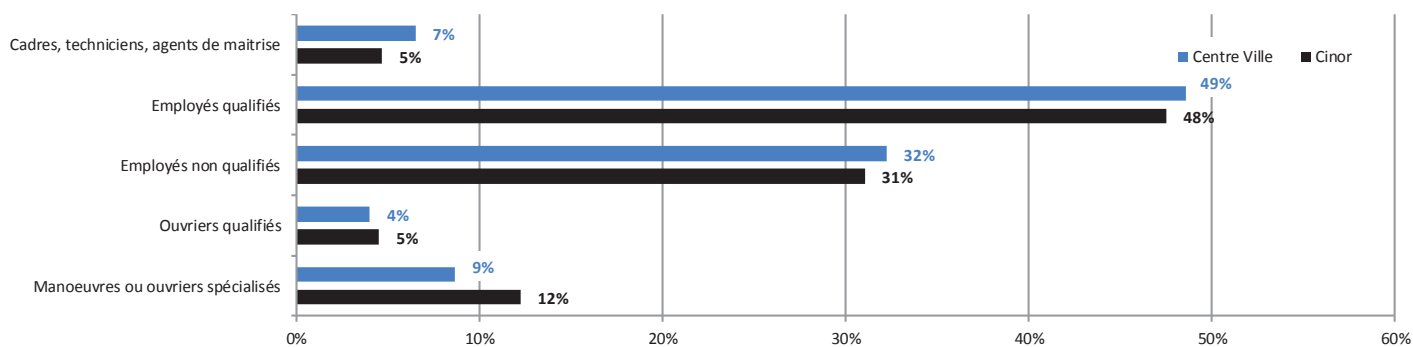


Figure 4 : Niveau de qualification (Source : Insee - Demandeurs d'emploi inscrits à Pôle Emploi 2010 - Traitement MDEN)

## MINIMA SOCIAUX (2009)

NOM DE LA ZONE	NOMBRE D'ALLOCATAIRES		NOMBRE DE PERSONNES COUVERTES	
CENTRE-VILLE	4 600	11,4% de ST-DENIS	11 226	11,3% de ST-DENIS
		8,6% de LA CINOR		8,1% de LA CINOR
SAINT-DENIS	40 288		98 806	
CINOR	53 419		136 939	

Tableau 3 (Source : Insee - Bénéficiaires des prestations légales, source CAF 2009 - Traitement MDEN)

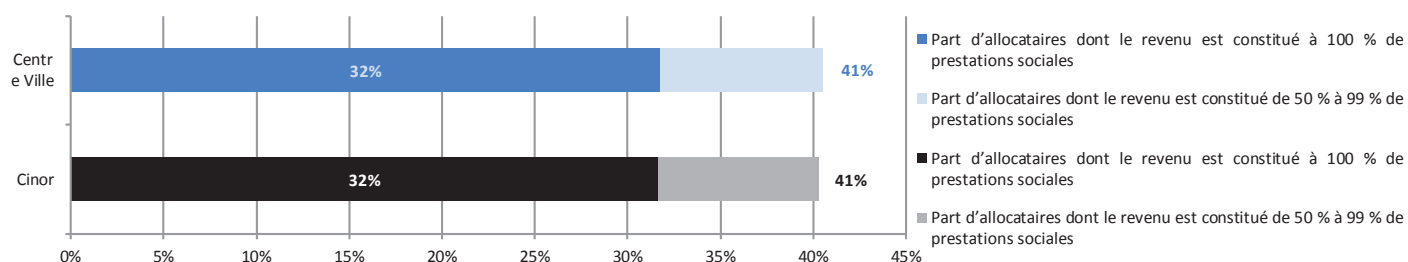


Figure 5 : Répartition des allocataires dont le revenu est constitué à plus de 50 % de prestations sociales (Source : Insee - Bénéficiaires des prestations légales, source CAF 2009 - Traitement MDEN)

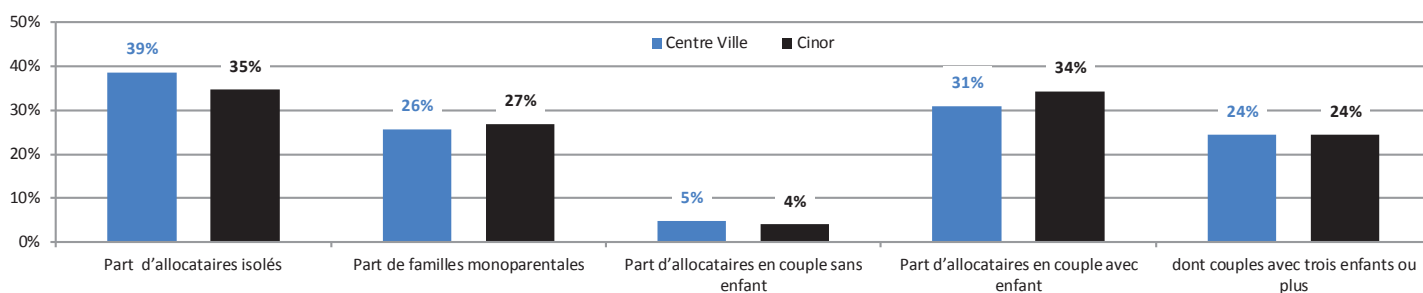


Figure 6 : Répartition des allocataires selon la situation familiale (Source : Insee - Bénéficiaires des prestations légales, source CAF 2009 - Traitement MDEN)

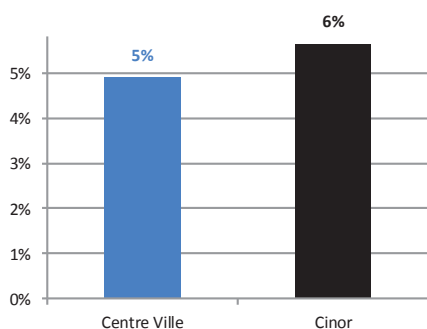


Figure 7 : Part des allocataires percevant l'API (Insee - Bénéficiaires des prestations légales, source CAF 2009 - Traitement MDEN)

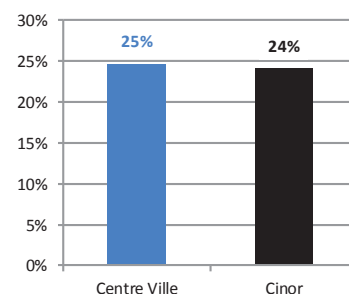


Figure 8 : Part des allocataires percevant le RMI (Source : Insee - Bénéficiaires des prestations légales, source CAF 2009 - Traitement MDEN)

## REVENU (2007)

NOM DE LA ZONE	REVENU MOYEN PAR UNITE DE CONSOMMATION	
CENTRE-VILLE	21 728 €	1,23 fois ST-DENIS
		1,29 fois LA CINOR
SAINT-DENIS	17 634 €	
CINOR	16 861 €	

Tableau 4 (Source : Insee - Revenus fiscaux 2007 - Traitement MDEN)

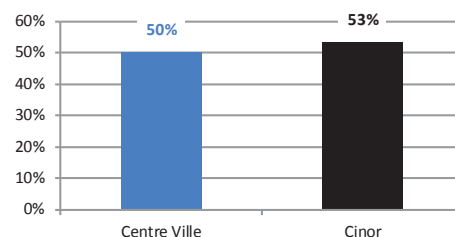


Figure 9: Part des ménages non imposables (Source : Insee - Revenus fiscaux 2007 - Traitement MDEN)

## TISSU PRODUCTIF (2012)

### 1) CREATIONS D'ETABLISSEMENTS EN 2012

NOM DE LA ZONE	NOMBRE D'ETABLISSEMENTS CREEES EN 2012	
CENTRE-VILLE	358	20,9% de ST-DENIS
		16,6% de LA CINOR
SAINT-DENIS	1 717	
CINOR	2 158	

Tableau 5 (Sources : Répertoire des entreprises et établissements (SIRENE) – Traitement MDEN)

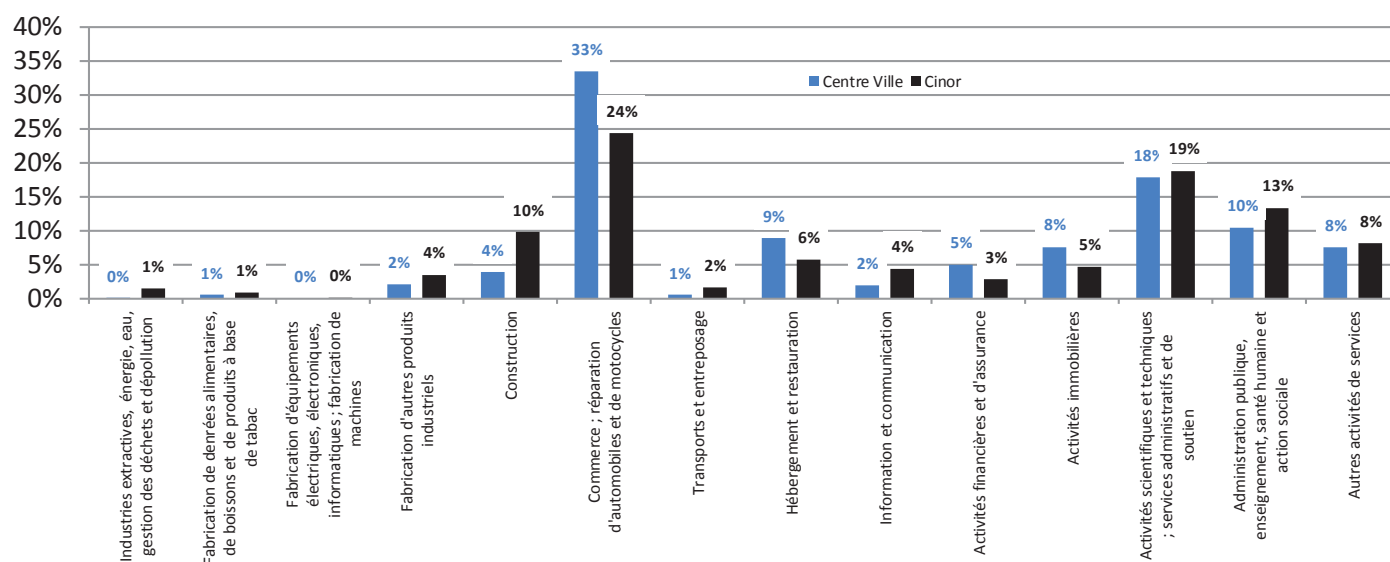


Figure 10: Répartition des établissements créés en 2012 par secteurs d'activités (Sources : Répertoire des entreprises et établissements (SIRENE) – Traitement MDEN)

## 2) STOCK D'ETABLISSEMENTS EN 2012

NOM DE LA ZONE	NOMBRE D'ETABLISSEMENTS EN 2012	
CENTRE-VILLE	3002	29,4% de ST-DENIS
		24% de LA CINOR
SAINT-DENIS	10 208	
CINOR	12 517	

Tableau 6 (Sources : Répertoire des entreprises et établissements (SIRENE) – Traitement MDEN)

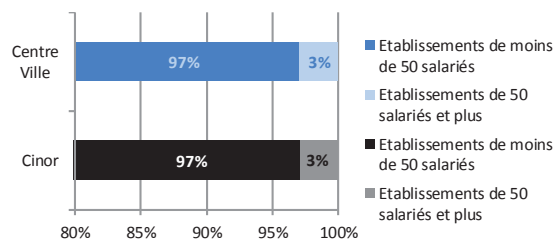


Figure 11 : Répartition des établissements en 2012 par effectif salarié (Sources : Répertoire des entreprises et établissements (SIRENE) – Traitement MDEN)

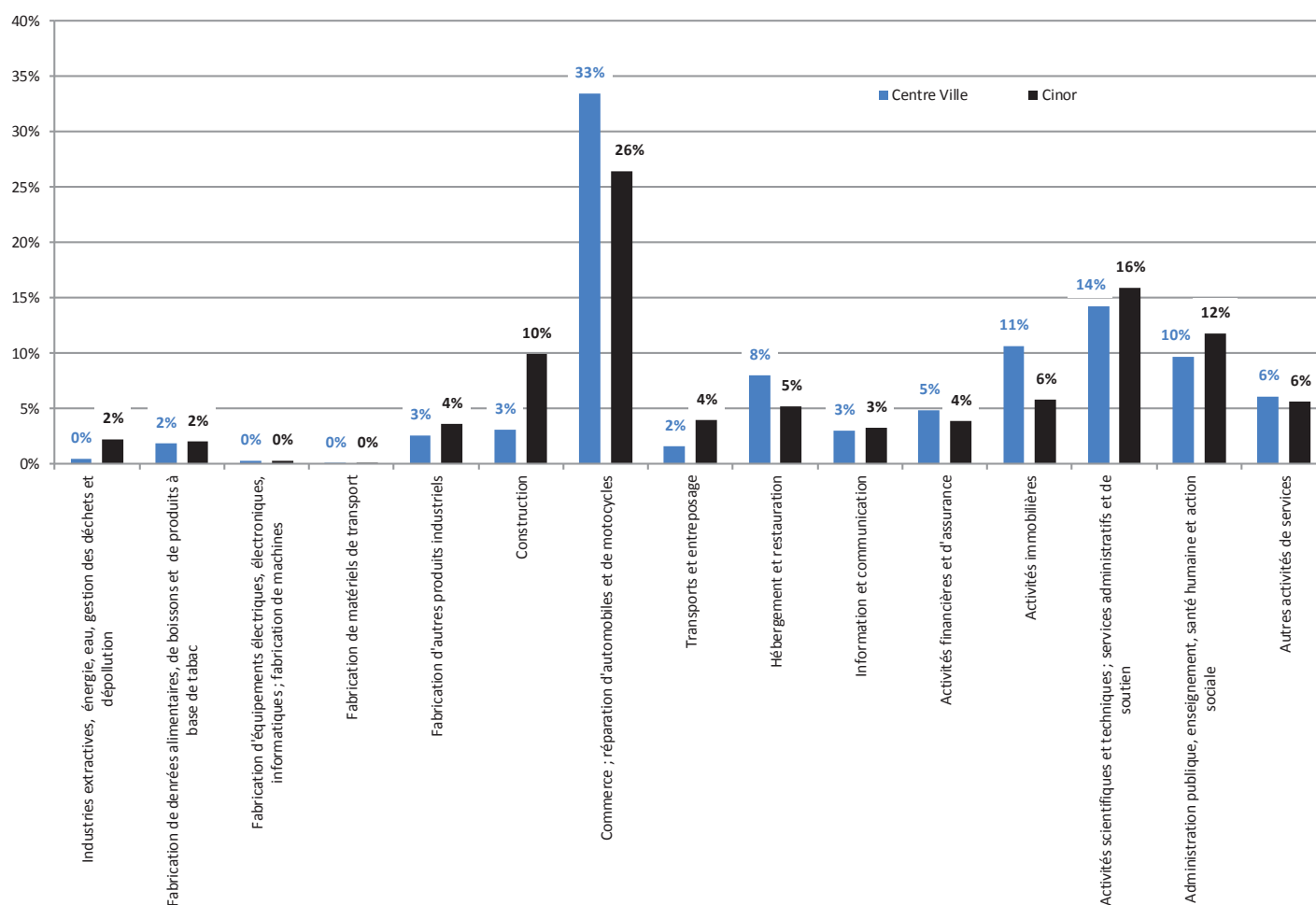


Figure 12 : Répartition des établissements en 2012 par secteurs d'activités (Sources : Répertoire des entreprises et établissements (SIRENE) – Traitement MDEN)

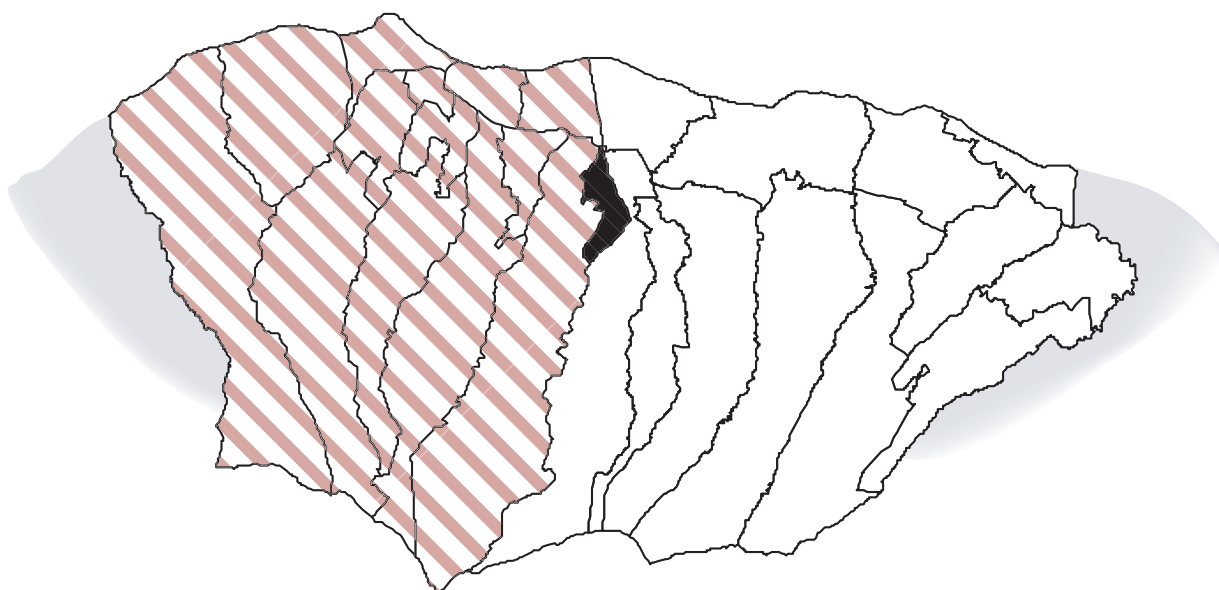




# QUARTIER DOMENJOD

Petit quartier de 2 km<sup>2</sup> situé à l'Est de Saint-Denis, Domenjod voit sa population largement augmenter avec une hausse de plus de 3 % par an. Une population jeune et des ménages de taille importante aux revenus plutôt en dessous de la moyenne communale s'y concentrent. La composition résidentielle est assez différente par rapport au reste de la commune puisque l'on compte 76,2 % de maisons individuelles contre 38,5 % sur Saint-Denis.

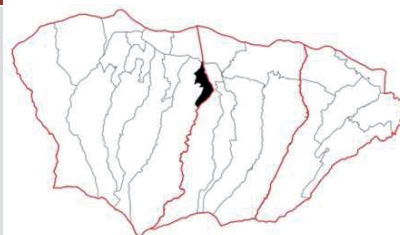
Les habitants de Domenjod sont à 37,3 % des propriétaires occupants leur bien et le quartier compte 12,3 % de logements sociaux. Avec un très faible taux d'établissement, moins de 1% du total communal, cette zone accueille de très nombreux équipements.



# Domenjod

## CONTEXTE ET PROBLÉMATIQUES DU PLH

Le développement de Domenjod s'est réalisé sur d'anciens espaces agricoles progressivement grignotés par l'urbanisation, répondant ainsi, selon une dynamique privée, aux besoins d'accès à la propriété de la population. Désormais, l'enjeu consiste à mieux encadrer le développement urbain, afin de résorber durablement l'insalubrité, de renforcer la cohérence du quartier et d'économiser l'espace urbanisable, de plus en plus rare à l'échelle communale. Toutefois, l'alimentation en eau potable et l'insuffisance du réseau d'assainissement collectif représentent une contrainte forte pour la création de nouveaux logements dans le quartier.



## GÉNÉRALITES

Sources : INSEE RP 2010, IGN BD TOPO, Tache urbaine 2008

	Domenjod	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Superficie en km <sup>2</sup>	2	142	288	2 503
Poids de la tache urbaine 2008	38%	21%	17%	11%
Densité de population/km <sup>2</sup> sur la tache urbaine 2008	3 341	4 767	3 946	3 010

## POPULATION

Source : INSEE RP 2010

	Domenjod	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
<b>Population 2010</b>	2 084	145 022	197 394	821 137
<i>Taux d'évolution annuel de la population 1999-2010</i>	3,18%	0,88%	1,03%	1,38%
<i>Taux de croissance naturel 1999-2010</i>	n.d	1,29%	1,38%	1,39%
<i>Taux de croissance migratoire 1999-2010</i>	n.d	-0,41%	-0,35%	-0,01%
<b>Indice de jeunesse 1999</b>	5,11	3,28	3,58	3,61
<b>Indice de jeunesse 2010</b>	3,82	2,39	2,62	2,75
<b>% des 75 ans et plus en 2010</b>	2,31%	3,70%	3,40%	3,40%
<i>Taux d'évolution annuel des 75 ans et plus 1999-2010</i>	5,63%	3,22%	3,26%	3,28%
<b>Ménages en 2010</b>	577	56 930	74 183	290 229
<i>Taux d'évolution annuel des ménages 1999-2010</i>	2,57%	2,35%	2,48%	2,76%
<b>Taille moyenne des ménages 2010</b>	3,06	2,51	2,63	2,80
<b>Desserrement des ménages 1999-2010</b>	-0,90%	-1,45%	-1,44%	-1,36%
<b>% de familles monoparentales en 2010</b>	28,7%	31,9%	30,7%	28,8%
<i>Taux d'évolution annuel des familles monoparentales 1999-2010</i>	6,07%	3,60%	4,05%	4,69%

## ÉVOLUTIONS SOCIALES

Sources : fichier DGI 2008 traitement INSEE, CAF 2009

	Domenjod	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
<b>Revenu mensuel moyen par Unité de Consommation en 2008</b>	1 247 €	1 509 €	1 448 €	1 208 €
<b>% ménages de 3 pers. dont revenus &lt; plafonds LLTS en 2008</b>	n.d	40,7%	41,2%	48,3%
<b>Nombre d'allocataires de minima sociaux en 2009</b>	524	40 288	53 419	n.d
<b>Nombre d'allocataires percevant le RMI en 2009</b>	127	9 389	12 866	n.d

Domenjod ne compte que 2 084 habitants, mais avec une dynamique démographique forte (+3,18% par an entre 1999 et 2010). Alors que la taille moyenne des ménages reste élevée (3,06 personnes en 2010), le desserrement est plus faible que sur Saint-Denis, indiquant la présence de jeunes familles avec enfant(s) qui n'ont pas encore l'âge de décohabiter. Le revenu mensuel moyen par unité de consommation est de 1 247€ contre 1 509€ sur Saint-Denis. Le poids des allocataires se situe dans la fourchette communale.

## HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

Sources : INSEE RP 2010, EPLS 2010, Sitadel 2010-2012

	Domenjod	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
<b>Logements 2010</b>	616	63 994	82 641	321 267
% de maisons en 2010	76,2%	38,5%	47,7%	70,4%
% d'appartements en 2010	23,8%	61,5%	52,3%	29,6%
% de propriétaires occupants en 2010	37,3%	29,5%	36,4%	52,4%
Nombre de logements sociaux source RPLS 2010	71	18 222	21 009	53 718
% de logements sociaux en 2010	12,3%	32,0%	28,3%	18,5%
% des logements vacants en 2010	6,0%	9,2%	8,7%	7,6%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2010	50%	24%	32%	26%
<b>Logements autorisés (géolocalisés) sur 2010-2012</b>	80	3 962	6 357	24 060
% logements individuels autorisés 2010-2012	39%	14%	16%	45%
% logements collectifs autorisés 2010-2012	61%	86%	82%	54%
% logements en résidence autorisés 2010-2012	0%	0%	2%	1%
<b>Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2010-2012</b>	12,8	9,1	10,7	9,8

## TENSION DU MARCHÉ

Sources : PERVAL 2012, OLR 2013 (références des agences immobilières)

	Domenjod	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
<b>Prix de l'immobilier - Niveau de loyers</b>				
Moyenne des prix des maisons en 2012	n.d	212 000 €	213 000 €	206 000 €
Moyenne des prix au m <sup>2</sup> des appartements en 2012	3 430 €	2 780 €	2 890 €	2 930 €
Moyenne des prix au m <sup>2</sup> des terrains à bâtir en 2012	n.d	300 €	230 €	170 €
Moyenne des loyers privés au m <sup>2</sup> en 2013	n.d	10,4 €	10,3 € *	n.d

\* L'observatoire des loyers privés de 2013 s'est basé sur les références des agences immobilières (ne comprend pas le marché de particulier à particulier) et réalisé uniquement sur Saint-Denis et Sainte-Marie. La moyenne CINOR ne comprend donc pas Sainte-Suzanne.

Le parc de logements de Domenjod est caractérisé par 3/4 de maisons individuelles. Le taux de propriétaires occupants est de 37% (29,5% sur Saint-Denis), et les logements sociaux représentent 12,3% des résidences principales.

La dynamique de construction est soutenue avec 12,8 permis autorisés pour 1 000 habitants sur la période 2010 - 2012. Ces logements neufs seront pour 2/3 du collectif.

En ce qui concerne les marchés immobiliers, le nombre de références n'est pas suffisant pour obtenir des moyennes statistiquement représentatives. Seul le prix au m<sup>2</sup> des appartements est mentionné, avec 3 430€/m<sup>2</sup>, largement au-dessus de la moyenne dionysienne, mais correspondant à des logements très récents.

## ACTIVITÉ - EMPLOI

Sources : INSEE RP 2010, Pôle Emploi 2010, CLAP 2012

	Domenjod	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
<b>Stock d'établissements au 31/12/2011</b>	94	10 208	12 517	n.d
<b>Créations d'établissements en 2012</b>	14	1 717	2 158	n.d
<b>Nombre d'emplois sur le territoire en 2010</b>	n.d	61 539	76 137	240 565
<b>% d'évolution de l'emploi 1999-2010</b>	n.d	23%	31%	39%
<b>Indice de concentration de l'emploi en 2010</b>	n.d	1,27	1,17	1,00
<b>Demandeurs d'emploi en fin de mois A, B et C en 2010</b>	257	19 259	26 624	n.d

## ÉQUIPEMENTS

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

	Domenjod	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
<b>Nombre d'équipements total en 2014</b>	14	560	899	4 022
dont tous les équipements scolaires	5	95	142	662
dont tous les équipements de santé	0	30	59	205
dont tous les équipements sportifs	4	134	199	947
<b>Nombre d'équipements 2014 pour 1 000 habitants</b>	6,7	3,9	4,6	4,9

Le nombre d'établissements ne représente qu'un pourcent de ceux de Saint-Denis. Le quartier à une forte vocation résidentielle, même si le centre pénitentiaire est un véritable pourvoyeur d'emplois.

Malgré sa petite superficie, Domenjod concentre 14 équipements, soit un ratio de 6,7 équipements pour 1 000 habitants en 2014 (3,9 sur Saint-Denis).



CAHIER  
DÉTAILLÉ

# Domenjod

## HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

Sources : INSEE RP 2010, Sitedel 2010-2012, EPLS 2010, OLR 2013 (références des agences immobilières)

### Parc de logements 2010

Domenjod

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

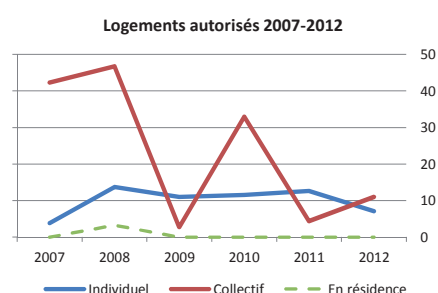
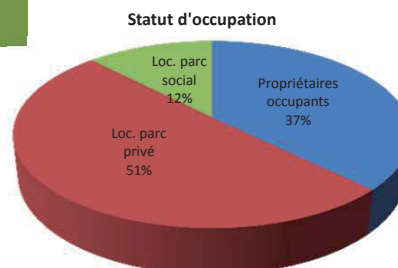
	% de maisons en 2010	76,2%
	% d'appartements en 2010	23,8%
% de propriétaires occupants en 2010		37,3%

#### Logements vacants et logements de fortune

<u>Logements vacants et logements de fortune</u>		
Nombre de logements vacants en 2010		37
	% des logements vacants en 2010	6,0%
	Taux d'évolution des logements vacants 1999-2010	50%
Nombre de logements de fortune en 2010		0
	% des logements de fortune en 2010	0,0%

#### Dynamiques de construction

Logements autorisés 2012	18
dont logements individuels autorisés 2012	7
dont logements collectifs autorisés 2012	11
dont logements en résidence autorisés 2012	0
Logements autorisés 2010-2012	80
dont logements individuels autorisés 2010-2012	31
dont logements collectifs autorisés 2010-2012	48
dont logements en résidence autorisés 2010-2012	0
Moyenne annuelle Logements autorisés sur 2010-2012	27
dont logements individuels	10
dont logements collectifs	16
dont logements en résidence	0
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2010-2012	12,8
Indice de construction pour 1 000 habitants en 2012	8,7



#### Le parc locatif privé - niveau de loyers

Nombre de logements locatifs privés en 2010	291
Part des logements locatifs privé au sein du parc privé en 2010	57%
Niveau de loyers	
Moyenne des loyers au m <sup>2</sup> des maisons en 2013	n.d
Moyenne des loyers au m <sup>2</sup> des appartements en 2013	n.d
Moyenne des loyers privés au m <sup>2</sup> en 2013	n.d

Avec un parc de 616 logements en 2010, 80 permis ont été autorisés sur 2010-2012, soit 13% du stock. On constate un rééquilibrage de l'offre en collectif qui progresse sur ces dernières années.

Aucune moyenne de loyers n'a pu être calculée sur le secteur en raison d'un manque de références.

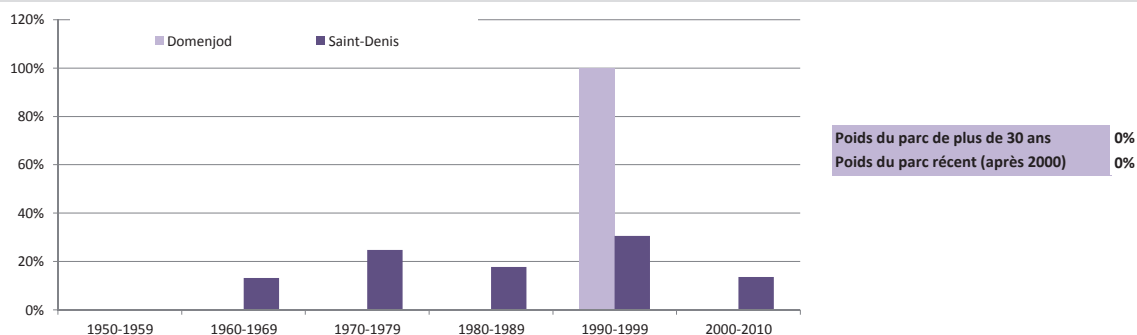
## Parc locatif social au 1er janvier 2010

Domenjod

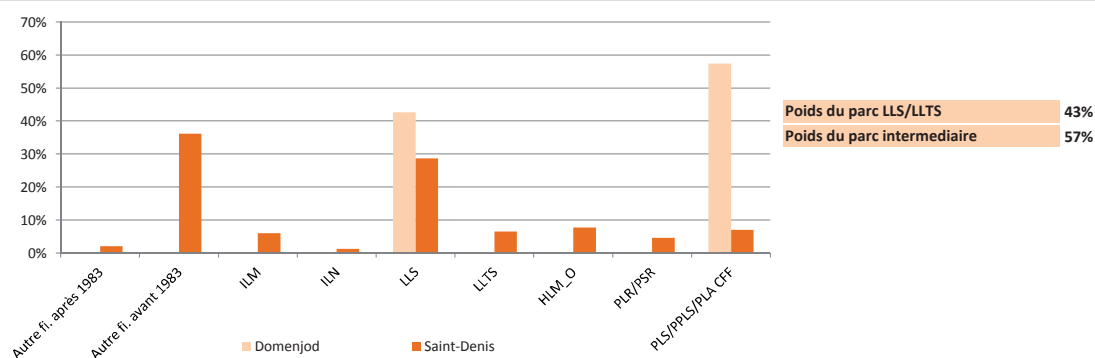
Nombre de logements sociaux	71
% de logements locatifs sociaux	12,3%
Nombre de logements sociaux pour 1 000 habitants	34

### Caractéristiques du parc

#### Ancienneté du Parc



#### Composition du parc



Domenjod compte 71 logements sociaux en 2010, soit 12,3% des résidences principales. Ils ont tous été construits entre 1990 et 1999, et correspondent à 42% de LLS, mais aussi à un parc intermédiaire important de 57%

## AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

### Tissu urbain

Sources : INSEE RP 2010, IGN BD TOPO, Tache urbaine 2008

#### Zones urbanisées et niveau de densité

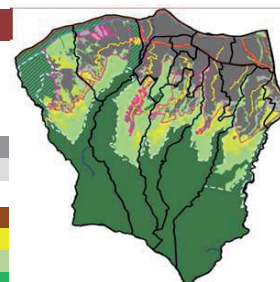
	Domenjod	Saint-Denis
Superficie en ha	166	14 180
Tache urbaine 2008 en ha	62	3 042
% de la tache urbaine 2008	38%	21%
Densité de population/ha sur la tache urbaine 2008	33,4	47,7
Densité de logements/ha sur la tache urbaine 2008	9,9	21,0

### 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	Type d'espaces du SAR
25 ha	Espaces urbains à densifier
60 ha	Espaces d'urbanisation prioritaire
0 ha	Territoires ruraux habités
79 ha	Espaces agricoles
	Espaces de continuités écologiques
	Coupures d'urbanisation



#### Autres espaces du SAR

### Équipements

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

	Domenjod	en % de Saint-Denis
<b>Nombre d'équipements 2014 (focus sur une sélection de sous-types)</b>		
<b>Équipements scolaires</b>		
Ecoles maternelles/primaires	4	10%
Groupes scolaires	0	0%
Collèges	1	7%
Lycées	0	0%
Centre de formation	0	0%
<b>Équipements de santé</b>		
Hopital/Clinique	0	0%
Structure d'accueil de la petite enfance	0	0%
Maison de retraite	0	0%
<b>Équipements culturels et sportifs</b>		
Complexe sportif	1	5%
Stade/Plateaux sportifs	1	4%
Piscine	0	0%
Bibliothèque/Médiathèque	0	0%
Salle de spectacle/Théâtre	0	0%
Musée/Conservatoire	0	0%
Centre socio- culturel/Espace multimédia	0	0%
Maison de quartier/Local associatif	2	14%

Le quartier de Domenjod a encore un potentiel de développement, malgré les contraintes d'alimentation en eau potable et d'insuffisance du réseau d'assainissement collectif, avec 60 ha de zones AU identifiés comme espaces d'urbanisation prioritaire par le SAR.

Au niveau des équipements, ce sont les établissements scolaires de classes primaires et maternelles qui sont bien représentés. Un collège est présent et pas de lycée.

# DOMENJOD



## DEMOGRAPHIE(2009)

NOM DE LA ZONE	POPULATION		SUPERFICIE		DENSITE
DOMENJOD	2 040 hab.	1,4%de ST-DENIS 1% de LA CINOR	2 km <sup>2</sup>	1,4%de ST-DENIS 0,7% de LA CINOR	1 025 hab/km <sup>2</sup>
SAINT-DENIS	145 209 hab.		142 km <sup>2</sup>		1 024 hab / km <sup>2</sup>
CINOR	198 195 hab.		288 km <sup>2</sup>		687 hab/km <sup>2</sup>

Tableau 1 (Sources : Insee, Recensements de la Population 2009 – Traitement MDEN)

## MARCHE DU TRAVAIL(2010)

ZONE	DEMANDEURS D'EMPLOI EN FIN DE MOIS			
	TOUTES CATEGORIES		CATEGORIE A, B ET C <sup>1</sup>	
DOMENJOD	301	1,4% de ST-DENIS 1% de LA CINOR	257	1,3% de ST-DENIS 0,9% de LA CINOR
SAINT-DENIS	21 314		19 259	
CINOR	29 454		26 624	

Tableau 2 (Source : Insee - Demandeurs d'emploi inscrits à Pôle Emploi 2010 - Traitement MDEN)

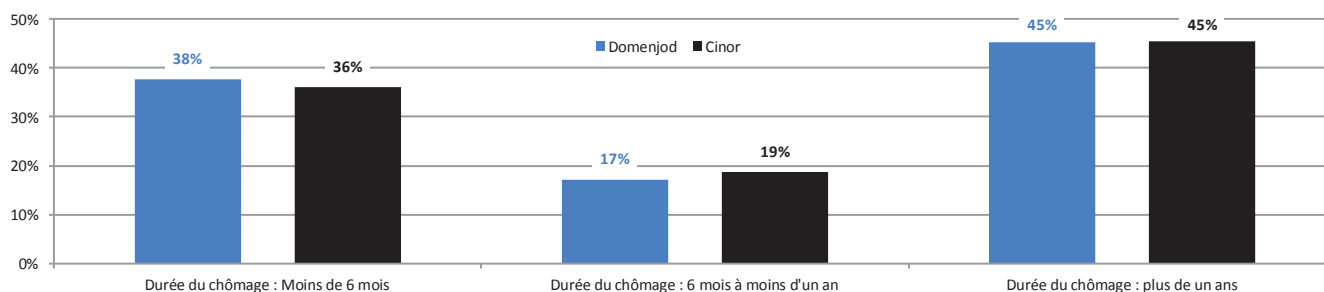


Figure 1 : Ancienneté d'inscription à Pôle emploi (Source : Insee - Demandeurs d'emploi inscrits à Pôle Emploi 2010 - Traitement MDEN)

<sup>1</sup> Demandeurs d'emploi tenus de faire des actes positifs de recherche d'emploi.

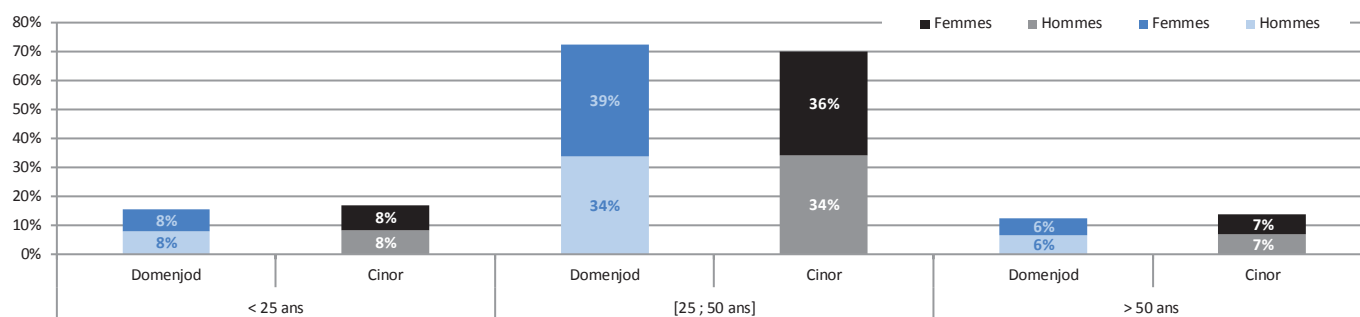


Figure 2 : DEFM catégorie A, B ou C selon le sexe et l'âge (Source : Insee - Demandeurs d'emploi inscrits à Pôle Emploi 2010 - Traitement MDEN)

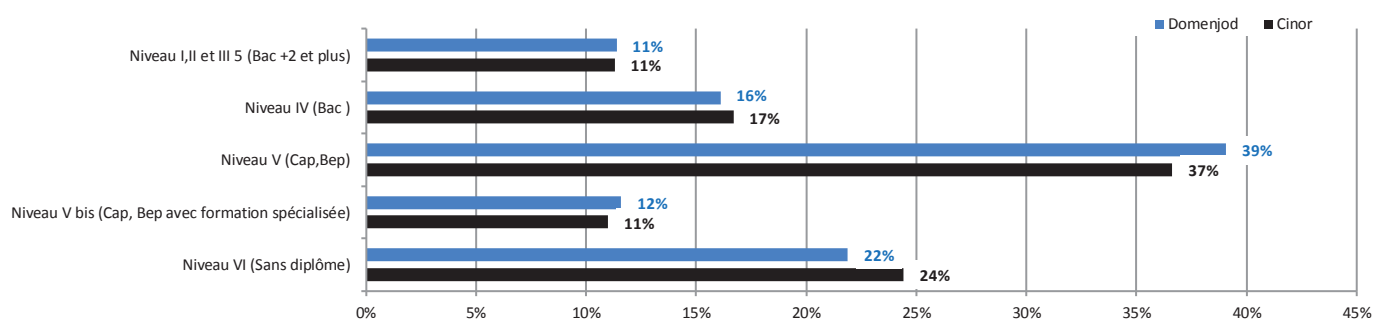


Figure 3 : Niveau de diplôme (Source : Insee - Demandeurs d'emploi inscrits à Pôle Emploi 2010 - Traitement MDEN)

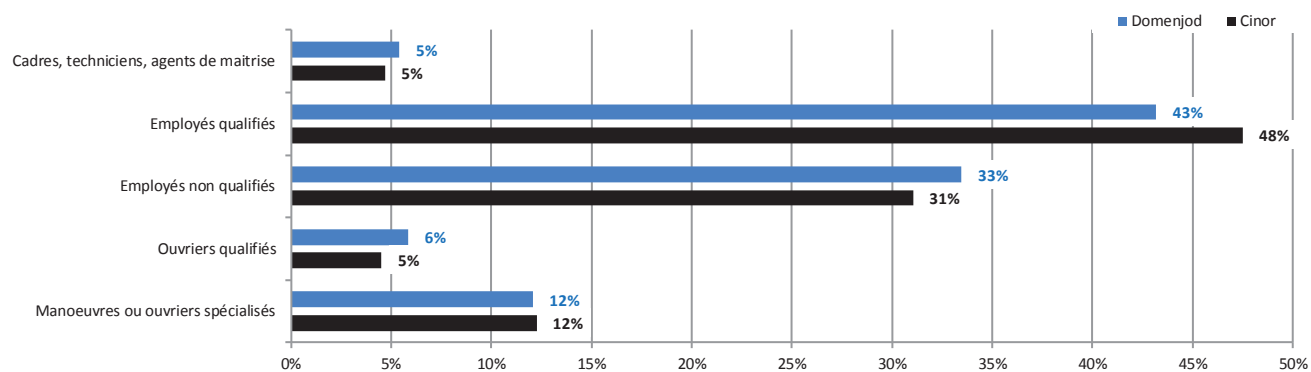


Figure 4 : Niveau de qualification (Source : Insee - Demandeurs d'emploi inscrits à Pôle Emploi 2010 - Traitement MDEN)

# MINIMA SOCIAUX (2009)

NOM DE LA ZONE	NOMBRE D'ALLOCATAIRES		NOMBRE DE PERSONNES COUVERTES	
DOMENJOD	524	1,3% de ST-DENIS	1 532	1,5% de ST-DENIS
		0,9% de de LA CINOR		1,1% de de LA CINOR
SAINT-DENIS	40 288		98 806	
CINOR	53 419		136 939	

Tableau 3 (Source : Insee - Bénéficiaires des prestations légales, source CAF 2009 - Traitement MDEN)

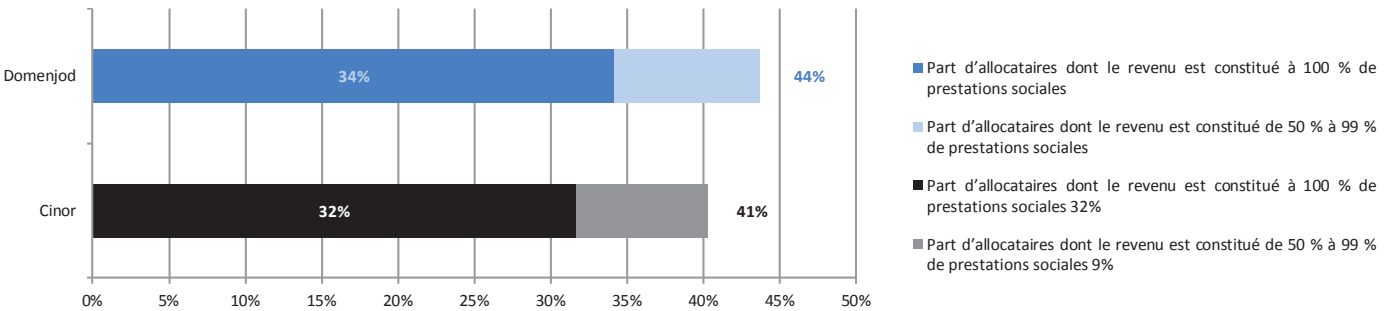


Figure 5 : Répartition des allocataires don le revenu est constitué à plus de 50 % de prestations sociales (Source : Insee - Bénéficiaires des prestations légales, source CAF 2009 - Traitement MDEN)

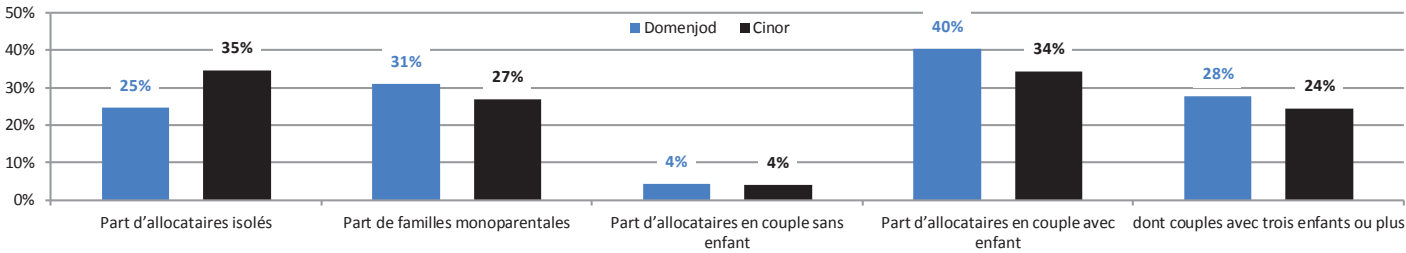


Figure 6 : Répartition des allocataires selon la situation familiale (Source : Insee - Bénéficiaires des prestations légales, source CAF 2009 - Traitement MDEN)

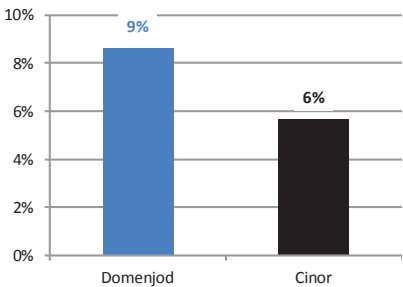


Figure 7 : Part des allocataires percevant l'API (Insee - Bénéficiaires des prestations légales, source CAF 2009 - Traitement MDEN)

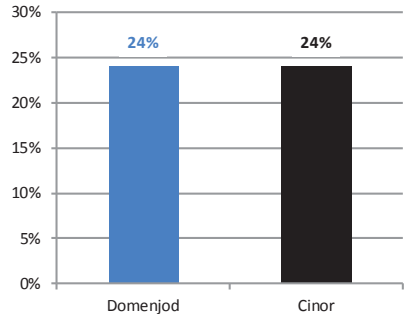


Figure 8 : Part des allocataires percevant le RMI (Source : Insee - Bénéficiaires des prestations légales, source CAF 2009 - Traitement MDEN)

## REVENU (2007)

NOM DE LA ZONE	REVENU MOYEN PAR UNITE DE CONSOMMATION	
DOMENJOD	14 282 €	0,81 fois ST-DENIS 0,85 fois de LA CINOR
SAINT-DENIS	17 634 €	
CINOR	16 861 €	

Tableau 4 (Source : Insee - Revenus fiscaux 2007 - Traitement MDEN)

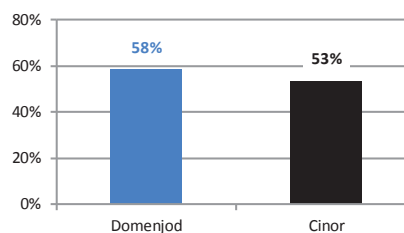


Figure 9: Part des ménages non imposables (Source : Insee - Revenus fiscaux 2007 - Traitement MDEN)

## TISSU PRODUCTIF (2012)

### 1. CREATIONS D'ETABLISSEMENTS EN 2012

NOM DE LA ZONE	NOMBRE D'ETABLISSEMENTS CRES EN 2012	
DOMENJOD	14	0,8% de ST-DENIS 0,7% de LA CINOR
SAINT-DENIS	1 717	
CINOR	2 158	

Tableau 5 (Sources : Répertoire des entreprises et établissements (SIRENE) – Traitement MDEN)

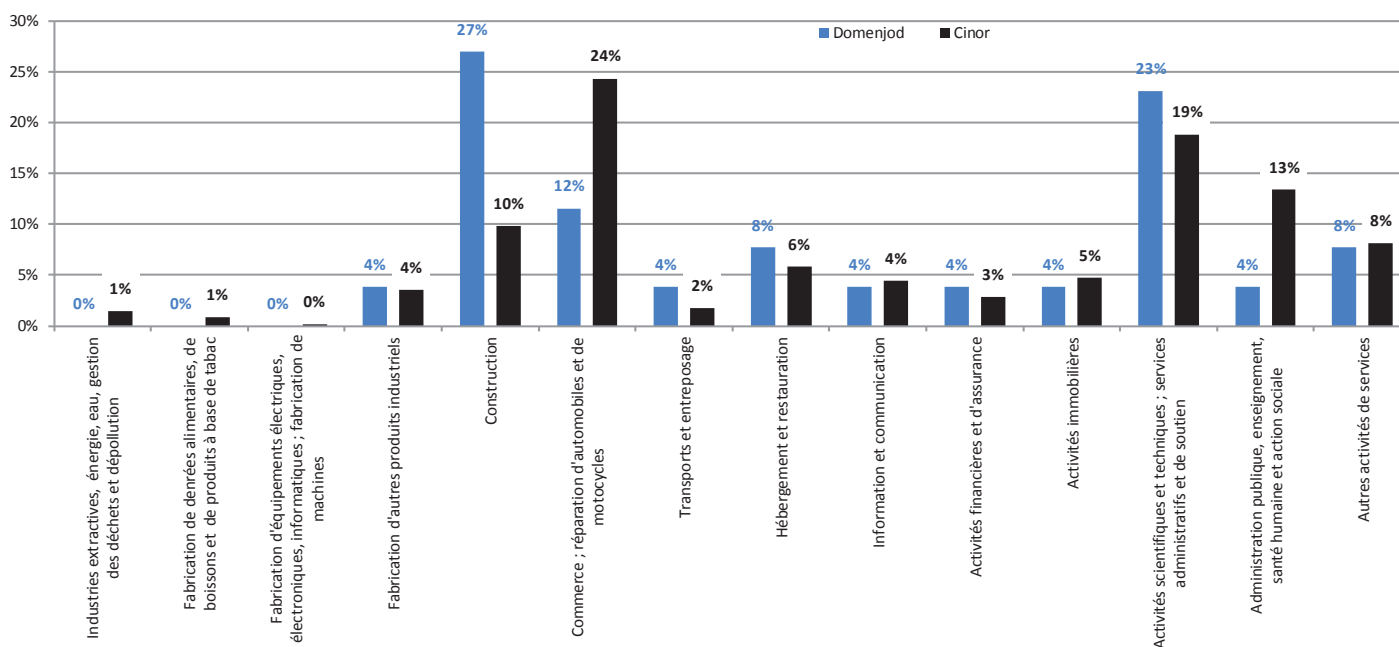


Figure 10: Répartition des établissements créés en 2012 par secteurs d'activités (Sources : Répertoire des entreprises et établissements (SIRENE) – Traitement MDEN)

## 2. STOCK D'ETABLISSEMENTS EN 2012

NOM DE LA ZONE	NOMBRE D'ETABLISSEMENTS EN 2012	
DOMENJOD	93	0,9% de ST-DENIS
		0,7% de LA CINOR
SAINT-DENIS	10 208	
CINOR	12 517	

Tableau 6 (Sources : Répertoire des entreprises et établissements (SIRENE) – Traitement MDEN)

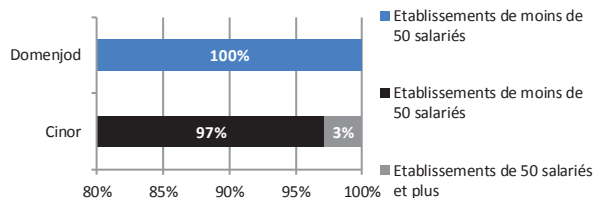


Figure 11 : Répartition des établissements en 2012 par effectif salarié (Sources : Répertoire des entreprises et établissements (SIRENE) – Traitement MDEN)

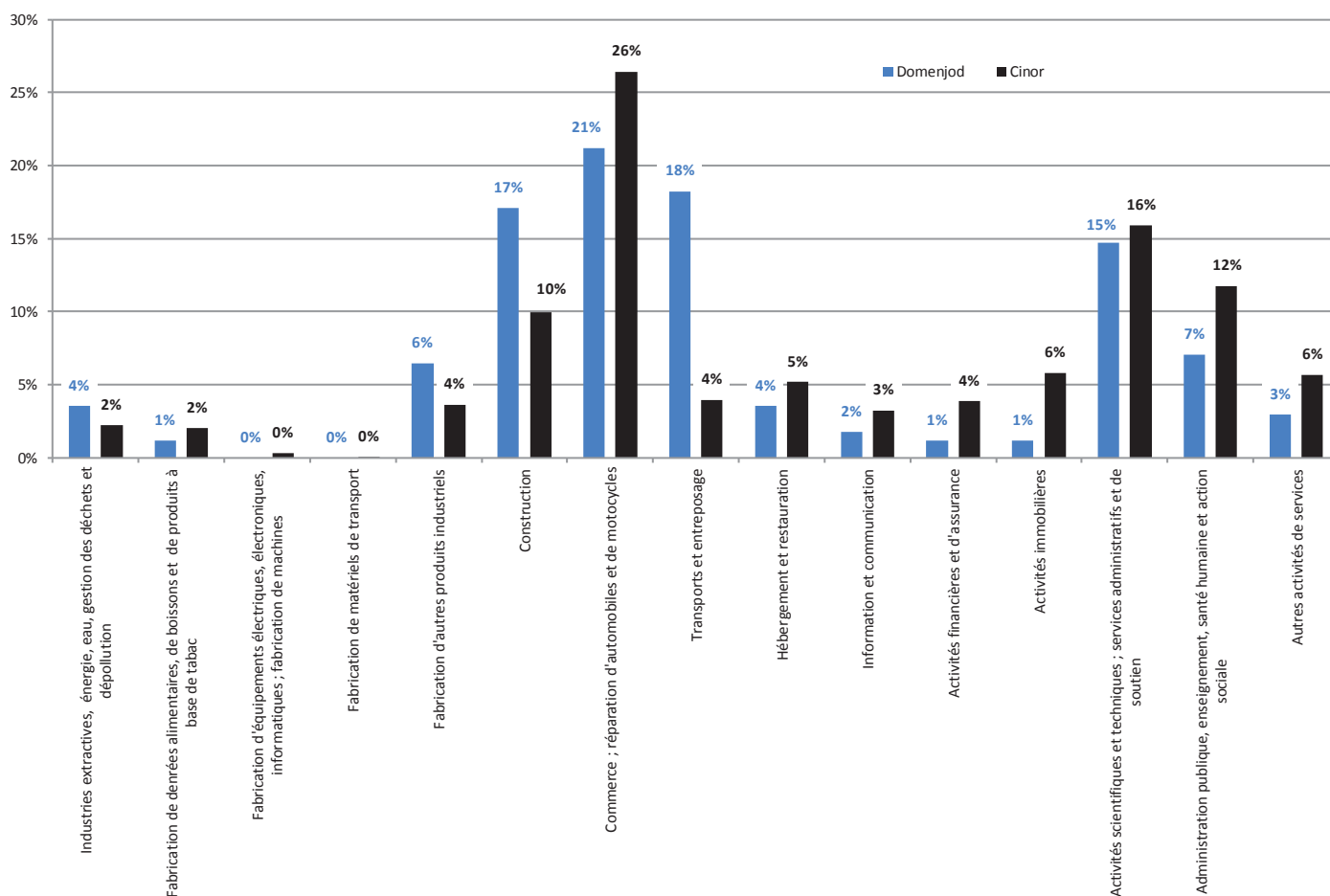


Figure 12 : Répartition des établissements en 2012 par secteurs d'activités (Sources : Répertoire des entreprises et établissements (SIRENE) – Traitement MDEN)



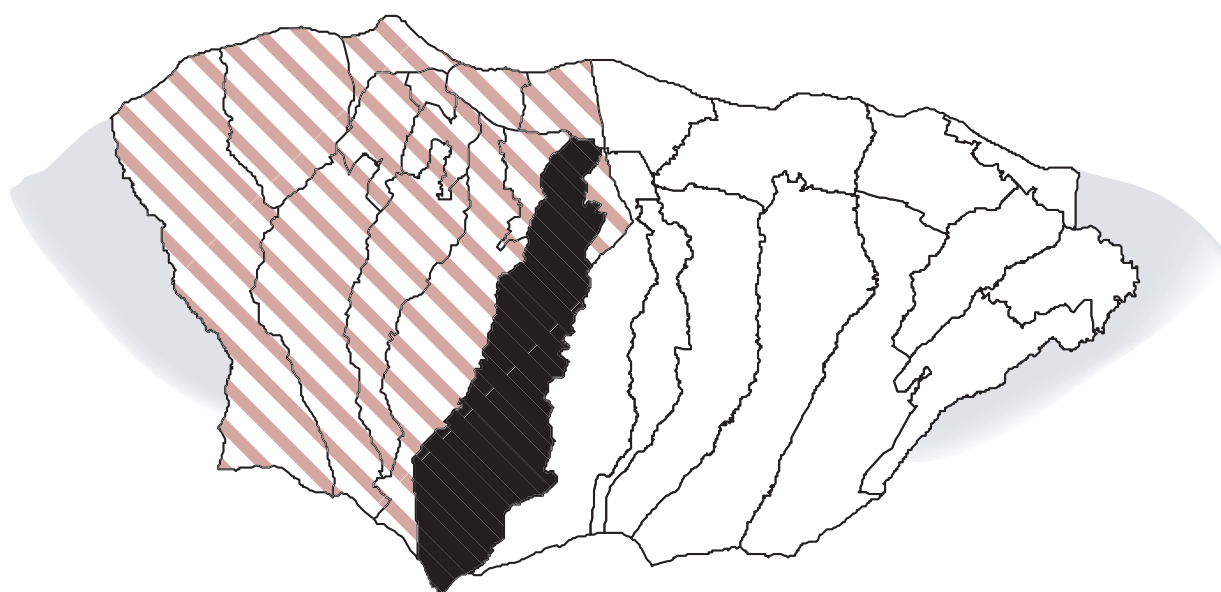


## QUARTIER

# LA BRETAGNE

La Bretagne représente 20 % de la superficie de Saint-Denis. Peu urbanisé, ce quartier voit sa population et son indice de jeunesse évoluer. La taille des ménages est plus importante que la moyenne et leurs revenus sont légèrement au-dessus de la moyenne communale. La Bretagne se caractérise par son taux très élevé de maisons individuelles soit 81,5 % avec 51,6 % de propriétaires occupants.

