

PORTRAITS 2014 de quartiers

commune
de

**SAINTE
SUZANNE**



SOMMAIRE

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

<u>FICHES QUARTIER</u>	16
<u>BAGATELLE</u>	18
<u>CENTRE VILLE</u>	32
<u>DEUX RIVES</u>	46
<u>LA RENAISSANCE</u>	60
<u>LES JACQUES / BEL AIR</u>	74
<u>QUARTIER FRANÇAIS</u>	88

<u>DESCRIPTIF DES INDICATEURS</u>	101
-----------------------------------	-----

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 :

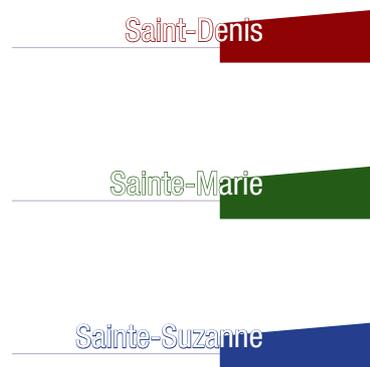
Un livret par commune de la CINOR avec un code couleur*, qui s'articule ainsi :

- 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

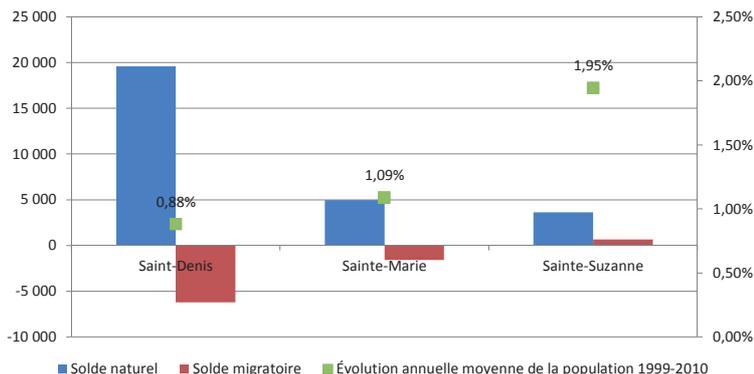
Cette première fiche propose la comparaison des chiffres clés des trois communes composant la CINOR.

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



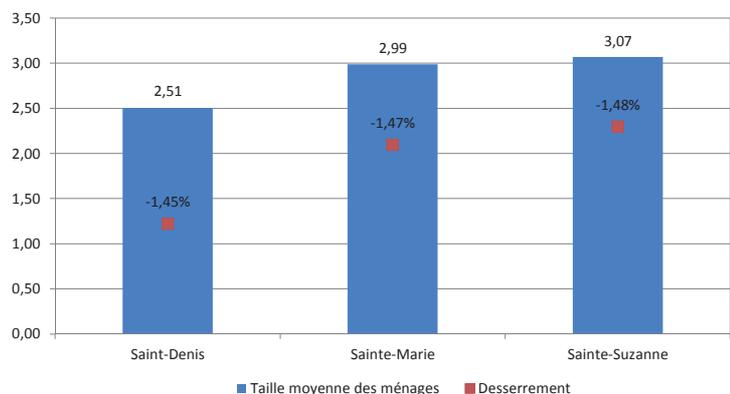
C'est sur Sainte-Suzanne que la population augmente le plus vite entre 1999 et 2010 en raison de soldes naturel et migratoire qui sont tous les deux positifs.

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.

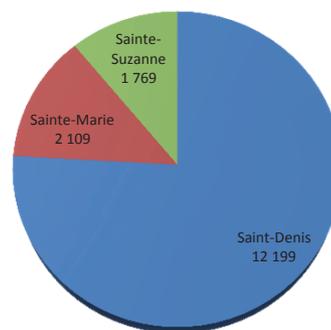
On peut donc en déduire une attractivité résidentielle plus prononcée sur Sainte-Suzanne, en raison d'un marché immobilier plus accessible pour d'avantage de ménages.

MÉNAGES : taille moyenne et familles monoparentales

Sources : INSEE RP 1999 et 2010

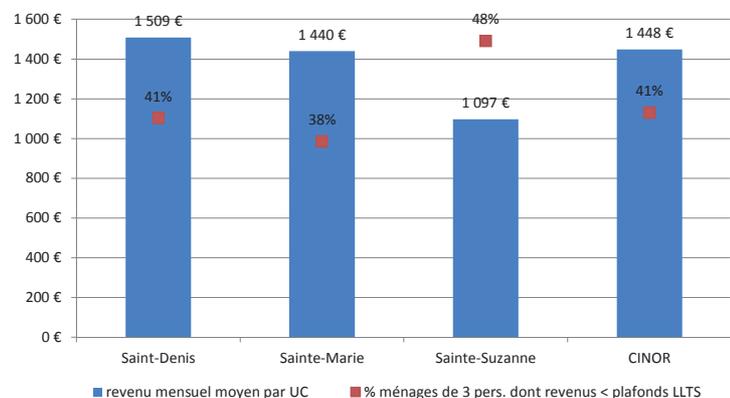


Répartition des familles monoparentales sur la CINOR

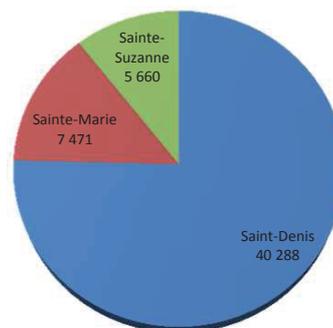


ÉVOLUTIONS SOCIALES : revenu et allocataires de logements sociaux

Sources : fichier DGI 2008 traitement INSEE, CAF 2009

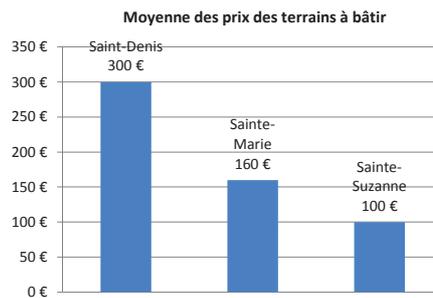
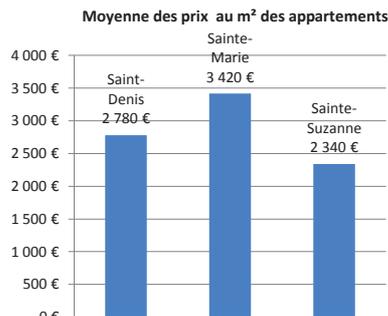
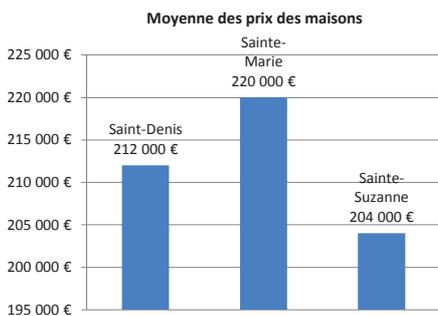


Répartition des allocataires de minimas sociaux sur la CINOR



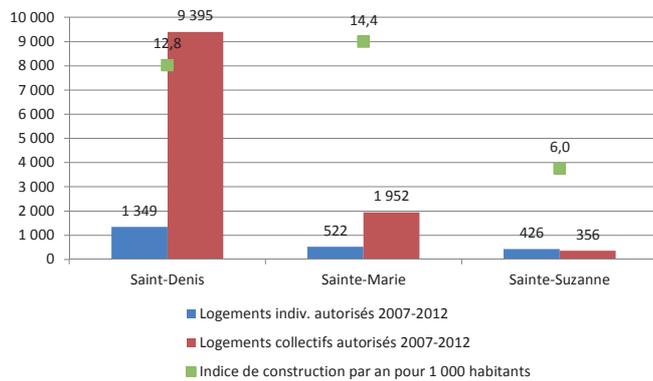
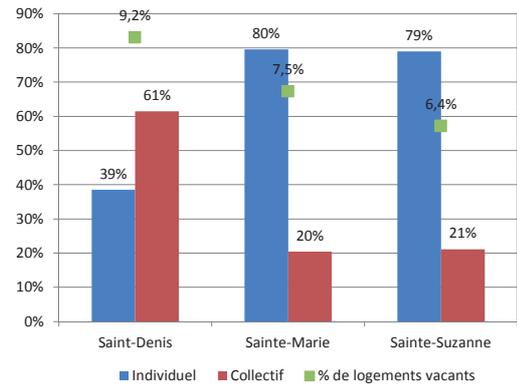
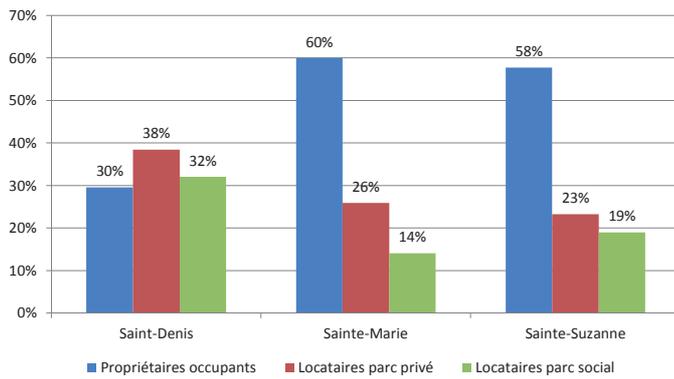
TENSION DU MARCHÉ

Sources : PERVAL 2012



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

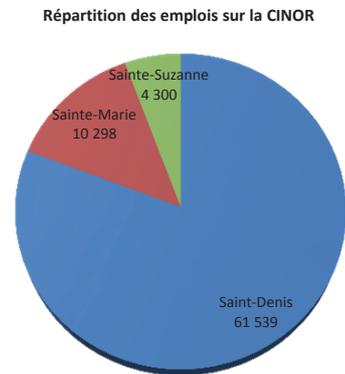
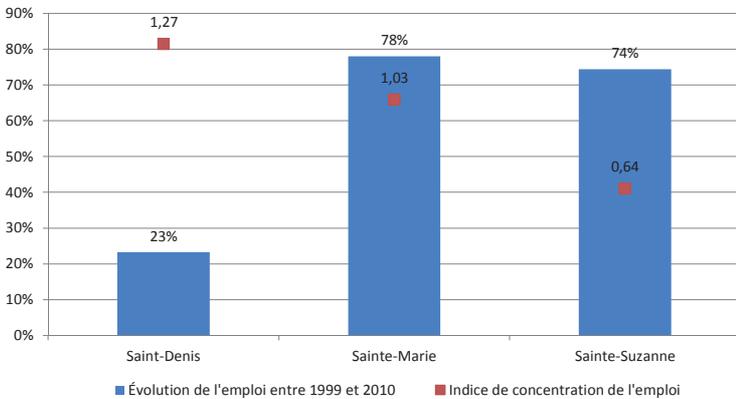
Sources : INSEE RP 2010, EPLS 2010, Sitadel 2007-2012



Indice de construction CINOR : 10,7

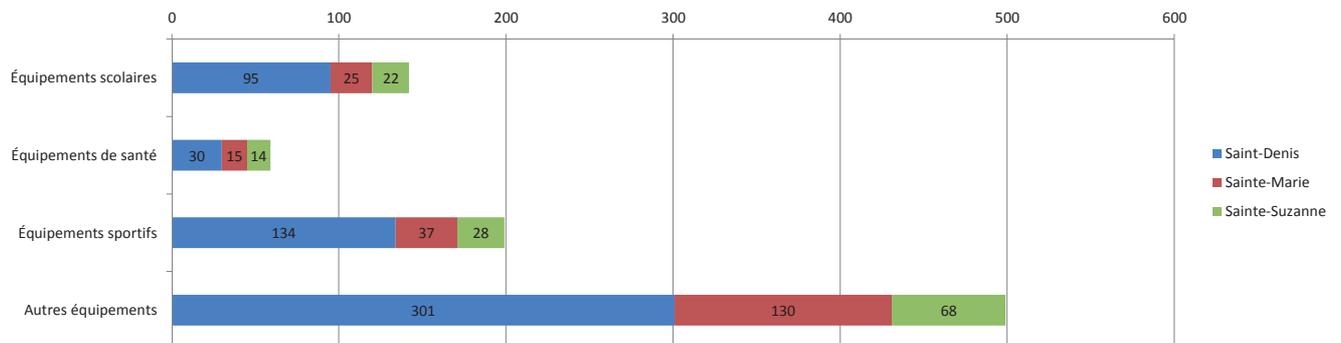
ACTIVITÉ - EMPLOI : évolution, indice de concentration et répartition

Sources : INSEE RP 2010



ÉQUIPEMENTS

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



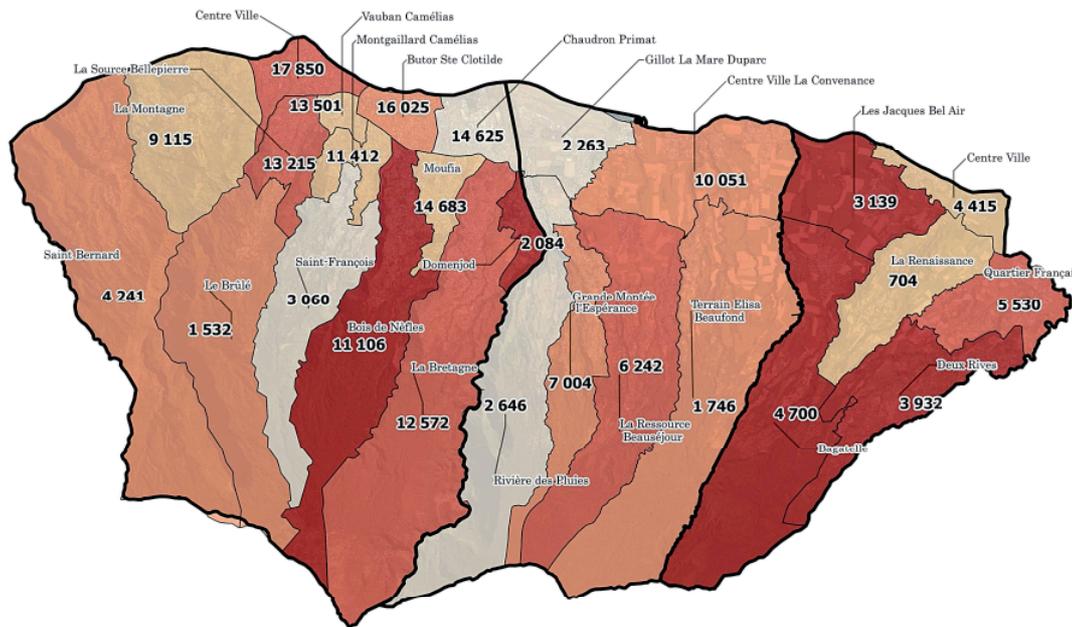
SYNTHÈSE CINOR

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.

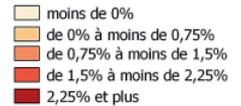
On voit ainsi apparaître des logiques différentes en fonction des secteurs : le littoral / les hauts, l'Est / l'Ouest de la CINOR, ... indiquant ainsi l'évolution des quartiers au fil du temps.

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

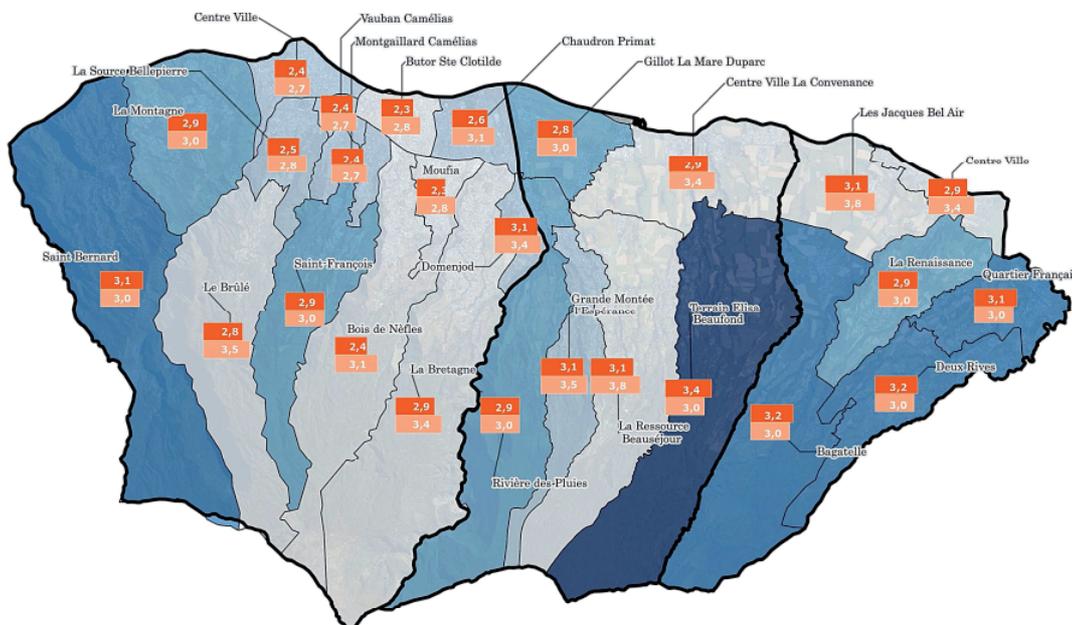
4 quartiers sur la CINOR (2 sur Sainte-Marie et 2 sur Saint-Denis) ont perdu des habitants sur la période 1999-2010. La donnée détaillée sur les soldes migratoires et naturels n'est pas disponible à l'échelle des quartiers. On peut donc évoquer une hypothèse : il y a plus de départs que d'arrivées, et 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.

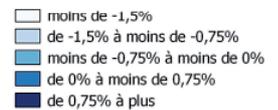


Sources : INSEE RP 2010, IGN, AGORAH
Réalisation : AGORAH/PR/LL/SL, Mars 2014



Taille des ménages et leur évolution

Desserrement des ménages entre 1999 et 2010



Taille moyenne des ménages en 1999 et 2010

2010 Nb de personnes par ménage
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.

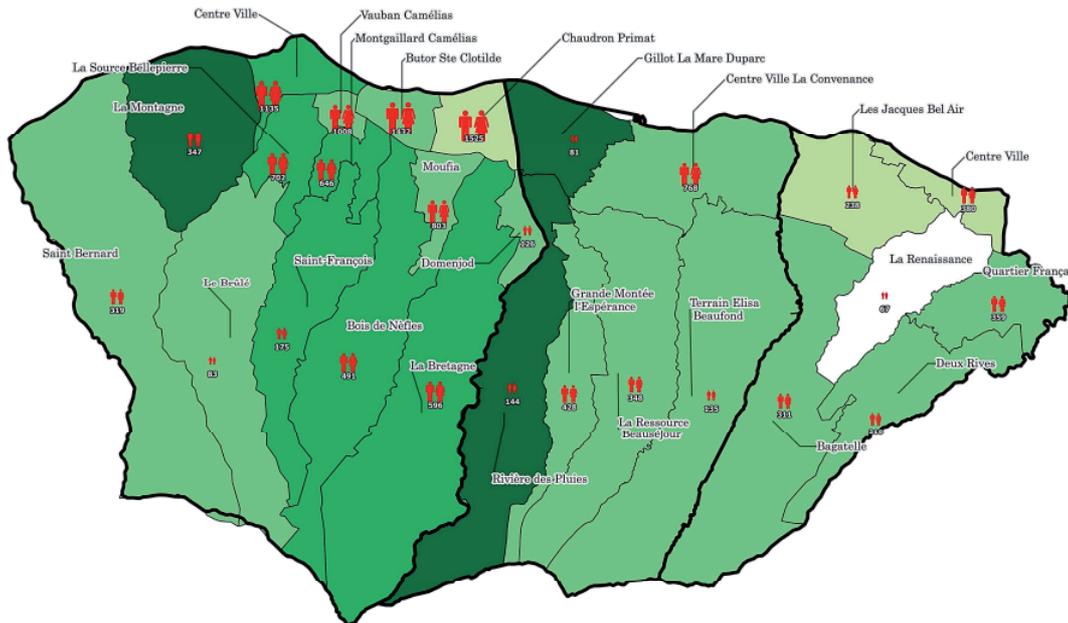
Le desserrement (baisse de la taille moyenne des ménages) élevé des ménages (valeurs les plus négatives) peut s'expliquer de trois façons :

- 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.



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

- moins de 500 €
- de 500 € à moins de 1000 €
- de 1000 € à moins de 1500 €
- de 1500 € à moins de 2000 €
- de 2000 € et plus
- Non disponible

Nb d'allocataires minima sociaux

- 1525 maxi et 67 mini
- 888**

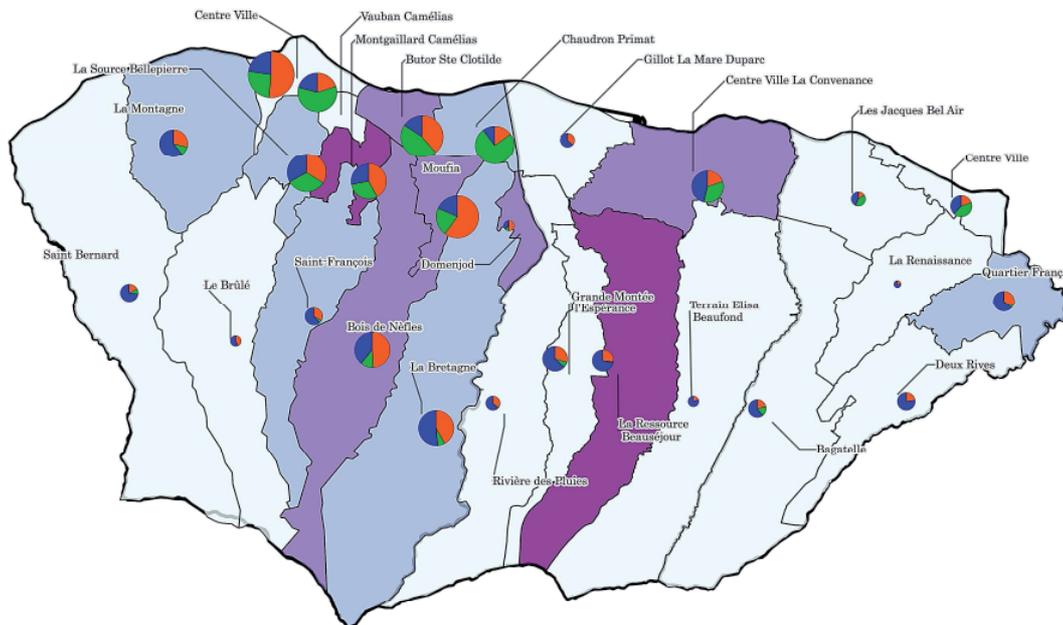
Saint-Denis avec l'Ouest de Sainte-Marie concentrent les revenus les plus élevés. Suivent les mi-pentes sur Saint-Denis. Une corrélation forte entre de faibles revenus et la présence d'allocataires de minimas sociaux est constatée. Les quartiers avec les revenus les plus faibles sont ceux avec un poids 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, IGIN, 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

- moins de 7,5
- de 7,5 à moins de 15
- de 15 à moins de 22,5
- de 22,5 et plus

Nombre de résidences principales



Type d'occupant

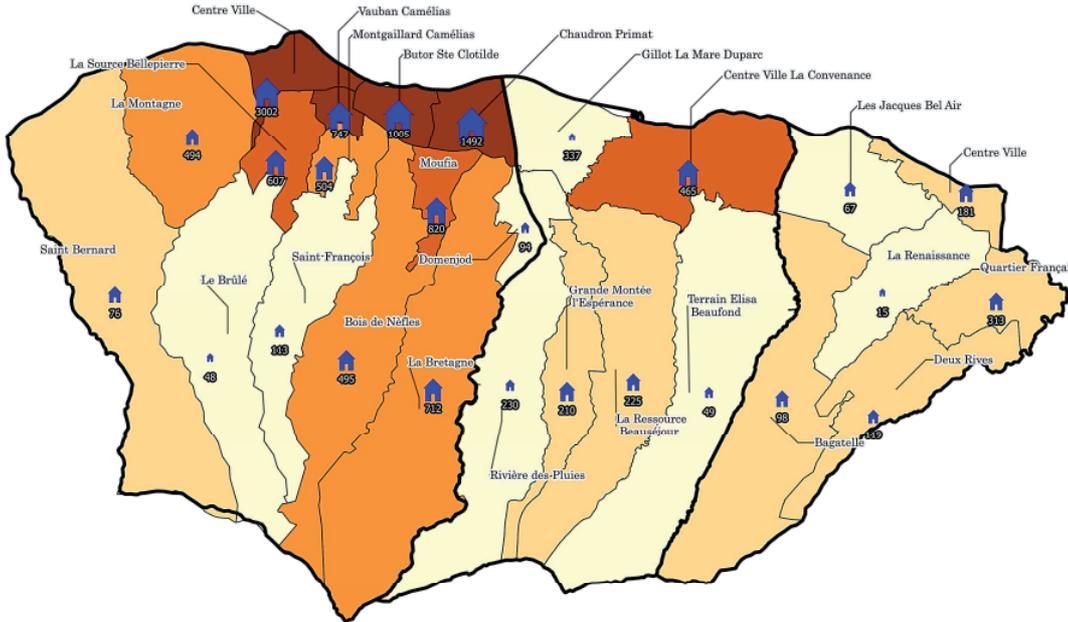
- Propriétaire occupant
- Locataire social
- Locataire privé

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-Nêfles 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.

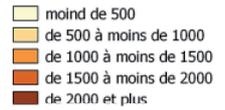


Sources : Sitadel 2007-2012, EPLS 2010, AGORAH
Réalisation : AGORAH/PR/LL/SL, Mars 2014

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

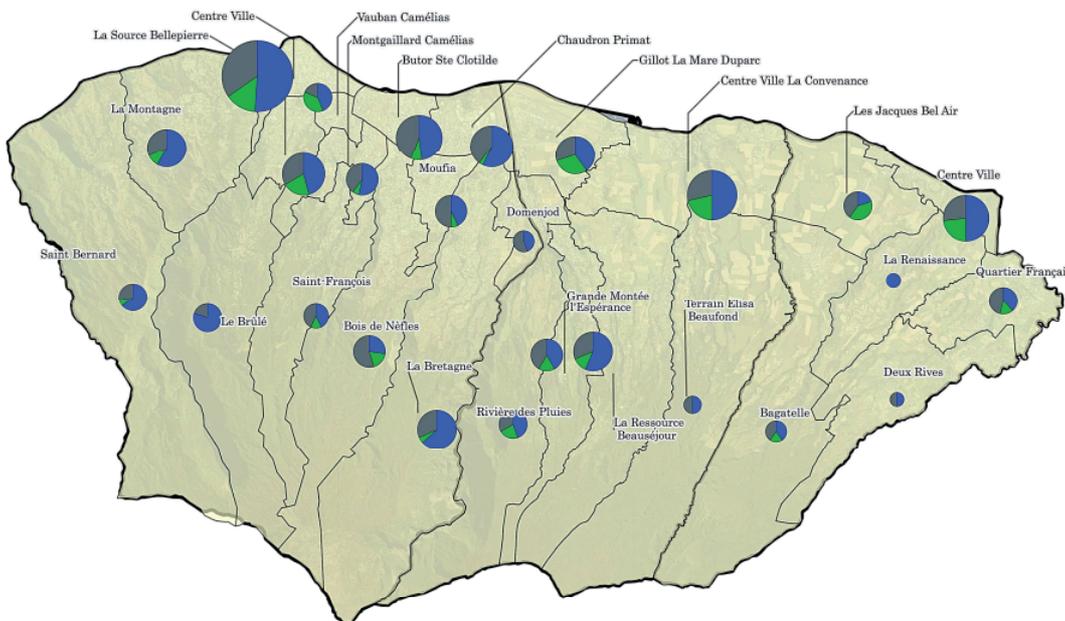
On retrouve le plus grand nombre de chômeurs sur Saint-Denis, concentrés sur les quartiers du littoral. Paradoxalement, c'est sur ces mêmes quartiers qu'est situé le plus grand nombre d'établissements. Mais c'est aussi là où le poids du parc locatif social est le plus important, avec des ménages modestes,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

Sainte-Suzanne est la commune de la CINOR qui connaît la croissance démographique la plus forte.

C'est la seule qui a un solde migratoire positif sur la période 1999-2010, accueillant plus de nouveaux habitants que de ménages partant s'installer en dehors de la commune. Elle est donc attractive car les niveaux de prix à l'accession restent plus accessibles pour de nombreux ménages réunionnais. Ces derniers, même s'ils travaillent à Saint-Denis, préfèrent s'éloigner de leur lieu de travail afin de trouver un logement correspondant à leurs besoins.

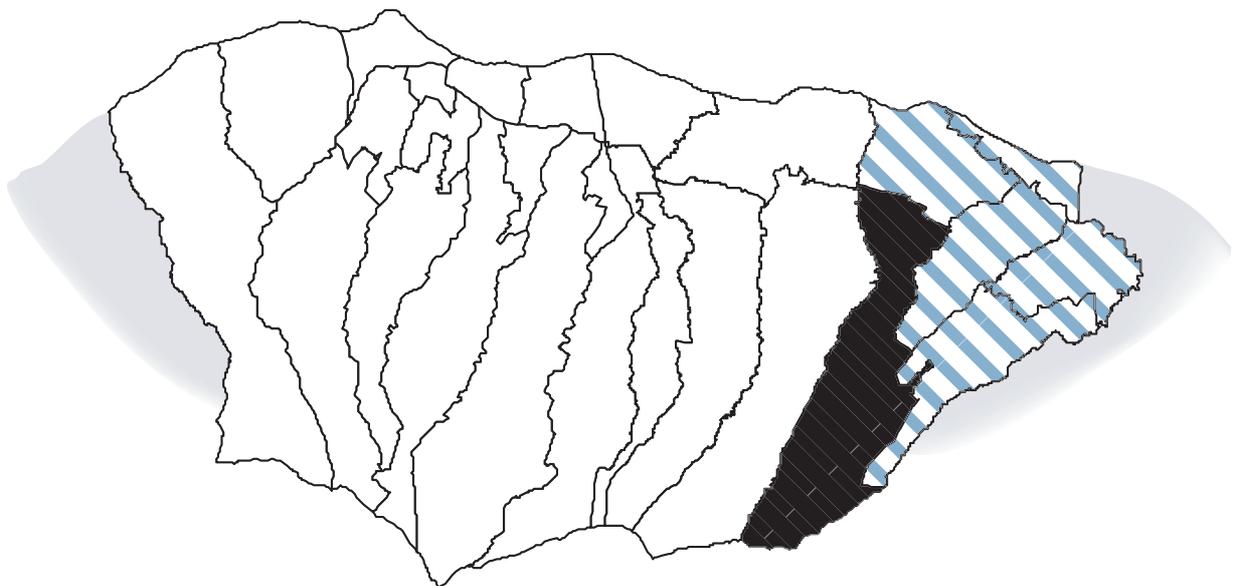
A noter, qu' au niveau des revenus moyens par unité de consommation, on est largement en-dessous de la moyenne intercommunale, autour des 1 000 euros mensuels.

QUARTIER

BAGATELLE

Bagatelle s'étend sur 36 % de la commune et regroupe 21 % de la population communale. Ce territoire, qui voit sa population évoluer, accueille majoritairement des ménages jeunes et de taille importante. Même si les revenus des ménages sont au-dessus de la moyenne communale, les habitants de ce quartier appartiennent plutôt à la classe moyenne.

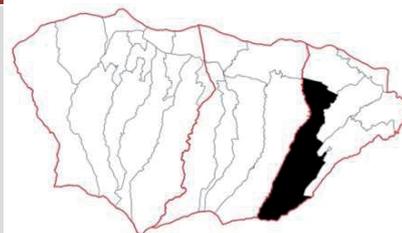
Ce territoire compte 85,4 % de maisons individuelles et 60,9 % de propriétaires occupants, des taux beaucoup plus élevés que la moyenne communale. 12,4 % des établissements de Sainte-Suzanne se concentrent dans ce quartier ce qui reste faible compte tenu de sa superficie, il en est de même avec les équipements qui restent peu implantés dans cette zone.



Bagatelle

CONTEXTE ET PROBLÉMATIQUES DU PLH

Les opérations de logements et d'aménagement réalisées ces dernières années (ZAC, RHI, etc.) ont contribué à faire de Bagatelle un pôle de piedmont de première importance pour la commune de Sainte-Suzanne et la CINOR. La programmation importante de logements sociaux doit être accompagnée et faire l'objet d'une veille particulière afin d'éviter toute dégradation de la situation sociale du quartier. Compte tenu de l'environnement « urbain » du quartier, il est fondamental de préserver le cadre de vie qui constitue le critère d'environnement majeur. Aussi, la densité ne doit pas se traduire par des formes bâties inadaptées au contexte.



