

PORTRAITS 2014 de quartiers



COMMUNAUTE INTERCOMMUNALE
DES VILLES SOLIDAIRES
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION

commune de L'ÉTANG-SALÉ



SOMMAIRE

| | |
|--|----|
| <u>OBJECTIFS et MÉTHODE</u> | 3 |
| <u>GUIDE DE LECTURE</u> | 4 |
| <u>FICHE COMMUNES</u> | 6 |
| <u>SYNTHÈSE CIVIS (cartes thématiques)</u> | 10 |
| | |
| <u>FICHES QUARTIER</u> | 16 |
| <u>CENTRE-VILLE / LE LAMBERT</u> | 18 |
| <u>ÉTANG-SALÉ LES BAINS</u> | 26 |
| <u>LE MANIRON</u> | 34 |
| <u>LES CANOTS / RAVINE SÈCHE</u> | 42 |
| | |
| <u>DESCRIPTIF DES INDICATEURS</u> | 49 |

OBJECTIF et MÉTHODE

Objectif :

La CIVIS a confié à l'AGORAH la réalisation de « portraits » pour les 35 quartiers qui composent son territoire, dans le cadre du lancement de son premier PLH-PILHI.

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 futur PLH-PILHI sur le territoire.

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

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

La Réunion > *CIVIS* > *communes* (6) > *quartiers* (35)

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**

(*disponibilité partielle*)

(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 CIViS 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 CIViS 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 CIViS 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 6 communes entre elles sur une sélection d'indicateurs pertinents.
- C - La **synthèse CIViS** 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.

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 CIViS :

Cilaos

Etang-Salé

Les Avirons

Petite Île

Saint-Louis

Saint-Pierre

FICHE COMMUNES

COMPARATIVE EN CHIFFRES-CLÉS

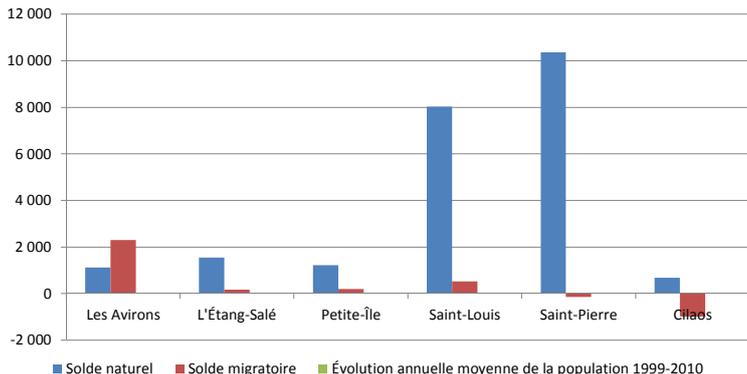
Cette première fiche propose la comparaison des chiffres clés des communes composant la CIViS.

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

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

ÉVOLUTION DE LA POPULATION : solde naturel et migratoire

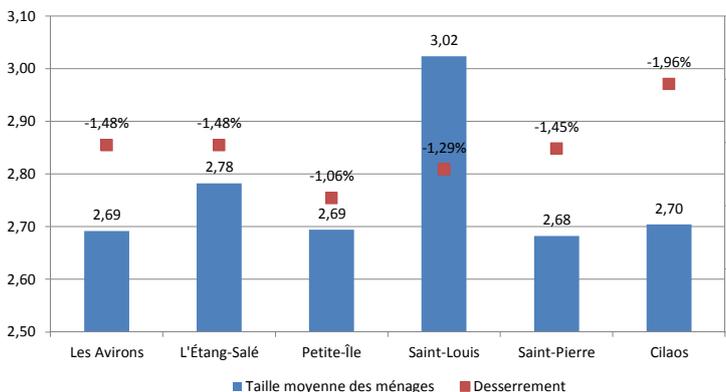
Sources : INSEE RP 1999 et 2010



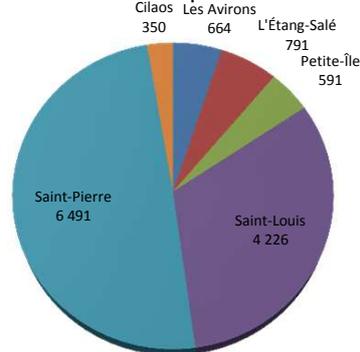
Saint-Louis et Saint-Pierre sont les deux communes qui ont vu leur population le plus augmenter entre 1999 et 2010, notamment grâce à un solde naturel très haut. Les Avirons se démarque avec le solde migratoire le plus élevé de la CIVIS. Cette attractivité résidentielle prononcée est induite par le marché de l'immobilier qui propose ici des prix accessibles. Au contraire, on observe à Cilaos un solde migratoire déficitaire notamment dû à l'éloignement de la commune à son bassin de vie.