La fonction résidentielle de ce quartier est d'autant plus visible que les établissements n'y sont que peu présents. Au niveau des équipements, leur taux reste en dessous de la moyenne de Saint-Denis.



# La Bretagne

## CONTEXTE ET PROBLÉMATIQUES DU PLH

La Bretagne est l'un des rares quartiers de Saint-Denis où les possibilités de développement restent encore importantes. Après une phase d'urbanisation relativement libre et spontanée, la mise en œuvre d'un schéma de développement et d'aménagement destiné à optimiser l'utilisation de l'espace et à structurer le quartier est indispensable. Il permettra en outre d'assurer une diversité de l'habitat (privé, locatif social, habitat intermédiaire).



## GÉNÉRALITES

Sources : INSEE RP 2010, IGN BD TOPO, Tache urbaine 2008

	La Bretagne	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Superficie en km <sup>2</sup>	28	142	288	2 503
Poids de la tache urbaine 2008	16%	21%	17%	11%
Densité de population/km <sup>2</sup> sur la tache urbaine 2008	2 914	4 767	3 946	3 010

## POPULATION

Source : INSEE RP 2010

	La Bretagne	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
<b>Population 2010</b>	12 572	145 022	197 394	821 137
<i>Taux d'évolution annuel de la population 1999-2010</i>	1,60%	0,88%	1,03%	1,38%
<i>Taux de croissance naturel 1999-2010</i>	n.d	1,29%	1,38%	1,39%
<i>Taux de croissance migratoire 1999-2010</i>	n.d	-0,41%	-0,35%	-0,01%
<b>Indice de jeunesse 1999</b>	5,47	3,28	3,58	3,61
<b>Indice de jeunesse 2010</b>	3,29	2,39	2,62	2,75
<b>% des 75 ans et plus en 2010</b>	2,07%	3,70%	3,40%	3,40%
<i>Taux d'évolution annuel des 75 ans et plus 1999-2010</i>	3,90%	3,22%	3,26%	3,28%
<b>Ménages en 2010</b>	4 298	56 930	74 183	290 229
<i>Taux d'évolution annuel des ménages 1999-2010</i>	3,10%	2,35%	2,48%	2,76%
<b>Taille moyenne des ménages 2010</b>	2,87	2,51	2,63	2,80
<b>Desserrement des ménages 1999-2010</b>	-1,64%	-1,45%	-1,44%	-1,36%
<b>% de familles monoparentales en 2010</b>	22,4%	31,9%	30,7%	28,8%
<i>Taux d'évolution annuel des familles monoparentales 1999-2010</i>	5,63%	3,60%	4,05%	4,69%

## ÉVOLUTIONS SOCIALES

Sources : fichier DGI 2008 traitement INSEE, CAF 2009

	La Bretagne	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
<b>Revenu mensuel moyen par Unité de Consommation en 2008</b>	1 583 €	1 509 €	1 448 €	1 208 €
<b>% ménages de 3 pers. dont revenus &lt; plafonds LLTS en 2008</b>	n.d	40,7%	41,2%	48,3%
<b>Nombre d'allocataires de minima sociaux en 2009</b>	3 003	40 288	53 419	n.d
<b>Nombre d'allocataires percevant le RMI en 2009</b>	596	9 389	12 866	n.d

La Bretagne est un grand quartier de 28 km<sup>2</sup> (20% de Saint-Denis) avec une tache urbaine qui ne représente que 16% de sa superficie. Sa population (8,5% de celle de Saint-Denis) croît fortement depuis 1999 (1,6% par an). Au regard de l'indice de jeunesse (3,29) et de la taille moyenne des ménages (2,87) en 2010, on est sur une forte proportion de familles avec enfant(s). A noter, le desserrement rapide des ménages (-1,64% par an) sur 1999-2010, indiquant un phénomène de décohabitation important. Son revenu mensuel moyen par unité de consommation est dans la moyenne communale.

## HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

Sources : INSEE RP 2010, EPLS 2010, Sitadel 2010-2012

	La Bretagne	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
<b>Logements 2010</b>	4 702	63 994	82 641	321 267
% de maisons en 2010	81,5%	38,5%	47,7%	70,4%
% d'appartements en 2010	18,5%	61,5%	52,3%	29,6%
% de propriétaires occupants en 2010	51,6%	29,5%	36,4%	52,4%
Nombre de logements sociaux source RPLS 2010	283	18 222	21 009	53 718
% de logements sociaux en 2010	6,6%	32,0%	28,3%	18,5%
% des logements vacants en 2010	8,2%	9,2%	8,7%	7,6%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2010	282%	24%	32%	26%
<b>Logements autorisés (géolocalisés) sur 2010-2012</b>	360	3 962	6 357	24 060
% logements individuels autorisés 2010-2012	34%	14%	16%	45%
% logements collectifs autorisés 2010-2012	66%	86%	82%	54%
% logements en résidence autorisés 2010-2012	0%	0%	2%	1%
<b>Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2010-2012</b>	9,5	9,1	10,7	9,8

## TENSION DU MARCHÉ

Sources : PERVAL 2012, OLR 2013 (références des agences immobilières)

	La Bretagne	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
<b>Prix de l'immobilier - Niveau de loyers</b>				
Moyenne des prix des maisons en 2012	241 000 €	212 000 €	213 000 €	206 000 €
Moyenne des prix au m <sup>2</sup> des appartements en 2012	3 740 €	2 780 €	2 890 €	2 930 €
Moyenne des prix au m <sup>2</sup> des terrains à bâtir en 2012	250 €	300 €	230 €	170 €
Moyenne des loyers privés au m <sup>2</sup> en 2013	10,2 €	10,4 €	10,3 € *	n.d

\* L'observatoire des loyers privés de 2013 s'est basé sur les références des agences immobilières (ne comprend pas le marché de particulier à particulier) et réalisé uniquement sur Saint-Denis et Sainte-Marie. La moyenne CINOR ne comprend donc pas Sainte-Suzanne.

La Bretagne est un quartier résidentiel avec un parc composé de 80% de maisons individuelles. Le taux de propriétaires occupants est très élevé (plus de 50%) et le parc locatif est à forte dominante privée.

360 permis ont été autorisés sur 2010-2012, dont 2/3 en collectif, indiquant une densification du quartier. La dynamique de construction est dans la moyenne communale.

Les prix des maisons sont supérieurs à ceux pratiqués sur Saint-Denis (241K€ contre 212K€). Il en est de même avec les appartements qui dépassent les 3 700€/m<sup>2</sup> en moyenne.

Sur les loyers privés l'écart est quasi nul avec ceux de Saint-Denis.

## ACTIVITÉ - EMPLOI

Sources : INSEE RP 2010, Pôle Emploi 2010, CLAP 2012

	La Bretagne	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
<b>Stock d'établissements au 31/12/2011</b>	712	10 208	12 517	n.d
<b>Créations d'établissements en 2012</b>	148	1 717	2 158	n.d
<b>Nombre d'emplois sur le territoire en 2010</b>	n.d	61 539	76 137	240 565
<b>% d'évolution de l'emploi 1999-2010</b>	n.d	23%	31%	39%
<b>Indice de concentration de l'emploi en 2010</b>	n.d	1,27	1,17	1,00
<b>Demandeurs d'emploi en fin de mois A, B et C en 2010</b>	1 150	19 259	26 624	n.d

## ÉQUIPEMENTS

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

	La Bretagne	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
<b>Nombre d'équipements total en 2014</b>	42	560	899	4 022
dont tous les équipements scolaires	6	95	142	662
dont tous les équipements de santé	1	30	59	205
dont tous les équipements sportifs	12	134	199	947
<b>Nombre d'équipements 2014 pour 1 000 habitants</b>	3,3	3,9	4,6	4,9

Le nombre d'établissements est faible (712) marquant encore la vocation résidentielle de ce quartier).

Le poids des chômeurs est inférieur à celui constaté sur la commune.

Le quartier est bien équipé en établissements scolaires et en équipements sportifs.



CAHIER  
DÉTAILLÉ

# La Bretagne

## HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

Sources : INSEE RP 2010, Sitadel 2010-2012, EPLS 2010, OLR 2013 (références des agences immobilières)

### Parc de logements 2010

La Bretagne

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

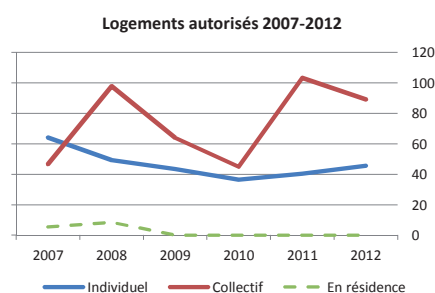
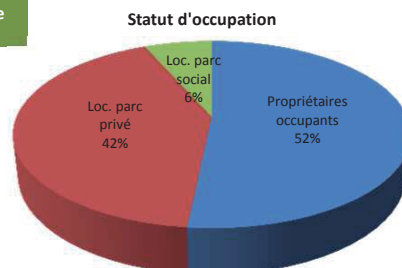
% de maisons en 2010	81,5%
% d'appartements en 2010	18,5%
% de propriétaires occupants en 2010	51,6%

#### Logements vacants et logements de fortune

Nombre de logements vacants en 2010	384
% des logements vacants en 2010	8,2%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2010	282%
Nombre de logements de fortune en 2010	8
% des logements de fortune en 2010	0,2%

#### Dynamiques de construction

Logements autorisés 2012	135
dont logements individuels autorisés 2012	46
dont logements collectifs autorisés 2012	89
dont logements en résidence autorisés 2012	0
Logements autorisés 2010-2012	360
dont logements individuels autorisés 2010-2012	122
dont logements collectifs autorisés 2010-2012	237
dont logements en résidence autorisés 2010-2012	0
Moyenne annuelle Logements autorisés sur 2010-2012	120
dont logements individuels	41
dont logements collectifs	79
dont logements en résidence	0
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2010-2012	9,5
Indice de construction pour 1 000 habitants en 2012	10,7



#### Le parc locatif privé - niveau de loyers

Nombre de logements locatifs privés en 2010	1 796
Part des logements locatifs privé au sein du parc privé en 2010	45%
Niveau de loyers	
Moyenne des loyers au m² des maisons en 2013	9,1 €
Moyenne des loyers au m² des appartements en 2013	10,6 €
Moyenne des loyers privés au m² en 2013	10,2 €

Le parc locatif social est très faible sur le secteur, il ne représente que 6% des résidences principales. Le parc privé est divisé entre 52% de propriétaires occupants et 42% de locataires privés.

Le niveau de construction reste assez stable sur la période 2007-2012, entre 81 et 156 permis autorisés. Le secteur n'a donc pas été touché de plein fouet par la crise immobilière, même si ces volumes ne sont pas très importants.

Le niveau des loyers est juste au-dessus des moyennes de Saint-Denis.

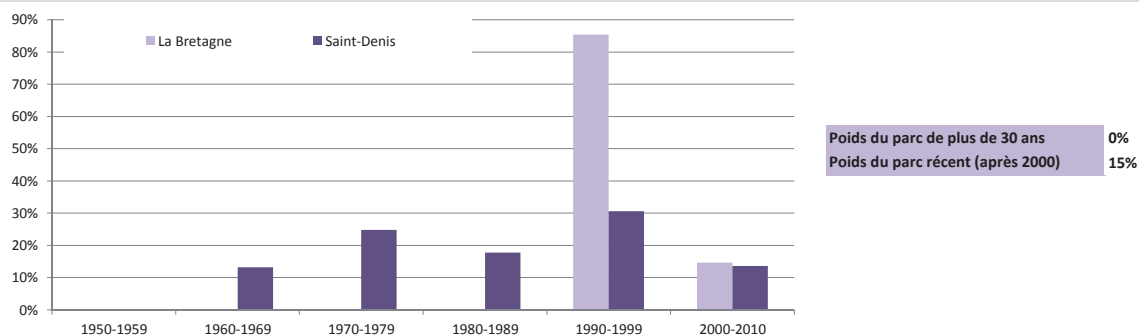
## Parc locatif social au 1er janvier 2010

La Bretagne

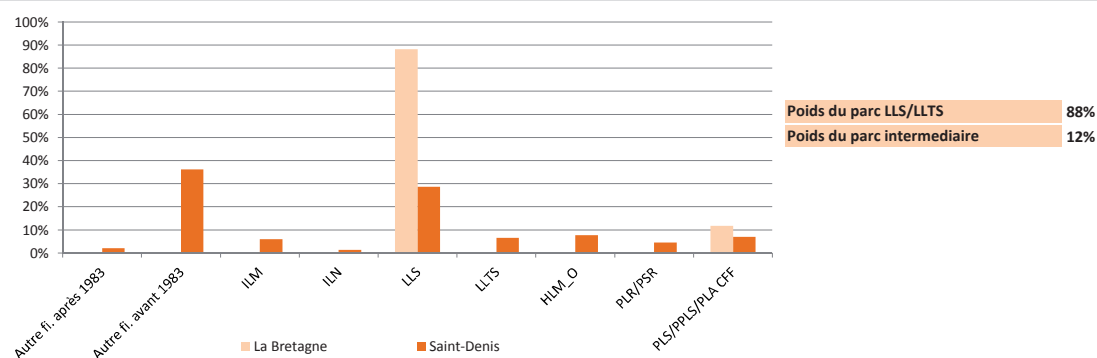
Nombre de logements sociaux	283
% de logements locatifs sociaux	6,6%
Nombre de logements sociaux pour 1 000 habitants	23

### Caractéristiques du parc

#### Ancienneté du Parc



#### Composition du parc



Le parc locatif social ne représente que 283 logements, construits pour 85% entre 1990 et 1999. 89% d'entre eux sont des LLS.

## AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

### Tissu urbain

Sources : INSEE RP 2010, IGN BD TOPO, Tache urbaine 2008

#### Zones urbanisées et niveau de densité

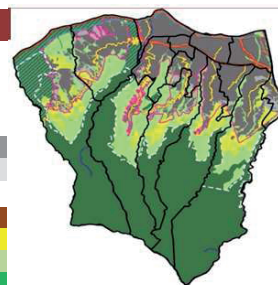
	La Bretagne	Saint-Denis
Superficie en ha	2 760	14 180
Tache urbaine 2008 en ha	431	3 042
% de la tache urbaine 2008	16%	21%
Densité de population/ha sur la tache urbaine 2008	29,1	47,7
Densité de logements/ha sur la tache urbaine 2008	10,9	21,0

### 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	Type d'espaces du SAR
275 ha	Espaces urbains à densifier
145 ha	Espaces d'urbanisation prioritaire
3,1 ha	Territoires ruraux habités
2314 ha	Espaces agricoles
	Espaces de continuités écologiques
	Coupures d'urbanisation



#### Autres espaces du SAR

### Équipements

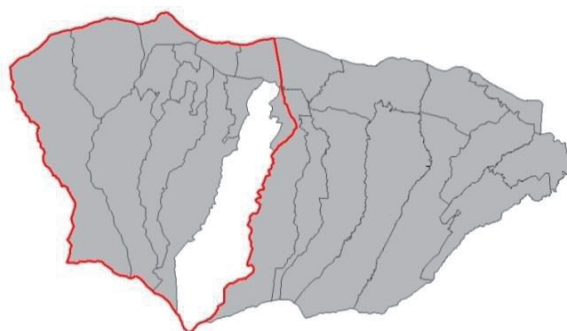
Source : Base permanente des équipements AGORAH (traitement des données communales, INSEE, IRT)

	La Bretagne	en % de Saint-Denis
<b>Nombre d'équipements 2014 (focus sur une sélection de sous-types)</b>		
<b>Équipements scolaires</b>		
Ecoles maternelles/primaires	4	10%
Groupes scolaires	1	4%
Collèges	1	7%
Lycées	0	0%
Centre de formation	0	0%
<b>Équipements de santé</b>		
Hopital/Clinique	0	0%
Structure d'accueil de la petite enfance	0	0%
Maison de retraite	0	0%
<b>Équipements culturels et sportifs</b>		
Complexe sportif	0	0%
Stade/Plateaux sportifs	5	19%
Piscine	1	13%
Bibliothèque/Médiathèque	1	13%
Salle de spectacle/Théâtre	0	0%
Musée/Conservatoire	0	0%
Centre socio- culturel/Espace multimédia	0	0%
Maison de quartier/Local associatif	2	14%

La tache urbaine ne représente que 16% du quartier, mais la majorité de ces espaces est protégée dans le SAR (2 314 ha en A et N). Avec la Montagne et Saint-Bernard, c'est l'un des quartiers où il reste de nombreux hectares potentiellement urbanisables à court terme (espaces d'urbanisation prioritaire du SAR = 145 ha de zones AU), pour 275 ha classés en zone U (espaces urbains à densifier du SAR).

Au niveau des équipements, ce sont les établissements scolaires de classes primaires et maternelles qui sont bien représentés. Un collège est présent et pas de lycée.

# LA BRETAGNE



## DEMOGRAPHIE(2009)

NOM DE LA ZONE	POPULATION		POPULATION SUPERFICIE		DENSITE
LA BRETAGNE	12 698 hab.	8,7% de ST-DENIS 6,4% de LA CINOR	27 km <sup>2</sup>	19% de ST-DENIS 9,3% de LA CINOR	462 hab/km <sup>2</sup>
SAINT-DENIS	145 209 hab.		142 km <sup>2</sup>		1 024 hab/km <sup>2</sup>
CINOR	198 195 hab.		288 km <sup>2</sup>		687 hab/km <sup>2</sup>

Tableau 1 (Sources : Insee, Recensements de la Population 2009 – Traitement MDEN)

## MARCHE DU TRAVAIL(2010)

ZONE	DEMANDEURS D'EMPLOI EN FIN DE MOIS			
	TOUTES CATEGORIES		CATEGORIE A, B ET C <sup>1</sup>	
LA BRETAGNE	1 316	6,1% de ST-DENIS 4,4% de CINOR	1150	5,9% de ST-DENIS 4,3% de CINOR
SAINT-DENIS	21 314		19 259	
CINOR	29 454		26 624	

Tableau 2 (Source : Insee - Demandeurs d'emploi inscrits à Pôle Emploi 2010 - Traitement MDEN)

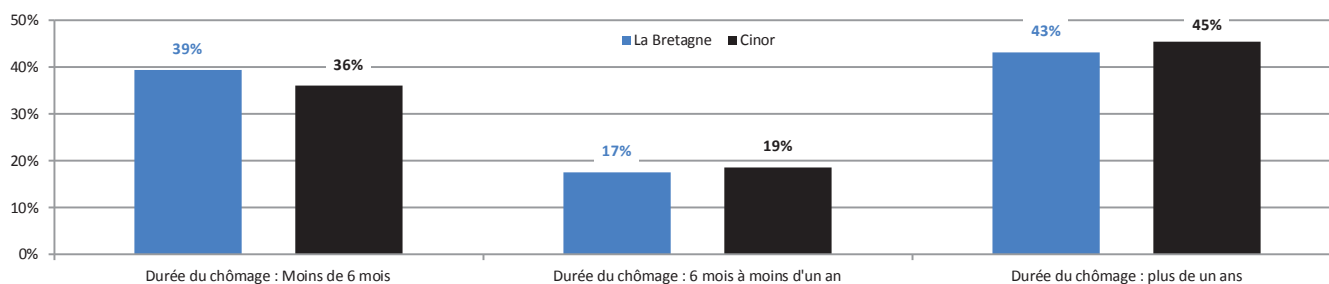


Figure 1 : Ancienneté d'inscription à Pôle emploi (Source : Insee - Demandeurs d'emploi inscrits à Pôle Emploi 2010 - Traitement MDEN)

<sup>1</sup> Demandeurs d'emploi tenus de faire des actes positifs de recherche d'emploi.

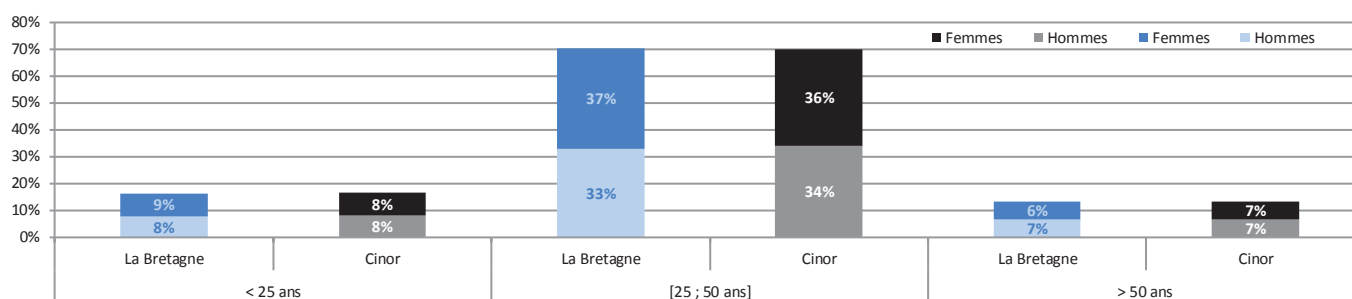


Figure 2 : DEFM catégorie A, B ou C selon le sexe et l'âge (Source : Insee - Demandeurs d'emploi inscrits à Pôle Emploi 2010 - Traitement MDEN)

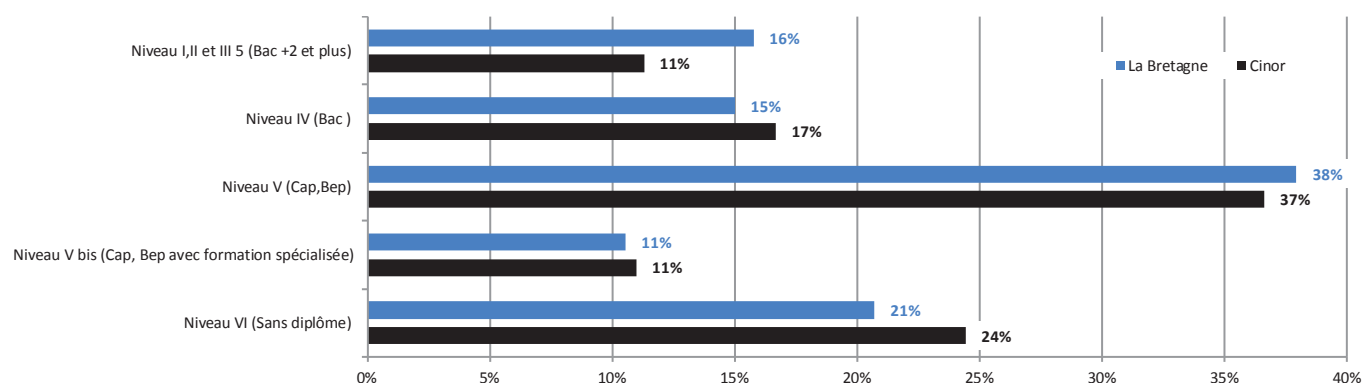


Figure 3 : Niveau de diplôme (Source : Insee - Demandeurs d'emploi inscrits à Pôle Emploi 2010 - Traitement MDEN)

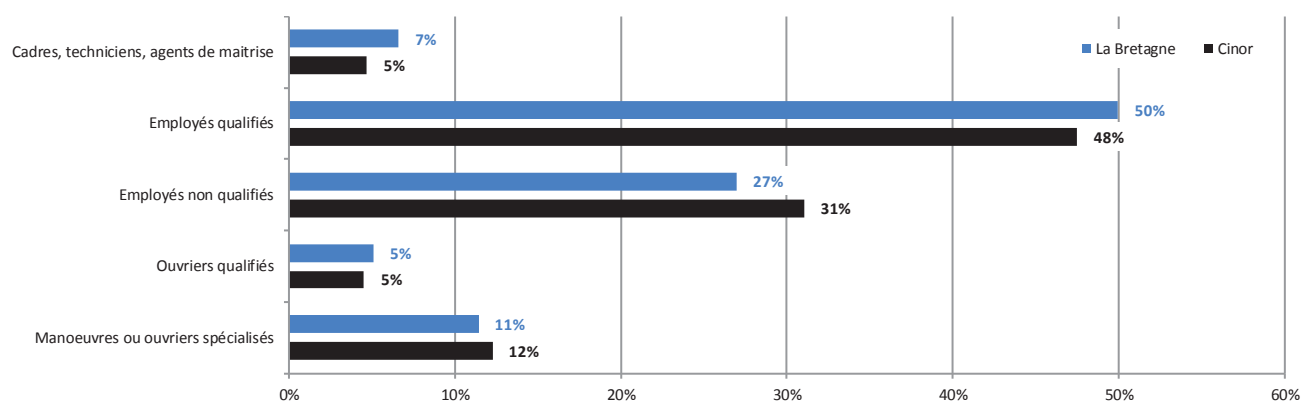


Figure 4 : Niveau de qualification (Source : Insee - Demandeurs d'emploi inscrits à Pôle Emploi 2010 - Traitement MDEN)

# MINIMA SOCIAUX (2009)

NOM DE LA ZONE	NOMBRE D'ALLOCATAIRES		NOMBRE DE PERSONNES COUVERTES	
LA BRETAGNE	3 003	7,4% de ST-DENIS	8 847	8,9% de ST-DENIS
		5,6% de LA CINOR		6,4% de LA CINOR
SAINT-DENIS	40 288		98 806	
CINOR	53 419		136 939	

Tableau 3 (Source : Insee - Bénéficiaires des prestations légales, source CAF 2009 - Traitement MDEN)

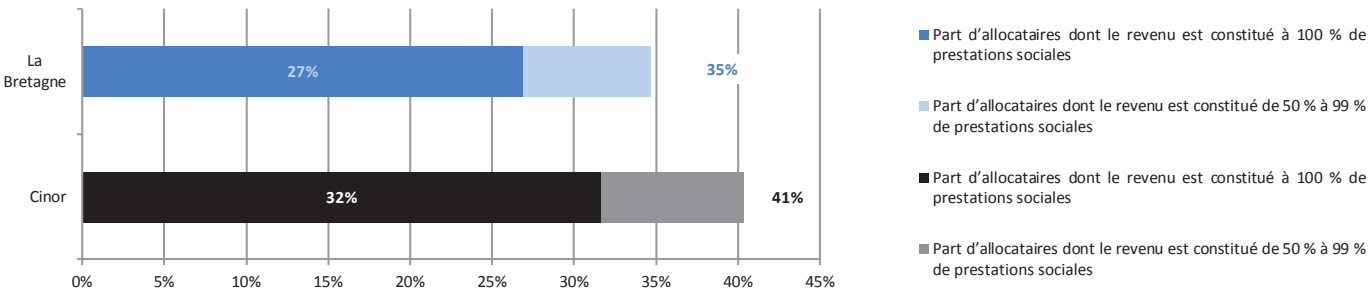


Figure 5 : Répartition des allocataires don le revenu est constitué à plus de 50 % de prestations sociales (Source : Insee - Bénéficiaires des prestations légales, source CAF 2009 - Traitement MDEN)

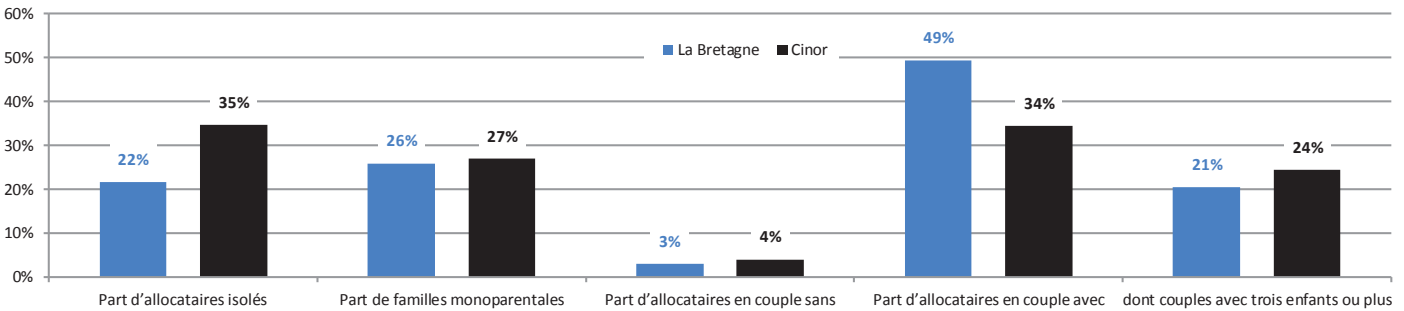


Figure 6 : Répartition des allocataires selon la situation familiale (Source : Insee - Bénéficiaires des prestations légales, source CAF 2009 - Traitement MDEN)

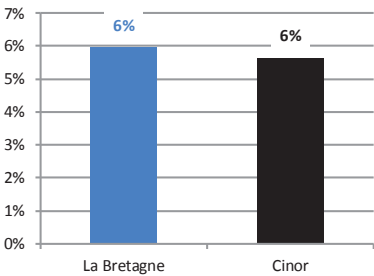


Figure 7 : Part des allocataires percevant l'API (Insee - Bénéficiaires des prestations légales, source CAF 2009 - Traitement MDEN)

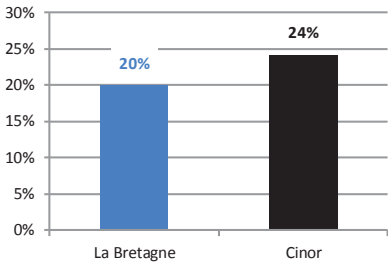


Figure 8 : Part des allocataires percevant le RMI (Source : Insee - Bénéficiaires des prestations légales, source CAF 2009 - Traitement MDEN)

## REVENU (2007)

NOM DE LA ZONE	REVENU MOYEN PAR UNITE DE CONSOMMATION	
LA BRETAGNE	18 252 €	1,04 fois ST-DENIS
		1,08 fois LA CINOR
SAINT-DENIS	17 634 €	
CINOR	16 861 €	

Tableau 4 (Source : Insee - Revenus fiscaux 2007 - Traitement MDEN)

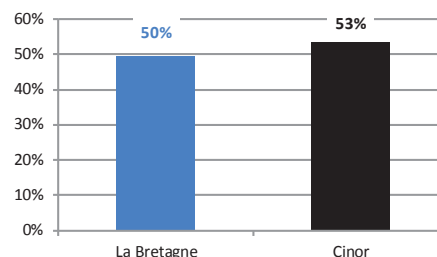


Figure 9 : Part des ménages non imposables (Source : Insee - Revenus fiscaux 2007 - Traitement MDEN)

## TISSU PRODUCTIF (2012)

### 1. CREATIONS D'ETABLISSEMENTS EN 2012

NOM DE LA ZONE	NOMBRE D'ETABLISSEMENTS CREES EN 2012	
LA BRETAGNE	147	8,6% de ST-DENIS
		6,8% de LA CINOR
SAINT-DENIS	1 717	
CINOR	2 158	

Tableau 5 (Sources : Répertoire des entreprises et établissements (SIRENE) – Traitement MDEN)

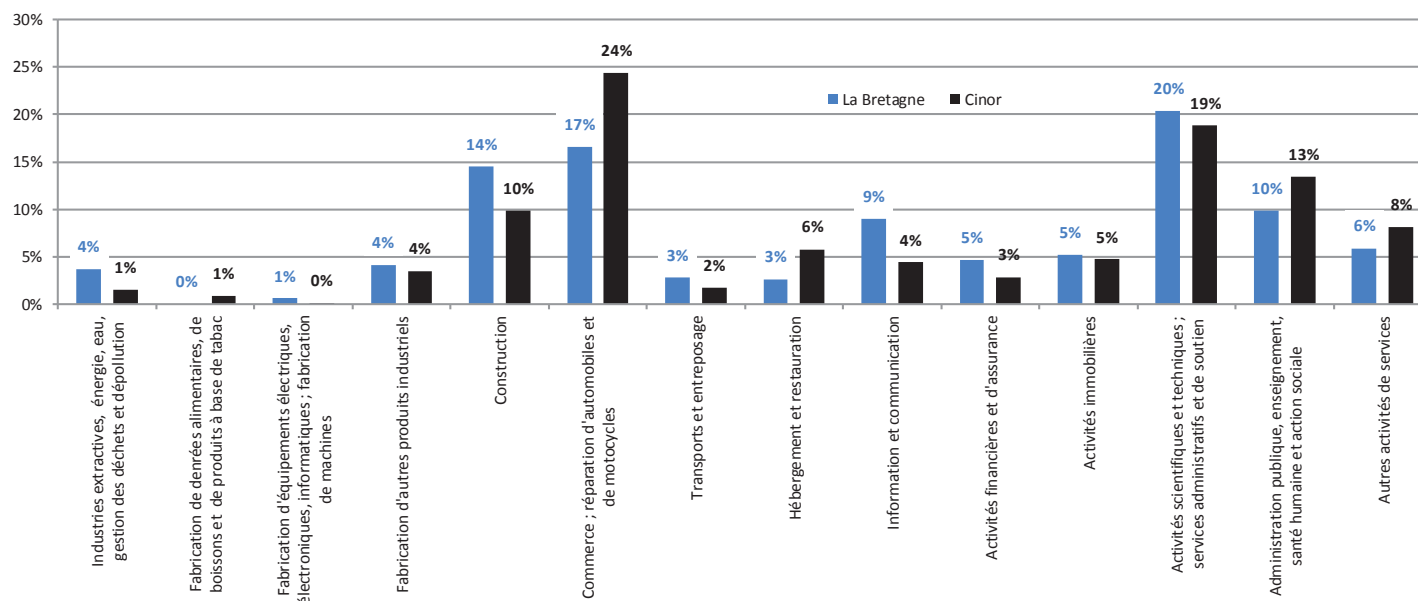


Figure 10: Répartition des établissements créés en 2012 par secteurs d'activités (Sources : Répertoire des entreprises et établissements (SIRENE) – Traitement MDEN)

## 2. STOCK D'ETABLISSEMENTS EN 2012

NOM DE LA ZONE	NOMBRE D'ETABLISSEMENTS EN 2012	
LA BRETAGNE	712	7% de ST-DENIS
		5,7% de LA CINOR
SAINT-DENIS	10 208	
CINOR	12 517	

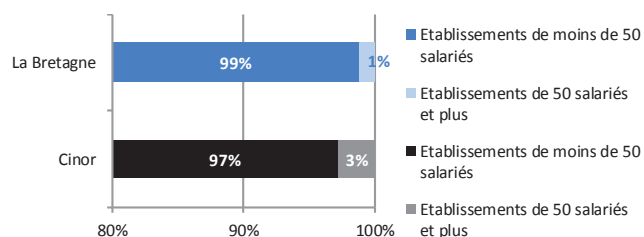


Tableau 6 (Sources : Répertoire des entreprises et établissements (SIRENE) – Traitement MDEN)

Figure 11 : Répartition des établissements en 2012 par effectif salarié (Sources : Répertoire des entreprises et établissements (SIRENE) – Traitement MDEN)

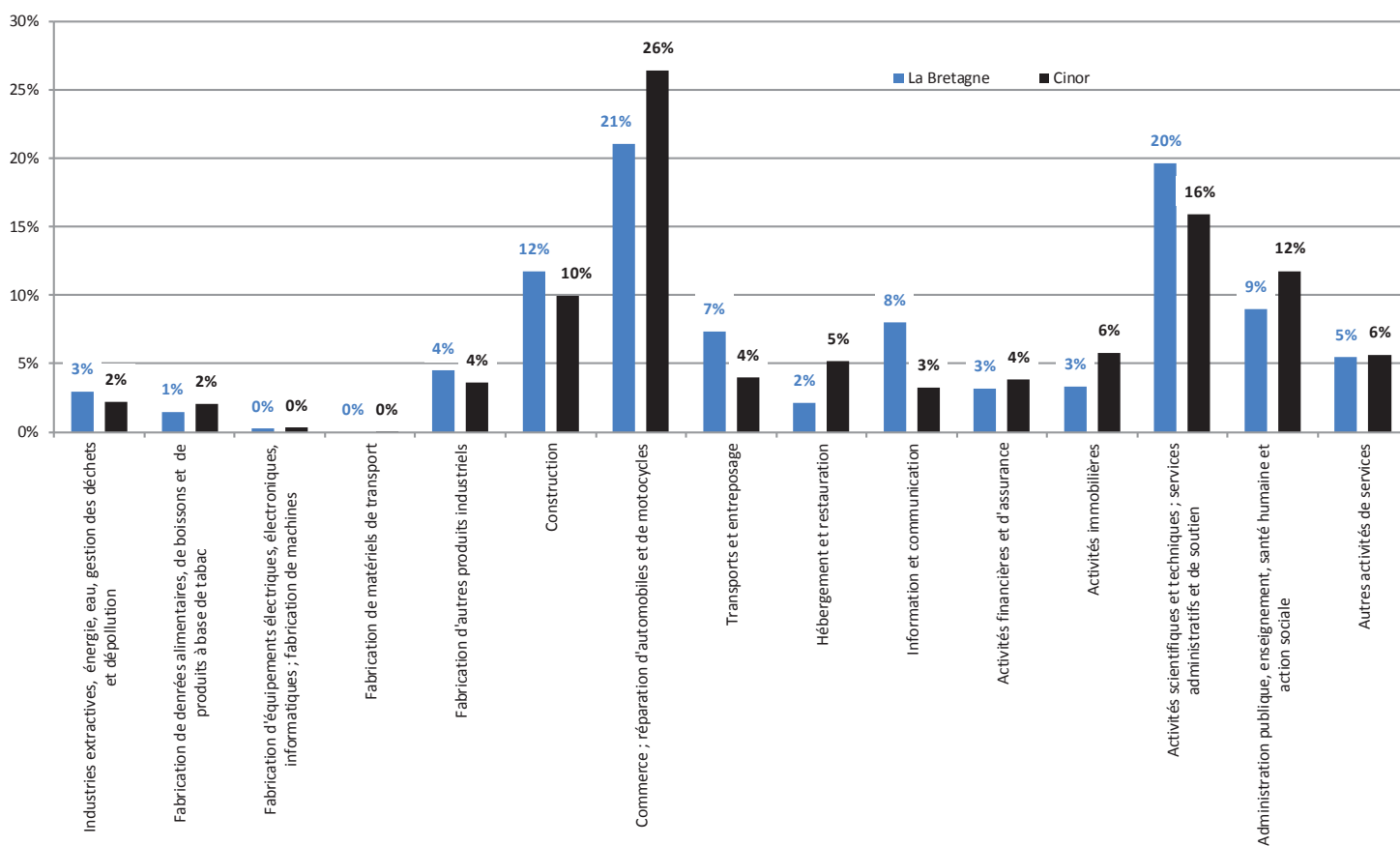


Figure 12 : Répartition des établissements en 2012 par secteurs d'activités (Sources : Répertoire des entreprises et établissements (SIRENE) – Traitement MDEN)



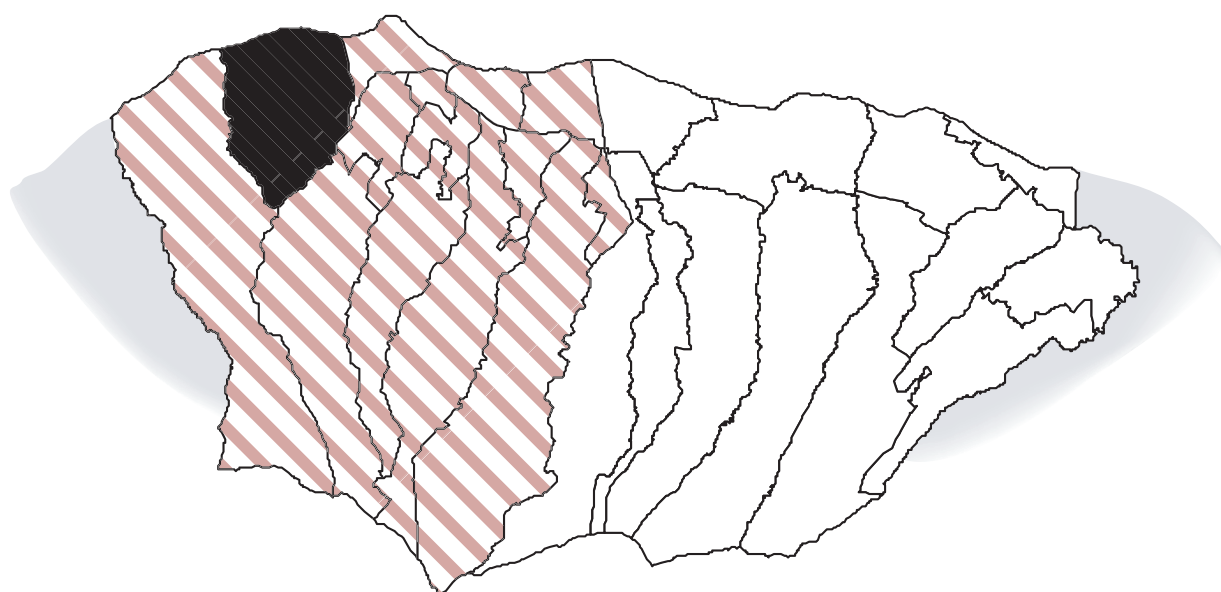


## QUARTIER

# LA MONTAGNE

Ce quartier regroupe 6 % de la population communale. Le nombre d'habitants y est en hausse mais cette évolution est beaucoup moins rapide que sur le reste de la commune. La taille des ménages est assez importante alors que les familles monoparentales sont sous-représentées. Les revenus sont très hauts par rapport à la moyenne de Saint-Denis puisqu'ils la dépassent de plus de 1 000 .

Le parc résidentiel est composé à 83 % de maisons individuelles, maisons qui sont en moyenne 60 % plus chères que sur le reste de Saint-Denis, et 60,6 % des habitants sont des propriétaires occupant leur bien. Peu d'établissements sont à recenser mais une dynamique dans leur création est en cours, le taux d'équipements est lui supérieur à la moyenne.

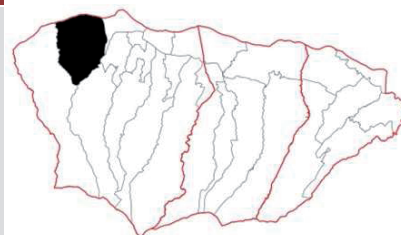


# La Montagne

## CONTEXTE ET PROBLÉMATIQUES DU PLH

La principale fonction du secteur de La Montagne, composé de plusieurs lieux de vie (Huitième, Ruisseau Blanc, RD41), est résidentielle. Le niveau de services du bourg et le cadre de vie donnent au quartier un caractère attractif.

Mais si la Montagne dispose de terrains constructibles, le développement du quartier reste aujourd'hui limité par son accessibilité. L'enjeu consiste ainsi à trouver à moyen terme de nouvelles solutions permettant d'améliorer l'accès au plateau de la Montagne, en attendant qu'un plus grand équilibre soit recherché entre vocation résidentielle et espace économique.



## GÉNÉRALITES

Sources : INSEE RP 2010, IGN BD TOPO, Tache urbaine 2008

	La Montagne	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Superficie en km <sup>2</sup>	13	142	288	2 503
Poids de la tache urbaine 2008	30%	21%	17%	11%
Densité de population/km <sup>2</sup> sur la tache urbaine 2008	2 330	4 767	3 946	3 010

## POPULATION

Source : INSEE RP 2010

	La Montagne	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
<b>Population 2010</b>	9 115	145 022	197 394	821 137
<i>Taux d'évolution annuel de la population 1999-2010</i>	0,66%	0,88%	1,03%	1,38%
<i>Taux de croissance naturel 1999-2010</i>	n.d	1,29%	1,38%	1,39%
<i>Taux de croissance migratoire 1999-2010</i>	n.d	-0,41%	-0,35%	-0,01%
<b>Indice de jeunesse 1999</b>	4,08	3,28	3,58	3,61
<b>Indice de jeunesse 2010</b>	2,42	2,39	2,62	2,75
<b>% des 75 ans et plus en 2010</b>	3,26%	3,70%	3,40%	3,40%
<i>Taux d'évolution annuel des 75 ans et plus 1999-2010</i>	2,24%	3,22%	3,26%	3,28%
<b>Ménages en 2010</b>	3 144	56 930	74 183	290 229
<i>Taux d'évolution annuel des ménages 1999-2010</i>	2,13%	2,35%	2,48%	2,76%
<b>Taille moyenne des ménages 2010</b>	2,89	2,51	2,63	2,80
<b>Desserrement des ménages 1999-2010</b>	-0,34%	-1,45%	-1,44%	-1,36%
<b>% de familles monoparentales en 2010</b>	19,8%	31,9%	30,7%	28,8%
<i>Taux d'évolution annuel des familles monoparentales 1999-2010</i>	2,84%	3,60%	4,05%	4,69%

## ÉVOLUTIONS SOCIALES

Sources : fichier DGI 2008 traitement INSEE, CAF 2009

	La Montagne	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
<b>Revenu mensuel moyen par Unité de Consommation en 2008</b>	2 591 €	1 509 €	1 448 €	1 208 €
<b>% ménages de 3 pers. dont revenus &lt; plafonds LLTS en 2008</b>	n.d	40,7%	41,2%	48,3%
<b>Nombre d'allocataires de minima sociaux en 2009</b>	1 878	40 288	53 419	n.d
<b>Nombre d'allocataires percevant le RMI en 2009</b>	347	9 389	12 866	n.d

La Montagne représente plus de 6% de la population de Saint-Denis. L'indice de jeunesse a fortement diminué depuis 1999 pour être au niveau de celui de la commune en 2010 (2,42).

La taille des ménages reste élevée (2,89) accompagné un desserrement faible.

Peu de familles monoparentales et peu de plus de 75 ans résident sur le quartier.

Un des indicateurs marquant est le niveau très élevé du revenu mensuel moyen par unité de consommation : 2 591€, soit 72% de plus que sur Saint-Denis.

Le poids des allocataires est sous-représenté.

## HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

Sources : INSEE RP 2010, EPLS 2010, Sitadel 2010-2012

	La Montagne	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
<b>Logements 2010</b>	3 472	63 994	82 641	321 267
% de maisons en 2010	83,0%	38,5%	47,7%	70,4%
% d'appartements en 2010	17,0%	61,5%	52,3%	29,6%
% de propriétaires occupants en 2010	60,6%	29,5%	36,4%	52,4%
Nombre de logements sociaux source RPLS 2010	340	18 222	21 009	53 718
% de logements sociaux en 2010	10,8%	32,0%	28,3%	18,5%
% des logements vacants en 2010	8,4%	9,2%	8,7%	7,6%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2010	-8%	24%	32%	26%
<b>Logements autorisés (géolocalisés) sur 2010-2012</b>	248	3 962	6 357	24 060
% logements individuels autorisés 2010-2012	25%	14%	16%	45%
% logements collectifs autorisés 2010-2012	75%	86%	82%	54%
% logements en résidence autorisés 2010-2012	0%	0%	2%	1%
<b>Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2010-2012</b>	9,1	9,1	10,7	9,8

## TENSION DU MARCHÉ

Sources : PERVAL 2012, OLR 2013 (références des agences immobilières)

	La Montagne	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
<b>Prix de l'immobilier - Niveau de loyers</b>				
Moyenne des prix des maisons en 2012	341 000 €	212 000 €	213 000 €	206 000 €
Moyenne des prix au m <sup>2</sup> des appartements en 2012	2 470 €	2 780 €	2 890 €	2 930 €
Moyenne des prix au m <sup>2</sup> des terrains à bâtir en 2012	300 €	300 €	230 €	170 €
Moyenne des loyers privés au m <sup>2</sup> en 2013	10,5 €	10,4 €	10,3 € *	n.d

\* L'observatoire des loyers privés de 2013 s'est basé sur les références des agences immobilières (ne comprend pas le marché de particulier à particulier) et réalisé uniquement sur Saint-Denis et Sainte-Marie. La moyenne CINOR ne comprend donc pas Sainte-Suzanne.

On compte plus de 60% de propriétaires occupants sur la Montagne et 10,8% de logements sociaux. Le parc de logements est à majorité constitué de maisons (83%). L'indice de construction est le même que celui de Saint-Denis (9,1 logements autorisés pour 1 000 habitants entre 2010 et 2012) ce qui représente 248 permis autorisés, dont 75% en collectif.

La moyenne des prix des maisons est 60% plus chère que sur la commune, alors que le niveau des loyers privés reste similaire.

## ACTIVITÉ - EMPLOI

Sources : INSEE RP 2010, Pôle Emploi 2010, CLAP 2012

	La Montagne	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
<b>Stock d'établissements au 31/12/2011</b>	494	10 208	12 517	n.d
<b>Créations d'établissements en 2012</b>	112	1 717	2 158	n.d
<b>Nombre d'emplois sur le territoire en 2010</b>	n.d	61 539	76 137	240 565
<b>% d'évolution de l'emploi 1999-2010</b>	n.d	23%	31%	39%
<b>Indice de concentration de l'emploi en 2010</b>	n.d	1,27	1,17	1,00
<b>Demandeurs d'emploi en fin de mois A, B et C en 2010</b>	1 180	19 259	26 624	n.d

## ÉQUIPEMENTS

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

	La Montagne	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
<b>Nombre d'équipements total en 2014</b>	39	560	899	4 022
dont tous les équipements scolaires	6	95	142	662
dont tous les équipements de santé	2	30	59	205
dont tous les équipements sportifs	11	134	199	947
<b>Nombre d'équipements 2014 pour 1 000 habitants</b>	4,3	3,9	4,6	4,9

Le stock d'établissements représente 5% de celui de Saint-Denis (494) et les créations 2012 23% du stock. Le nombre de chômeurs reste important : 1 180. Le niveau d'équipements est satisfaisant avec 4,3 équipements pour 1 000 habitants en 2014.



CAHIER  
DÉTAILLÉ

# La Montagne

## HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

Sources : INSEE RP 2010, Sitedel 2010-2012, EPLS 2010, OLR 2013 (références des agences immobilières)

### Parc de logements 2010

La Montagne

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

	% de maisons en 2010	83,0%
	% d'appartements en 2010	17,0%
% de propriétaires occupants en 2010		60,6%

#### Logements vacants et logements de fortune

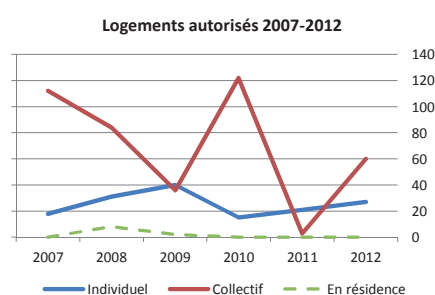
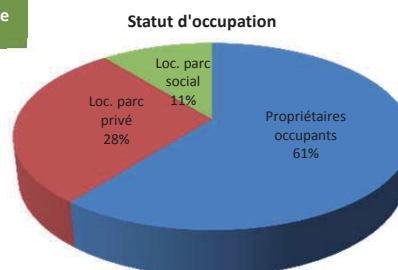
Nombre de logements vacants en 2010		293
	% des logements vacants en 2010	8,4%
	Taux d'évolution des logements vacants 1999-2010	-8%
Nombre de logements de fortune en 2010		28
	% des logements de fortune en 2010	0,9%

#### Dynamiques de construction

Logements autorisés 2012		87
	dont logements individuels autorisés 2012	27
	dont logements collectifs autorisés 2012	60
	dont logements en résidence autorisés 2012	0
Logements autorisés 2010-2012		248
	dont logements individuels autorisés 2010-2012	63
	dont logements collectifs autorisés 2010-2012	185
	dont logements en résidence autorisés 2010-2012	0
Moyenne annuelle Logements autorisés sur 2010-2012		83
	dont logements individuels	21
	dont logements collectifs	62
	dont logements en résidence	0
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2010-2012		9,1
Indice de construction pour 1 000 habitants en 2012		9,5

#### Le parc locatif privé - niveau de loyers

	Nombre de logements locatifs privés en 2010	899
	Part des logements locatifs privé au sein du parc privé en 2010	32%
Niveau de loyers		
	Moyenne des loyers au m <sup>2</sup> des maisons en 2013	10,5 €
	Moyenne des loyers au m <sup>2</sup> des appartements en 2013	10,5 €
	Moyenne des loyers privés au m <sup>2</sup> en 2013	10,5 €



Ce sont les propriétaires occupants qui dominent les résidences principales (60,6%), suivi du parc locatif privé (28%). Le parc de logements progresse régulièrement avec en moyenne 83 permis de construire autorisés sur la période 2010-2012, avec un rééquilibrage du parc en faveur du collectif. Les loyers privés sont estimés à 10,5€/m<sup>2</sup> juste au-dessus de la moyenne dionysienne.

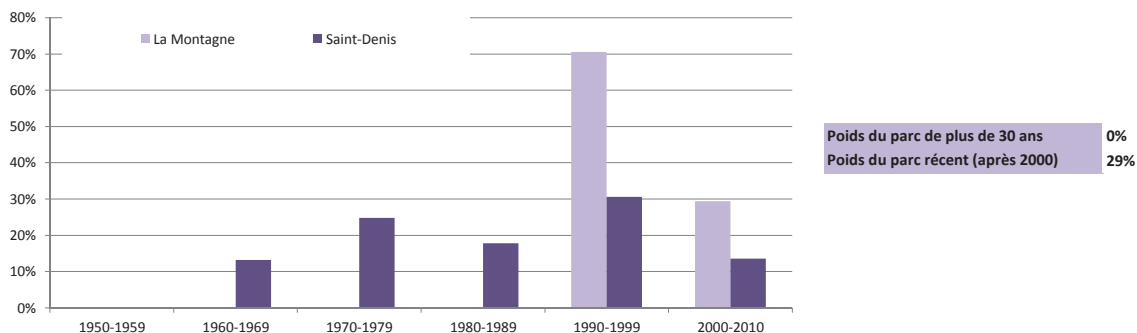
## Parc locatif social au 1er janvier 2010

La Montagne

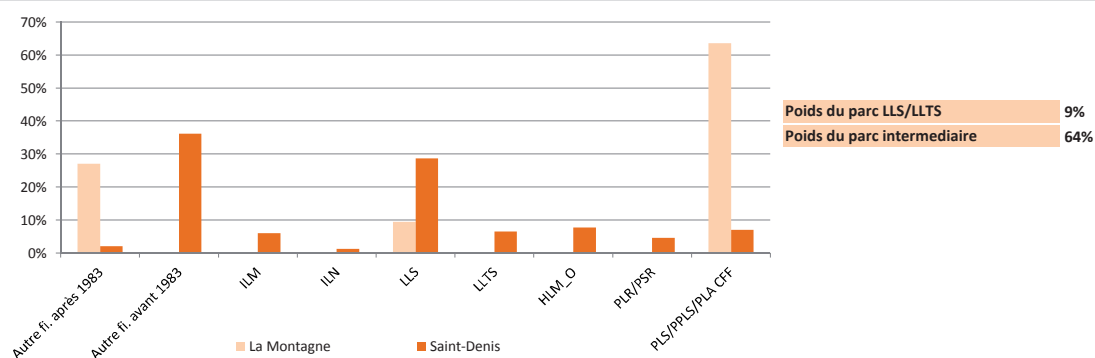
Nombre de logements sociaux	340
% de logements locatifs sociaux	10,8%
Nombre de logements sociaux pour 1 000 habitants	37

### Caractéristiques du parc

#### Ancienneté du Parc



#### Composition du parc



Le parc locatif social représente 10,8% des résidences principales, soit 340 logements. Il a été entièrement construit sur les deux dernières décennies 90 et 2000. Ce sont des logements intermédiaires qui sont les plus présents (62%).

## AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

### Tissu urbain

Sources : INSEE RP 2010, IGN BD TOPO, Tache urbaine 2008

#### Zones urbanisées et niveau de densité

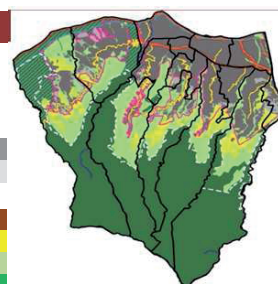
	La Montagne	Saint-Denis
Superficie en ha	1 305	14 180
Tache urbaine 2008 en ha	391	3 042
% de la tache urbaine 2008	30%	21%
Densité de population/ha sur la tache urbaine 2008	23,3	47,7
Densité de logements/ha sur la tache urbaine 2008	8,9	21,0

### 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	Type d'espaces du SAR
390 ha	Espaces urbains à densifier
138 ha	Espaces d'urbanisation prioritaire
0 ha	Territoires ruraux habités
777 ha	Espaces agricoles
	Espaces de continuités écologiques
	Coupures d'urbanisation



#### Autres espaces du SAR

### Équipements

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

	La Montagne	en % de Saint-Denis
<b>Nombre d'équipements 2014 (focus sur une sélection de sous-types)</b>		
<b>Équipements scolaires</b>		
Ecoles maternelles/primaires	2	5%
Groupes scolaires	1	4%
Collèges	2	13%
Lycées	0	0%
Centre de formation	1	33%
<b>Équipements de santé</b>		
Hopital/Clinique	0	0%
Structure d'accueil de la petite enfance	1	17%
Maison de retraite	0	0%
<b>Équipements culturels et sportifs</b>		
Complexe sportif	2	9%
Stade/Plateaux sportifs	2	7%
Piscine	1	13%
Bibliothèque/Médiathèque	1	13%
Salle de spectacle/Théâtre	0	0%
Musée/Conservatoire	0	0%
Centre socio- culturel/Espace multimédia	0	0%
Maison de quartier/Local associatif	1	7%

C'est l'un des quartiers avec un fort potentiel de développement : 138 ha de zones AU dans le PLU, correspondant aux espaces d'urbanisation prioritaire du SAR, alors que 390 ha sont classés en U. 777 ha sont en zone A ou N.

Les types d'équipements sont tous bien représentés (centre de formation, piscine, bibliothèque/médiathèque, ...).