GÉNÉRALITES

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

	Bagatelle	Sainte-Suzanne	CINOR	La Réunion
Superficie en km ²	21	58	288	2 503
Poids de la tache urbaine 2008	6%	12%	17%	11%
Densité de population/km ² sur la tache urbaine 2008	3 881	3 182	3 946	3 010

POPULATION

Source : INSEE RP 2010

	Bagatelle	Sainte-Suzanne	CINOR	La Réunion
Population 2010	4 700	22 421	197 394	821 137
<i>Taux d'évolution annuel de la population 1999-2010</i>	2,85%	1,95%	1,03%	1,38%
<i>Taux de croissance naturel 1999-2010</i>	n.d	1,64%	1,38%	1,39%
<i>Taux de croissance migratoire 1999-2010</i>	n.d	0,30%	-0,35%	-0,01%
Indice de jeunesse 1999	4,61	4,39	3,58	3,61
Indice de jeunesse 2010	3,92	3,60	2,62	2,75
% des 75 ans et plus en 2010	2,50%	2,81%	3,40%	3,40%
<i>Taux d'évolution annuel des 75 ans et plus 1999-2010</i>	4,83%	3,65%	3,26%	3,28%
Ménages en 2010	1 487	7 275	74 183	290 229
<i>Taux d'évolution annuel des ménages 1999-2010</i>	4,45%	3,43%	2,48%	2,76%
<i>Taille moyenne des ménages 2010</i>	3,16	3,07	2,63	2,80
<i>Desserrement des ménages 1999-2010</i>	0,47%	-1,48%	-1,44%	-1,36%
% de familles monoparentales en 2010	23,3%	29,3%	30,7%	28,8%
<i>Taux d'évolution annuel des familles monoparentales 1999-2010</i>	7,50%	6,39%	4,05%	4,69%

ÉVOLUTIONS SOCIALES

Sources : fichier DGI 2008 traitement INSEE, CAF 2009

	Bagatelle	Sainte-Suzanne	CINOR	La Réunion
Revenu mensuel moyen par Unité de Consommation en 2008	1 149 €	1 097 €	1 448 €	1 208 €
% ménages de 3 pers. dont revenus < plafonds LLTS en 2008	n.d	47,9%	41,2%	48,3%
Nombre d'allocataires de minima sociaux en 2009	1 174	5 660	53 419	n.d
Nombre d'allocataires percevant le RMI en 2009	311	1 573	12 866	n.d

Avec 36% de la superficie de la commune, Bagatelle ne représente que 21% de sa population. Mais celle-ci augmente rapidement (+ 2,85%/an entre 1999 et 2010) et il en est de même pour le nombre de ménages (+ 4,45%/an). Ce sont principalement des familles qui s'y installent car la taille moyenne des ménages a augmenté depuis 1999 pour atteindre 3,16 personnes par ménage en 2010. On assiste un renouvellement de la population avec une attraction liée à des prix plus abordables que sur Saint-Denis.

Le revenu mensuel moyen par unité de consommation est supérieur à la moyenne communale (1 149€, soit + 5% du revenu communal).

HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

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

	Bagatelle	Sainte-Suzanne	CINOR	La Réunion
Logements 2010	1 585	7 808	82 641	321 267
% de maisons en 2010	85,4%	78,9%	47,7%	70,4%
% d'appartements en 2010	14,6%	21,1%	52,3%	29,6%
% de propriétaires occupants en 2010	60,9%	57,7%	36,4%	52,4%
Nombre de logements sociaux source RPLS 2010	266	1 381	21 009	53 718
% de logements sociaux en 2010	17,9%	19,0%	28,3%	18,5%
% des logements vacants en 2010	5,5%	6,4%	8,7%	7,6%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2010	48%	58%	32%	26%
Logements autorisés (géolocalisés) sur 2010-2012	51	422	6 357	24 060
% logements individuels autorisés 2010-2012	98%	54%	16%	45%
% logements collectifs autorisés 2010-2012	0%	44%	82%	54%
% logements en résidence autorisés 2010-2012	2%	2%	2%	1%
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2010-2012	3,6	6,3	10,7	9,8

TENSION DU MARCHÉ

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

	Bagatelle	Sainte-Suzanne	CINOR	La Réunion
Prix de l'immobilier - Niveau de loyers				
Moyenne des prix des maisons en 2012	n.d	204 000 €	213 000 €	206 000 €
Moyenne des prix au m ² des appartements en 2012	n.d	2 340 €	2 890 €	2 930 €
Moyenne des prix au m ² des terrains à bâtir en 2012	n.d	100 €	230 €	170 €
Moyenne des loyers privés au m ² en 2013	n.d	n.d	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 pour plus de 85% composé de maisons individuelles avec un taux de propriétaires occupants qui atteint 61%. On dénombre 166 logements sociaux, soit 18% des résidences principales.

51 permis ont été autorisés sur 2010-2012, quasiment tous pour des maisons. La dynamique est moitié moins importante que sur Sainte-Suzanne (3,6 permis autorisés pour 1 000 habitants sur la période). Ce rythme devrait s'inverser en lien avec la réalisation du lotissement en cours "Les Portes de Bagatelle". Aucune moyenne de prix n'a pu être calculée en raison d'un nombre insuffisant de références sur l'année 2012.

ACTIVITÉ - EMPLOI

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

	Bagatelle	Sainte-Suzanne	CINOR	La Réunion
Stock d'établissements au 31/12/2011	98	793	12 517	n.d
Créations d'établissements en 2012	24	155	2 158	n.d
Nombre d'emplois sur le territoire en 2010	n.d	4 300	76 137	240 565
% d'évolution de l'emploi 1999-2010	n.d	74%	31%	39%
Indice de concentration de l'emploi en 2010	n.d	0,64	1,17	1,00
Demandeurs d'emploi en fin de mois A, B et C en 2010	682	3 326	26 624	n.d

ÉQUIPEMENTS

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

	Bagatelle	Sainte-Suzanne	CINOR	La Réunion
Nombre d'équipements total en 2014	15	132	899	4 022
<i>dont tous les équipements scolaires</i>	2	22	142	662
<i>dont tous les équipements de santé</i>	1	14	59	205
<i>dont tous les équipements sportifs</i>	2	28	199	947
Nombre d'équipements 2014 pour 1 000 habitants	3,2	5,9	4,6	4,9

98 établissements ont été recensés à fin 2011, soit 12,4% de ceux de Sainte-Suzanne, ce qui reste assez faible.

Le niveau d'équipements global est moyen (3,2 équipements pour 1 000 habitants) mais diversifié : présence d'établissements scolaires, d'équipements de santé et sportifs.

CAHIER

DÉTAILLÉ

Bagatelle

HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

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

Parc de logements 2010

Bagatelle

Type de construction et statut d'occupation

% de maisons en 2010	85,4%
% d'appartements en 2010	14,6%
% de propriétaires occupants en 2010	60,9%

Logements vacants et logements de fortune

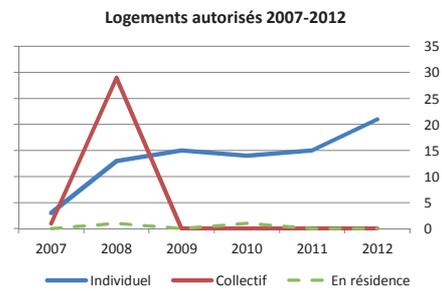
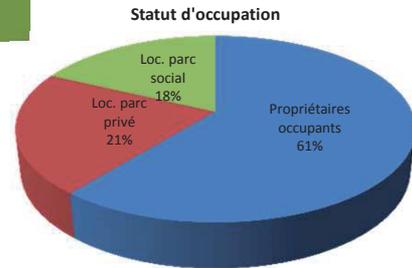
Nombre de logements vacants en 2010	88
% des logements vacants en 2010	5,5%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2010	48%
Nombre de logements de fortune en 2010	8
% des logements de fortune en 2010	0,5%

Dynamiques de construction

Logements autorisés 2012	21
dont logements individuels autorisés 2012	21
dont logements collectifs autorisés 2012	0
dont logements en résidence autorisés 2012	0
Logements autorisés 2010-2012	51
dont logements individuels autorisés 2010-2012	50
dont logements collectifs autorisés 2010-2012	1
dont logements en résidence autorisés 2010-2012	0
Moyenne annuelle Logements autorisés sur 2010-2012	17
dont logements individuels	17
dont logements collectifs	0
dont logements en résidence	0
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2010-2012	3,6
Indice de construction pour 1 000 habitants en 2012	4,5

Le parc locatif privé - niveau de loyers

Nombre de logements locatifs privés en 2010	316
Part des logements locatifs privé au sein du parc privé en 2010	26%
Niveau de loyers	
Moyenne des loyers au m ² des maisons en 2013	n.d
Moyenne des loyers au m ² des appartements en 2013	n.d
Moyenne des loyers privés au m ² en 2013	n.d



61% des résidences principales sont occupés par leur propriétaire, 21% des logements locatifs privés et 18% des logements locatifs sociaux.

Depuis 2008, le niveau de permis autorisés pour la construction de maisons reste constant entre 15 et 20 par an. Une seule opération en collectif (quasiment 30 logements) a été autorisée en 2008.

Le parc locatif privé ne peut pas être analysé en raison de l'absence de données sur Sainte-Suzanne dans le cadre de l'observatoire des loyers privés de La Réunion réalisé en 2013. Ces chiffres seront disponibles dès 2014.

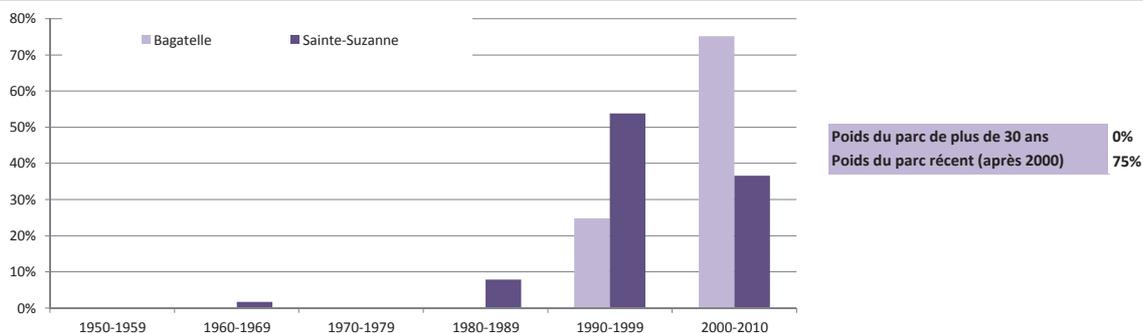
Parc locatif social au 1er janvier 2010

Bagatelle

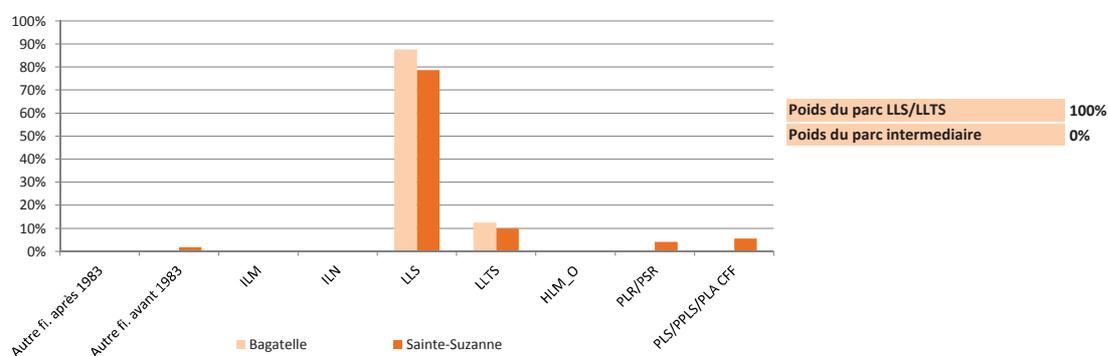
Nombre de logements sociaux	266
% de logements locatifs sociaux	17,9%
Nombre de logements sociaux pour 1 000 habitants	57

Caractéristiques du parc

Ancienneté du Parc



Composition du parc



Le parc locatif social représente 18% des résidences principales du quartier, soit 266 logements (19,2% du parc locatif social de Sainte-Suzanne).

Il est récent : 3/4 de ces logements ont été construits près de 2000.

Il est composé uniquement de LLS et de LLTS représentant respectivement 88% et 12% de ce parc.

AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

Tissu urbain

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

Zones urbanisées et niveau de densité

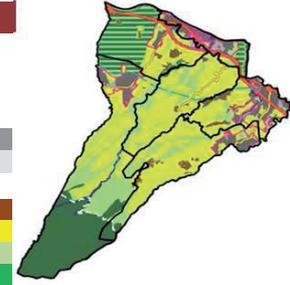
	Bagatelle	Sainte-Suzanne
Superficie en ha	2 063	5 790
Tache urbaine 2008 en ha	121	705
% de la tache urbaine 2008	6%	12%
Densité de population/ha sur la tache urbaine 2008	38,8	31,8
Densité de logements/ha sur la tache urbaine 2008	13,1	11,1

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
95 ha	Espaces urbains à densifier
14 ha	Espaces d'urbanisation prioritaire
2 ha	Territoires ruraux habités
1950 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)

	Bagatelle	en % de Sainte-Suzanne
Nombre d'équipements 2014 (focus sur une sélection de sous-types)		
Équipements scolaires		
Ecoles maternelles/primaires	1	14%
Groupes scolaires	1	11%
Collèges	0	0%
Lycées	0	0%
Centre de formation	0	0%
Équipements de santé		
Hopital/Clinique	0	0%
Structure d'accueil de la petite enfance	1	17%
Maison de retraite	0	0%
Équipements culturels et sportifs		
Complexe sportif	0	0%
Stade/Plateaux sportifs	2	25%
Piscine	0	0%
Bibliothèque/Médiathèque	0	0%
Salle de spectacle/Théâtre	0	0%
Musée/Conservatoire	0	0%
Centre socio-culturel/Espace multimédia	0	0%
Maison de quartier/Local associatif	3	25%

Sur les 2 063 ha du quartier, 1 950 ha sont des zonages agricoles ou naturels dans le PLU. 95 ha sont en zonage U et 14 ha en AU, ces derniers correspondant aux espaces d'urbanisation prioritaire identifiés par le SAR. Il y a donc encore un potentiel de développement pour le quartier à court terme. On note la présence d'une école maternelle/primaire, d'un groupe scolaire, d'une structure pour la petite enfance, de deux plateaux sportifs et de trois maisons de quartier, soit un niveau d'équipements satisfaisant en raison de sa proximité avec le centre ville de Sainte-Suzanne.

BAGATELLE



DEMOGRAPHIE(2009)

NOM DE LA ZONE	POPULATION		SUPERFICIE	DENSITE
BAGATELLE	5321 hab.	23,3% de ST-SUZANNE	21 km ²	257hab/km ²
		2,6% de LA CINOR		
SAINTE-SUZANNE	22 437 hab.		58 km ²	386 hab/km ²
CINOR	198 195 hab.		288 km ²	687 hab/km ²

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 ¹	
BAGATELLE	749	20,4% de ST-SUZANNE	682	20,5% de ST-SUZANNE
		2,5% de LA CINOR		2,6% de LA CINOR
SAINTE-SUZANNE	3 661		3 326	
CINOR	29 454		26 624	

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

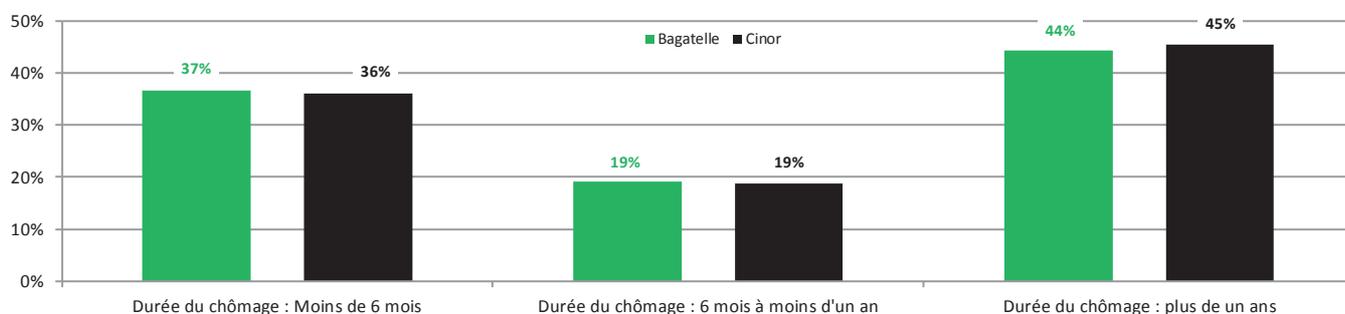


Figure 1 : Ancienneté d'inscription à Pôle emploi (Source : Insee - Demandeurs d'emploi inscrits à Pôle Emploi 2010 - Traitement MDEN)

¹ Demandeurs d'emploi tenus de faire des actes positifs de recherche d'emploi.

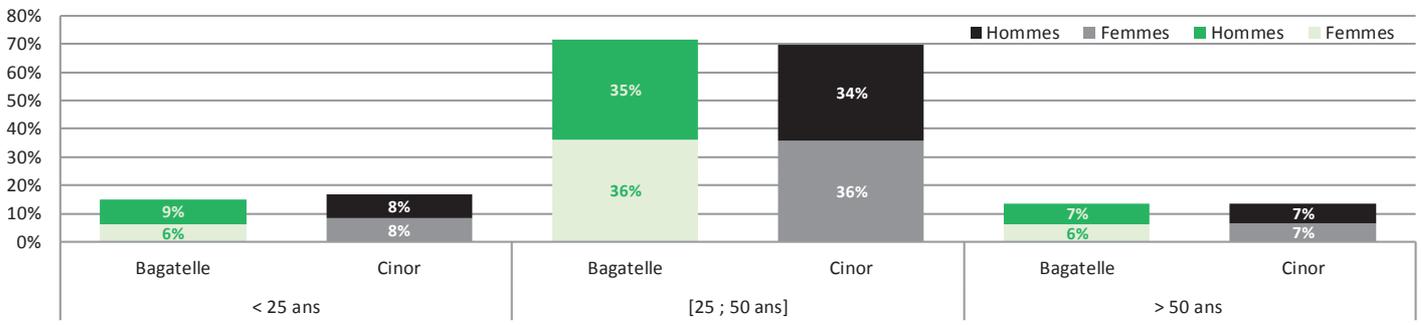


Figure 2 : DEFM catégorie A, B ou C selon le sexe et l'âge (Source : Insee - Demandeurs d'emploi inscrits à Pôle Emploi 2010 - Traitement MDEN)

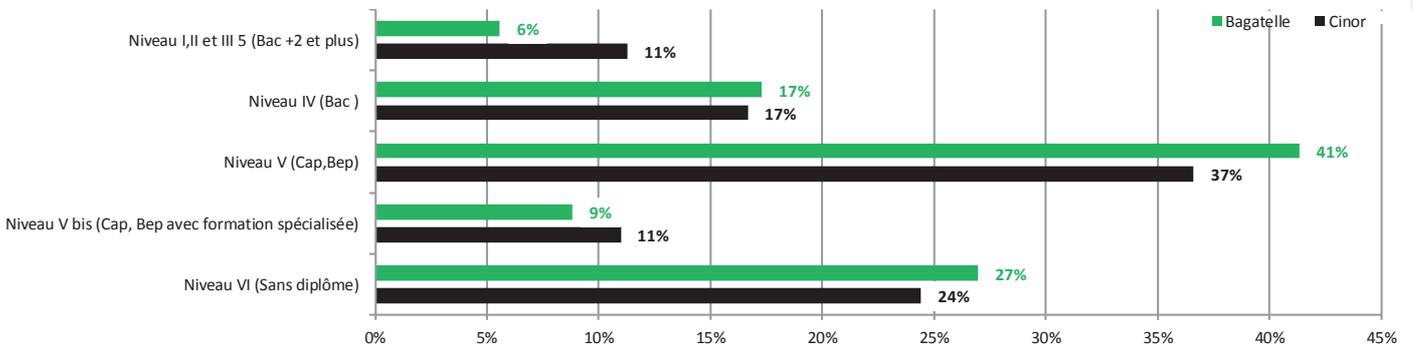


Figure 3 : Niveau de diplôme (Source : Insee - Demandeurs d'emploi inscrits à Pôle Emploi 2010 - Traitement MDEN)

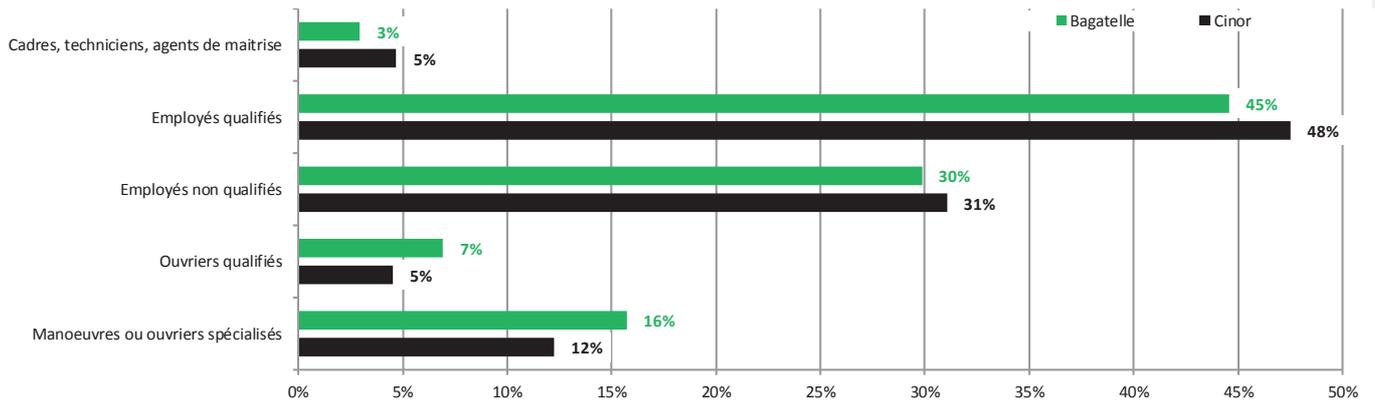


Figure 4 : Niveau de qualification (Source : Insee - Demandeurs d'emploi inscrits à Pôle Emploi 2010 - Traitement MDEN)

MINIMA SOCIAUX (2009)

ZONE	NOMBRE D'ALLOCATAIRES		NOMBRE DE PERSONNES COUVERTES	
	BAGATELLE	1174	20,7% DE ST-SUZANNE	3562
	2,2% DE LA CINOR		2,6% DE LA CINOR	
SAINTE - SUZANNE	5 660		16 656	
CINOR	53 419		136 939	

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

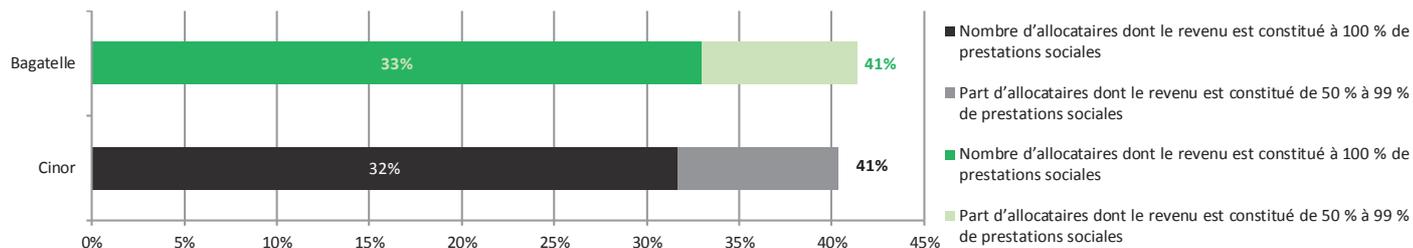


Figure 5 : Répartition des allocataires dont le revenu est constitué à plus de 50 % de prestations sociales (Source : Insee - Bénéficiaires des prestations légales, source CAF 2009 - Traitement MDEN)

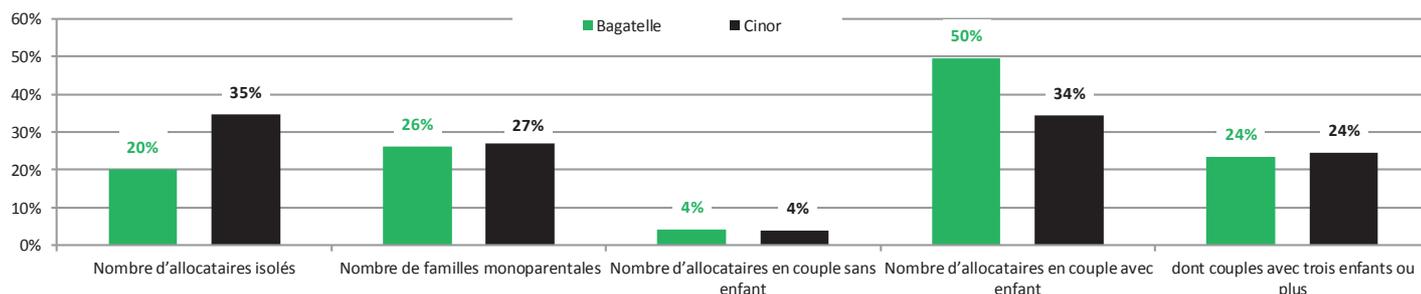


Figure 6 : Répartition des allocataires selon la situation familiale (Source : Insee - Bénéficiaires des prestations légales, source CAF 2009 - Traitement MDEN)

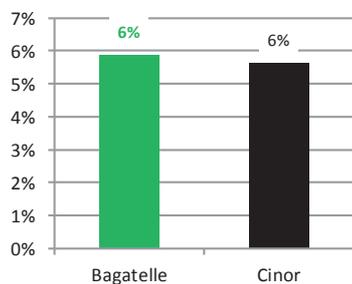


Figure 7 : Part des allocataires percevant l'API (Insee - Bénéficiaires des prestations légales, source CAF 2009 - Traitement MDEN)

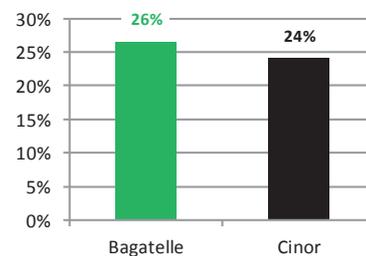


Figure 8 : Part des allocataires percevant le RMI (Source : Insee - Bénéficiaires des prestations légales, source CAF 2009 - Traitement MDEN)

REVENU(2007)

NOM DE LA ZONE	REVENU MOYEN PAR UNITE DE CONSOMMATION	
BAGATELLE	13 292 €	1,05 FOIS ST-SUZANNE 0,79 FOIS LA CINOR
SAINTE-SUZANNE	12 668 €	
CINOR	16 861 €	

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

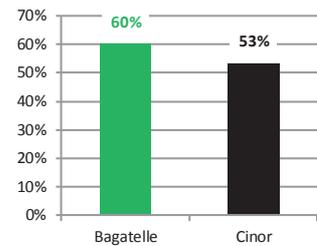


Figure 9 : Part des ménages non imposables (Source : Insee - Revenus fiscaux 2007 - Traitement MDEN)

TISSU PRODUCTIF (2012)

1. CREATIONS D'ETABLISSEMENTS EN 2012

NOM DE LA ZONE	NOMBRE D'ETABLISSEMENTS CRES EN 2012	
BAGATELLE	24	15,5% DE ST-SUZANNE 1,1% DE LA CINOR
SAINTE-SUZANNE	155	
CINOR	2 158	

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

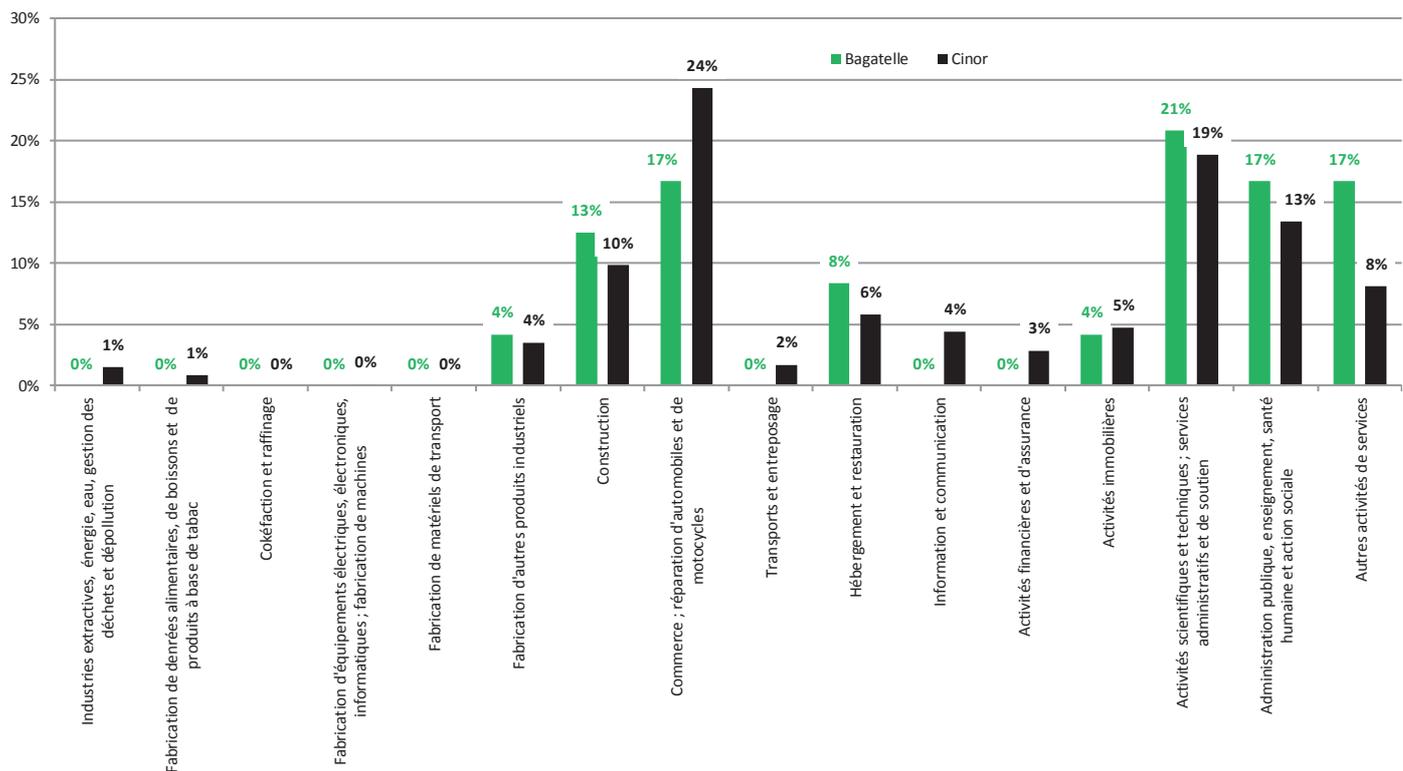


Figure 10: Répartition des établissements créés en 2012 par secteurs d'activités (Sources : Répertoire des entreprises et établissements (SIRENE) – Traitement MDEN)

2. STOCK D'ETABLISSEMENTS EN 2012

NOM DE LA ZONE	NOMBRE D'ETABLISSEMENTS EN 2012	
BAGATELLE	98	12,4% DE ST-SUZANNE
		0,8% DE LA CINOR
SAINTE-SUZANNE	793	
CINOR	12 517	

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

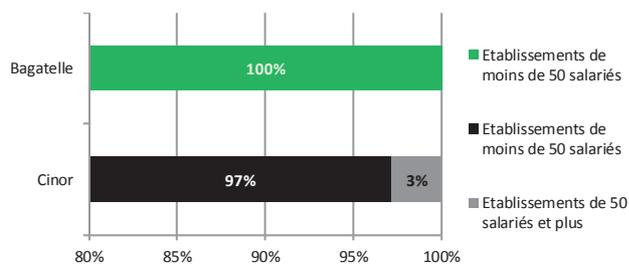


Figure 11 : Répartition des établissements en 2012 par effectif salarié (Sources : Répertoire des entreprises et établissements (SIRENE) – Traitement MDEN)

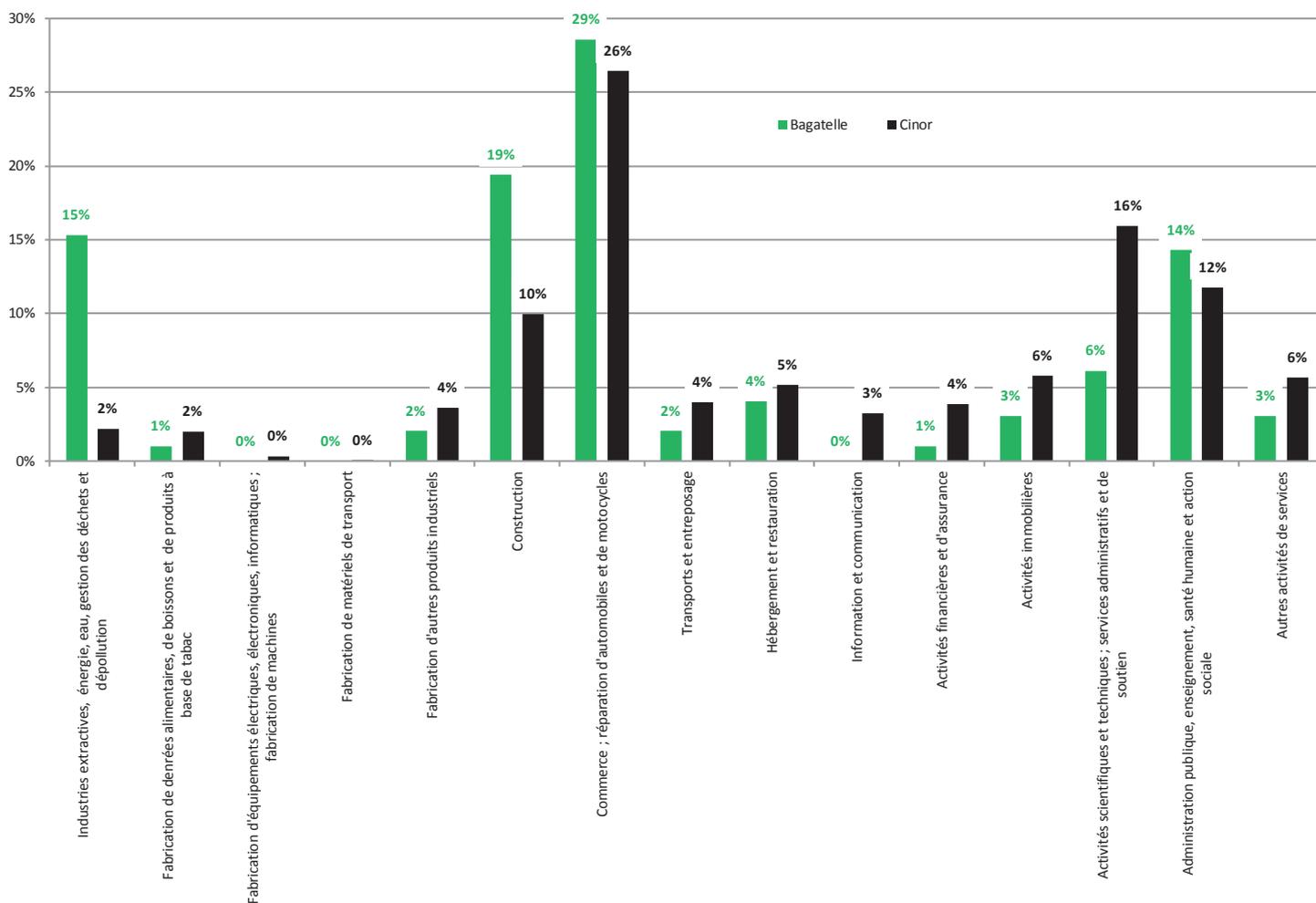


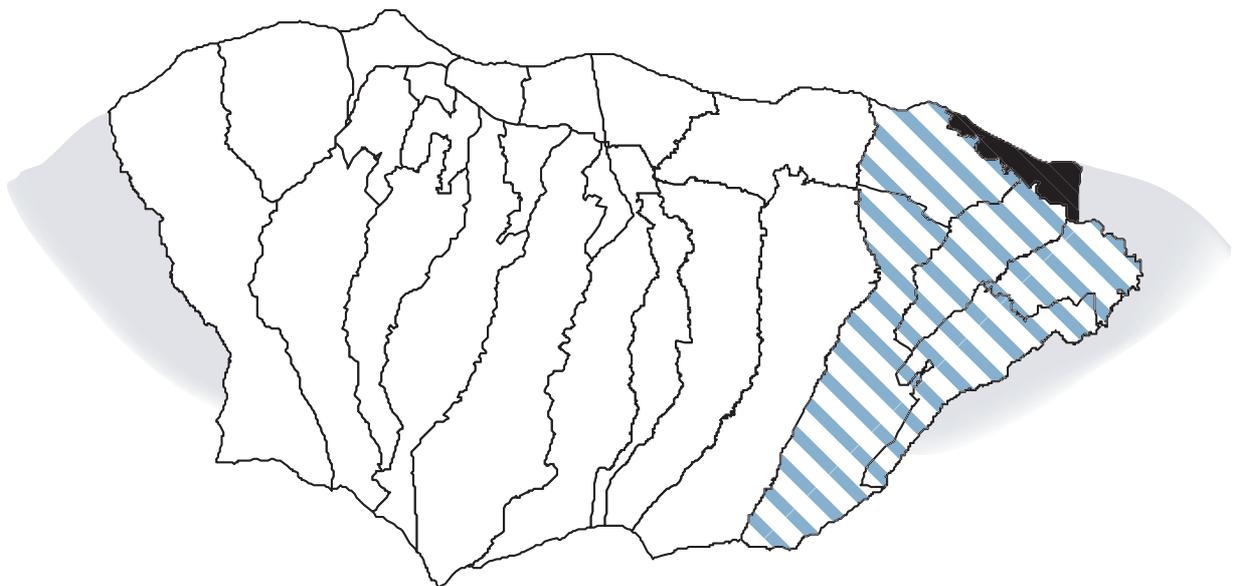
Figure 12 : Répartition des établissements en 2012 par secteurs d'activités (Sources : Répertoire des entreprises et établissements (SIRENE) – Traitement MDEN)

QUARTIER

CENTRE VILLE

Le centre-ville représente 5 % du territoire et sa densité est particulièrement élevée étant donné que 20 % de la population de Sainte-Suzanne s'y concentre. Dans ce quartier, où l'indice de jeunesse et la part des 75 ans et plus sont semblables, les familles monoparentales sont surreprésentées, 40,5 % contre 29,3 % en moyenne sur la commune. Les revenus moyens sont faibles et le nombre d'allocataires de minimas sociaux élevé.