MÉNAGES : taille moyenne et familles monoparentales

Sources : INSEE RP 1999 et 2010

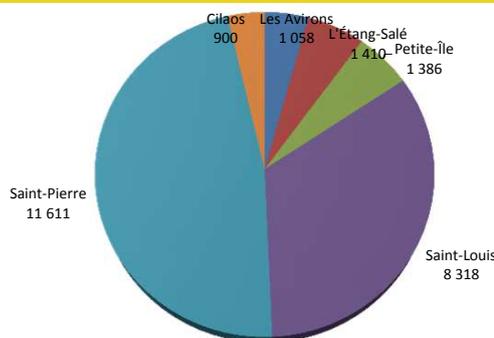
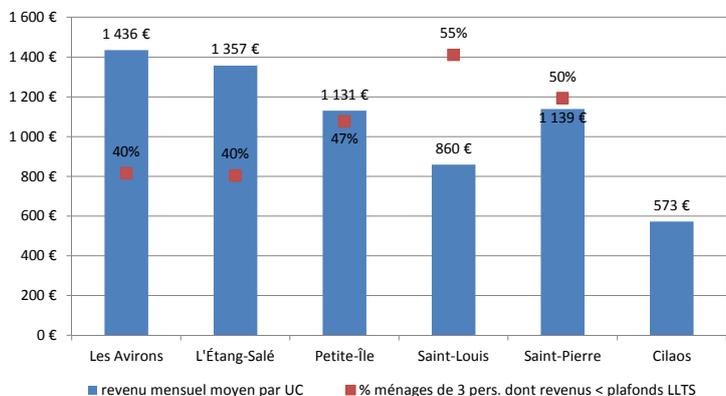


Répartition des familles monoparentales sur la CIVIS



ÉVOLUTIONS SOCIALES : revenu et allocataires de logements sociaux

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

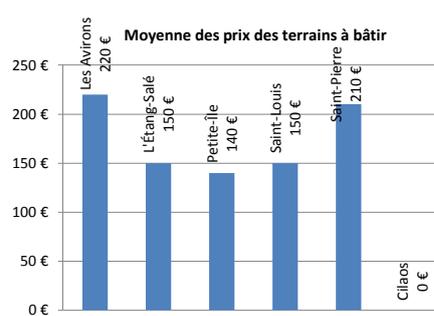
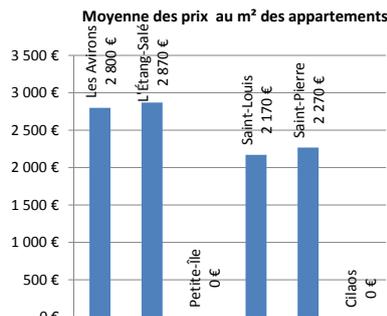
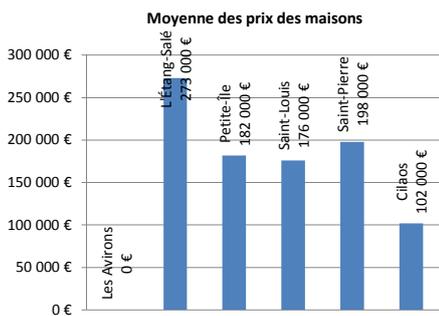


Répartition des allocataires du RSA en 2013

Loyer moyen au m² LLS CIVIS : 6,3 €/m²
Loyer moyen au m² LLTS CIVIS : 5,1 €/m²

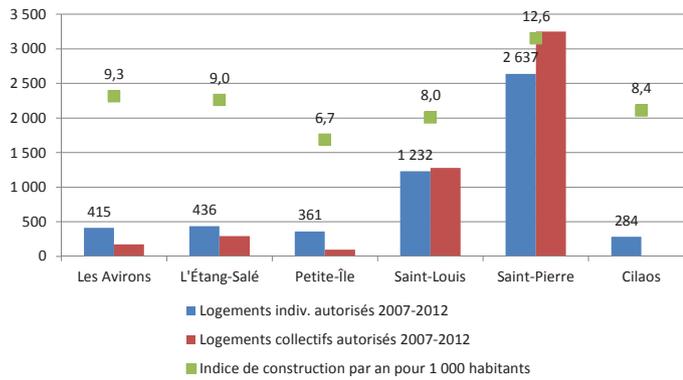
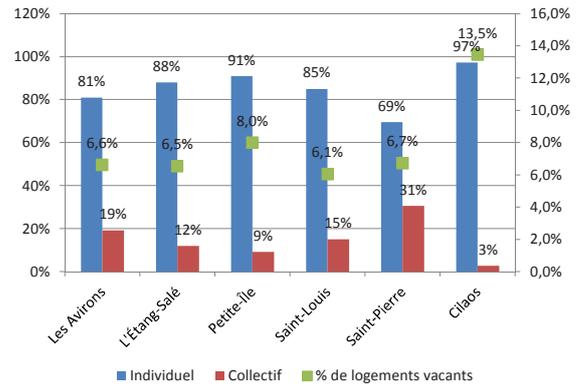
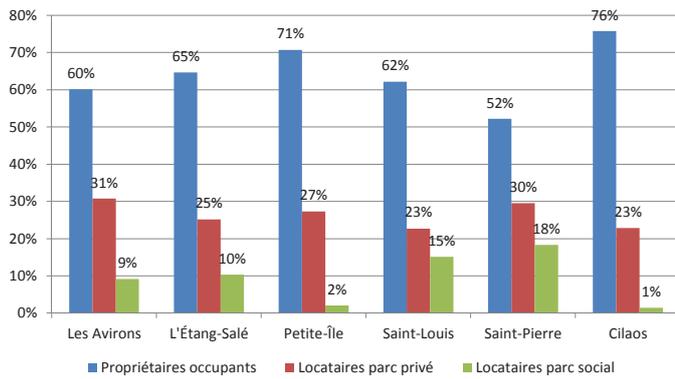
TENSION DU MARCHÉ