# LA MONTAGNE



## DEMOGRAPHIE(2009)

NOM DE LA ZONE	POPULATION		SUPERFICIE		DENSITE
LA MONTAGNE	9 001 hab.	6,1% de ST-DENIS	13 km <sup>2</sup>	9,1% de ST-DENIS	687 hab/km <sup>2</sup>
		4,5% de LA CINOR		4,5% de LA CINOR	
SAINT-DENIS	145 209 hab.		142 km <sup>2</sup>		1 024 hab/km <sup>2</sup>
CINOR	198 195 hab.		288 km <sup>2</sup>		687 hab/km <sup>2</sup>

Tableau 1 (Sources : Insee, Recensements de la Population 2009 – Traitement MDEN)

## MARCHE DU TRAVAIL(2010)

ZONE	DEMANDEURS D'EMPLOI EN FIN DE MOIS			
	TOUTES CATEGORIES		CATEGORIE A, B ET C <sup>1</sup>	
LA MONTAGNE	1 317	6,1% de ST-DENIS	1 180	6,1% de ST-DENIS
		4,4% de LA CINOR		4,4% de LA CINOR
SAINT-DENIS	21 314		19 259	
CINOR	29 454		26 624	

Tableau 2 (Source : Insee - Demandeurs d'emploi inscrits à Pôle Emploi 2010 - Traitement MDEN)

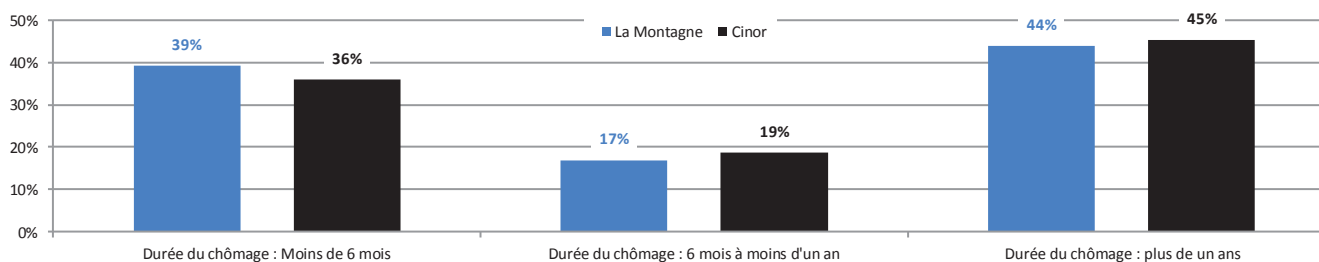


Figure 1 : Ancienneté d'inscription à Pôle emploi (Source : Insee - Demandeurs d'emploi inscrits à Pôle Emploi 2010 - Traitement MDEN)

<sup>1</sup> Demandeurs d'emploi tenus de faire des actes positifs de recherche d'emploi.

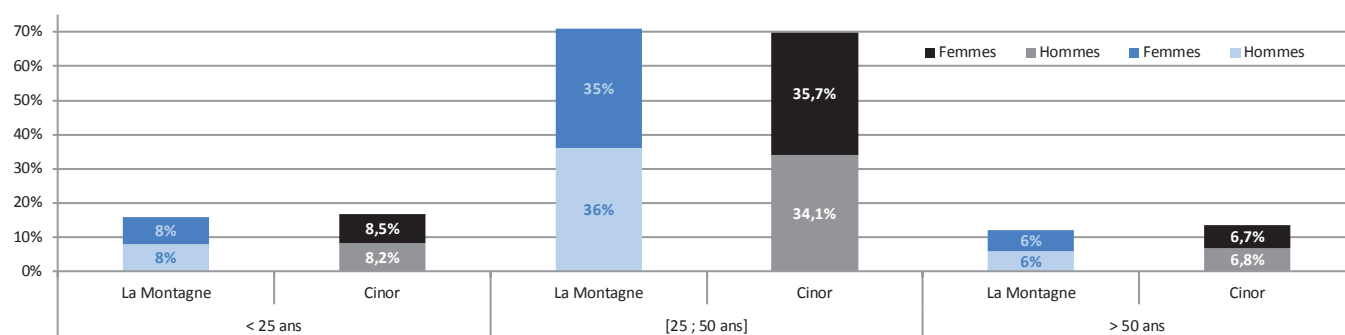


Figure 2 : DEFM catégorie A, B ou C selon le sexe et l'âge (Source : Insee - Demandeurs d'emploi inscrits à Pôle Emploi 2010 - Traitement MDEN)

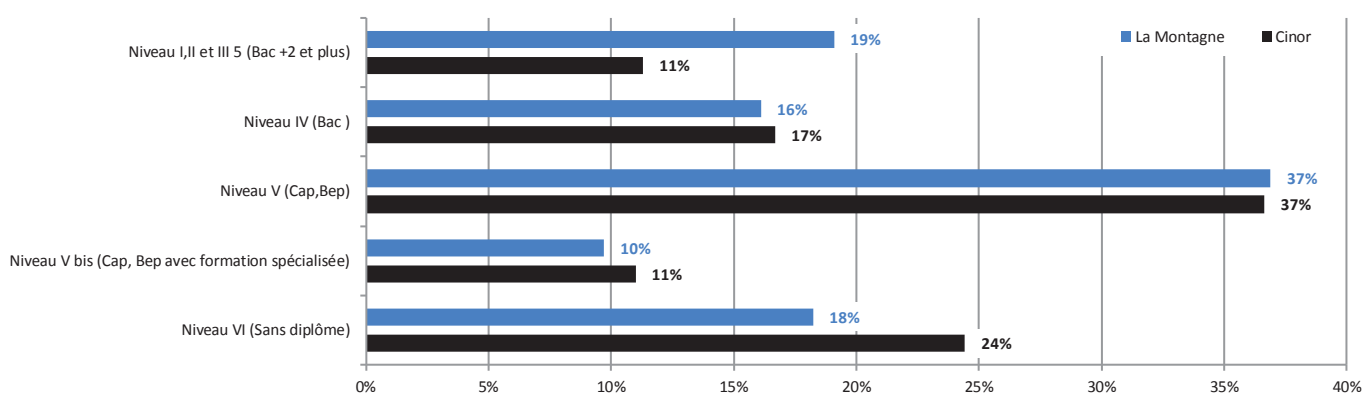


Figure 3 : Niveau de diplôme (Source : Insee - Demandeurs d'emploi inscrits à Pôle Emploi 2010 - Traitement MDEN)

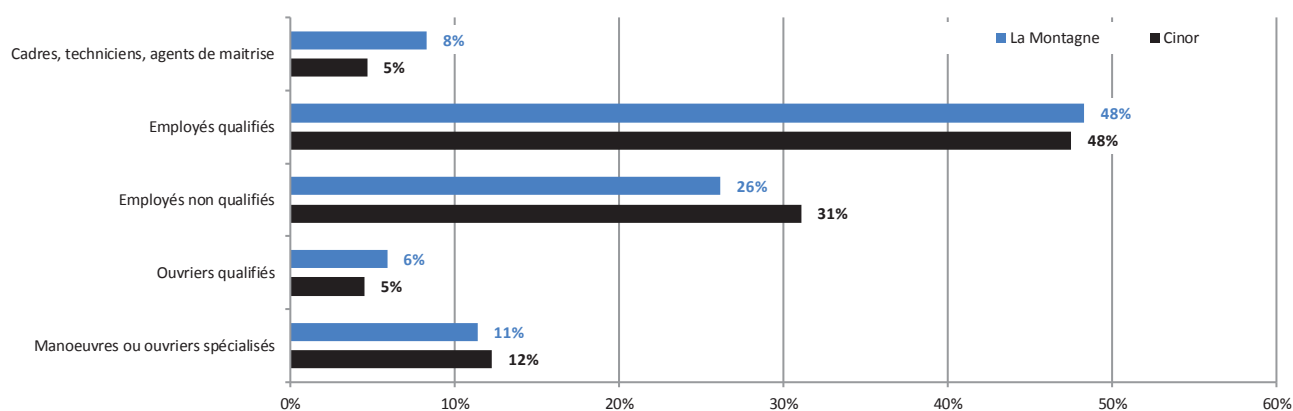


Figure 4 : Niveau de qualification (Source : Insee - Demandeurs d'emploi inscrits à Pôle Emploi 2010 - Traitement MDEN)

# MINIMA SOCIAUX (2009)

NOM DE LA ZONE	NOMBRE D'ALLOCATAIRES		NOMBRE DE PERSONNES COUVERTES	
LA MONTAGNE	1 878	4,6% de ST-DENIS	5 605	5,6% de ST-DENIS
		3,5% de LA CINOR		4,6% de LA CINOR
SAINT-DENIS	40 288		98 806	
CINOR	53 419		136 939	

Tableau 3 (Source : Insee - Bénéficiaires des prestations légales, source CAF 2009 - Traitement MDEN)

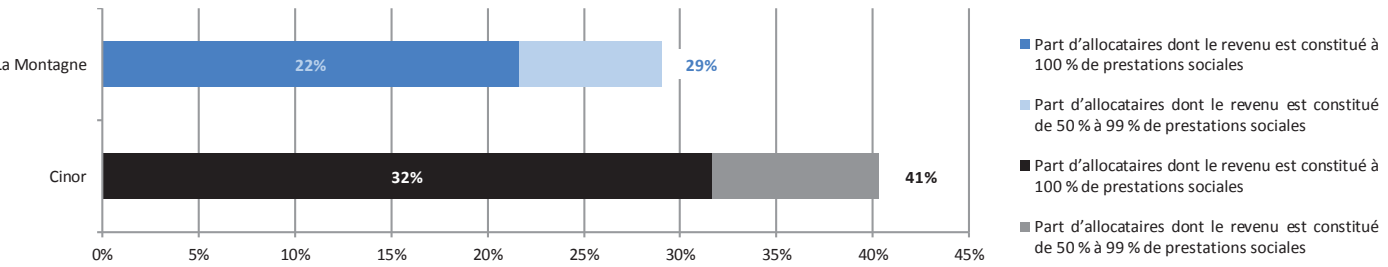


Figure 5 : Répartition des allocataires dont le revenu est constitué à plus de 50 % de prestations sociales (Source : Insee - Bénéficiaires des prestations légales, source CAF 2009 - Traitement MDEN)

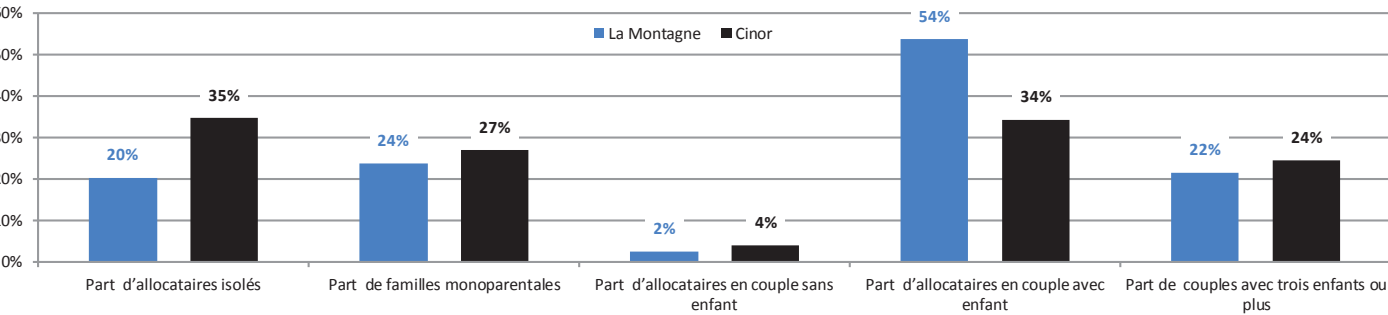


Figure 6 : Répartition des allocataires selon la situation familiale (Source : Insee - Bénéficiaires des prestations légales, source CAF 2009 - Traitement MDEN)

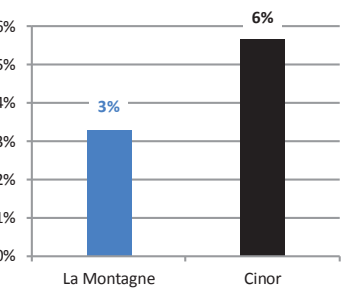


Figure 7 : Part des allocataires percevant l'APL (Insee - Bénéficiaires des prestations légales, source CAF 2009 - Traitement MDEN)

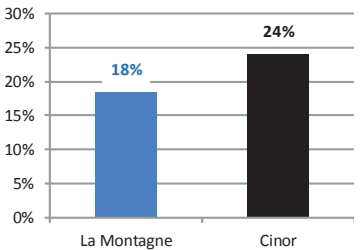


Figure 8 : Part des allocataires percevant le RMI (Source : Insee - Bénéficiaires des prestations légales, source CAF 2009 - Traitement MDEN)

## REVENU (2007)

NOM DE LA ZONE	REVENU MOYEN PAR UNITE DE CONSOMMATION	
LA MONTAGNE	31 161€	1,77 fois ST-DENIS
		1,85 fois CINOR
SAINT-DENIS	17 634 €	
CINOR	16 861 €	

Tableau 4 (Source : Insee - Revenus fiscaux 2007 - Traitement MDEN)

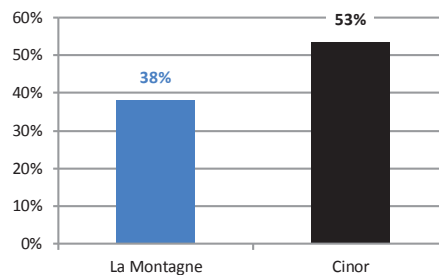


Figure 9 : Part des ménages non imposables ( Source : Insee - Revenus fiscaux 2007 - Traitement MDEN)

## TISSU PRODUCTIF (2012)

### 1. CREATIONS D'ETABLISSEMENTS (2012)

NOM DE LA ZONE	NOMBRE D'ETABLISSEMENTS CREES EN 2012	
LA MONTAGNE	112	6,5% de ST-DENIS
		5,2% de LA CINOR
SAINT-DENIS	1 717	
CINOR	2 158	

Tableau 5 (Sources : Répertoire des entreprises et établissements (SIRENE) – Traitement MDEN)

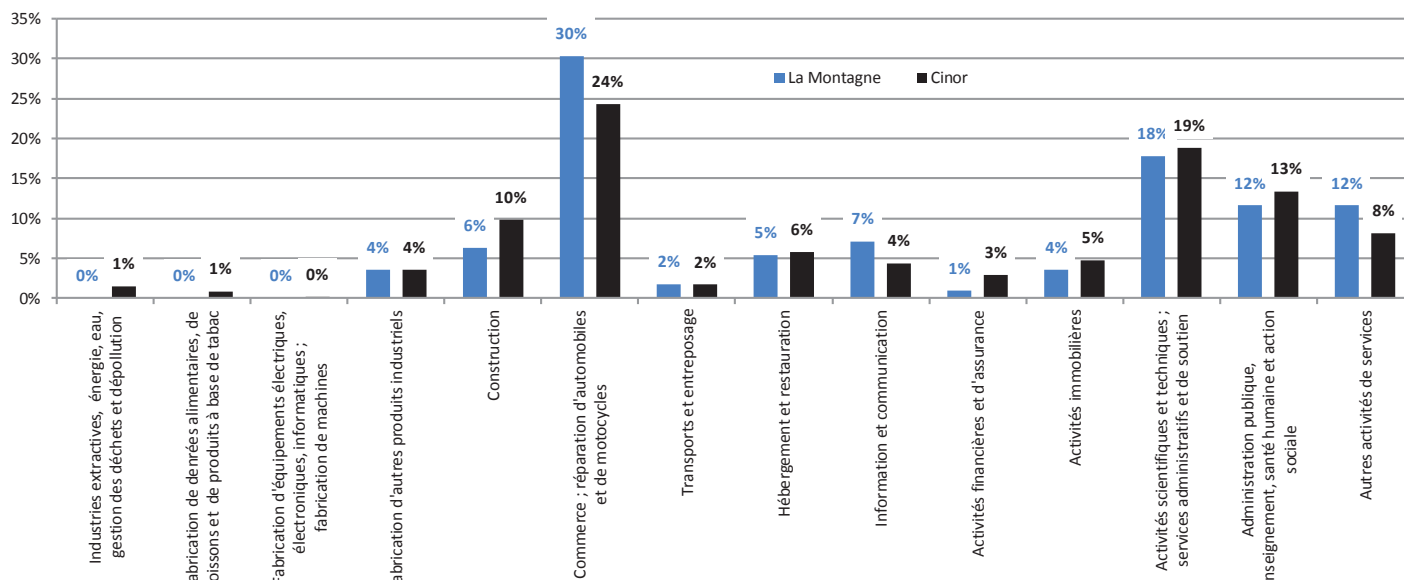


Figure 10: Répartition des établissements créés en 2012 par secteurs d'activités (Sources : Répertoire des entreprises et établissements (SIRENE) – Traitement MDEN)

## 2. STOCK D'ETABLISSEMENTS (2012)

NOM DE LA ZONE	NOMBRE D'ETABLISSEMENTS EN 2012	
LA MONTAGNE	494	4,8% de ST-DENIS
		3,9% de LA CINOR
SAINT-DENIS	10 208	
CINOR	12 517	

Tableau 6 (Sources : Répertoire des entreprises et établissements (SIRENE) – Traitement MDEN)

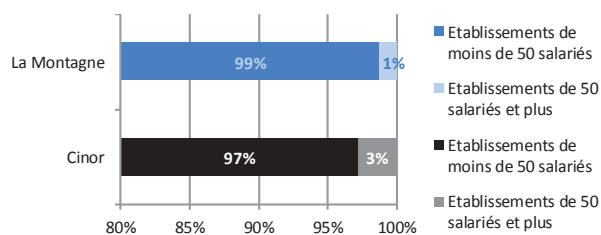


Figure 11 : Répartition des établissements en 2012 par effectif salarié (Sources : Répertoire des entreprises et établissements (SIRENE) – Traitement MDEN)

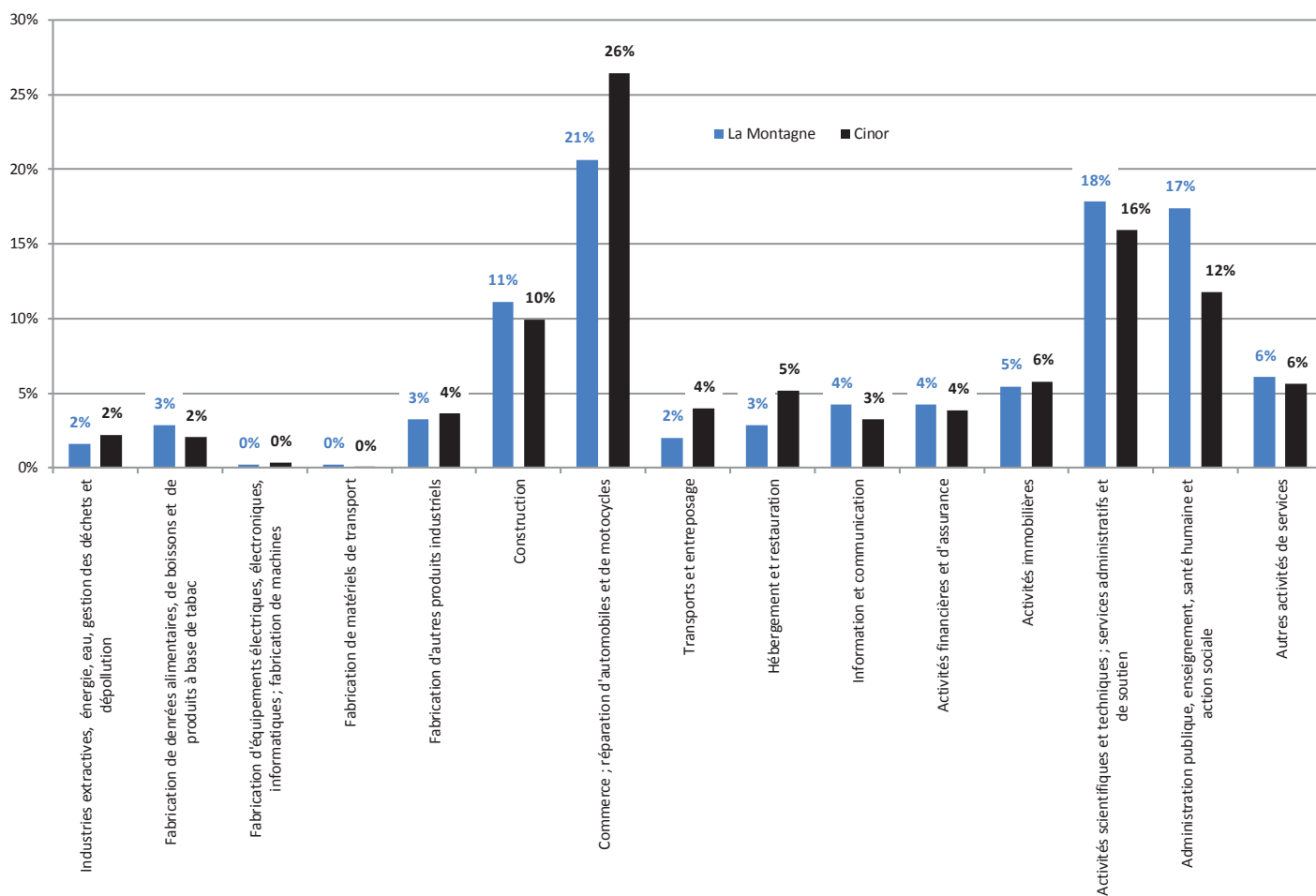


Figure 12 : Répartition des établissements en 2012 par secteurs d'activités (Sources : Répertoire des entreprises et établissements (SIRENE) – Traitement MDEN)



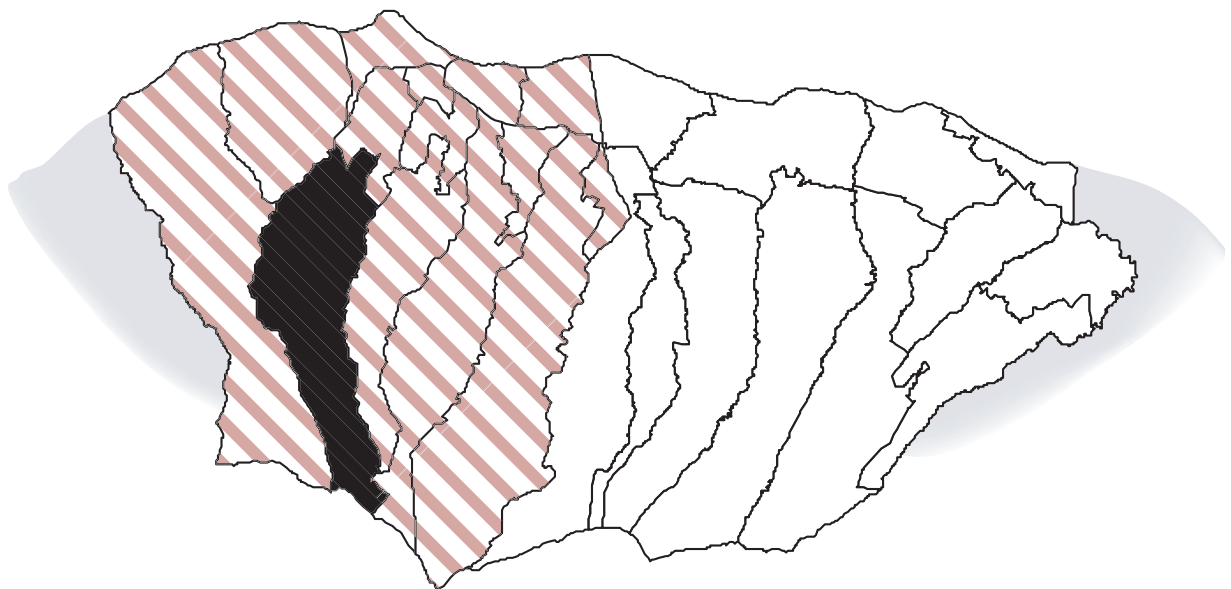


# QUARTIER

## LE BRÛLÉ

Le Brûlé est situé dans les Hauts de Saint-Denis et apparaît plus comme étant un espace naturel que résidentiel puisque, malgré sa grande superficie, il n'accueille qu'1 % de la population de la commune. Le taux d'évolution de la population est pourtant au-dessus de la moyenne. Les ménages qui vivent au Brûlé sont plutôt de taille importante, ils sont jeunes avec des revenus plutôt bas.

Aucuns logements sociaux ne se situent dans ce quartier composé à 91,3 % de maisons individuelles. Les établissements sont rares et il n'y a pas de réelle dynamique de création. Le taux d'équipements est lui très élevé avec 16,3 équipements contre 3,9 en moyenne à Saint-Denis.



# Le Brûlé

## CONTEXTE ET PROBLÉMATIQUES DU PLH

Le quartier du Brûlé constitue un bourg des Hauts peu structuré, marqué par une insalubrité élevée. L'attractivité résidentielle est faible pour tout ménage extérieur. « Porte d'entrée » sur le Parc National, cet espace naturel d'exception représente un potentiel de développement économique et touristique. Le quartier peut se développer dans le domaine touristique en s'appuyant sur la qualité de son environnement, tout en améliorant les conditions de desserte et d'alimentation en eau potable.



## GÉNÉRALITES

Sources : INSEE RP 2010, IGN BD TOPO, Tache urbaine 2008

	Le Brûlé	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Superficie en km <sup>2</sup>	18	142	288	2 503
Poids de la tache urbaine 2008	4%	21%	17%	11%
Densité de population/km <sup>2</sup> sur la tache urbaine 2008	1 864	4 767	3 946	3 010

## POPULATION

Source : INSEE RP 2010

	Le Brûlé	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
<b>Population 2010</b>	1 532	145 022	197 394	821 137
<i>Taux d'évolution annuel de la population 1999-2010</i>	1,11%	0,88%	1,03%	1,38%
<i>Taux de croissance naturel 1999-2010</i>	n.d	1,29%	1,38%	1,39%
<i>Taux de croissance migratoire 1999-2010</i>	n.d	-0,41%	-0,35%	-0,01%
<b>Indice de jeunesse 1999</b>	3,79	3,28	3,58	3,61
<b>Indice de jeunesse 2010</b>	2,82	2,39	2,62	2,75
<b>% des 75 ans et plus en 2010</b>	2,35%	3,70%	3,40%	3,40%
<i>Taux d'évolution annuel des 75 ans et plus 1999-2010</i>	2,65%	3,22%	3,26%	3,28%
<b>Ménages en 2010</b>	548	56 930	74 183	290 229
<i>Taux d'évolution annuel des ménages 1999-2010</i>	3,19%	2,35%	2,48%	2,76%
<b>Taille moyenne des ménages 2010</b>	2,79	2,51	2,63	2,80
<b>Desserrement des ménages 1999-2010</b>	-2,02%	-1,45%	-1,44%	-1,36%
<b>% de familles monoparentales en 2010</b>	21,5%	31,9%	30,7%	28,8%
<i>Taux d'évolution annuel des familles monoparentales 1999-2010</i>	4,61%	3,60%	4,05%	4,69%

## ÉVOLUTIONS SOCIALES

Sources : fichier DGI 2008 traitement INSEE, CAF 2009

	Le Brûlé	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
<b>Revenu mensuel moyen par Unité de Consommation en 2008</b>	1 349 €	1 509 €	1 448 €	1 208 €
<b>% ménages de 3 pers. dont revenus &lt; plafonds LLTS en 2008</b>	n.d	40,7%	41,2%	48,3%
<b>Nombre d'allocataires de minima sociaux en 2009</b>	330	40 288	53 419	n.d
<b>Nombre d'allocataires percevant le RMI en 2009</b>	83	9 389	12 866	n.d

Le Brûlé représente 1% de la population dionysienne avec 1 532 habitants. Elle est plutôt jeune (indice de jeunesse à 2,82), avec des ménages plus grands que sur Saint-Denis (2,79 personnes par ménage). Le desserrement est important, lié à une augmentation des familles monoparentales rapide, indiquant une forte décohabitation.

Le revenu mensuel moyen par unité de consommation est bas (1 349€), mais le poids des allocataires pas très important.

## HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

Sources : INSEE RP 2010, EPLS 2010, Sitadel 2010-2012

	Le Brûlé	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
<b>Logements 2010</b>	629	63 994	82 641	321 267
<i>% de maisons en 2010</i>	91,3%	38,5%	47,7%	70,4%
<i>% d'appartements en 2010</i>	8,7%	61,5%	52,3%	29,6%
<i>% de propriétaires occupants en 2010</i>	58,1%	29,5%	36,4%	52,4%
<b>Nombre de logements sociaux source RPLS 2010</b>	0	18 222	21 009	53 718
<i>% de logements sociaux en 2010</i>	0,0%	32,0%	28,3%	18,5%
<b>% des logements vacants en 2010</b>	10,7%	9,2%	8,7%	7,6%
<i>Taux d'évolution des logements vacants 1999-2010</i>	142%	24%	32%	26%
<b>Logements autorisés (géolocalisés) sur 2010-2012</b>	28	3 962	6 357	24 060
<i>% logements individuels autorisés 2010-2012</i>	61%	14%	16%	45%
<i>% logements collectifs autorisés 2010-2012</i>	39%	86%	82%	54%
<i>% logements en résidence autorisés 2010-2012</i>	0%	0%	2%	1%
<b>Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2010-2012</b>	6,1	9,1	10,7	9,8

## TENSION DU MARCHÉ

Sources : PERVAL 2012, OLR 2013 (références des agences immobilières)

	Le Brûlé	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
<b>Prix de l'immobilier - Niveau de loyers</b>				
<i>Moyenne des prix des maisons en 2012</i>	n.d	212 000 €	213 000 €	206 000 €
<i>Moyenne des prix au m<sup>2</sup> des appartements en 2012</i>	n.d	2 780 €	2 890 €	2 930 €
<i>Moyenne des prix au m<sup>2</sup> des terrains à bâtir en 2012</i>	n.d	300 €	230 €	170 €
<i>Moyenne des loyers privés au m<sup>2</sup> en 2013</i>	11,7 €	10,4 €	10,3 € *	n.d

\* L'observatoire des loyers privés de 2013 s'est basé sur les références des agences immobilières (ne comprend pas le marché de particulier à particulier) et réalisé uniquement sur Saint-Denis et Sainte-Marie. La moyenne CINOR ne comprend donc pas Sainte-Suzanne.

Le parc de logements est composé à 91% de maisons individuelles. Il n'y a aucun logement social. Le taux de propriétaires occupants dépasse les 58%. A noter une vacance plus importante que sur Saint-Denis indiquant un potentiel de remises sur le marché.

28 logements ont été autorisés entre 2010 et 2012 dont 2/3 en individuel. La dynamique peut être considérée comme faible.

Les loyers privés pratiqués sont en moyenne à 11,7€/m<sup>2</sup>, assez élevés pour un quartier situé dans les hauts (correspond à une opération récente en collectif).

## ACTIVITÉ - EMPLOI

Sources : INSEE RP 2010, Pôle Emploi 2010, CLAP 2012

	Le Brûlé	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
<b>Stock d'établissements au 31/12/2011</b>	48	10 208	12 517	n.d
<b>Créations d'établissements en 2012</b>	8	1 717	2 158	n.d
<b>Nombre d'emplois sur le territoire en 2010</b>	n.d	61 539	76 137	240 565
<b>% d'évolution de l'emploi 1999-2010</b>	n.d	23%	31%	39%
<b>Indice de concentration de l'emploi en 2010</b>	n.d	1,27	1,17	1,00
<b>Demandeurs d'emploi en fin de mois A, B et C en 2010</b>	225	19 259	26 624	n.d

## ÉQUIPEMENTS

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

	Le Brûlé	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
<b>Nombre d'équipements total en 2014</b>	25	560	899	4 022
<i>dont tous les équipements scolaires</i>	2	95	142	662
<i>dont tous les équipements de santé</i>	0	30	59	205
<i>dont tous les équipements sportifs</i>	8	134	199	947
<b>Nombre d'équipements 2014 pour 1 000 habitants</b>	16,3	3,9	4,6	4,9

Il y a très peu d'établissements sur le secteur (48) et la dynamique de créations est faible. On compte tout de même 225 chômeurs. Le taux d'équipements est élevé avec des établissements scolaires et de nombreux équipements sportifs.

CAHIER

DÉTAILLÉ

# Le Brûlé

## HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

Sources : INSEE RP 2010, Sitedel 2010-2012, EPLS 2010, OLR 2013 (références des agences immobilières)

### Parc de logements 2010

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

% de maisons en 2010	91,3%
% d'appartements en 2010	8,7%
% de propriétaires occupants en 2010	58,1%

#### Logements vacants et logements de fortune

Nombre de logements vacants en 2010	68
% des logements vacants en 2010	10,7%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2010	142%
Nombre de logements de fortune en 2010	9
% des logements de fortune en 2010	1,6%

#### Dynamiques de construction

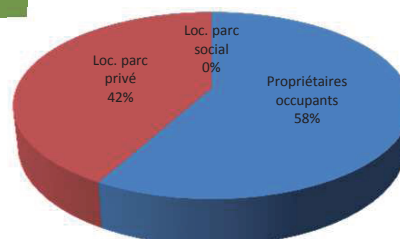
Logements autorisés 2012	4
dont logements individuels autorisés 2012	4
dont logements collectifs autorisés 2012	0
dont logements en résidence autorisés 2012	0
Logements autorisés 2010-2012	28
dont logements individuels autorisés 2010-2012	17
dont logements collectifs autorisés 2010-2012	11
dont logements en résidence autorisés 2010-2012	0
Moyenne annuelle Logements autorisés sur 2010-2012	9
dont logements individuels	6
dont logements collectifs	4
dont logements en résidence	0
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2010-2012	6,1
Indice de construction pour 1 000 habitants en 2012	2,3

#### Le parc locatif privé - niveau de loyers

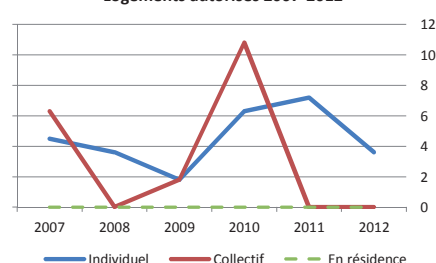
Nombre de logements locatifs privés en 2010	230
Part des logements locatifs privé au sein du parc privé en 2010	42%
Niveau de loyers	
Moyenne des loyers au m <sup>2</sup> des maisons en 2013	n.d
Moyenne des loyers au m <sup>2</sup> des appartements en 2013	12,1 €
Moyenne des loyers privés au m <sup>2</sup> en 2013	11,7 €

### Le Brûlé

#### Statut d'occupation



#### Logements autorisés 2007-2012



La répartition des résidences principales se fait entre les propriétaires occupants (58%) et le parc locatif privé (42%).

Très peu de logements ont été autorisés sur le quartier : 9 en moyenne sur 2010-2012. A noter une opération de 11 logements récente. C'est cette dernière qui tire les loyers privés des appartements vers le haut, avec une moyenne de 12,1€/m<sup>2</sup>. Trop peu de références permettent de calculer la moyenne pour les maisons.

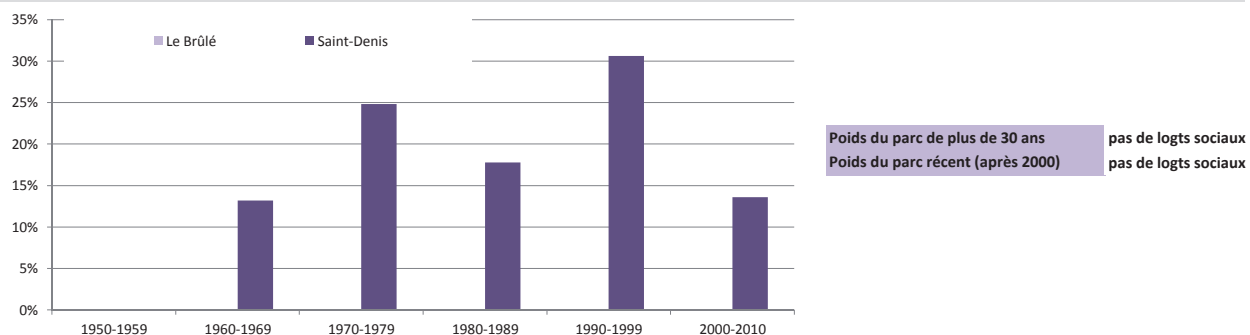
## Parc locatif social au 1er janvier 2010

Le Brûlé

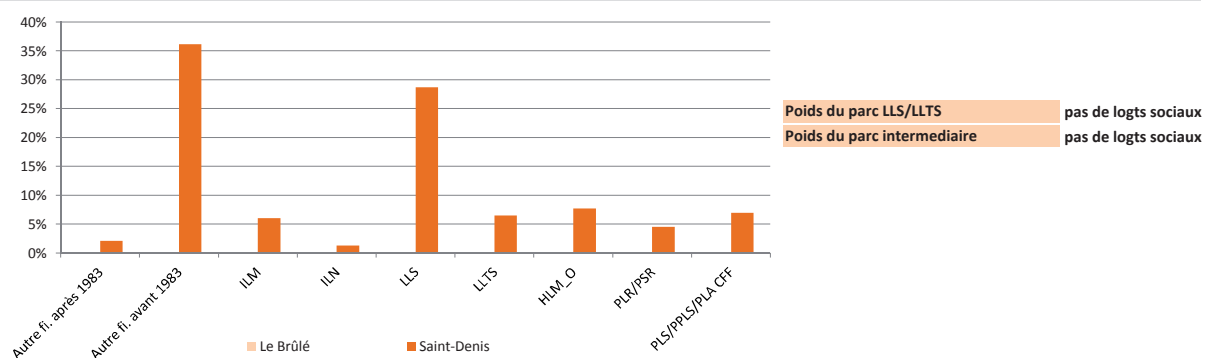
Nombre de logements sociaux	0
% de logements locatifs sociaux	0,0%
Nombre de logements sociaux pour 1 000 habitants	0

### Caractéristiques du parc

#### Ancienneté du Parc



#### Composition du parc



Pas de logements locatifs sociaux.

## AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

### Tissu urbain

Sources : INSEE RP 2010, IGN BD TOPO, Tache urbaine 2008

#### Zones urbanisées et niveau de densité

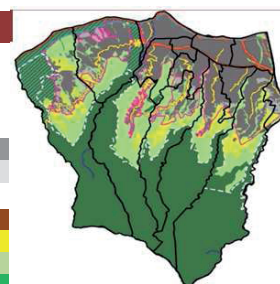
	Le Brûlé	Saint-Denis
Superficie en ha	1 848	14 180
Tache urbaine 2008 en ha	82	3 042
% de la tache urbaine 2008	4%	21%
Densité de population/ha sur la tache urbaine 2008	18,6	47,7
Densité de logements/ha sur la tache urbaine 2008	7,7	21,0

### 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	Type d'espaces du SAR
19 ha	Espaces urbains à densifier
86 ha	Espaces d'urbanisation prioritaire
0 ha	Territoires ruraux habités
1743 ha	Espaces agricoles
	Espaces de continuités écologiques
	Coupures d'urbanisation



#### Autres espaces du SAR

### Équipements

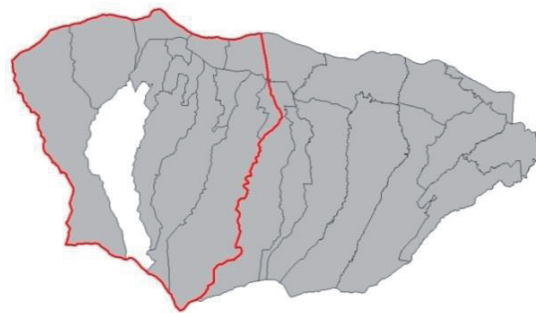
Source : Base permanente des équipements AGORAH (traitement des données communales, INSEE, IRT)

	Le Brûlé	en % de Saint-Denis
<b>Nombre d'équipements 2014 (focus sur une sélection de sous-types)</b>		
<b>Équipements scolaires</b>		
Ecoles maternelles/primaires	0	0%
Groupes scolaires	1	4%
Collèges	1	7%
Lycées	0	0%
Centre de formation	0	0%
<b>Équipements de santé</b>		
Hopital/Clinique	0	0%
Structure d'accueil de la petite enfance	0	0%
Maison de retraite	0	0%
<b>Équipements culturels et sportifs</b>		
Complexe sportif	0	0%
Stade/Plateaux sportifs	4	15%
Piscine	0	0%
Bibliothèque/Médiathèque	0	0%
Salle de spectacle/Théâtre	0	0%
Musée/Conservatoire	0	0%
Centre socio- culturel/Espace multimédia	0	0%
Maison de quartier/Local associatif	0	0%

1 743 ha du quartier sont classés en zonage A ou N dans le PLU sur un total de 1 848 ha. 19 ha sont en zone U, et il reste un potentiel de développement important de 86 ha en AU définies comme espaces d'urbanisation prioritaire dans le SAR.

Présence d'équipements sportifs, d'un groupe scolaire et d'un collège.

## LE BRULE



### DEMOGRAPHIE(2009)

NOM DE LA ZONE	POPULATION		SUPERFICIE		DENSITE
LE BRULE	1 645 hab.	1,1% de ST-DENIS 0,8% de LA CINOR	29 km <sup>2</sup>	20,4% de ST-DENIS 10% de LA CINOR	88 hab/km <sup>2</sup>
SAINT-DENIS	145 209 hab.		142 km <sup>2</sup>		1 024 hab/km <sup>2</sup>
CINOR	198 195 hab.		288 km <sup>2</sup>		687 hab/km <sup>2</sup>

Tableau 1 (Sources : Insee, Recensements de la Population 2009 – Traitement MDEN)

### MARCHE DU TRAVAIL(2010)

ZONE	DEMANDEURS D'EMPLOI EN FIN DE MOIS			
	TOUTES CATEGORIES		CATEGORIE A, B ET C <sup>1</sup>	
LE BRULE	263	1,2% de ST-DENIS 0,9% de LA CINOR	225	1,1% de ST-DENIS 0,8% de LA CINOR
SAINT-DENIS	21 314		19 259	
CINOR	29 454		26 624	

Tableau 2 (Source : Insee - Demandeurs d'emploi inscrits à Pôle Emploi 2010 - Traitement MDEN)

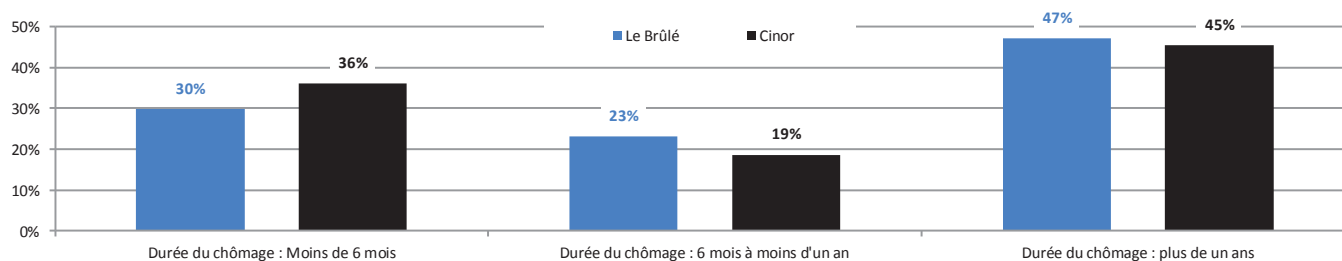


Figure 1 : Ancienneté d'inscription à Pôle emploi (Source : Insee - Demandeurs d'emploi inscrits à Pôle Emploi 2010 - Traitement MDEN)

<sup>1</sup> Demandeurs d'emploi tenus de faire des actes positifs de recherche d'emploi.

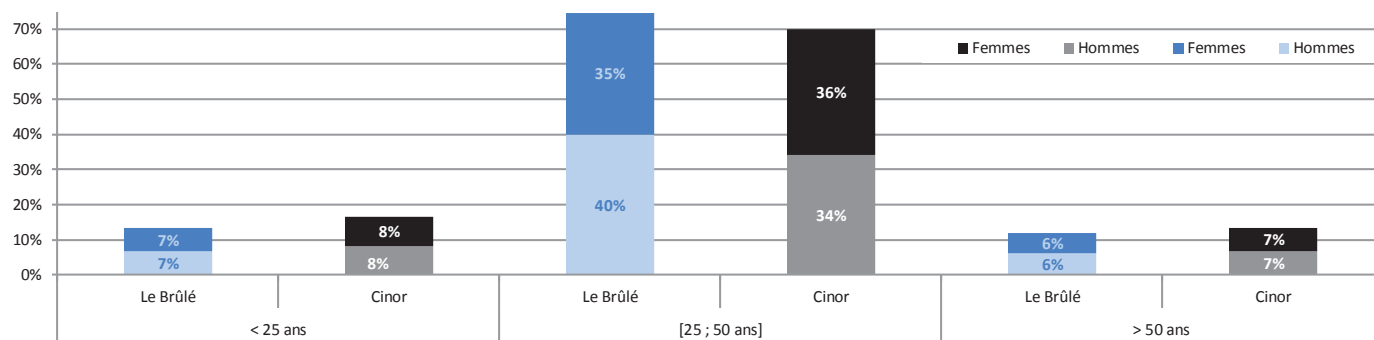


Figure 2 : DEFM catégorie A, B ou C selon le sexe et l'âge (Source : Insee - Demandeurs d'emploi inscrits à Pôle Emploi 2010 - Traitement MDEN)

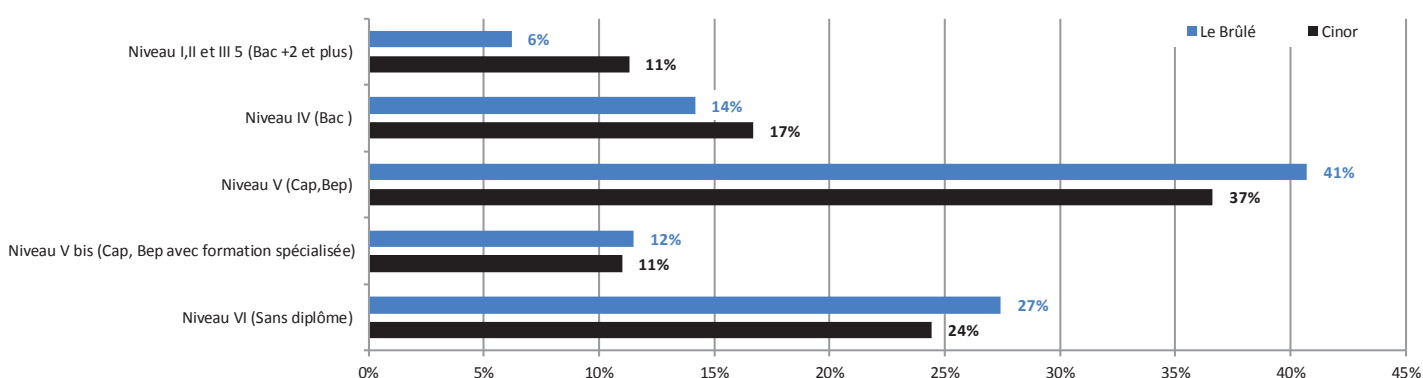


Figure 3 : Niveau de diplôme (Source : Insee - Demandeurs d'emploi inscrits à Pôle Emploi 2010 - Traitement MDEN)

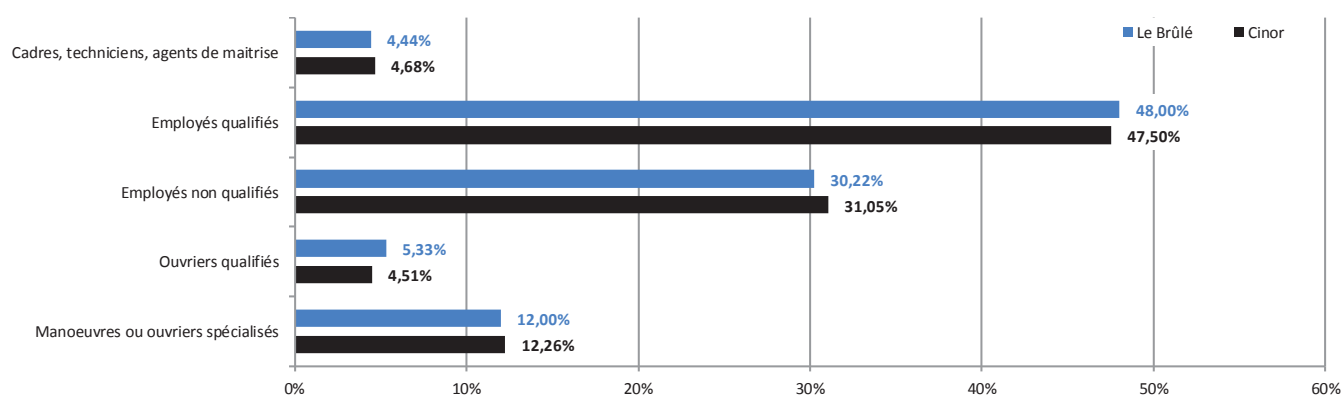


Figure 4 : Niveau de qualification (Source : Insee - Demandeurs d'emploi inscrits à Pôle Emploi 2010 - Traitement MDEN)

MINIMA SOCIAUX (2009)

NOM DE LA ZONE	NOMBRE D'ALLOCATAIRES		NOMBRE DE PERSONNES COUVERTES	
LE BRULE	330	0,8% de ST-DENIS	940	0,9% de ST-DENIS
		0,6% de LA CINOR		0,6% de LA CINOR
SAINT-DENIS	40 288		98 806	
CINOR	53 419		136 939	

Tableau 3 (Source : Insee - Bénéficiaires des prestations légales, source CAF 2009 - Traitement MDEN)

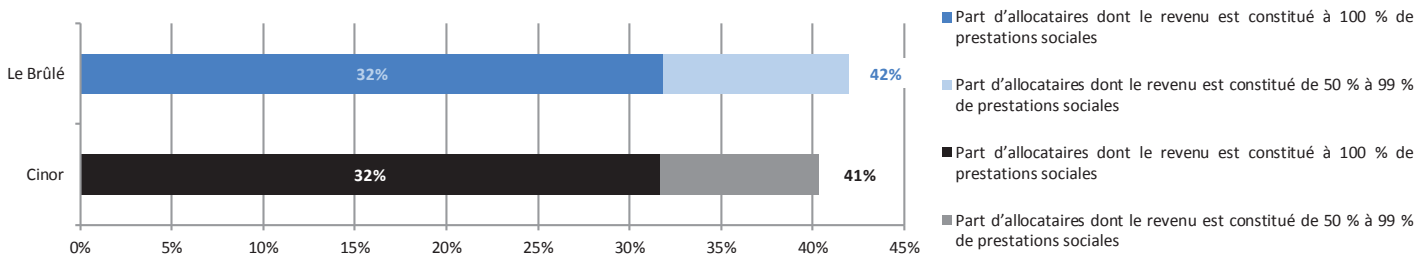


Figure 5 : Répartition des allocataires don le revenu est constitué à plus de 50 % de prestations sociales (Source : Insee - Bénéficiaires des prestations légales, source CAF 2009 - Traitement MDEN)

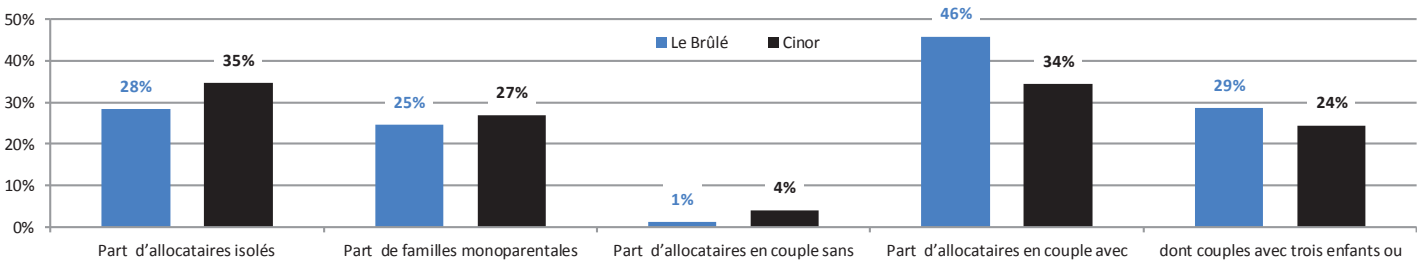


Figure 6 : Répartition des allocataires selon la situation familiale (Source : Insee - Bénéficiaires des prestations légales, source CAF 2009 - Traitement MDEN)

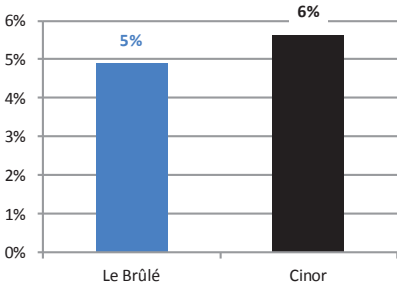


Figure 7 : Part des allocataires percevant l'API (Insee - Bénéficiaires des prestations légales, source CAF 2009 - Traitement MDEN)

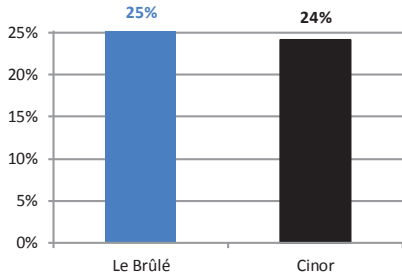


Figure 8 : Part des allocataires percevant le RMI (Source : Insee - Bénéficiaires des prestations légales, source CAF 2009 - Traitement MDEN)

## 1. CREATIONS D'ETABLISSEMENTS EN 2012

NOM DE LA ZONE	NOMBRE D'ETABLISSEMENTS CREES EN 2012	
LE BRULE	8	0,5% de ST-DENIS
		0,4% de LA CINOR
SAINT-DENIS	1 717	
CINOR	2 158	

Tableau 5 (Sources : Répertoire des entreprises et établissements (SIRENE) – Traitement MDEN)

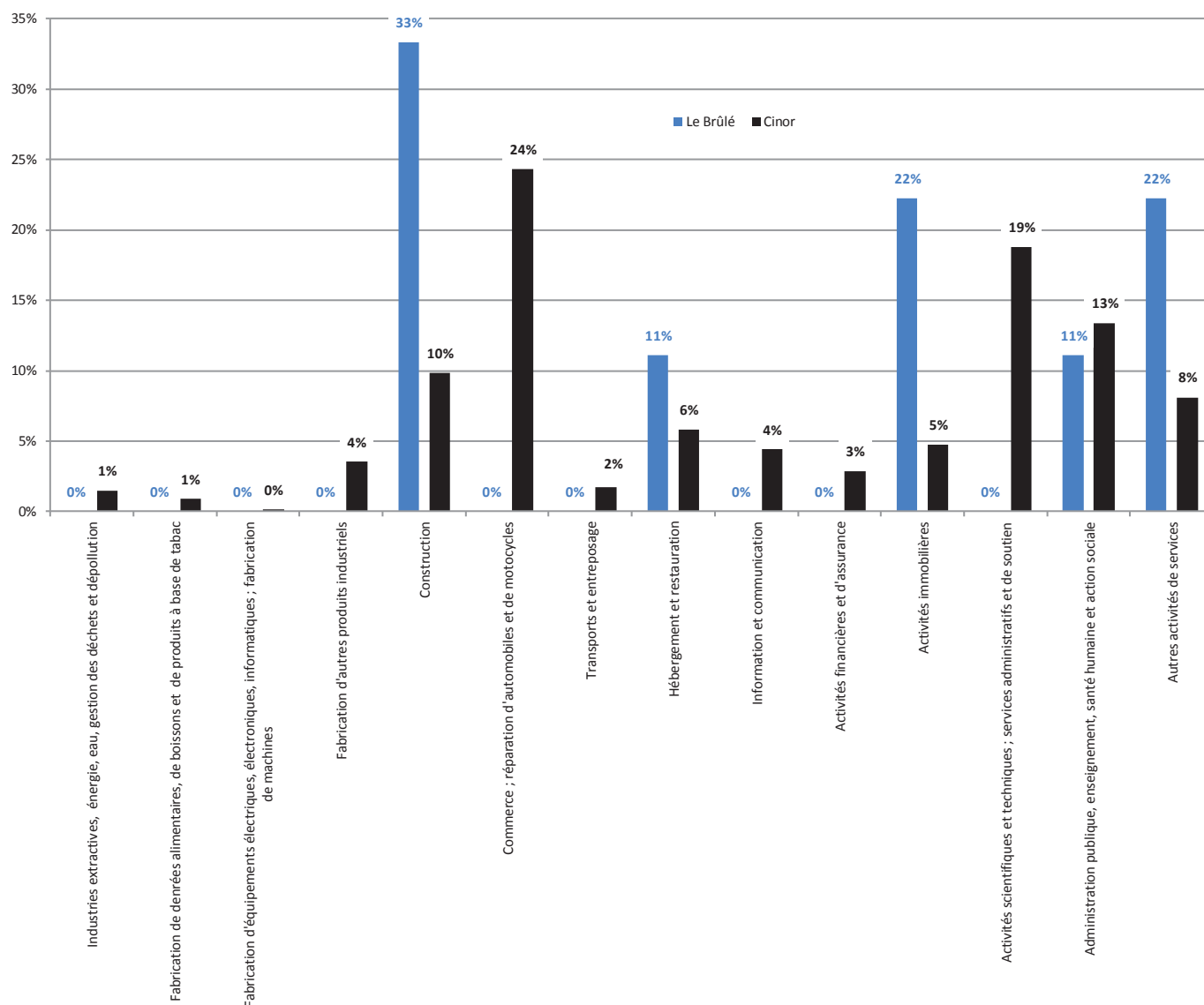


Figure 10: Répartition des établissements créés en 2012 par secteurs d'activités (Sources : Répertoire des entreprises et établissements (SIRENE) – Traitement MDEN)

## 2. STOCK D'ETABLISSEMENTS EN 2012

NOM DE LA ZONE	NOMBRE D'ETABLISSEMENTS EN 2012	
LE BRULE	48	0,5% de ST-DENIS
		0,4% de LA CINOR
SAINT-DENIS	10 208	
CINOR	12 517	

Tableau 6 (Sources : Répertoire des entreprises et établissements (SIRENE) – Traitement MDEN)

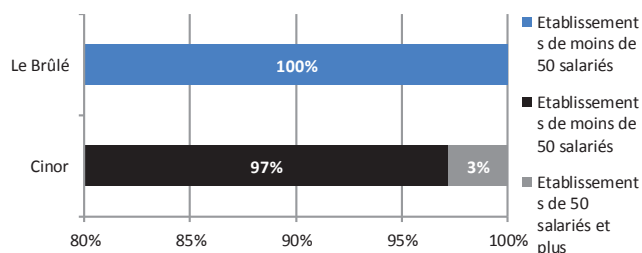


Figure 11 : Répartition des établissements en 2012 par effectif salarié (Sources : Répertoire des entreprises et établissements (SIRENE) – Traitement MDEN)

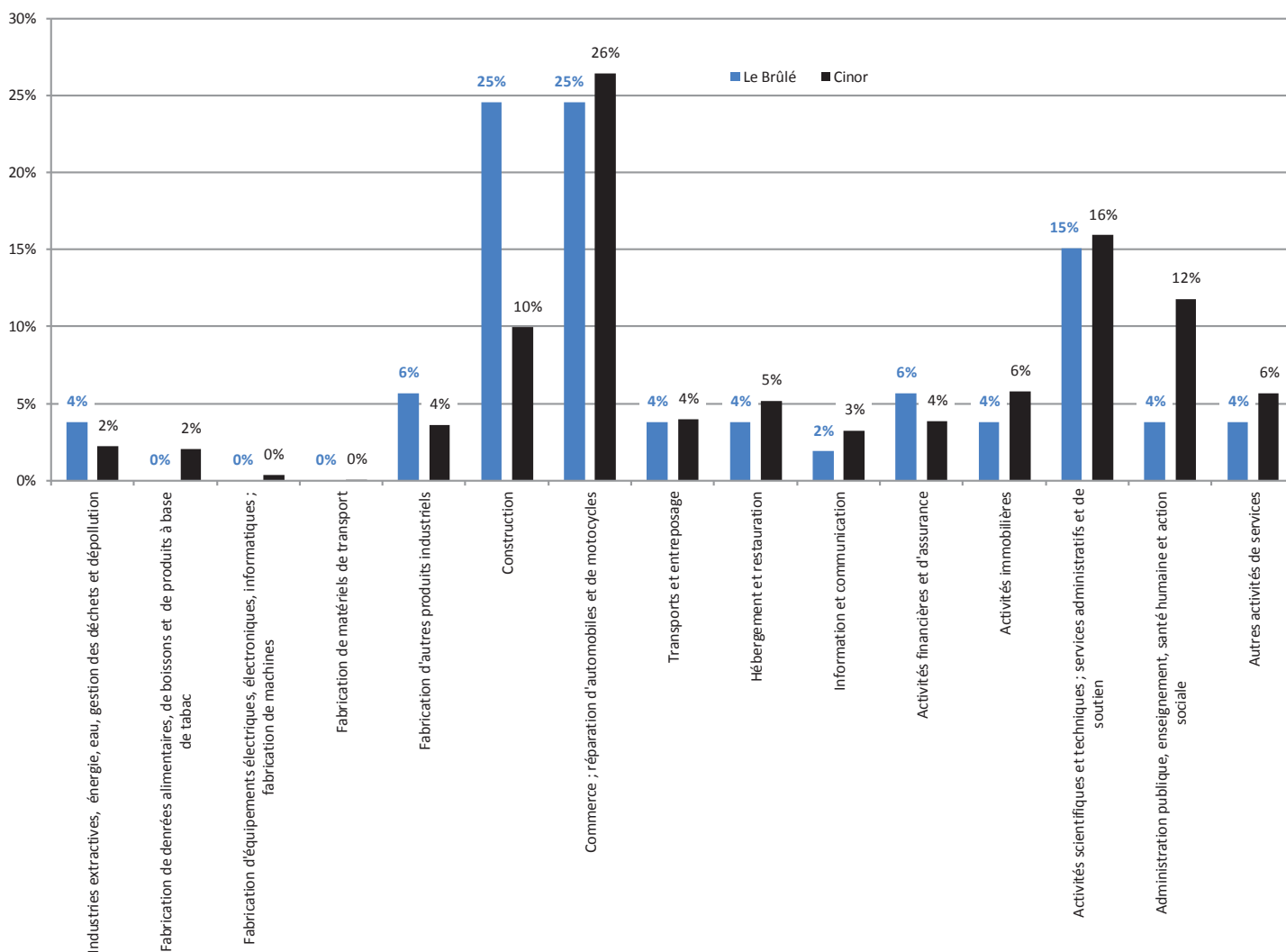


Figure 12 : Répartition des établissements en 2012 par secteurs d'activités (Sources : Répertoire des entreprises et établissements (SIRENE) – Traitement MDEN)

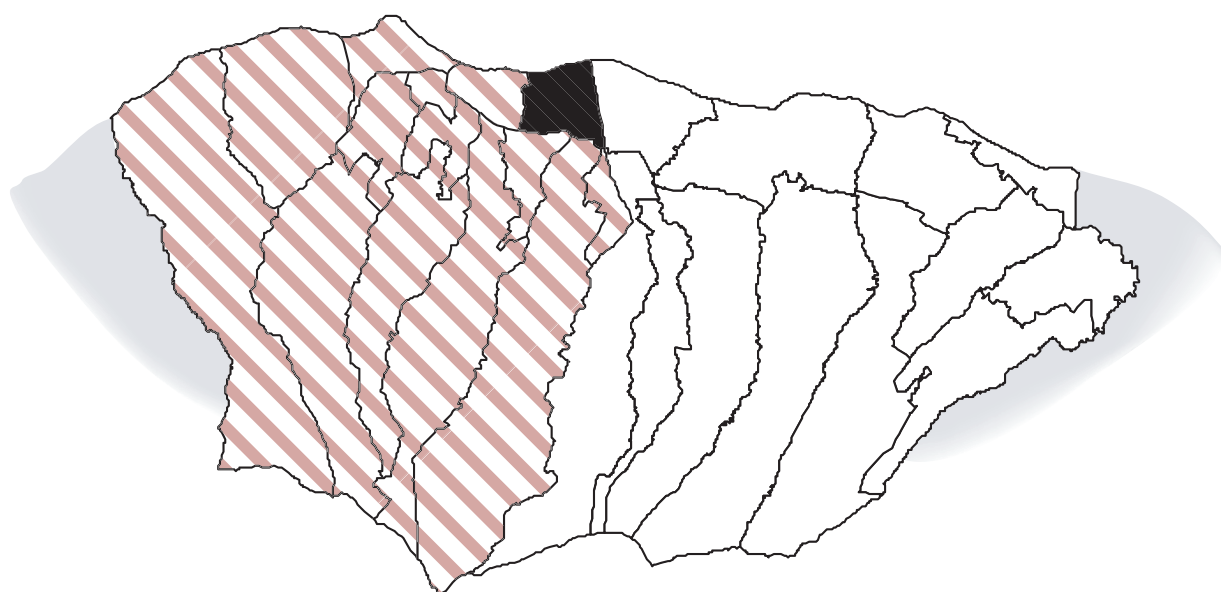




## QUARTIER LE CHAUDRON / PRIMAT

Petit quartier situé à l'Est de la commune, le Chaudron / Primat voit sa population baisser. Les ménages sont de taille moyenne et les familles monoparentales particulièrement présentes, près de 43 % contre 32 % à Saint-Denis. Les habitants y ont des revenus très bas en comparaison avec le reste de la population et les allocataires sont nombreux tout comme les chômeurs avec un taux de 13 %. Le parc résidentiel est majoritairement composé de logements collectifs, 68,5 %, mais aussi de logements sociaux, presque 75 % contre 32 % en moyenne à Saint-Denis.