Le centre-ville est assez mixte au niveau résidentiel puisqu'il compte 46,3 % de logements collectifs et plus de 42 % de logements sociaux. Avec 23 % des établissements communaux et un nombre d'équipements très important, plus de deux fois supérieur à la moyenne de Sainte-Suzanne, le centre-ville remplit son rôle d'espace de centralité.

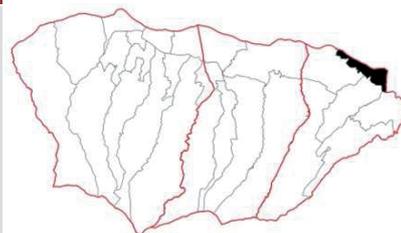


Centre ville de Sainte-Suzanne

CONTEXTE ET PROBLÉMATIQUES DU PLH

Le centre ville a connu des développements considérables ces dernières années, avec un apport important de logements, le plus souvent en collectif. Ces opérations ont contribué d'une part à répondre aux besoins notamment de décohabitation et, d'autre part, à densifier et changer l'image de Sainte-Suzanne. Aujourd'hui, l'objectif de la commune est de revaloriser l'image urbaine de son centre ville, en s'appuyant sur sa position stratégique, à la charnière du Nord et de l'Est.

Ainsi, dans le cadre de son Programme de Rénovation Urbaine (PRU), la commune de Sainte-Suzanne a engagé en 2008 une étude de faisabilité portant sur l'aménagement de son coeur de ville. Sur cet îlot stratégique, regroupant de nombreux équipements publics, il est nécessaire de donner une nouvelle image urbaine, tout en définissant un programme, correspondant aux objectifs de mixité que la municipalité entend poursuivre.



GÉNÉRALITES

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

	Centre ville de Sainte-Suzanne	Sainte-Suzanne	CINOR	La Réunion
Superficie en km ²	3	58	288	2 503
Poids de la tache urbaine 2008	29%	12%	17%	11%
Densité de population/km ² sur la tache urbaine 2008	4 429	3 182	3 946	3 010

POPULATION

Source : INSEE RP 2010

	Centre ville de Sainte-Suzanne	Sainte-Suzanne	CINOR	La Réunion
Population 2010	4 415	22 421	197 394	821 137
<i>Taux d'évolution annuel de la population 1999-2010</i>	0,31%	1,95%	1,03%	1,38%
<i>Taux de croissance naturel 1999-2010</i>	n.d	1,64%	1,38%	1,39%
<i>Taux de croissance migratoire 1999-2010</i>	n.d	0,30%	-0,35%	-0,01%
Indice de jeunesse 1999	3,58	4,39	3,58	3,61
Indice de jeunesse 2010	3,19	3,60	2,62	2,75
% des 75 ans et plus en 2010	3,20%	2,81%	3,40%	3,40%
<i>Taux d'évolution annuel des 75 ans et plus 1999-2010</i>	1,52%	3,65%	3,26%	3,28%
Ménages en 2010	1 530	7 275	74 183	290 229
<i>Taux d'évolution annuel des ménages 1999-2010</i>	1,82%	3,43%	2,48%	2,76%
Taille moyenne des ménages 2010	2,88	3,07	2,63	2,80
Desserrement des ménages 1999-2010	-1,51%	-1,48%	-1,44%	-1,36%
% de familles monoparentales en 2010	40,5%	29,3%	30,7%	28,8%
<i>Taux d'évolution annuel des familles monoparentales 1999-2010</i>	5,23%	6,39%	4,05%	4,69%

ÉVOLUTIONS SOCIALES

Sources : fichier DGI 2008 traitement INSEE, CAF 2009

	Centre ville de Sainte-Suzanne	Sainte-Suzanne	CINOR	La Réunion
Revenu mensuel moyen par Unité de Consommation en 2008	952 €	1 097 €	1 448 €	1 208 €
% ménages de 3 pers. dont revenus < plafonds LLTS en 2008	n.d	47,9%	41,2%	48,3%
Nombre d'allocataires de minima sociaux en 2009	1 355	5 660	53 419	n.d
Nombre d'allocataires percevant le RMI en 2009	380	1 573	12 866	n.d

Le centre ville de Sainte-Suzanne ne fait que 3 km² sur les 58 de la commune. Par contre, il concentre 20% de la population communale. Le nombre d'habitants progresse entre 1999 et 2010, mais moins rapidement qu'au niveau de la commune : + 0,31% an contre + 1,95%/an. L'indice de jeunesse est de 3,19 contre 3,6 sur la commune et la taille moyenne des ménages de 2,88 personnes contre 3,07 sur Sainte-Suzanne. Ces chiffres s'expliquent principalement par la sur-représentation des familles monoparentales (40,5% des familles du quartier). Le revenu mensuel moyen est de 952€ (1 097€ pour la commune). Le nombre d'allocataires (RMI et minimas sociaux) est important, concentrant 24% de l'ensemble de ces allocataires de la commune.

HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

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

	Centre ville de Sainte-Suzanne	Sainte-Suzanne	CINOR	La Réunion
Logements 2010	1 615	7 808	82 641	321 267
<i>% de maisons en 2010</i>	53,7%	78,9%	47,7%	70,4%
<i>% d'appartements en 2010</i>	46,3%	21,1%	52,3%	29,6%
<i>% de propriétaires occupants en 2010</i>	38,4%	57,7%	36,4%	52,4%
Nombre de logements sociaux source RPLS 2010	645	1 381	21 009	53 718
<i>% de logements sociaux en 2010</i>	42,2%	19,0%	28,3%	18,5%
<i>% des logements vacants en 2010</i>	5,2%	6,4%	8,7%	7,6%
<i>Taux d'évolution des logements vacants 1999-2010</i>	9%	58%	32%	26%
Logements autorisés (géolocalisés) sur 2010-2012	19	422	6 357	24 060
<i>% logements individuels autorisés 2010-2012</i>	66%	54%	16%	45%
<i>% logements collectifs autorisés 2010-2012</i>	28%	44%	82%	54%
<i>% logements en résidence autorisés 2010-2012</i>	5%	2%	2%	1%
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2010-2012	1,5	6,3	10,7	9,8

TENSION DU MARCHÉ

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

	Centre ville de Sainte-Suzanne	Sainte-Suzanne	CINOR	La Réunion
Prix de l'immobilier - Niveau de loyers				
<i>Moyenne des prix des maisons en 2012</i>	n.d	204 000 €	213 000 €	206 000 €
<i>Moyenne des prix au m² des appartements en 2012</i>	2 850 €	2 340 €	2 890 €	2 930 €
<i>Moyenne des prix au m² des terrains à bâtir en 2012</i>	n.d	100 €	230 €	170 €
<i>Moyenne des loyers privés au m² en 2013</i>	n.d	n.d	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 assez équilibré entre maisons (54%) et appartements (46%). Ceci est lié à la présence de 645 logements sociaux (42% des résidences principales), ce dernier étant très majoritairement composé de logements collectifs. Pour la même raison, le taux de propriétaires occupants est faible (38,4%). Entre 2010 et 2012, le nombre de permis autorisés à été faible (19, soit 4,5% de ceux de la commune). Le projet d'aménagement "Cœur de ville de Sainte-Suzanne" portant sur 4,6 ha et prévoyant 80 logements libres et aidés n'est pas comptabilisé dans la source Sitadel jusqu'en 2012. Le nombre de permis autorisés devrait donc largement progresser en 2013.

En ce qui concerne les prix, seul celui des appartements est statistiquement représentatif : 2 850€/m² en moyenne contre 2 340€ sur la commune, soit + 22%.

ACTIVITÉ - EMPLOI

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

	Centre ville de Sainte-Suzanne	Sainte-Suzanne	CINOR	La Réunion
Stock d'établissements au 31/12/2011	181	793	12 517	n.d
Créations d'établissements en 2012	37	155	2 158	n.d
Nombre d'emplois sur le territoire en 2010	n.d	4 300	76 137	240 565
% d'évolution de l'emploi 1999-2010	n.d	74%	31%	39%
Indice de concentration de l'emploi en 2010	n.d	0,64	1,17	1,00
Demandeurs d'emploi en fin de mois A, B et C en 2010	769	3 326	26 624	n.d

ÉQUIPEMENTS

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

	Centre ville de Sainte-Suzanne	Sainte-Suzanne	CINOR	La Réunion
Nombre d'équipements total en 2014	60	132	899	4 022
<i>dont tous les équipements scolaires</i>	8	22	142	662
<i>dont tous les équipements de santé</i>	7	14	59	205
<i>dont tous les équipements sportifs</i>	15	28	199	947
Nombre d'équipements 2014 pour 1 000 habitants	13,6	5,9	4,6	4,9

Le centre ville joue le rôle de pôle structurant du territoire de Sainte-Suzanne : il concentre 23% des établissements de la commune et 45% de l'ensemble des équipements, soit 13,6 équipements pour 1 000 habitants en 2014.

CAHIER

DÉTAILLÉ

Centre ville de Sainte-Suzanne

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
Sainte-Suzanne

Type de construction et statut d'occupation

	% de maisons en 2010	53,7%
	% d'appartements en 2010	46,3%
% de propriétaires occupants en 2010		
		38,4%

Logements vacants et logements de fortune

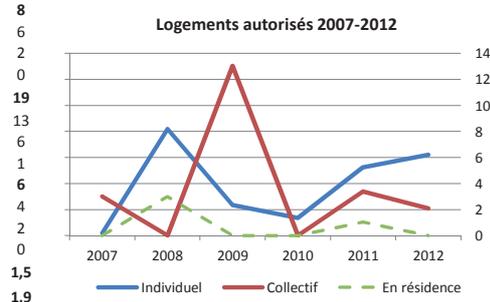
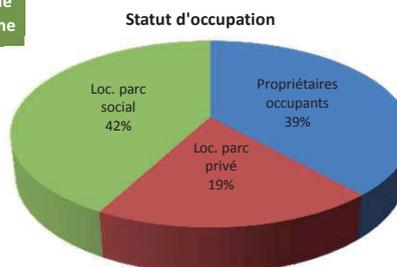
Nombre de logements vacants en 2010		
	% des logements vacants en 2010	83
	Taux d'évolution des logements vacants 1999-2010	5,2%
		9%
Nombre de logements de fortune en 2010		
	% des logements de fortune en 2010	13
		0,9%

Dynamiques de construction

Logements autorisés 2012		
	dont logements individuels autorisés 2012	8
	dont logements collectifs autorisés 2012	6
	dont logements en résidence autorisés 2012	2
		0
Logements autorisés 2010-2012		
	dont logements individuels autorisés 2010-2012	19
	dont logements collectifs autorisés 2010-2012	13
	dont logements en résidence autorisés 2010-2012	6
		1
Moyenne annuelle Logements autorisés sur 2010-2012		
	dont logements individuels	6
	dont logements collectifs	4
	dont logements en résidence	2
		0
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2010-2012		
		1,5
Indice de construction pour 1 000 habitants en 2012		
		1,9

Le parc locatif privé - niveau de loyers

Nombre de logements locatifs privés en 2010		
		296
Part des logements locatifs privé au sein du parc privé en 2010		
		33%
Niveau de loyers		
	Moyenne des loyers au m ² des maisons en 2013	n.d
	Moyenne des loyers au m ² des appartements en 2013	n.d
	Moyenne des loyers privés au m ² en 2013	n.d



C'est le parc locatif social qui est majoritaire (42%), suivi des propriétaires occupants (39%), puis du parc locatif privé (19%).

La dynamique de construction tourne autour de 8 logements autorisés par an entre 2007 et 2012, dont une opération de 13 logements collectifs. Quelques permis pour des maisons sont autorisés chaque année.

Ces chiffres restent faibles, mais vont progresser fortement dès 2013 avec l'opération "Cœur de ville de Sainte-Suzanne" entrée en phase opérationnelle dès cette année (détail dans la fiche synthétique du quartier).

Le parc locatif privé ne peut pas être analysé en raison de l'absence de données sur Sainte-Suzanne dans le cadre de l'observatoire des loyers privés de La Réunion réalisé en 2013. Ces chiffres seront disponibles dès 2014.

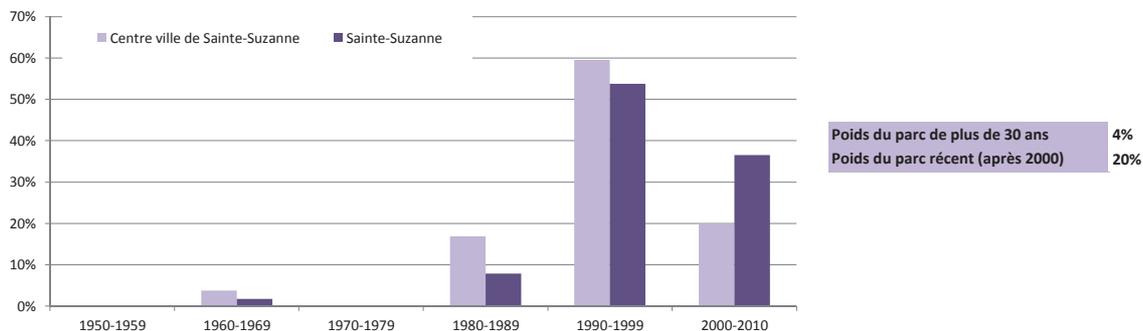
Parc locatif social au 1er janvier 2010

Centre ville de
Sainte-Suzanne

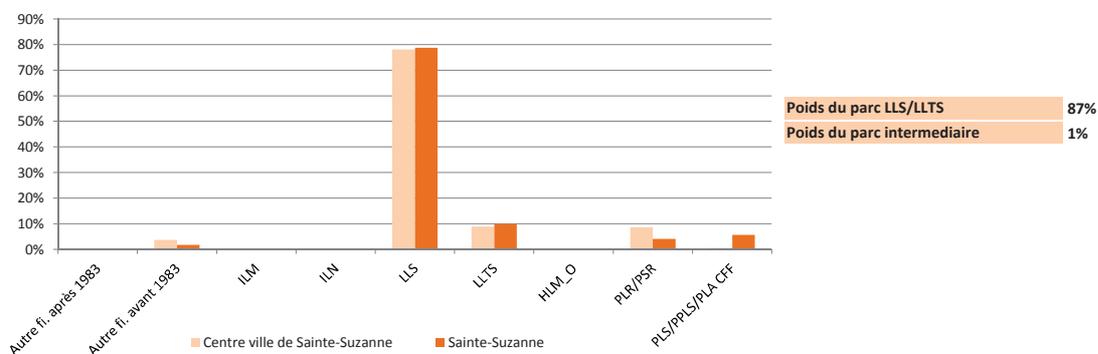
Nombre de logements sociaux	645
% de logements locatifs sociaux	42,2%
Nombre de logements sociaux pour 1 000 habitants	146

Caractéristiques du parc

Ancienneté du Parc



Composition du parc



Pour rappel, le parc de logements sociaux du centre ville représente 46,7% de celui de Sainte-Suzanne, soit 645 logements.
80% du parc locatif social a été construit après 1990 (dont 20% après 2000), 17% dans les années 80 et 3% dans les années 60.
80% de ces logements sont des LLS, 10% des LLTS et 10% des PLR/PSR.

AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

Tissu urbain

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

Zones urbanisées et niveau de densité

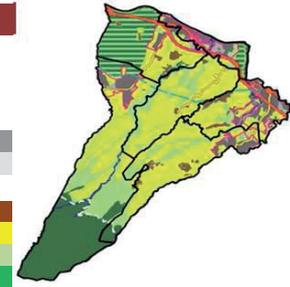
	Centre ville de Sainte-Suzanne	Sainte-Suzanne
Superficie en ha	339	5 790
Tache urbaine 2008 en ha	100	705
% de la tache urbaine 2008	29%	12%
Densité de population/ha sur la tache urbaine 2008	44,3	31,8
Densité de logements/ha sur la tache urbaine 2008	16,2	11,1

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
78 ha	Espaces urbains à densifier
31 ha	Espaces d'urbanisation prioritaire
3,2 ha	Territoires ruraux habités
226 ha	Espaces agricoles
	Espaces de continuités écologiques
	Coupures d'urbanisation



Autres espaces du SAR

Équipements

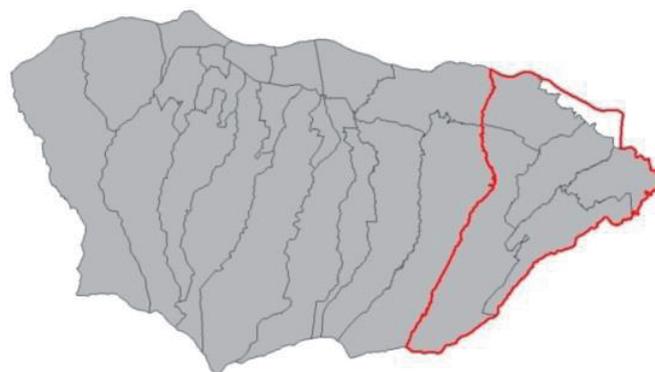
Source : Base permanente des équipements AGORAH (traitement des données communales, INSEE, IRT)

	Centre ville de Sainte-Suzanne	en % de Sainte-Suzanne
Nombre d'équipements 2014 (focus sur une sélection de sous-types)		
Équipements scolaires		
Ecoles maternelles/primaires	3	43%
Groupes scolaires	3	33%
Collèges	1	50%
Lycées	1	50%
Centre de formation	0	0%
Équipements de santé		
Hopital/Clinique	0	0%
Structure d'accueil de la petite enfance	2	33%
Maison de retraite	0	0%
Équipements culturels et sportifs		
Complexe sportif	0	0%
Stade/Plateaux sportifs	3	38%
Piscine	1	100%
Bibliothèque/Médiathèque	0	0%
Salle de spectacle/Théâtre	0	0%
Musée/Conservatoire	0	0%
Centre socio-culturel/Espace multimédia	0	0%
Maison de quartier/Local associatif	5	42%

La tache urbaine représente 29% des 339 ha du quartier. 109 ha sont en Zones Préférentielles d'Urbanisation (ZPU) dont 78 ha classés en zonage U (à densifier) et 31 ha en AU (espaces d'urbanisation prioritaire). A noter, 3,2 ha de zonages U et AU situés hors de la ZPU du SAR, considérés par ce dernier comme Territoire Rural des Hauts (TRH).

Le centre ville possède un des deux lycées de la commune ainsi qu'un des deux collèges. Son niveau d'équipements sportifs (piscine, plateaux, ...) est élevé. Deux structures pour la petite enfance ont été recensées ainsi que cinq maisons de quartier/ locaux associatifs.

CENTRE-VILLE SAINTE-SUZANNE



DEMOGRAPHIE(2009)

NOM DE LA ZONE	POPULATION	SUPERFICIE	DENSITE
CENTRE-VILLE SAINTE-SUZANNE	3185 hab.	3 km ²	1051hab/km ²
	14,1% de ST-SUZANNE 1,6% de LA CINOR	5,1% de ST-SUZANNE 1% de LA CINOR	
SAINTE-SUZANNE	22 437 hab.	58 km ²	386 hab/km ²
CINOR	198 195 hab.	288 km ²	687 hab/km ²

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 ¹
CENTRE-VILLE SAINTE-SUZANNE	836	769
	22,8% DE ST-SUZANNE 2,8% DE LA CINOR	23,1% DE ST-SUZANNE 2,8% DE LA CINOR
SAINTE-SUZANNE	3 661	3 326
CINOR	29 454	26 624

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

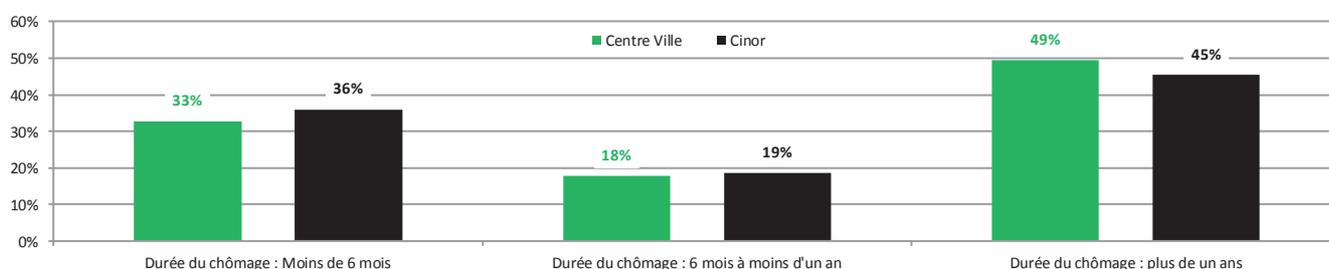


Figure 1 : Ancienneté d'inscription à Pôle emploi (Source : Insee - Demandeurs d'emploi inscrits à Pôle Emploi 2010 - Traitement MDEN)

¹ Demandeurs d'emploi tenus de faire des actes positifs de recherche d'emploi.

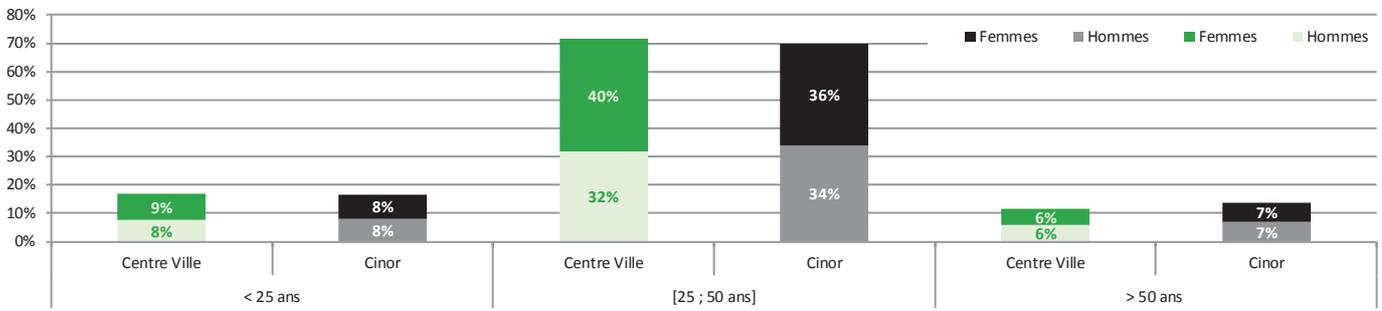


Figure 2 : DEFM catégorie A, B ou C selon le sexe et l'âge (Source : Insee - Demandeurs d'emploi inscrits à Pôle Emploi 2010 - Traitement MDEN)

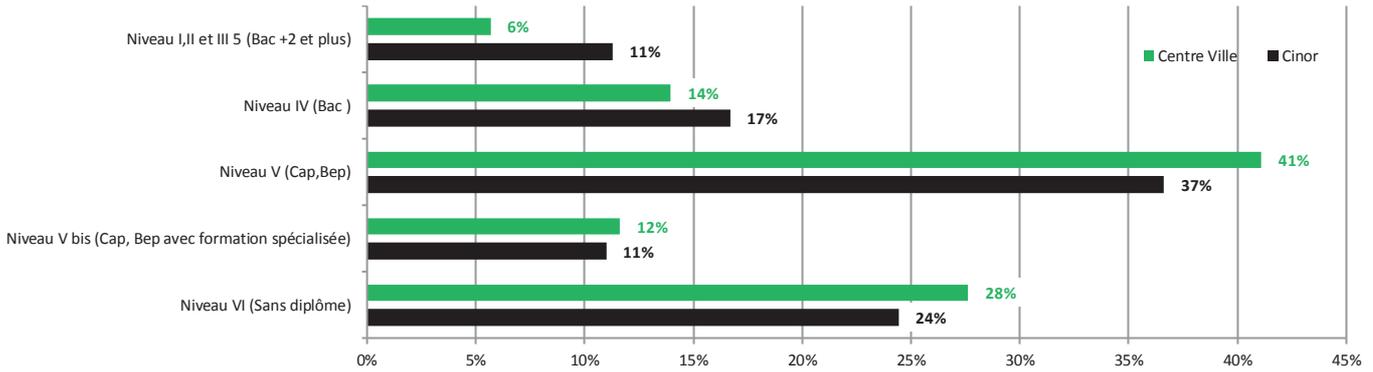


Figure 3 : Niveau de diplôme (Source : Insee - Demandeurs d'emploi inscrits à Pôle Emploi 2010 - Traitement MDEN)

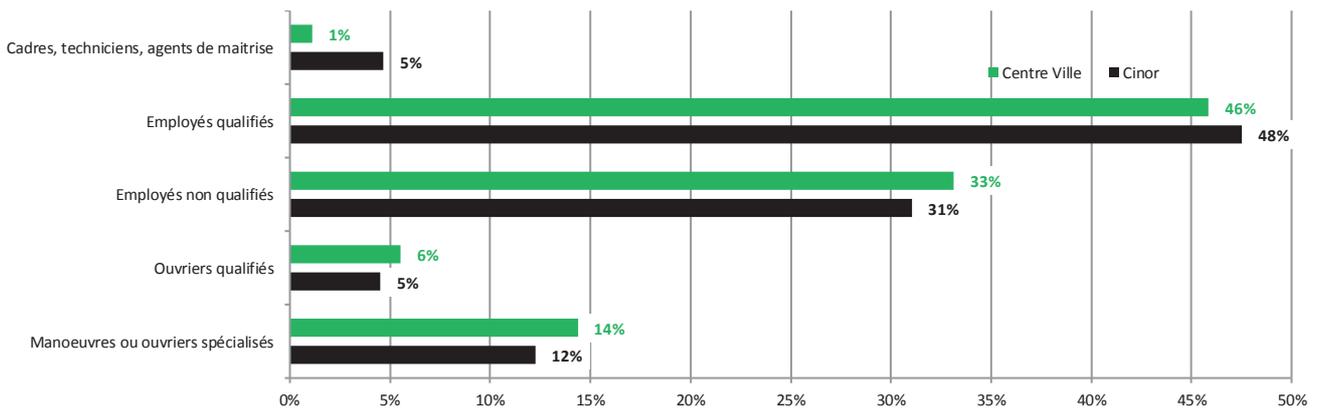


Figure 4 : Niveau de qualification (Source : Insee - Demandeurs d'emploi inscrits à Pôle Emploi 2010 - Traitement MDEN)

MINIMA SOCIAUX (2009)

ZONE	NOMBRE D'ALLOCATAIRES		NOMBRE DE PERSONNES COUVERTES	
	CENTRE-VILLE SAINTE-SUZANNE	1355	23,9% DE ST-SUZANNE	3666
	2,5% DE LA CINOR		2,6% DE LA CINOR	
SAINTE - SUZANNE	5 660		16 656	
CINOR	53 419		136 939	

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

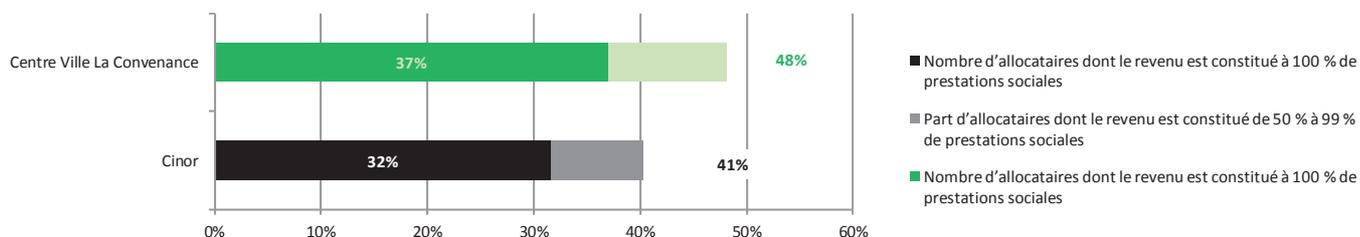


Figure 5 : Répartition des allocataires dont le revenu est constitué à plus de 50 % de prestations sociales (Source : Insee - Bénéficiaires des prestations légales, source CAF 2009 - Traitement MDEN)

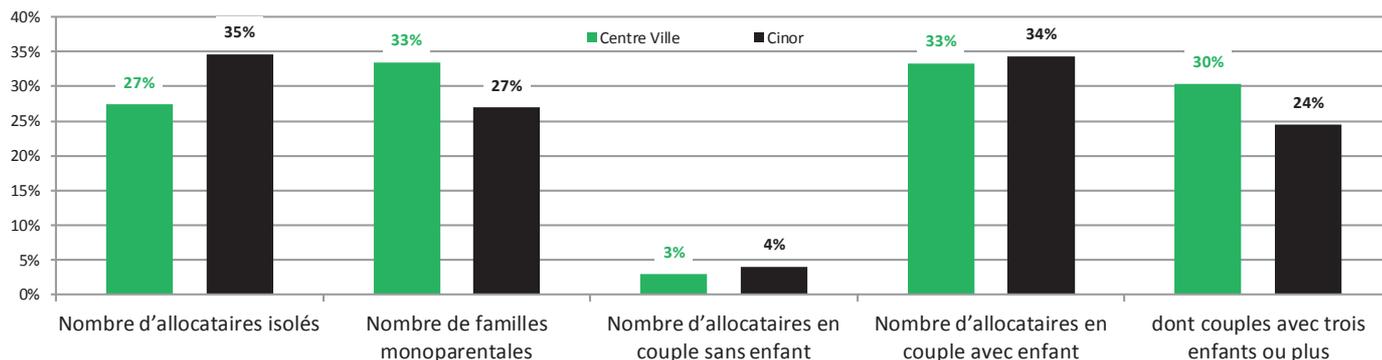


Figure 6 : Répartition des allocataires selon la situation familiale (Source : Insee - Bénéficiaires des prestations légales, source CAF 2009 - Traitement MDEN)