Sources : PERVAL 2012



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

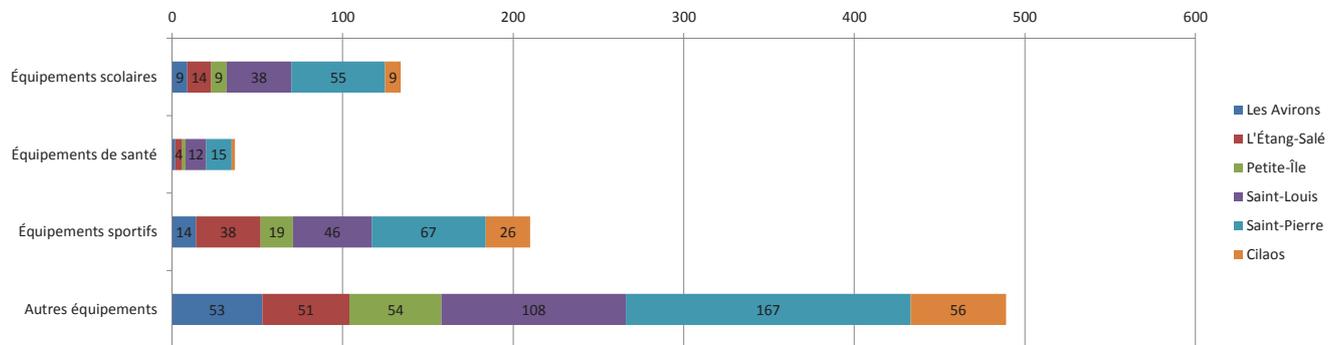
Sources : INSEE RP 2010, EPLS 2010, Sitedel 2007-2012



Indice de construction CIVIS : 10,0

ÉQUIPEMENTS

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



SYNTHÈSE CIVIS

CARTES THÉMATIQUES

Les six cartes thématiques présentées dans cette partie reprennent les valeurs des indicateurs clés de l'ensemble des 35 quartiers de la CIVIS. Cela permet d'avoir une vision d'ensemble des phénomènes démographiques, sociaux, économiques, ... se passant sur le territoire intercommunal.

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

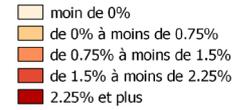
Ces cartes, qui seront annualisées, seront un outil pertinent pour le suivi des impacts du futur PLH de la CIVIS.

1

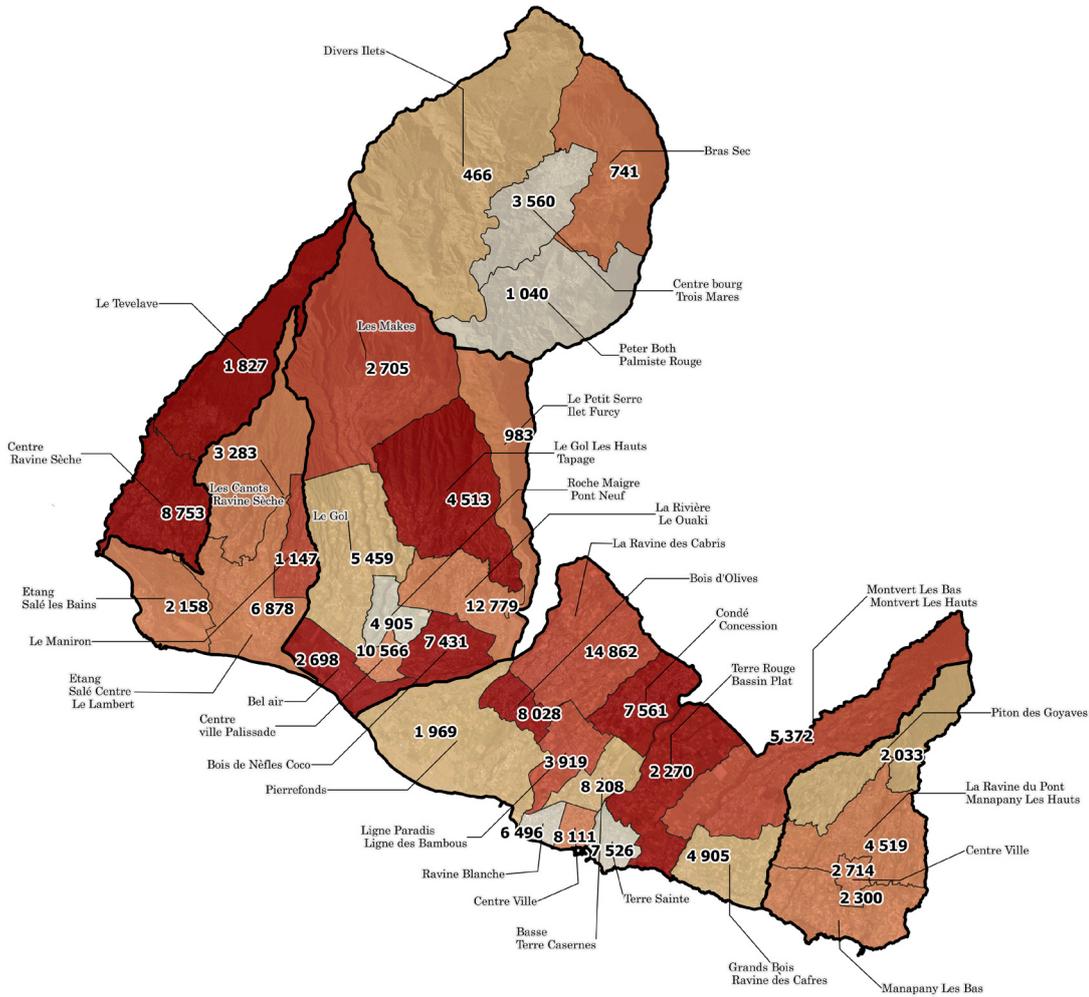
Population et croissance démographique

(cf. Commentaire ci-contre)