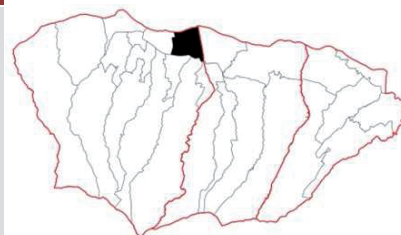
Les activités économiques sont bien développées dans ce quartier où 15 % des établissements de la commune sont regroupés et ont une dynamique de création forte. Le taux d'équipements est lui dans la moyenne.



# Le Chaudron/ Primat

## CONTEXTE ET PROBLÉMATIQUES DU PLH

Le quartier doit aujourd'hui faire l'objet d'une veille de l'occupation du patrimoine de logements sociaux et l'accent doit être porté sur la gestion du peuplement et de l'espace urbain. La dynamique privée qui se développe le long de l'axe structurant du TCSP, est l'occasion de recomposer et de requalifier l'espace urbain. L'habitat insalubre, présent sous une forme diffuse, doit être traité de manière globale à l'échelle du quartier, sans nécessairement avoir recours à une opération spécifique. Les cas résiduels de Primat nécessitent des interventions au cas par cas.



## GÉNÉRALITES

Sources : INSEE RP 2010, IGN BD TOPO, Tache urbaine 2008

	Le Chaudron/ Primat	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Superficie en km <sup>2</sup>	4	142	288	2 503
Poids de la tache urbaine 2008	64%	21%	17%	11%
Densité de population/km <sup>2</sup> sur la tache urbaine 2008	5 789	4 767	3 946	3 010

## POPULATION

Source : INSEE RP 2010

	Le Chaudron/ Primat	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Population 2010	14 625	145 022	197 394	821 137
Taux d'évolution annuel de la population 1999-2010	-0,87%	0,88%	1,03%	1,38%
Taux de croissance naturel 1999-2010	n.d	1,29%	1,38%	1,39%
Taux de croissance migratoire 1999-2010	n.d	-0,41%	-0,35%	-0,01%
Indice de jeunesse 1999	3,16	3,28	3,58	3,61
Indice de jeunesse 2010	2,51	2,39	2,62	2,75
% des 75 ans et plus en 2010	3,87%	3,70%	3,40%	3,40%
Taux d'évolution annuel des 75 ans et plus 1999-2010	1,63%	3,22%	3,26%	3,28%
Ménages en 2010	5 358	56 930	74 183	290 229
Taux d'évolution annuel des ménages 1999-2010	0,47%	2,35%	2,48%	2,76%
Taille moyenne des ménages 2010	2,65	2,51	2,63	2,80
Desserrement des ménages 1999-2010	-1,35%	-1,45%	-1,44%	-1,36%
% de familles monoparentales en 2010	42,8%	31,9%	30,7%	28,8%
Taux d'évolution annuel des familles monoparentales 1999-2010	1,46%	3,60%	4,05%	4,69%

## ÉVOLUTIONS SOCIALES

Sources : fichier DGI 2008 traitement INSEE, CAF 2009

	Le Chaudron/ Primat	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Revenu mensuel moyen par Unité de Consommation en 2008	842 €	1 509 €	1 448 €	1 208 €
% ménages de 3 pers. dont revenus < plafonds LLTS en 2008	n.d	40,7%	41,2%	48,3%
Nombre d'allocataires de minima sociaux en 2009	5 406	40 288	53 419	n.d
Nombre d'allocataires percevant le RMI en 2009	1 525	9 389	12 866	n.d

Le quartier du Chaudron - Primat est, avec Saint-François, le seul quartier qui a perdu des habitants entre 1999 et 2010. La population est marquée par des ménages jeunes, avec des enfants (taille moyenne des ménages élevée : 2,65).

Le revenu mensuel moyen par unité de consommation est le plus faible de la commune (842€ par rapport à 1 509€ à Saint-Denis). Le nombre d'allocataires est largement sur-représenté sur ce quartier. Le quartier est donc composé de ménages en difficultés sociales, avec un niveau de ressources très faible.

## HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

Sources : INSEE RP 2010, EPLS 2010, Sitadel 2010-2012

	Le Chaudron/ Primat	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
<b>Logements 2010</b>	5 765	63 994	82 641	321 267
% de maisons en 2010	31,5%	38,5%	47,7%	70,4%
% d'appartements en 2010	68,5%	61,5%	52,3%	29,6%
% de propriétaires occupants en 2010	10,2%	29,5%	36,4%	52,4%
Nombre de logements sociaux source RPLS 2010	4 011	18 222	21 009	53 718
% de logements sociaux en 2010	74,8%	32,0%	28,3%	18,5%
% des logements vacants en 2010	6,5%	9,2%	8,7%	7,6%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2010	10%	24%	32%	26%
<b>Logements autorisés (géolocalisés) sur 2010-2012</b>	239	3 962	6 357	24 060
% logements individuels autorisés 2010-2012	8%	14%	16%	45%
% logements collectifs autorisés 2010-2012	92%	86%	82%	54%
% logements en résidence autorisés 2010-2012	0%	0%	2%	1%
<b>Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2010-2012</b>	5,4	9,1	10,7	9,8

## TENSION DU MARCHÉ

Sources : PERVAL 2012, OLR 2013 (références des agences immobilières)

	Le Chaudron/ Primat	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
<b>Prix de l'immobilier - Niveau de loyers</b>				
Moyenne des prix des maisons en 2012	93 000 €	212 000 €	213 000 €	206 000 €
Moyenne des prix au m <sup>2</sup> des appartements en 2012	2 170 €	2 780 €	2 890 €	2 930 €
Moyenne des prix au m <sup>2</sup> des terrains à bâtir en 2012	n.d	300 €	230 €	170 €
Moyenne des loyers privés au m <sup>2</sup> en 2013	10,4 €	10,4 €	10,3 € *	n.d

\* L'observatoire des loyers privés de 2013 s'est basé sur les références des agences immobilières (ne comprend pas le marché de particulier à particulier) et réalisé uniquement sur Saint-Denis et Sainte-Marie. La moyenne CINOR ne comprend donc pas Sainte-Suzanne.

Malgré un parc locatif social qui représente 75% des résidences principales, il y a plus de 31% de maisons sur le total de logements. Les propriétaires occupants sont très peu présents (10%).

Le niveau de construction est faible sur le secteur en 2010-2012 avec 239 permis autorisés et un indice de construction pour 1 000 habitants de 5,4.

Le niveau des prix des transactions immobilières est largement inférieur aux moyennes de Saint-Denis. Les loyers privés sont dans la moyenne communale.

## ACTIVITÉ - EMPLOI

Sources : INSEE RP 2010, Pôle Emploi 2010, CLAP 2012

	Le Chaudron/ Primat	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
<b>Stock d'établissements au 31/12/2011</b>	1 492	10 208	12 517	n.d
<b>Créations d'établissements en 2012</b>	225	1 717	2 158	n.d
<b>Nombre d'emplois sur le territoire en 2010</b>	n.d	61 539	76 137	240 565
<b>% d'évolution de l'emploi 1999-2010</b>	n.d	23%	31%	39%
<b>Indice de concentration de l'emploi en 2010</b>	n.d	1,27	1,17	1,00
<b>Demandeurs d'emploi en fin de mois A, B et C en 2010</b>	2 508	19 259	26 624	n.d

## ÉQUIPEMENTS

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

	Le Chaudron/ Primat	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
<b>Nombre d'équipements total en 2014</b>	52	560	899	4 022
dont tous les équipements scolaires	12	95	142	662
dont tous les équipements de santé	1	30	59	205
dont tous les équipements sportifs	17	134	199	947
<b>Nombre d'équipements 2014 pour 1 000 habitants</b>	3,6	3,9	4,6	4,9

Le poids des établissements du quartier à fin 2011 au regard de la commune est de quasiment 15%. Les créations en 2012 ont représenté 15% du stock.

On compte 2 508 chômeurs, soit 13% de ceux de Saint-Denis.

Le niveau d'équipements est dans la moyenne communale avec une forte présence d'équipements scolaires et d'équipements sportifs.



CAHIER  
DÉTAILLÉ

# Le Chaudron/ Primat

## HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

Sources : INSEE RP 2010, Sitadel 2010-2012, EPLS 2010, OLR 2013 (références des agences immobilières)

### Parc de logements 2010

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

	% de maisons en 2010	31,5%
	% d'appartements en 2010	68,5%
% de propriétaires occupants en 2010		10,2%

#### Logements vacants et logements de fortune

Nombre de logements vacants en 2010		376
	% des logements vacants en 2010	6,5%
	Taux d'évolution des logements vacants 1999-2010	10%
Nombre de logements de fortune en 2010		18
	% des logements de fortune en 2010	0,3%

#### Dynamiques de construction

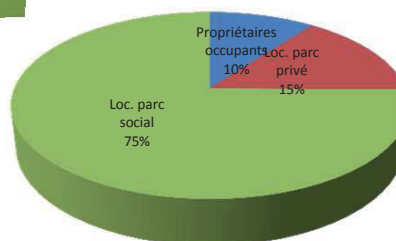
Logements autorisés 2012		146
	dont logements individuels autorisés 2012	7
	dont logements collectifs autorisés 2012	139
	dont logements en résidence autorisés 2012	0
Logements autorisés 2010-2012		239
	dont logements individuels autorisés 2010-2012	18
	dont logements collectifs autorisés 2010-2012	220
	dont logements en résidence autorisés 2010-2012	0
Moyenne annuelle Logements autorisés sur 2010-2012		80
	dont logements individuels	6
	dont logements collectifs	73
	dont logements en résidence	0
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2010-2012		5,4
Indice de construction pour 1 000 habitants en 2012		10,0

#### Le parc locatif privé - niveau de loyers

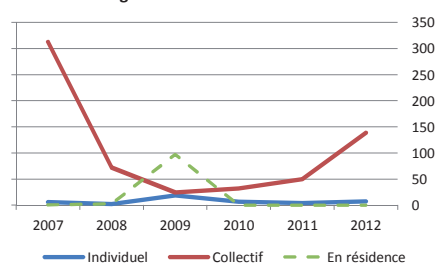
Nombre de logements locatifs privés en 2010	801
Part des logements locatifs privé au sein du parc privé en 2010	59%
Niveau de loyers	
Moyenne des loyers au m <sup>2</sup> des maisons en 2013	9,6 €
Moyenne des loyers au m <sup>2</sup> des appartements en 2013	10,4 €
Moyenne des loyers privés au m <sup>2</sup> en 2013	10,4 €

### Le Chaudron/ Primat

#### Statut d'occupation



#### Logements autorisés 2007-2012



Le parc locatif privé ne représente que 15% des résidences principales, soit 801 logements.

Après 300 permis autorisés en 2007, le niveau de construction a été inférieur à 50 jusqu'en 2011. 2012 marque une reprise avec 146 permis autorisés, dont 139 en collectif.

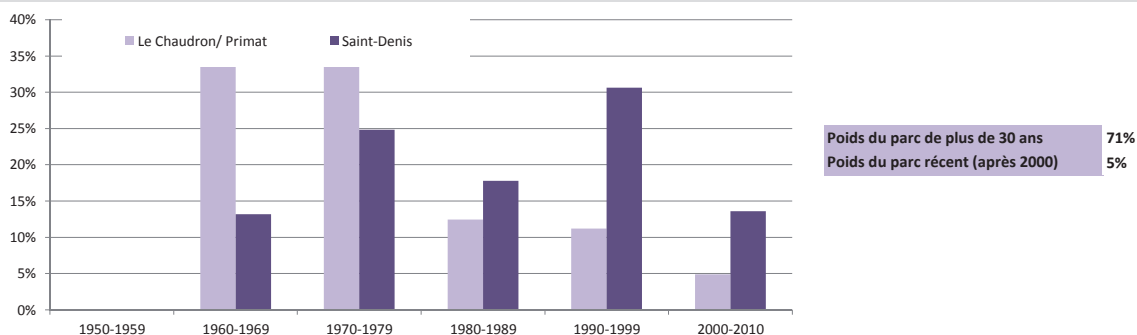
## Parc locatif social au 1er janvier 2010

Le Chaudron/  
Primat

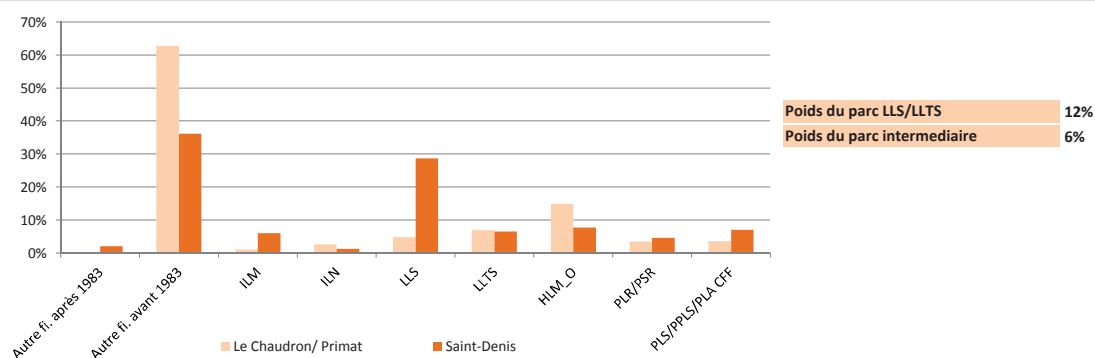
Nombre de logements sociaux	4 011
% de logements locatifs sociaux	74,8%
Nombre de logements sociaux pour 1 000 habitants	274

### Caractéristiques du parc

#### Ancienneté du Parc



#### Composition du parc



2/3 du parc locatif social date des années 60 et 70. On est donc sur un parc ancien, nécessitant une mobilisation importante sur la réhabilitation des logements, voire un projet global de résidentialisation.  
28% des logements sont des LLS et 62% sont des financements d'avant 1983.

## AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

### Tissu urbain

Sources : INSEE RP 2010, IGN BD TOPO, Tache urbaine 2008

#### Zones urbanisées et niveau de densité

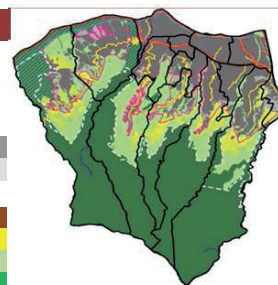
	Le Chaudron/ Primat	Saint-Denis
Superficie en ha	393	14 180
Tache urbaine 2008 en ha	253	3 042
% de la tache urbaine 2008	64%	21%
Densité de population/ha sur la tache urbaine 2008	57,9	47,7
Densité de logements/ha sur la tache urbaine 2008	22,8	21,0

### 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	Type d'espaces du SAR
330 ha	Espaces urbains à densifier
2 ha	Espaces d'urbanisation prioritaire
0 ha	Territoires ruraux habités
57 ha	Espaces agricoles
	Espaces de continuités écologiques
	Coupures d'urbanisation



#### Autres espaces du SAR

### Équipements

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

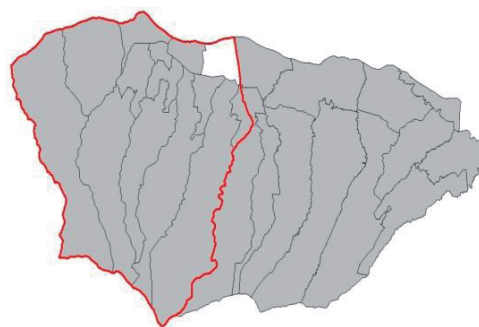
	Le Chaudron/ Primat	en % de Saint-Denis
<b>Nombre d'équipements 2014 (focus sur une sélection de sous-types)</b>		
<b>Équipements scolaires</b>		
Ecoles maternelles/primaires	0	0%
Groupes scolaires	6	23%
Collèges	3	20%
Lycées	0	0%
Centre de formation	1	33%
<b>Équipements de santé</b>		
Hopital/Clinique	0	0%
Structure d'accueil de la petite enfance	0	0%
Maison de retraite	0	0%
<b>Équipements culturels et sportifs</b>		
Complexe sportif	4	18%
Stade/Plateaux sportifs	3	11%
Piscine	1	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	1	7%

La densité du quartier est supérieure à la moyenne communale, mais l'écart reste faible.

Quasiment tout le quartier est en zone U du PLU, correspondant aux espaces urbains à densifier du SAR.

Le quartier dispose de 6 groupes scolaires, de 3 collèges et il n'a pas de lycée. Au niveau sportif, on trouve 4 complexes, 3 stades/plateaux et une piscine.

# CHAUDRON PRIMAT



## DEMOGRAPHIE(2009)

NOM DE LA ZONE	POPULATION		SUPERFICIE		DENSITE
CHAUDRON PRIMAT	14 476 hab.	9,9% de ST-DENIS	4 km <sup>2</sup>	2,8% de ST-DENIS	3 770 hab/km <sup>2</sup>
		7,3% de LA CINOR		1,3% de LA CINOR	
SAINT-DENIS	145 209 hab.		142 km <sup>2</sup>		1 024 hab/km <sup>2</sup>
CINOR	198 195 hab.		288 km <sup>2</sup>		687 hab/km <sup>2</sup>

Tableau 1 (Sources : Insee, Recensements de la Population 2009 – Traitement MDEN)

## MARCHE DU TRAVAIL(2010)

ZONE	DEMANDEURS D'EMPLOI EN FIN DE MOIS			
	TOUTES CATEGORIES		CATEGORIE A, B ET C <sup>1</sup>	
CHAUDRON PRIMAT	2 761	9,9% de ST-DENIS	2 508	9,9% de ST-DENIS
		7,3% de LA CINOR		7,3% de LA CINOR
SAINT-DENIS	21 314		19 259	
CINOR	29 454		26 624	

Tableau 2 (Source : Insee - Demandeurs d'emploi inscrits à Pôle Emploi 2010 - Traitement MDEN)

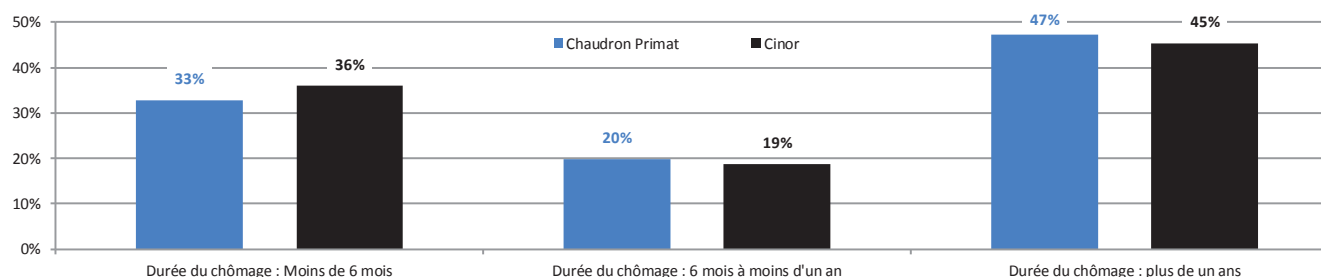


Figure 1 : Ancienneté d'inscription à Pôle emploi (Source : Insee - Demandeurs d'emploi inscrits à Pôle Emploi 2010 - Traitement MDEN)

Demandeurs d'emploi tenus de faire des actes positifs de recherche d'emploi.

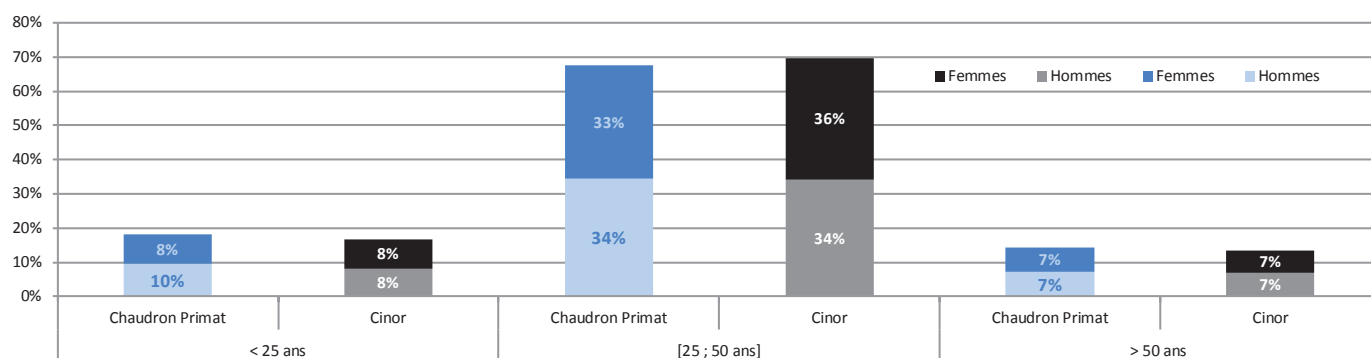


Figure 2 : DEFM catégorie A, B ou C selon le sexe et l'âge (Source : Insee - Demandeurs d'emploi inscrits à Pôle Emploi 2010 - Traitement MDEN)

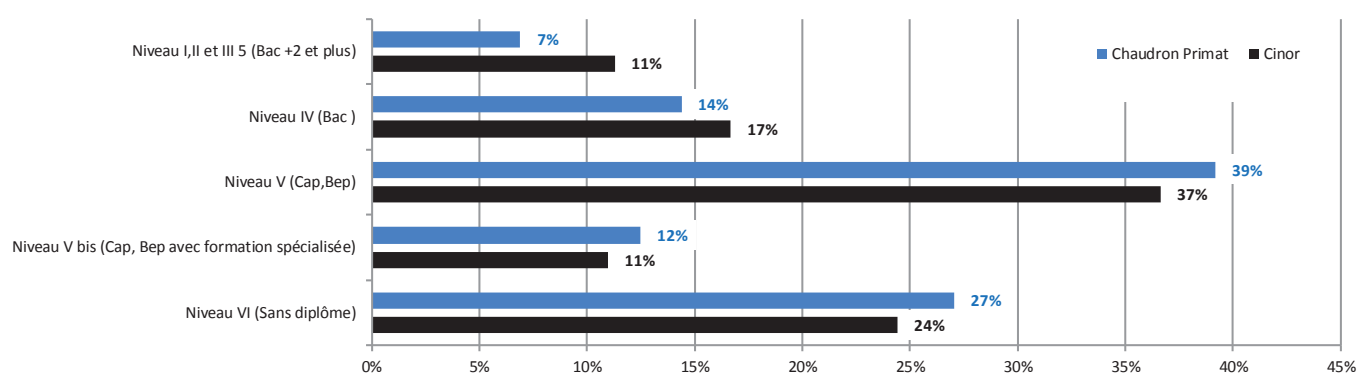


Figure 3 : Niveau de diplôme (Source : Insee - Demandeurs d'emploi inscrits à Pôle Emploi 2010 - Traitement MDEN)

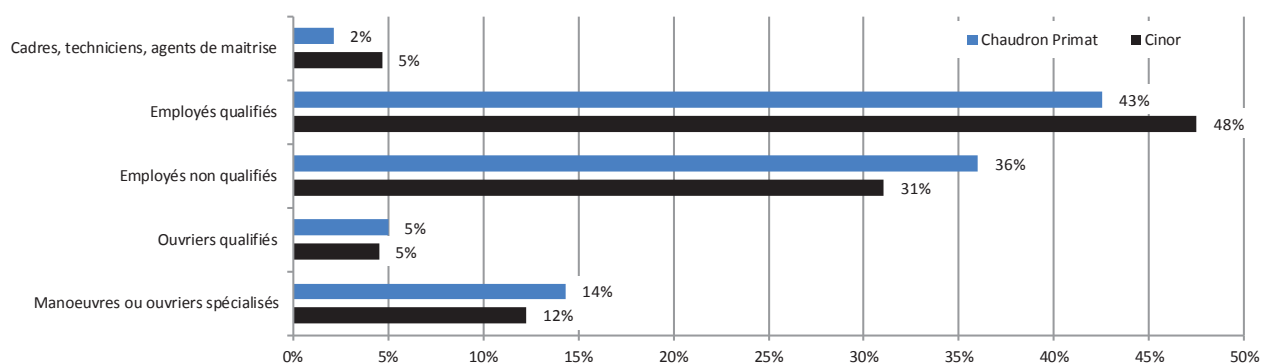


Figure 4 : Niveau de qualification (Source : Insee - Demandeurs d'emploi inscrits à Pôle Emploi 2010 - Traitement MDEN)

MINIMA SOCIAUX (2009)

NOM DE LA ZONE	NOMBRE D'ALLOCATAIRES		NOMBRE DE PERSONNES COUVERTES	
CHAUDRON PRIMAT	5 405	13,4% de ST-DENIS	11 858	12% de ST-DENIS
		10,1% de LA CINOR		8,6% de LA CINOR
SAINT-DENIS	40 288		98 806	
CINOR	53 419		136 939	

Tableau 3 (Source : Insee - Bénéficiaires des prestations légales, source CAF 2009 - Traitement MDEN)

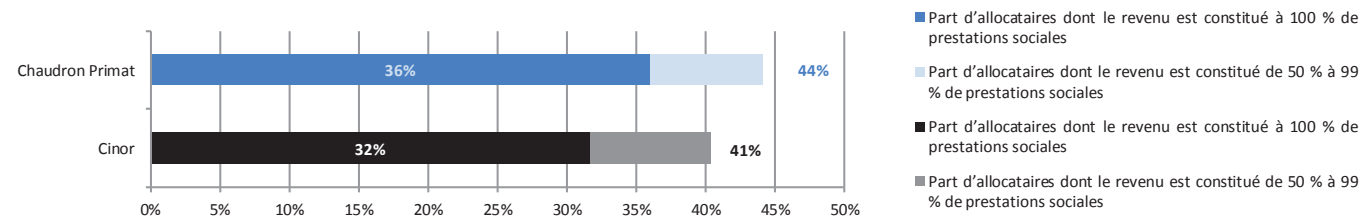


Figure 5 : Répartition des allocataires don le revenu est constitué à plus de 50 % de prestations sociales (Source : Insee - Bénéficiaires des prestations légales, source CAF 2009 - Traitement MDEN)

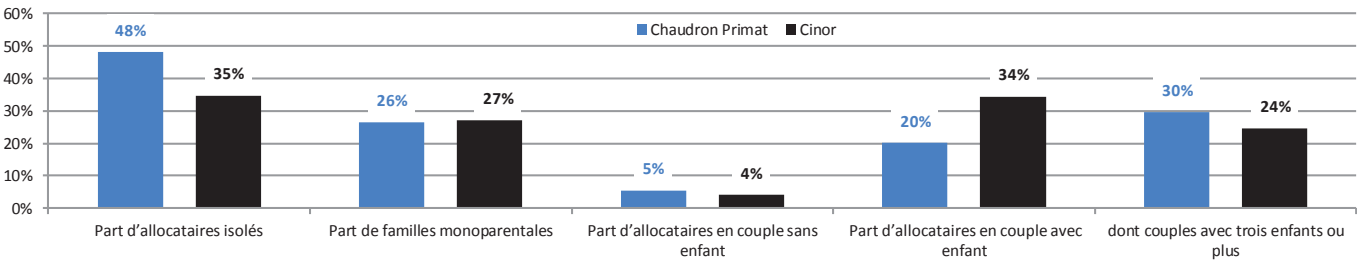


Figure 6 : Répartition des allocataires selon la situation familiale (Source : Insee - Bénéficiaires des prestations légales, source CAF 2009 - Traitement MDEN)

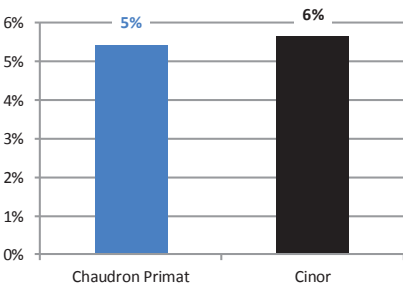


Figure 7 : Part des allocataires percevant l'API (Insee - Bénéficiaires des prestations légales, source CAF 2009 - Traitement MDEN)

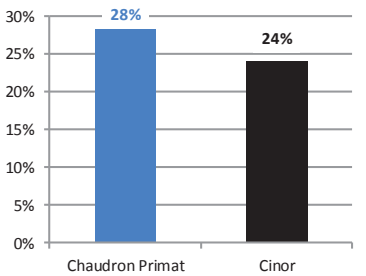


Figure 8 : Part des allocataires percevant le RMI (Source : Insee - Bénéficiaires des prestations légales, source CAF 2009 - Traitement MDEN)

## REVENU (2007)

NOM DE LA ZONE	REVENU MOYEN PAR UNITE DE CONSOMMATION	
CHAUDRON PRIMAT	8 734 €	0,50 fois ST-DENIS
		0,52 fois CINOR
SAINT-DENIS	17 634 €	
CINOR	16 861 €	

Tableau 4 (Source : Insee - Revenus fiscaux 2007 - Traitement MDEN)

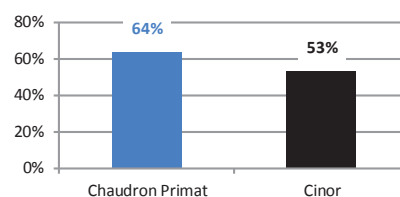


Figure 9 : Part des ménages non imposables (Source : Insee - Revenus fiscaux 2007 - Traitement MDEN)

## TISSU PRODUCTIF (2012)

### 1. CREATIONS D'ETABLISSEMENTS EN 2012

NOM DE LA ZONE	NOMBRE D'ETABLISSEMENTS CREES EN 2012	
CHAUDRON PRIMAT	225	13,1% de ST-DENIS
		10,4% de LA CINOR
SAINT-DENIS	1 717	
CINOR	2 158	

Tableau 5 (Sources : Répertoire des entreprises et établissements (SIRENE) – Traitement MDEN)

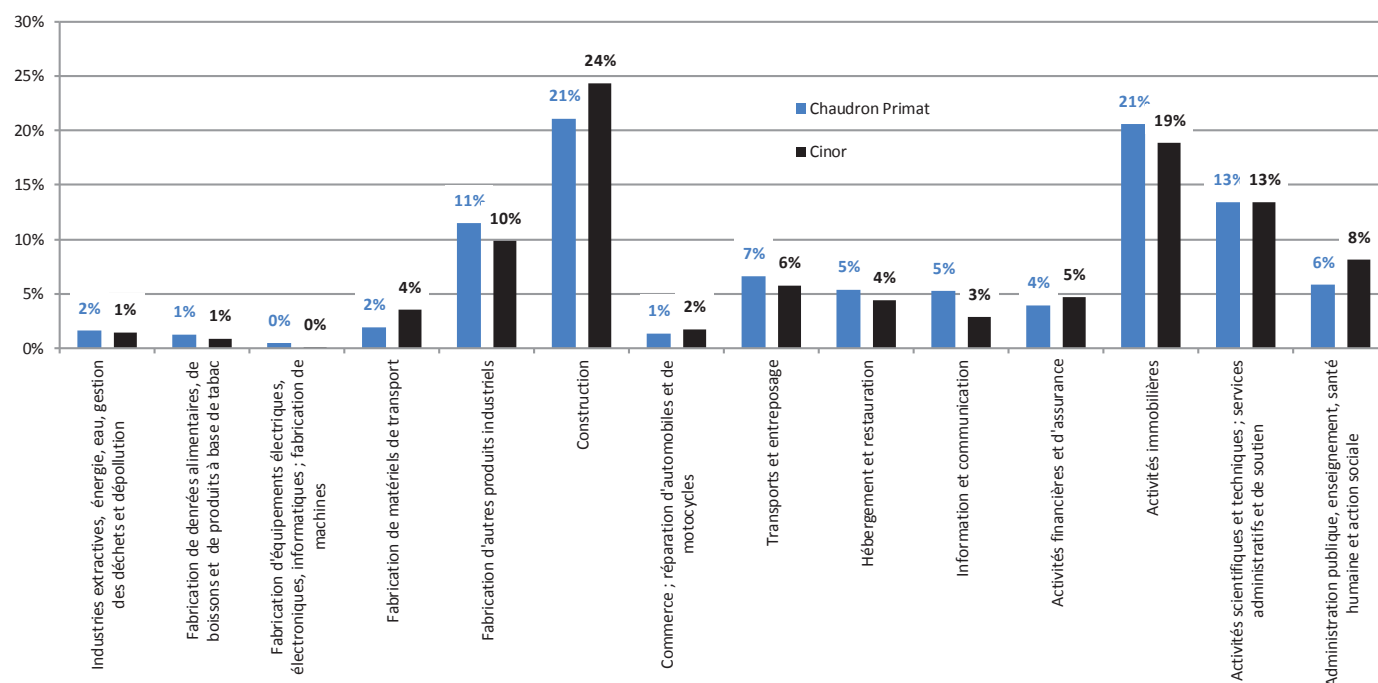


Figure 10: Répartition des établissements créés en 2012 par secteurs d'activités (Sources : Répertoire des entreprises et établissements (SIRENE))

## 2. STOCK D'ETABLISSEMENTS EN 2012

NOM DE LA ZONE	NOMBRE D'ETABLISSEMENTS EN 2012	
CHAUDRON PRIMAT	1492	14,6% de ST-DENIS
		11,9% de LA CINOR
SAINT-DENIS	10 208	
CINOR	12 517	

Tableau 6 (Sources : Répertoire des entreprises et établissements (SIRENE) – Traitement MDEN)

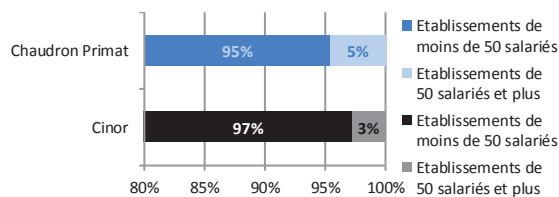


Figure 11 : Répartition des établissements en 2012 par effectif salarié (Sources : Répertoire des entreprises et établissements (SIRENE) – Traitement MDEN)

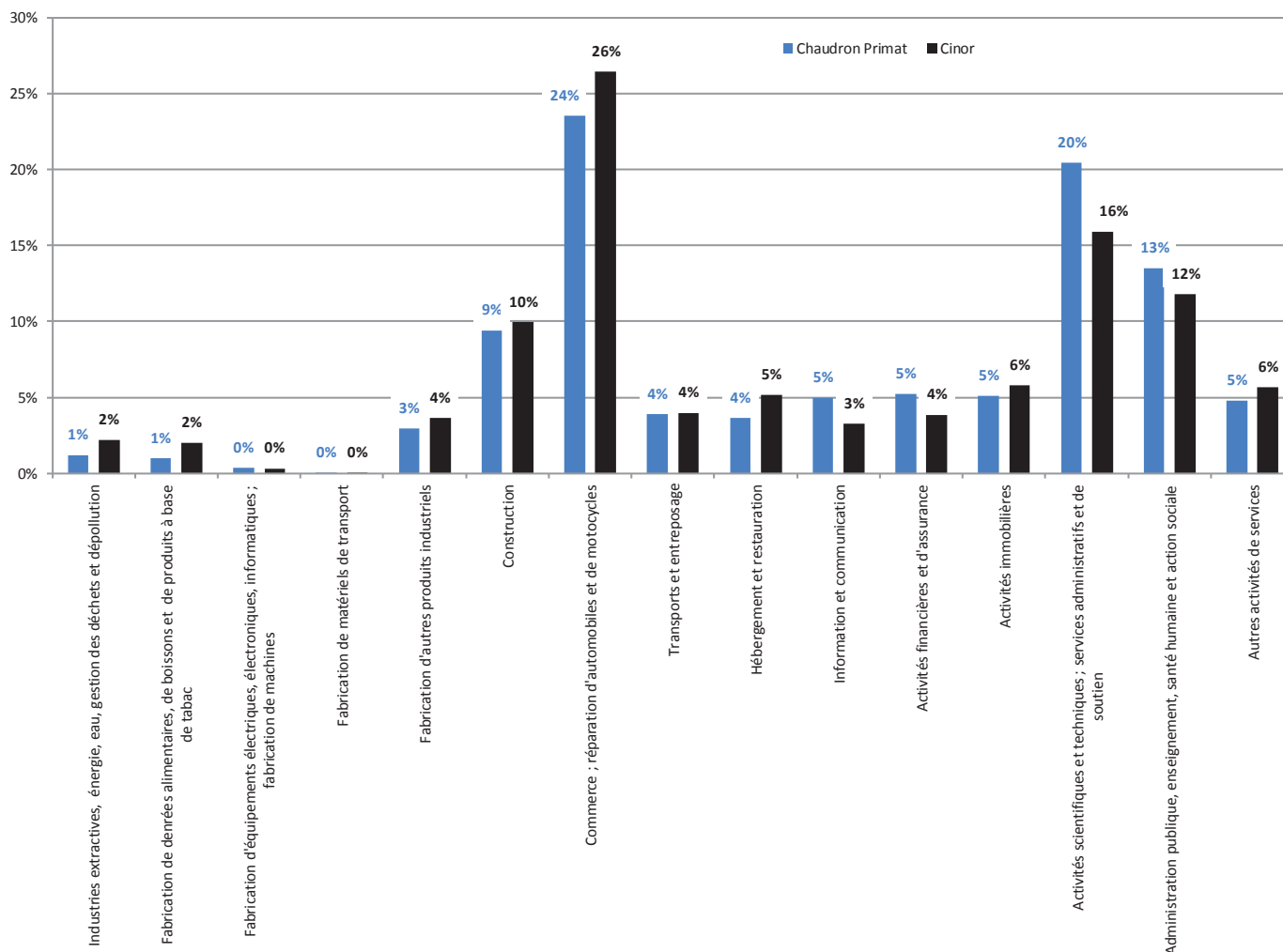


Figure 12 : Répartition des établissements en 2012 par secteurs d'activités (Sources : Répertoire des entreprises et établissements (SIRENE) – Traitement MDEN)



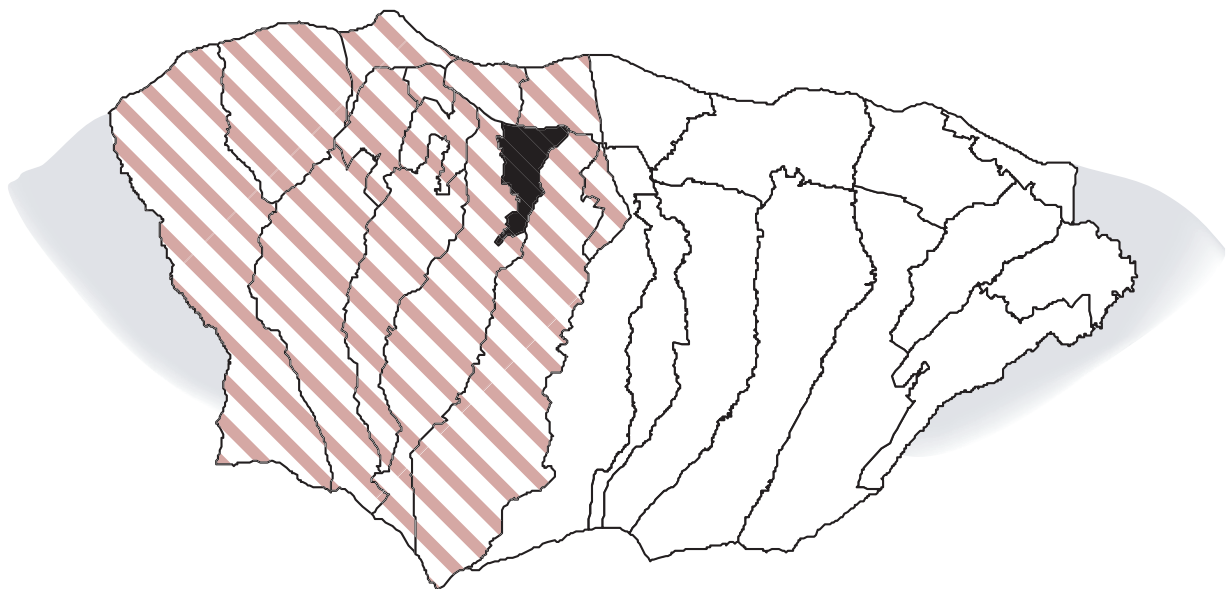


# QUARTIER

## LE MOUFIA

Le Moufia est un quartier assez dense qui compte 10 % de la population Dionysienne mais sa croissance est assez lente. Etant donné qu'il accueille l'Université de La Réunion, ce quartier attire notamment une population composée d'étudiants ce qui explique le fort indice de jeunesse, la petite taille des ménages et les revenus très bas. Le parc est composé à 71 % de logements collectifs et le taux de logements sociaux y est élevé avec 21,5 %.

Le taux d'établissements est dans la moyenne mais le nombre de créations est très important, les équipements eux ne sont que peu présents.

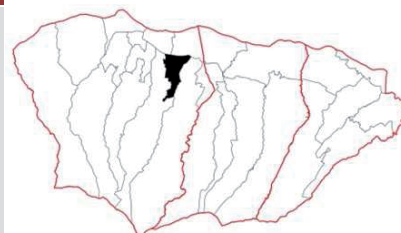


# Le Moufia

## CONTEXTE ET PROBLÉMATIQUES DU PLH

Le quartier du Moufia a accueilli de nombreux logements, pour une grande partie sociaux ou spécifiques (logements étudiants). Les opérations de défiscalisation ont entraîné la création d'un parc locatif privé important (parc d'accueil des nouveaux arrivants). Le quartier a donc connu beaucoup de mouvements ces dernières années.

Pour l'avenir, il n'est pas nécessaire d'envisager la création de nouveaux logements sociaux. Les espaces encore libres et constructibles devront permettre de diversifier les types de logements. L'accession moyenne gamme devrait y trouver sa place.



## GÉNÉRALITES

Sources : INSEE RP 2010, IGN BD TOPO, Tache urbaine 2008

	Le Moufia	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Superficie en km <sup>2</sup>	3	142	288	2 503
Poids de la tache urbaine 2008	67%	21%	17%	11%
Densité de population/km <sup>2</sup> sur la tache urbaine 2008	6 806	4 767	3 946	3 010

## POPULATION

Source : INSEE RP 2010

	Le Moufia	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Population 2010	14 683	145 022	197 394	821 137
Taux d'évolution annuel de la population 1999-2010	0,40%	0,88%	1,03%	1,38%
Taux de croissance naturel 1999-2010	n.d	1,29%	1,38%	1,39%
Taux de croissance migratoire 1999-2010	n.d	-0,41%	-0,35%	-0,01%
Indice de jeunesse 1999	5,88	3,28	3,58	3,61
Indice de jeunesse 2010	3,64	2,39	2,62	2,75
% des 75 ans et plus en 2010	1,70%	3,70%	3,40%	3,40%
Taux d'évolution annuel des 75 ans et plus 1999-2010	2,48%	3,22%	3,26%	3,28%
Ménages en 2010	6 325	56 930	74 183	290 229
Taux d'évolution annuel des ménages 1999-2010	2,47%	2,35%	2,48%	2,76%
Taille moyenne des ménages 2010	2,26	2,51	2,63	2,80
Desserrement des ménages 1999-2010	-1,99%	-1,45%	-1,44%	-1,36%
% de familles monoparentales en 2010	32,8%	31,9%	30,7%	28,8%
Taux d'évolution annuel des familles monoparentales 1999-2010	4,07%	3,60%	4,05%	4,69%

## ÉVOLUTIONS SOCIALES

Sources : fichier DGI 2008 traitement INSEE, CAF 2009

	Le Moufia	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Revenu mensuel moyen par Unité de Consommation en 2008	1 287 €	1 509 €	1 448 €	1 208 €
% ménages de 3 pers. dont revenus < plafonds LLTS en 2008	n.d	40,7%	41,2%	48,3%
Nombre d'allocataires de minima sociaux en 2009	4 429	40 288	53 419	n.d
Nombre d'allocataires percevant le RMI en 2009	803	9 389	12 866	n.d

Le Moufia représente 10% de la population de Saint-Denis, avec une densité élevée.

La croissance démographique est faible. La population est très jeune, principalement due à la présence de nombreux étudiants (indice de jeunesse 2010 : 3,64).

Le desserrement des ménages est fort, alors que leur taille moyenne est déjà basse en 2010, à 2,26 personnes.

Sur le volet social, le revenu mensuel moyen en un peu en-dessous de celui de la commune, et le nombre d'allocataires reste dans la moyenne.

## HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

Sources : INSEE RP 2010, EPLS 2010, Sitadel 2010-2012

	Le Moufia	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
<b>Logements 2010</b>	7 360	63 994	82 641	321 267
% de maisons en 2010	29,1%	38,5%	47,7%	70,4%
% d'appartements en 2010	70,9%	61,5%	52,3%	29,6%
% de propriétaires occupants en 2010	18,5%	29,5%	36,4%	52,4%
Nombre de logements sociaux source RPLS 2010	1 358	18 222	21 009	53 718
% de logements sociaux en 2010	21,5%	32,0%	28,3%	18,5%
% des logements vacants en 2010	12,1%	9,2%	8,7%	7,6%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2010	50%	24%	32%	26%
<b>Logements autorisés (géolocalisés) sur 2010-2012</b>	303	3 962	6 357	24 060
% logements individuels autorisés 2010-2012	12%	14%	16%	45%
% logements collectifs autorisés 2010-2012	88%	86%	82%	54%
% logements en résidence autorisés 2010-2012	0%	0%	2%	1%
<b>Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2010-2012</b>	6,9	9,1	10,7	9,8

## TENSION DU MARCHÉ

Sources : PERVAL 2012, OLR 2013 (références des agences immobilières)

	Le Moufia	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
<b>Prix de l'immobilier - Niveau de loyers</b>				
Moyenne des prix des maisons en 2012	116 000 €	212 000 €	213 000 €	206 000 €
Moyenne des prix au m <sup>2</sup> des appartements en 2012	2 080 €	2 780 €	2 890 €	2 930 €
Moyenne des prix au m <sup>2</sup> des terrains à bâtir en 2012	240 €	300 €	230 €	170 €
Moyenne des loyers privés au m <sup>2</sup> en 2013	10,7 €	10,4 €	10,3 € *	n.d

\* L'observatoire des loyers privés de 2013 s'est basé sur les références des agences immobilières (ne comprend pas le marché de particulier à particulier) et réalisé uniquement sur Saint-Denis et Sainte-Marie. La moyenne CINOR ne comprend donc pas Sainte-Suzanne.

C'est le parc locatif privé qui est le plus important, représentant 60% des résidences principales. Les 40 autres % se divisent à parts égales entre le parc locatif social et les propriétaires occupants.

70% des résidences principales sont des appartements.

La dynamique de construction n'est pas très importante avec 6,9 permis autorisés pour 1 000 habitants entre 2010 et 2012 (303 permis). A noter, que 12% d'entre eux ont été pour des maisons individuelles.

En ce qui concerne les marchés immobiliers, on est sur des prix de vente largement inférieurs aux moyennes dionysiennes, autour de 2 000€/m<sup>2</sup>. Les loyers privés quant à eux sont à 10,7€/m<sup>2</sup>, plus hauts que sur Saint-Denis. Ce phénomène est en lien avec la forte présence de programmes de défiscalisation.

## ACTIVITÉ - EMPLOI

Sources : INSEE RP 2010, Pôle Emploi 2010, CLAP 2012

	Le Moufia	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
<b>Stock d'établissements au 31/12/2011</b>	820	10 208	12 517	n.d
<b>Créations d'établissements en 2012</b>	163	1 717	2 158	n.d
<b>Nombre d'emplois sur le territoire en 2010</b>	n.d	61 539	76 137	240 565
<b>% d'évolution de l'emploi 1999-2010</b>	n.d	23%	31%	39%
<b>Indice de concentration de l'emploi en 2010</b>	n.d	1,27	1,17	1,00
<b>Demandeurs d'emploi en fin de mois A, B et C en 2010</b>	1 911	19 259	26 624	n.d

## ÉQUIPEMENTS

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

	Le Moufia	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
<b>Nombre d'équipements total en 2014</b>	31	560	899	4 022
dont tous les équipements scolaires	7	95	142	662
dont tous les équipements de santé	1	30	59	205
dont tous les équipements sportifs	6	134	199	947
<b>Nombre d'équipements 2014 pour 1 000 habitants</b>	2,1	3,9	4,6	4,9

Les 820 établissements du quartier ne représentent que 8% de totale de Saint-Denis. Par contre en 2012, les créations ont été nombreuses (163), soit 20% du stock. Le pôle universitaire est le centre névralgique du quartier avec des équipements compris dans son enceinte qui sont très nombreux.

CAHIER

DÉTAILLÉ

# Le Moufia

## HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

Sources : INSEE RP 2010, Sitedel 2010-2012, EPLS 2010, OLR 2013 (références des agences immobilières)

### Parc de logements 2010

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

	% de maisons en 2010	29,1%
	% d'appartements en 2010	70,9%
% de propriétaires occupants en 2010		18,5%

#### Logements vacants et logements de fortune

Logements vacants et logements de fortune	
Nombre de logements vacants en 2010	890
% des logements vacants en 2010	12,1%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2010	50%
Nombre de logements de fortune en 2010	5
% des logements de fortune en 2010	0,1%

#### Dynamiques de construction

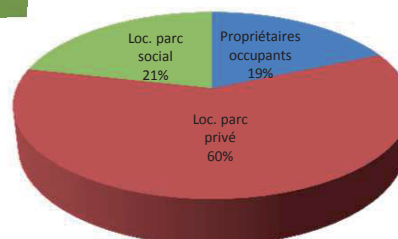
Logements autorisés 2012	54
dont logements individuels autorisés 2012	7
dont logements collectifs autorisés 2012	47
dont logements en résidence autorisés 2012	0
Logements autorisés 2010-2012	303
dont logements individuels autorisés 2010-2012	37
dont logements collectifs autorisés 2010-2012	266
dont logements en résidence autorisés 2010-2012	0
Moyenne annuelle Logements autorisés sur 2010-2012	101
dont logements individuels	12
dont logements collectifs	89
dont logements en résidence	0
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2010-2012	6,9
Indice de construction pour 1 000 habitants en 2012	3,7

#### Le parc locatif privé - niveau de loyers

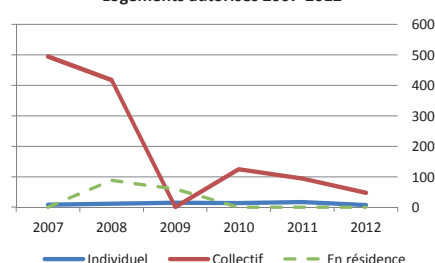
Nombre de logements locatifs privés en 2010	3 788
Part des logements locatifs privé au sein du parc privé en 2010	76%
Niveau de loyers	
Moyenne des loyers au m <sup>2</sup> des maisons en 2013	9,3 €
Moyenne des loyers au m <sup>2</sup> des appartements en 2013	10,9 €
Moyenne des loyers privés au m <sup>2</sup> en 2013	10,7 €

Le Moufia

Statut d'occupation



Logements autorisés 2007-2012



Après 2007 et 2008, avec un nombre de permis de construire très élevé (entre 400 et 500 par an) en lien avec des opérations en défiscalisation, la dynamique s'est stoppée, avec moins de 100 logements autorisés par an.

La moyenne des loyers privés des appartements s'établit à 10,9€/m<sup>2</sup>, en raison de nombreux petits logements loués aux étudiants.

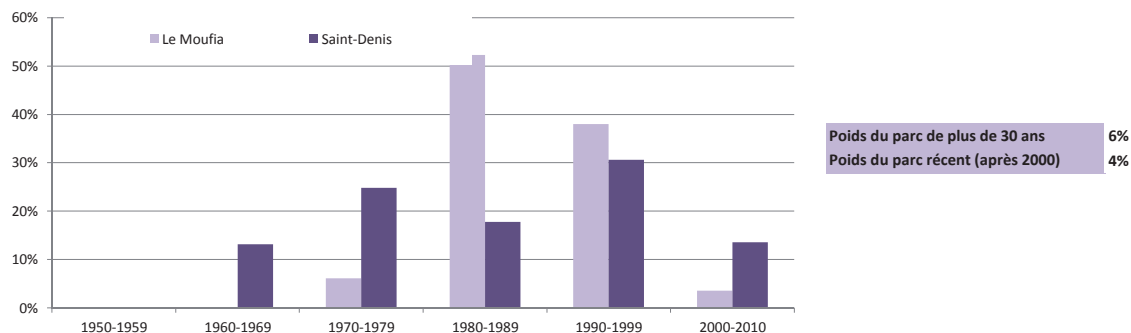
## Parc locatif social au 1er janvier 2010

Le Moufia

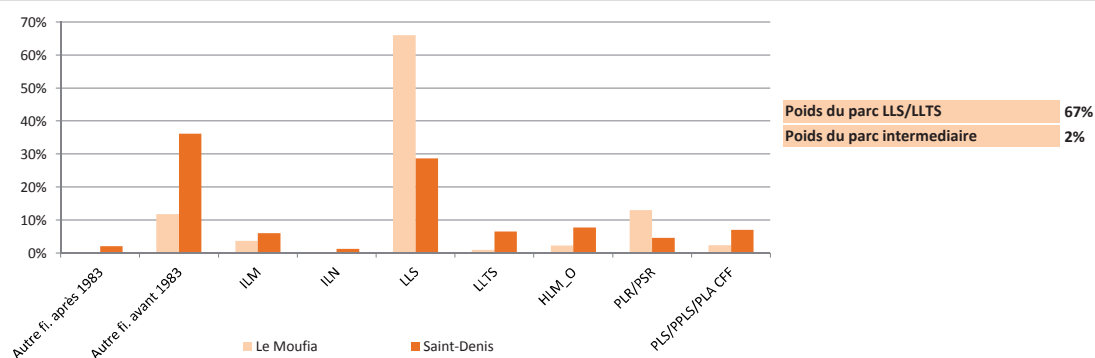
Nombre de logements sociaux	1 358
% de logements locatifs sociaux	21,5%
Nombre de logements sociaux pour 1 000 habitants	93

### Caractéristiques du parc

#### Ancienneté du Parc



#### Composition du parc



Le parc locatif social qui représente 1 358 logements (21,5% des résidences principales) s'est construit pour 50% dans les années 80, puis dans les années 90. 2/3 des logements sont des LLS.

## AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

### Tissu urbain

Sources : INSEE RP 2010, IGN BD TOPO, Tache urbaine 2008

#### Zones urbanisées et niveau de densité

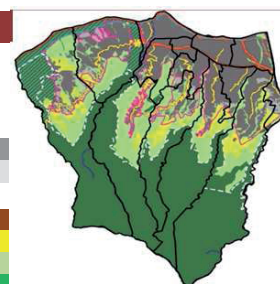
	Le Moufia	Saint-Denis
Superficie en ha	321	14 180
Tache urbaine 2008 en ha	216	3 042
% de la tache urbaine 2008	67%	21%
Densité de population/ha sur la tache urbaine 2008	68,1	47,7
Densité de logements/ha sur la tache urbaine 2008	34,1	21,0

### 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	Type d'espaces du SAR
223 ha	Espaces urbains à densifier
12 ha	Espaces d'urbanisation prioritaire
0 ha	Territoires ruraux habités
86 ha	Espaces agricoles
	Espaces de continuités écologiques
	Coupures d'urbanisation



#### Autres espaces du SAR

### Équipements

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

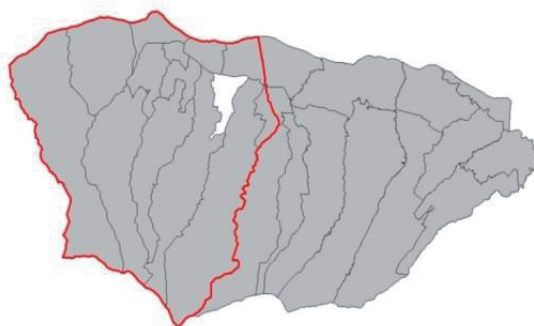
	Le Moufia	en % de Saint-Denis
<b>Nombre d'équipements 2014 (focus sur une sélection de sous-types)</b>		
<b>Équipements scolaires</b>		
Ecoles maternelles/primaires	1	3%
Groupes scolaires	4	15%
Collèges	0	0%
Lycées	2	40%
Centre de formation	0	0%
<b>Équipements de santé</b>		
Hopital/Clinique	0	0%
Structure d'accueil de la petite enfance	0	0%
Maison de retraite	0	0%
<b>Équipements culturels et sportifs</b>		
Complexe sportif	2	9%
Stade/Plateaux sportifs	1	4%
Piscine	0	0%
Bibliothèque/Médiathèque	1	13%
Salle de spectacle/Théâtre	0	0%
Musée/Conservatoire	0	0%
Centre socio- culturel/Espace multimédia	0	0%
Maison de quartier/Local associatif	1	7%

Il reste 12 ha en zone AU dans le PLU, correspondant aux espaces d'urbanisation prioritaire du SAR.

La densité de population est deux fois plus forte que sur Saint-Denis. Le quartier n'est pas totalement urbanisé avec 86 ha de zones agricoles et naturelles, à préserver dans le cadre du SAR et du PLU.

Les équipements scolaires et ceux qui y sont liés (bibliothèques, sport, ...) sont largement prédominants en lien avec l'université.

# MOUFIA



## DEMOGRAPHIE(2009)

NOM DE LA ZONE	POPULATION		SUPERFICIE		DENSITE
MOUFIA	16 502 hab.	11,3% de ST-DENIS 8,3% de LA CINOR	3 km <sup>2</sup>	2,1% de ST-DENIS 1% de LA CINOR	5 482 hab/km <sup>2</sup>
SAINT-DENIS	145 209 hab.		142 km <sup>2</sup>		1 024 hab/km <sup>2</sup>
CINOR	198 195 hab.		288 km <sup>2</sup>		687 hab/km <sup>2</sup>

Tableau 1 (Sources : Insee, Recensements de la Population 2009 – Traitement MDEN)

## MARCHE DU TRAVAIL(2010)

ZONE	DEMANDEURS D'EMPLOI EN FIN DE MOIS			
	TOUTES CATEGORIES		CATEGORIE A, B ET C <sup>1</sup>	
MOUFIA	2 104	9,8 de ST-DENIS 7,1 % de LA CINOR	1 911	9,9% de ST-DENIS 7,1% de LA CINOR
SAINT-DENIS	21 314		19 259	
CINOR	29 454		26 624	

Tableau 2 (Source : Insee - Demandurs d'emploi inscrits à Pôle Emploi 2010 - Traitement MDEN)

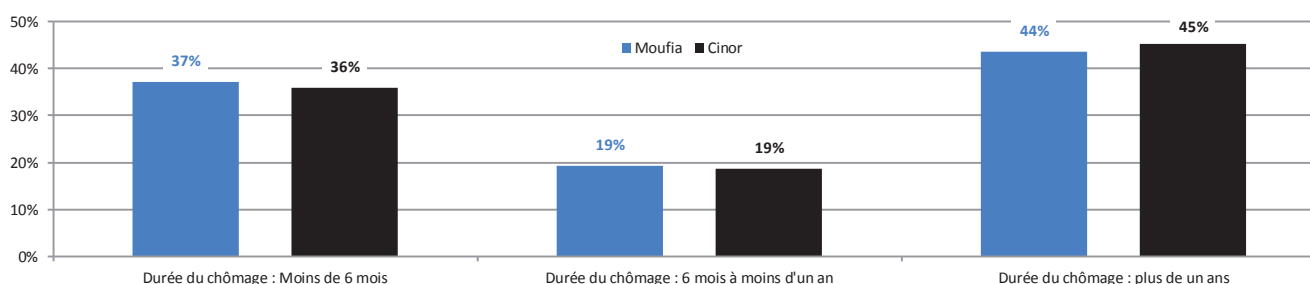


Figure 1 : Ancienneté d'inscription à Pôle emploi (Source : Insee - Demandeurs d'emploi inscrits à Pôle Emploi 2010 - Traitement MDEN)

<sup>1</sup> Demandeurs d'emploi tenus de faire des actes positifs de recherche d'emploi.

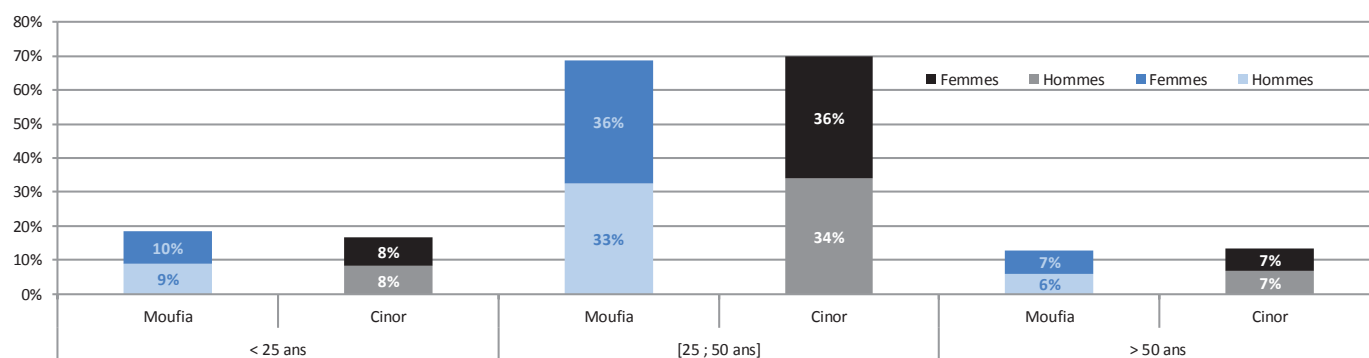


Figure 2 : DEFM catégorie A, B ou C selon le sexe et l'âge (Source : Insee - Demandeurs d'emploi inscrits à Pôle Emploi 2010 - Traitement MDEN)

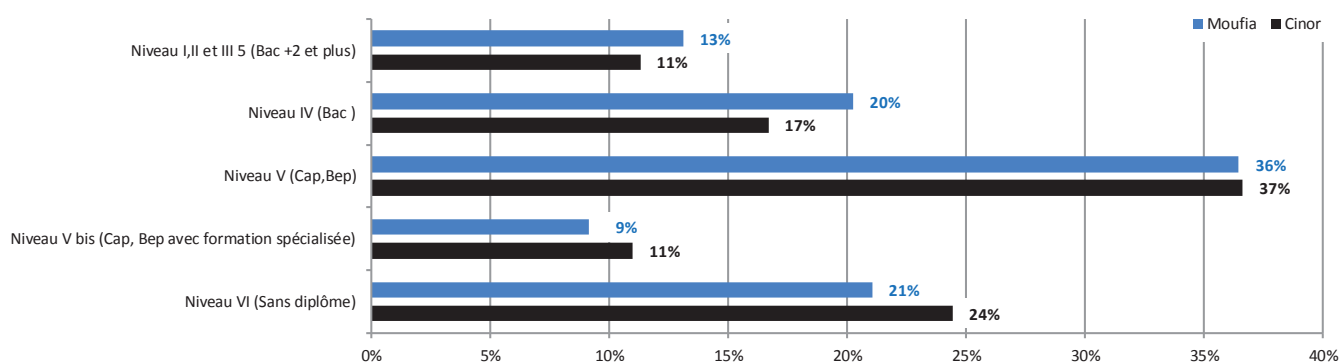


Figure 3 : Niveau de diplôme (Source : Insee - Demandeurs d'emploi inscrits à Pôle Emploi 2010 - Traitement MDEN)

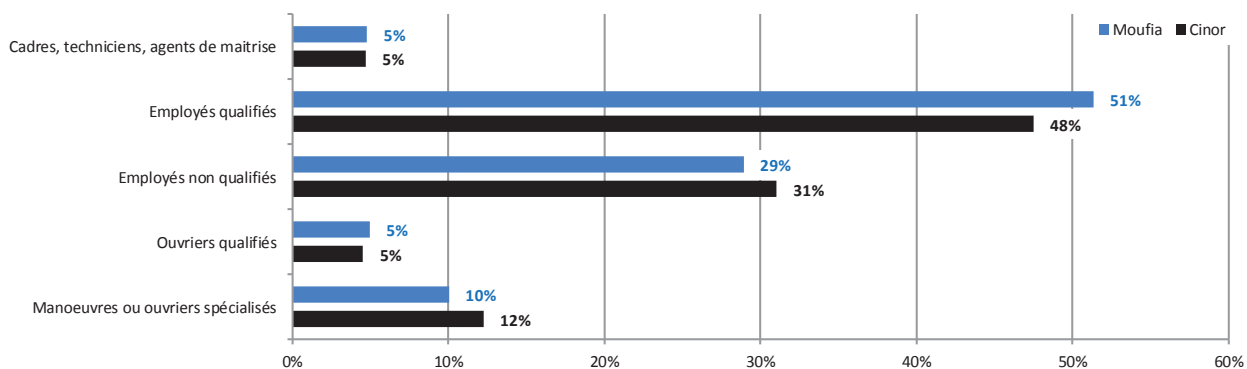


Figure 4 : Niveau de qualification (Source : Insee - Demandeurs d'emploi inscrits à Pôle Emploi 2010 - Traitement MDEN)

MINIMA SOCIAUX (2009)

NOM DE LA ZONE	NOMBRE D'ALLOCATAIRES		NOMBRE DE PERSONNES COUVERTES	
MOUFIA	4 429	10,9% de ST-DENIS	9 995	10,1% de ST-DENIS
		8,2% de LA CINOR		7,2% de LA CINOR
SAINT-DENIS	40 288		98 806	
CINOR	53 419		136 939	

Tableau 3 (Source : Insee - Bénéficiaires des prestations légales, source CAF 2009 - Traitement MDEN)

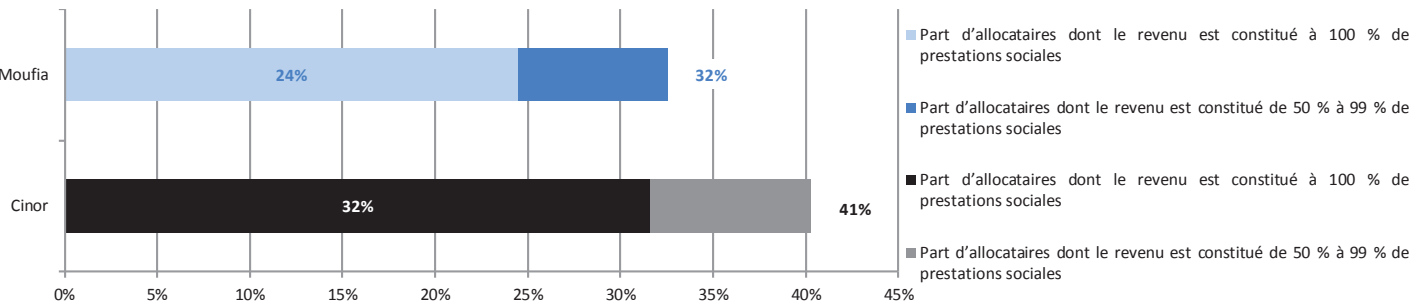


Figure 5 : Répartition des allocataires don le revenu est constitué à plus de 50 % de prestations sociales (Source : Insee - Bénéficiaires des prestations légales, source CAF 2009 - Traitement MDEN)

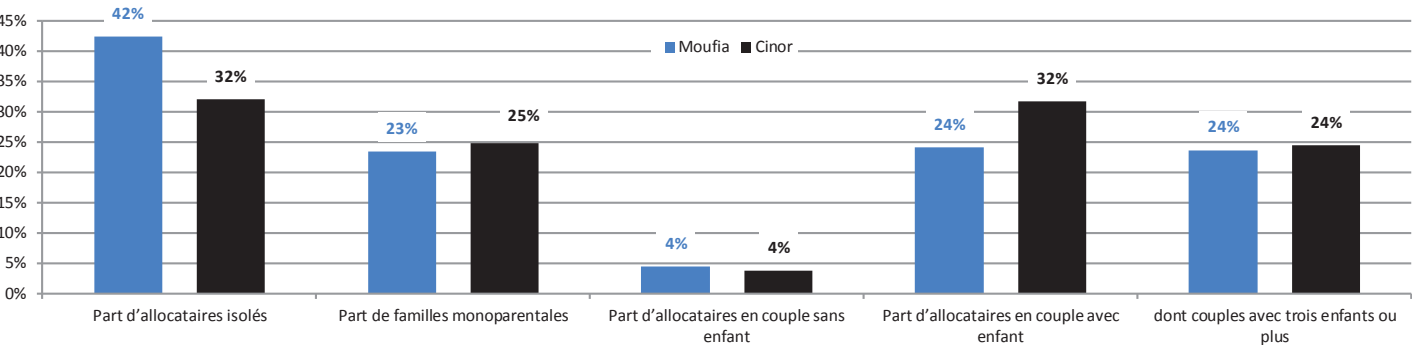


Figure 6 : Répartition des allocataires selon la situation familiale (Source : Insee - Bénéficiaires des prestations légales, source CAF 2009 - Traitement MDEN)

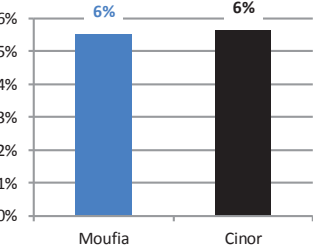


Figure 7 : Part des allocataires percevant l'API (Insee - Bénéficiaires des prestations légales, source CAF 2009 - Traitement MDEN)

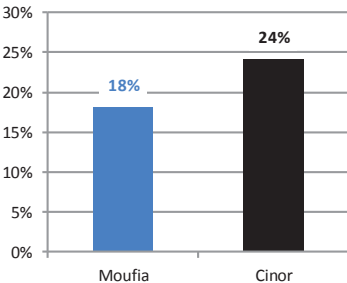


Figure 8 : Part des allocataires percevant le RMI (Source : Insee - Bénéficiaires des prestations légales, source CAF 2009 - Traitement MDEN)

## REVENU (2007)

NOM DE LA ZONE	REVENU MOYEN PAR UNITE DE CONSOMMATION	
MOUFIA	15 283 €	0,87 fois ST-DENIS
		0,91 fois CINOR
SAINT-DENIS	17 634 €	
CINOR	16 861 €	

Tableau 4 (Source : Insee - Revenus fiscaux 2007 - Traitement MDEN)

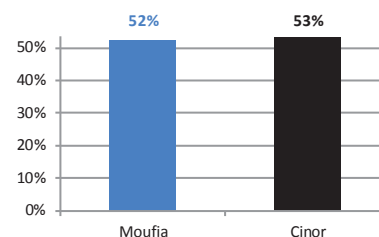


Figure 9 : Part des ménages non imposables ( Source : Insee - Revenus fiscaux 2007 - Traitement MDEN)

## TISSU PRODUCTIF (2012)

### 1. CREATIONS D'ETABLISSEMENTS EN 2012

NOM DE LA ZONE	NOMBRE D'ETABLISSEMENTS CRES EN 2012	
MOUFIA	163	9,5% de ST-DENIS
		7,5% de LA CINOR
SAINT-DENIS	1 717	
CINOR	2 158	

Tableau 5 (Sources : Répertoire des entreprises et établissements (SIRENE) – Traitement MDEN)

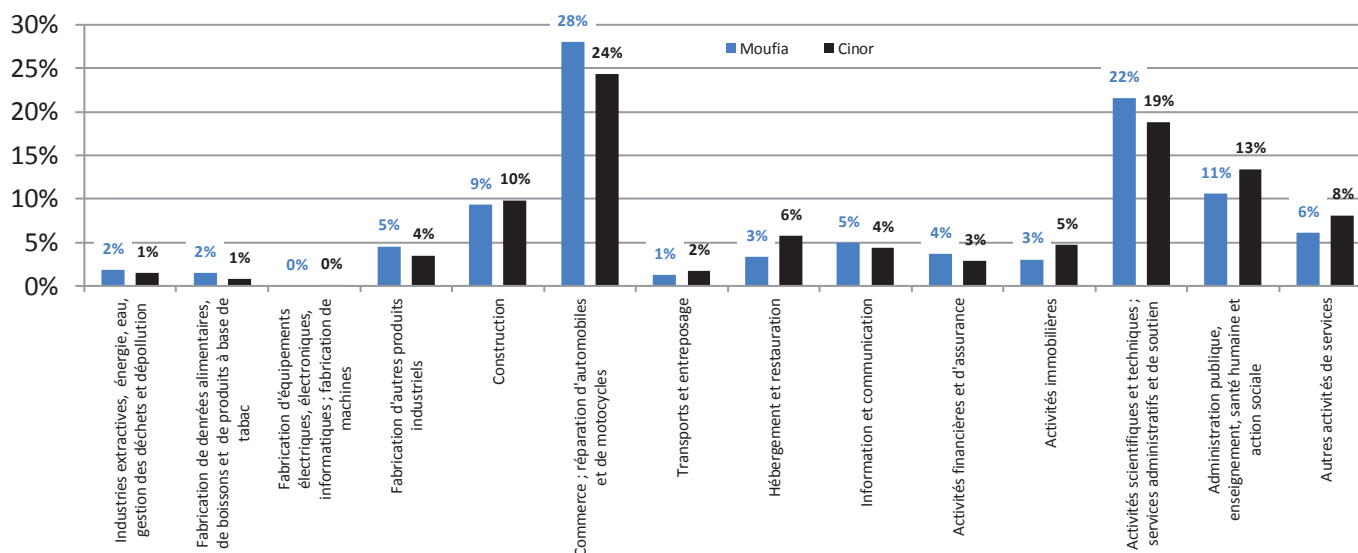


Figure 10: Répartition des établissements créés en 2012 par secteurs d'activités (Sources : Répertoire des entreprises et établissements (SIRENE) – Traitement MDEN)

## 2. STOCK D'ETABLISSEMENTS EN 2012

NOM DE LA ZONE	NOMBRE D'ETABLISSEMENTS EN 2012	
MOUFIA	811	8% de ST-DENIS
		6,6% de LA CINOR
SAINT-DENIS	10 208	
CINOR	12 517	

Tableau 6 (Sources : Répertoire des entreprises et établissements (SIRENE) – Traitement MDEN)

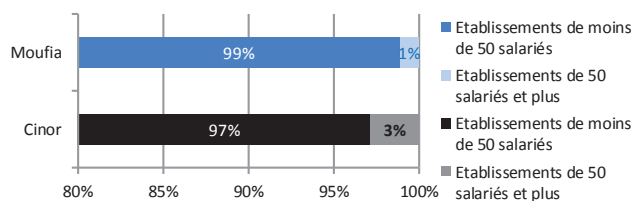


Figure 11 : Répartition des établissements en 2012 par effectif salarié (Sources : Répertoire des entreprises et établissements (SIRENE) – Traitement MDEN)

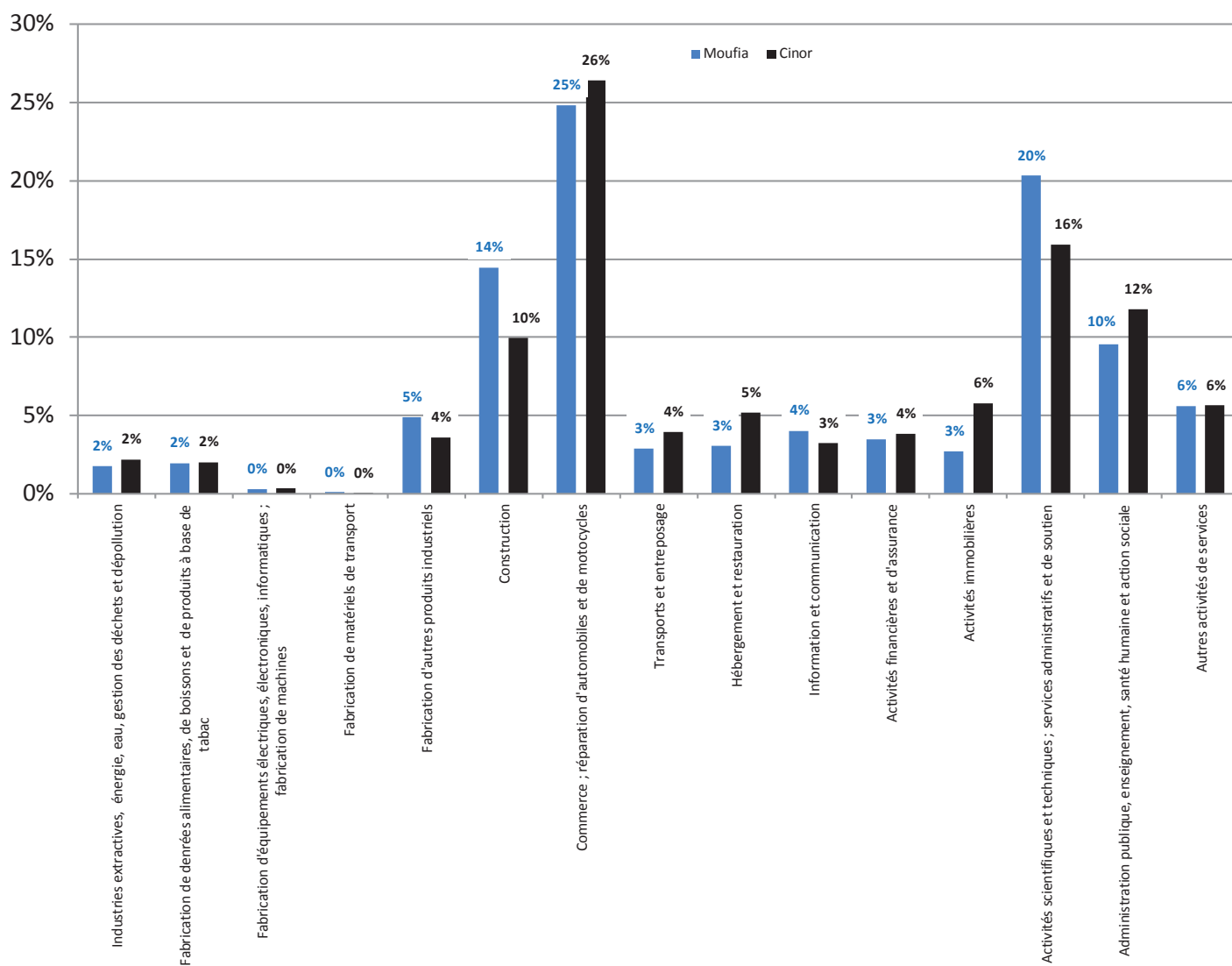


Figure 12 : Répartition des établissements en 2012 par secteurs d'activités (Sources : Répertoire des entreprises et établissements (SIRENE) – Traitement MDEN)

Maison de l'Emploi du Nord de La Réunion  
12, rue Champ Fleuri - 97490 SAINTE CLOTILDE  
<http://www.mden-reunion.fr>

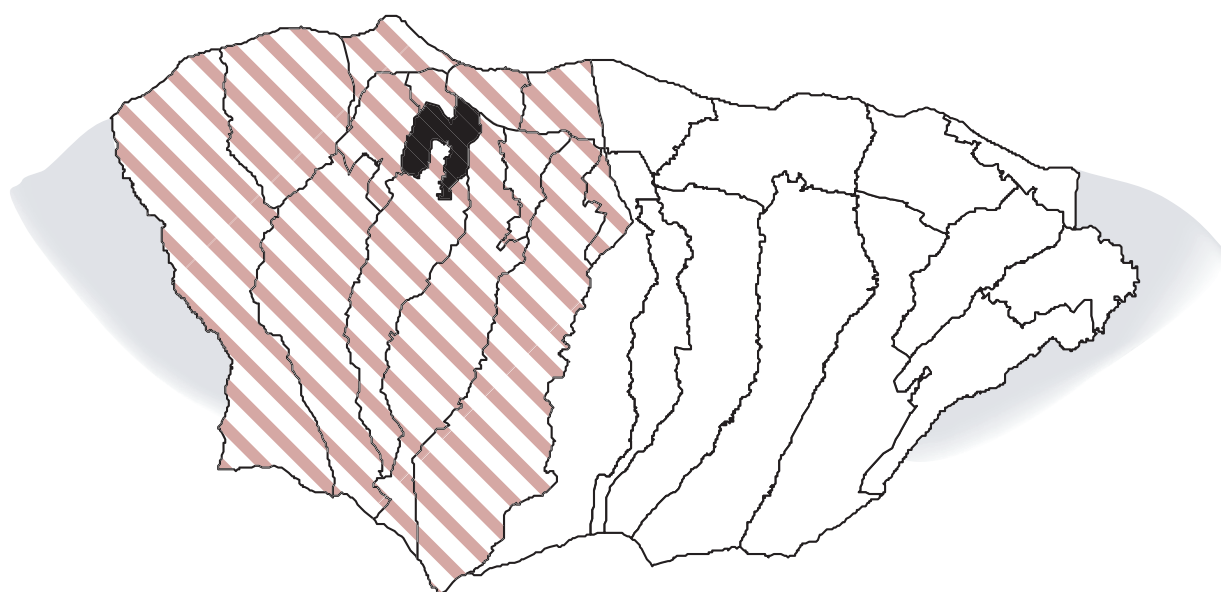




## QUARTIER MONTGAILLARD / COLLINE DES CAMÉLIAS

Ce quartier de 3 km<sup>2</sup> connaît une légère hausse de sa population. Les ménages de ce quartier sont assez petits et le taux de 75 ans et plus et de familles monoparentales sont au-dessus de la moyenne. Les revenus des ménages sont plutôt hauts et supérieurs de 13 % par rapport à la moyenne des Dionysiens.

Peu de propriétaires occupants sont présents dans ce quartier, 28 %, qui regroupe plus de 73 % d'appartements et 30 % de logements sociaux. Les prix de l'immobilier sont supérieurs à la moyenne dans cette zone où les établissements et les équipements sont peu développés.

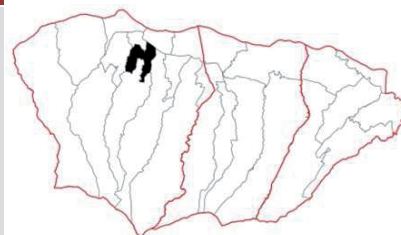


# Montgaillard/ Colline des Camélias

## CONTEXTE ET PROBLÉMATIQUES DU PLH

Dans la partie basse, il convient de poursuivre la réhabilitation du parc existant, en construisant une stratégie de peuplement sur le parc social ancien et une reconquête du quartier pour le cadre de vie. Cette politique menée avec l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) devrait permettre la sortie de logements neufs ou rénovés, la production d'espaces et d'équipements publics rénovés ainsi que la redynamisation des commerces de proximité.

Dans la partie des « hauts », il faut garantir la structuration urbaine du quartier pour permettre le développement de l'habitat et de nouvelles activités.



## GÉNÉRALITES

Sources : INSEE RP 2010, IGN BD TOPO, Tache urbaine 2008

	Montgaillard/ Colline des Camélias	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Superficie en km <sup>2</sup>	3	142	288	2 503
Poids de la tache urbaine 2008	52%	21%	17%	11%
Densité de population/km <sup>2</sup> sur la tache urbaine 2008	6 936	4 767	3 946	3 010

## POPULATION

Source : INSEE RP 2010

	Montgaillard/ Colline des Camélias	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Population 2010	11 412	145 022	197 394	821 137
Taux d'évolution annuel de la population 1999-2010	0,53%	0,88%	1,03%	1,38%
Taux de croissance naturel 1999-2010	n.d	1,29%	1,38%	1,39%
Taux de croissance migratoire 1999-2010	n.d	-0,41%	-0,35%	-0,01%
Indice de jeunesse 1999	3,08	3,28	3,58	3,61
Indice de jeunesse 2010	2,09	2,39	2,62	2,75
% des 75 ans et plus en 2010	3,97%	3,70%	3,40%	3,40%
Taux d'évolution annuel des 75 ans et plus 1999-2010	5,54%	3,22%	3,26%	3,28%
Ménages en 2010	4 715	56 930	74 183	290 229
Taux d'évolution annuel des ménages 1999-2010	1,52%	2,35%	2,48%	2,76%
Taille moyenne des ménages 2010	2,40	2,51	2,63	2,80
Desserrement des ménages 1999-2010	-0,97%	-1,45%	-1,44%	-1,36%
% de familles monoparentales en 2010	35,5%	31,9%	30,7%	28,8%
Taux d'évolution annuel des familles monoparentales 1999-2010	3,34%	3,60%	4,05%	4,69%

## ÉVOLUTIONS SOCIALES

Sources : fichier DGI 2008 traitement INSEE, CAF 2009

	Montgaillard/ Colline des Camélias	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Revenu mensuel moyen par Unité de Consommation en 2008	1 704 €	1 509 €	1 448 €	1 208 €
% ménages de 3 pers. dont revenus < plafonds LLTS en 2008	n.d	40,7%	41,2%	48,3%
Nombre d'allocataires de minima sociaux en 2009	2 725	40 288	53 419	n.d
Nombre d'allocataires percevant le RMI en 2009	646	9 389	12 866	n.d

Ce quartier de 3km<sup>2</sup> concentre 8% de la population de Saint-Denis. Sa croissance démographique reste modérée (0,53% de croissance annuelle moyenne entre 1999 et 2010). La part des moins de 20 ans sur les plus de 60 ans est juste en-dessous de la moyenne de la commune.

À noter, un nombre important de familles monoparentales (35,5% des familles) sur ce quartier.

Le revenu mensuel moyen par unité de consommation est supérieur de 13% à celui sur Saint-Denis. Le nombre d'allocataires reste dans la moyenne communale.

## HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

Sources : INSEE RP 2010, EPLS 2010, Sitadel 2010-2012

	Montgaillard/ Colline des Camélias	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
<b>Logements 2010</b>	5 733	63 994	82 641	321 267
% de maisons en 2010	26,9%	38,5%	47,7%	70,4%
% d'appartements en 2010	73,1%	61,5%	52,3%	29,6%
% de propriétaires occupants en 2010	28,0%	29,5%	36,4%	52,4%
Nombre de logements sociaux source RPLS 2010	1 412	18 222	21 009	53 718
% de logements sociaux en 2010	29,9%	32,0%	28,3%	18,5%
% des logements vacants en 2010	8,6%	9,2%	8,7%	7,6%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2010	43%	24%	32%	26%
<b>Logements autorisés (géolocalisés) sur 2010-2012</b>	462	3 962	6 357	24 060
% logements individuels autorisés 2010-2012	6%	14%	16%	45%
% logements collectifs autorisés 2010-2012	94%	86%	82%	54%
% logements en résidence autorisés 2010-2012	0%	0%	2%	1%
<b>Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2010-2012</b>	13,5	9,1	10,7	9,8

## TENSION DU MARCHÉ

Sources : PERVAL 2012, OLR 2013 (références des agences immobilières)

	Montgaillard/ Colline des Camélias	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
<b>Prix de l'immobilier - Niveau de loyers</b>				
Moyenne des prix des maisons en 2012	298 000 €	212 000 €	213 000 €	206 000 €
Moyenne des prix au m <sup>2</sup> des appartements en 2012	3 010 €	2 780 €	2 890 €	2 930 €
Moyenne des prix au m <sup>2</sup> des terrains à bâtir en 2012	n.d	300 €	230 €	170 €
Moyenne des loyers privés au m <sup>2</sup> en 2013	10,8 €	10,4 €	10,3 € *	n.d

\* L'observatoire des loyers privés de 2013 s'est basé sur les références des agences immobilières (ne comprend pas le marché de particulier à particulier) et réalisé uniquement sur Saint-Denis et Sainte-Marie. La moyenne CINOR ne comprend donc pas Sainte-Suzanne.

Le parc de logements est composé à 3/4 d'appartements. Le taux de propriétaires occupants est de 28% (29,5% sur Saint-Denis), et 30% des résidences principales sont des logements locatifs sociaux.

La dynamique de construction est importante avec 462 logements autorisés entre 2010 et 2012, soit 13,5 logements par an pour 1 000 habitants, en lien avec le renouvellement urbain engagé sur le quartier.

Les prix de vente des maisons et des appartements sont élevés (298K€ pour les maisons, 3 010€/m<sup>2</sup> pour les appartements).

## ACTIVITÉ - EMPLOI

Sources : INSEE RP 2010, Pôle Emploi 2010, CLAP 2012

	Montgaillard/ Colline des Camélias	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
<b>Stock d'établissements au 31/12/2011</b>	504	10 208	12 517	n.d
<b>Créations d'établissements en 2012</b>	100	1 717	2 158	n.d
<b>Nombre d'emplois sur le territoire en 2010</b>	n.d	61 539	76 137	240 565
<b>% d'évolution de l'emploi 1999-2010</b>	n.d	23%	31%	39%
<b>Indice de concentration de l'emploi en 2010</b>	n.d	1,27	1,17	1,00
<b>Demandeurs d'emploi en fin de mois A, B et C en 2010</b>	1 453	19 259	26 624	n.d

## ÉQUIPEMENTS

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

	Montgaillard/ Colline des Camélias	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
<b>Nombre d'équipements total en 2014</b>	28	560	899	4 022
dont tous les équipements scolaires	6	95	142	662
dont tous les équipements de santé	1	30	59	205
dont tous les équipements sportifs	8	134	199	947
<b>Nombre d'équipements 2014 pour 1 000 habitants</b>	2,5	3,9	4,6	4,9

Le quartier ne concentre pas beaucoup d'activités. On compte 504 établissements à fin 2011 et des créations un peu plus importantes en 2012 (100).

Le nombre de chômeurs résidant sur Montgaillard - Colline des Camélias représente 7,5% du nombre total sur Saint-Denis.

Les équipements scolaires et sportifs sont bien représentés, mais au global, le niveau d'équipements est inférieur à la moyenne communale.



CAHIER  
DÉTAILLÉ

# Montgaillard/ Colline des Camélias

## HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

Sources : INSEE RP 2010, Sitedel 2010-2012, EPLS 2010, OLR 2013 (références des agences immobilières)

### Parc de logements 2010

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

	% de maisons en 2010
	26,9%
	% d'appartements en 2010
	73,1%
% de propriétaires occupants en 2010	28,0%

#### Logements vacants et logements de fortune

Nombre de logements vacants en 2010	494
	% des logements vacants en 2010
	8,6%
	Taux d'évolution des logements vacants 1999-2010
	43%
Nombre de logements de fortune en 2010	44
	% des logements de fortune en 2010
	0,9%

#### Dynamiques de construction

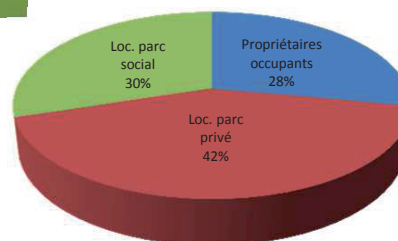
Logements autorisés 2012	221
	dont logements individuels autorisés 2012
	8
	dont logements collectifs autorisés 2012
	213
	dont logements en résidence autorisés 2012
	0
Logements autorisés 2010-2012	462
	dont logements individuels autorisés 2010-2012
	26
	dont logements collectifs autorisés 2010-2012
	437
	dont logements en résidence autorisés 2010-2012
	0
Moyenne annuelle Logements autorisés sur 2010-2012	154
	dont logements individuels
	9
	dont logements collectifs
	146
	dont logements en résidence
	0
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2010-2012	13,5
Indice de construction pour 1 000 habitants en 2012	19,3

#### Le parc locatif privé - niveau de loyers

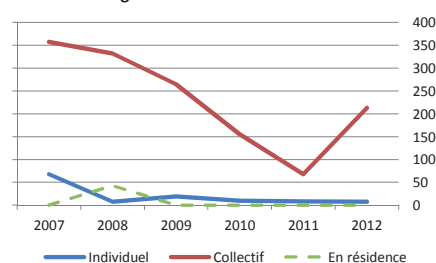
Nombre de logements locatifs privés en 2010	1 983
Part des logements locatifs privé au sein du parc privé en 2010	60%
Niveau de loyers	
	Moyenne des loyers au m <sup>2</sup> des maisons en 2013
	9,3 €
	Moyenne des loyers au m <sup>2</sup> des appartements en 2013
	11,0 €
	Moyenne des loyers privés au m <sup>2</sup> en 2013
	10,8 €

Montgaillard/  
Colline des  
Camélias

Statut d'occupation



Logements autorisés 2007-2012



Après une baisse importante du niveau de construction entre 2007 et 2011, 2012 marque une reprise avec 221 logements autorisés, dont 213 en collectif. Le poids du parc locatif privé est important (42%, soit 1 983 logements) et la moyenne des loyers locatifs privés est estimée à 11€/m<sup>2</sup>.

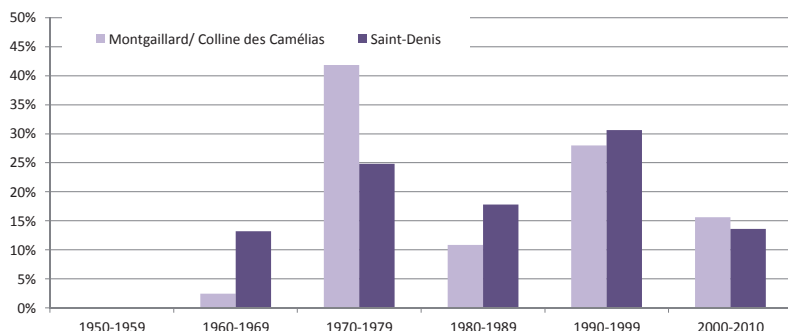
## Parc locatif social au 1er janvier 2010

Montgaillard/  
Colline des  
Camélias

Nombre de logements sociaux	1 412
% de logements locatifs sociaux	29,9%
Nombre de logements sociaux pour 1 000 habitants	124

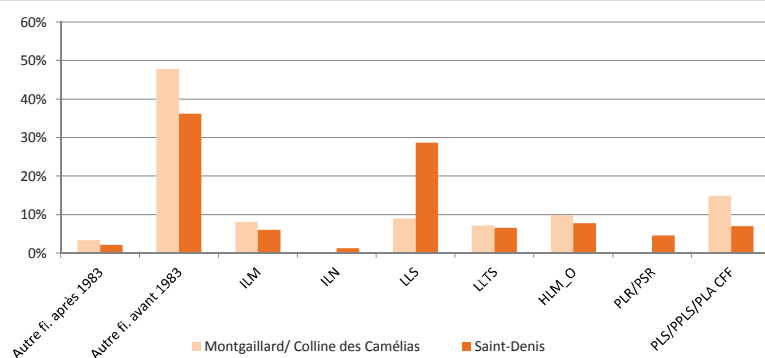
### Caractéristiques du parc

#### Ancienneté du Parc



Poids du parc de plus de 30 ans 46%  
Poids du parc récent (après 2000) 16%

#### Composition du parc



Poids du parc LLS/LLTS 16%  
Poids du parc intermédiaire 15%

Le parc locatif social est ancien : 42% a été construit entre 1970 et 1979. Ce sont ces logements qui sont aujourd'hui rénovés dans le cadre du projet ANRU. La majorité des financements de ces logements datent d'avant 1983. Le parc intermédiaire reste donc assez faible.

## AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

### Tissu urbain

Sources : INSEE RP 2010, IGN BD TOPO, Tache urbaine 2008

#### Zones urbanisées et niveau de densité

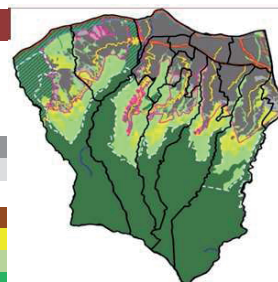
	Montgaillard/ Colline des Camélias	Saint-Denis
Superficie en ha	317	14 180
Tache urbaine 2008 en ha	165	3 042
% de la tache urbaine 2008	52%	21%
Densité de population/ha sur la tache urbaine 2008	69,4	47,7
Densité de logements/ha sur la tache urbaine 2008	34,8	21,0

### 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	Type d'espaces du SAR
188 ha	Espaces urbains à densifier
14 ha	Espaces d'urbanisation prioritaire
0 ha	Territoires ruraux habités
116 ha	Espaces agricoles
	Espaces de continuités écologiques
	Coupures d'urbanisation



#### Autres espaces du SAR

### Équipements

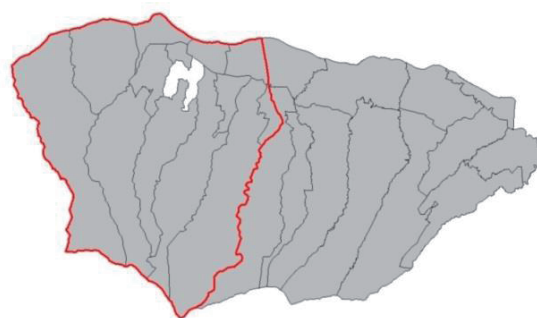
Source : Base permanente des équipements AGORAH (traitement des données communales, INSEE, IRT)

	Montgaillard/ Colline des Camélias	en % de Saint- Denis
<b>Nombre d'équipements 2014 (focus sur une sélection de sous-types)</b>		
<b>Équipements scolaires</b>		
Ecoles maternelles/primaires	3	8%
Groupes scolaires	1	4%
Collèges	1	7%
Lycées	0	0%
Centre de formation	0	0%
<b>Équipements de santé</b>		
Hopital/Clinique	0	0%
Structure d'accueil de la petite enfance	0	0%
Maison de retraite	0	0%
<b>Équipements culturels et sportifs</b>		
Complexe sportif	1	5%
Stade/Plateaux sportifs	2	7%
Piscine	0	0%
Bibliothèque/Médiathèque	1	13%
Salle de spectacle/Théâtre	0	0%
Musée/Conservatoire	0	0%
Centre socio- culturel/Espace multimédia	1	33%
Maison de quartier/Local associatif	0	0%

Les densités de population et de logements sur la tache urbaine sont importantes. Mais cette dernière ne représente que 52% du quartier. Le PLU indique qu'il reste 14 ha classés en zones AU, contre 188 ha en zones U, déjà urbanisées.

On note la présence d'écoles élémentaires et d'un collège mais aucun lycée n'est sur le secteur.

# MONTGAILLARD CAMELIAS



## DEMOGRAPHIE(2009)

NOM DE LA ZONE	POPULATION		SUPERFICIE	DENSITE
MONTGAILLARD CAMELIAS	12 698 hab.	8,7% de ST-DENIS 6,4% de LA CINOR	27 km <sup>2</sup>	19% de ST-DENIS 9,3% de LA CINOR
SAINT-DENIS	145 209 hab.		142 km <sup>2</sup>	1 024 hab/km <sup>2</sup>
CINOR	198 195 hab.		288 km <sup>2</sup>	687 hab/km <sup>2</sup>

Tableau 1 (Sources : Insee, Recensements de la Population 2009 – Traitement MDEN)

## MARCHE DU TRAVAIL(2010)

ZONE	DEMANDEURS D'EMPLOI EN FIN DE MOIS			
	TOUTES CATEGORIES		CATEGORIE A, B ET C <sup>1</sup>	
MONTGAILLARD CAMELIAS	1 452	6,8% de ST-DENIS 4,9% de LA CINOR	1 606	8,3% de ST-DENIS 6% de LA CINOR
SAINT-DENIS	21 314		19 259	
CINOR	29 454		26 624	

Tableau 2 (Source : Insee - Demandeurs d'emploi inscrits à Pôle Emploi 2010 - Traitement MDEN)

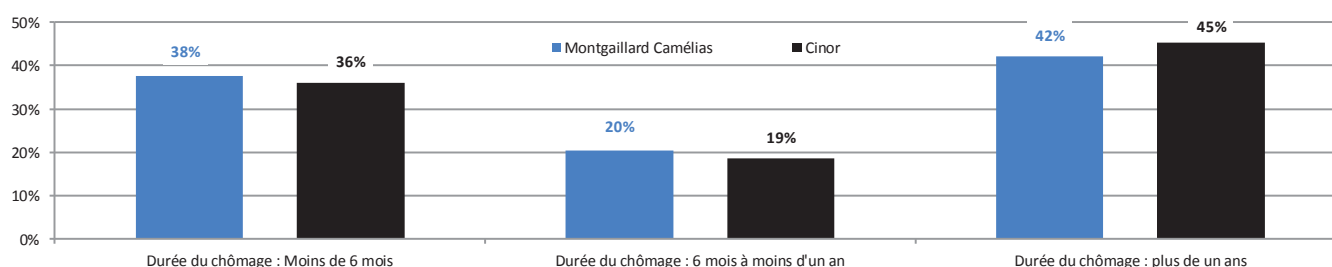


Figure 1 : Ancienneté d'inscription à Pôle emploi (Source : Insee - Demandeurs d'emploi inscrits à Pôle Emploi 2010 - Traitement MDEN)

<sup>1</sup> Demandeurs d'emploi tenus de faire des actes positifs de recherche d'emploi.

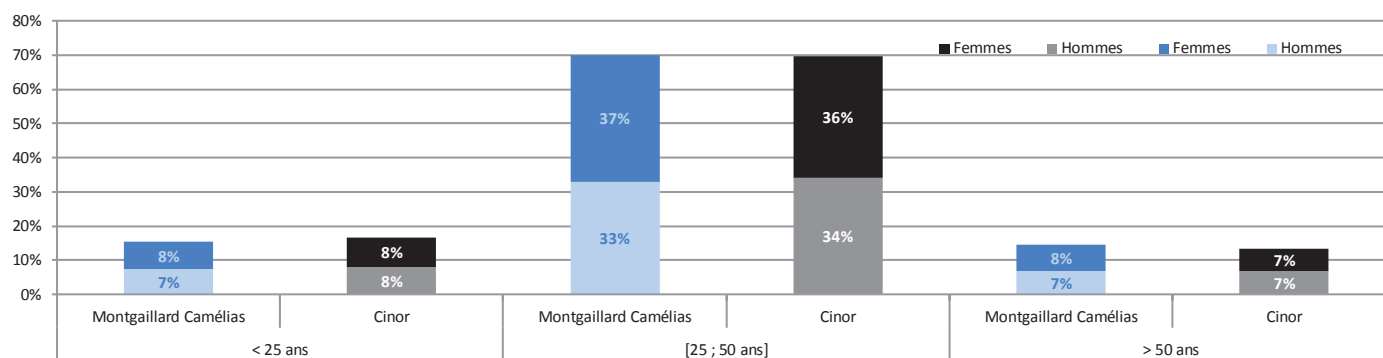


Figure 2 : DEFM catégorie A, B ou C selon le sexe et l'âge (Source : Insee - Demandeurs d'emploi inscrits à Pôle Emploi 2010 - Traitement MDEN)

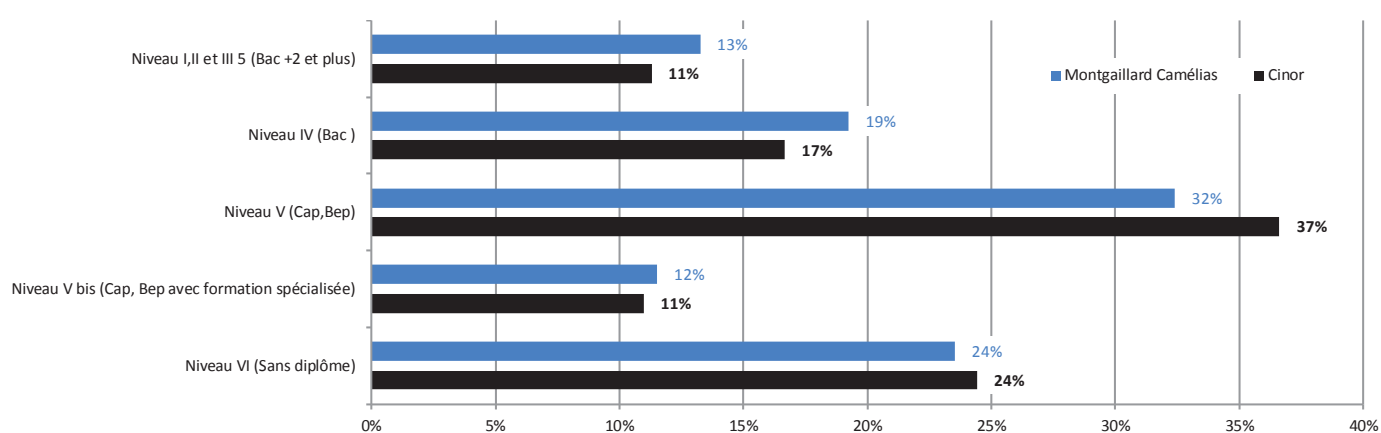


Figure 3 : Niveau de diplôme (Source : Insee - Demandeurs d'emploi inscrits à Pôle Emploi 2010 - Traitement MDEN)

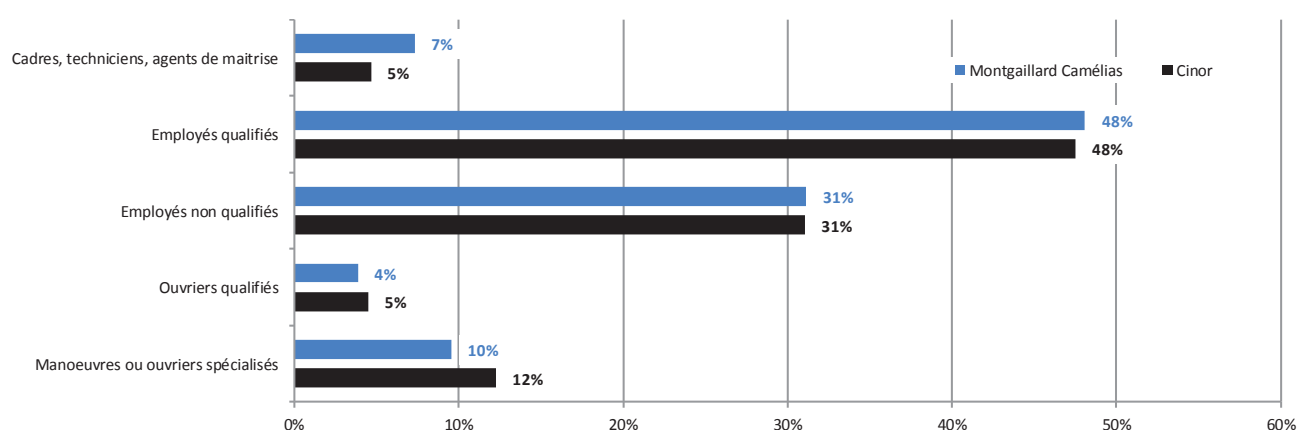


Figure 4 : Niveau de qualification (Source : Insee - Demandeurs d'emploi inscrits à Pôle Emploi 2010 - Traitement MDEN)

# MINIMA SOCIAUX (2009)

NOM DE LA ZONE	NOMBRE D'ALLOCATAIRES		NOMBRE DE PERSONNES COUVERTES	
MONTGAILLARD CAMELIAS	2 724	6,7% de ST-DENIS	6 783	6,8% de ST-DENIS
		5% de LA CINOR		4,9%de LA CINOR
SAINT-DENIS	40 288		98 806	
CINOR	53 419		136 939	

Tableau 3 (Source : Insee - Bénéficiaires des prestations légales, source CAF 2009 - Traitement MDEN)

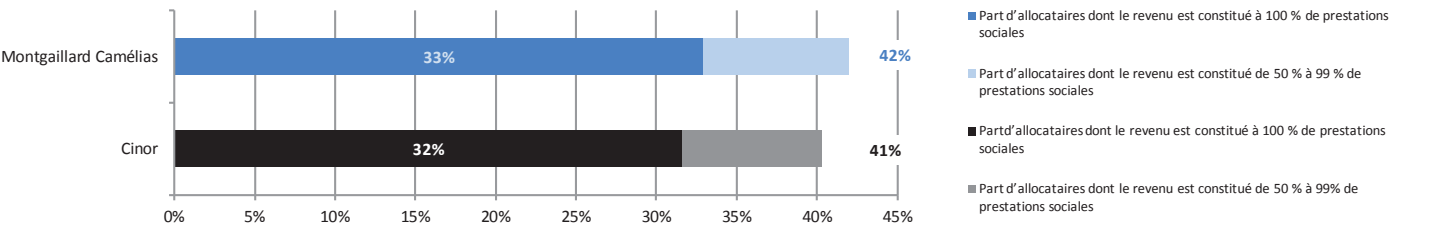


Figure 5 : Répartition des allocataires don le revenu est constitué à plus de 50 % de prestations sociales (Source : Insee - Bénéficiaires des prestations légales, source CAF 2009 - Traitement MDEN)

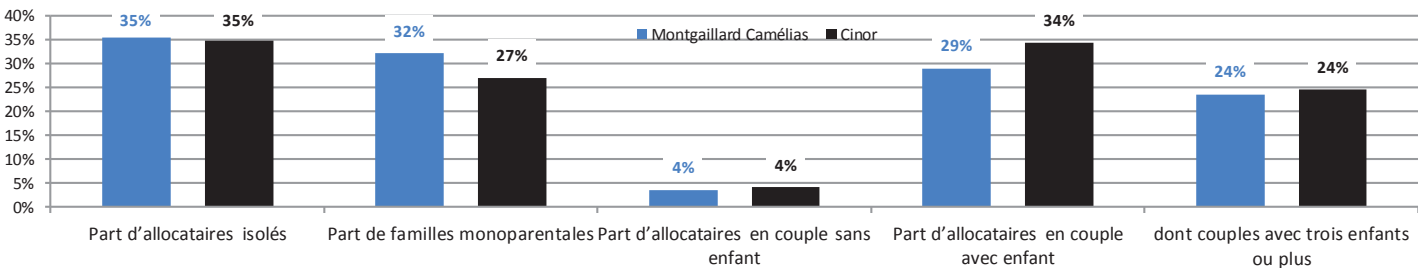


Figure 6 : Répartition des allocataires selon la situation familiale (Source : Insee - Bénéficiaires des prestations légales, source CAF 2009 - Traitement MDEN)

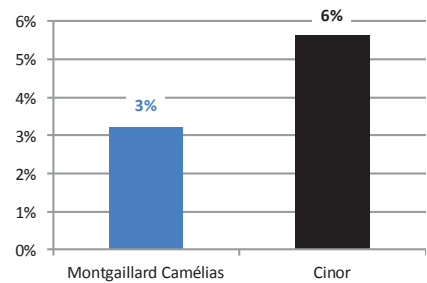


Figure 7 : Part des allocataires percevant l'API (Insee - Bénéficiaires des prestations légales, source CAF 2009 - Traitement MDEN)

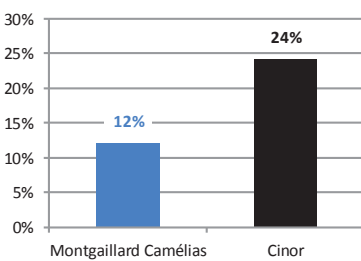


Figure 8 : Part des allocataires percevant le RMI (Source : Insee - Bénéficiaires des prestations légales, source CAF 2009 - Traitement MDEN)

## REVENU (2007)

NOM DE LA ZONE	REVENU MOYEN PAR UNITE DE CONSOMMATION	
MONTGAILLARD CAMELIAS	19 888 €	1,13 fois ST-DENIS 1,18 fois LA CINOR
SAINT-DENIS	17 634 €	
CINOR	16 861 €	

Tableau 4 (Source : Insee - Revenus fiscaux 2007 - Traitement MDEN)

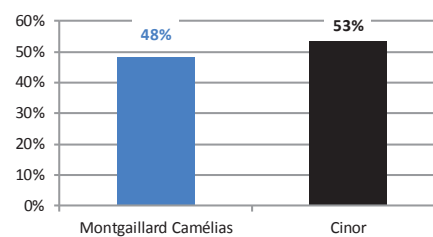


Figure 9 : Part des ménages non imposables ( Source : Insee - Revenus fiscaux 2007 - Traitement MDEN)

## TISSU PRODUCTIF (2012)

### 1. CREATIONS D'ETABLISSEMENTS (2012)

NOM DE LA ZONE	NOMBRE D'ETABLISSEMENTS CREEES EN 2012	
MONTGAILLARD CAMELIAS	100	5,8% de ST-DENIS 4,6% de LA CINOR
SAINT-DENIS	1 717	
CINOR	2 158	