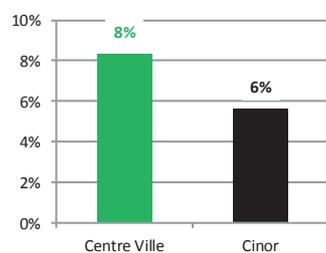


Figure 7 : Part des allocataires percevant l'API (Insee - Bénéficiaires des prestations légales, source CAF 2009 - Traitement MDEN)

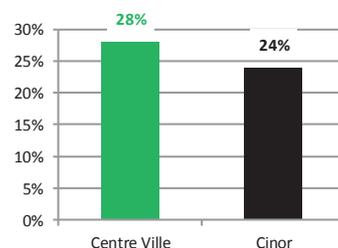


Figure 8 : Part des allocataires percevant le RMI (Source : Insee - Bénéficiaires des prestations légales, source CAF 2009 - Traitement MDEN)

REVENU (2007)

NOM DE LA ZONE	REVENU MOYEN PAR UNITE DE CONSOMMATION	
CENTRE-VILLE SAINTE-SUZANNE	10 919 €	0,86 FOIS ST-SUZANNE
		0,65 FOIS LA CINOR
Sainte-Suzanne	12 668 €	
CINOR	16 861 €	

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

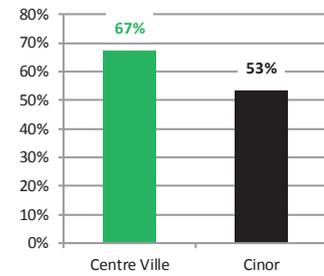


Figure 9 : Part des ménages non imposables (Source : Insee - Revenus fiscaux 2007 - Traitement MDEN)

TISSU PRODUCTIF (2012)

1. CREATIONS D'ETABLISSEMENTS EN 2012

NOM DE LA ZONE	NOMBRE D'ETABLISSEMENTS CRES EN 2012	
CENTRE-VILLE SAINTE-SUZANNE	37	23,8% DE ST-SUZANNE
		1,7% DE LA CINOR
SAINTE-SUZANNE	155	
CINOR	2 158	

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

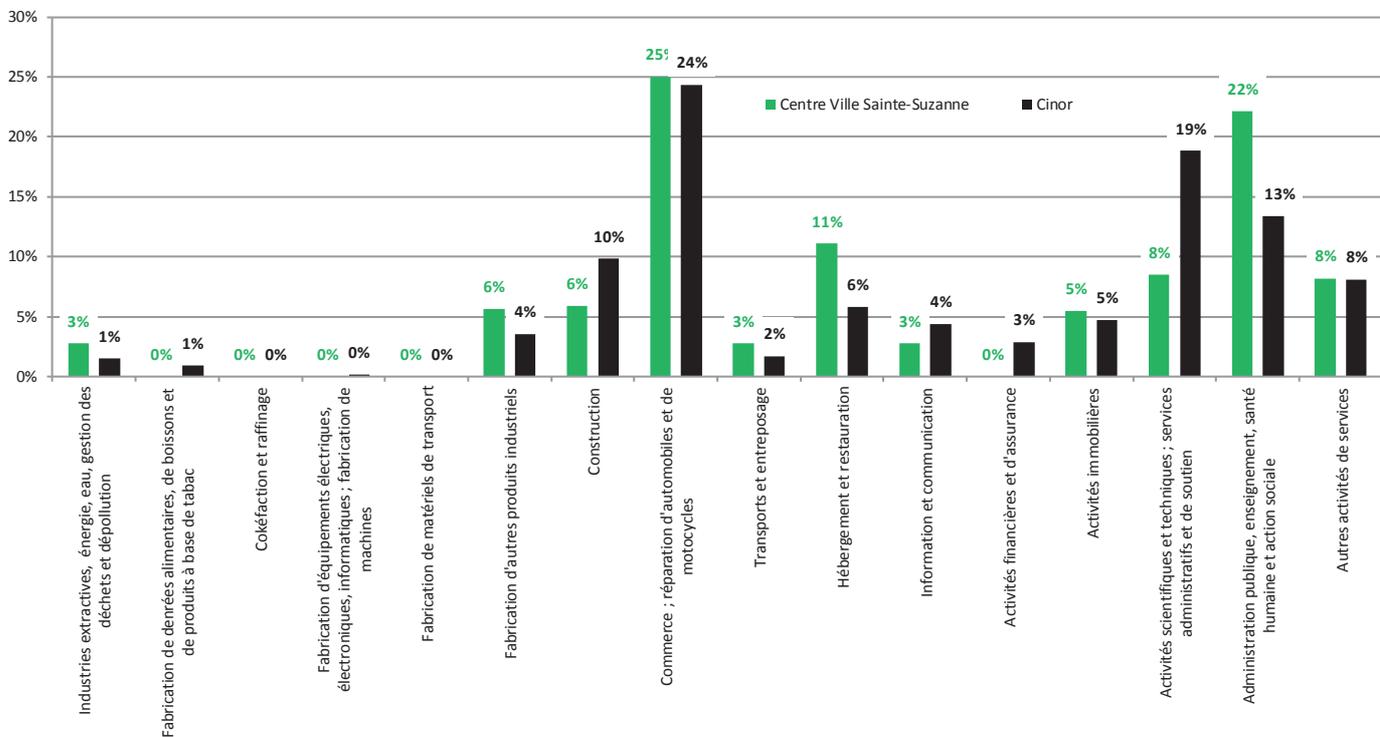


Figure 10: Répartition des établissements créés en 2012 par secteurs d'activités (Sources : Répertoire des entreprises et établissements (SIRENE) – Traitement MDEN)

2. STOCK D'ETABLISSEMENTS EN 2012

NOM DE LA ZONE	NOMBRE D'ETABLISSEMENTS EN 2012	
CENTRE-VILLE SAINTE-SUZANNE	180	22,6% DE ST-SUZANNE
		1,4% DE LA CINOR
SAINTE-SUZANNE	793	
CINOR	12 517	

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

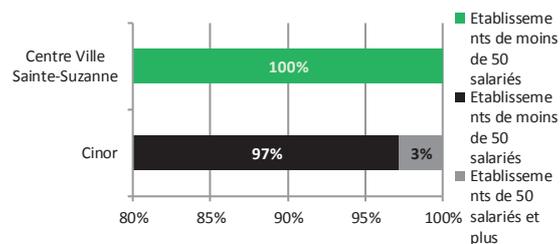


Figure 11 : Répartition des établissements en 2012 par effectif salarié (Sources : Répertoire des entreprises et établissements (SIRENE) – Traitement MDEN)

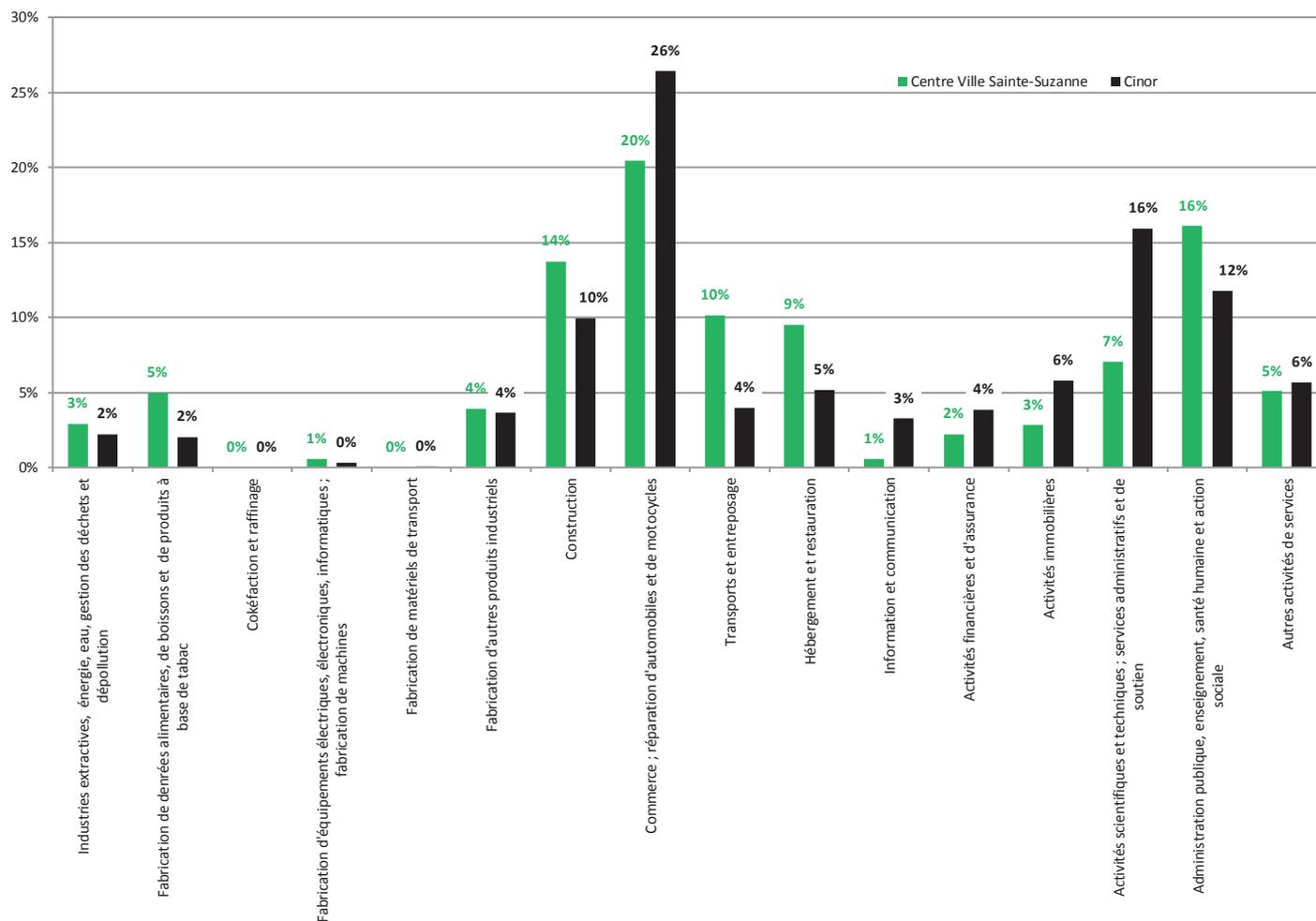


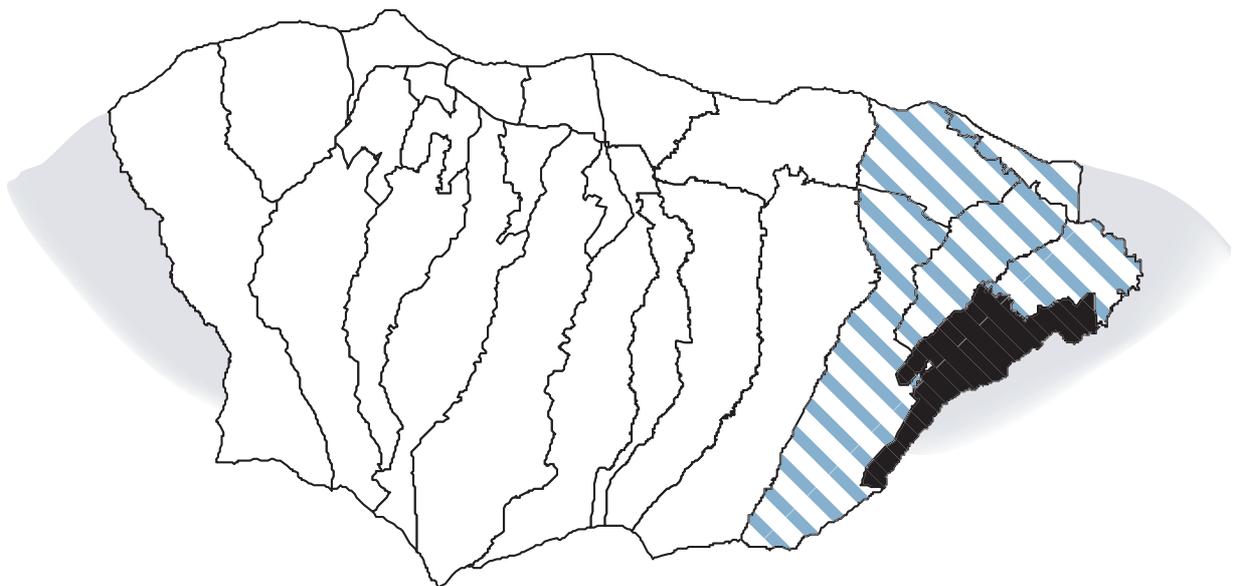
Figure 12 : Répartition des établissements en 2012 par secteurs d'activités (Sources : Répertoire des entreprises et établissements (SIRENE) – Traitement MDEN)

QUARTIER

DEUX RIVES

Ce quartier a vu, ces dernières années, sa population augmenter. Ses ménages sont de taille importante et ont des revenus au-dessus de la moyenne, son indice de jeunesse est lui le plus fort du territoire communal. La mixité résidentielle et sociale est quasi-inexistante puisque 98.8 % des logements sont des maisons individuelles et aucuns logements sociaux ne sont implantés dans cette zone.

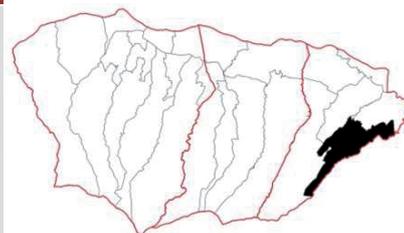
De nombreuses activités se concentrent à Deux-Rives avec 15 % des établissements de la commune. Le nombre d'équipements est quant à lui très faible avec seulement 1,2 équipements pour 1000 habitants.



Deux Rives

CONTEXTE ET PROBLÉMATIQUES DU PLH

L'opération de structuration du bourg de Deux-Rives a permis d'accompagner et d'organiser le développement spontané du quartier. Ainsi, le processus doit permettre une approche globale du développement du quartier : développement économique, social, animation de quartier, organisation urbaine, équipement, etc.. Il s'agit aussi de régler les problèmes d'insalubrité, qui touchent particulièrement le quartier et de répondre aux enjeux de développement du quartier. Elle permet d'envisager une progression modérée de l'habitat et surtout une mise à niveau du parc.



GÉNÉRALITES

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

	Deux Rives	Sainte-Suzanne	CINOR	La Réunion
Superficie en km ²	10	58	288	2 503
Poids de la tache urbaine 2008	17%	12%	17%	11%
Densité de population/km ² sur la tache urbaine 2008	2 267	3 182	3 946	3 010

POPULATION

Source : INSEE RP 2010

	Deux Rives	Sainte-Suzanne	CINOR	La Réunion
Population 2010	3 932	22 421	197 394	821 137
<i>Taux d'évolution annuel de la population 1999-2010</i>	2,82%	1,95%	1,03%	1,38%
<i>Taux de croissance naturel 1999-2010</i>	n.d	1,64%	1,38%	1,39%
<i>Taux de croissance migratoire 1999-2010</i>	n.d	0,30%	-0,35%	-0,01%
Indice de jeunesse 1999	4,56	4,39	3,58	3,61
Indice de jeunesse 2010	4,44	3,60	2,62	2,75
% des 75 ans et plus en 2010	2,17%	2,81%	3,40%	3,40%
<i>Taux d'évolution annuel des 75 ans et plus 1999-2010</i>	2,21%	3,65%	3,26%	3,28%
Ménages en 2010	1 232	7 275	74 183	290 229
<i>Taux d'évolution annuel des ménages 1999-2010</i>	4,18%	3,43%	2,48%	2,76%
Taille moyenne des ménages 2010	3,19	3,07	2,63	2,80
Desserrement des ménages 1999-2010	0,57%	-1,48%	-1,44%	-1,36%
% de familles monoparentales en 2010	21,4%	29,3%	30,7%	28,8%
<i>Taux d'évolution annuel des familles monoparentales 1999-2010</i>	7,64%	6,39%	4,05%	4,69%

ÉVOLUTIONS SOCIALES

Sources : fichier DGI 2008 traitement INSEE, CAF 2009

	Deux Rives	Sainte-Suzanne	CINOR	La Réunion
Revenu mensuel moyen par Unité de Consommation en 2008	1 183 €	1 097 €	1 448 €	1 208 €
% ménages de 3 pers. dont revenus < plafonds LLTS en 2008	n.d	47,9%	41,2%	48,3%
Nombre d'allocataires de minima sociaux en 2009	885	5 660	53 419	n.d
Nombre d'allocataires percevant le RMI en 2009	218	1 573	12 866	n.d

Deux-Rives a vu sa population progresser sur 1999-2010 (+ 2,82% par an) pour atteindre 3 932 habitants en 2010, soit 17,5% de Sainte-Suzanne. Comme Bagatelle et Quartier Français, la taille moyenne des ménages augmente sur la période (3,19 personnes par ménage) indiquant un afflux de familles avec enfant(s) sur le secteur, en raison d'un marché immobilier plus abordable. Ceci est confirmé par l'indice de jeunesse qui atteint 4,44 en 2010, le plus fort de Sainte-Suzanne.

Le revenu mensuel moyen par unité de consommation est supérieur de 8% à celui de la commune (1 183€) et la part des allocataires en-dessous de la moyenne.

HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

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

	Deux Rives	Sainte-Suzanne	CINOR	La Réunion
Logements 2010	1 309	7 808	82 641	321 267
% de maisons en 2010	98,8%	78,9%	47,7%	70,4%
% d'appartements en 2010	1,2%	21,1%	52,3%	29,6%
% de propriétaires occupants en 2010	77,7%	57,7%	36,4%	52,4%
Nombre de logements sociaux source RPLS 2010	0	1 381	21 009	53 718
% de logements sociaux en 2010	0,0%	19,0%	28,3%	18,5%
% des logements vacants en 2010	5,5%	6,4%	8,7%	7,6%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2010	102%	58%	32%	26%
Logements autorisés (géolocalisés) sur 2010-2012	74	422	6 357	24 060
% logements individuels autorisés 2010-2012	76%	54%	16%	45%
% logements collectifs autorisés 2010-2012	18%	44%	82%	54%
% logements en résidence autorisés 2010-2012	7%	2%	2%	1%
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2010-2012	6,3	6,3	10,7	9,8

TENSION DU MARCHÉ

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

	Deux Rives	Sainte-Suzanne	CINOR	La Réunion
Prix de l'immobilier - Niveau de loyers				
Moyenne des prix des maisons en 2012	n.d	204 000 €	213 000 €	206 000 €
Moyenne des prix au m ² des appartements en 2012	n.d	2 340 €	2 890 €	2 930 €
Moyenne des prix au m ² des terrains à bâtir en 2012	n.d	100 €	230 €	170 €
Moyenne des loyers privés au m ² en 2013	n.d	n.d	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 très marqué : 99% de maisons et plus de 3/4 de propriétaires occupants, le quart restant étant en location privée. 74 permis ont été autorisés sur la période 2010-2012 dont 56 pour des maisons. La dynamique de construction est identique à celle constatée sur Sainte-Suzanne (6,3 permis autorisés pour 1 000 habitants).

Aucune moyenne de prix n'a pu être calculée en raison d'un nombre insuffisant de références sur l'année 2012.

ACTIVITÉ - EMPLOI

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

	Deux Rives	Sainte-Suzanne	CINOR	La Réunion
Stock d'établissements au 31/12/2011	119	793	12 517	n.d
Créations d'établissements en 2012	29	155	2 158	n.d
Nombre d'emplois sur le territoire en 2010	n.d	4 300	76 137	240 565
% d'évolution de l'emploi 1999-2010	n.d	74%	31%	39%
Indice de concentration de l'emploi en 2010	n.d	0,64	1,17	1,00
Demandeurs d'emploi en fin de mois A, B et C en 2010	519	3 326	26 624	n.d

ÉQUIPEMENTS

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

	Deux Rives	Sainte-Suzanne	CINOR	La Réunion
Nombre d'équipements total en 2014	7	132	899	4 022
dont tous les équipements scolaires	2	22	142	662
dont tous les équipements de santé	0	14	59	205
dont tous les équipements sportifs	2	28	199	947
Nombre d'équipements 2014 pour 1 000 habitants	1,8	5,9	4,6	4,9

119 établissements ont été recensés à fin 2011, soit 15% de ceux de Sainte-Suzanne, ce qui est relativement important au regard du poids démographique du quartier. La dynamique est importante avec 29 créations en 2012, soit 24,3% du stock à fin 2011. Par contre, le niveau d'équipements est faible (1,8 équipements pour 1 000 habitants) et peu diversifié.

CAHIER

DÉTAILLÉ

Deux Rives

HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

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

Parc de logements 2010

Deux Rives

Type de construction et statut d'occupation

% de maisons en 2010	98,8%
% d'appartements en 2010	1,2%
% de propriétaires occupants en 2010	77,7%

Logements vacants et logements de fortune

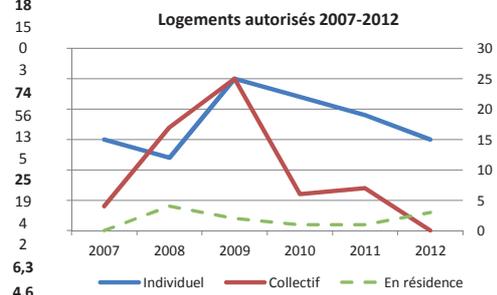
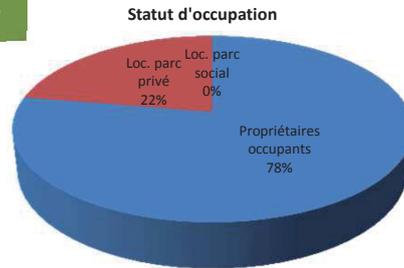
Nombre de logements vacants en 2010	73
% des logements vacants en 2010	5,5%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2010	102%
Nombre de logements de fortune en 2010	10
% des logements de fortune en 2010	0,8%

Dynamiques de construction

Logements autorisés 2012	18
dont logements individuels autorisés 2012	15
dont logements collectifs autorisés 2012	0
dont logements en résidence autorisés 2012	3
Logements autorisés 2010-2012	74
dont logements individuels autorisés 2010-2012	56
dont logements collectifs autorisés 2010-2012	13
dont logements en résidence autorisés 2010-2012	5
Moyenne annuelle Logements autorisés sur 2010-2012	25
dont logements individuels	19
dont logements collectifs	4
dont logements en résidence	2
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2010-2012	6,3
Indice de construction pour 1 000 habitants en 2012	4,6

Le parc locatif privé - niveau de loyers

Nombre de logements locatifs privés en 2010	275
Part des logements locatifs privé au sein du parc privé en 2010	22%
Niveau de loyers	
Moyenne des loyers au m ² des maisons en 2013	n.d
Moyenne des loyers au m ² des appartements en 2013	n.d
Moyenne des loyers privés au m ² en 2013	n.d



Les propriétaires occupants représentent 78% des résidences principales et le parc locatif privé 22%. Pas de logements locatifs sociaux. 74 logements ont été autorisés sur 2010-2012, soit 25 par an, dont 3/4 de maisons individuelles. Le parc locatif privé ne peut pas être analysé en raison de l'absence de données sur Sainte-Suzanne dans le cadre de l'observatoire des loyers privés de La Réunion réalisé en 2013. Ces chiffres seront disponibles dès 2014.

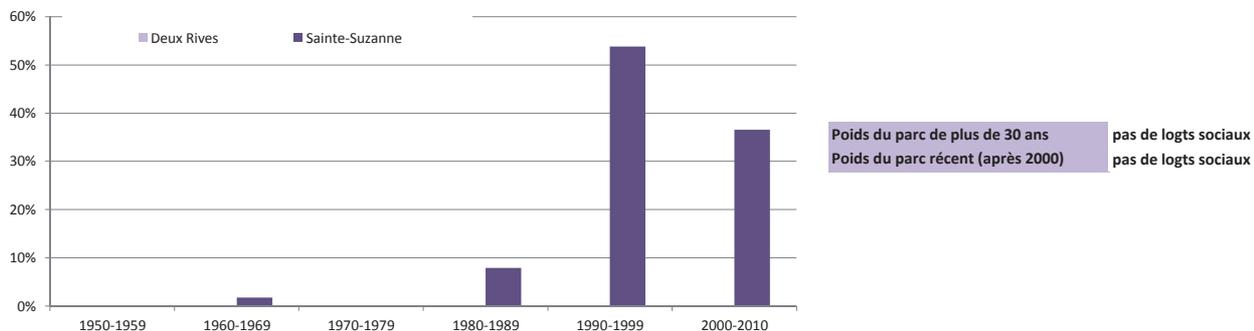
Parc locatif social au 1er janvier 2010

Deux Rives

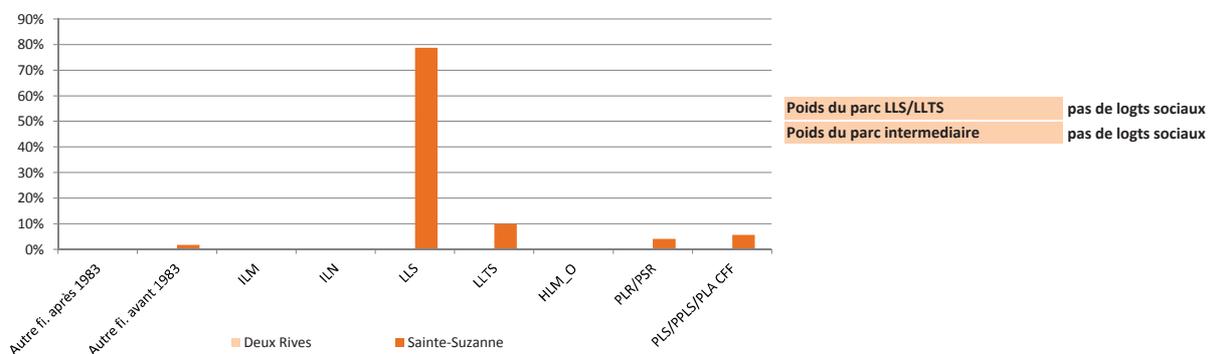
Nombre de logements sociaux	0
% de logements locatifs sociaux	0,0%
Nombre de logements sociaux pour 1 000 habitants	0

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

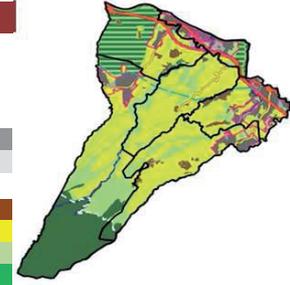
	Deux Rives	Sainte-Suzanne
Superficie en ha	1 017	5 790
Tache urbaine 2008 en ha	173	705
% de la tache urbaine 2008	17%	12%
Densité de population/ha sur la tache urbaine 2008	22,7	31,8
Densité de logements/ha sur la tache urbaine 2008	7,5	11,1

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
66 ha	Espaces urbains à densifier
6 ha	Espaces d'urbanisation prioritaire
33,6 ha	Territoires ruraux habités
907 ha	Espaces agricoles
	Espaces de continuités écologiques
	Coupures d'urbanisation



Autres espaces du SAR

Équipements

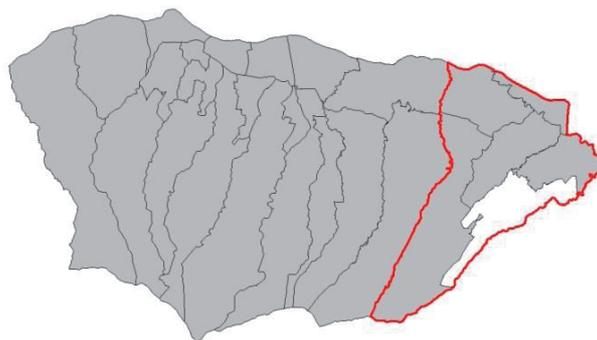
Source : Base permanente des équipements AGORAH (traitement des données communales, INSEE, IRT)

	Deux Rives	en % de Sainte-Suzanne
Nombre d'équipements 2014 (focus sur une sélection de sous-types)		
Équipements scolaires		
Ecoles maternelles/primaires	0	0%
Groupes scolaires	2	22%
Collèges	0	0%
Lycées	0	0%
Centre de formation	0	0%
Équipements de santé		
Hopital/Clinique	0	0%
Structure d'accueil de la petite enfance	0	0%
Maison de retraite	0	0%
Équipements culturels et sportifs		
Complexe sportif	0	0%
Stade/Plateaux sportifs	1	13%
Piscine	0	0%
Bibliothèque/Médiathèque	0	0%
Salle de spectacle/Théâtre	0	0%
Musée/Conservatoire	0	0%
Centre socio-culturel/Espace multimédia	0	0%
Maison de quartier/Local associatif	1	8%

La tache urbaine représente 17% des 1 017 ha du quartier. 72 ha sont en Zones Préférentielles d'Urbanisation (ZPU) dont 66 ha classés en zonage U (à densifier) et 6 ha en AU (espaces d'urbanisation prioritaire). A noter, 33,6 ha de zonages U et AU situés hors de la ZPU du SAR, considérés par ce dernier comme Territoire Rural des Hauts (TRH). Ces derniers correspondent aux secteurs de Bras Pistolet et de l'Espérance.

Deux groupes scolaires, un plateau sportif, une maison de quartier/ local associatif ont été identifiés sur le secteur, soit un niveau d'équipements insuffisant au regard du poids démographique du quartier.

DEUX RIVES



DEMOGRAPHIE(2009)

NOM DE LA ZONE	POPULATION		SUPERFICIE	DENSITE
DEUX RIVES	718 hab.	3,2% de ST-SUZANNE	10 km ²	71 hab/km ²
		0,3% de LA CINOR		
SAINTE-SUZANNE	22 437 hab.		58 km ²	386 hab/km ²
CINOR	198 195 hab.		288 km ²	687 hab/km ²

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 ¹	
DEUX RIVES	573	15,6% de ST-SUZANNE	519	15,6% de ST-SUZANNE
		1,9% de LA CINOR		1,9% de LA CINOR
SAINTE-SUZANNE	3 661		3 326	
CINOR	29 454		26 624	

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

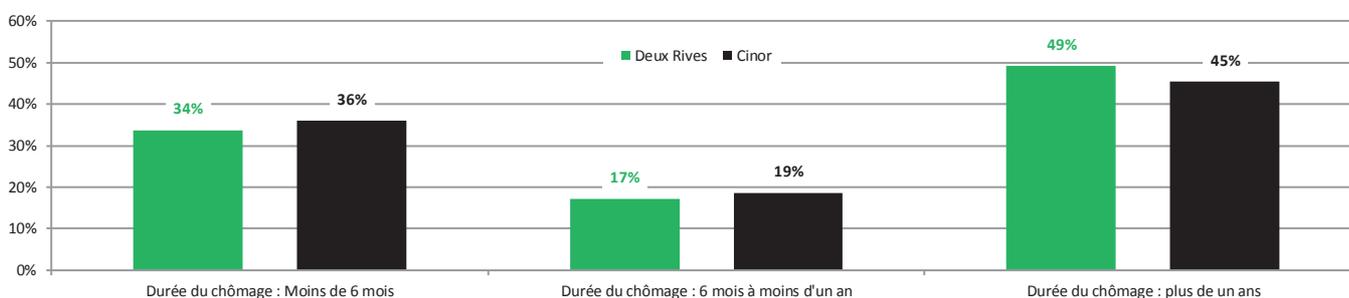


Figure 1 : Ancienneté d'inscription à Pôle emploi (Source : Insee - Demandeurs d'emploi inscrits à Pôle Emploi 2010 - Traitement MDEN)

¹ Demandeurs d'emploi tenus de faire des actes positifs de recherche d'emploi.