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



8888 Nb d'habitants par quartier

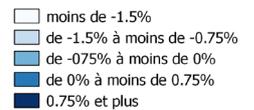


2

Taille des ménages et leur évolution

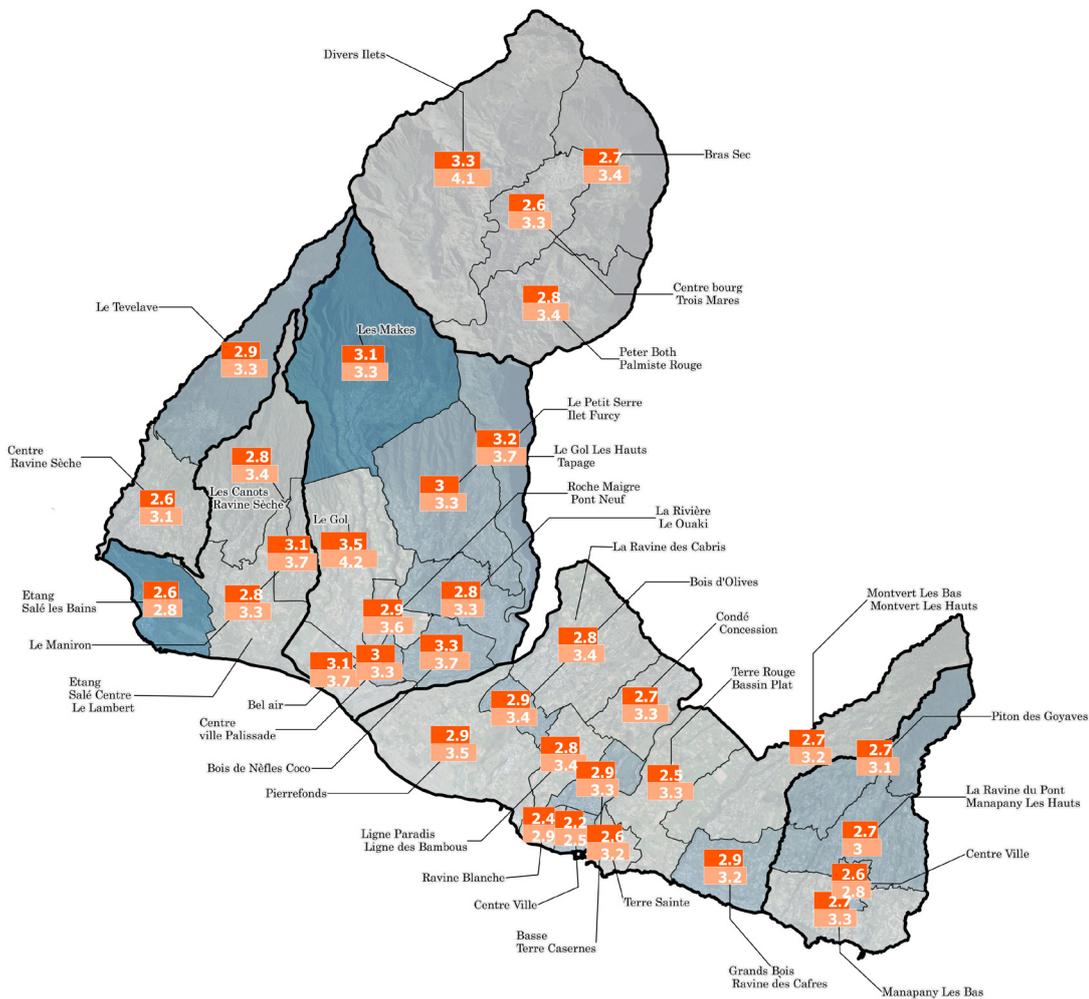
(cf. Commentaire ci-contre)