Tableau 5 (Sources : Répertoire des entreprises et établissements (SIRENE) – Traitement MDEN)

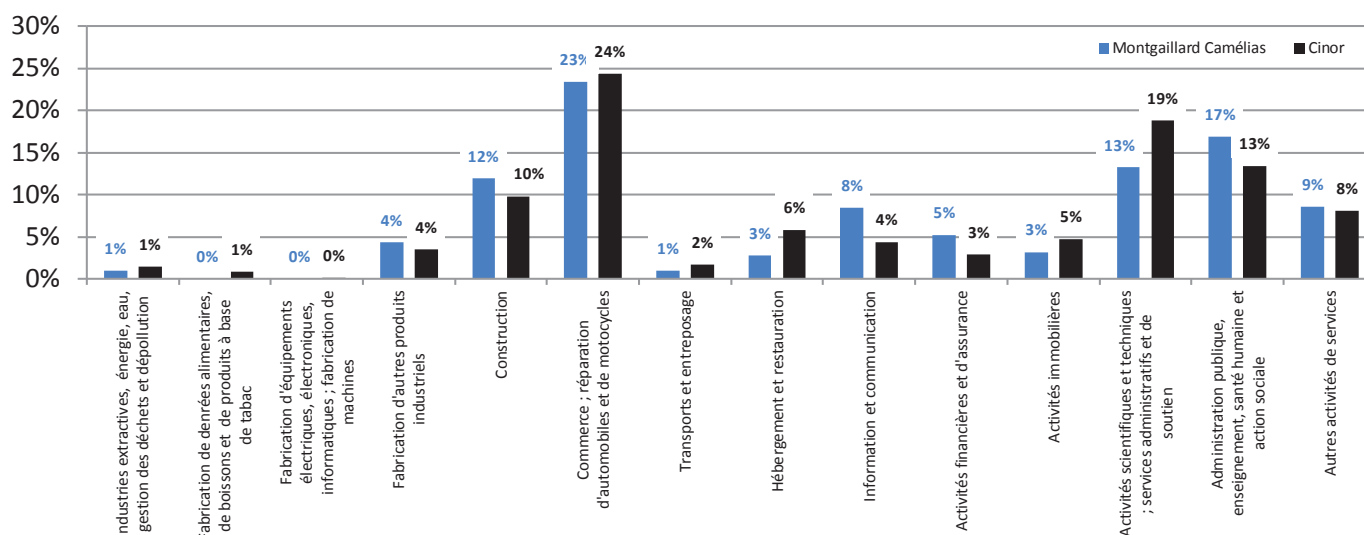


Figure 10: Répartition des établissements créés en 2012 par secteurs d'activités (Sources : Répertoire des entreprises et établissements (SIRENE) – Traitement MDEN)

## 2. STOCK D'ETABLISSEMENTS (2012)

NOM DE LA ZONE	NOMBRE D'ETABLISSEMENTS EN 2012	
MONTGAILLARD CAMELIAS	503	4,9% de ST-DENIS
		4% de LA CINOR
SAINT-DENIS	10 208	
CINOR	12 517	

Tableau 6 (Sources : Répertoire des entreprises et établissements (SIRENE) – Traitement MDEN)

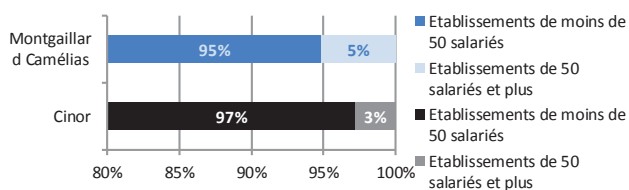


Figure 11 : Répartition des établissements en 2012 par effectif salarié (Sources : Répertoire des entreprises et établissements (SIRENE) – Traitement MDEN)

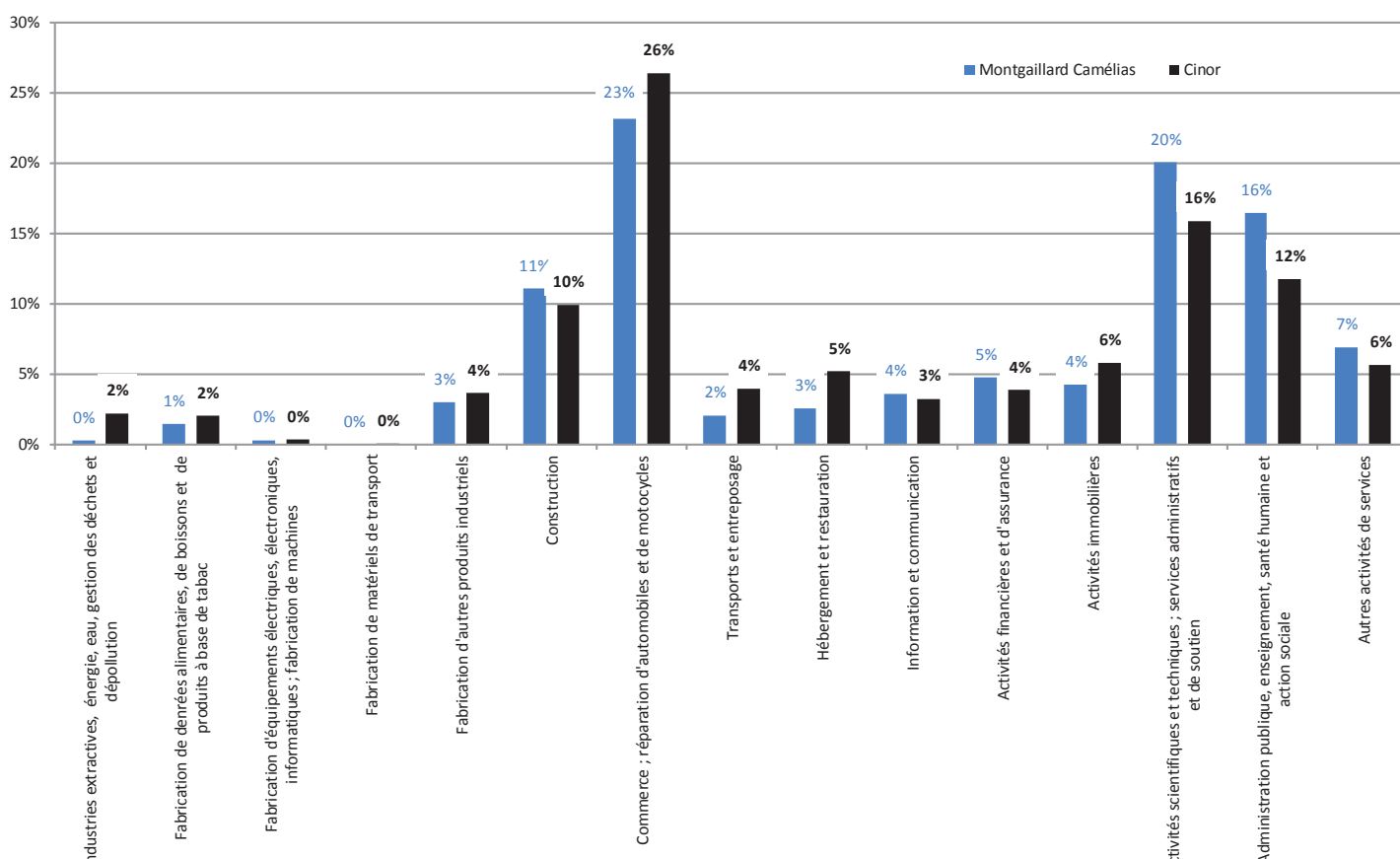


Figure 12 : Répartition des établissements en 2012 par secteurs d'activités (Sources : Répertoire des entreprises et établissements (SIRENE) – Traitement MDEN)



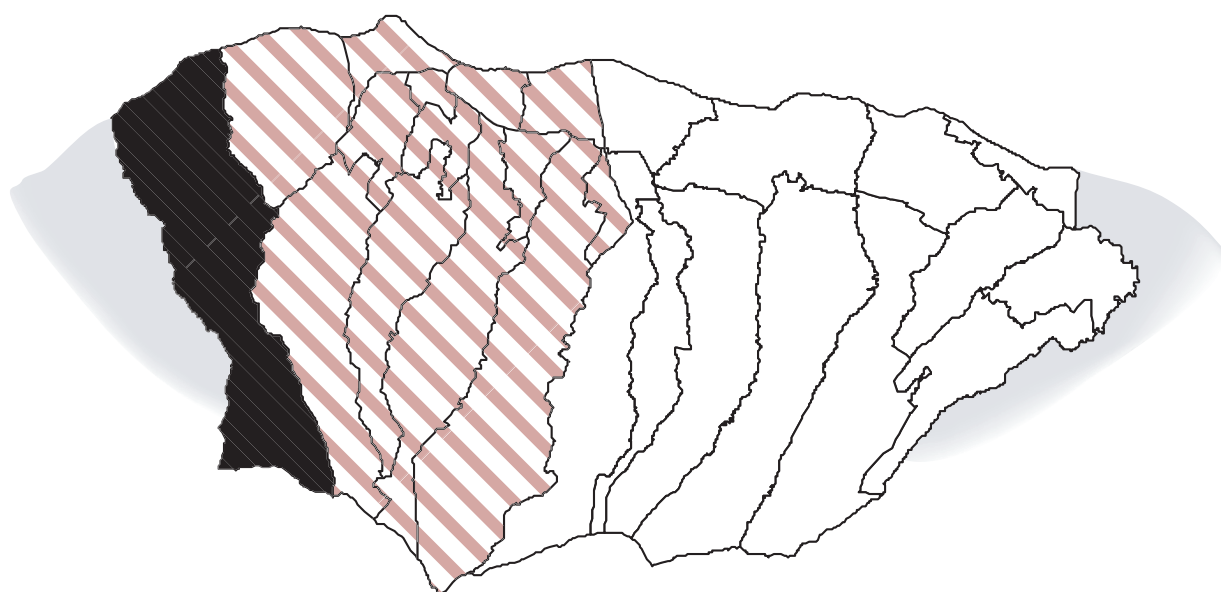


## QUARTIER

# SAINT-BERNARD

Saint-Bernard s'étend sur 20 % de la superficie communale, peu urbanisé il regroupe 3 % de la population. Même si le nombre d'habitants a tendance à croître, le taux élevé des 75 ans et plus et la baisse de l'indice de jeunesse entre 1999-2010 montre que la population de ce quartier est vieillissante. Les ménages de cette zone ont des revenus faibles, de nombreuses personnes sont au chômage et le nombre de rmiste y est le plus haut de la commune.

La mixité résidentielle est inexistante dans ce quartier où 99,7 % des logements sont des maisons individuelles et où le taux de propriétaires occupant est élevé 73,6 %. Les établissements sont peu développés et le taux d'équipements est supérieur à la moyenne.



# Saint-Bernard

## CONTEXTE ET PROBLÉMATIQUES DU PLH

Le portefeuille foncier de la commune sur le site est ancien. Le principal obstacle à son aménagement réside dans le coût d'amenée des réseaux. Par ailleurs, face au constat massif d'insalubrité sur le quartier et fort d'un foncier urbanisable en centre bourg, il s'est agi de mettre en place une opération d'aménagement d'ensemble, qui permette à la fois de reloger une partie des habitants de cases insalubres ou à risques et de densifier le quartier (logique d'optimisation des investissements réseaux).

Pour conduire cette résorption durable de l'insalubrité, il y a des coûts d'aménagement très élevés pour assurer les réseaux, mais qui permettront la rentabilité des équipements et la densification urbaine. Plus particulièrement, en dehors de ces grandes problématiques de l'économie de l'aménagement, la situation de l'insalubrité d'une part et l'absence de structure urbaine d'autre part, dicte la nécessité de proposer une démarche de projet cohérente, à l'échelle, qui favorise le court terme mais préserve l'avenir.



## GÉNÉRALITES

Sources : INSEE RP 2010, IGN BD TOPO, Tache urbaine 2008

	Saint-Bernard	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Superficie en km <sup>2</sup>	29	142	288	2 503
Poids de la tache urbaine 2008	7%	21%	17%	11%
Densité de population/km <sup>2</sup> sur la tache urbaine 2008	2 169	4 767	3 946	3 010

## POPULATION

Source : INSEE RP 2010

	Saint-Bernard	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Population 2010	4 241	145 022	197 394	821 137
Taux d'évolution annuel de la population 1999-2010	1,02%	0,88%	1,03%	1,38%
Taux de croissance naturel 1999-2010	n.d	1,29%	1,38%	1,39%
Taux de croissance migratoire 1999-2010	n.d	-0,41%	-0,35%	-0,01%
Indice de jeunesse 1999	3,84	3,28	3,58	3,61
Indice de jeunesse 2010	2,45	2,39	2,62	2,75
% des 75 ans et plus en 2010	3,99%	3,70%	3,40%	3,40%
Taux d'évolution annuel des 75 ans et plus 1999-2010	4,52%	3,22%	3,26%	3,28%
Ménages en 2010	1 378	56 930	74 183	290 229
Taux d'évolution annuel des ménages 1999-2010	2,30%	2,35%	2,48%	2,76%
Taille moyenne des ménages 2010	3,07	2,51	2,63	2,80
Desserrement des ménages 1999-2010	0,22%	-1,45%	-1,44%	-1,36%
% de familles monoparentales en 2010	20,8%	31,9%	30,7%	28,8%
Taux d'évolution annuel des familles monoparentales 1999-2010	2,41%	3,60%	4,05%	4,69%

## ÉVOLUTIONS SOCIALES

Sources : fichier DGI 2008 traitement INSEE, CAF 2009

	Saint-Bernard	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Revenu mensuel moyen par Unité de Consommation en 2008	1 054 €	1 509 €	1 448 €	1 208 €
% ménages de 3 pers. dont revenus < plafonds LLTS en 2008	n.d	40,7%	41,2%	48,3%
Nombre d'allocataires de minima sociaux en 2009	1 064	40 288	53 419	n.d
Nombre d'allocataires percevant le RMI en 2009	319	9 389	12 866	n.d

La superficie de ce quartier représente 20% de celle de Saint-Denis, alors que sa population seulement 3%. Mais il est très peu urbanisé (7% de tache urbaine).

La taille des ménages reste assez grande (3,07 personnes par ménage en 2010) et elle est même en augmentation sur la période, indiquant l'arrivée de familles avec enfant(s) et/ou l'agrandissement des familles déjà présentes. Pourtant, l'indice de jeunesse n'est que relativement supérieur à la moyenne de Saint-Denis (2,45) car la part des plus de 75 ans est plus importante (3,99%).

Le revenu mensuel moyen par unité de consommation est faible, à peine supérieur à la barre des 1 000€. Cela se confirme par la présence de 319 allocataires percevant le RMI, taux un peu plus élevé que la moyenne sur Saint-Denis.

## HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

Sources : INSEE RP 2010, EPLS 2010, Sitadel 2010-2012

	Saint-Bernard	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
<b>Logements 2010</b>	1 485	63 994	82 641	321 267
<i>% de maisons en 2010</i>	99,7%	38,5%	47,7%	70,4%
<i>% d'appartements en 2010</i>	0,3%	61,5%	52,3%	29,6%
<i>% de propriétaires occupants en 2010</i>	73,6%	29,5%	36,4%	52,4%
<b>Nombre de logements sociaux source RPLS 2010</b>	131	18 222	21 009	53 718
<i>% de logements sociaux en 2010</i>	9,5%	32,0%	28,3%	18,5%
<i>% des logements vacants en 2010</i>	7,1%	9,2%	8,7%	7,6%
<i>Taux d'évolution des logements vacants 1999-2010</i>	-26%	24%	32%	26%
<b>Logements autorisés (géolocalisés) sur 2010-2012</b>	114	3 962	6 357	24 060
<i>% logements individuels autorisés 2010-2012</i>	39%	14%	16%	45%
<i>% logements collectifs autorisés 2010-2012</i>	61%	86%	82%	54%
<i>% logements en résidence autorisés 2010-2012</i>	0%	0%	2%	1%
<b>Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2010-2012</b>	9,0	9,1	10,7	9,8

## TENSION DU MARCHÉ

Sources : PERVAL 2012, OLR 2013 (références des agences immobilières)

	Saint-Bernard	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
<b>Prix de l'immobilier - Niveau de loyers</b>				
<i>Moyenne des prix des maisons en 2012</i>	201 000 €	212 000 €	213 000 €	206 000 €
<i>Moyenne des prix au m² des appartements en 2012</i>	n.d	2 780 €	2 890 €	2 930 €
<i>Moyenne des prix au m² des terrains à bâtir en 2012</i>	n.d	300 €	230 €	170 €
<i>Moyenne des loyers privés au m² en 2013</i>	n.d	10,4 €	10,3 € *	n.d

\* L'observatoire des loyers privés de 2013 s'est basé sur les références des agences immobilières (ne comprend pas le marché de particulier à particulier) et réalisé uniquement sur Saint-Denis et Sainte-Marie. La moyenne CINOR ne comprend donc pas Sainte-Suzanne.

Quasiment tout le parc de logements est composé de maisons individuelles. Les propriétaires occupants représentent 73,6% des résidences principales. Le quartier ne compte que 9,5% de logements locatifs sociaux.

La dynamique de construction est soutenue avec un indice similaire à celui de Saint-Denis, soit 114 permis autorisés sur la période 2010-2012 dont 61% de logements collectifs (correspondant à une opération récente).

Le faible nombre de références recensées sur Saint-Bernard n'a permis que d'obtenir la moyenne des prix des maisons, qui s'établit à 201K€, en-dessous des 212K€ qui correspond à la moyenne communale.

## ACTIVITÉ - EMPLOI

Sources : INSEE RP 2010, Pôle Emploi 2010, CLAP 2012

	Saint-Bernard	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
<b>Stock d'établissements au 31/12/2011</b>	76	10 208	12 517	n.d
<b>Créations d'établissements en 2012</b>	29	1 717	2 158	n.d
<b>Nombre d'emplois sur le territoire en 2010</b>	n.d	61 539	76 137	240 565
<b>% d'évolution de l'emploi 1999-2010</b>	n.d	23%	31%	39%
<b>Indice de concentration de l'emploi en 2010</b>	n.d	1,27	1,17	1,00
<b>Demandeurs d'emploi en fin de mois A, B et C en 2010</b>	675	19 259	26 624	n.d

## ÉQUIPEMENTS

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

	Saint-Bernard	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
<b>Nombre d'équipements total en 2014</b>	22	560	899	4 022
<i>dont tous les équipements scolaires</i>	3	95	142	662
<i>dont tous les équipements de santé</i>	1	30	59	205
<i>dont tous les équipements sportifs</i>	7	134	199	947
<b>Nombre d'équipements 2014 pour 1 000 habitants</b>	5,2	3,9	4,6	4,9

Le nombre d'établissements est très faible (76), malgré 29 créations comptabilisées en 2012. Le nombre de chômeurs reste important par rapport à la population, soit 675 chômeurs en 2010.

Le taux d'équipements est satisfaisant : pour un total de 22, cela représente 5,2 équipements pour 1 000 habitants en 2014.



CAHIER  
DÉTAILLÉ

# Saint-Bernard

## HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

Sources : INSEE RP 2010, Sitedel 2010-2012, EPLS 2010, OLR 2013 (références des agences immobilières)

### Parc de logements 2010

Saint-Bernard

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

	% de maisons en 2010	99,7%
	% d'appartements en 2010	0,3%
% de propriétaires occupants en 2010		73,6%

#### Logements vacants et logements de fortune

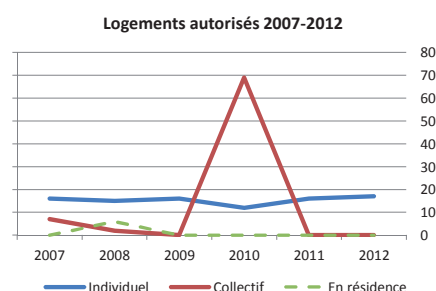
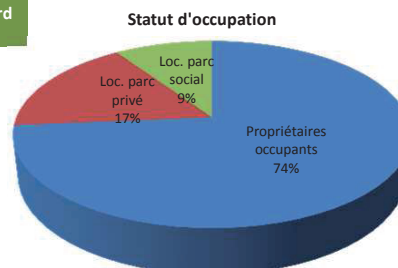
<u>Logements vacants et logements de fortune</u>		
Nombre de logements vacants en 2010		105
	% des logements vacants en 2010	7,1%
	Taux d'évolution des logements vacants 1999-2010	-26%
Nombre de logements de fortune en 2010		55
	% des logements de fortune en 2010	4,0%

#### Dynamiques de construction

Logements autorisés 2012	17
dont logements individuels autorisés 2012	17
dont logements collectifs autorisés 2012	0
dont logements en résidence autorisés 2012	0
Logements autorisés 2010-2012	114
dont logements individuels autorisés 2010-2012	45
dont logements collectifs autorisés 2010-2012	69
dont logements en résidence autorisés 2010-2012	0
Moyenne annuelle Logements autorisés sur 2010-2012	38
dont logements individuels	15
dont logements collectifs	23
dont logements en résidence	0
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2010-2012	9,0
Indice de construction pour 1 000 habitants en 2012	4,0

#### Le parc locatif privé - niveau de loyers

Nombre de logements locatifs privés en 2010	232
Part des logements locatifs privé au sein du parc privé en 2010	19%
Niveau de loyers	
Moyenne des loyers au m <sup>2</sup> des maisons en 2013	n.d
Moyenne des loyers au m <sup>2</sup> des appartements en 2013	n.d
Moyenne des loyers privés au m <sup>2</sup> en 2013	n.d



Le parc locatif privé représente 17% des résidences principales, 9% pour le locatif social, la majorité étant de loin les propriétaires occupants.

Le niveau de construction des maisons oscille entre 10 et 20 logements autorisés annuellement depuis 2007. Seule une opération en collectif de 70 logements fait exception avec une autorisation en 2010.

Aucune moyenne de loyers n'a été calculée par manque de références.

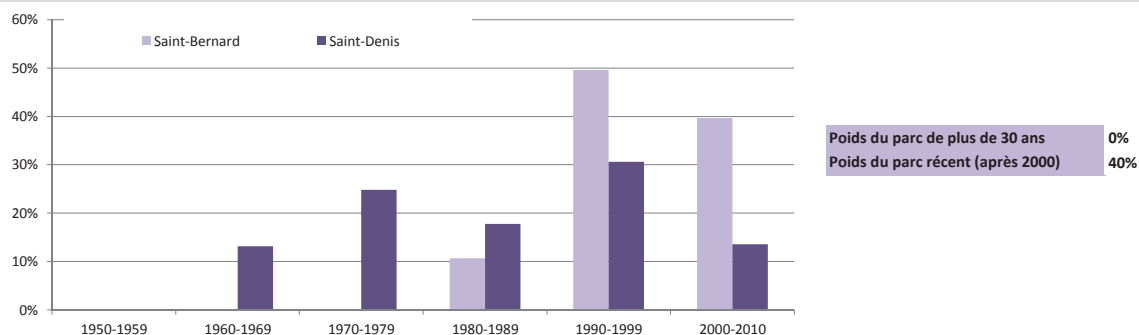
## Parc locatif social au 1er janvier 2010

Saint-Bernard

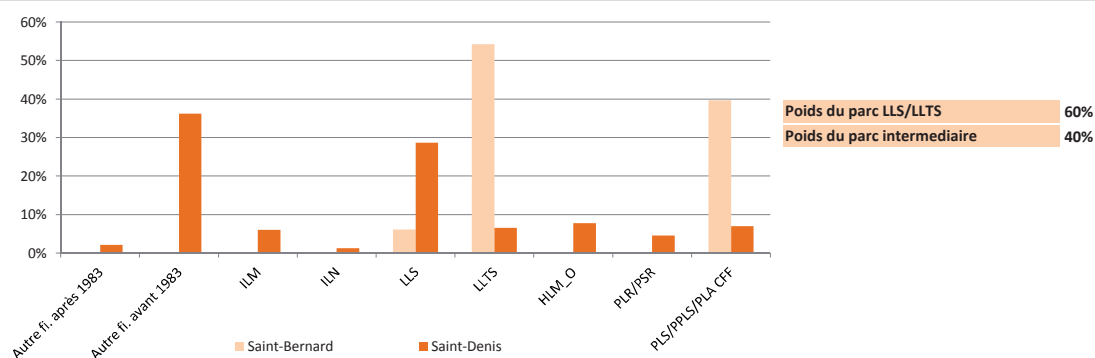
Nombre de logements sociaux	131
% de logements locatifs sociaux	9,5%
Nombre de logements sociaux pour 1 000 habitants	31

### Caractéristiques du parc

#### Ancienneté du Parc



#### Composition du parc



131 logements sociaux sont sur le quartier, soit 9,5% du parc. La moitié a été construite entre 1990 et 1999, 40% dans les années 2000 et les 10% restant entre 1980 et 1989. Les LLTS représentent 54% et le parc intermédiaire 40%, permettant ainsi une mixité au sein de ce parc social.

## AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

## Tissu urbain

Sources : INSEE RP 2010, IGN BD TOPO, Tache urbaine 2008

## Zones urbanisées et niveau de densité

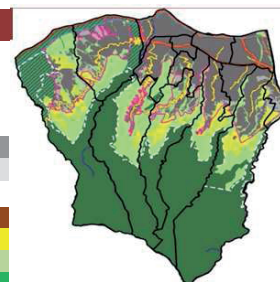
	Saint-Bernard	Saint-Denis
Superficie en ha	2 900	14 180
Tache urbaine 2008 en ha	196	3 042
% de la tache urbaine 2008	7%	21%
Densité de population/ha sur la tache urbaine 2008	21,7	47,7
Densité de logements/ha sur la tache urbaine 2008	7,6	21,0

## 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	Type d'espaces du SAR
90 ha	Espaces urbains à densifier
167 ha	Espaces d'urbanisation prioritaire
0 ha	Territoires ruraux habités
2638 ha	Espaces agricoles
	Espaces de continuités écologiques
	Coupures d'urbanisation



## Autres espaces du SAR

## Équipements

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

	Saint-Bernard	en % de Saint-Denis
<b>Nombre d'équipements 2014 (focus sur une sélection de sous-types)</b>		
<b>Équipements scolaires</b>		
Ecoles maternelles/primaires	3	8%
Groupes scolaires	0	0%
Collèges	0	0%
Lycées	0	0%
Centre de formation	0	0%
<b>Équipements de santé</b>		
Hopital/Clinique	0	0%
Structure d'accueil de la petite enfance	0	0%
Maison de retraite	0	0%
<b>Équipements culturels et sportifs</b>		
Complexe sportif	0	0%
Stade/Plateaux sportifs	3	11%
Piscine	0	0%
Bibliothèque/Médiathèque	1	13%
Salle de spectacle/Théâtre	0	0%
Musée/Conservatoire	0	0%
Centre socio- culturel/Espace multimédia	0	0%
Maison de quartier/Local associatif	1	7%

La tache urbaine ne représente que 7% du quartier. En effet, les zonages A et N du PLU composent 91% du quartier. Le reste se divise entre 90 ha en U et 160 ha en AU (le plus d'hectares de développement potentiel de Saint-Denis) correspondant aux espaces d'urbanisation prioritaires du SAR.

Les écoles primaires et maternelles sont présentes ainsi que des équipements sportifs.

# SAINT-BERNARD



## DEMOGRAPHIE(2009)

NOM DE LA ZONE	POPULATION		SUPERFICIE		DENSITE
SAINT-BERNARD	3 796 hab.	2,6% de ST-DENIS	29 km <sup>2</sup>	20% de ST-DENIS	132 hab/km <sup>2</sup>
		1,9% de CINOR		10% de CINOR	
SAINT-DENIS	145 209 hab.		142 km <sup>2</sup>		1 024 hab/km <sup>2</sup>
CINOR	198 195 hab.		288 km <sup>2</sup>		687 hab/km <sup>2</sup>

Tableau 1 (Sources : Insee, Recensements de la Population 2009 – Traitement MDEN)

## MARCHE DU TRAVAIL(2010)

ZONE	DEMANDEURS D'EMPLOI EN FIN DE MOIS			
	TOUTES CATEGORIES		CATEGORIE A, B ET C <sup>1</sup>	
SAINT-BERNARD	730	3,4% de ST-DENIS	675	3,5% de ST-DENIS
		2,4% de CINOR		2,5% de CINOR
SAINT-DENIS	21 314		19 259	
CINOR	29 454		26 624	

Tableau 2 (Source : Insee - Demandeurs d'emploi inscrits à Pôle Emploi 2010 - Traitement MDEN)

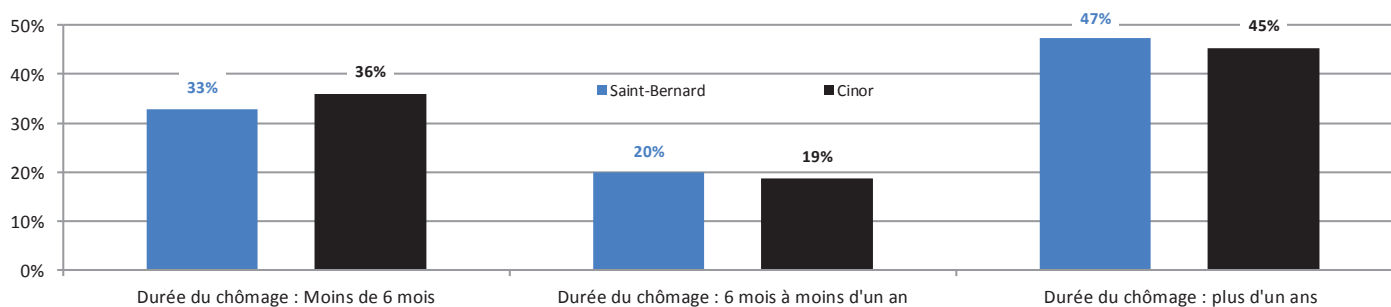


Figure 1 : Ancienneté d'inscription à Pôle emploi (Source : Insee - Demandeurs d'emploi inscrits à Pôle Emploi 2010 - Traitement MDEN)

<sup>1</sup> Demandeurs d'emploi tenus de faire des actes positifs de recherche d'emploi.

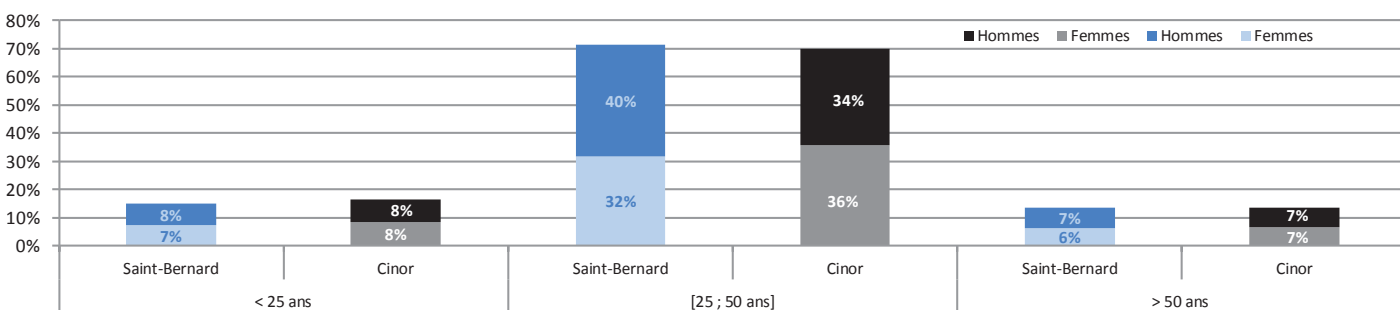


Figure 2 : DEFM catégorie A, B ou C selon le sexe et l'âge (Source : Insee - Demandeurs d'emploi inscrits à Pôle Emploi 2010 - Traitement MDEN)

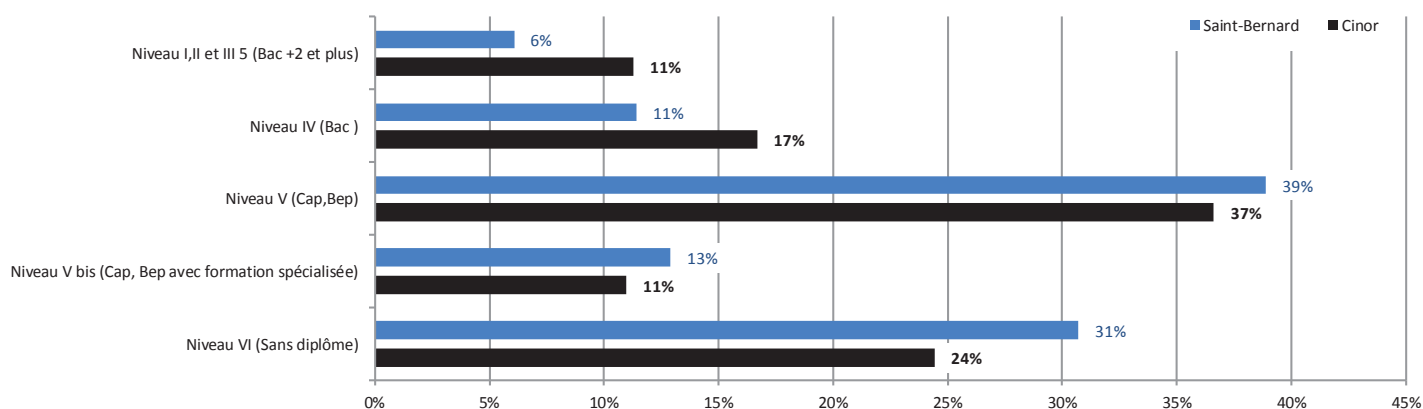


Figure 3 : Niveau de diplôme (Source : Insee - Demandeurs d'emploi inscrits à Pôle Emploi 2010 - Traitement MDEN)

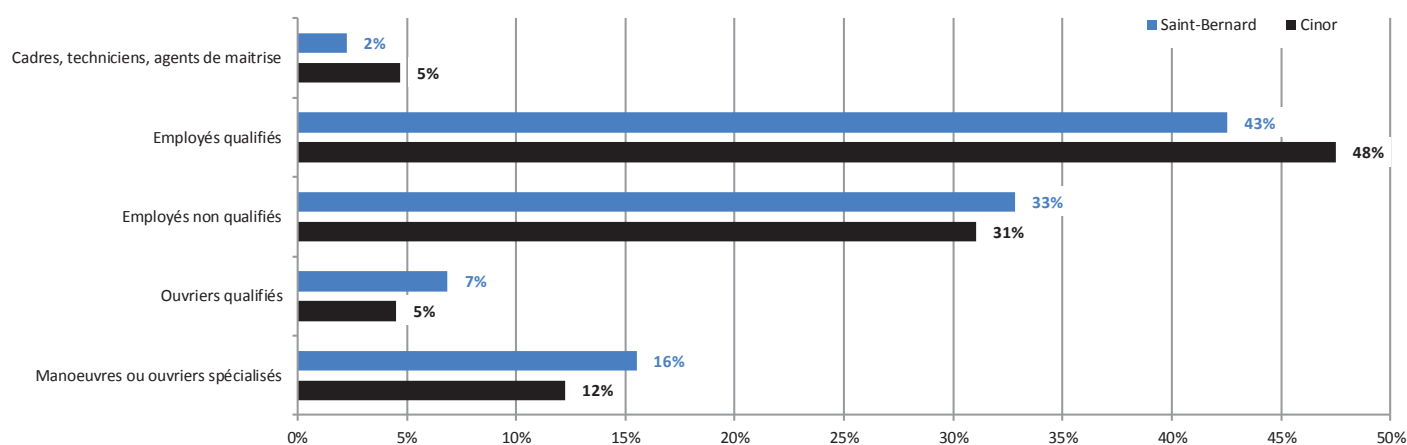


Figure 4 : Niveau de qualification (Source : Insee - Demandeurs d'emploi inscrits à Pôle Emploi 2010 - Traitement MDEN)

# MINIMA SOCIAUX (2009)

NOM DE LA ZONE	NOMBRE D'ALLOCATAIRES		NOMBRE DE PERSONNES COUVERTES	
SAINT-BERNARD	1 064	2,6% de ST-DENIS	3 030	3% de ST-DENIS
		1,9% de LA CINOR		2,2% de LA CINOR
SAINT-DENIS	40 288		98 806	
CINOR	53 419		136 939	

Tableau 3 (Source : Insee - Bénéficiaires des prestations légales, source CAF 2009 - Traitement MDEN)

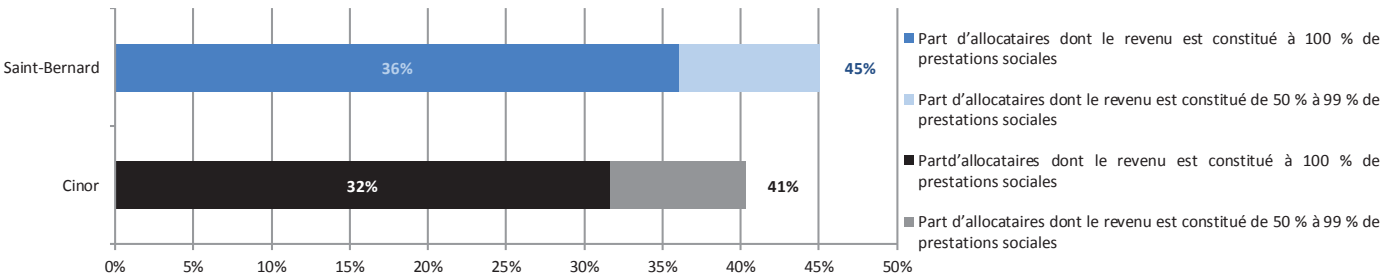


Figure 5 : Répartition des allocataires dont le revenu est constitué à plus de 50 % de prestations sociales (Source : Insee - Bénéficiaires des prestations légales, source CAF 2009 - Traitement MDEN)

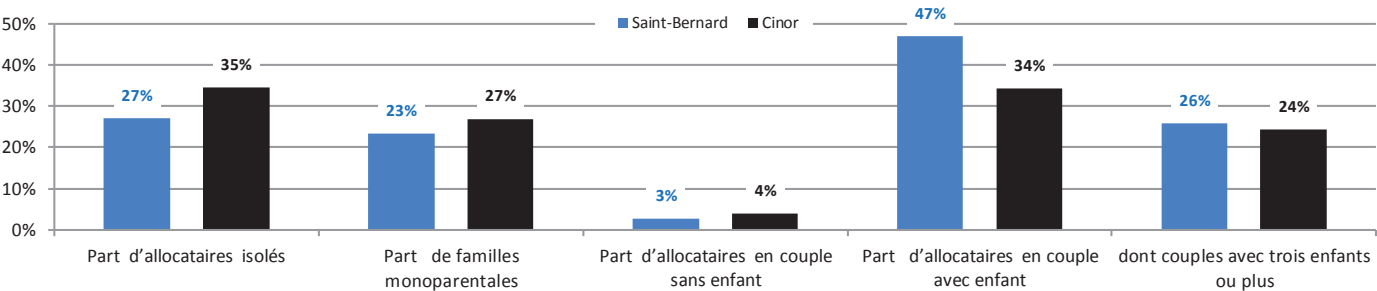


Figure 6 : Répartition des allocataires selon la situation familiale (Source : Insee - Bénéficiaires des prestations légales, source CAF 2009 - Traitement MDEN)

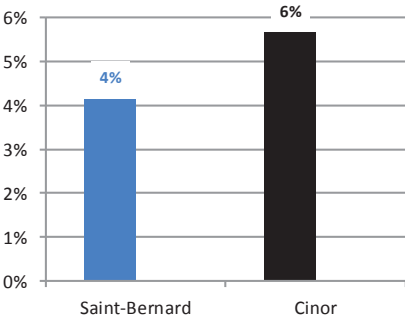


Figure 7 : Part des allocataires percevant l'API (Insee - Bénéficiaires des prestations légales, source CAF 2009 - Traitement MDEN)

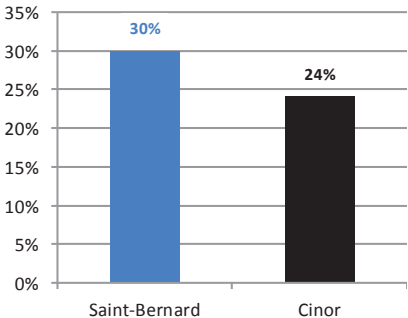


Figure 8 : Part des allocataires percevant le RMI (Source : Insee - Bénéficiaires des prestations légales, source CAF 2009 - Traitement MDEN)

# REVENU (2007)

NOM DE LA ZONE	REVENU MOYEN PAR UNITE DE CONSOMMATION	
SAINT-BERNARD	12 158 €	0,69 fois ST-DENIS
		0,72 fois CINOR
SAINT-DENIS	17 634€	
CINOR	16 861€	

Tableau 4 (Source : Insee - Revenus fiscaux 2007 - Traitement MDEN)

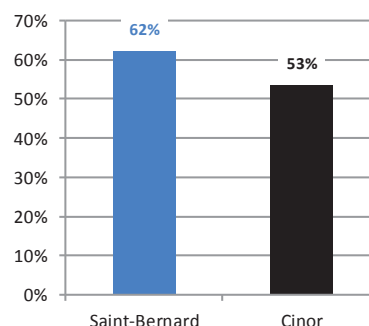


Figure 9 : Part des ménages non imposables (Source : Insee - Revenus fiscaux 2007 - Traitement MDEN)

# TISSU PRODUCTIF (2012)

## 1. CREATIONS D'ETABLISSEMENTS (2012)

NOM DE LA ZONE	NOMBRE D'ETABLISSEMENTS CREEES EN 2012	
SAINT-BERNARD	29	1,7% de ST-DENIS
		1,3% de LA CINOR
SAINT-DENIS	1 717	
CINOR	2 158	

Tableau 5 (Sources : Répertoire des entreprises et établissements (SIRENE) – Traitement MDEN)

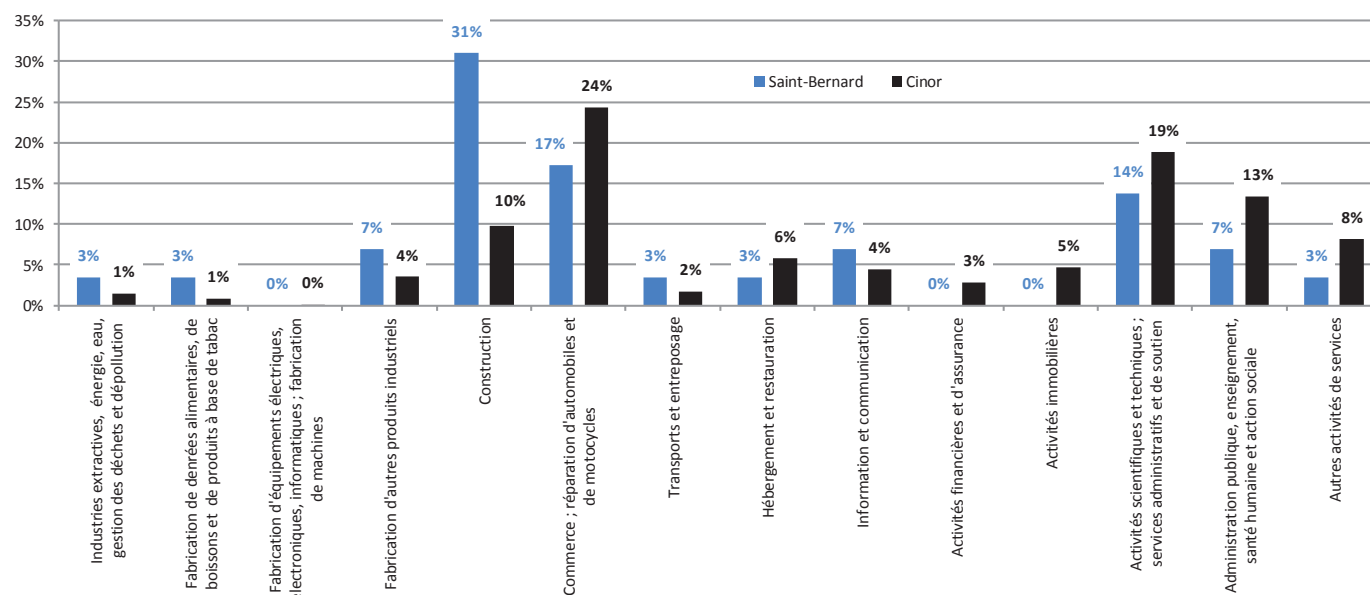


Figure 10: Répartition des établissements créés en 2012 par secteurs d'activités (Sources : Répertoire des entreprises et établissements (SIRENE) – Traitement MDEN)

## 2. STOCK D'ETABLISSEMENTS (2012)

NOM DE LA ZONE	NOMBRE D'ETABLISSEMENTS EN 2012	
SAINT-BERNARD	76	0,7% de ST-DENIS
		0,6% de LA CINOR
SAINT-DENIS	10 208	
CINOR	12 517	

Tableau 6 (Sources : Répertoire des entreprises et établissements (SIRENE) – Traitement MDEN)

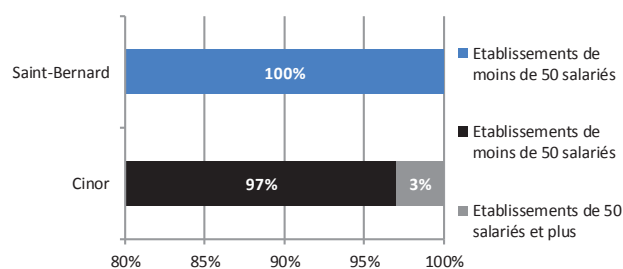


Figure 11 : Répartition des établissements en 2012 par effectif salarié (Sources : Répertoire des entreprises et établissements (SIRENE) – Traitement MDEN)

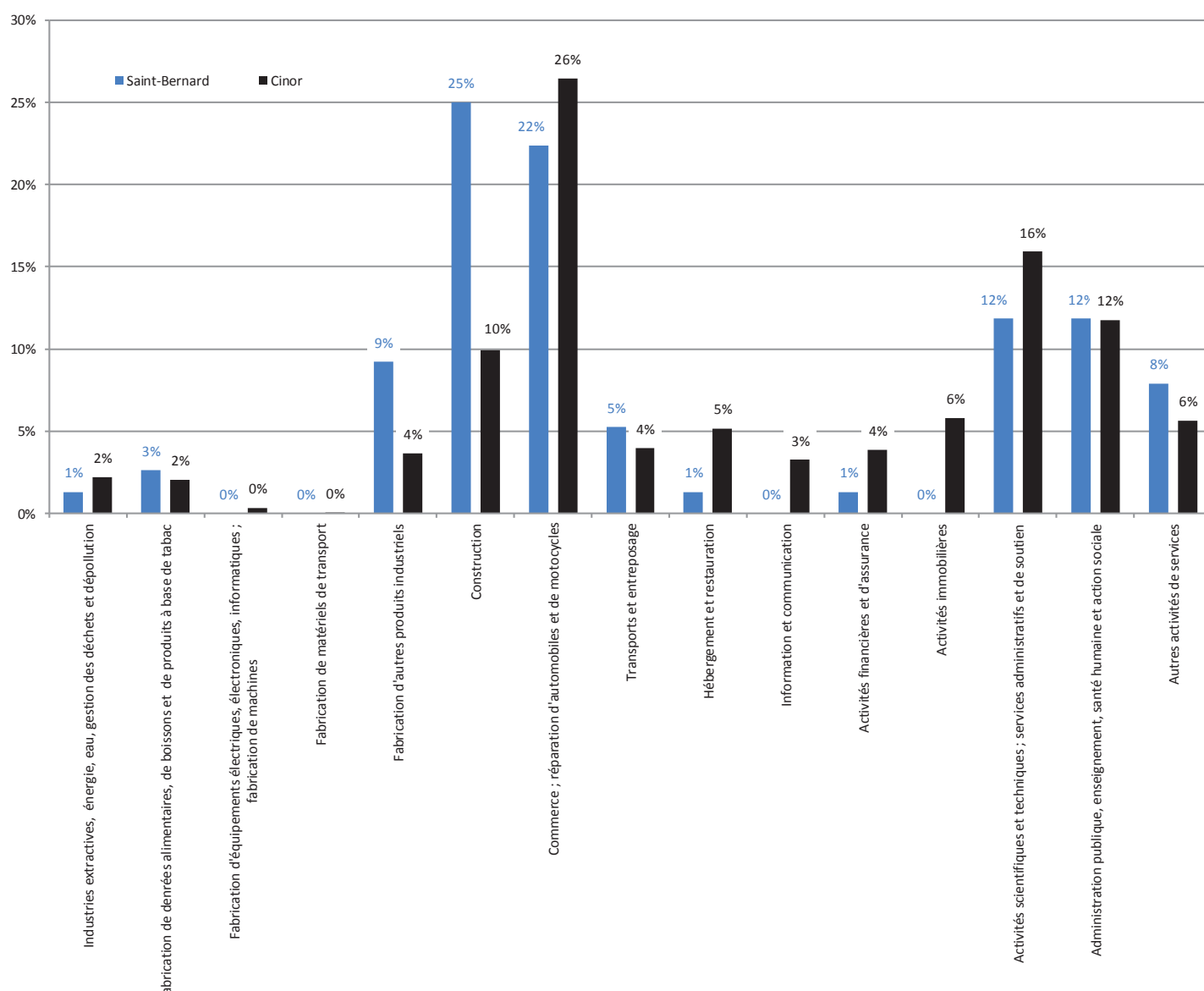


Figure 12 : Répartition des établissements en 2012 par secteurs d'activités (Sources : Répertoire des entreprises et établissements (SIRENE) – Traitement MDEN)

Maison de l'Emploi du Nord de La Réunion  
12, rue Champ Fleuri - 97490 SAINTE CLOTILDE  
<http://www.mden-reunion.fr>



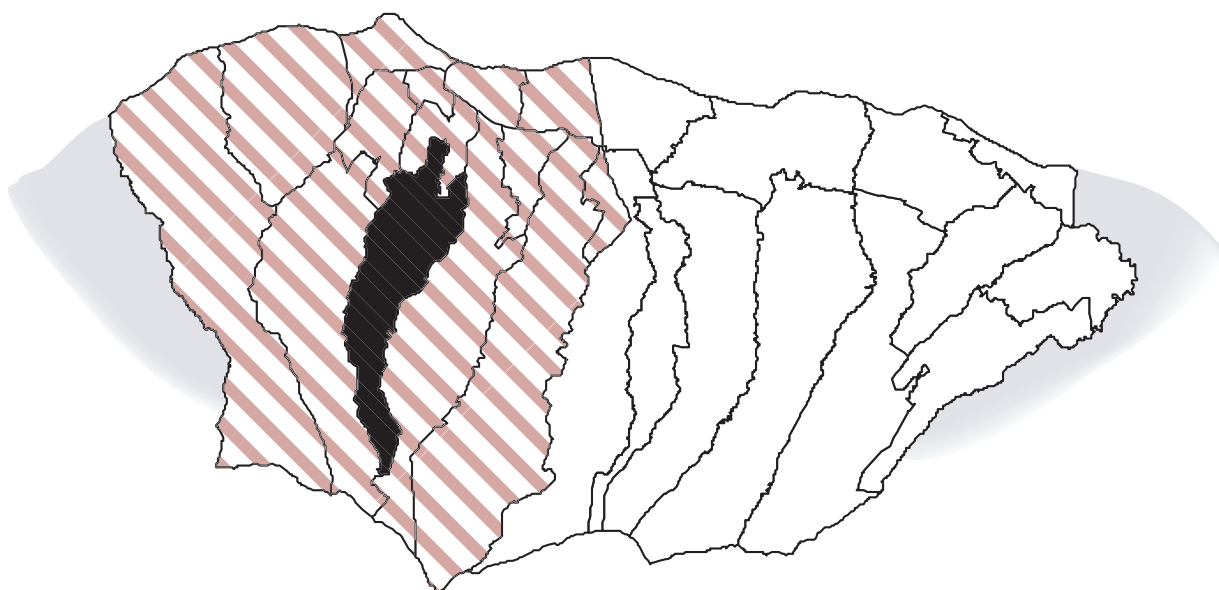


## QUARTIER

# SAINT-FRANÇOIS

Au centre de la commune de Saint-Denis ce quartier est l'un des rares à perdre des habitants. Avec un taux de 75 ans et plus qui atteint presque les 5 % et un indice de jeunesse en dessous de la moyenne Saint-François est touché par un vieillissement de sa population. Les revenus des ménages sont dans la moyenne et leur taille un peu plus importante. Le parc est composé à 92,3 % de maisons individuelles et de 5 % de logements sociaux.

La vocation résidentielle de ce quartier fait que très peu d'établissements y sont implantés et que les équipements y sont nombreux et variés.



# Saint-François

## CONTEXTE ET PROBLÉMATIQUES DU PLH

Le quartier de Saint-François recèle de nombreux potentiels de développement urbain malgré l'absence de réseaux. Son développement passe par des investissements extrêmement lourds pour en assurer la desserte.



## GÉNÉRALITES

Sources : INSEE RP 2010, IGN BD TOPO, Tache urbaine 2008

	Saint-François	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Superficie en km²	12	142	288	2 503
Poids de la tache urbaine 2008	12%	21%	17%	11%
Densité de population/km² sur la tache urbaine 2008	2 068	4 767	3 946	3 010

## POPULATION

Source : INSEE RP 2010

	Saint-François	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
<b>Population 2010</b>	3 060	145 022	197 394	821 137
<i>Taux d'évolution annuel de la population 1999-2010</i>	-0,71%	0,88%	1,03%	1,38%
<i>Taux de croissance naturel 1999-2010</i>	n.d	1,29%	1,38%	1,39%
<i>Taux de croissance migratoire 1999-2010</i>	n.d	-0,41%	-0,35%	-0,01%
<b>Indice de jeunesse 1999</b>	3,73	3,28	3,58	3,61
<b>Indice de jeunesse 2010</b>	1,68	2,39	2,62	2,75
<b>% des 75 ans et plus en 2010</b>	4,93%	3,70%	3,40%	3,40%
<i>Taux d'évolution annuel des 75 ans et plus 1999-2010</i>	3,99%	3,22%	3,26%	3,28%
<b>Ménages en 2010</b>	1 051	56 930	74 183	290 229
<i>Taux d'évolution annuel des ménages 1999-2010</i>	1,43%	2,35%	2,48%	2,76%
<b>Taille moyenne des ménages 2010</b>	2,86	2,51	2,63	2,80
<b>Desserrement des ménages 1999-2010</b>	-0,42%	-1,45%	-1,44%	-1,36%
<b>% de familles monoparentales en 2010</b>	18,7%	31,9%	30,7%	28,8%
<i>Taux d'évolution annuel des familles monoparentales 1999-2010</i>	1,06%	3,60%	4,05%	4,69%

## ÉVOLUTIONS SOCIALES

Sources : fichier DGI 2008 traitement INSEE, CAF 2009

	Saint-François	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
<b>Revenu mensuel moyen par Unité de Consommation en 2008</b>	1 544 €	1 509 €	1 448 €	1 208 €
<b>% ménages de 3 pers. dont revenus &lt; plafonds LLTS en 2008</b>	n.d	40,7%	41,2%	48,3%
<b>Nombre d'allocataires de minima sociaux en 2009</b>	791	40 288	53 419	n.d
<b>Nombre d'allocataires percevant le RMI en 2009</b>	175	9 389	12 866	n.d

Le quartier Saint-François est, avec le Chaudron - Primat, le seul quartier qui a perdu des habitants entre 1999 et 2010. L'indice de jeunesse est très faible (1,68 en 2010), alors que la part des plus de 75 ans très élevée (4,93%). Le quartier a vu sa population vieillir fortement au vu de l'indice de jeunesse qui dépassait celui de Saint-Denis en 1999 (3,73 contre 3,28).

La taille des ménages demeure importante (2,86) et le desserrement des ménages faible. On a donc des ménages familiaux avec des familles qui restent ensemble sur la durée.

Le revenu mensuel moyen par unité de consommation (1 544€) est similaire à celui de Saint-Denis et les proportions d'allocataires restent moyennes.

## HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

Sources : INSEE RP 2010, EPLS 2010, Sitadel 2010-2012

	Saint-François	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
<b>Logements 2010</b>	1 185	63 994	82 641	321 267
% de maisons en 2010	92,3%	38,5%	47,7%	70,4%
% d'appartements en 2010	7,7%	61,5%	52,3%	29,6%
% de propriétaires occupants en 2010	62,1%	29,5%	36,4%	52,4%
Nombre de logements sociaux source RPLS 2010	52	18 222	21 009	53 718
% de logements sociaux en 2010	5,0%	32,0%	28,3%	18,5%
% des logements vacants en 2010	9,9%	9,2%	8,7%	7,6%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2010	84%	24%	32%	26%
<b>Logements autorisés (géolocalisés) sur 2010-2012</b>	25	3 962	6 357	24 060
% logements individuels autorisés 2010-2012	84%	14%	16%	45%
% logements collectifs autorisés 2010-2012	16%	86%	82%	54%
% logements en résidence autorisés 2010-2012	0%	0%	2%	1%
<b>Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2010-2012</b>	2,7	9,1	10,7	9,8

## TENSION DU MARCHÉ

Sources : PERVAL 2012, OLR 2013 (références des agences immobilières)

	Saint-François	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
<b>Prix de l'immobilier - Niveau de loyers</b>				
Moyenne des prix des maisons en 2012	246 000 €	212 000 €	213 000 €	206 000 €
Moyenne des prix au m <sup>2</sup> des appartements en 2012	n.d	2 780 €	2 890 €	2 930 €
Moyenne des prix au m <sup>2</sup> des terrains à bâtir en 2012	n.d	300 €	230 €	170 €
Moyenne des loyers privés au m <sup>2</sup> en 2013	9,1 €	10,4 €	10,3 € *	n.d

\* L'observatoire des loyers privés de 2013 s'est basé sur les références des agences immobilières (ne comprend pas le marché de particulier à particulier) et réalisé uniquement sur Saint-Denis et Sainte-Marie. La moyenne CINOR ne comprend donc pas Sainte-Suzanne.

Saint-François est un quartier composé à plus de 92% de maisons individuelles, avec un taux de propriétaires occupants très important (plus de 62%). Le parc locatif social est très faible.

En raison des contraintes de desserte et d'absence de réseaux, le niveau de construction est très faible avec 25 permis autorisés entre 2010 et 2012, soit un indice de 2,7 logements autorisés pour 1 000 habitants, pour 84% de maisons.

Le marché immobilier dépasse les 245K€ pour les maisons et les niveaux de loyers demeurent raisonnables (9,1€/m<sup>2</sup>).