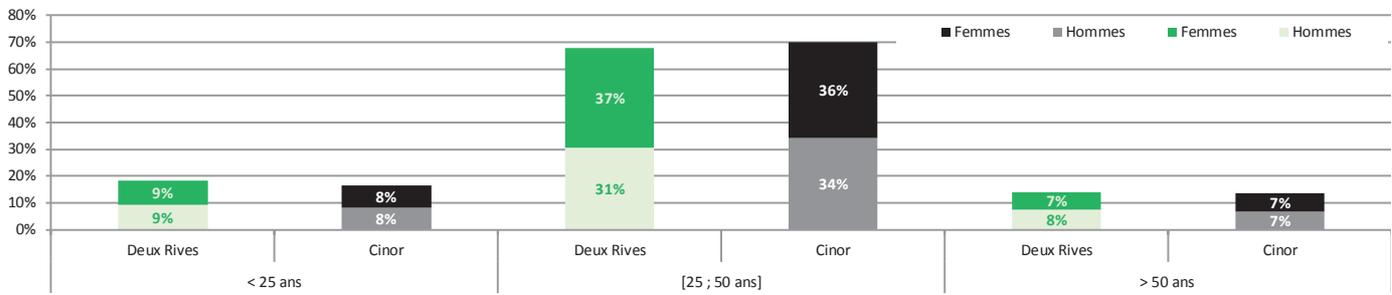


Figure 2 : DEFM catégorie A, B ou C selon le sexe et l'âge (Source : Insee - Demandeurs d'emploi inscrits à Pôle Emploi 2010 - Traitement MDEN)

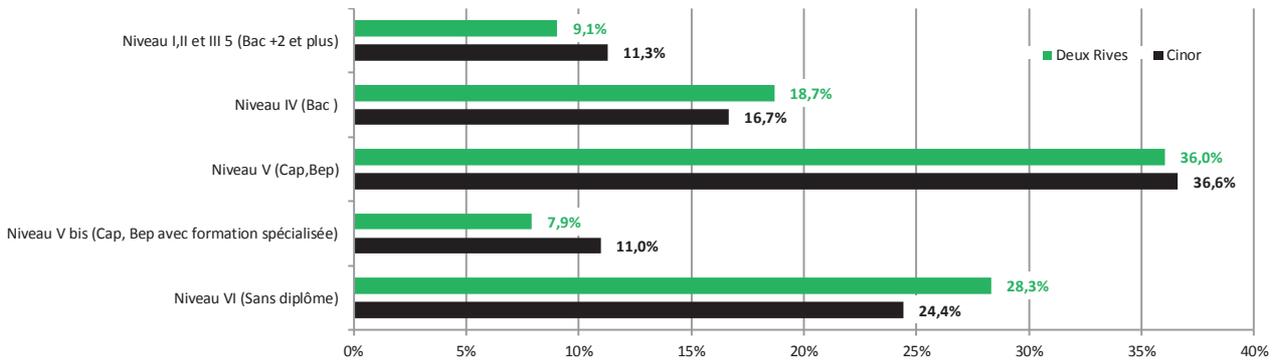


Figure 3 : Niveau de diplôme (Source : Insee - Demandeurs d'emploi inscrits à Pôle Emploi 2010 - Traitement MDEN)

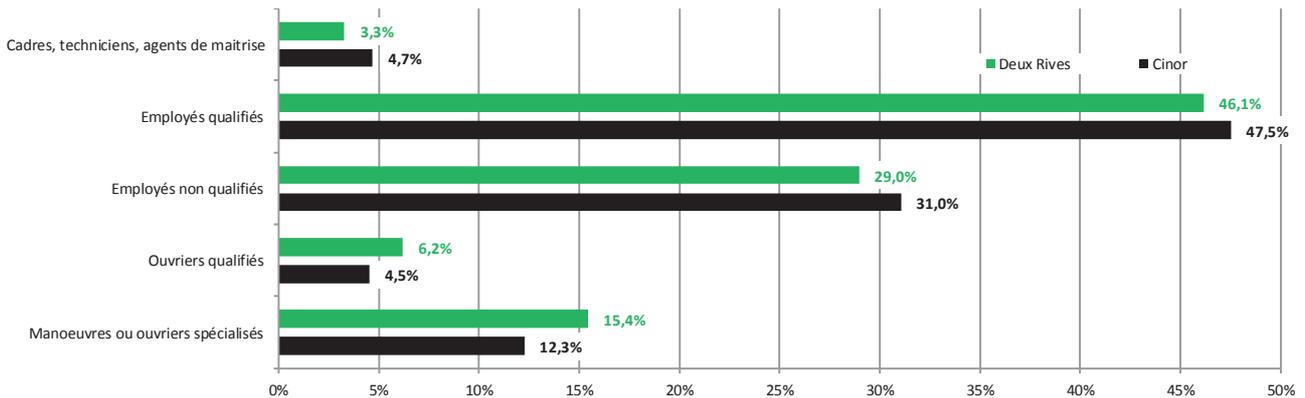


Figure 4 : Niveau de qualification (Source : Insee - Demandeurs d'emploi inscrits à Pôle Emploi 2010 - Traitement MDEN)

MINIMA SOCIAUX (2009)

ZONE	NOMBRE D'ALLOCATAIRES		NOMBRE DE PERSONNES COUVERTES	
	DEUX RIVES	885	15,6 % DE ST-SUZANNE	2825
	1,6% DE LA CINOR			
SAINTE - SUZANNE	5 660		16 656	
CINOR	53 419		136 939	

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

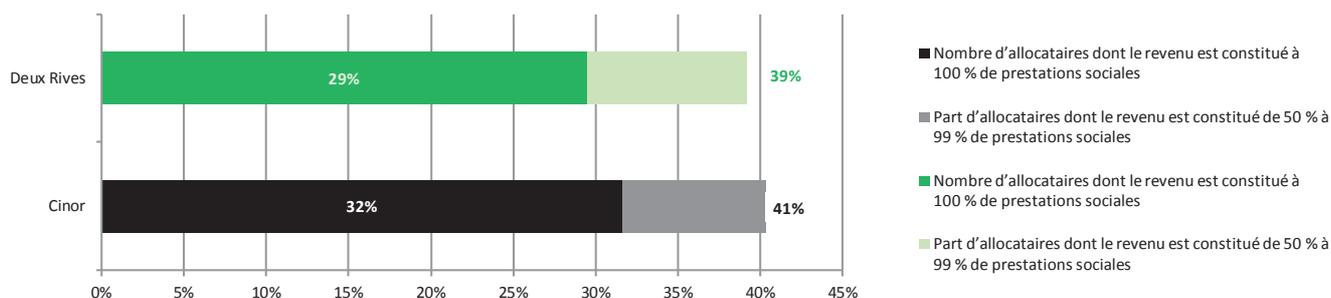


Figure 5 : Répartition des allocataires dont le revenu est constitué à plus de 50 % de prestations sociales (Source : Insee - Bénéficiaires des prestations légales, source CAF 2009 - Traitement MDEN)

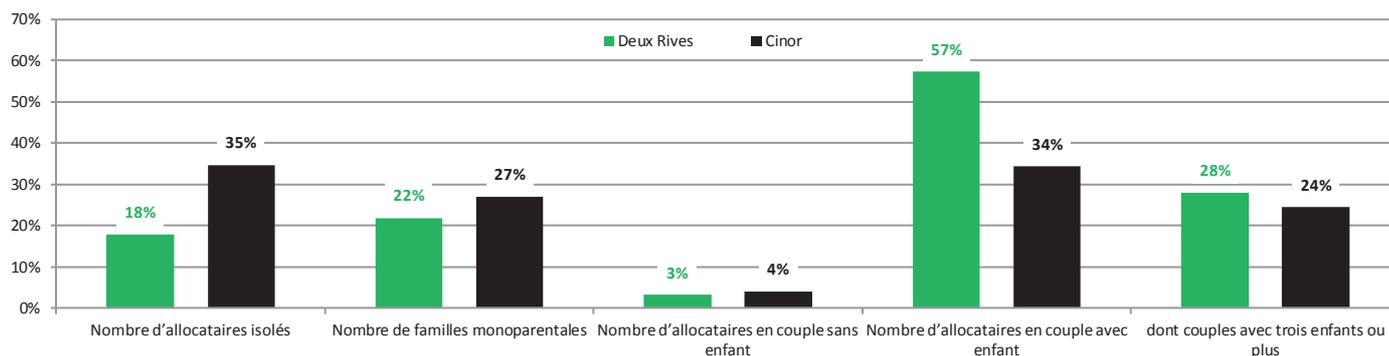


Figure 6 : Répartition des allocataires selon la situation familiale (Source : Insee - Bénéficiaires des prestations légales, source CAF 2009 - Traitement MDEN)

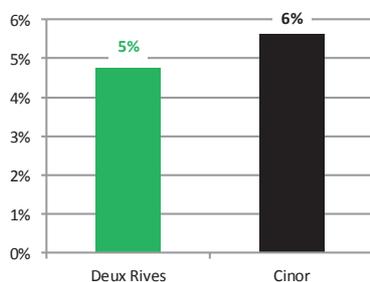


Figure 7 : Part des allocataires percevant l'API (Insee - Bénéficiaires des prestations légales, source CAF 2009 - Traitement MDEN)

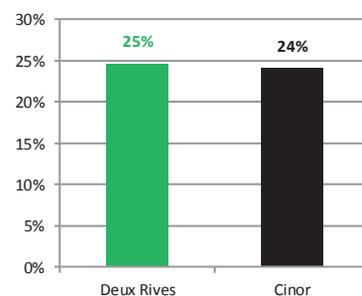


Figure 8 : Part des allocataires percevant le RMI (Source : Insee - Bénéficiaires des prestations légales, source CAF 2009 - Traitement MDEN)

NOM DE LA ZONE	REVENU MOYEN PAR UNITE DE CONSOMMATION	
DEUX RIVES	13 356 €	1,05 FOIS ST-SUZANNE
		0,79 FOIS LA CINOR
SAINTE-SUZANNE	12 668 €	
CINOR	16 861 €	

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

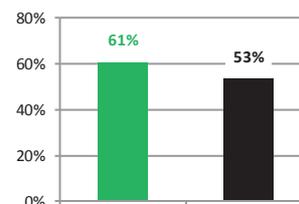


Figure 9 : Part des ménages non imposables (Source : Insee - Revenus fiscaux 2007 - Traitement MDEN)

TISSU PRODUCTIF (2012)

1. CREATIONS D'ETABLISSEMENTS (2012)

NOM DE LA ZONE	NOMBRE D'ETABLISSEMENTS CREEES EN 2012	
DEUX RIVES	29	18,7% DE ST-SUZANNE
		1,3% DE LA CINOR
SAINTE-SUZANNE	155	
CINOR	2 158	

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

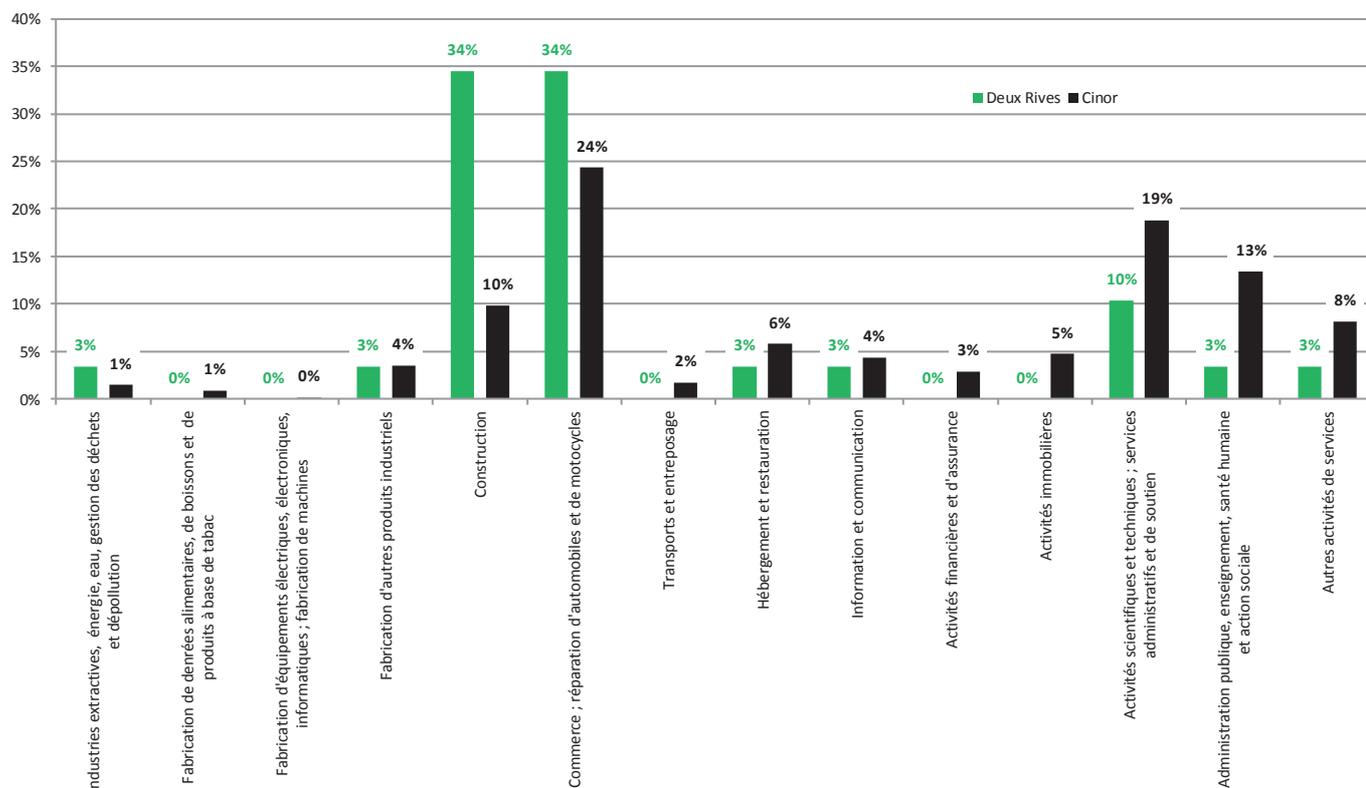


Figure 10: Répartition des établissements créés en 2012 par secteurs d'activités (Sources : Répertoire des entreprises et établissements (SIRENE) – Traitement MDEN)

2. STOCK D'ETABLISSEMENTS(2012)

NOM DE LA ZONE	NOMBRE D'ETABLISSEMENTS EN 2012	
DEUX RIVES	119	15% DE ST-SUZANNE
		0,9% DE LA CINOR
SAINTE-SUZANNE	793	
CINOR	12 517	

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

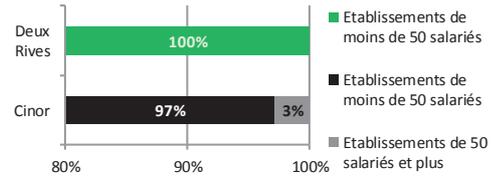


Figure 11 : Répartition des établissements en 2012 par effectif salarié (Sources : Répertoire des entreprises et établissements (SIRENE) – Traitement MDEN)

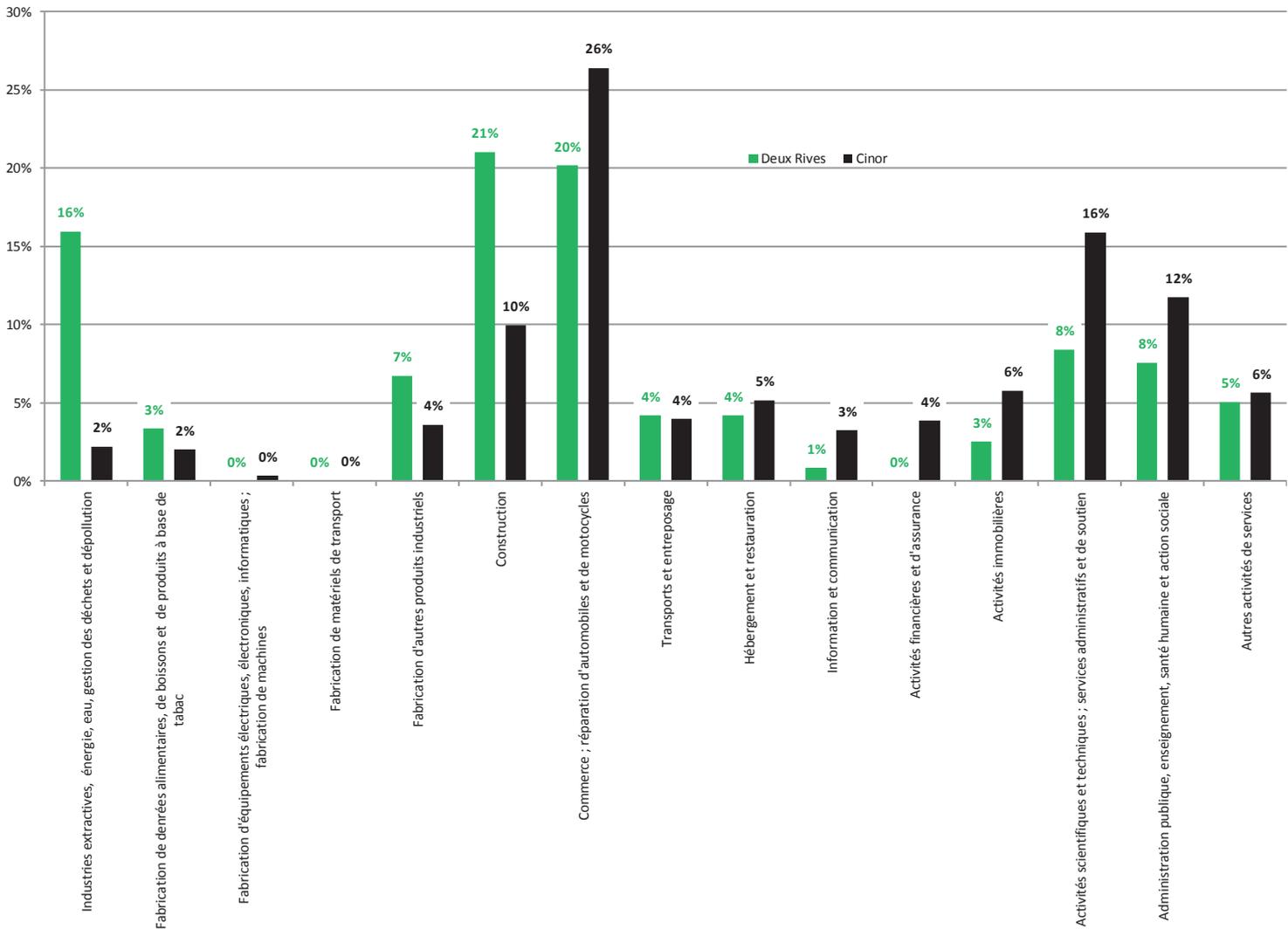


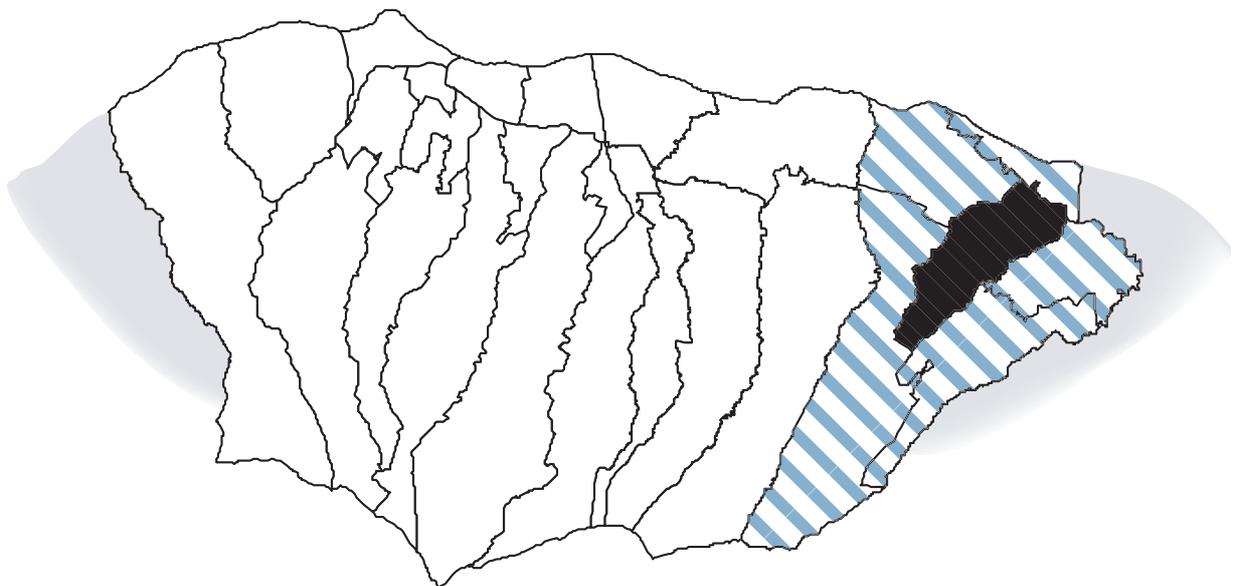
Figure 12 : Répartition des établissements en 2012 par secteurs d'activités (Sources : Répertoire des entreprises et établissements (SIRENE) – Traitement MDEN)

QUARTIER

LA RENAISSANCE

Située au centre de la commune, La Renaissance ne regroupe pourtant que 3 % de ses habitants. Le nombre d'habitants du quartier est resté parfaitement stable entre 1999 et 2010 avec 704 habitants. Le taux des 75 ans et plus a tendance à fortement augmenter dans cette zone où la taille des ménages est inférieure à la moyenne. Avec 100 % de maisons individuelles et plus de 76 % de propriétaires occupants, la mixité résidentielle est, dans ce quartier, inexistante tout comme les logements sociaux.

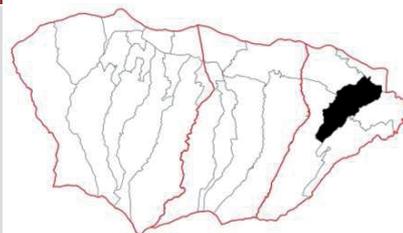
Les activités ne sont que très peu présentes dans cette zone et la création d'établissements reste faible. Le nombre d'équipements est élevé par rapport à la moyenne communale mais ce quartier ne compte aucun établissement scolaire.



La Renaissance

CONTEXTE ET PROBLÉMATIQUES DU PLH

Ce secteur de mi-pentes, intermédiaire, ne devrait pas faire l'objet de développement en dehors du diffus. Seuls quelques équipements de proximité (sportif, culturel, etc.) sont à prévoir pour accompagner le tissu associatif particulièrement riche et dynamique dans ce quartier.



GÉNÉRALITES

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

	La Renaissance	Sainte-Suzanne	CINOR	La Réunion
Superficie en km ²	9	58	288	2 503
Poids de la tache urbaine 2008	4%	12%	17%	11%
Densité de population/km ² sur la tache urbaine 2008	2 019	3 182	3 946	3 010

POPULATION

Source : INSEE RP 2010

	La Renaissance	Sainte-Suzanne	CINOR	La Réunion
Population 2010	704	22 421	197 394	821 137
<i>Taux d'évolution annuel de la population 1999-2010</i>	0,00%	1,95%	1,03%	1,38%
<i>Taux de croissance naturel 1999-2010</i>	n.d	1,64%	1,38%	1,39%
<i>Taux de croissance migratoire 1999-2010</i>	n.d	0,30%	-0,35%	-0,01%
Indice de jeunesse 1999	4,76	4,39	3,58	3,61
Indice de jeunesse 2010	2,60	3,60	2,62	2,75
% des 75 ans et plus en 2010	2,49%	2,81%	3,40%	3,40%
<i>Taux d'évolution annuel des 75 ans et plus 1999-2010</i>	4,32%	3,65%	3,26%	3,28%
Ménages en 2010	241	7 275	74 183	290 229
<i>Taux d'évolution annuel des ménages 1999-2010</i>	2,05%	3,43%	2,48%	2,76%
<i>Taille moyenne des ménages 2010</i>	2,92	3,07	2,63	2,80
<i>Desserrement des ménages 1999-2010</i>	-0,25%	-1,48%	-1,44%	-1,36%
% de familles monoparentales en 2010	18,8%	29,3%	30,7%	28,8%
<i>Taux d'évolution annuel des familles monoparentales 1999-2010</i>	1,73%	6,39%	4,05%	4,69%

ÉVOLUTIONS SOCIALES

Sources : fichier DGI 2008 traitement INSEE, CAF 2009

	La Renaissance	Sainte-Suzanne	CINOR	La Réunion
Revenu mensuel moyen par Unité de Consommation en 2008	n.d	1 097 €	1 448 €	1 208 €
% ménages de 3 pers. dont revenus < plafonds LLTS en 2008	n.d	47,9%	41,2%	48,3%
Nombre d'allocataires de minima sociaux en 2009	191	5 660	53 419	n.d
Nombre d'allocataires percevant le RMI en 2009	67	1 573	12 866	n.d

La Renaissance est un quartier des mi-pentes qui n'a guère évolué depuis 1999. Sa population est restée stable, avec 704 habitants en 2010, soit 3% de la commune. L'indice de jeunesse (2,6) indique une population de moins de 20 ans peu importante. À contrario, la part des plus de 75 ans est supérieure à la moyenne communale (4,32% contre 3,65%). La question du renouvellement liée au vieillissement de la population peut être posée. On dénombre 191 allocataires de minimas sociaux et 67 percevant le RMI.

HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

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

	La Renaissance	Sainte-Suzanne	CINOR	La Réunion
Logements 2010	256	7 808	82 641	321 267
% de maisons en 2010	100,0%	78,9%	47,7%	70,4%
% d'appartements en 2010	0,0%	21,1%	52,3%	29,6%
% de propriétaires occupants en 2010	76,1%	57,7%	36,4%	52,4%
Nombre de logements sociaux source RPLS 2010	0	1 381	21 009	53 718
% de logements sociaux en 2010	0,0%	19,0%	28,3%	18,5%
% des logements vacants en 2010	3,9%	6,4%	8,7%	7,6%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2010	-50%	58%	32%	26%
Logements autorisés (géolocalisés) sur 2010-2012	3	422	6 357	24 060
% logements individuels autorisés 2010-2012	100%	54%	16%	45%
% logements collectifs autorisés 2010-2012	0%	44%	82%	54%
% logements en résidence autorisés 2010-2012	0%	2%	2%	1%
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2010-2012	1,4	6,3	10,7	9,8

TENSION DU MARCHÉ

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

	La Renaissance	Sainte-Suzanne	CINOR	La Réunion
Prix de l'immobilier - Niveau de loyers				
Moyenne des prix des maisons en 2012	n.d	204 000 €	213 000 €	206 000 €
Moyenne des prix au m ² des appartements en 2012	n.d	2 340 €	2 890 €	2 930 €
Moyenne des prix au m ² des terrains à bâtir en 2012	n.d	100 €	230 €	170 €
Moyenne des loyers privés au m ² en 2013	n.d	n.d	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 très marqué : 100% de maisons et plus de 3/4 de propriétaires occupants, le quart restant étant en location privée. 3 permis ont été autorisés pour des maisons sur la période 2010-2012. Aucune moyenne de prix n'a pu être calculée en raison d'un nombre insuffisant de références sur l'année 2012.

ACTIVITÉ - EMPLOI

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

	La Renaissance	Sainte-Suzanne	CINOR	La Réunion
Stock d'établissements au 31/12/2011	15	793	12 517	n.d
Créations d'établissements en 2012	3	155	2 158	n.d
Nombre d'emplois sur le territoire en 2010	n.d	4 300	76 137	240 565
% d'évolution de l'emploi 1999-2010	n.d	74%	31%	39%
Indice de concentration de l'emploi en 2010	n.d	0,64	1,17	1,00
Demandeurs d'emploi en fin de mois A, B et C en 2010	128	3 326	26 624	n.d

ÉQUIPEMENTS

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

	La Renaissance	Sainte-Suzanne	CINOR	La Réunion
Nombre d'équipements total en 2014	6	132	899	4 022
dont tous les équipements scolaires	0	22	142	662
dont tous les équipements de santé	0	14	59	205
dont tous les équipements sportifs	2	28	199	947
Nombre d'équipements 2014 pour 1 000 habitants	8,5	5,9	4,6	4,9

Le stock d'établissements ne représente que 1,9% de celui de la commune. 3 créations ont été comptabilisées en 2012. Il n'y a pas d'équipements scolaires, mais des équipements sportifs de proximité sont présents.

CAHIER

DÉTAILLÉ

La Renaissance

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 Renaissance

Type de construction et statut d'occupation

	% de maisons en 2010	100,0%
	% d'appartements en 2010	0,0%
% de propriétaires occupants en 2010		76,1%

Logements vacants et logements de fortune

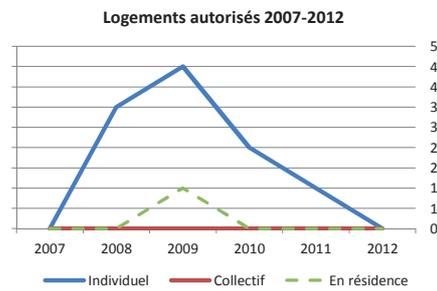
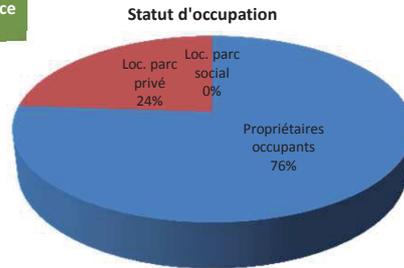
Nombre de logements vacants en 2010		10
	% des logements vacants en 2010	3,9%
	Taux d'évolution des logements vacants 1999-2010	-50%
Nombre de logements de fortune en 2010		0
	% des logements de fortune en 2010	0,0%

Dynamiques de construction

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

Le parc locatif privé - niveau de loyers

	Nombre de logements locatifs privés en 2010	58
	Part des logements locatifs privé au sein du parc privé en 2010	24%
Niveau de loyers		
	Moyenne des loyers au m ² des maisons en 2013	n.d
	Moyenne des loyers au m ² des appartements en 2013	n.d
	Moyenne des loyers privés au m ² en 2013	n.d



Les propriétaires occupants représentent 76% des résidences principales et le parc locatif privé 24%. Pas de logements locatifs sociaux. Quasiment pas de développement constaté sur le quartier entre 2007 et 2012 : 10 permis autorisés pour des maisons individuelles. Le parc locatif privé ne peut pas être analysé en raison de l'absence de données sur Sainte-Suzanne dans le cadre de l'observatoire des loyers privés de La Réunion réalisé en 2013. Ces chiffres seront disponibles dès 2014.

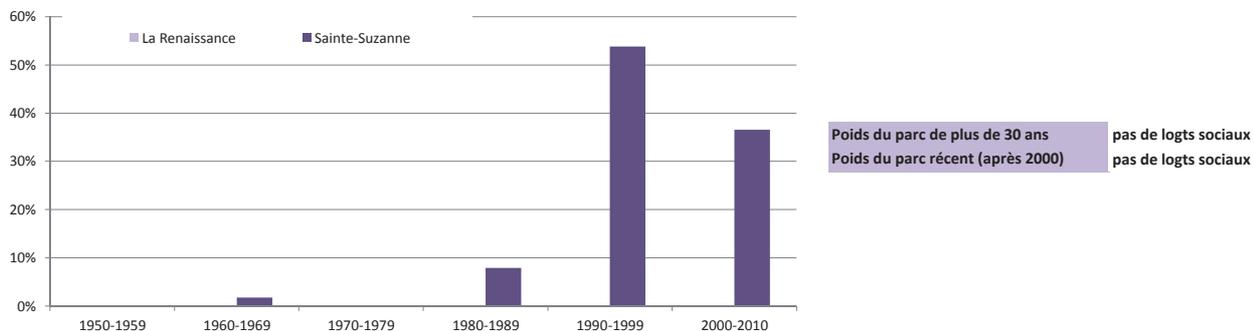
Parc locatif social au 1er janvier 2010

La Renaissance

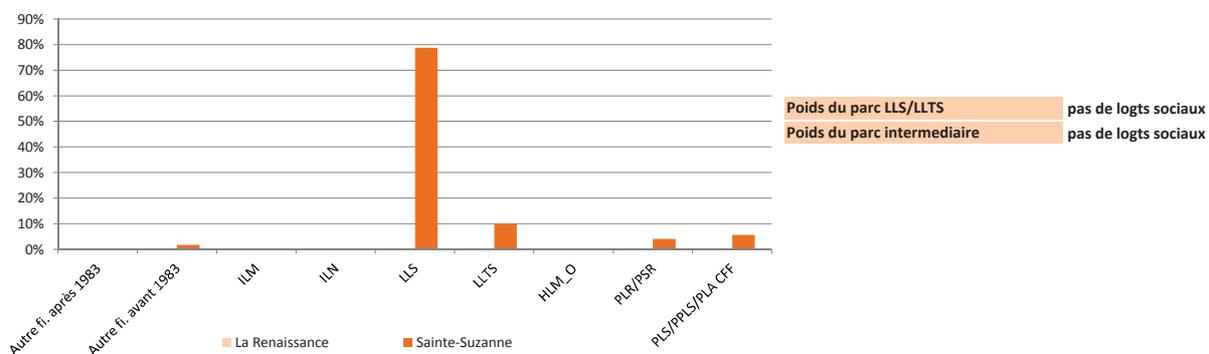
Nombre de logements sociaux	0
% de logements locatifs sociaux	0,0%
Nombre de logements sociaux pour 1 000 habitants	0

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

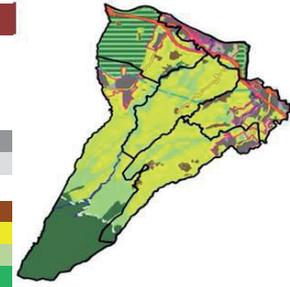
	La Renaissance	Sainte-Suzanne
Superficie en ha	867	5 790
Tache urbaine 2008 en ha	35	705
% de la tache urbaine 2008	4%	12%
Densité de population/ha sur la tache urbaine 2008	20,2	31,8
Densité de logements/ha sur la tache urbaine 2008	7,4	11,1

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
0 ha	Espaces urbains à densifier
0 ha	Espaces d'urbanisation prioritaire
9,1 ha	Territoires ruraux habités
858 ha	Espaces agricoles
	Espaces de continuités écologiques
	Coupures d'urbanisation



Autres espaces du SAR

Équipements

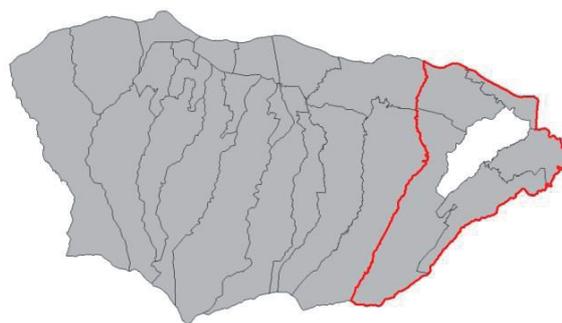
Source : Base permanente des équipements AGORAH (traitement des données communales, INSEE, IRT)

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

La Renaissance est un cas particulier : sur 867 ha de surface, la tache urbaine ne représente que 4%, et l'ensemble des zonages U et AU (9,1 ha) se situent en dehors de la Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU) du SAR. Ces derniers sont donc classés en totalité comme Territoire Rural des Hauts (TRH). Il n'y a pas d'espaces urbains à densifier, ni d'espaces d'urbanisation prioritaire.