Desserrment des menages entre 1999 et 2010



Taille moyenne des ménages en 1999 et 2010

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

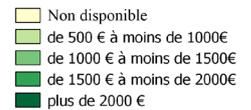


3

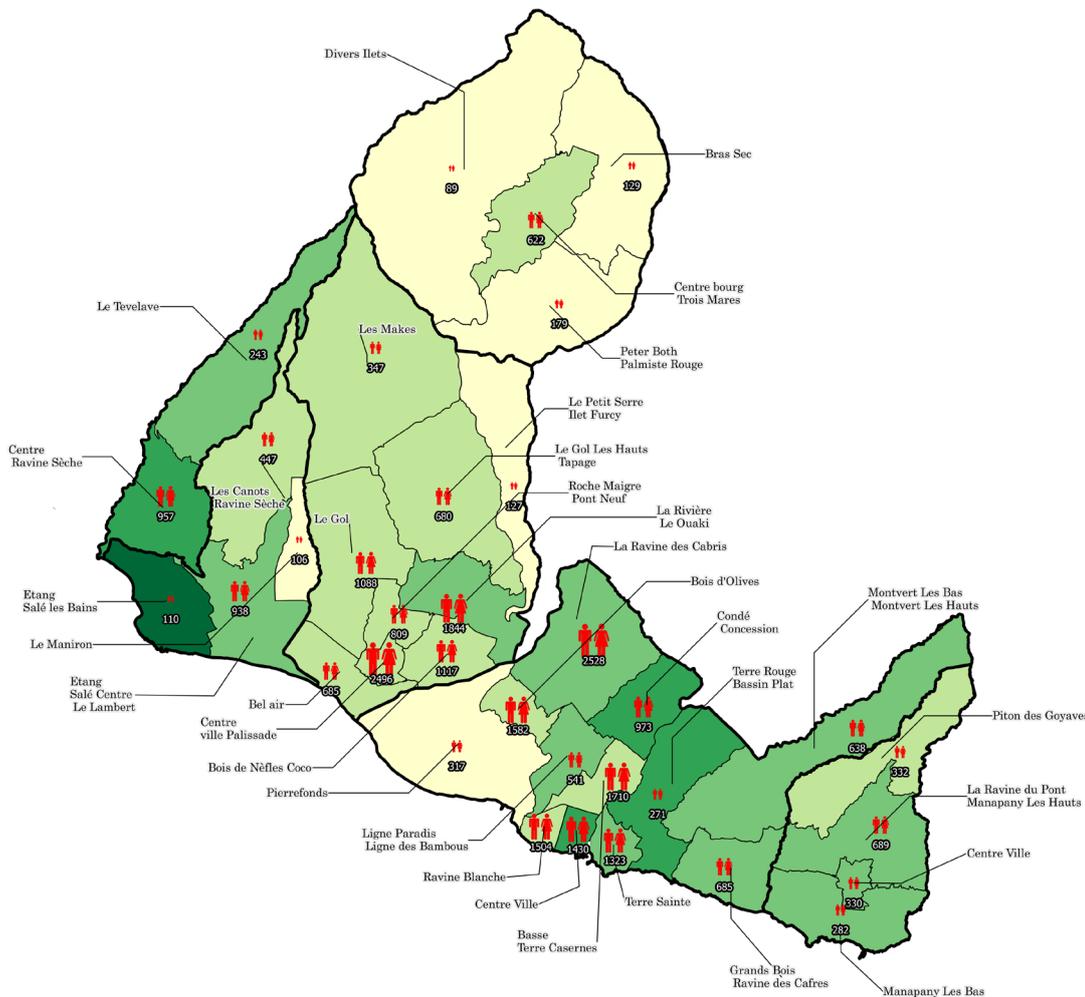
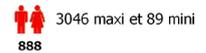
Revenus et Minimas Sociaux

(cf. Commentaire ci-dessous)

Revenu mensuel moyen par unité de consommation



Nb d'allocataires minima sociaux



1:120 000

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

1

Population et croissance démographique

5 quartiers de la CIVIS (2 à Cilaos, 1 à Saint-Louis, 2 à Saint-Pierre) 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.

Au niveau du territoire de la CIVIS la croissance est, de manière générale, plus importante dans les mi-pentes que sur le littoral. Ainsi, les quartiers situés dans les mi-pentes qui proposent des prix de l'immobilier restant abordables captent les ménages moyens.

Toutefois, six des dix quartiers situés sur le littoral continuent à voir leur population augmenter, dont deux, Bel Air à Saint-Louis et Terre Rouge – Bassin Plat à Saint-Pierre se démarquent avec plus de 2,25% de croissance annuelle moyenne entre 1999 et 2010.

2

Taille des ménages et leur évolution

Le littoral et les zones les plus denses de la CIVIS concentrent 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. Certaines zones reculées ou concentrant une population plus vieillissante présentent également une forte proportion de petits ménages. Le desserrement (baisse de la taille moyenne des ménages) élevé des ménages (valeurs les plus négatives) peut s'expliquer de trois façons :

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

A contrario, les secteurs en bleu foncé, ont vu leur taille moyenne de ménages augmenter depuis 1999. Cela peut s'expliquer soit par l'augmentation de la taille des ménages déjà présents, mais aussi par l'arrivée de familles plus nombreuses venues s'installer dans ces quartiers pour trouver un logement plus grand ou encore par un phénomène de décohabitation moins marqué encouragé par la qualité du cadre de vie du quartier.

3

Revenus et Minimas Sociaux

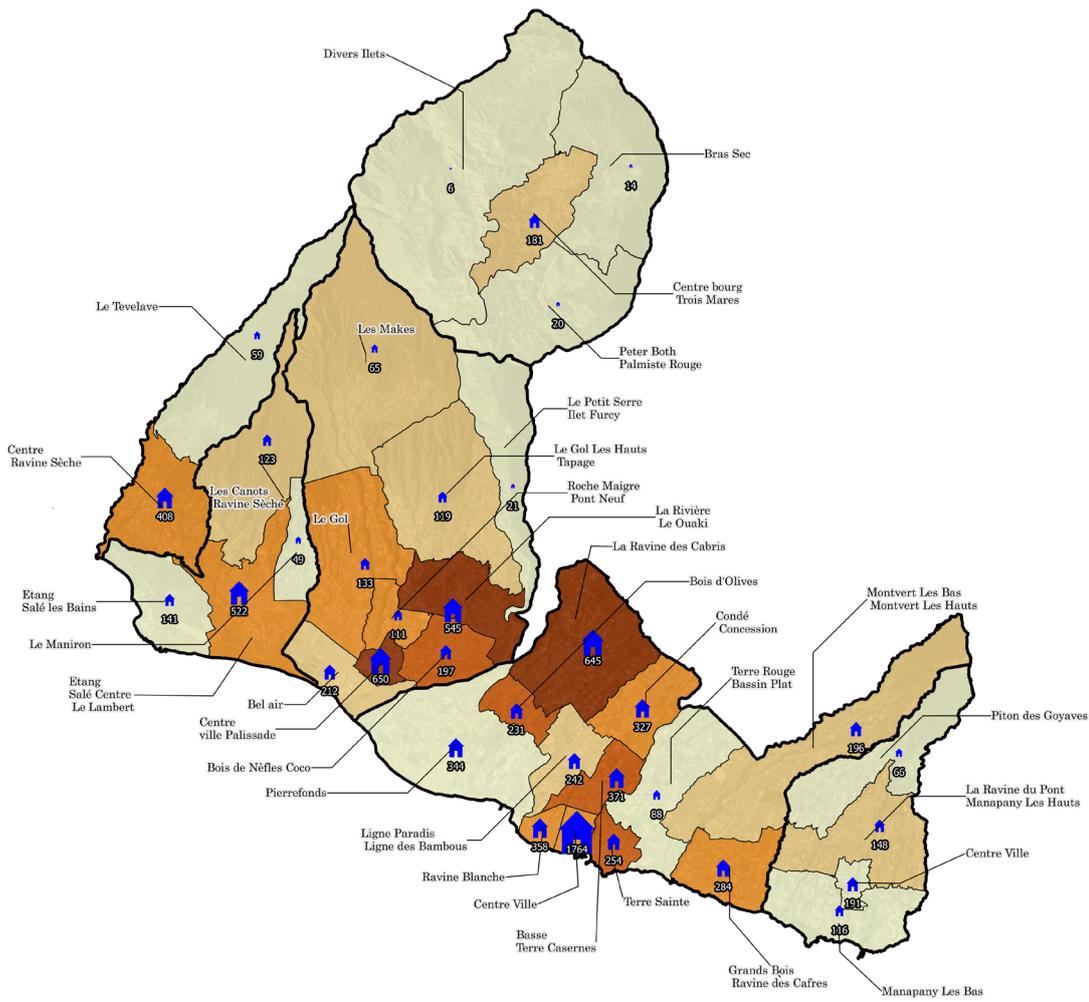
Globalement, cette carte fait apparaître trois catégories de communes :