## ACTIVITÉ - EMPLOI

Sources : INSEE RP 2010, Pôle Emploi 2010, CLAP 2012

	Saint-François	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
<b>Stock d'établissements au 31/12/2011</b>	113	10 208	12 517	n.d
<b>Créations d'établissements en 2012</b>	18	1 717	2 158	n.d
<b>Nombre d'emplois sur le territoire en 2010</b>	n.d	61 539	76 137	240 565
<b>% d'évolution de l'emploi 1999-2010</b>	n.d	23%	31%	39%
<b>Indice de concentration de l'emploi en 2010</b>	n.d	1,27	1,17	1,00
<b>Demandeurs d'emploi en fin de mois A, B et C en 2010</b>	371	19 259	26 624	n.d

## ÉQUIPEMENTS

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

	Saint-François	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
<b>Nombre d'équipements total en 2014</b>	18	560	899	4 022
dont tous les équipements scolaires	3	95	142	662
dont tous les équipements de santé	1	30	59	205
dont tous les équipements sportifs	3	134	199	947
<b>Nombre d'équipements 2014 pour 1 000 habitants</b>	5,9	3,9	4,6	4,9

La vocation résidentielle du quartier est prédominante, le stock et les créations d'établissements sont minimes.  
Le niveau d'équipements pour la taille du quartier est satisfaisant.

CAHIER

DÉTAILLÉ

## Saint-François

## HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

Sources : INSEE RP 2010, Sitedel 2010-2012, EPLS 2010, OLR 2013 (références des agences immobilières)

## Parc de logements 2010

Saint-François

## Type de construction et statut d'occupation

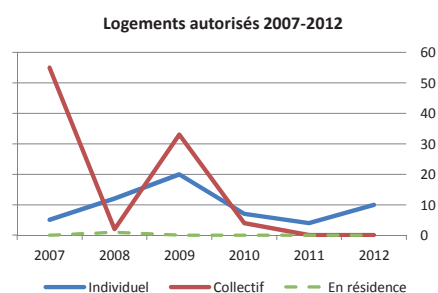
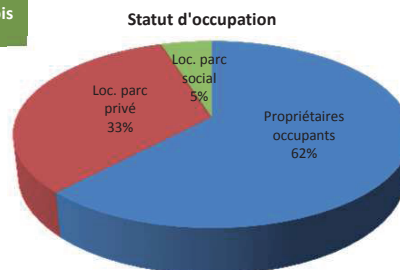
	% de maisons en 2010	92,3%
	% d'appartements en 2010	7,7%
% de propriétaires occupants en 2010		62,1%

## Logements vacants et logements de fortune

<u>Logements vacants et logements de fortune</u>		
<b>Nombre de logements vacants en 2010</b>		<b>118</b>
	% des logements vacants en 2010	9,9%
	Taux d'évolution des logements vacants 1999-2010	84%
<b>Nombre de logements de fortune en 2010</b>		<b>13</b>
	% des logements de fortune en 2010	1,2%

## Dynamiques de construction

<b>Logements autorisés 2012</b>	10
dont logements individuels autorisés 2012	10
dont logements collectifs autorisés 2012	0
dont logements en résidence autorisés 2012	0
<b>Logements autorisés 2010-2012</b>	25
dont logements individuels autorisés 2010-2012	21
dont logements collectifs autorisés 2010-2012	4
dont logements en résidence autorisés 2010-2012	0
<b>Moyenne annuelle Logements autorisés sur 2010-2012</b>	8
dont logements individuels	7
dont logements collectifs	1
dont logements en résidence	0
<b>Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2010-2012</b>	2,7
<b>Indice de construction pour 1 000 habitants en 2012</b>	3,3



## Le parc locatif privé - niveau de loyers

	Nombre de logements locatifs privés en 2010	345
	Part des logements locatifs privé au sein du parc privé en 2010	35%
Niveau de loyers		
	Moyenne des loyers au m <sup>2</sup> des maisons en 2013	9,7 €
	Moyenne des loyers au m <sup>2</sup> des appartements en 2013	8,9 €
	Moyenne des loyers privés au m <sup>2</sup> en 2013	9,1 €

Malgré quelques opérations en collectif autorisées entre 2007 et 2012, le niveau de construction est faible : 25 permis de construire autorisés sur 2010-2012.

1/3 des résidences principales sont des logements locatifs privés.

Les moyennes de loyers privés sont attractives ne dépassant pas les 10€/m<sup>2</sup> que ce soit pour les maisons ou les appartements.

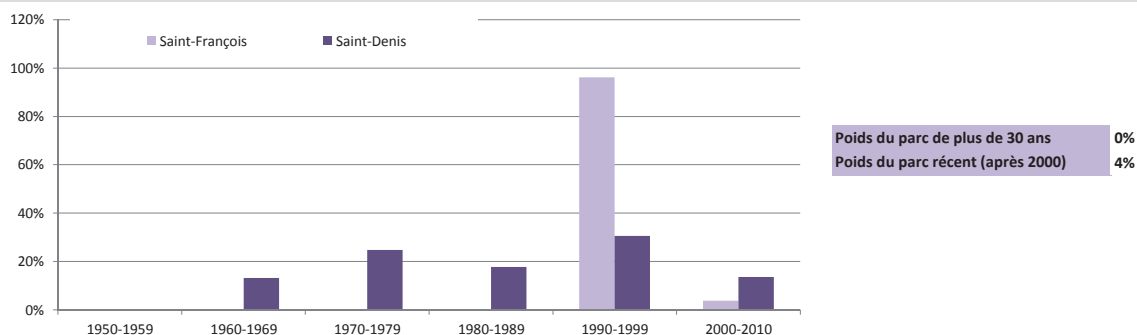
## Parc locatif social au 1er janvier 2010

Saint-François

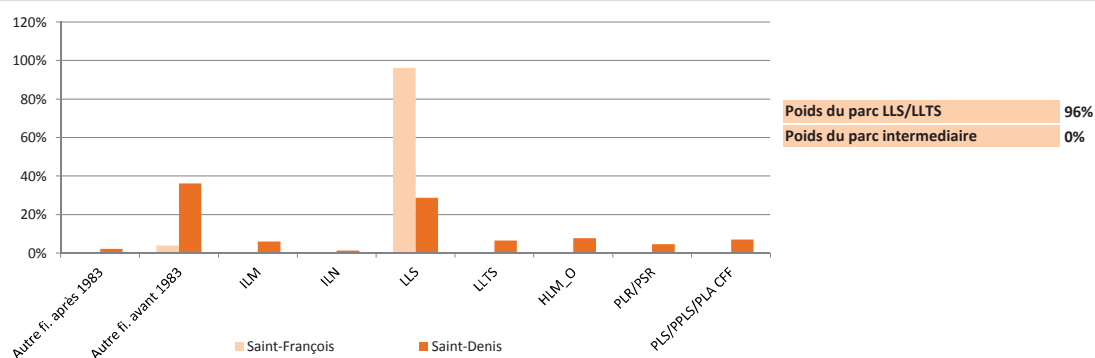
Nombre de logements sociaux	52
% de logements locatifs sociaux	5,0%
Nombre de logements sociaux pour 1 000 habitants	17

### Caractéristiques du parc

#### Ancienneté du Parc



#### Composition du parc



98% du parc locatif social, qui compte 52 logements, a été construit entre 1990 et 1999. 96% d'entre eux sont des LLS.

## AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

## Tissu urbain

Sources : INSEE RP 2010, IGN BD TOPO, Tache urbaine 2008

## Zones urbanisées et niveau de densité

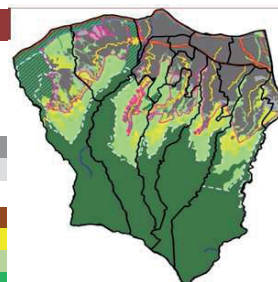
	Saint-François	Saint-Denis
Superficie en ha	1 199	14 180
Tache urbaine 2008 en ha	148	3 042
% de la tache urbaine 2008	12%	21%
Densité de population/ha sur la tache urbaine 2008	20,7	47,7
Densité de logements/ha sur la tache urbaine 2008	8,0	21,0

## 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	Type d'espaces du SAR
91 ha	Espaces urbains à densifier
59 ha	Espaces d'urbanisation prioritaire
0 ha	Territoires ruraux habités
1048 ha	Espaces agricoles
	Espaces de continuités écologiques
	Coupures d'urbanisation



## Autres espaces du SAR

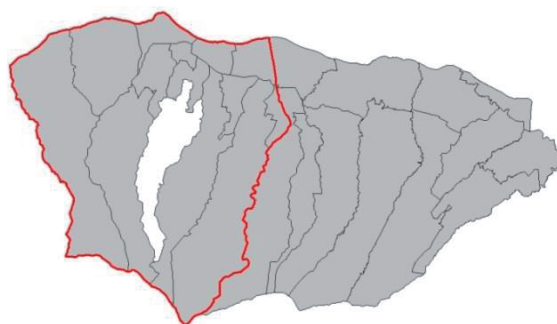
## Équipements

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

	Saint-François	en % de Saint-Denis
<b>Nombre d'équipements 2014 (focus sur une sélection de sous-types)</b>		
<b>Équipements scolaires</b>		
Ecoles maternelles/primaires	3	8%
Groupes scolaires	0	0%
Collèges	0	0%
Lycées	0	0%
Centre de formation	0	0%
<b>Équipements de santé</b>		
Hopital/Clinique	0	0%
Structure d'accueil de la petite enfance	0	0%
Maison de retraite	0	0%
<b>Équipements culturels et sportifs</b>		
Complexe sportif	0	0%
Stade/Plateaux sportifs	1	4%
Piscine	0	0%
Bibliothèque/Médiathèque	0	0%
Salle de spectacle/Théâtre	0	0%
Musée/Conservatoire	0	0%
Centre socio- culturel/Espace multimédia	0	0%
Maison de quartier/Local associatif	0	0%

Saint-François est un quartier peu urbanisé : 1 048 ha sur 1 199 sont des zonages A ou N, la tache urbaine ne représentant que 12% de sa superficie. 91 ha sont en zone U, et le SAR identifie un fort potentiel de développement de 59 ha correspondant aux zonages AU, définis comme les espaces d'urbanisation prioritaire. Peu d'équipements sont présents : 3 groupes scolaires et un plateau sportif ont été recensés sur les 18 identifiés dans la base.

# SAINT-FRANÇOIS



## DEMOGRAPHIE(2009)

NOM DE LA ZONE	POPULATION		SUPERFICIE		DENSITE
SAINT-FRANÇOIS	3 304 hab.	2,2% de ST-DENIS 1,6% de LA CINOR	12 km <sup>2</sup>	8,4% de ST-DENIS 4,1% de LA CINOR	271 hab/km <sup>2</sup>
SAINT-DENIS	145 209 hab.		142 km <sup>2</sup>		1 024 hab/km <sup>2</sup>
CINOR	198 195 hab.		288 km <sup>2</sup>		687 hab/km <sup>2</sup>

Tableau 1 (Sources : Insee, Recensements de la Population 2009 – Traitement MDEN)

## MARCHE DU TRAVAIL(2010)

ZONE	DEMANDEURS D'EMPLOI EN FIN DE MOIS			
	TOUTES CATEGORIES		CATEGORIE A, B ET C <sup>1</sup>	
SAINT-FRANÇOIS	411	1,9% de ST-DENIS 1,3% de LA CINOR	371	1,9% de ST-DENIS 1,3% de LA CINOR
SAINT-DENIS	21 314		19 259	
CINOR	29 454		26 624	

Tableau 2 (Source : Insee - Demandeurs d'emploi inscrits à Pôle Emploi 2010 - Traitement MDEN)

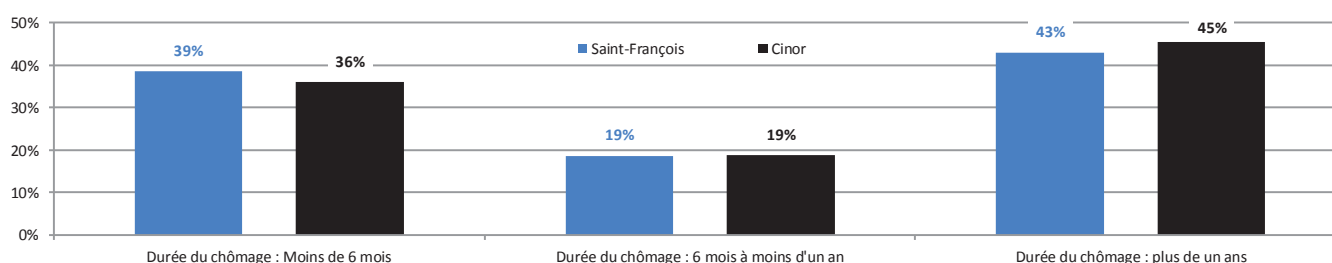


Figure 1 : Ancienneté d'inscription à Pôle emploi (Source : Insee - Demandeurs d'emploi inscrits à Pôle Emploi 2010 - Traitement MDEN)

Demandeurs d'emploi tenus de faire des actes positifs de recherche d'emploi.

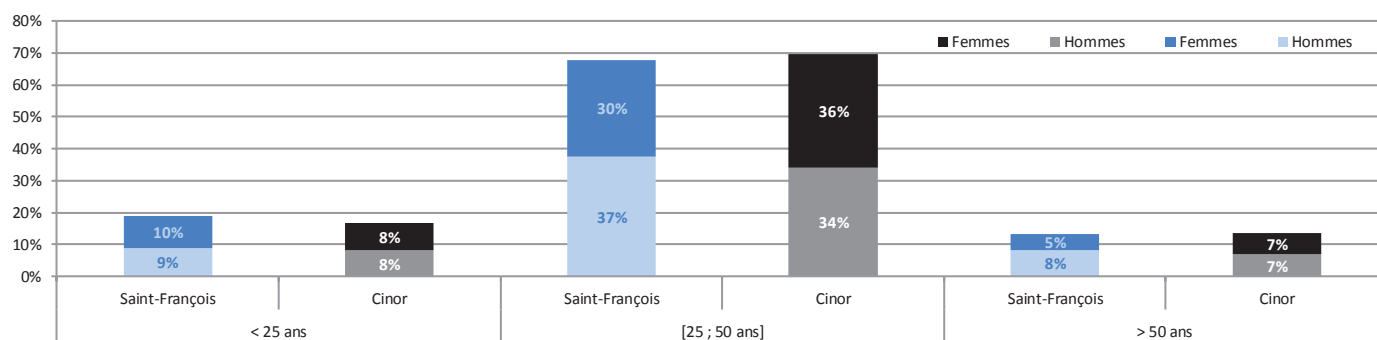


Figure 2 : DEFM catégorie A, B ou C selon le sexe et l'âge (Source : Insee - Demandeurs d'emploi inscrits à Pôle Emploi 2010 - Traitement MDEN)

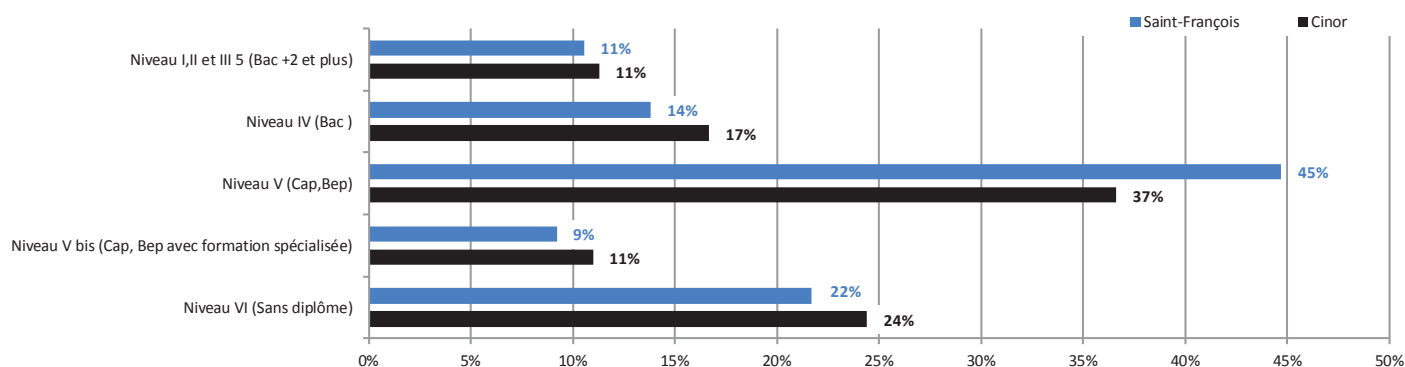


Figure 3 : Niveau de diplôme (Source : Insee - Demandeurs d'emploi inscrits à Pôle Emploi 2010 - Traitement MDEN)

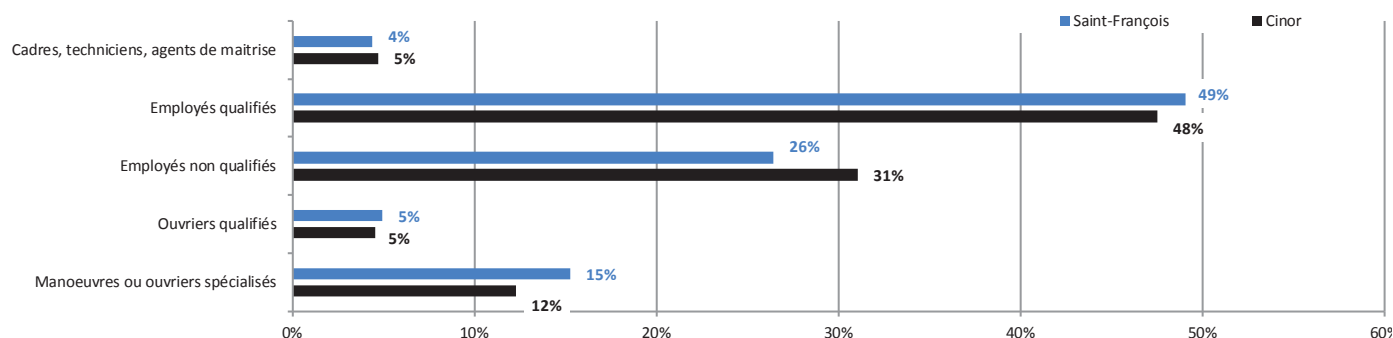


Figure 4 : Niveau de qualification (Source : Insee - Demandeurs d'emploi inscrits à Pôle Emploi 2010 - Traitement MDEN)

## MINIMA SOCIAUX (2009)

NOM DE LA ZONE	NOMBRE D'ALLOCATAIRES		NOMBRE DE PERSONNE COUVERTES	
SAINT-FRANÇOIS	791	1,9% de ST-DENIS	2 214	2,2% de ST-DENIS
		1,4% de LA CINOR		1,6% de LA CINOR
SAINT-DENIS	40 288		98 806	
CINOR	53 419		136 939	

Tableau 3 (Source : Insee - Bénéficiaires des prestations légales, source CAF 2009 - Traitement MDEN)

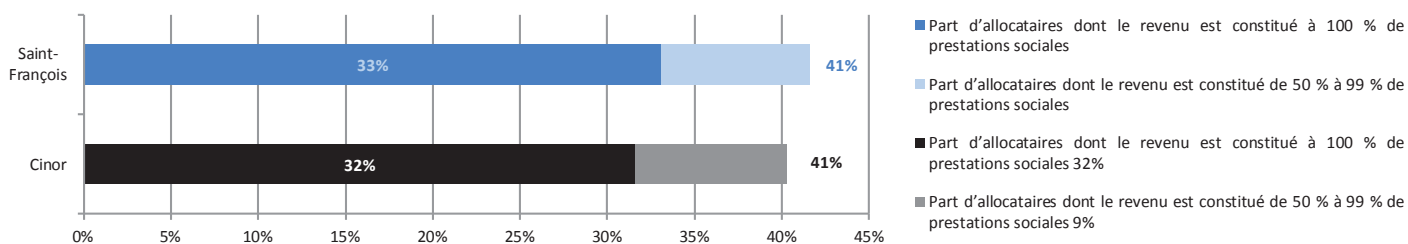


Figure 5 : Répartition des allocataires dont le revenu est constitué à plus de 50 % de prestations sociales (Source : Insee - Bénéficiaires des prestations légales, source CAF 2009 - Traitement MDEN)

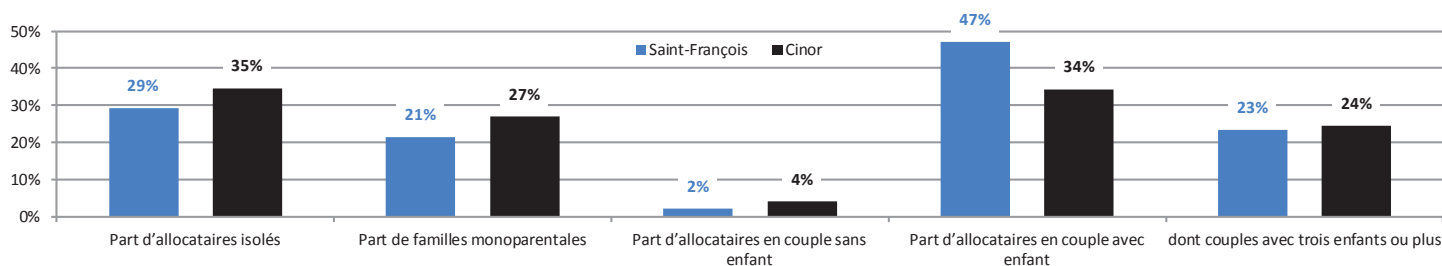


Figure 6 : Répartition des allocataires selon la situation familiale (Source : Insee - Bénéficiaires des prestations légales, source CAF 2009 - Traitement MDEN)

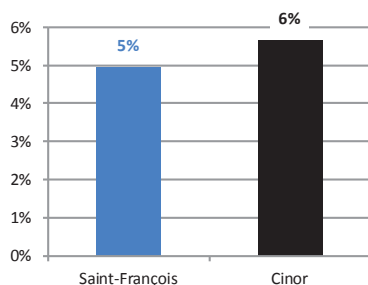


Figure 7 : Part des allocataires percevant l'API (Insee - Bénéficiaires des prestations légales, source CAF 2009 - Traitement MDEN)

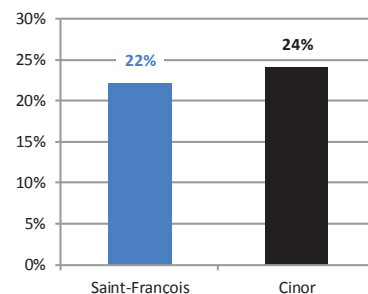


Figure 8 : Part des allocataires percevant le RMI (Source : Insee - Bénéficiaires des prestations légales, source CAF 2009 - Traitement MDEN)

## REVENU (2007)

NOM DE LA ZONE	REVENU MOYEN PAR UNITE DE CONSOMMATION	
SAINT-FRANÇOIS	17 636 €	1 fois St-DENIS 1,05 fois CINOR
SAINT-DENIS	17 634 €	
CINOR	16 861 €	

Tableau 4 (Source : Insee - Revenus fiscaux 2007 - Traitement MDEN)

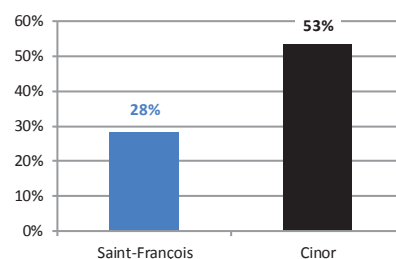


Figure 9 : Part des ménages non imposables (Source : Insee - Revenus fiscaux 2007 - Traitement MDEN)

## TISSU PRODUCTIF (2012)

### 1. CREATIONS D'ETABLISSEMENTS EN 2012

NOM DE LA ZONE	NOMBRE D'ETABLISSEMENTS CREEES EN 2012	
SAINT-FRANÇOIS	18	1 % de St-DENIS 0,8% de LA CINOR
SAINT-DENIS	1 717	
CINOR	2 158	

Tableau 5 (Sources : Répertoire des entreprises et établissements (SIRENE) – Traitement MDEN)

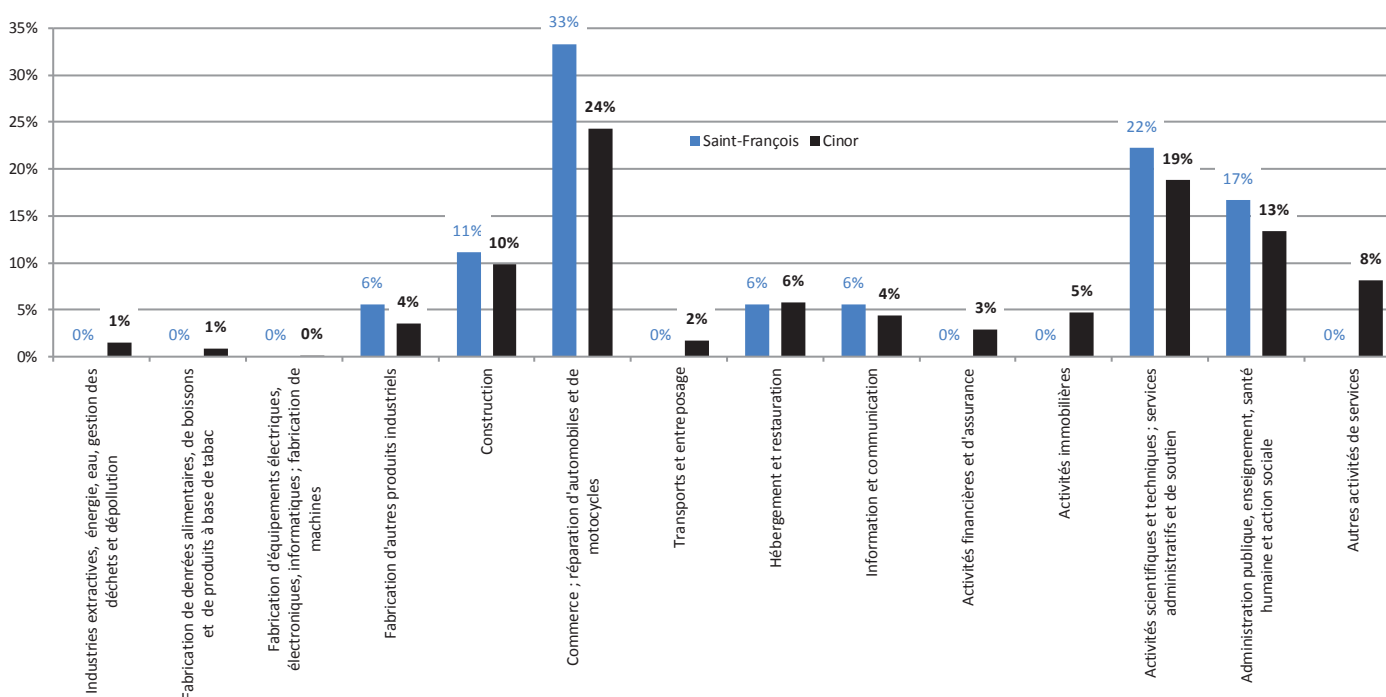


Figure 10: Répartition des établissements créés en 2012 par secteurs d'activités (Sources : Répertoire des entreprises et établissements (SIRENE) – Traitement MDEN)

## 2. STOCK D'ETABLISSEMENTS EN 2012

NOM DE LA ZONE	NOMBRE D'ETABLISSEMENTS EN 2012	
SAINT-FRANÇOIS	113	1,1% de ST-DENIS
		0,9% de LA CINOR
SAINT-DENIS	10 208	
CINOR	12 517	

Tableau 6 (Sources : Répertoire des entreprises et établissements (SIRENE) – Traitement MDEN)

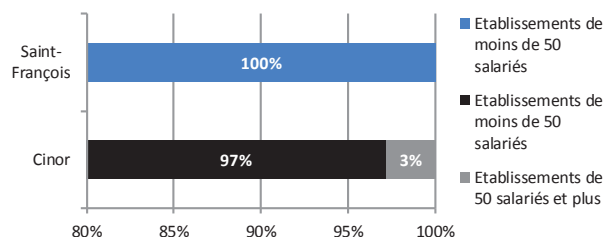


Figure 11 : Répartition des établissements en 2012 par effectif salarié (Sources : Répertoire des entreprises et établissements (SIRENE) – Traitement MDEN)

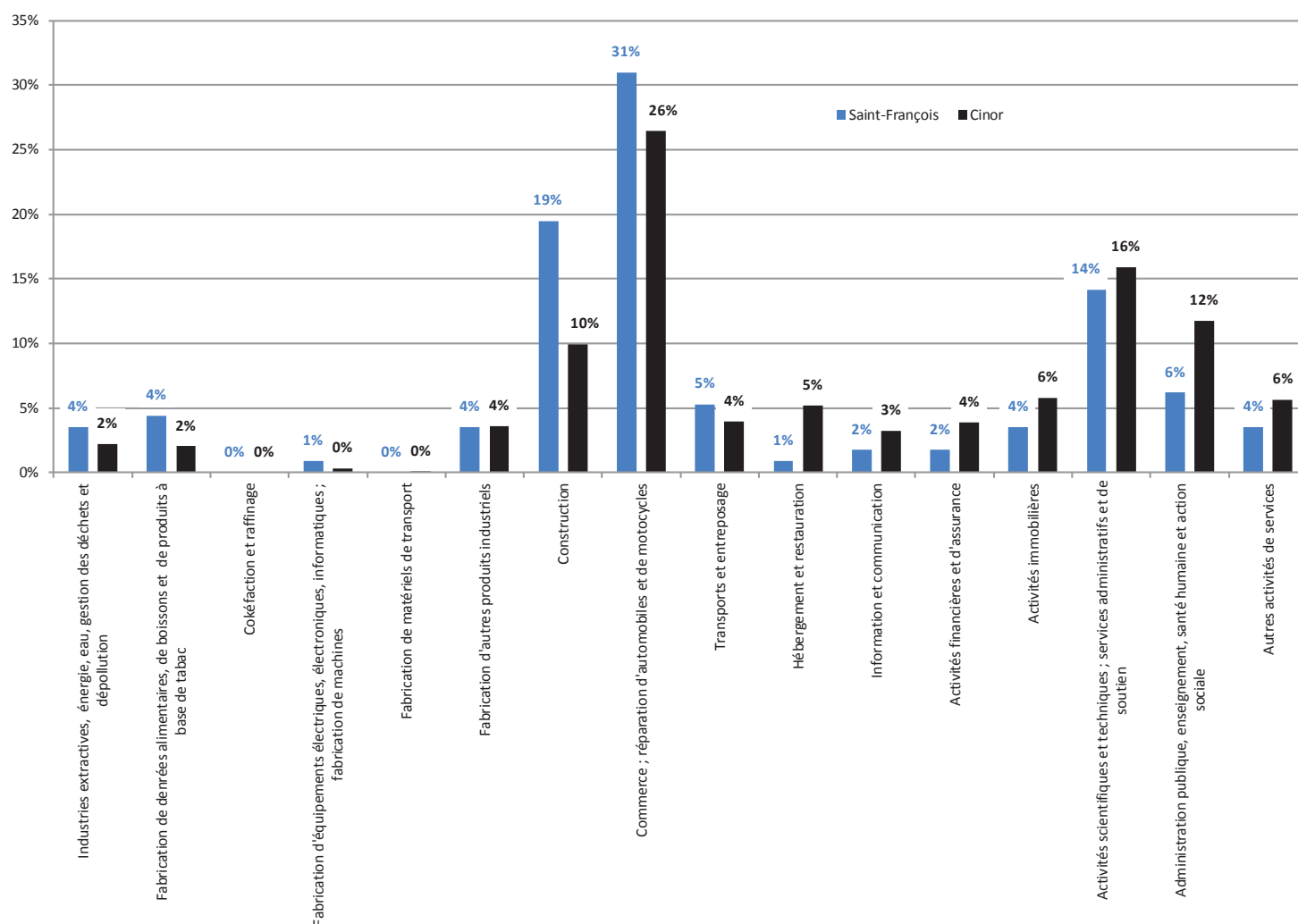


Figure 12 : Répartition des établissements en 2012 par secteurs d'activités (Sources : Répertoire des entreprises et établissements (SIRENE) – Traitement MDEN)



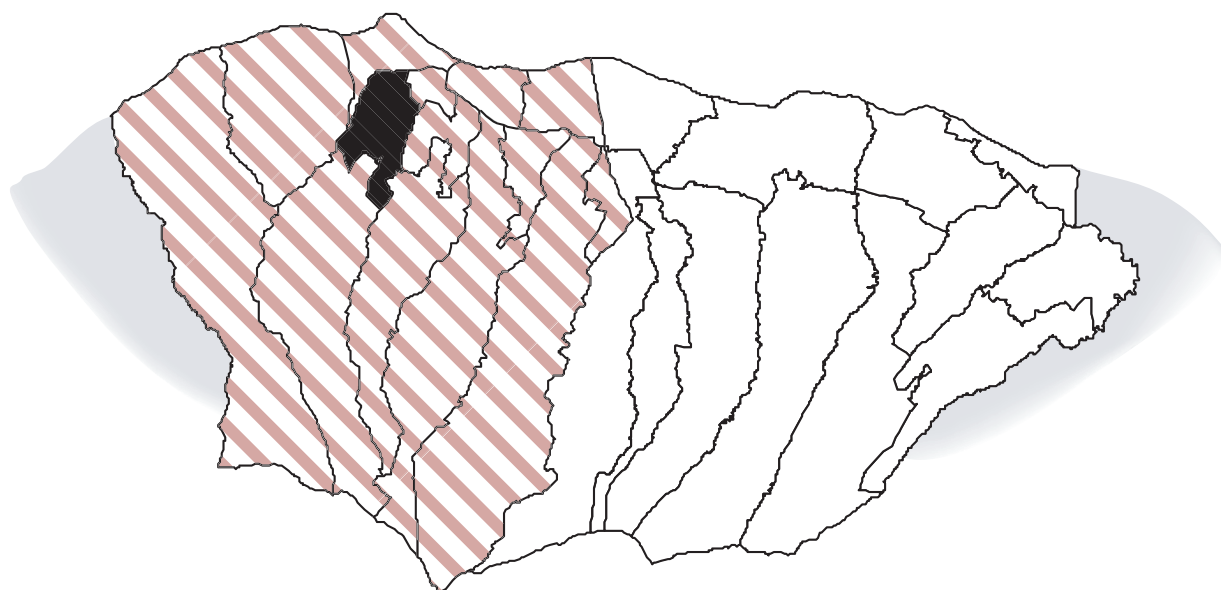


## QUARTIER

# SOURCE/BELLEPIERRE

Ce quartier de 5 km<sup>2</sup> compte 10 % de la population et la croissance de celle-ci est deux fois supérieure à la moyenne Dionysienne. Les revenus y sont 20 % plus élevés et la part des 75 ans et plus assez importante. Cette zone est assez mixte au niveau de la composition de son parc de logements avec 60 % d'appartements et près de 33 % de logements sociaux et les prix de l'immobilier sont supérieurs à la moyenne.

Dans ce quartier assez résidentiel et très urbanisé les établissements sont rares et le taux d'équipements satisfaisant.



# Source/ Bellepierre

## CONTEXTE ET PROBLÉMATIQUES DU PLH

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



## GÉNÉRALITES

Sources : INSEE RP 2010, IGN BD TOPO, Tache urbaine 2008

	Source/ Bellepierre	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Superficie en km <sup>2</sup>	5	142	288	2 503
Poids de la tache urbaine 2008	54%	21%	17%	11%
Densité de population/km <sup>2</sup> sur la tache urbaine 2008	5 341	4 767	3 946	3 010

## POPULATION

Source : INSEE RP 2010

	Source/ Bellepierre	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
<b>Population 2010</b>	13 215	145 022	197 394	821 137
<i>Taux d'évolution annuel de la population 1999-2010</i>	1,52%	0,88%	1,03%	1,38%
<i>Taux de croissance naturel 1999-2010</i>	n.d	1,29%	1,38%	1,39%
<i>Taux de croissance migratoire 1999-2010</i>	n.d	-0,41%	-0,35%	-0,01%
<b>Indice de jeunesse 1999</b>	2,28	3,28	3,58	3,61
<b>Indice de jeunesse 2010</b>	1,90	2,39	2,62	2,75
<b>% des 75 ans et plus en 2010</b>	5,42%	3,70%	3,40%	3,40%
<i>Taux d'évolution annuel des 75 ans et plus 1999-2010</i>	3,62%	3,22%	3,26%	3,28%
<b>Ménages en 2010</b>	5 280	56 930	74 183	290 229
<i>Taux d'évolution annuel des ménages 1999-2010</i>	2,91%	2,35%	2,48%	2,76%
<b>Taille moyenne des ménages 2010</b>	2,46	2,51	2,63	2,80
<i>Desserrement des ménages 1999-2010</i>	-1,33%	-1,45%	-1,44%	-1,36%
<b>% de familles monoparentales en 2010</b>	33,1%	31,9%	30,7%	28,8%
<i>Taux d'évolution annuel des familles monoparentales 1999-2010</i>	4,69%	3,60%	4,05%	4,69%

## ÉVOLUTIONS SOCIALES

Sources : fichier DGI 2008 traitement INSEE, CAF 2009

	Source/ Bellepierre	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
<b>Revenu mensuel moyen par Unité de Consommation en 2008</b>	1 844 €	1 509 €	1 448 €	1 208 €
<b>% ménages de 3 pers. dont revenus &lt; plafonds LLTS en 2008</b>	n.d	40,7%	41,2%	48,3%
<b>Nombre d'allocataires de minima sociaux en 2009</b>	3 262	40 288	53 419	n.d
<b>Nombre d'allocataires percevant le RMI en 2009</b>	702	9 389	12 866	n.d

La dynamique démographique est très marquée sur ce "petit quartier" de seulement 5 km<sup>2</sup>. En effet, sa population croît deux fois plus vite que la moyenne communale. La part des 75 ans et plus dépasse les 5% et l'indice de jeunesse est en-deçà de 2.

La taille moyenne des ménages reste élevée (2,46 personnes).

Le revenu mensuel moyen par unité de consommation (1 844€) est 20% plus élevé que sur la commune et le poids des allocataires (minimas sociaux ou RMI) reste très faible).

## HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

Sources : INSEE RP 2010, EPLS 2010, Sitadel 2010-2012

	Source/ Bellepierre	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
<b>Logements 2010</b>	5 874	63 994	82 641	321 267
% de maisons en 2010	36,6%	38,5%	47,7%	70,4%
% d'appartements en 2010	63,4%	61,5%	52,3%	29,6%
% de propriétaires occupants en 2010	33,3%	29,5%	36,4%	52,4%
Nombre de logements sociaux source RPLS 2010	1 732	18 222	21 009	53 718
% de logements sociaux en 2010	32,8%	32,0%	28,3%	18,5%
% des logements vacants en 2010	9,2%	9,2%	8,7%	7,6%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2010	27%	24%	32%	26%
<b>Logements autorisés (géolocalisés) sur 2010-2012</b>	508	3 962	6 357	24 060
% logements individuels autorisés 2010-2012	8%	14%	16%	45%
% logements collectifs autorisés 2010-2012	92%	86%	82%	54%
% logements en résidence autorisés 2010-2012	0%	0%	2%	1%
<b>Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2010-2012</b>	12,8	9,1	10,7	9,8

## TENSION DU MARCHÉ

Sources : PERVAL 2012, OLR 2013 (références des agences immobilières)

	Source/ Bellepierre	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
<b>Prix de l'immobilier - Niveau de loyers</b>				
Moyenne des prix des maisons en 2012	265 000 €	212 000 €	213 000 €	206 000 €
Moyenne des prix au m <sup>2</sup> des appartements en 2012	2 960 €	2 780 €	2 890 €	2 930 €
Moyenne des prix au m <sup>2</sup> des terrains à bâtir en 2012	320 €	300 €	230 €	170 €
Moyenne des loyers privés au m <sup>2</sup> en 2013	11,4 €	10,4 €	10,3 € *	n.d

\* L'observatoire des loyers privés de 2013 s'est basé sur les références des agences immobilières (ne comprend pas le marché de particulier à particulier) et réalisé uniquement sur Saint-Denis et Sainte-Marie. La moyenne CINOR ne comprend donc pas Sainte-Suzanne.

Le parc de logements est composé de 63% d'appartements, la part des maisons restant importante en proximité du centre ville de Saint-Denis. Le taux de propriétaires occupants représente 1/3 des résidences principales, soit 4 points de plus que sur Saint-Denis. 32,8% de ces résidences sont des logements sociaux. La dynamique de construction reste importante sur 2010-2012 avec 508 logements autorisés. Cela représente 12,8 logements pour 1 000 habitants. Les prix de vente des logements et les loyers privés pratiqués sont bien au-dessus des moyennes dionysiennes. Le secteur reste difficilement accessible pour des ménages à revenus moyens.

## ACTIVITÉ - EMPLOI

Sources : INSEE RP 2010, Pôle Emploi 2010, CLAP 2012

	Source/ Bellepierre	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
<b>Stock d'établissements au 31/12/2011</b>	607	10 208	12 517	n.d
<b>Créations d'établissements en 2012</b>	121	1 717	2 158	n.d
<b>Nombre d'emplois sur le territoire en 2010</b>	n.d	61 539	76 137	240 565
<b>% d'évolution de l'emploi 1999-2010</b>	n.d	23%	31%	39%
<b>Indice de concentration de l'emploi en 2010</b>	n.d	1,27	1,17	1,00
<b>Demandeurs d'emploi en fin de mois A, B et C en 2010</b>	1 552	19 259	26 624	n.d

## ÉQUIPEMENTS

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

	Source/ Bellepierre	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
<b>Nombre d'équipements total en 2014</b>	53	560	899	4 022
dont tous les équipements scolaires	8	95	142	662
dont tous les équipements de santé	5	30	59	205
dont tous les équipements sportifs	11	134	199	947
<b>Nombre d'équipements 2014 pour 1 000 habitants</b>	4,0	3,9	4,6	4,9

En dehors du CHU qui est un pôle majeur générateur de nombreux emplois, le stock d'établissements reste peu élevé sur le quartier, et les créations en 2012 demeurent faibles.

CAHIER

DÉTAILLÉ

## Source/ Bellepierre

## HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

Sources : INSEE RP 2010, Sitadel 2010-2012, EPLS 2010, OLR 2013 (références des agences immobilières)

## Parc de logements 2010

Source/  
Bellepierre

## Type de construction et statut d'occupation

	% de maisons en 2010
	% d'appartements en 2010
% de propriétaires occupants en 2010	

36,6%  
63,4%  
33,3%

## Logements vacants et logements de fortune

Nombre de logements vacants en 2010	541
	% des logements vacants en 2010
	Taux d'évolution des logements vacants 1999-2010
Nombre de logements de fortune en 2010	32
	% des logements de fortune en 2010

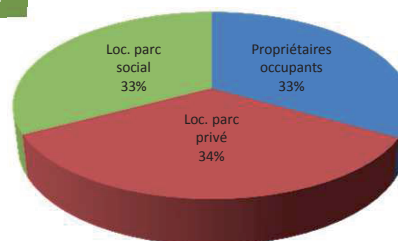
9,2%  
27%  
0,6%

## Dynamiques de construction

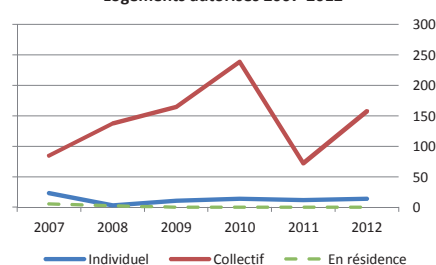
Logements autorisés 2012	172
	dont logements individuels autorisés 2012
	dont logements collectifs autorisés 2012
	dont logements en résidence autorisés 2012
Logements autorisés 2010-2012	508
	dont logements individuels autorisés 2010-2012
	dont logements collectifs autorisés 2010-2012
	dont logements en résidence autorisés 2010-2012
Moyenne annuelle Logements autorisés sur 2010-2012	169
	dont logements individuels
	dont logements collectifs
	dont logements en résidence
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2010-2012	12,8
Indice de construction pour 1 000 habitants en 2012	13,0

14  
158  
0  
40  
469  
0  
13  
156  
0  
12,8  
13,0

Statut d'occupation



Logements autorisés 2007-2012



## Le parc locatif privé - niveau de loyers

Nombre de logements locatifs privés en 2010	1 792
Part des logements locatifs privé au sein du parc privé en 2010	51%
Niveau de loyers	
	Moyenne des loyers au m <sup>2</sup> des maisons en 2013
	Moyenne des loyers au m <sup>2</sup> des appartements en 2013
	Moyenne des loyers privés au m <sup>2</sup> en 2013

9,3 €  
11,6 €  
11,4 €

Le parc est équitablement réparti (1/3, 1/3, 1/3) entre les propriétaires occupants, les locataires privés et les locataires sociaux.  
La dynamique de construction est soutenue avec 508 logements autorisés sur 2010-2012, dont 92% de logements collectifs.  
Le parc locatif privé est marqué par des loyers élevés, atteignant 11,6€/m<sup>2</sup> de moyenne pour les appartements.

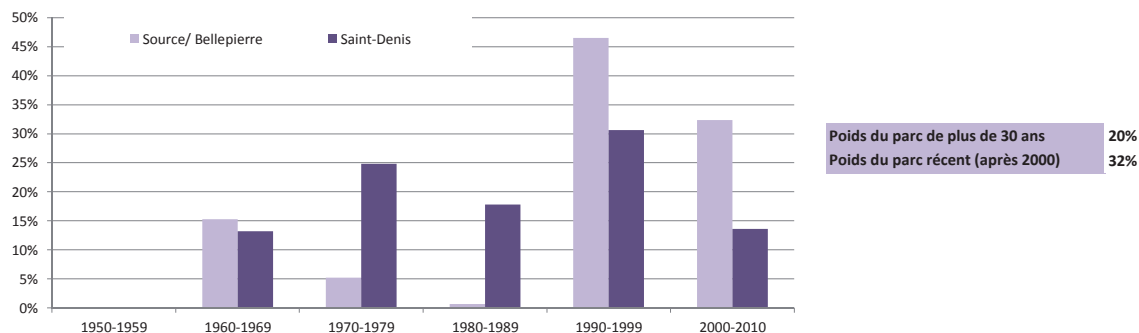
## Parc locatif social au 1er janvier 2010

Source/  
Bellepierre

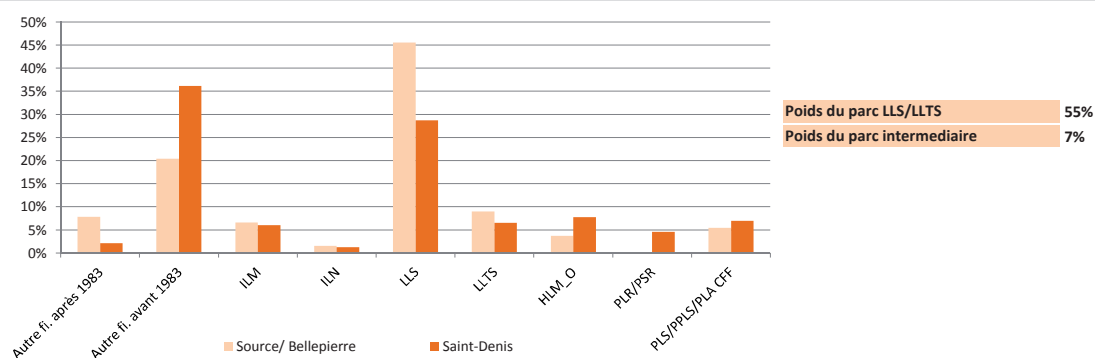
Nombre de logements sociaux	1 732
% de logements locatifs sociaux	32,8%
Nombre de logements sociaux pour 1 000 habitants	131

### Caractéristiques du parc

#### Ancienneté du Parc



#### Composition du parc



Le parc locatif social est important : 1 732 logements qui représentent 32,8% des résidences principales. Il est très récent. 47% a été construit entre 1990 et 1999, 32% entre 2000 et 2010. Il est composé pour 46% de LLS et le parc dit intermédiaire reste faible.

## AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

### Tissu urbain

Sources : INSEE RP 2010, IGN BD TOPO, Tache urbaine 2008

#### Zones urbanisées et niveau de densité

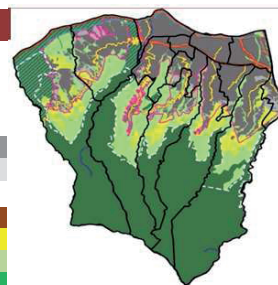
	Source/ Bellepierre	Saint-Denis
Superficie en ha	457	14 180
Tache urbaine 2008 en ha	247	3 042
% de la tache urbaine 2008	54%	21%
Densité de population/ha sur la tache urbaine 2008	53,4	47,7
Densité de logements/ha sur la tache urbaine 2008	23,7	21,0

### 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	Type d'espaces du SAR
257 ha	Espaces urbains à densifier
26 ha	Espaces d'urbanisation prioritaire
0 ha	Territoires ruraux habités
175 ha	Espaces agricoles
	Espaces de continuités écologiques
	Coupures d'urbanisation



#### Autres espaces du SAR

### Équipements

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

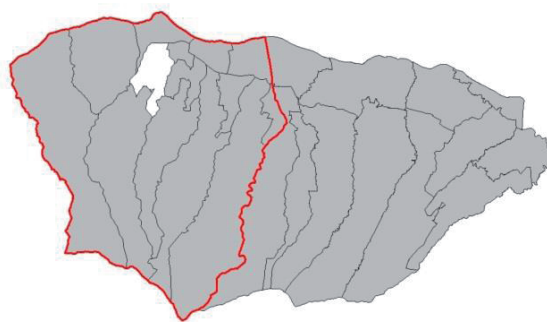
	Source/ Bellepierre	en % de Saint- Denis
<b>Nombre d'équipements 2014 (focus sur une sélection de sous-types)</b>		
<b>Équipements scolaires</b>		
Ecoles maternelles/primaires	2	5%
Groupes scolaires	3	12%
Collèges	0	0%
Lycées	1	20%
Centre de formation	0	0%
<b>Équipements de santé</b>		
Hopital/Clinique	3	50%
Structure d'accueil de la petite enfance	1	17%
Maison de retraite	0	0%
<b>Équipements culturels et sportifs</b>		
Complexe sportif	2	9%
Stade/Plateaux sportifs	0	0%
Piscine	1	13%
Bibliothèque/Médiathèque	0	0%
Salle de spectacle/Théâtre	0	0%
Musée/Conservatoire	2	40%
Centre socio- culturel/Espace multimédia	0	0%
Maison de quartier/Local associatif	0	0%

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

Le PLU indique que 26 ha sont de zonage AU reste à mobiliser. 257 ha sont considérés comme urbanisés, comme espaces urbains à densifier.

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

# LA SOURCE BELLEPIERRE



## DEMOGRAPHIE(2009)

NOM DE LA ZONE	POPULATION		SUPERFICIE		DENSITE
LA SOURCE BELLEPIERRE	12 927 hab.	8,9% de ST-DENIS	5 km <sup>2</sup>	3,5% de ST-DENIS	2 866 hab/km <sup>2</sup>
		6,5% de LA CINOR		1,7% de LA CINOR	
SAINT-DENIS	145 209 hab.		142 km <sup>2</sup>		1 024 hab/km <sup>2</sup>
CINOR	198 195 hab.		288 km <sup>2</sup>		687 hab/km <sup>2</sup>

Tableau 1 (Sources : Insee, Recensements de la Population 2009 – Traitement MDEN)

## MARCHE DU TRAVAIL(2010)

ZONE	DEMANDEURS D'EMPLOI EN FIN DE MOIS			
	TOUTES CATEGORIES		CATEGORIE A, B ET C <sup>1</sup>	
LA SOURCE BELLEPIERRE	1 710	8% de ST-DENIS	1 552	8% de ST-DENIS
		5,8% de LA CINOR		5,8% de LA CINOR
SAINT-DENIS	21 314		19 259	
CINOR	29 454		26 624	

Tableau 2 (Source : Insee - Demandeurs d'emploi inscrits à Pôle Emploi 2010 - Traitement MDEN)

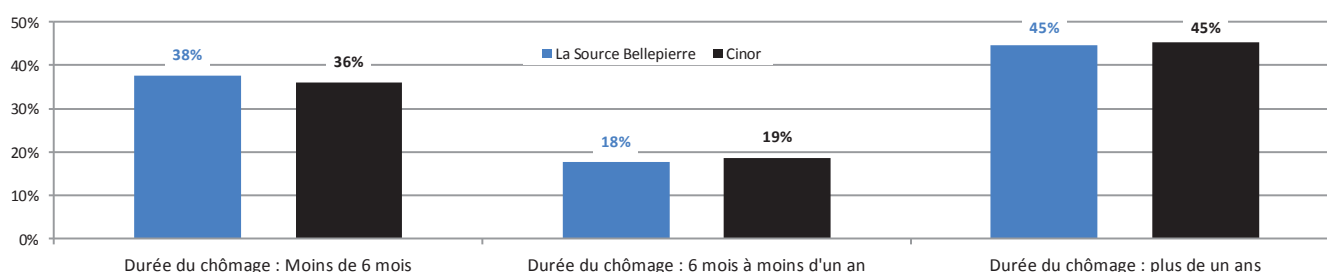


Figure 1 : Ancienneté d'inscription à Pôle emploi (Source : Insee - Demandeurs d'emploi inscrits à Pôle Emploi 2010 - Traitement MDEN)

<sup>1</sup> Demandeurs d'emploi tenus de faire des actes positifs de recherche d'emploi.