6 équipements sont comptabilisés mais aucun établissement scolaire ou de santé.

LA RENAISSANCE



DEMOGRAPHIE(2009)

NOM DE LA ZONE	POPULATION		SUPERFICIE	DENSITE
LA RENAISSANCE	3941hab.	17,5% de ST-SUZANNE	9km ²	454 hab/km ²
		1,9% de LA CINOR		
SAINTE-SUZANNE	22 437 hab.		58 km ²	386454 hab/km ²
CINOR	198 195 hab.		288 km ²	687 hab/km ²

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 ¹	
LA RENAISSANCE	153	4,2% de ST-SUZANNE	128	3,8% de ST-SUZANNE
		0,5% de LA CINOR		0,4% de LA CINOR
SAINTE-SUZANNE	3 661		3 326	
CINOR	29 454		26 624	

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

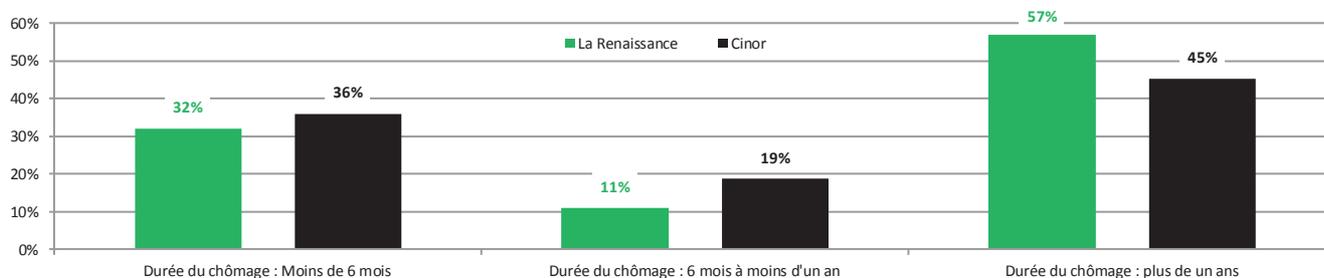


Figure 1 : Ancienneté d'inscription à Pôle emploi (Source : Insee - Demandeurs d'emploi inscrits à Pôle Emploi 2010 - Traitement MDEN)

¹ Demandeurs d'emploi tenus de faire des actes positifs de recherche d'emploi.

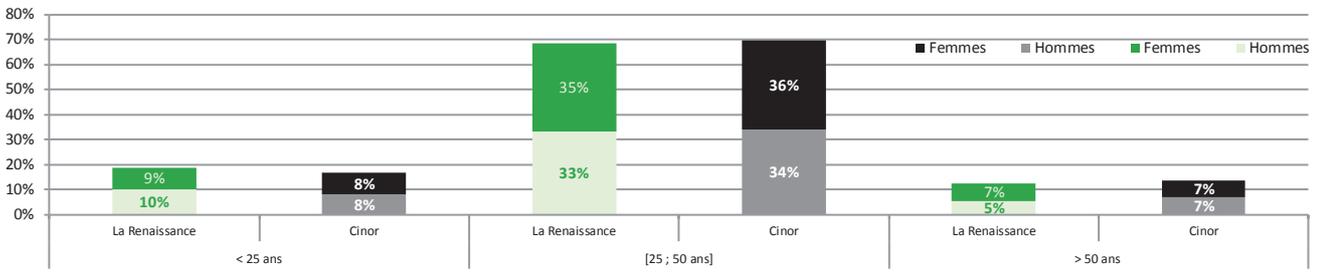


Figure 2 : DEFM catégorie A, B ou C selon le sexe et l'âge (Source : Insee - Demandeurs d'emploi inscrits à Pôle Emploi 2010 - Traitement MDEN)

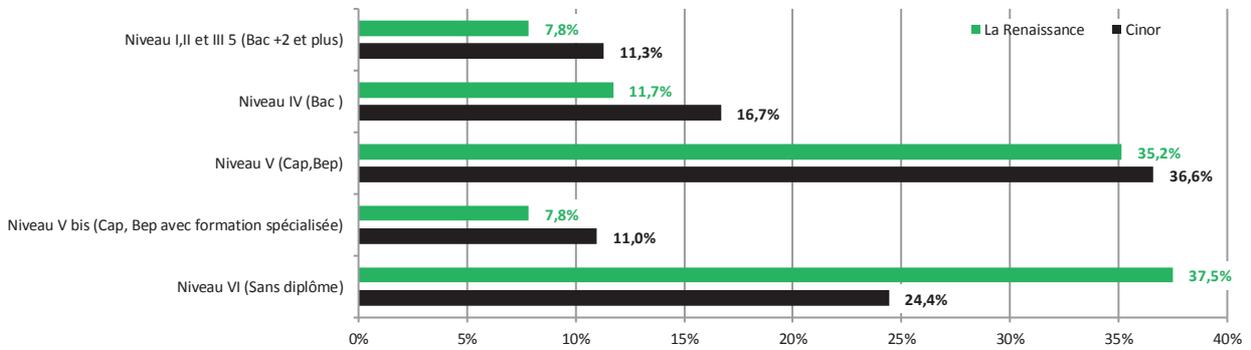


Figure 3 : Niveau de diplôme (Source : Insee - Demandeurs d'emploi inscrits à Pôle Emploi 2010 - Traitement MDEN)

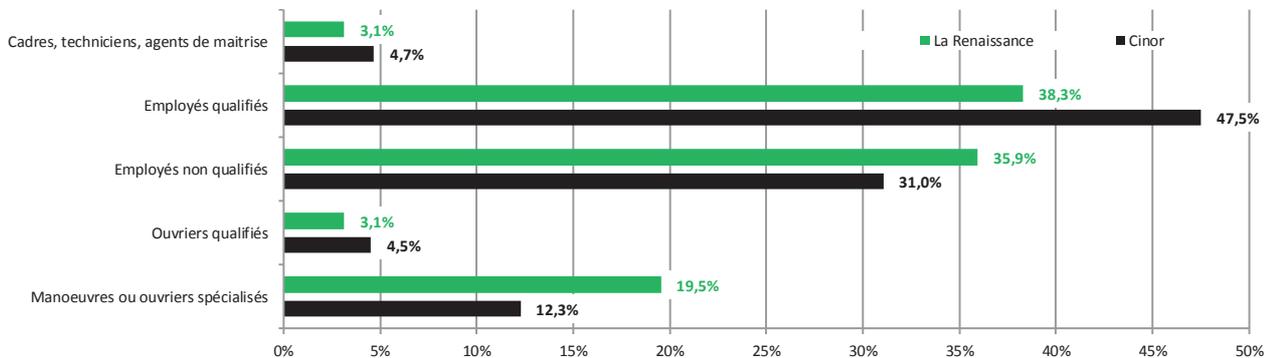


Figure 4 : Niveau de qualification (Source : Insee - Demandeurs d'emploi inscrits à Pôle Emploi 2010 - Traitement MDEN)

MINIMA SOCIAUX (2009)

ZONE	NOMBRE D'ALLOCATAIRES		NOMBRE DE PERSONNES COUVERTES	
	LA RENAISSANCE	191	3,3 % DE ST-SUZANNE	580
	0,3% DE LA CINOR		0,4% DE LA CINOR	
SAINTE - SUZANNE	5 660		16 656	
CINOR	53 419		136 939	

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

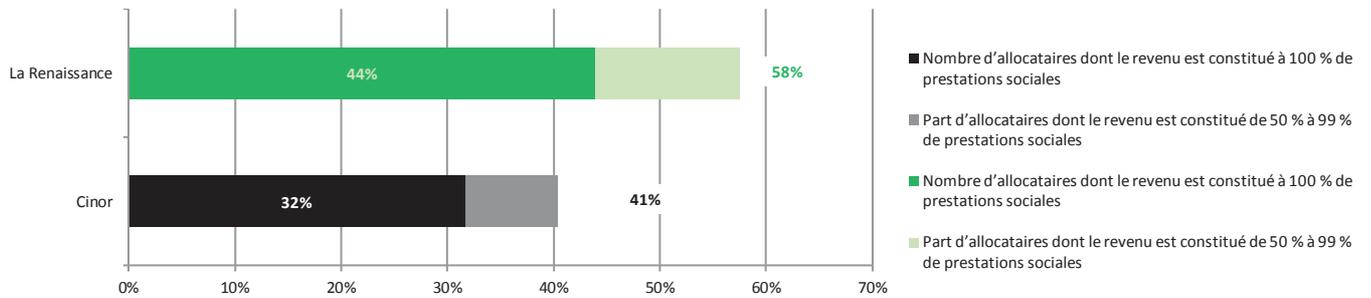


Figure 5 : Répartition des allocataires dont le revenu est constitué à plus de 50 % de prestations sociales (Source : Insee - Bénéficiaires des prestations légales, source CAF 2009 - Traitement MDEN)

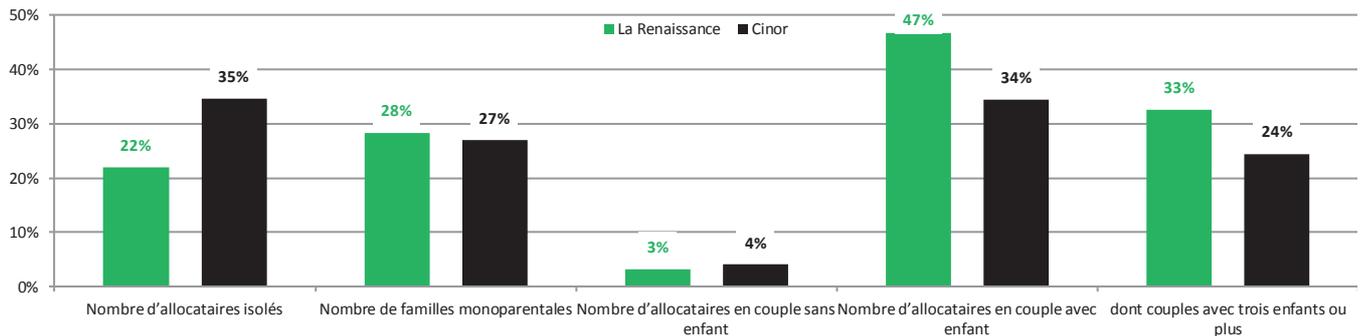


Figure 6 : Répartition des allocataires selon la situation familiale (Source : Insee - Bénéficiaires des prestations légales, source CAF 2009 - Traitement MDEN)

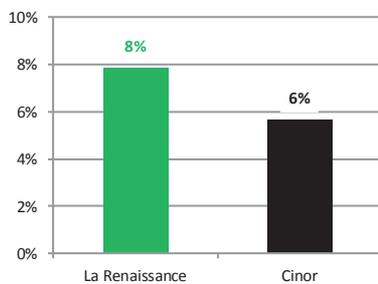


Figure 7 : Part des allocataires percevant l'API (Insee - Bénéficiaires des prestations légales, source CAF 2009 - Traitement MDEN)

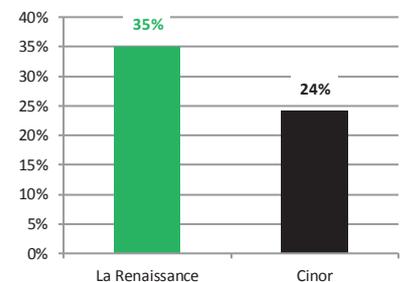


Figure 8 : Part des allocataires percevant le RMI (Source : Insee - Bénéficiaires des prestations légales, source CAF 2009 - Traitement MDEN)

1. CREATIONS D'ETABLISSEMENTS (2012)

NOM DE LA ZONE	NOMBRE D'ETABLISSEMENTS CREE EN 2012	
LA RENAISSANCE	3	1,9% DE ST-SUZANNE
		0,1% DE LA CINOR
SAINTE-SUZANNE	155	
CINOR	2 158	

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

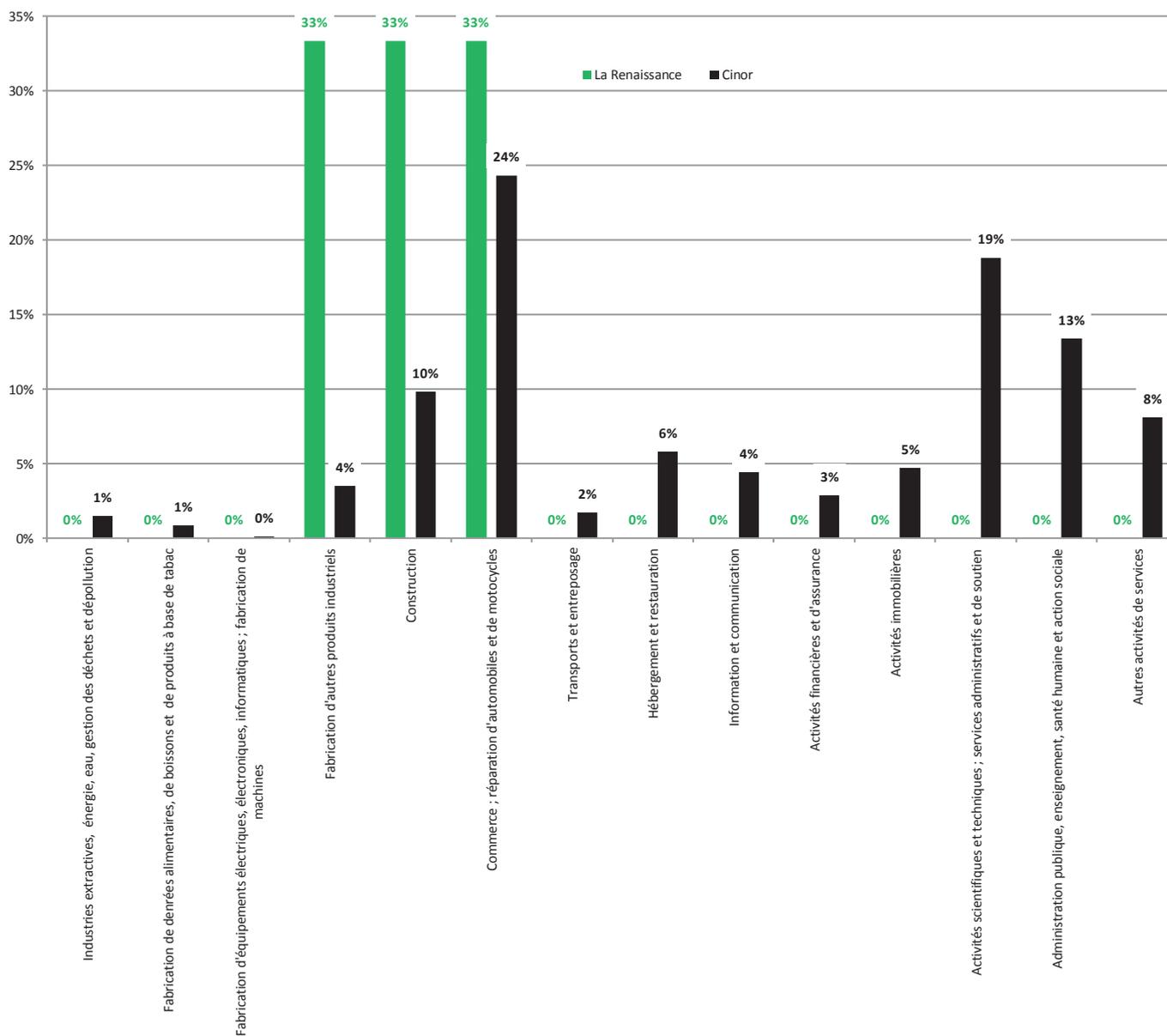


Figure 10: Répartition des établissements créés en 2012 par secteurs d'activités (Sources : Répertoire des entreprises et établissements (SIRENE) – Traitement MDEN)

2. STOCK D'ETABLISSEMENTS (2012)

NOM DE LA ZONE	NOMBRE D'ETABLISSEMENTS EN 2012	
LA RENAISSANCE	15	1,9% DE ST-SUZANNE
		0,1% DE LA CINOR
SAINTE-SUZANNE	793	
CINOR	12 517	

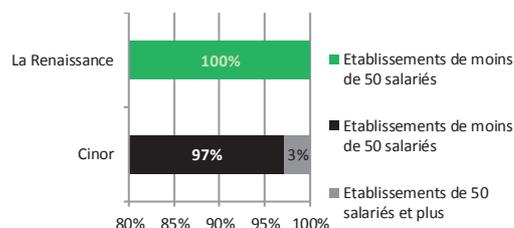


Tableau 6 (Sources : Répertoire des entreprises et établissements (SIRENE) – Traitement MDEN)

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

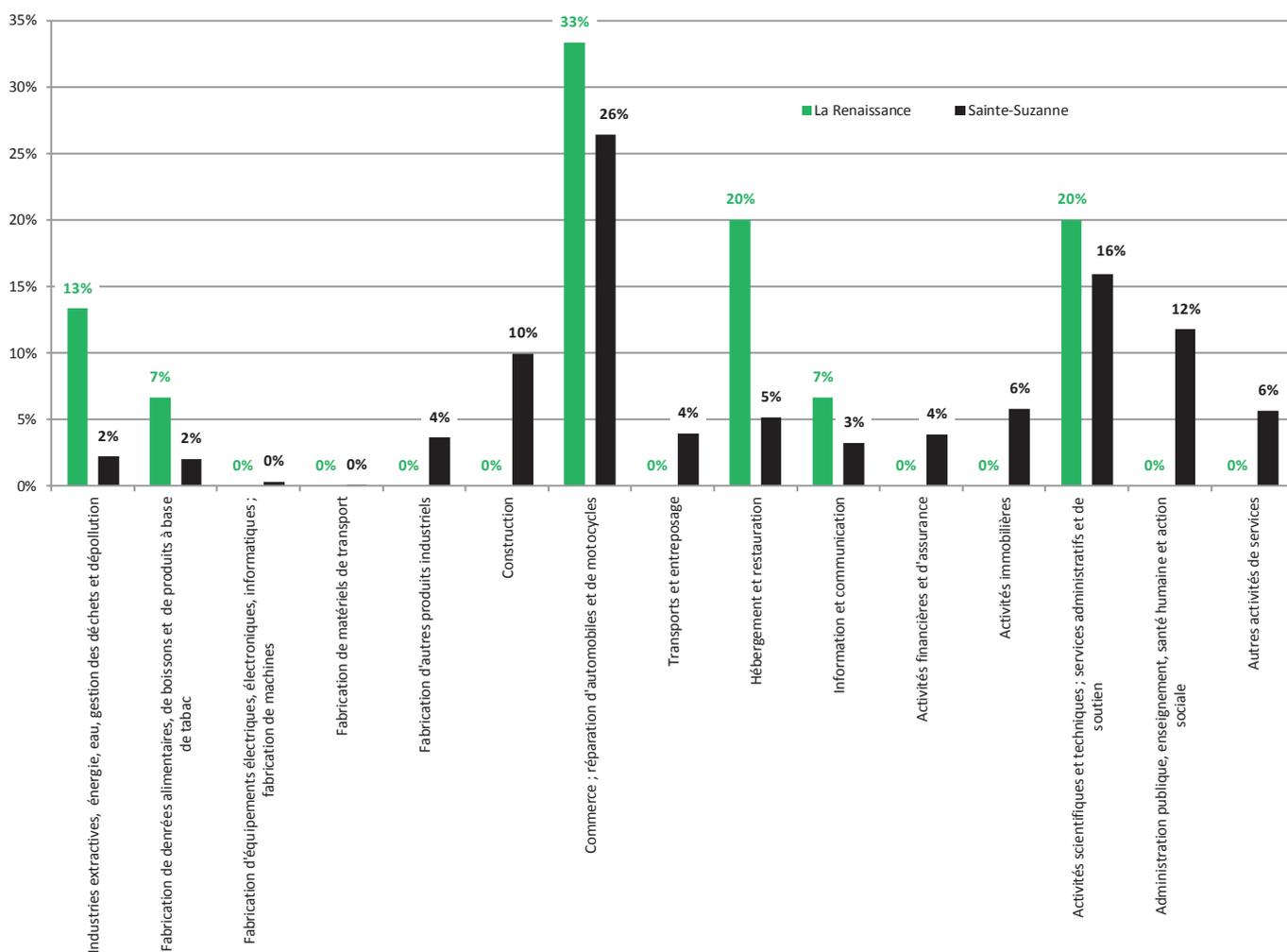


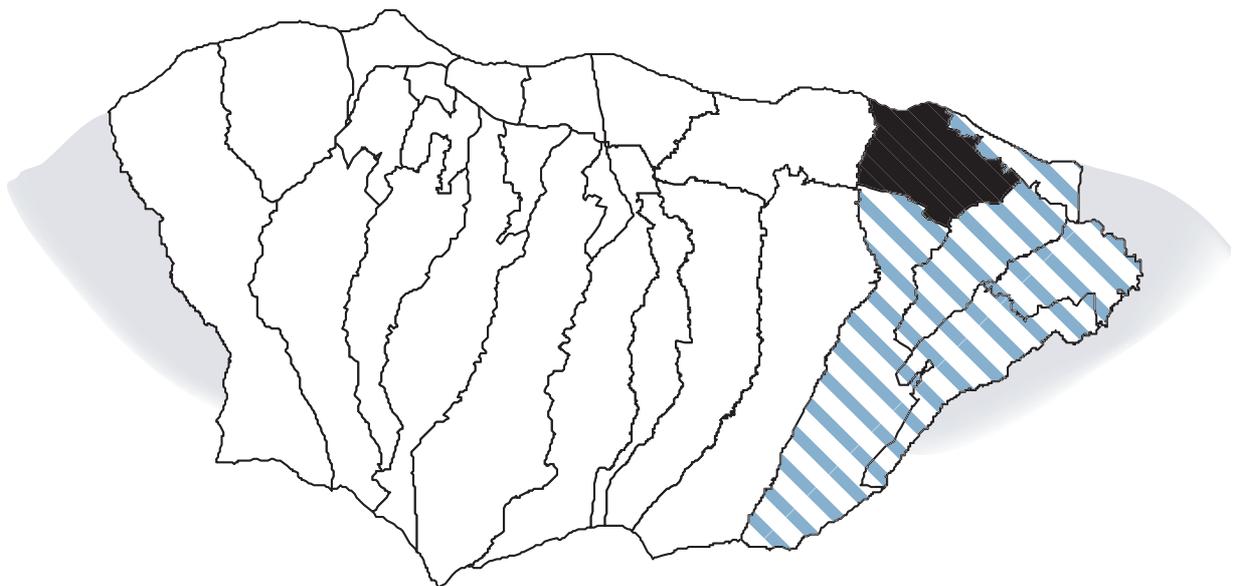
Figure 12 : Répartition des établissements en 2012 par secteurs d'activités (Sources : Répertoire des entreprises et établissements (SIRENE) – Traitement MDEN)

QUARTIER

LES JACQUES / BEL AIR

Les Jacques / Bel Air s'étend sur 14 % du territoire communal et regroupe 14 % des habitants de Sainte-Suzanne. Avec une population en forte hausse, ce quartier se caractérise par un taux élevé de familles monoparentales, une taille des ménages proche de la moyenne mais des revenus assez faibles. La mixité résidentielle est présente, puisqu'on compte 61 % de maisons et 40,8 % de logements sociaux.

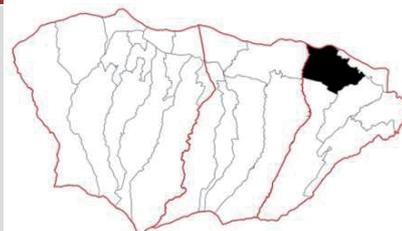
Les propriétaires occupants sont ici peu nombreux, 43,9 % contre 57,7 % en moyenne dans la commune. Les établissements y sont peu implantés mais une évolution du nombre de création s'opère. Enfin, les équipements sont nombreux et diversifiés avec 7 équipements pour 1000 habitants.



Les Jacques/ Bel Air

CONTEXTE ET PROBLÉMATIQUES DU PLH

Ce quartier n'a pas vocation à accueillir d'importantes opérations. Il faut y privilégier le développement de l'habitat sous forme de constructions individuelles, tout en intervenant sur la résorption de l'habitat insalubre qui a continué de progresser (43 constructions identifiées en 2008, contre 20 en 2003).



GÉNÉRALITES

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

	Les Jacques/ Bel Air	Sainte-Suzanne	CINOR	La Réunion
Superficie en km ²	8	58	288	2 503
Poids de la tache urbaine 2008	9%	12%	17%	11%
Densité de population/km ² sur la tache urbaine 2008	4 004	3 182	3 946	3 010

POPULATION

Source : INSEE RP 2010

	Les Jacques/ Bel Air	Sainte-Suzanne	CINOR	La Réunion
Population 2010	3 139	22 421	197 394	821 137
<i>Taux d'évolution annuel de la population 1999-2010</i>	3,07%	1,95%	1,03%	1,38%
<i>Taux de croissance naturel 1999-2010</i>	n.d	1,64%	1,38%	1,39%
<i>Taux de croissance migratoire 1999-2010</i>	n.d	0,30%	-0,35%	-0,01%
Indice de jeunesse 1999	4,80	4,39	3,58	3,61
Indice de jeunesse 2010	3,25	3,60	2,62	2,75
% des 75 ans et plus en 2010	3,48%	2,81%	3,40%	3,40%
<i>Taux d'évolution annuel des 75 ans et plus 1999-2010</i>	7,28%	3,65%	3,26%	3,28%
Ménages en 2010	993	7 275	74 183	290 229
<i>Taux d'évolution annuel des ménages 1999-2010</i>	4,71%	3,43%	2,48%	2,76%
<i>Taille moyenne des ménages 2010</i>	3,08	3,07	2,63	2,80
<i>Desserrement des ménages 1999-2010</i>	-1,81%	-1,48%	-1,44%	-1,36%
% de familles monoparentales en 2010	38,3%	29,3%	30,7%	28,8%
<i>Taux d'évolution annuel des familles monoparentales 1999-2010</i>	9,16%	6,39%	4,05%	4,69%

ÉVOLUTIONS SOCIALES

Sources : fichier DGI 2008 traitement INSEE, CAF 2009

	Les Jacques/ Bel Air	Sainte-Suzanne	CINOR	La Réunion
Revenu mensuel moyen par Unité de Consommation en 2008	903 €	1 097 €	1 448 €	1 208 €
% ménages de 3 pers. dont revenus < plafonds LLTS en 2008	n.d	47,9%	41,2%	48,3%
Nombre d'allocataires de minima sociaux en 2009	754	5 660	53 419	n.d
Nombre d'allocataires percevant le RMI en 2009	238	1 573	12 866	n.d

Avec une tache urbaine représentant 9% de la superficie du quartier (8 km²), Les Jacques/ Bel Air représente 14% de la commune au niveau de sa taille et de son poids de population. Cette dernière a rapidement augmenté entre 1999 et 2010 (+ 3,07%). Plusieurs indicateurs indiquent un vieillissement de la population : indice de jeunesse inférieur à la moyenne communale (3,25 contre 3,6 en 2010), une part des plus de 75 ans importante (3,48% de la population) qui augmente rapidement (+ 5,48% par an sur la même période).

Le revenu mensuel moyen par unité de consommation est le plus faible de la commune (903€) et le nombre d'allocataires percevant le RMI un peu sur-représenté (15% de la commune).

HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

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

	Les Jacques/ Bel Air	Sainte-Suzanne	CINOR	La Réunion
Logements 2010	1 060	7 808	82 641	321 267
<i>% de maisons en 2010</i>	61,2%	78,9%	47,7%	70,4%
<i>% d'appartements en 2010</i>	38,8%	21,1%	52,3%	29,6%
<i>% de propriétaires occupants en 2010</i>	43,9%	57,7%	36,4%	52,4%
Nombre de logements sociaux source RPLS 2010	406	1 381	21 009	53 718
<i>% de logements sociaux en 2010</i>	40,8%	19,0%	28,3%	18,5%
<i>% des logements vacants en 2010</i>	5,5%	6,4%	8,7%	7,6%
<i>Taux d'évolution des logements vacants 1999-2010</i>	45%	58%	32%	26%
Logements autorisés (géolocalisés) sur 2010-2012	64	422	6 357	24 060
<i>% logements individuels autorisés 2010-2012</i>	24%	54%	16%	45%
<i>% logements collectifs autorisés 2010-2012</i>	75%	44%	82%	54%
<i>% logements en résidence autorisés 2010-2012</i>	1%	2%	2%	1%
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2010-2012	6,8	6,3	10,7	9,8

TENSION DU MARCHÉ

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

	Les Jacques/ Bel Air	Sainte-Suzanne	CINOR	La Réunion
Prix de l'immobilier - Niveau de loyers				
<i>Moyenne des prix des maisons en 2012</i>	n.d	204 000 €	213 000 €	206 000 €
<i>Moyenne des prix au m² des appartements en 2012</i>	n.d	2 340 €	2 890 €	2 930 €
<i>Moyenne des prix au m² des terrains à bâtir en 2012</i>	n.d	100 €	230 €	170 €
<i>Moyenne des loyers privés au m² en 2013</i>	n.d	n.d	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.

Les 1 060 logements sont à 61% des maisons individuelles. Le taux de propriétaires occupants est inférieur à 50% (44%) dû à un parc locatif social important (41%). La dynamique de construction est dans la moyenne communale (6,8 logements autorisés pour 1 000 habitants sur 2010-2012). 3/4 d'entre eux ont été des appartements.

Aucune moyenne de prix n'a pu être calculée en raison d'un nombre insuffisant de références sur l'année 2012.

ACTIVITÉ - EMPLOI

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

	Les Jacques/ Bel Air	Sainte-Suzanne	CINOR	La Réunion
Stock d'établissements au 31/12/2011	67	793	12 517	n.d
Créations d'établissements en 2012	11	155	2 158	n.d
Nombre d'emplois sur le territoire en 2010	n.d	4 300	76 137	240 565
% d'évolution de l'emploi 1999-2010	n.d	74%	31%	39%
Indice de concentration de l'emploi en 2010	n.d	0,64	1,17	1,00
Demandeurs d'emploi en fin de mois A, B et C en 2010	480	3 326	26 624	n.d

ÉQUIPEMENTS

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

	Les Jacques/ Bel Air	Sainte-Suzanne	CINOR	La Réunion
Nombre d'équipements total en 2014	22	132	899	4 022
<i>dont tous les équipements scolaires</i>	4	22	142	662
<i>dont tous les équipements de santé</i>	4	14	59	205
<i>dont tous les équipements sportifs</i>	2	28	199	947
Nombre d'équipements 2014 pour 1 000 habitants	7,0	5,9	4,6	4,9

67 établissements ont été recensés à fin 2011, soit 8,4% de ceux de Sainte-Suzanne, ce qui reste assez faible.

Par contre, le niveau d'équipements est élevé (7 équipements pour 1 000 habitants) et diversifié : présence d'établissements scolaires, d'équipements de santé et sportifs.

CAHIER

DÉTAILLÉ

Les Jacques/ Bel Air

HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

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

Parc de logements 2010

Les Jacques/ Bel Air

Type de construction et statut d'occupation

	% de maisons en 2010	61,2%
	% d'appartements en 2010	38,8%
% de propriétaires occupants en 2010		43,9%

Logements vacants et logements de fortune

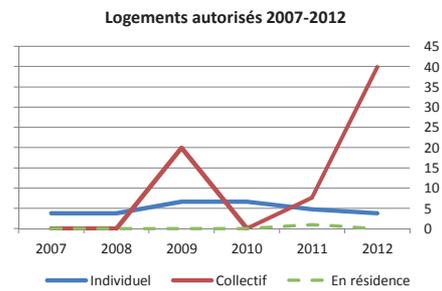
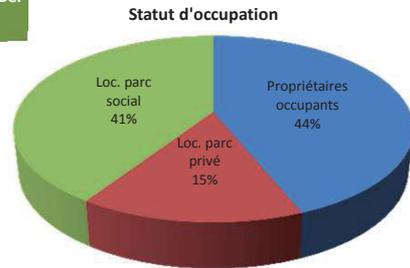
Nombre de logements vacants en 2010		58
	% des logements vacants en 2010	5,5%
	Taux d'évolution des logements vacants 1999-2010	45%
Nombre de logements de fortune en 2010		12
	% des logements de fortune en 2010	1,2%

Dynamiques de construction

Logements autorisés 2012		44
	dont logements individuels autorisés 2012	4
	dont logements collectifs autorisés 2012	40
	dont logements en résidence autorisés 2012	0
Logements autorisés 2010-2012		64
	dont logements individuels autorisés 2010-2012	15
	dont logements collectifs autorisés 2010-2012	48
	dont logements en résidence autorisés 2010-2012	1
Moyenne annuelle Logements autorisés sur 2010-2012		21
	dont logements individuels	5
	dont logements collectifs	16
	dont logements en résidence	0
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2010-2012		6,8
Indice de construction pour 1 000 habitants en 2012		13,9

Le parc locatif privé - niveau de loyers

	Nombre de logements locatifs privés en 2010	152
	Part des logements locatifs privé au sein du parc privé en 2010	26%
Niveau de loyers		
	Moyenne des loyers au m ² des maisons en 2013	n.d
	Moyenne des loyers au m ² des appartements en 2013	n.d
	Moyenne des loyers privés au m ² en 2013	n.d



Ce sont les propriétaires occupants et le parc locatif social qui dominent le quartier (44% et 41%). Le parc locatif privé ne représente que 15% des résidences principales.