- Les Avirons et l'Etang-Salé, regroupant les revenus moyens les plus élevés ;
- Petite-Île et Saint-Pierre, où le revenu moyen reste au-dessus du seuil de pauvreté, bien que Saint-Pierre représente à elle seule près de la moitié des allocataires de la CIVIS, permettant de supposer une mixité sociale ;
- Cilaos et Saint-Louis, avec une moyenne de revenu très faible, suggérant une population précaire et un chômage important.

A l'échelle des quartiers, sur les 35 que compte la CIVIS, seuls cinq, situés sur le littoral et les mi-pentes, accueillent une population dont les revenus moyens sont supérieurs à 1 500€ :

- Centre – Ravine Sèche aux Avirons ;
- L'Etang Salé les Bains ;
- Centre-Ville de Saint-Pierre ;
- Condé Concession ;
- Terre Rouge – Bassin Plat.

Ainsi, pour les autres quartiers, la moyenne de revenu ne dépasse jamais le seuil des 1 500€. Ce phénomène est d'autant plus marqué sur Cilaos et Saint-Louis, où seul le quartier La Rivière – Le Ouaki atteint une moyenne de revenu de 1 000€ par unité de consommation.

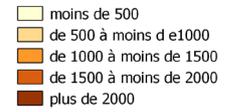


4

Activité, Chômage

(cf. Commentaire ci-contre)