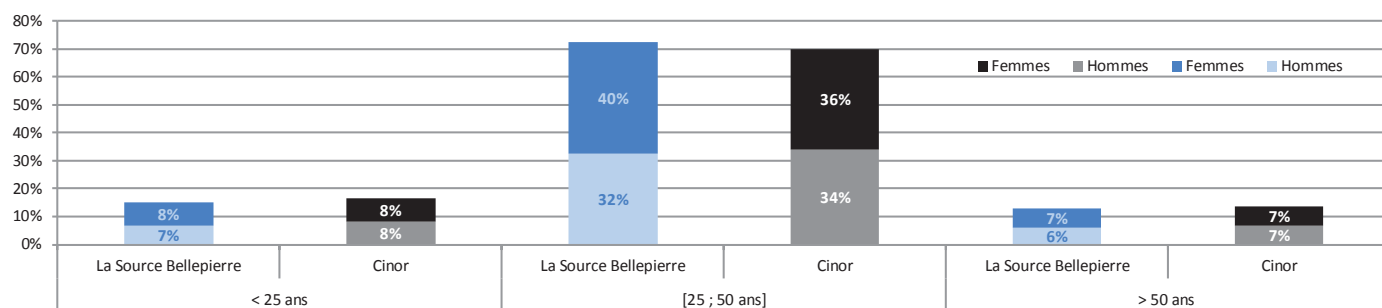


Figure 2 : DEFM catégorie A, B ou C selon le sexe et l'âge (Source : Insee - Demandeurs d'emploi inscrits à Pôle Emploi 2010 - Traitement MDEN)

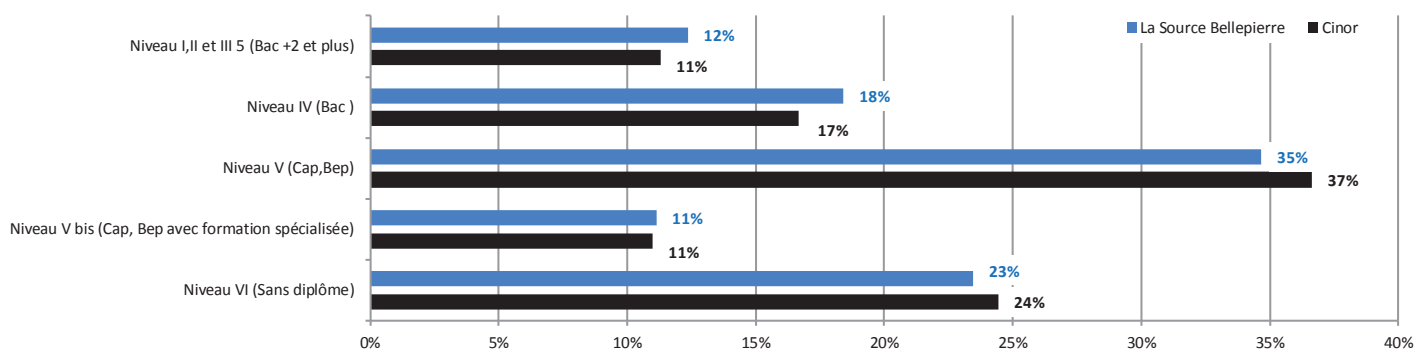


Figure 3 : Niveau de diplôme (Source : Insee - Demandeurs d'emploi inscrits à Pôle Emploi 2010 - Traitement MDEN)

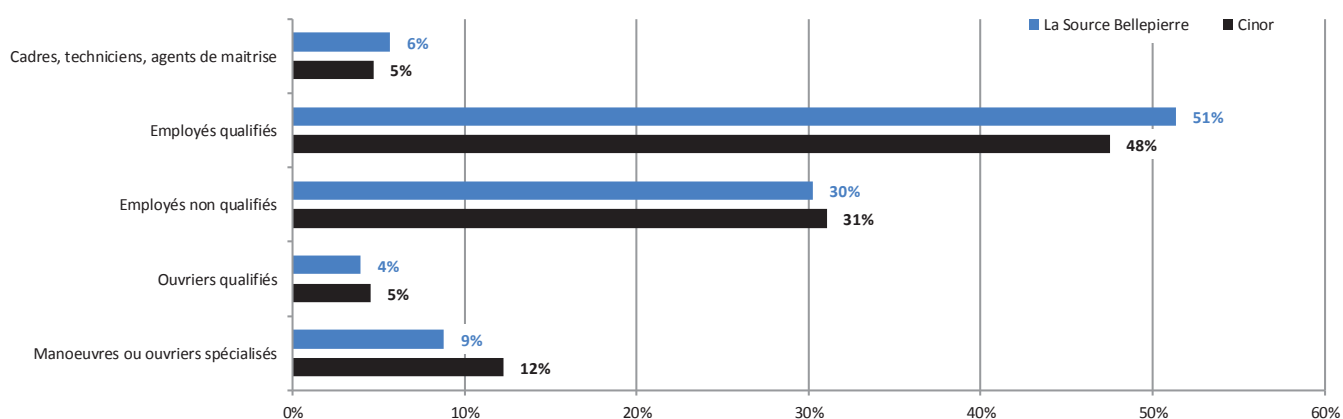


Figure 4 : Niveau de qualification (Source : Insee - Demandeurs d'emploi inscrits à Pôle Emploi 2010 - Traitement MDEN)

# MINIMA SOCIAUX (2009)

NOM DE LA ZONE	NOMBRE D'ALLOCATAIRES		NOMBRE DE PERSONNES COUVERTES	
LA SOURCE BELLEPIERRE	3 262	8% de ST-DENIS	8 216	8,3% de ST-DENIS
		6,1% de LA CINOR		5,9% de LA CINOR
SAINT-DENIS	40 288		98 806	
CINOR	53 419		136 939	

Tableau 3 (Source : Insee - Bénéficiaires des prestations légales, source CAF 2009 - Traitement MDEN)

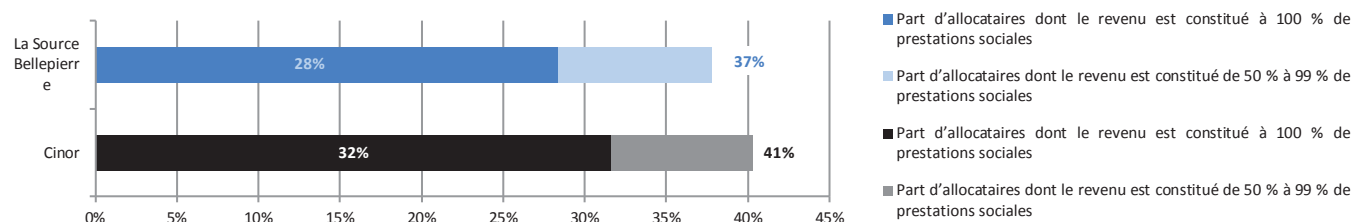


Figure 5 : Répartition des allocataires dont le revenu est constitué à plus de 50 % de prestations sociales (Source : Insee - Bénéficiaires des prestations légales, source CAF 2009 - Traitement MDEN)

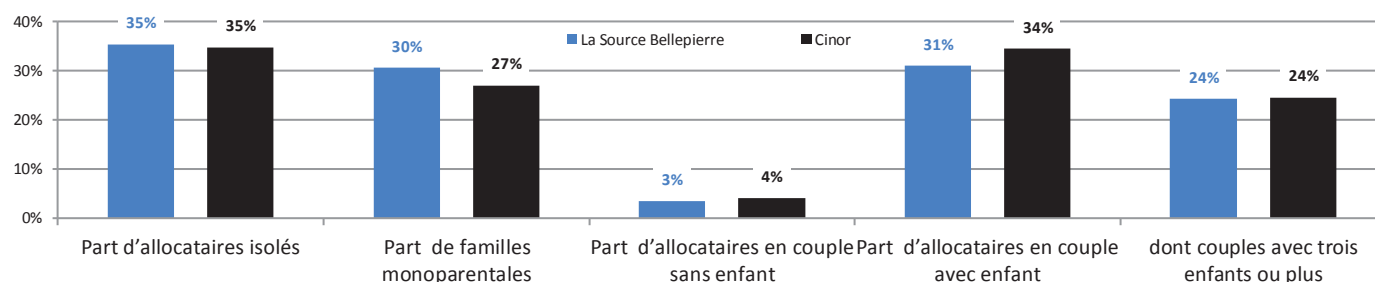


Figure 6 : Répartition des allocataires selon la situation familiale (Source : Insee - Bénéficiaires des prestations légales, source CAF 2009 - Traitement MDEN)

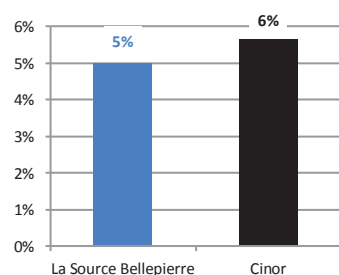


Figure 7 : Part des allocataires percevant l'API (Insee - Bénéficiaires des prestations légales, source CAF 2009 - Traitement MDEN)

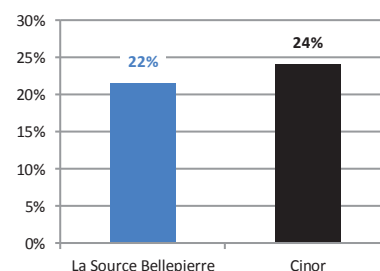


Figure 8 : Part des allocataires percevant le RMI (Source : Insee - Bénéficiaires des prestations légales, source CAF 2009 - Traitement MDEN)

## REVENU (2007)

NOM DE LA ZONE	REVENU MOYEN PAR UNITE DE CONSOMMATION	
LA SOURCE BELLEPIERRE	21 644 €	1,23 fois ST-DENIS
		1,28 fois CINOR
SAINT-DENIS	17 634 €	
CINOR	16 861 €	

Tableau 4 (Source : Insee - Revenus fiscaux 2007 - Traitement MDEN)

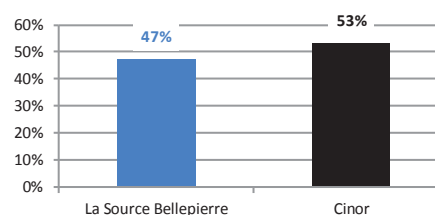


Figure 9 : Part des ménages non imposables (Source : Insee - Revenus fiscaux 2007 - Traitement MDEN)

## TISSU PRODUCTIF (2012)

### 1. CREATIONS D'ETABLISSEMENTS EN 2012

NOM DE LA ZONE	NOMBRE D'ETABLISSEMENTS CREEES EN 2012	
LA SOURCE BELLEPIERRE	121	7,1% de ST-DENIS
		5,6% de LA CINOR
SAINT-DENIS	1 717	
CINOR	2 158	

Tableau 5 (Sources : Répertoire des entreprises et établissements (SIRENE) – Traitement MDEN)

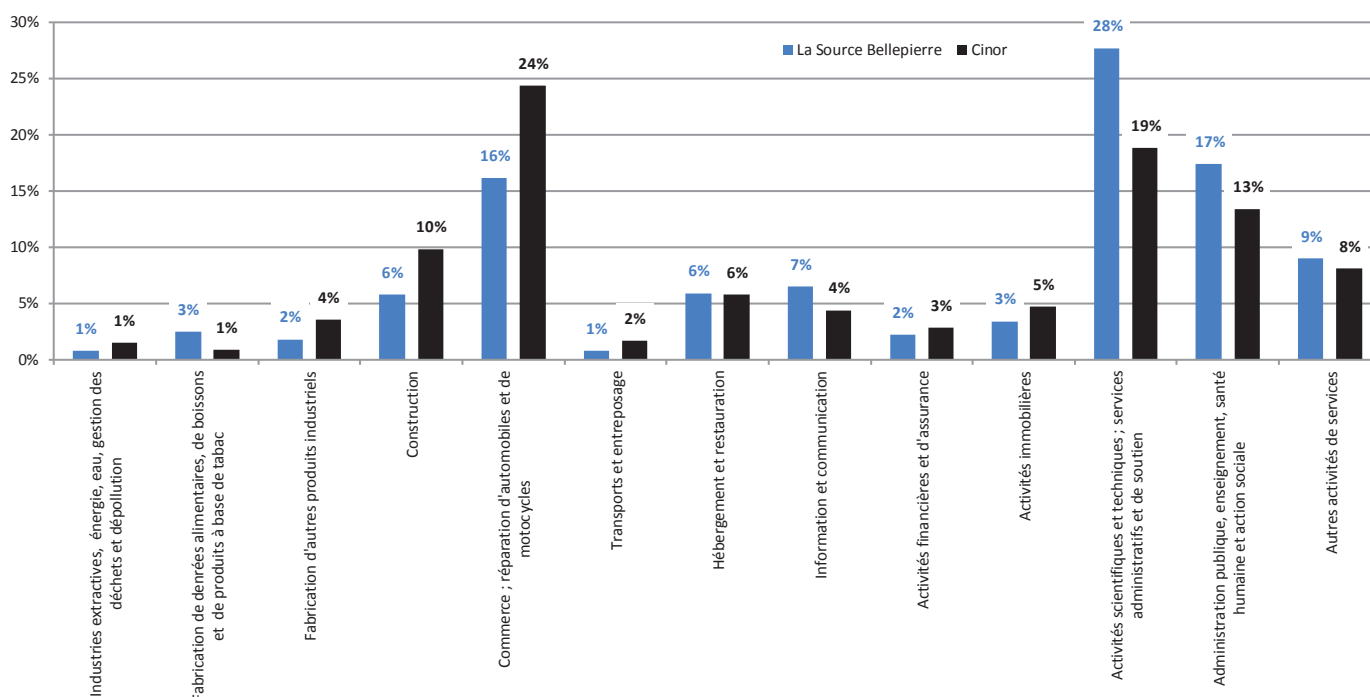


Figure 10: Répartition des établissements créés en 2012 par secteurs d'activités (Sources : Répertoire des entreprises et établissements (SIRENE) – Traitement MDEN)

## 2. STOCK D'ETABLISSEMENTS EN 2012

NOM DE LA ZONE	NOMBRE D'ETABLISSEMENTS EN 2012	
LA SOURCE BELLEPIERRE	607	5,9% de ST-DENIS
		4,9% de LA CINOR
SAINT-DENIS	10 208	
CINOR	12 517	

Tableau 6 (Sources : Répertoire des entreprises et établissements (SIRENE) – Traitement MDEN)

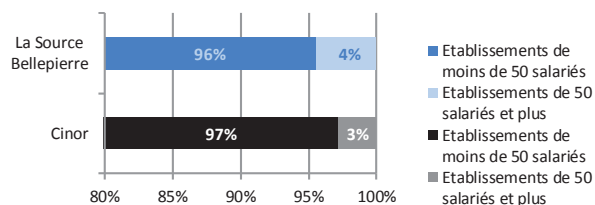


Figure 11 : Répartition des établissements en 2012 par effectif salarié (Sources : Répertoire des entreprises et établissements (SIRENE) – Traitement MDEN)

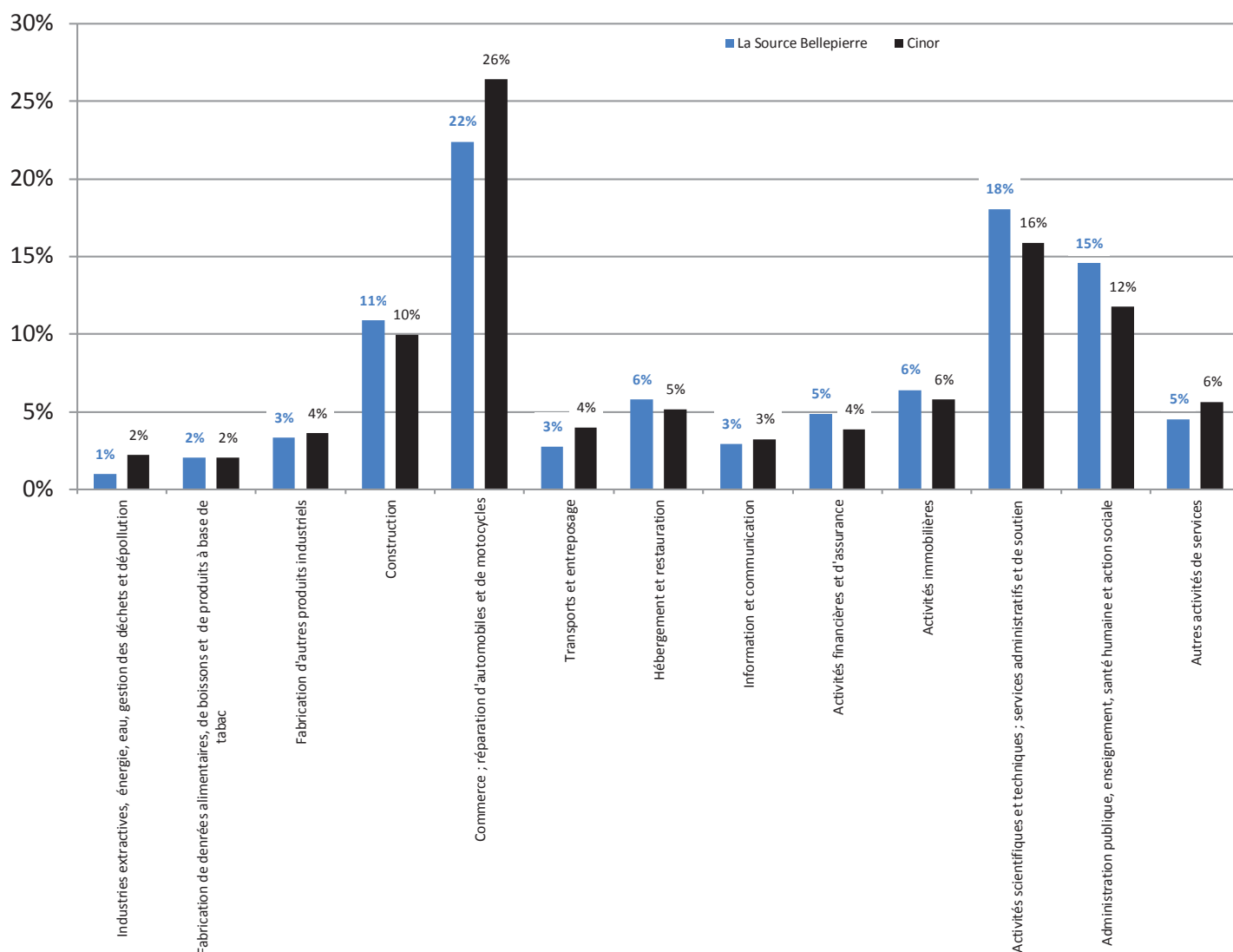


Figure 12 : Répartition des établissements en 2012 par secteurs d'activités (Sources : Répertoire des entreprises et établissements (SIRENE) – Traitement MDEN)

Maison de l'Emploi du Nord de La Réunion  
12, rue Champ Fleuri - 97490 SAINTE CLOTILDE  
<http://www.mden-reunion.fr>



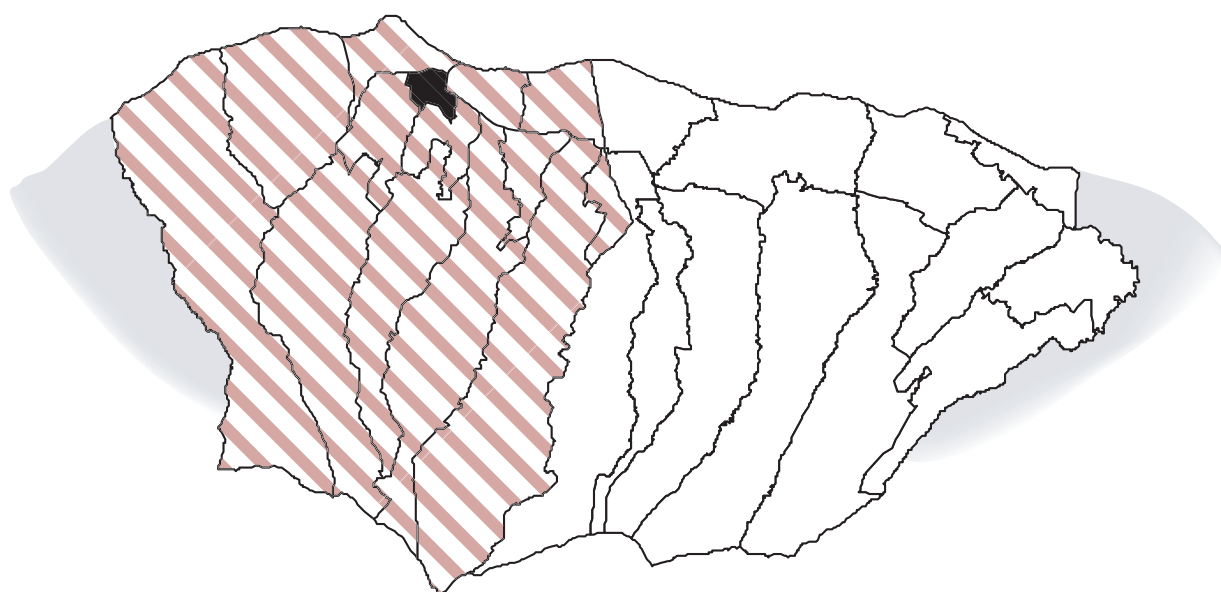


## QUARTIER

# VAUBAN / CAMÉLIAS

Ce quartier de seulement 1 km<sup>2</sup> est particulièrement urbanisé et dense puisqu'il regroupe 10% de la population de Saint-Denis. Les habitants de 75 ans et plus y sont nombreux, tout comme les petits ménages et les familles monoparentales. Les revenus y sont bas et les allocataires du RMI bien présents. Vauban Camélias accueille 83,1 % d'appartements, plus de 59 % de logements sociaux et moins de 21 % de propriétaires occupant.

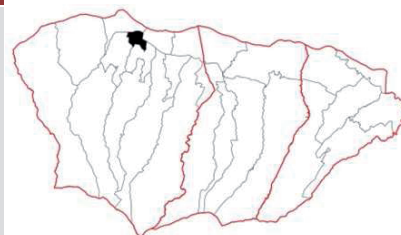
Les prix de l'immobilier sont plus bas que la moyenne communale. Le taux d'établissements est élevé et ne cesse de s'accroître. Les équipements sont peu présents mais tendent à se développer grâce au PRU.



# Vauban Camélias

## CONTEXTE ET PROBLÉMATIQUES DU PLH

Le périmètre de ce quartier, nouvellement créé dans le PLH, appartenait auparavant à celui du centre ville. Construit à l'origine dans les années 60, il a fait l'objet d'un programme de rénovation urbaine (PRU). Sa recomposition a donc été l'enjeu majeur de ces dernières années.



## GÉNÉRALITES

Sources : INSEE RP 2010, IGN BD TOPO, Tache urbaine 2008

	Vauban Camélias	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
Superficie en km²	1	142	288	2 503
Poids de la tache urbaine 2008	91%	21%	17%	11%
Densité de population/km² sur la tache urbaine 2008	12 495	4 767	3 946	3 010

## POPULATION

Source : INSEE RP 2010

	Vauban Camélias	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
<b>Population 2010</b>	13 501	145 022	197 394	821 137
<i>Taux d'évolution annuel de la population 1999-2010</i>	0,27%	0,88%	1,03%	1,38%
<i>Taux de croissance naturel 1999-2010</i>	n.d	1,29%	1,38%	1,39%
<i>Taux de croissance migratoire 1999-2010</i>	n.d	-0,41%	-0,35%	-0,01%
<b>Indice de jeunesse 1999</b>	2,39	3,28	3,58	3,61
<b>Indice de jeunesse 2010</b>	1,75	2,39	2,62	2,75
<b>% des 75 ans et plus en 2010</b>	5,50%	3,70%	3,40%	3,40%
<i>Taux d'évolution annuel des 75 ans et plus 1999-2010</i>	3,45%	3,22%	3,26%	3,28%
<b>Ménages en 2010</b>	5 594	56 930	74 183	290 229
<i>Taux d'évolution annuel des ménages 1999-2010</i>	1,36%	2,35%	2,48%	2,76%
<b>Taille moyenne des ménages 2010</b>	2,38	2,51	2,63	2,80
<b>Desserrement des ménages 1999-2010</b>	-1,14%	-1,45%	-1,44%	-1,36%
<b>% de familles monoparentales en 2010</b>	40,5%	31,9%	30,7%	28,8%
<i>Taux d'évolution annuel des familles monoparentales 1999-2010</i>	2,19%	3,60%	4,05%	4,69%

## ÉVOLUTIONS SOCIALES

Sources : fichier DGI 2008 traitement INSEE, CAF 2009

	Vauban Camélias	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
<b>Revenu mensuel moyen par Unité de Consommation en 2008</b>	1 274 €	1 509 €	1 448 €	1 208 €
<b>% ménages de 3 pers. dont revenus &lt; plafonds LLTS en 2008</b>	n.d	40,7%	41,2%	48,3%
<b>Nombre d'allocataires de minima sociaux en 2009</b>	4 124	40 288	53 419	n.d
<b>Nombre d'allocataires percevant le RMI en 2009</b>	1 008	9 389	12 866	n.d

Vauban Camélias est un petit quartier d'un km² quasiment tout urbanisé avec une densité très forte. Il représente 10% de la population de Saint-Denis. Il est marqué par une croissance démographique modérée. Les ménages sont plus petits que la moyenne communale, et la part des personnes âgées et celle des familles monoparentales sont aussi plus importantes.

Les revenus sont largement inférieurs à ceux de Saint-Denis (- 18%) et on y recense 10% des allocataires percevant le RMI de la commune.

## HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

Sources : INSEE RP 2010, EPLS 2010, Sitadel 2010-2012

	Vauban Camélias	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
<b>Logements 2010</b>	6 135	63 994	82 641	321 267
% de maisons en 2010	16,9%	38,5%	47,7%	70,4%
% d'appartements en 2010	83,1%	61,5%	52,3%	29,6%
% de propriétaires occupants en 2010	20,9%	29,5%	36,4%	52,4%
Nombre de logements sociaux source RPLS 2010	3 307	18 222	21 009	53 718
% de logements sociaux en 2010	59,1%	32,0%	28,3%	18,5%
% des logements vacants en 2010	7,9%	9,2%	8,7%	7,6%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2010	-3%	24%	32%	26%
<b>Logements autorisés (géolocalisés) sur 2010-2012</b>	150	3 962	6 357	24 060
% logements individuels autorisés 2010-2012	17%	14%	16%	45%
% logements collectifs autorisés 2010-2012	83%	86%	82%	54%
% logements en résidence autorisés 2010-2012	0%	0%	2%	1%
<b>Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2010-2012</b>	3,7	9,1	10,7	9,8

## TENSION DU MARCHÉ

Sources : PERVAL 2012, OLR 2013 (références des agences immobilières)

	Vauban Camélias	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
<b>Prix de l'immobilier - Niveau de loyers</b>				
Moyenne des prix des maisons en 2012	174 000 €	212 000 €	213 000 €	206 000 €
Moyenne des prix au m <sup>2</sup> des appartements en 2012	2 480 €	2 780 €	2 890 €	2 930 €
Moyenne des prix au m <sup>2</sup> des terrains à bâtir en 2012	n.d	300 €	230 €	170 €
Moyenne des loyers privés au m <sup>2</sup> en 2013	10,3 €	10,4 €	10,3 € *	n.d

\* L'observatoire des loyers privés de 2013 s'est basé sur les références des agences immobilières (ne comprend pas le marché de particulier à particulier) et réalisé uniquement sur Saint-Denis et Sainte-Marie. La moyenne CINOR ne comprend donc pas Sainte-Suzanne.

Vauban Camélias est marqué par un parc de logements en collectif (83%) avec un taux de logements sociaux très élevé (quasiment 60%). Le nombre des permis autorisés entre 2010 et 2012 reste élevé en lien avec le programme de rénovation urbaine qui a recomposé entièrement l'image du quartier, avec une résidentialisation importante engagée. Au global, ce sont 700 nouveaux logements créés et 1 000 autres réhabilités.

Au niveau des prix de l'immobilier, le marché privé reste restreint et se situe largement en-dessous des moyennes de prix pratiqués sur Saint-Denis.

## ACTIVITÉ - EMPLOI

Sources : INSEE RP 2010, Pôle Emploi 2010, CLAP 2012

	Vauban Camélias	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
<b>Stock d'établissements au 31/12/2011</b>	747	10 208	12 517	n.d
<b>Créations d'établissements en 2012</b>	145	1 717	2 158	n.d
<b>Nombre d'emplois sur le territoire en 2010</b>	n.d	61 539	76 137	240 565
<b>% d'évolution de l'emploi 1999-2010</b>	n.d	23%	31%	39%
<b>Indice de concentration de l'emploi en 2010</b>	n.d	1,27	1,17	1,00
<b>Demandeurs d'emploi en fin de mois A, B et C en 2010</b>	2 010	19 259	26 624	n.d

## ÉQUIPEMENTS

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

	Vauban Camélias	Saint-Denis	CINOR	La Réunion
<b>Nombre d'équipements total en 2014</b>	25	560	899	4 022
dont tous les équipements scolaires	3	95	142	662
dont tous les équipements de santé	6	30	59	205
dont tous les équipements sportifs	7	134	199	947
<b>Nombre d'équipements 2014 pour 1 000 habitants</b>	1,9	3,9	4,6	4,9

L'offre en équipements culturels et sportifs s'est renforcée avec le PRU, notamment en réhabilitant les équipements existants. Le réaménagement du marché forain en lien avec La Poste a aussi permis de conforter le cœur de quartier des Camélias.

En ce qui concerne les activités, on constate une dynamique de création avec 145 établissements nouveaux en 2012.

CAHIER

DÉTAILLÉ

# Vauban Camélias

## HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

Sources : INSEE RP 2010, Sitedel 2010-2012, EPLS 2010, OLR 2013 (références des agences immobilières)

### Parc de logements 2010

Vauban Camélias

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

	% de maisons en 2010	16,9%
	% d'appartements en 2010	83,1%
% de propriétaires occupants en 2010		20,9%

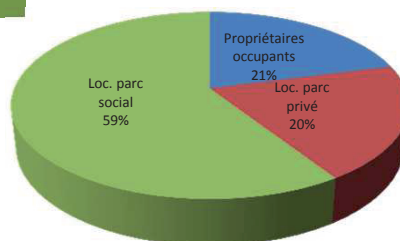
#### Logements vacants et logements de fortune

Nombre de logements vacants en 2010	482
% des logements vacants en 2010	7,9%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2010	-3%
Nombre de logements de fortune en 2010	18
% des logements de fortune en 2010	0,3%

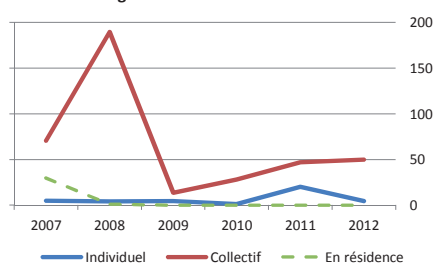
#### Dynamiques de construction

Logements autorisés 2012	54
dont logements individuels autorisés 2012	4
dont logements collectifs autorisés 2012	50
dont logements en résidence autorisés 2012	0
Logements autorisés 2010-2012	150
dont logements individuels autorisés 2010-2012	26
dont logements collectifs autorisés 2010-2012	125
dont logements en résidence autorisés 2010-2012	0
Moyenne annuelle Logements autorisés sur 2010-2012	50
dont logements individuels	9
dont logements collectifs	42
dont logements en résidence	0
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2010-2012	3,7
Indice de construction pour 1 000 habitants en 2012	4,0

Statut d'occupation



Logements autorisés 2007-2012



#### Le parc locatif privé - niveau de loyers

Nombre de logements locatifs privés en 2010	1 115
Part des logements locatifs privé au sein du parc privé en 2010	49%
Niveau de loyers	
Moyenne des loyers au m <sup>2</sup> des maisons en 2013	9,5 €
Moyenne des loyers au m <sup>2</sup> des appartements en 2013	10,5 €
Moyenne des loyers privés au m <sup>2</sup> en 2013	10,3 €

Le nombre de logements autorisés sur la période 2007-2012 montre un dynamisme important avec 400 logements collectifs autorisés sur la période, en lien avec le PRU.  
L'évolution du parc et de son occupation seront des indicateurs à suivre de près dans le cadre du PLH, pour déterminer l'impact de la rénovation sur sa structure globale.

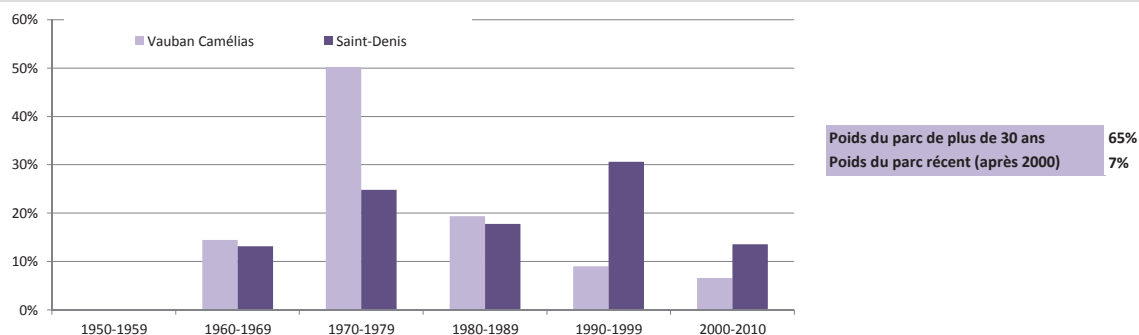
## Parc locatif social au 1er janvier 2010

Vauban Camélias

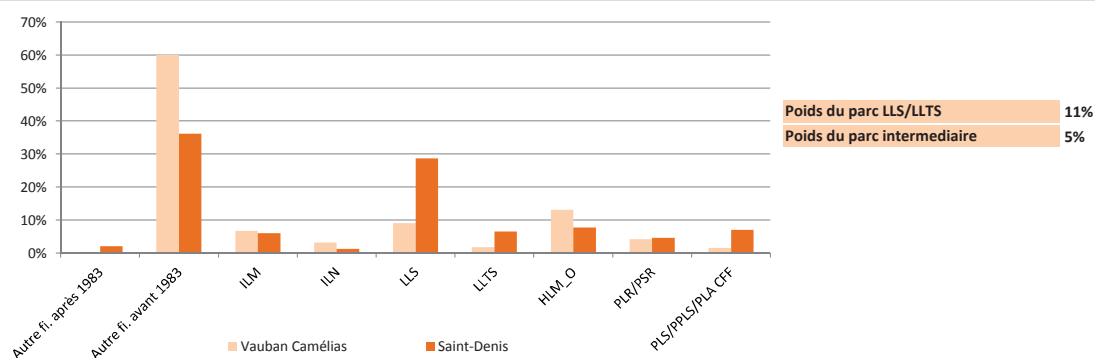
Nombre de logements sociaux	3 307
% de logements locatifs sociaux	59,1%
Nombre de logements sociaux pour 1 000 habitants	245

### Caractéristiques du parc

#### Ancienneté du Parc



#### Composition du parc



La construction des logements locatifs sociaux en collectif a débuté dans les années 60. Mais 50% d'entre eux ont été livrés dans les années 70. Les principaux types de financements datent donc d'avant 1983 pour 60%, puis viennent les HLM\_O (13%) et les LLS (9%). Le parc locatif social du quartier représente 18% de celui de Saint-Denis.

## AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

### Tissu urbain

Sources : INSEE RP 2010, IGN BD TOPO, Tache urbaine 2008

#### Zones urbanisées et niveau de densité

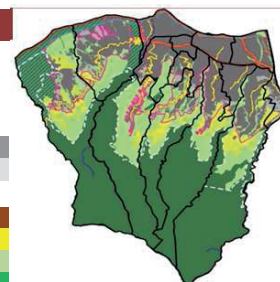
	Vauban Camélias	Saint-Denis
Superficie en ha	118	14 180
Tache urbaine 2008 en ha	108	3 042
% de la tache urbaine 2008	91%	21%
Densité de population/ha sur la tache urbaine 2008	124,9	47,7
Densité de logements/ha sur la tache urbaine 2008	56,8	21,0

### 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	Type d'espaces du SAR
118 ha	Espaces urbains à densifier
0 ha	Espaces d'urbanisation prioritaire
0 ha	Territoires ruraux habités
1 ha	Espaces agricoles
	Espaces de continuités écologiques
	Coupures d'urbanisation



#### Autres espaces du SAR

### Équipements

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

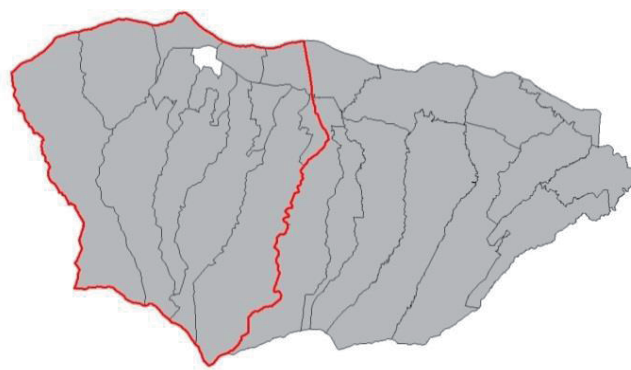
	Vauban Camélias	en % de Saint-Denis
<b>Nombre d'équipements 2014 (focus sur une sélection de sous-types)</b>		
<b>Équipements scolaires</b>		
Ecoles maternelles/primaires	3	8%
Groupes scolaires	0	0%
Collèges	0	0%
Lycées	0	0%
Centre de formation	0	0%
<b>Équipements de santé</b>		
Hopital/Clinique	0	0%
Structure d'accueil de la petite enfance	2	33%
Maison de retraite	0	0%
<b>Équipements culturels et sportifs</b>		
Complexe sportif	0	0%
Stade/Plateaux sportifs	1	4%
Piscine	1	13%
Bibliothèque/Médiathèque	0	0%
Salle de spectacle/Théâtre	0	0%
Musée/Conservatoire	0	0%
Centre socio- culturel/Espace multimédia	1	33%
Maison de quartier/Local associatif	1	7%

Vauban Camélias est marqué par une densité très élevée. Elle est en effet plus de 2,5 fois supérieure à celle de Saint-Denis, que ce soit au niveau de la population ou des logements.

Son périmètre est en plein cœur du pôle principal du SAR et quasiment tous ces espaces sont inclus dans les espaces urbains à densifier. Le quartier n'a donc plus de potentiel de développement, mis à part l'objectif de "faire de la ville sur la ville".

Son niveau d'équipements s'est renforcé dans le cadre du PRU.

# VAUBAN CAMELIAS



## DEMOGRAPHIE(2009)

NOM DE LA ZONE	POPULATION		SUPERFICIE		DENSITE
VAUBAN CAMELIAS	13 624 hab.	9 ,3% de ST-DENIS	1,19 km <sup>2</sup>	0,8% de ST-DENIS	11 448 hab/km <sup>2</sup>
		6,8% de LA CINOR		0,4% de LA CINOR	
SAINT-DENIS	145 209 hab.		142 km <sup>2</sup>		1024 hab/km <sup>2</sup>
CINOR	198 195 hab.		288 km <sup>2</sup>		687 hab/km <sup>2</sup>

Tableau 1 (Sources : Insee, Recensements de la Population 2009 – Traitement MDEN)

## MINIMA SOCIAUX (2009)

ZONE	DEMANDEURS D'EMPLOI EN FIN DE MOIS			
	TOUTES CATEGORIES		CATEGORIE A, B ET C <sup>1</sup>	
VAUBAN CAMELIAS	2 206	10,3% de ST-DENIS	2 009	10,4% de ST-DENIS
		7,4% de LA CINOR		7,5% de LA CINOR
SAINT-DENIS	21 314		19 259	
CINOR	29 454		26 624	

Tableau 2 (Source : Insee - Demandeurs d'emploi inscrits à Pôle Emploi 2010 - Traitement MDEN)

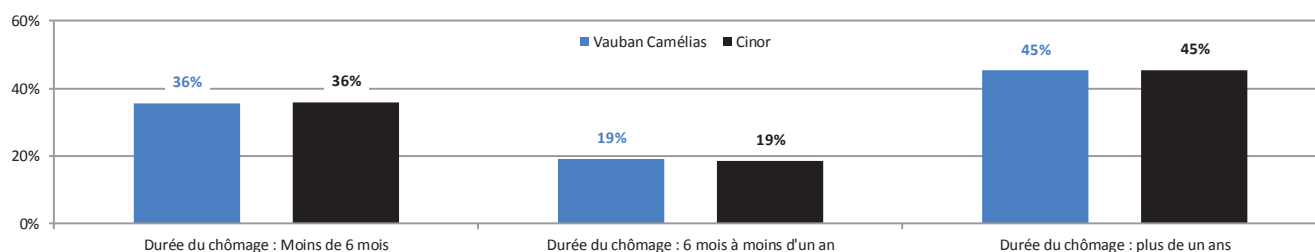


Figure 1 : Ancienneté d'inscription à Pôle emploi (Source : Insee - Demandeurs d'emploi inscrits à Pôle Emploi 2010 - Traitement MDEN)

<sup>1</sup> Demandeurs d'emploi tenus de faire des actes positifs de recherche d'emploi.

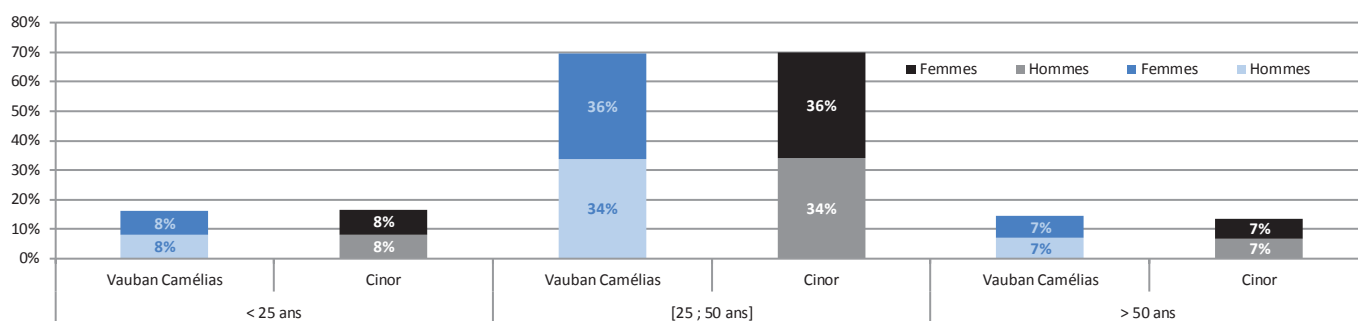


Figure 2 : DEFM catégorie A, B ou C selon le sexe et l'âge (Source : Insee - Demandeurs d'emploi inscrits à Pôle Emploi 2010 - Traitement MDEN)

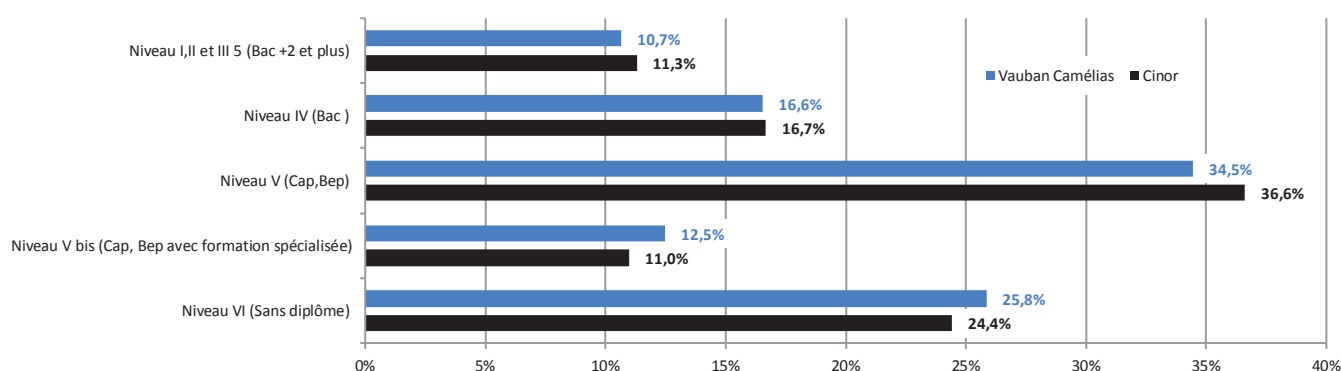


Figure 3 : Niveau de diplôme (Source : Insee - Demandeurs d'emploi inscrits à Pôle Emploi 2010 - Traitement MDEN)

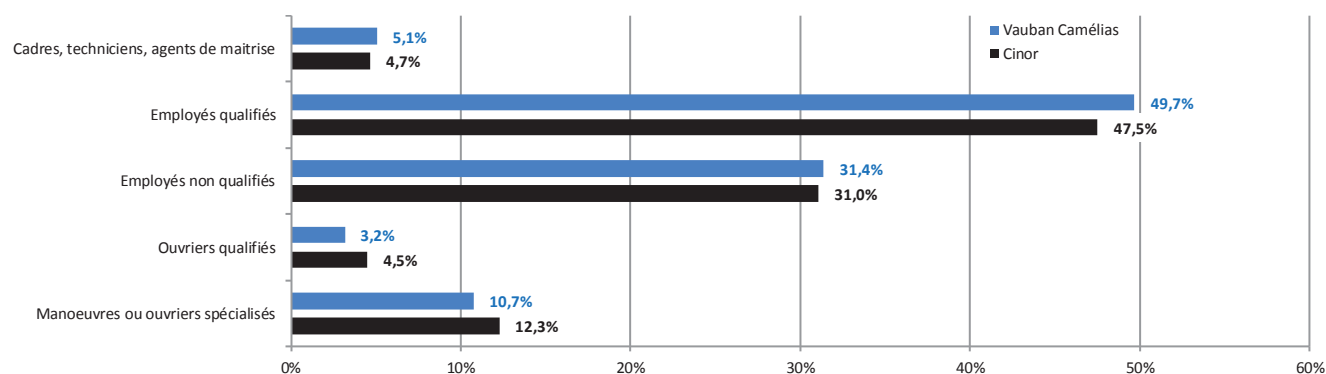


Figure 4 : Niveau de qualification (Source : Insee - Demandeurs d'emploi inscrits à Pôle Emploi 2010 - Traitement MDEN)

## MINIMA SOCIAUX (2009)

NOM DE LA ZONE	NOMBRE D'ALLOCATAIRES		NOMBRE DE PERSONNES COUVERTES	
	4 124	10,2% de ST-DENIS 7,7% de CINOR	9 493	9,6% de ST-DENIS 6,9% de CINOR
SAINT-DENIS		40 288		98 806
CINOR		53 419		136 939

Tableau 3 (Source : Insee - Bénéficiaires des prestations légales, source CAF 2009 - Traitement MDEN)

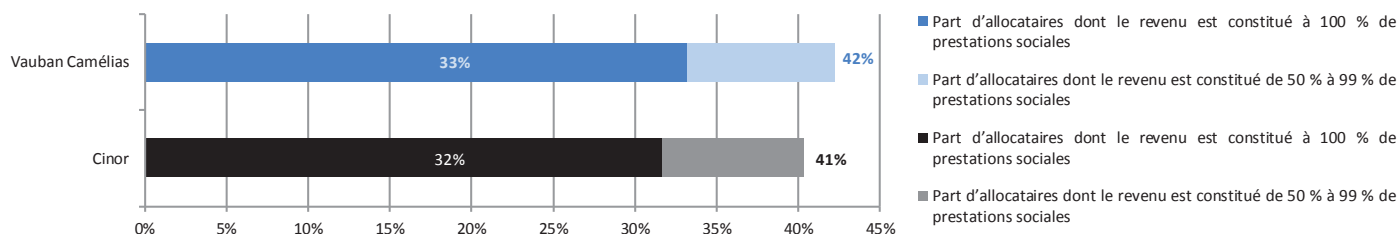


Figure 5 : Répartition des allocataires dont le revenu est constitué à plus de 50 % de prestations sociales (Source : Insee - Bénéficiaires des prestations légales, source CAF 2009 - Traitement MDEN)

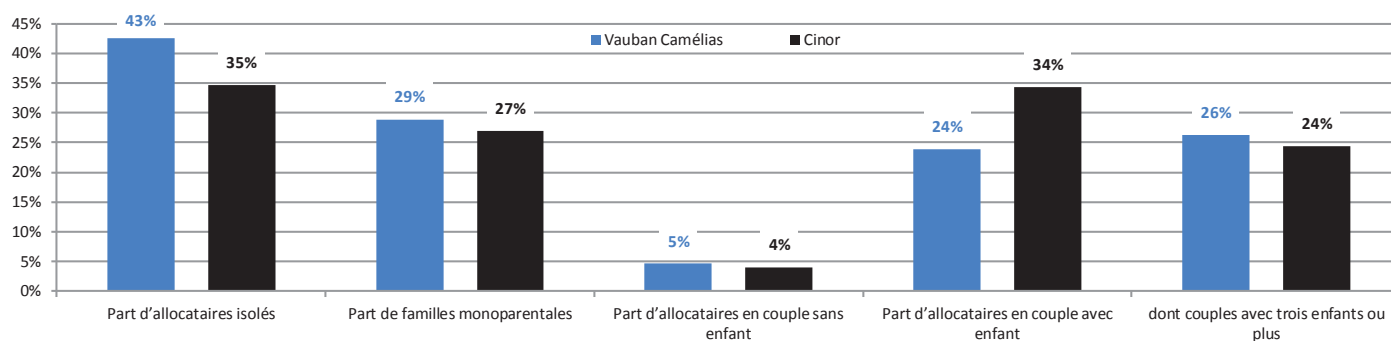


Figure 6 : Répartition des allocataires selon la situation familiale (Source : Insee - Bénéficiaires des prestations légales, source CAF 2009 - Traitement MDEN)

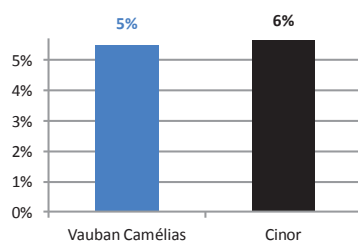


Figure 7 : Part des allocataires percevant l'API (Insee - Bénéficiaires des prestations légales, source CAF 2009 - Traitement MDEN)

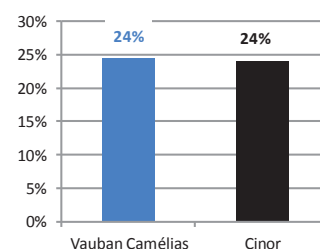


Figure 8 : Part des allocataires percevant le RMI (Source : Insee - Bénéficiaires des prestations légales, source CAF 2009 - Traitement MDEN)

## REVENU (2007)

NOM DE LA ZONE	REVENU MOYEN PAR UNITE DE CONSOMMATION	
VAUBAN CAMELIAS	14 767 €	0,84 fois ST-DENIS
		0,88 fois CINOR
SAINT-DENIS	17 634 €	
CINOR	16 861 €	

Tableau 4 (Source : Insee - Revenus fiscaux 2007 - Traitement MDEN)

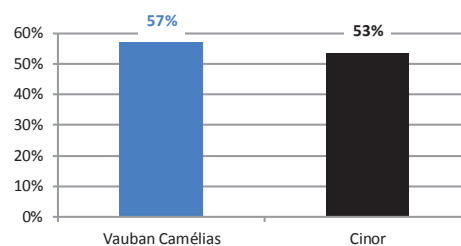


Figure 9 : Part des ménages non imposables ( Source : Insee - Revenus fiscaux 2007 - Traitement MDEN)

## TISSU PRODUCTIF (2012)

### 1. CREATIONS D'ETABLISSEMENTS EN 2012

NOM DE LA ZONE	NOMBRE D'ETABLISSEMENTS CREE EN 2012	
VAUBAN CAMELIAS	145	8,4% de ST-DENIS
		6,7% de LA CINOR
SAINT-DENIS	1 717	
CINOR	2 158	

Tableau 5 (Sources : Répertoire des entreprises et établissements (SIRENE) – Traitement MDEN)

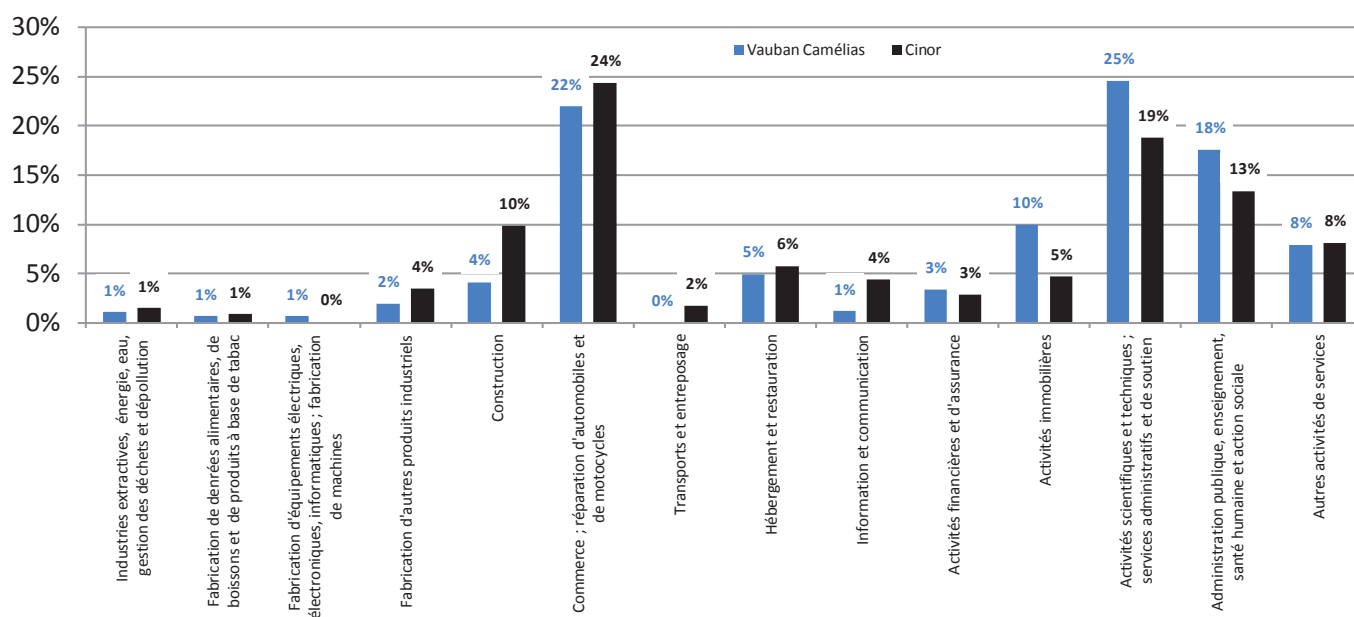


Figure 10: Répartition des établissements créés en 2012 par secteurs d'activités (Sources : Répertoire des entreprises et établissements (SIRENE) – Traitement MDEN)

## 2. STOCK D'ETABLISSEMENTS EN 2012

NOM DE LA ZONE	NOMBRE D'ETABLISSEMENTS EN 2012	
VAUBAN CAMELIAS	746	7,3% de ST-DENIS
		6% de LA CINOR
SAINT-DENIS	10 208	
CINOR	12 517	

Tableau 6 (Sources : Répertoire des entreprises et établissements (SIRENE) – Traitement MDEN)

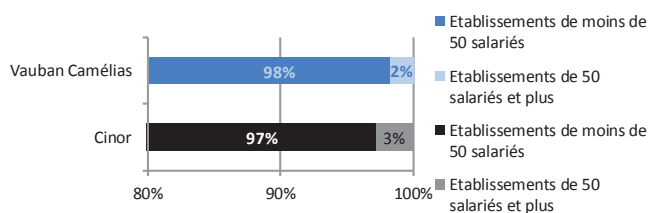


Figure 11 : Répartition des établissements en 2012 par effectif salarié (Sources : Répertoire des entreprises et établissements (SIRENE) – Traitement MDEN)

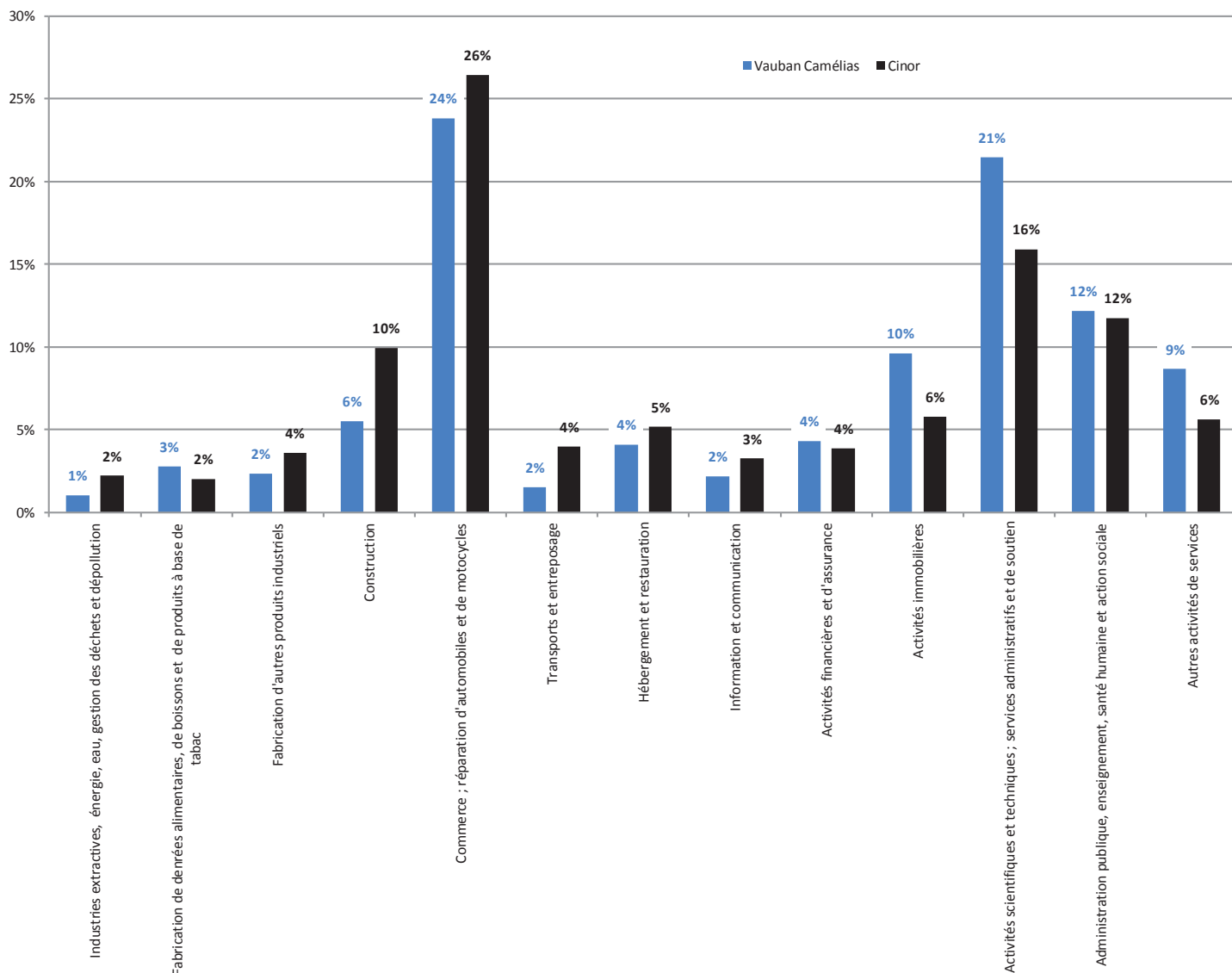


Figure 12 : Répartition des établissements en 2012 par secteurs d'activités (Sources : Répertoire des entreprises et établissements (SIRENE) – Traitement MDEN)

Maison de l'Emploi du Nord de La Réunion  
12, rue Champ Fleuri - 97490 SAINTE CLOTILDE  
<http://www.mden-reunion.fr>



# DESCRIPTION des INDICATEURS

## Généralités :

**CARACTÉRISTIQUES DU QUARTIER :** définition reprise à partir des monographies existantes du PLH CINOR.

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

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

**TÂCHE URBAINE 2008 :** 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 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).

## Évolutions sociales :

### NIVEAU DE REVENUS MENSUELS MOYENS PAR UNITÉ

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

### MÉNAGES ÉLIGIBLES AU LOGEMENT LOCATIF TRÈS SOCIAL (LLTS) :

ménages dont les ressources n'excèdent pas un plafond réglementaire fixé par décret. Les ressources prises en compte sont les revenus nets imposables (après abattements) mentionnés sur l'avis d'imposition de l'année n-2 (des deux années précédant la demande). Pour un ménage de trois personnes les ressources ne doivent pas excéder 21 695 €.

### ALLOCATAIRES DES MINIMA

**SOCIAUX :** « Personnes touchant les minima sociaux. Ils visent à assurer un revenu minimal à une personne (ou à sa famille) en situation de précarité. Ce sont des prestations sociales non contributives, c'est-à-dire qu'elles sont versées sans contrepartie de cotisations » (INSEE).

**LE REVENU MINIMUM D'INSERTION (RMI) :** « il a pour objectif de garantir un niveau minimum de ressources et faciliter l'insertion ou la réinsertion de personnes disposant de faibles revenus » (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 (Enquête 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 :** pour 2014, c'est l'Enquête sur le Parc Locatif Social (EPLS) qui a été utilisée pour l'analyse des logements sociaux. Depuis 2010, cette dernière 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 (loyers médians, taille des logements, ...). La base complète n'étant pas disponible lors de la réalisation de ces fiches, cette première version est restée sur la source EPLS. En 2015, ce sera le RPLS et de nouveaux critères seront alors intégrés.

**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 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). La CINOR indique qu'en moyenne 85% des logements autorisés sont livrés.

**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 :** c'est le nombre de logements autorisés par an pour 1 000 habitants.

## Tension du marché :

### MOYENNE DES PRIX DES TRANSACTIONS :

- maison : prix total de la maison / nombre des transactions de maisons
- appartement : prix cumulés des appartements / surfaces cumulées des appartements.

**Remarque:** la source Perval de la Chambre des Notaires actuellement utilisée fournit un taux de couverture sur La Réunion de 60% de l'ensemble des transactions réalisées. Elle n'est donc pas exhaustive. En 2014, l'observatoire des transactions immobilières et foncières de l'AGORAH devrait intégrer d'autres sources de données afin d'améliorer sa représentativité et sa fiabilité. Pour les fiches portraits de quartiers, une moyenne de prix a été jugée comme représentative à partir du seuil de 10 transactions. En deçà, « n.d » est indiqué, c'est-à-dire non disponible.

**MOYENNE DES LOYERS PRIVÉS AU M<sup>2</sup> :** Montants cumulés des loyers privés / Surfaces cumulées des logements.

**Remarque:** L'observatoire des loyers privés 2013 est uniquement basé sur les références des agences immobilières de Saint-Denis et Sainte-Marie, qui représente 45% du parc locatif privé, le reste se louant de particulier à particulier.

Les niveaux de loyers mentionnés sont donc biaisés, car ils ne représentent qu'une partie du parc réel et principalement sur des logements collectifs assez récents (liés à la défiscalisation), parc majoritairement mis en location par les agences immobilières.

L'objectif en 2014 est d'étendre l'observatoire des loyers privés à l'ensemble de l'île et de prendre en compte, en plus des références des agences immobilières (gestion déléguée), les transactions entre particuliers (gestion directe).

## Activités – emploi – formation :

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

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

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

### INDICE DE CONCENTRATION DE

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

**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).

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).

## 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).

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

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

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

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

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

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

### STRUCTURE D'ACCUEIL PETITE

**ENFANCE :** « Établissement destiné à recevoir les enfants de moins de trois ans » (Dictionnaire Larousse).

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

### ÉQUIPEMENTS CULTURELS ET

**SPORTIFS :** Equipement qui vise à développer la culture / à faire du sport.

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

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

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

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

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

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

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

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





-Agence pour l'Observation de la Réunion, l'Amenagement et l'Habitat-  
7, rue André Lardy - Bât A - La Mare - 97438 SAINTE-MARIE  
Tél. 0262 213 500 - [www.agorah.com](http://www.agorah.com)



©2014/AGORAH

Directrice de publication: Delphine DE DEA

Crédits photographiques: AGORAH, CINOR

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