Le niveau de construction entre 2007 et 2011 a été peu soutenu, mis à part 20 logements collectifs autorisés en 2009. Mais en 2012, 40 appartements ont été autorisés sur le quartier indiquant la présence d'un futur immeuble de logements.

Le parc locatif privé ne peut pas être analysé en raison de l'absence de données sur Sainte-Suzanne dans le cadre de l'observatoire des loyers privés de La Réunion réalisé en 2013. Ces chiffres seront disponibles dès 2014.

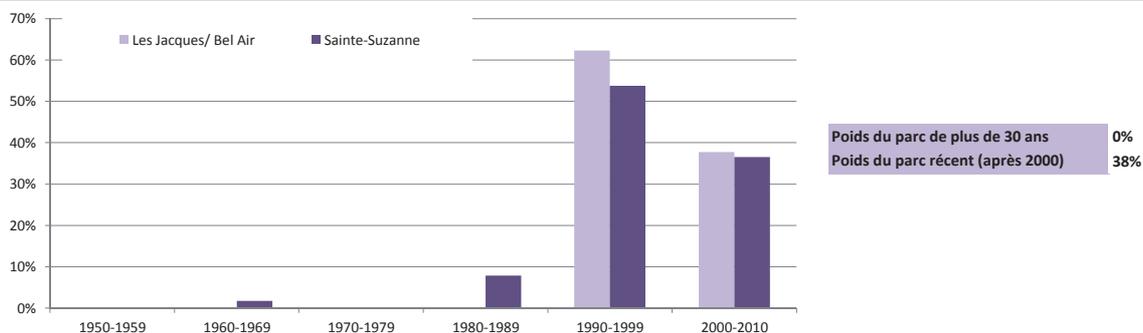
Parc locatif social au 1er janvier 2010

Les Jacques/ Bel Air

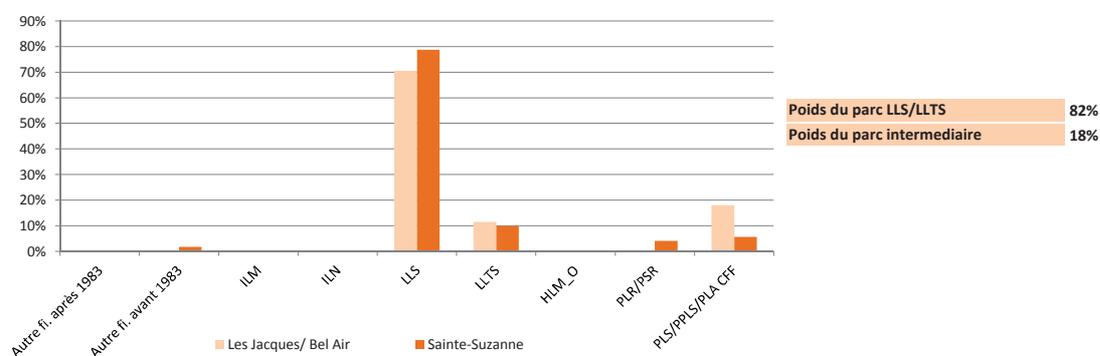
Nombre de logements sociaux	406
% de logements locatifs sociaux	40,8%
Nombre de logements sociaux pour 1 000 habitants	129

Caractéristiques du parc

Ancienneté du Parc



Composition du parc



406 logements locatifs sociaux représentent 41% des résidences principales du quartier, soit 29,4% de l'ensemble du parc locatif social de Sainte-Suzanne. Ce parc est plutôt récent car il a été construit dans sa totalité après 1990, dont 38% après 2000. Il est composé de 70% de LLS, de 12% de LLTS. À noter, la présence de logements locatifs intermédiaires importante : 18%, contre 5% au niveau de la commune.

AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

Tissu urbain

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

Zones urbanisées et niveau de densité

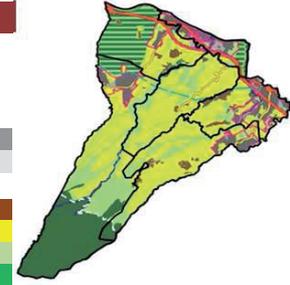
	Les Jacques/ Bel Air	Sainte-Suzanne
Superficie en ha	837	5 790
Tache urbaine 2008 en ha	78	705
% de la tache urbaine 2008	9%	12%
Densité de population/ha sur la tache urbaine 2008	40,0	31,8
Densité de logements/ha sur la tache urbaine 2008	13,5	11,1

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
33 ha	Espaces urbains à densifier
12 ha	Espaces d'urbanisation prioritaire
16,6 ha	Territoires ruraux habités
775 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)

	Les Jacques/ Bel Air	en % de Sainte-Suzanne
Nombre d'équipements 2014 (focus sur une sélection de sous-types)		
Équipements scolaires		
Ecoles maternelles/primaires	1	14%
Groupes scolaires	0	0%
Collèges	0	0%
Lycées	1	50%
Centre de formation	1	100%
Équipements de santé		
Hopital/Clinique	0	0%
Structure d'accueil de la petite enfance	1	17%
Maison de retraite	0	0%
Équipements culturels et sportifs		
Complexe sportif	0	0%
Stade/Plateaux sportifs	1	13%
Piscine	0	0%
Bibliothèque/Médiathèque	1	100%
Salle de spectacle/Théâtre	0	0%
Musée/Conservatoire	0	0%
Centre socio- culturel/Espace multimédia	0	0%
Maison de quartier/Local associatif	1	8%

La tache urbaine représente 9% des 837 ha du quartier. 45 ha sont en Zones Préférentielles d'Urbanisation (ZPU) dont 33 ha classés en zonage U (à densifier) et 12 ha en AU (espaces d'urbanisation prioritaire). A noter, 16,6 ha de zonages U et AU situés hors de la ZPU du SAR, considérés par ce dernier comme Territoire Rural des Hauts (TRH).

Les équipements sont assez nombreux et diversifiés : présence d'établissements scolaires dont un lycée, un centre de formation, d'une bibliothèque/ médiathèque, ...

LES JACQUES BEL AIR



DEMOGRAPHIE(2009)

NOM DE LA ZONE	POPULATION		SUPERFICIE		DENSITE
LES JACQUES BEL AIR	4658 hab.	20,7% de ST-SUZANNE	9 km ²	15,5% de ST-SUZANNE	531hab/km ²
		2,3% de LA CINOR		3,1% de LA CINOR	
SAINTE-SUZANNE	22 437 hab.		58 km ²		386 hab/km ²
CINOR	198 195 hab.		288 km ²		687 hab/km ²

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 ¹	
LES JACQUES BEL AIR	522	14,2% de ST-SUZANNE	480	14,4% de ST-SUZANNE
		1,7% de LA CINOR		1,8% de LA CINOR
SAINTE-SUZANNE	3 661		3 326	
CINOR	29 454		26 624	

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

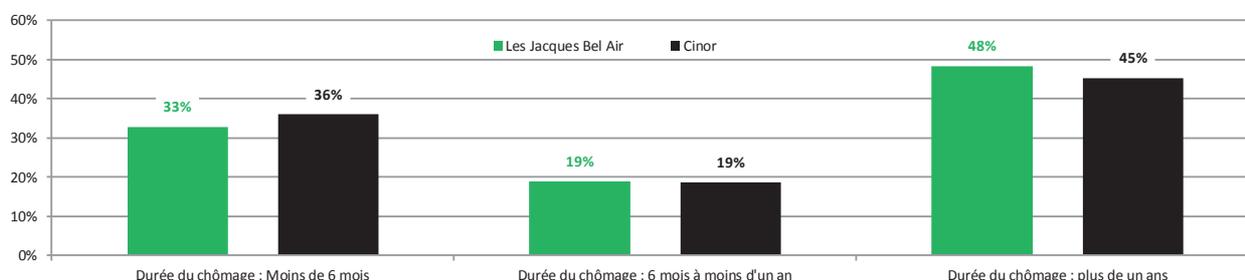


Figure 1 : Ancienneté d'inscription à Pôle emploi (Source : Insee - Demandeurs d'emploi inscrits à Pôle Emploi 2010 - Traitement MDEN)

¹ Demandeurs d'emploi tenus de faire des actes positifs de recherche d'emploi.

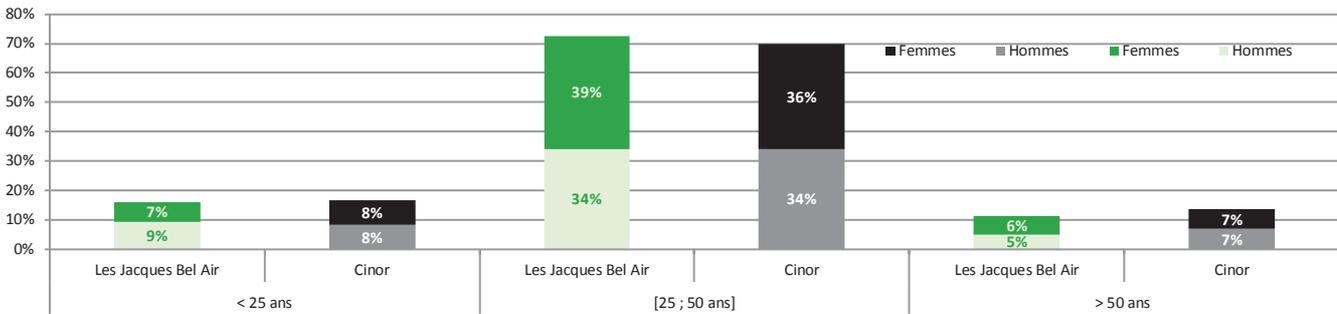


Figure 2 : DEFM catégorie A, B ou C selon le sexe et l'âge (Source : Insee - Demandeurs d'emploi inscrits à Pôle Emploi 2010 - Traitement MDEN)

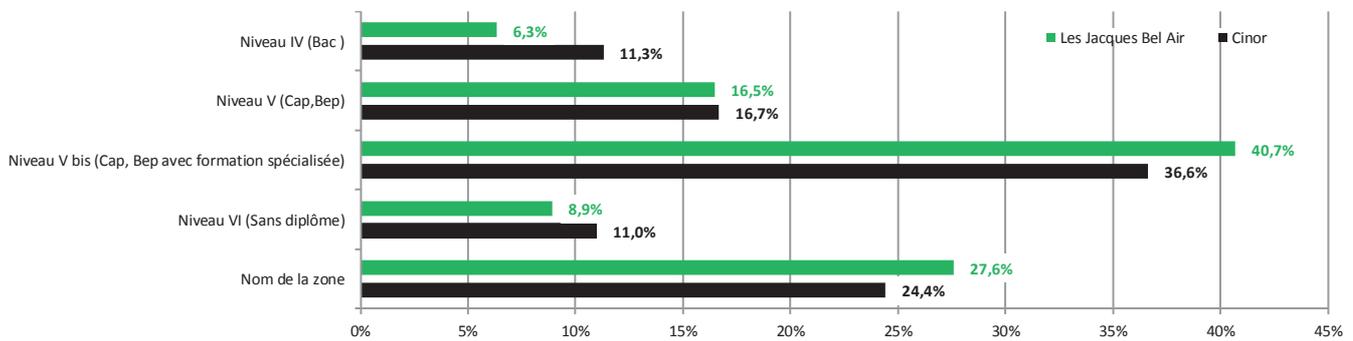


Figure 3 : Niveau de diplôme (Source : Insee - Demandeurs d'emploi inscrits à Pôle Emploi 2010 - Traitement MDEN)

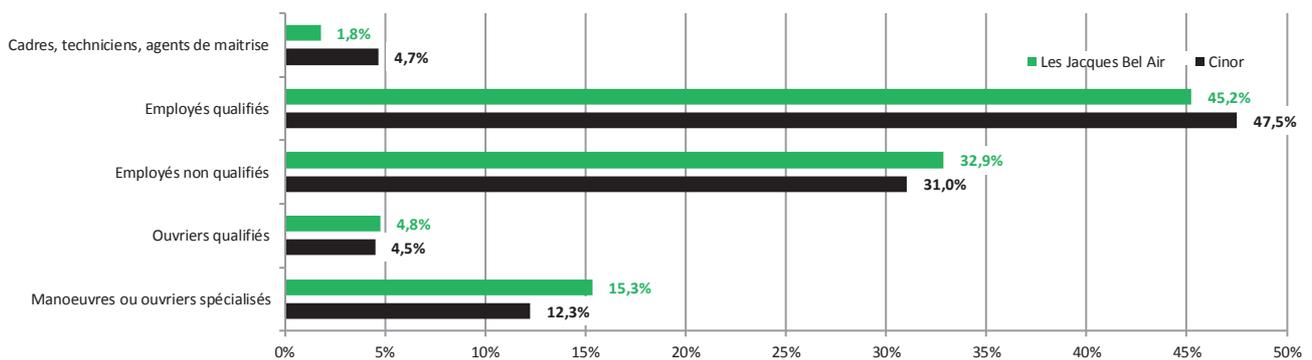


Figure 4 : Niveau de qualification (Source : Insee - Demandeurs d'emploi inscrits à Pôle Emploi 2010 - Traitement MDEN)

MINIMA SOCIAUX (2009)

ZONE	NOMBRE D'ALLOCATAIRES		NOMBRE DE PERSONNES COUVERTES	
	LES JACQUES BEL AIR	754	13,3% DE ST-SUZANNE	2150
	1,4% DE LA CINOR			
SAINTE - SUZANNE	5 660		16 656	
CINOR	53 419		136 939	

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

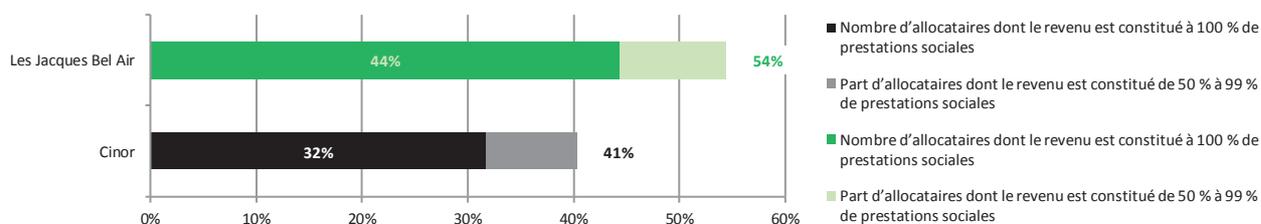


Figure 5 : Répartition des allocataires dont le revenu est constitué à plus de 50 % de prestations sociales (Source : Insee - Bénéficiaires des prestations légales, source CAF 2009 - Traitement MDEN)

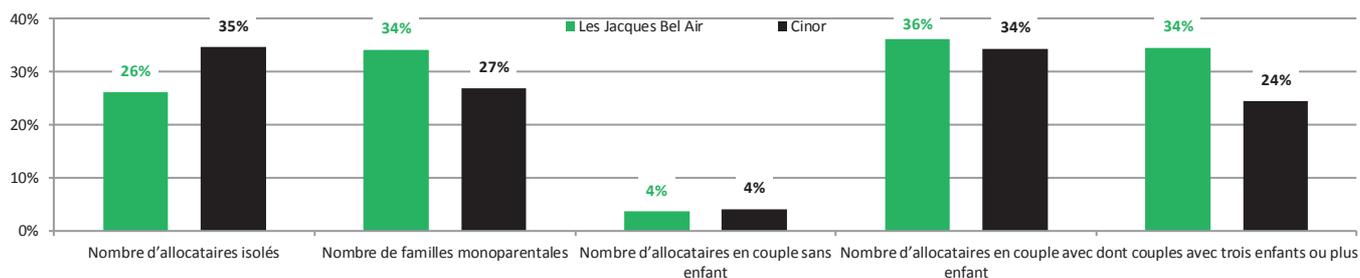


Figure 6 : Répartition des allocataires selon la situation familiale (Source : Insee - Bénéficiaires des prestations légales, source CAF 2009 - Traitement MDEN)

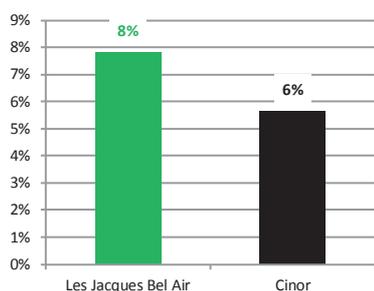


Figure 7 : Part des allocataires percevant l'API (Insee - Bénéficiaires des prestations légales, source CAF 2009 - Traitement MDEN)

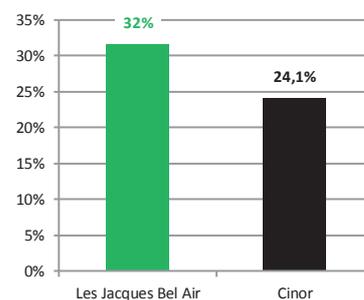


Figure 8 : Part des allocataires percevant le RMI (Source : Insee - Bénéficiaires des prestations légales, source CAF 2009 - Traitement MDEN)

REVENU (2007)

NOM DE LA ZONE	REVENU MOYEN PAR UNITE DE CONSOMMATION	
LES JACQUES BEL AIR	12 528 €	0,99 FOIS ST-SUZANNE
		0,74 FOIS LA CINOR
SAINTE - SUZANNE	12 668 €	
CINOR	16 861 €	

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

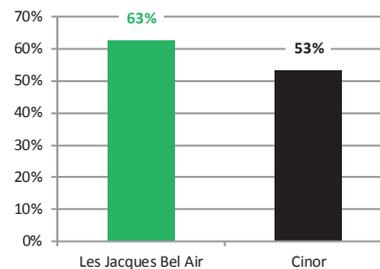


Figure 9 : Part des ménages non imposables (Source : Insee - Revenus fiscaux 2007 - Traitement MDEN)

TISSU PRODUCTIF (2012)

1. CREATIONS D'ETABLISSEMENTS (2012)

NOM DE LA ZONE	NOMBRE D'ETABLISSEMENTS CRES EN 2012	
LES JACQUES BEL AIR	11	7% DE ST-SUZANNE
		0,5% DE LA CINOR
SAINTE-SUZANNE	155	
CINOR	2 158	

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

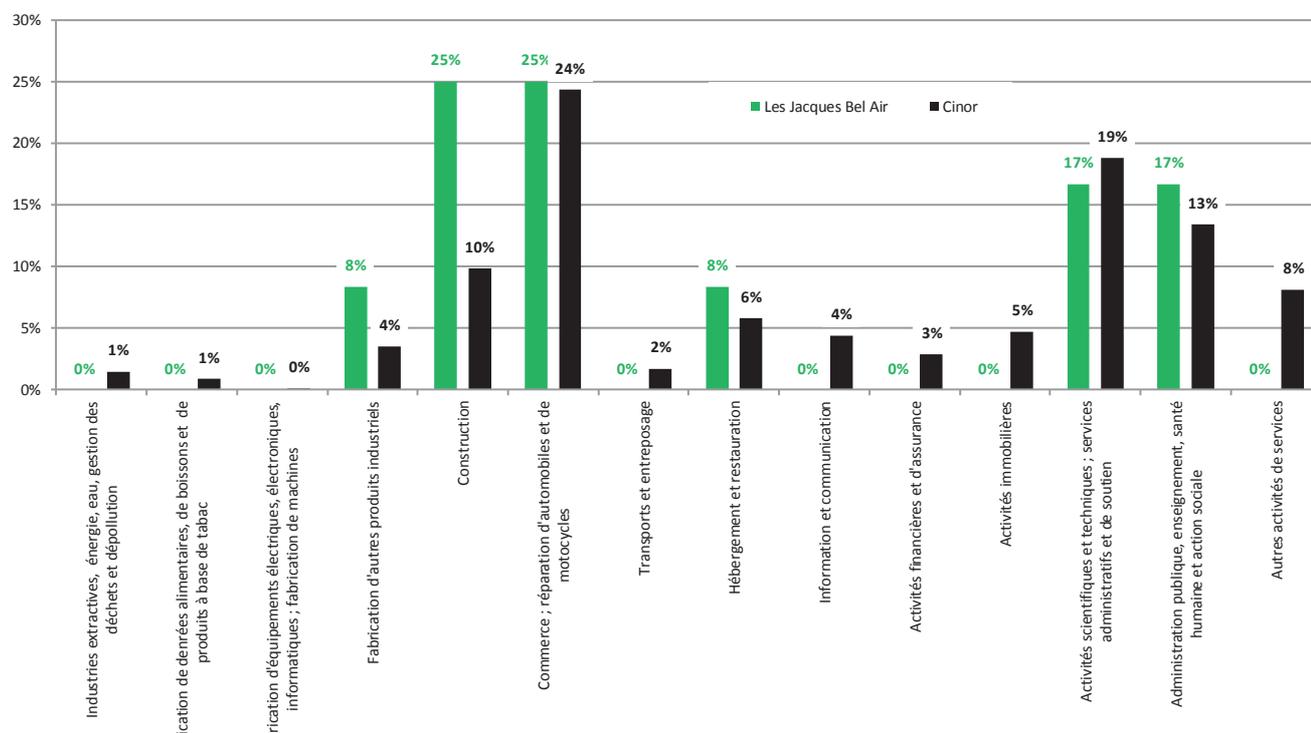


Figure 10: Répartition des établissements créés en 2012 par secteurs d'activités (Sources : Répertoire des entreprises et établissements (SIRENE) – Traitement MDEN)

2. STOCK D'ETABLISSEMENTS (2012)

NOM DE LA ZONE	NOMBRE D'ETABLISSEMENTS EN 2012	
LES JACQUES BEL AIR	67	8,4% DE ST-SUZANNE
		0,5% DE LA CINOR
SAINTE-SUZANNE	793	
CINOR	12 517	

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

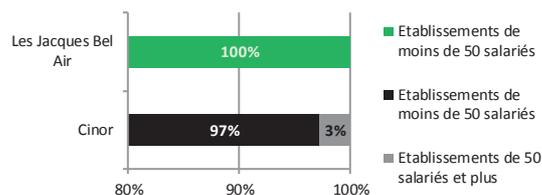


Figure 11 : Répartition des établissements en 20 par effectif salarié (Sources : Répertoire d'entreprises et établissements (SIRENE) – Traitement MDEN)

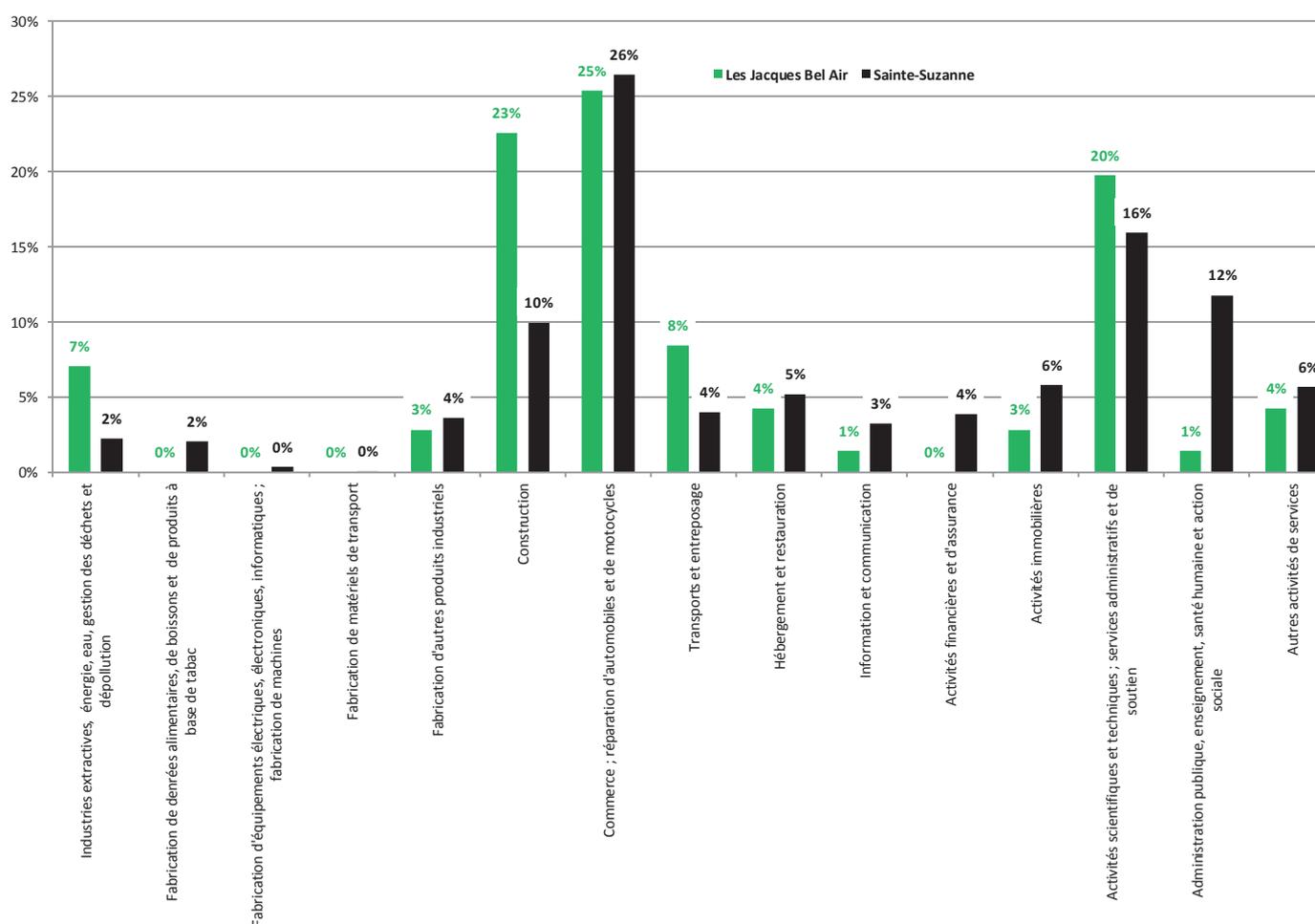


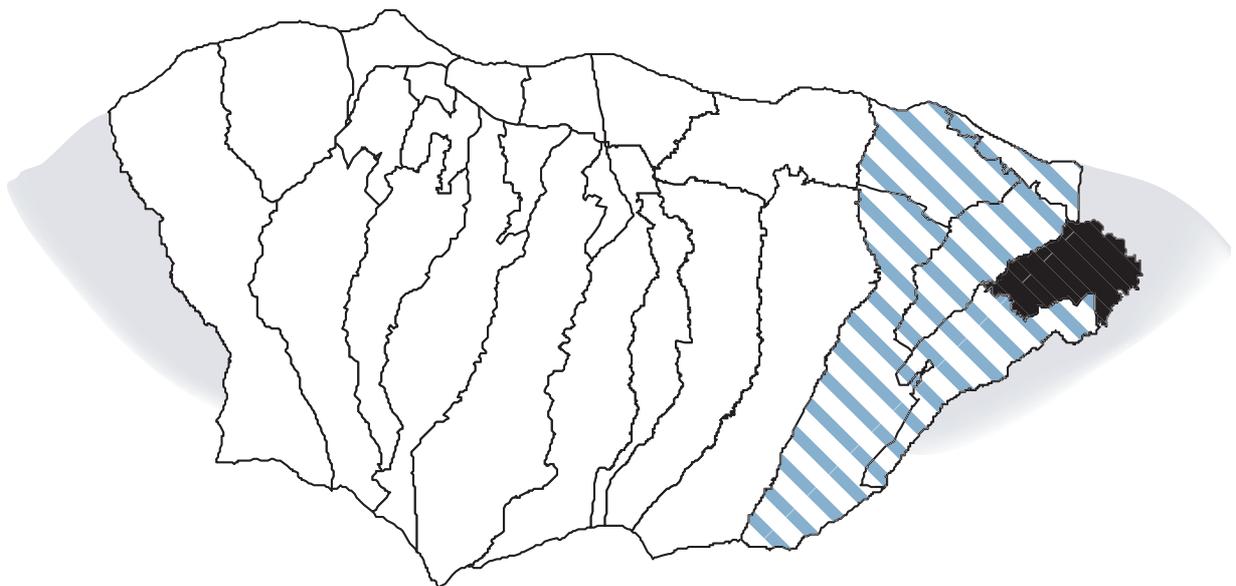
Figure 12 : Répartition des établissements en 2012 par secteurs d'activités (Sources : Répertoire des entreprises et établissements (SIRENE) – Traitement MDEN)

QUARTIER

QUARTIER FRANÇAIS

Le quartier Français, situé à l'Est de Sainte-Suzanne, est peu étendu mais regroupe $\frac{1}{4}$ de sa population. Le nombre d'habitants y est en hausse, la population jeune et la taille des ménages moyenne. Les revenus moyens sont quant à eux les plus élevés de la commune. La partie résidentielle est composée à 87,9 % de maisons individuelles occupées à 63 % par leur propriétaire. Le taux de logements sociaux, assez faible, est de 3,6 %.

Beaucoup d'établissements sont présents dans cette zone qui regroupe 40 % des activités de Sainte-Suzanne. Le nombre d'équipements publics est lui aussi très élevé avec près de 17 % du total communal or, comparé au nombre élevé d'habitants, ce taux reste en-dessous de la moyenne de la commune.

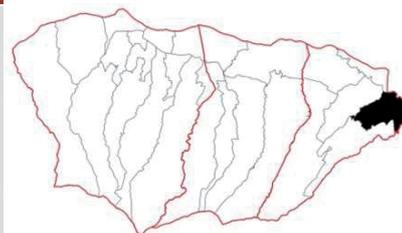


Quartier Français

CONTEXTE ET PROBLÉMATIQUES DU PLH

Les nombreuses zones d'extension urbaines permettent d'envisager la poursuite du développement du quartier, qui va voir son poids de population continuer d'augmenter dans les prochaines années. Les secteurs des pentes de Commune Ango et Commune Carron vont se développer dans la continuité des quartiers de Deux Rives et de la Renaissance.

L'insalubrité doit être traitée dans le cadre d'interventions fines. Il est souhaitable de traiter la question de l'amélioration dans sa globalité à partir des RHI programmées : en profiter pour assurer un recensement approfondi sur l'ensemble de Quartier Français.



GÉNÉRALITES

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

	Quartier Français	Sainte-Suzanne	CINOR	La Réunion
Superficie en km ²	7	58	288	2 503
Poids de la tache urbaine 2008	30%	12%	17%	11%
Densité de population/km ² sur la tache urbaine 2008	2 806	3 182	3 946	3 010

POPULATION

Source : INSEE RP 2010

	Quartier Français	Sainte-Suzanne	CINOR	La Réunion
Population 2010	5 530	22 421	197 394	821 137
<i>Taux d'évolution annuel de la population 1999-2010</i>	1,75%	1,95%	1,03%	1,38%
<i>Taux de croissance naturel 1999-2010</i>	n.d	1,64%	1,38%	1,39%
<i>Taux de croissance migratoire 1999-2010</i>	n.d	0,30%	-0,35%	-0,01%
Indice de jeunesse 1999	4,81	4,39	3,58	3,61
Indice de jeunesse 2010	3,60	3,60	2,62	2,75
% des 75 ans et plus en 2010	2,87%	2,81%	3,40%	3,40%
<i>Taux d'évolution annuel des 75 ans et plus 1999-2010</i>	3,72%	3,65%	3,26%	3,28%
Ménages en 2010	1 792	7 275	74 183	290 229
<i>Taux d'évolution annuel des ménages 1999-2010</i>	3,21%	3,43%	2,48%	2,76%
Taille moyenne des ménages 2010	3,08	3,07	2,63	2,80
Desserrement des ménages 1999-2010	0,24%	-1,48%	-1,44%	-1,36%
% de familles monoparentales en 2010	27,4%	29,3%	30,7%	28,8%
<i>Taux d'évolution annuel des familles monoparentales 1999-2010</i>	5,22%	6,39%	4,05%	4,69%

ÉVOLUTIONS SOCIALES

Sources : fichier DGI 2008 traitement INSEE, CAF 2009

	Quartier Français	Sainte-Suzanne	CINOR	La Réunion
Revenu mensuel moyen par Unité de Consommation en 2008	1 226 €	1 097 €	1 448 €	1 208 €
% ménages de 3 pers. dont revenus < plafonds LLTS en 2008	n.d	47,9%	41,2%	48,3%
Nombre d'allocataires de minima sociaux en 2009	1 301	5 660	53 419	n.d
Nombre d'allocataires percevant le RMI en 2009	359	1 573	12 866	n.d

Sur 7 km² (12% de Sainte-Suzanne), Quartier Français concentre un quart de la population de la commune. La dynamique démographique est en-deçà de celle de Sainte-Suzanne. La taille moyenne des ménages en 2010 (3,08 personnes) est la même alors qu'elle a augmenté depuis 1999 (+ 0,24%/an). Le revenu mensuel moyen par unité de consommation est le plus élevé de la commune (+ 12% par rapport à la moyenne). Le nombre d'allocataires est inférieur au poids démographique.

HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

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

	Quartier Français	Sainte-Suzanne	CINOR	La Réunion
Logements 2010	1 983	7 808	82 641	321 267
% de maisons en 2010	87,9%	78,9%	47,7%	70,4%
% d'appartements en 2010	12,1%	21,1%	52,3%	29,6%
% de propriétaires occupants en 2010	63,1%	57,7%	36,4%	52,4%
Nombre de logements sociaux source RPLS 2010	64	1 381	21 009	53 718
% de logements sociaux en 2010	3,6%	19,0%	28,3%	18,5%
% des logements vacants en 2010	9,4%	6,4%	8,7%	7,6%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2010	121%	58%	32%	26%
Logements autorisés (géolocalisés) sur 2010-2012	211	422	6 357	24 060
% logements individuels autorisés 2010-2012	44%	54%	16%	45%
% logements collectifs autorisés 2010-2012	56%	44%	82%	54%
% logements en résidence autorisés 2010-2012	0%	2%	2%	1%
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2010-2012	12,7	6,3	10,7	9,8

TENSION DU MARCHÉ

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

	Quartier Français	Sainte-Suzanne	CINOR	La Réunion
Prix de l'immobilier - Niveau de loyers				
Moyenne des prix des maisons en 2012	252 000 €	204 000 €	213 000 €	206 000 €
Moyenne des prix au m ² des appartements en 2012	1 810 €	2 340 €	2 890 €	2 930 €
Moyenne des prix au m ² des terrains à bâtir en 2012	120 €	100 €	230 €	170 €
Moyenne des loyers privés au m ² en 2013	n.d	n.d	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.

88% du parc de logements sont des maisons. 63% des résidences principales sont occupés par leur propriétaire, 64 logements locatifs sociaux et 600 en locatif privé viennent compléter ce parc.

La dynamique de construction est importante avec un niveau deux fois plus élevé que la moyenne communale (12,7 permis autorisés pour 1 000 habitants), dont 44% de maisons et 56% d'appartements. L'opération de la SEMAC sur le site de 5 ha de l'ancienne usine est le moteur de ce développement. Les niveaux de prix des transactions sont supérieurs à ceux de Sainte-Suzanne, en raison de la proximité du littoral et de la 4 voies.

ACTIVITÉ - EMPLOI

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

	Quartier Français	Sainte-Suzanne	CINOR	La Réunion
Stock d'établissements au 31/12/2011	313	793	12 517	n.d
Créations d'établissements en 2012	51	155	2 158	n.d
Nombre d'emplois sur le territoire en 2010	n.d	4 300	76 137	240 565
% d'évolution de l'emploi 1999-2010	n.d	74%	31%	39%
Indice de concentration de l'emploi en 2010	n.d	0,64	1,17	1,00
Demandeurs d'emploi en fin de mois A, B et C en 2010	748	3 326	26 624	n.d

ÉQUIPEMENTS

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

	Quartier Français	Sainte-Suzanne	CINOR	La Réunion
Nombre d'équipements total en 2014	22	132	899	4 022
dont tous les équipements scolaires	6	22	142	662
dont tous les équipements de santé	2	14	59	205
dont tous les équipements sportifs	5	28	199	947
Nombre d'équipements 2014 pour 1 000 habitants	4,0	5,9	4,6	4,9

Quartier Français est marqué par la présence de nombreux établissements. On en dénombre 313, soit 39,5% de ceux de Sainte-Suzanne. On peut en conclure un réel dynamisme économique.

22 équipements sont comptabilisés sur le quartier, soit 16,7% des équipements communaux. En volume, ce chiffre est important, mais rapporté à la population, il est en-dessous de la moyenne communale (4 équipements pour 1 000 habitants contre 5,9 sur Sainte-Suzanne).

CAHIER

DÉTAILLÉ

Quartier Français

HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

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

Parc de logements 2010

Quartier Français

Type de construction et statut d'occupation

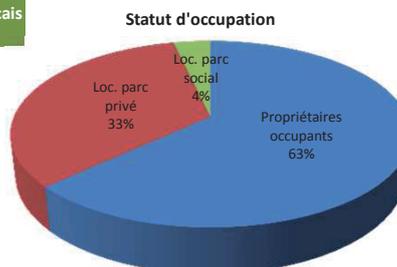
% de maisons en 2010	87,9%
% d'appartements en 2010	12,1%
% de propriétaires occupants en 2010	63,1%

Logements vacants et logements de fortune

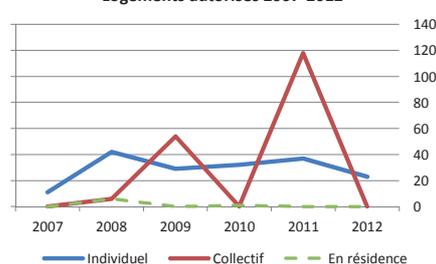
Nombre de logements vacants en 2010	185
% des logements vacants en 2010	9,4%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2010	121%
Nombre de logements de fortune en 2010	17
% des logements de fortune en 2010	1,0%

Dynamiques de construction

Logements autorisés 2012	23
dont logements individuels autorisés 2012	23
dont logements collectifs autorisés 2012	0
dont logements en résidence autorisés 2012	0
Logements autorisés 2010-2012	211
dont logements individuels autorisés 2010-2012	92
dont logements collectifs autorisés 2010-2012	118
dont logements en résidence autorisés 2010-2012	1
Moyenne annuelle Logements autorisés sur 2010-2012	70
dont logements individuels	31
dont logements collectifs	39
dont logements en résidence	0
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2010-2012	12,7
Indice de construction pour 1 000 habitants en 2012	4,2



Logements autorisés 2007-2012



Le parc locatif privé - niveau de loyers

Nombre de logements locatifs privés en 2010	598
Part des logements locatifs privé au sein du parc privé en 2010	35%
Niveau de loyers	
Moyenne des loyers au m ² des maisons en 2013	n.d
Moyenne des loyers au m ² des appartements en 2013	n.d
Moyenne des loyers privés au m ² en 2013	n.d

63% des résidences principales sont occupés par leur propriétaire, 33% des logements locatifs privés et 4% des logements locatifs sociaux. 211 logements ont été autorisés sur la période 2010-2012, dont 120 l'ont été en 2011 pour des logements collectifs. La dynamique de construction est importante en lien avec l'opération de la SEMAC située sur l'ancienne usine du groupe Quartier Français (5 ha). Le parc locatif privé ne peut pas être analysé en raison de l'absence de données sur Sainte-Suzanne dans le cadre de l'observatoire des loyers privés de La Réunion réalisé en 2013. Ces chiffres seront disponibles dès 2014.

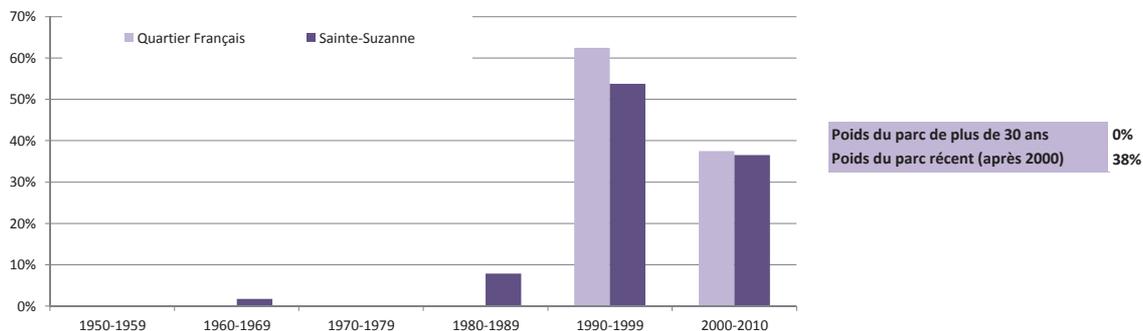
Parc locatif social au 1er janvier 2010

Quartier Français

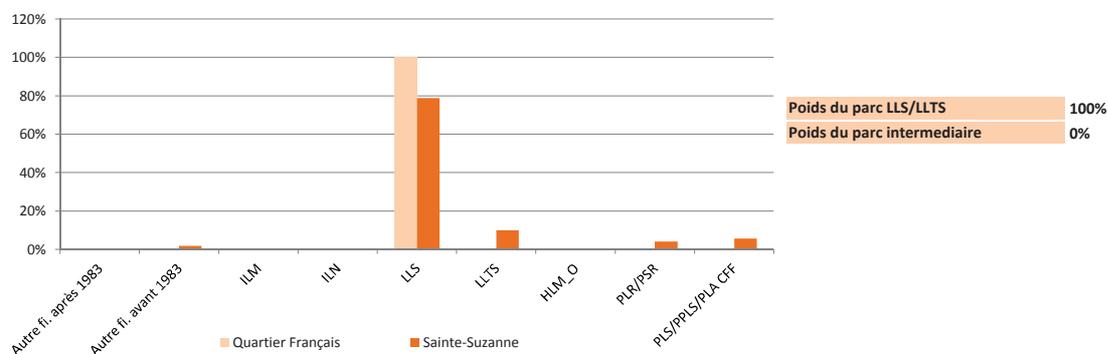
Nombre de logements sociaux	64
% de logements locatifs sociaux	3,6%
Nombre de logements sociaux pour 1 000 habitants	12

Caractéristiques du parc

Ancienneté du Parc



Composition du parc



Le parc locatif social de Quartier Français compte 64 logements, uniquement des LLS, construits pour 62% dans les années 90 et 38% après 2000.

AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

Tissu urbain

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

Zones urbanisées et niveau de densité

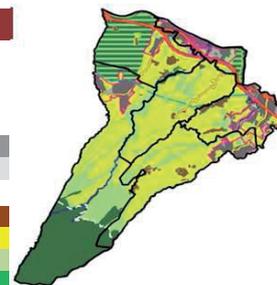
	Quartier Français	Sainte-Suzanne
Superficie en ha	667	5 790
Tache urbaine 2008 en ha	197	705
% de la tache urbaine 2008	30%	12%
Densité de population/ha sur la tache urbaine 2008	28,1	31,8
Densité de logements/ha sur la tache urbaine 2008	10,1	11,1

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
122 ha	Espaces urbains à densifier
33 ha	Espaces d'urbanisation prioritaire
41,2 ha	Territoires ruraux habités
469 ha	Espaces agricoles
	Espaces de continuités écologiques
	Coupures d'urbanisation



Autres espaces du SAR

Équipements

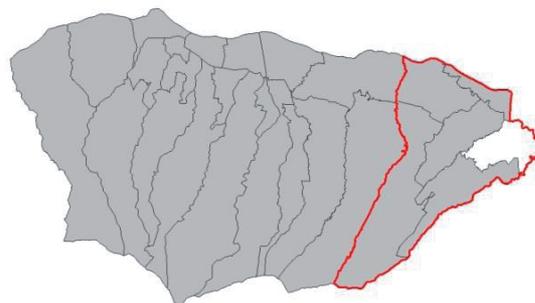
Source : Base permanente des équipements AGORAH (traitement des données communales, INSEE, IRT)

	Quartier Français	en % de Sainte-Suzanne
Nombre d'équipements 2014 (focus sur une sélection de sous-types)		
Équipements scolaires		
Ecoles maternelles/primaires	2	29%
Groupes scolaires	3	33%
Collèges	1	50%
Lycées	0	0%
Centre de formation	0	0%
Équipements de santé		
Hopital/Clinique	0	0%
Structure d'accueil de la petite enfance	2	33%
Maison de retraite	0	0%
Équipements culturels et sportifs		
Complexe sportif	0	0%
Stade/Plateaux sportifs	1	13%
Piscine	0	0%
Bibliothèque/Médiathèque	0	0%
Salle de spectacle/Théâtre	0	0%
Musée/Conservatoire	0	0%
Centre socio-culturel/Espace multimédia	0	0%
Maison de quartier/Local associatif	1	8%

Les bas du quartier sont majoritairement dans la Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU) du SAR : 122 ha sont classés en zone U du PLU de la commune (espaces urbains à densifier du SAR), 33 ha en AU (espaces d'urbanisation prioritaire du SAR). Mais 41,2 ha sont de même classés en U et AU, mais en dehors de la ZPU, ce qui correspond à un Territoire Rural des Hauts (TRH) dans le SAR. Ce sont les secteurs de Commune Ango et de Commune Carron. Les 469 ha restant sont classés en zonage A et N.

Le quartier est bien équipé en établissements scolaires (deux écoles maternelles/ primaires et un groupe scolaire), ainsi qu'en structure pour la petite enfance.

QUARTIER FRANÇAIS



DEMOGRAPHIE(2009)

NOM DE LA ZONE	POPULATION		SUPERFICIE		DENSITE
QUARTIER FRANÇAIS	4613 hab.	20,5% de ST-SUZANNE	7 km ²	12 % de ST-SUZANNE	691 hab/km ²
		2,3% de LA CINOR		2,4% de LA CINOR	
SAINTE-SUZANNE	22 437 hab.		58 km ²		386 hab/km ²
CINOR	198 195 hab.		288 km ²		687 hab/km ²

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 ¹	
QUARTIER FRANÇAIS	827	22,5% de ST-SUZANNE	748	22,4% de ST-SUZANNE
		2,8% de LA CINOR		2,8% de LA CINOR
SAINTE - SUZANNE	3 661		3 326	
CINOR	29 454		26 624	

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

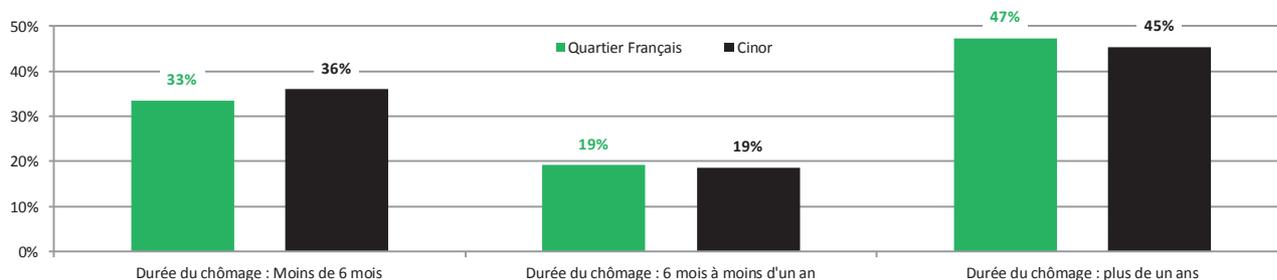


Figure 1 : Ancienneté d'inscription à Pôle emploi (Source : Insee - Demandeurs d'emploi inscrits à Pôle Emploi 2010 - Traitement MDEN)

¹ Demandeurs d'emploi tenus de faire des actes positifs de recherche d'emploi.

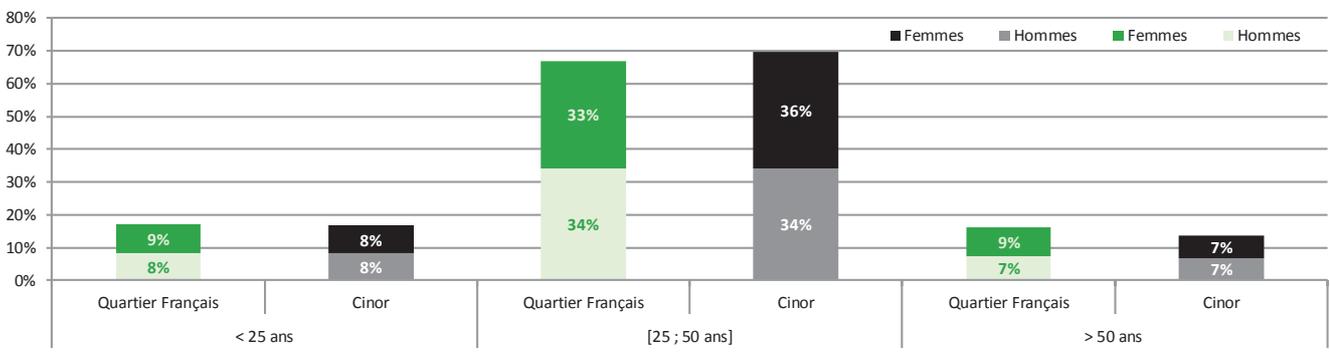


Figure 2 : DEFM catégorie A, B ou C selon le sexe et l'âge (Source : Insee - Demandeurs d'emploi inscrits à Pôle Emploi 2010 - Traitement MDEN)

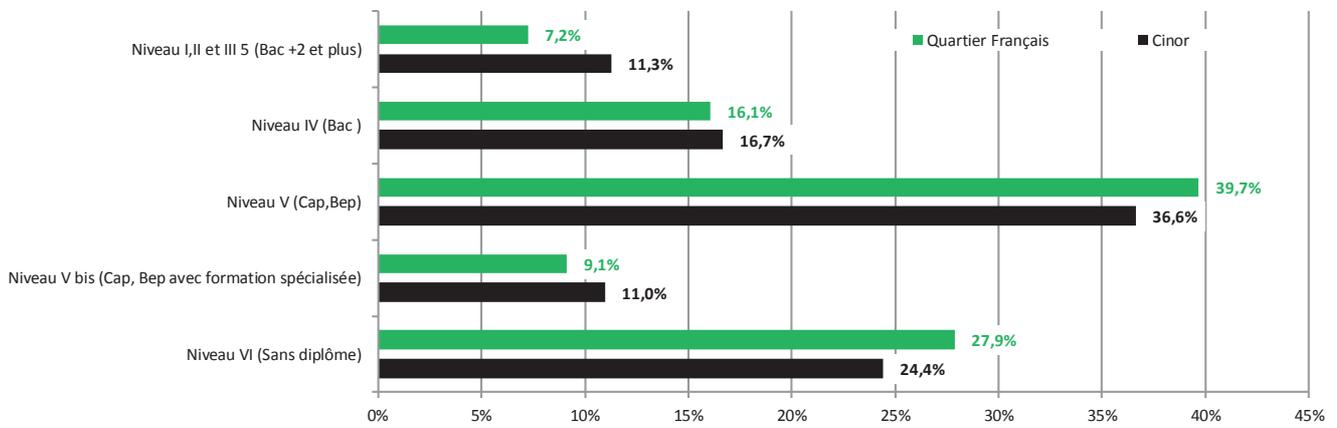


Figure 3 : Niveau de diplôme (Source : Insee - Demandeurs d'emploi inscrits à Pôle Emploi 2010 - Traitement MDEN)

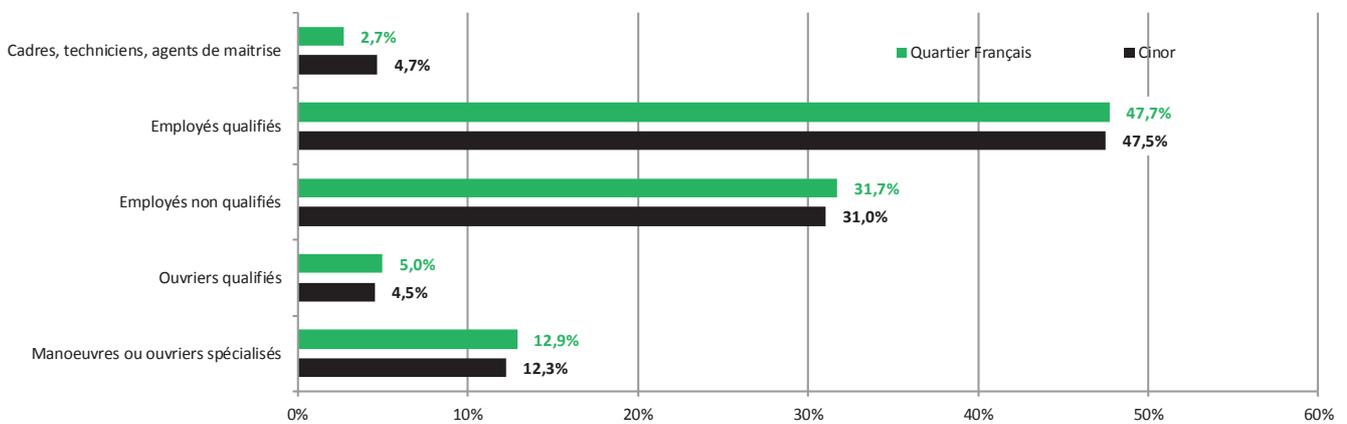


Figure 4 : Niveau de qualification (Source : Insee - Demandeurs d'emploi inscrits à Pôle Emploi 2010 - Traitement MDEN)

MINIMA SOCIAUX (2009)

ZONE	NOMBRE D'ALLOCATAIRES		NOMBRE DE PERSONNES COUVERTES	
	QUARTIER FRANÇAIS	1301	22,9 % DE ST-SUZANNE	3873
	2,4% DE LA CINOR		2,8 % DE LA CINOR	
SAINTE - SUZANNE	5 660		16 656	
CINOR	53 419		136 939	

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

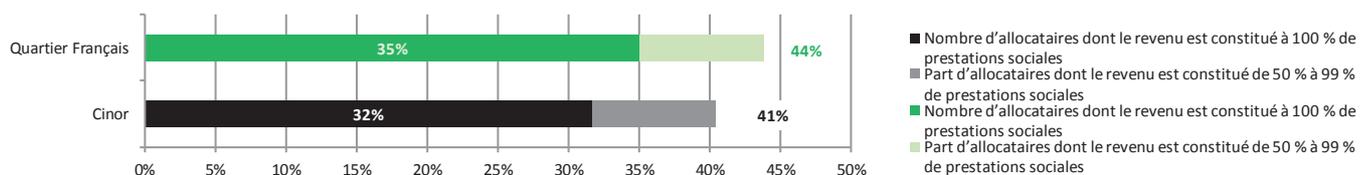


Figure 5 : Répartition des allocataires dont le revenu est constitué à plus de 50 % de prestations sociales (Source : Insee - Bénéficiaires des prestations légales, source CAF 2009 - Traitement MDEN)

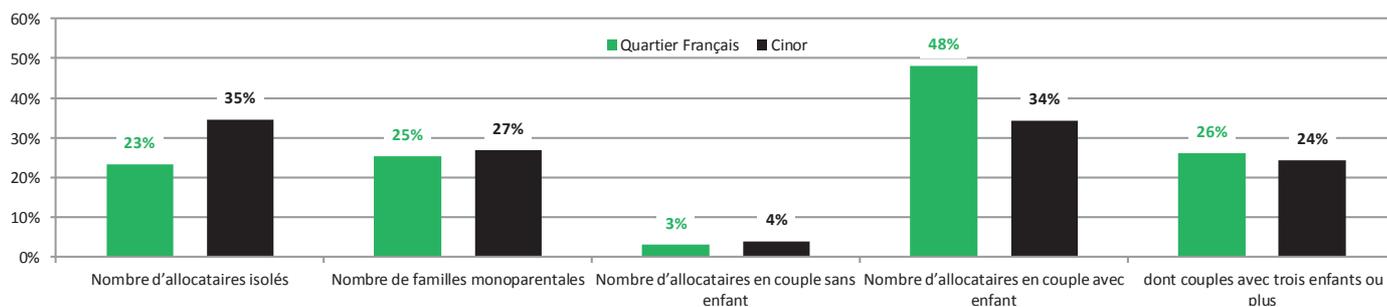


Figure 6 : Répartition des allocataires selon la situation familiale (Source : Insee - Bénéficiaires des prestations légales, source CAF 2009 - Traitement MDEN)

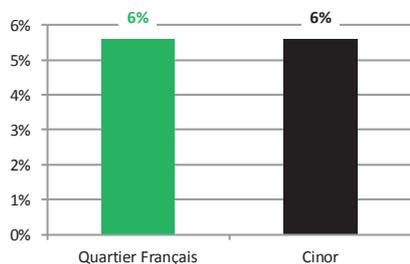


Figure 7 : Part des allocataires percevant l'API (Insee - Bénéficiaires des prestations légales, source CAF 2009 - Traitement MDEN)

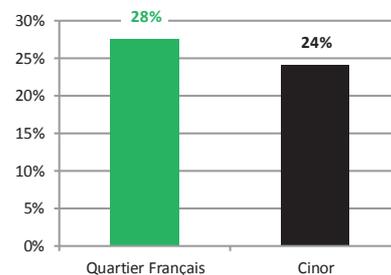


Figure 8 : Part des allocataires percevant le RMI (Source : Insee - Bénéficiaires des prestations légales, source CAF 2009 - Traitement MDEN)

REVENU (2007)

NOM DE LA ZONE	REVENU MOYEN PAR UNITE DE CONSOMMATION	
QUARTIER FRANÇAIS	14 185 €	1,12 FOIS ST-SUZANNE
		0,84 FOIS LA CINOR
SAINTE - SUZANNE	12 668 €	
CINOR	16 861 €	

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

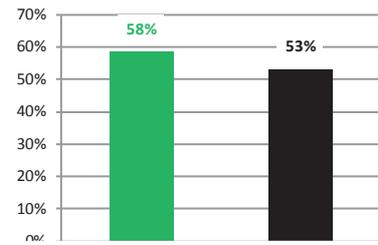


Figure 9 : Part des ménages non imposables (Source : Insee - Revenus fiscaux 2007 - Traitement MDEN)

TISSU PRODUCTIF (2012)

1. CREATIONS D'ETABLISSEMENTS EN 2012

NOM DE LA ZONE	NOMBRE D'ETABLISSEMENTS CRES EN 2012	
QUARTIER FRANÇAIS	51	32,9% DE ST-SUZANNE
		2,4% DE LA CINOR
SAINTE-SUZANNE	155	
CINOR	2 158	

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

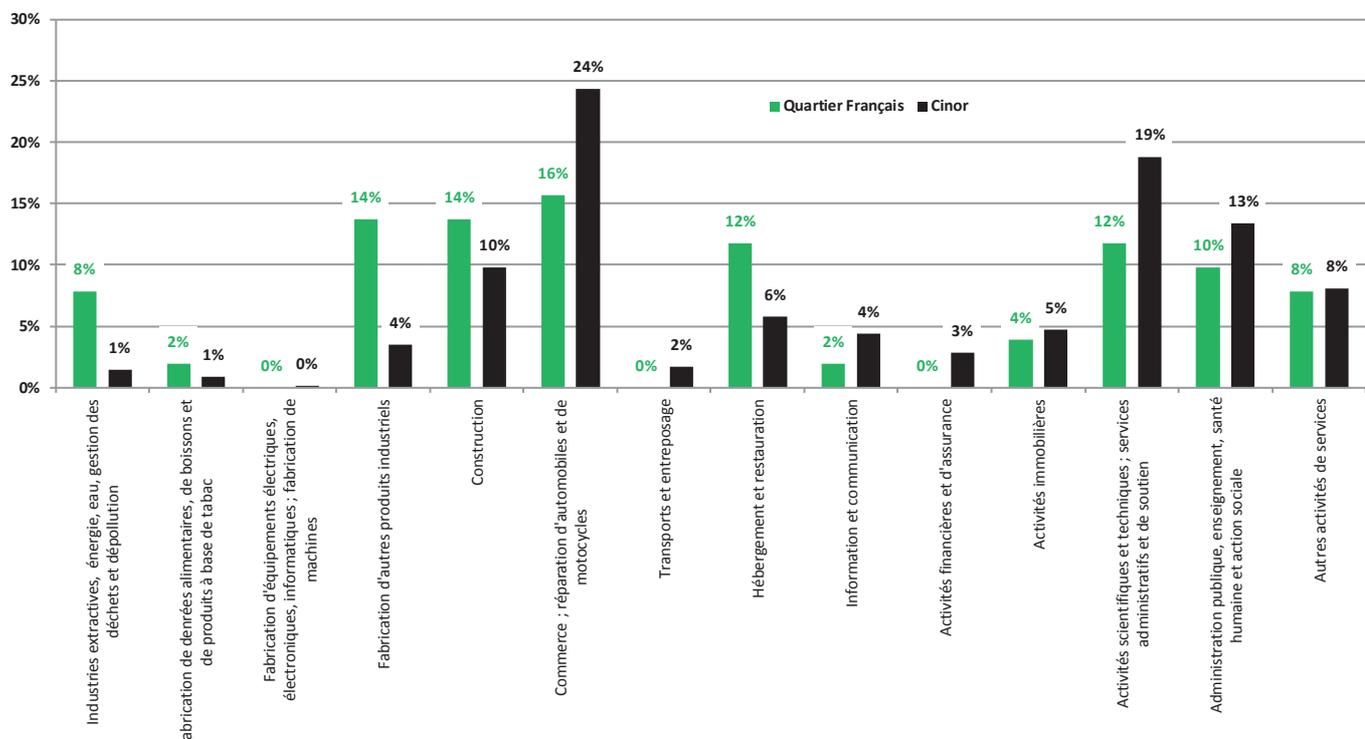


Figure 10: Répartition des établissements créés en 2012 par secteurs d'activités (Sources : Répertoire des entreprises et établissements (SIRENE) – Traitement MDEN)

2. STOCK D'ETABLISSEMENTS (2012)

NOM DE LA ZONE	NOMBRE D'ETABLISSEMENTS EN 2012	
QUARTIER FRANÇAIS	313	39,5% DE ST-SUZANNE
		2,5% DE LA CINOR
SAINTE-SUZANNE	793	
CINOR	12 517	

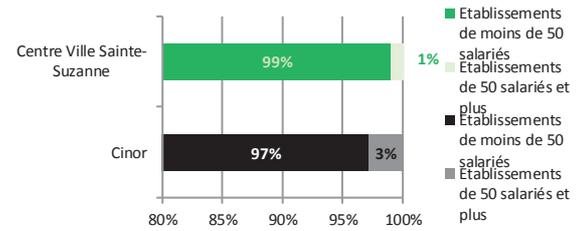


Tableau 6 (Sources : Répertoire des entreprises et établissements (SIRENE) – Traitement MDEN)

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

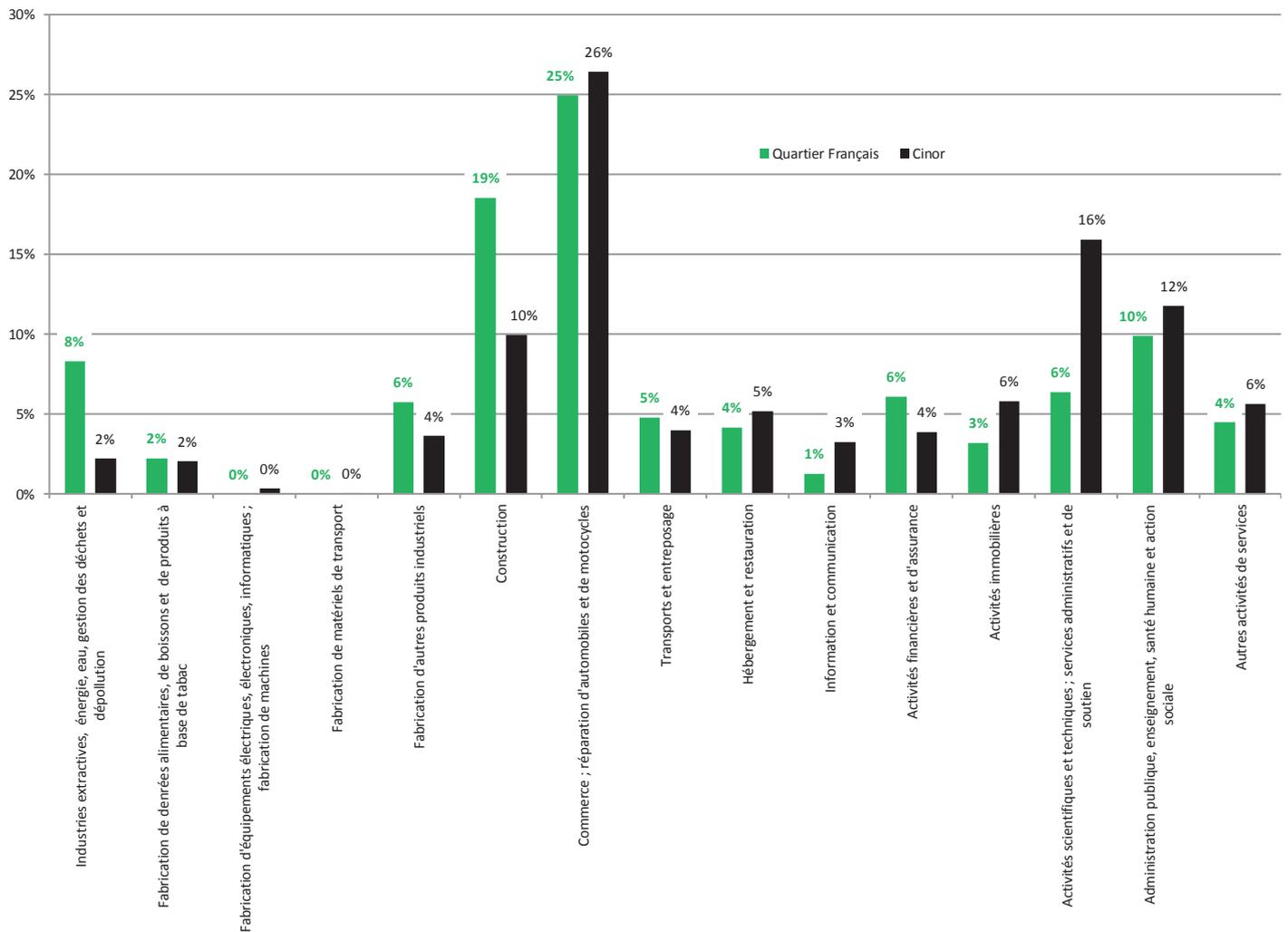


Figure 12 : Répartition des établissements en 2012 par secteurs d'activités (Sources : Répertoire des entreprises et établissements (SIRENE) – Traitement MDEN)

DESCRIPTION des INDICATEURS

Généralités :

CARACTÉRISTIQUES DU QUARTIER : définition reprise à partir des monographies existantes du PLH CINOR.

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

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

TÂCHE URBAINE 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 : Nombre de logements locatifs sociaux / Nombre de résidences principales x 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 M² : 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 : Equipement de proximité lié au développement des loisirs, de la culture / Equipement de proximité disposant offrant un accès aux nouvelles technologies.

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

-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



©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.