Demandeurs d'emplois en fin de mois (catégorie A, B et C) en 2012

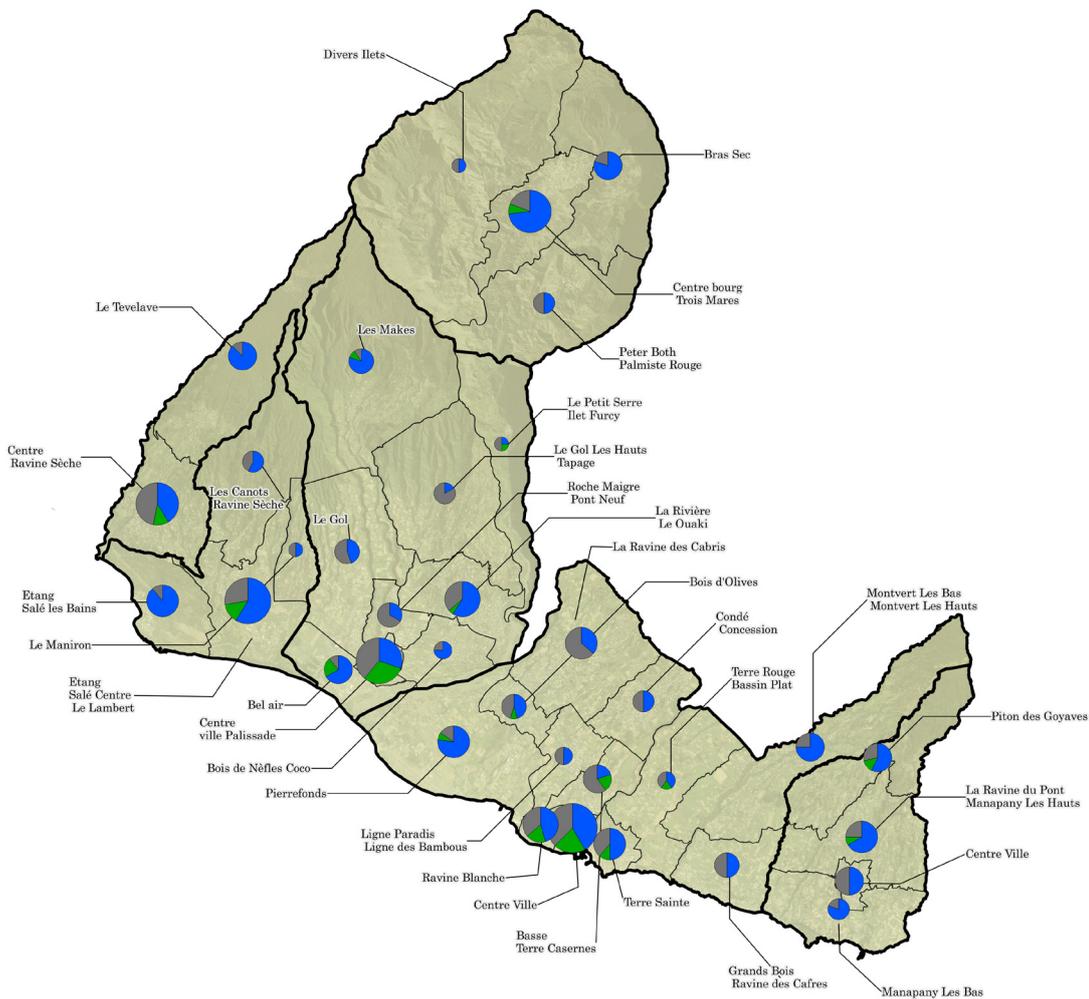


Nb d'établissements en 2012



1:120 000

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



5

Equipement public, scolaire, de santé et sportif

(cf. Commentaire ci-contre)

Nombre d'équipements

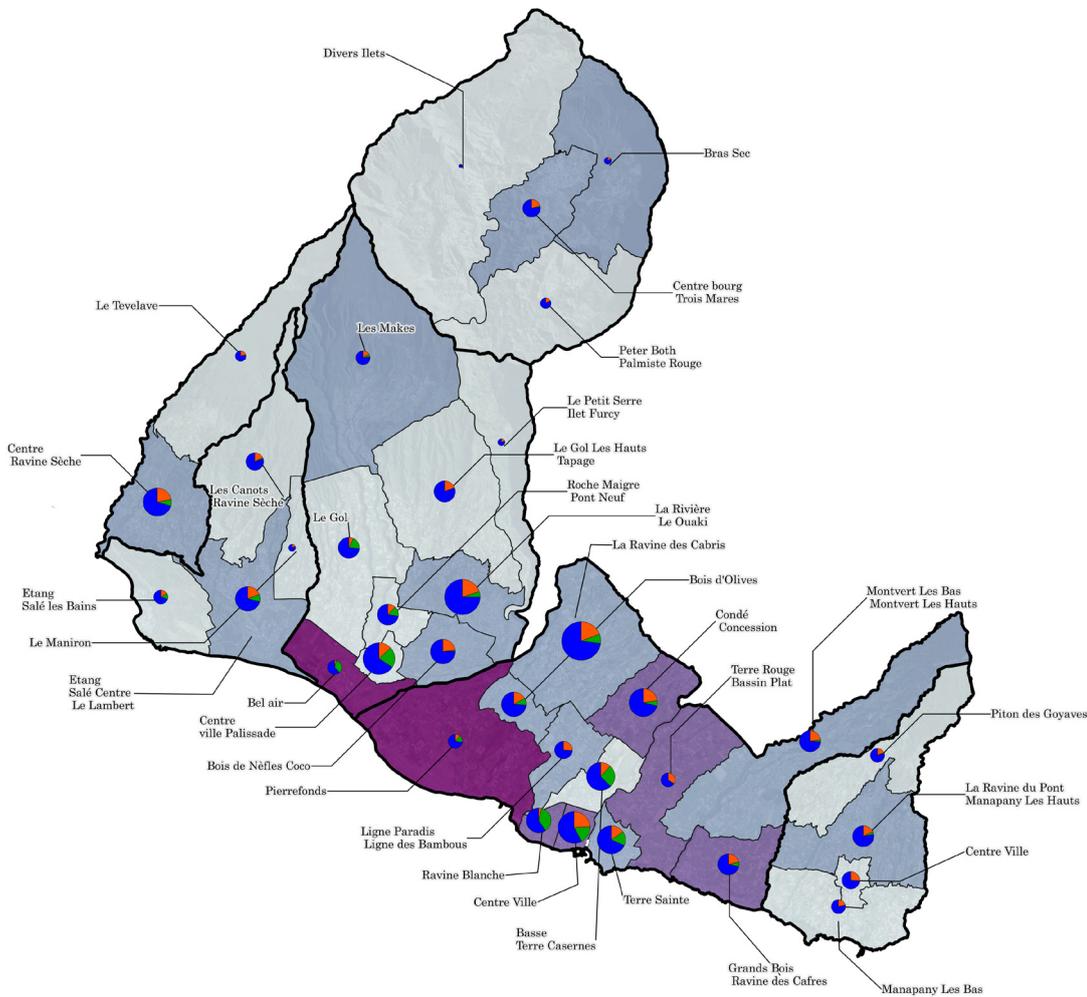


Type d'équipements



1:120 000

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

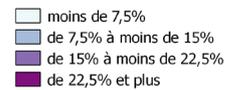


6

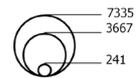
Logement : Indice de construction et statut d'occupation

(cf. Commentaire ci-dessous)

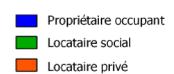
Indice de construction par an pour 1000hab. entre 2007 et 2012



Nombre de résidences principales



Type d'occupant



1:120 000

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

4

Activité, Chômage

Les établissements se concentrent principalement sur les villes de Saint-Pierre et Saint-Louis. En effet, ces villes accueillent plus de 75% des établissements de la CIVIS. Plus particulièrement, le Centre-Ville de Saint-Pierre constitue un poids très important des établissements du territoire, puisqu'il en héberge la plus grande part, soit près de 20%.

Concernant le chômage, le nombre de demandeurs d'emplois est important sur l'ensemble de la CIVIS et plus particulièrement sur les mi-pentes. Toutefois les futures zones d'activité (Pierrefonds...) laissent espérer l'apport et la création de nouveaux emplois pour la population locale.

On constate une corrélation entre un volume important d'établissements et une forte présence de demandeurs d'emploi, principalement sur les quartiers des mi-pentes. Ce paradoxe peut s'expliquer par le fait que les établissements présents sur ces quartiers n'emploient pas forcément les résidents du même quartier. De plus, un nombre élevé d'établissements ne signifie pas forcément beaucoup d'emplois, les établissements pouvant être des TPE (très petites entreprises), composées de moins de 10 salariés.

Remarque : Cette carte présente le nombre d'établissements, mais ne prend pas en compte l'emploi.

5

Equipement public, scolaire, de santé et sportif

Cette cartographie permet de clairement faire apparaître les disparités de répartition et de volume des équipements publics sur le territoire de la CIVIS. Ainsi, les équipements publics sont largement implantés dans les centres et les bas des différentes communes. Les équipements sportifs et culturels sont les plus présents et donc ceux qui couvrent une plus large part de la population, viennent ensuite les équipements scolaires puis les équipements de santé.

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

6

Logement : Indice de construction et statut d'occupation

Les dynamiques de construction sont plus importantes au centre du territoire de la CIVIS, et plus spécifiquement à Saint-Pierre et Saint-Louis. Les quartiers de Pierrefonds à Saint-Pierre et de Bel Air à Saint-Louis sont les zones où les permis de construire autorisés pour 1000 habitants ont été les plus nombreux.

En ce qui concerne les statuts d'occupation, les logements locatifs sociaux sont également plus présents au cœur du territoire de la CIVIS notamment à Saint-Pierre et Saint-Louis. Sur les autres communes, ce parc locatif social est plus implanté dans les centres villes. Les locataires du parc privé sont également plus nombreux dans les centres urbains que dans les écarts.

Enfin, cette carte met en exergue la grande proportion de propriétaires occupants sur l'ensemble du territoire de la CIVIS et notamment dans les mi-pentes et les Hauts.



COMMUNE DE L'ÉTANG-SALÉ

Près de 30% de la population de la CIVIS vit à l'Étang-Salé, commune de 34km² qui voit sa population augmenter. Avec des revenus les plus hauts de l'intercommunalité, la population se distingue également par sa forte mixité générationnelle.

Le parc de logements n'est que peu varié et les prix de l'immobilier dépassent largement la moyenne intercommunale.

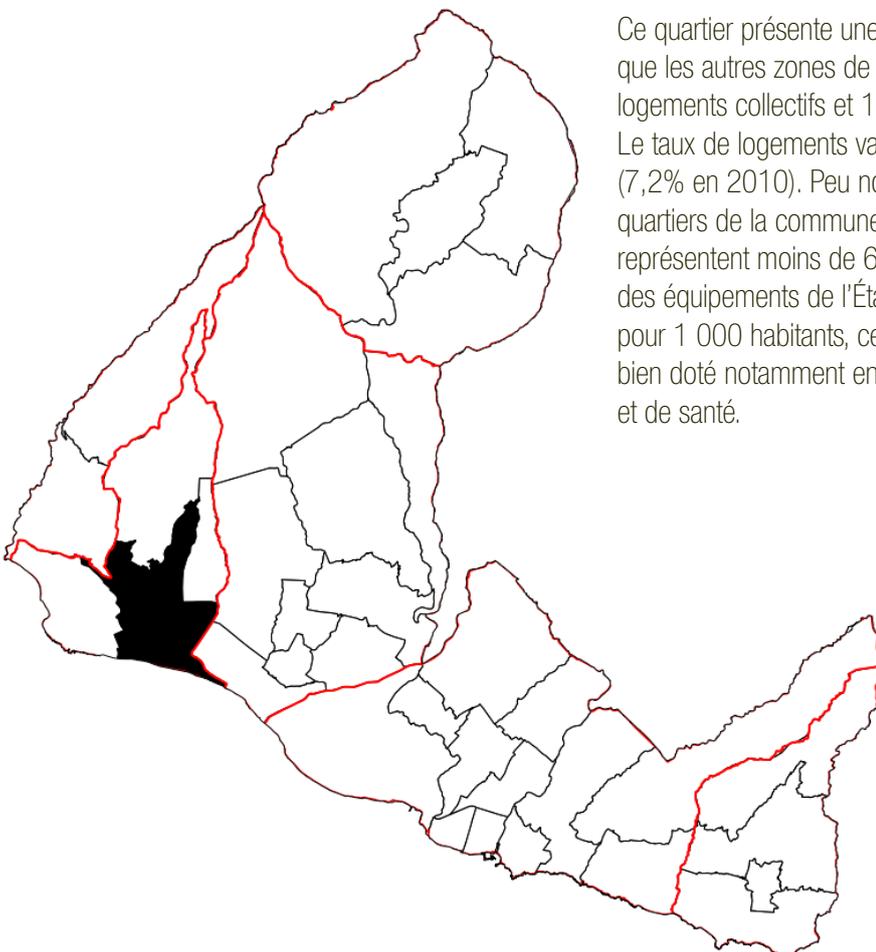
Territoire entre mer et forêt, la commune propose un très large choix d'équipements publics à ses habitants.



QUARTIER CENTRE-VILLE LE LAMBERT

S'étendant sur 30% du territoire, ce quartier accueille plus de la moitié de la population communale. Avec une hausse annuelle moyenne de 1,44% de la population entre 1999 et 2010, ce quartier gagne plus d'habitants que le reste de la commune. Tout comme le nombre de 75 ans et plus, le nombre de familles monoparentales est plus important que sur le reste de la commune et elles augmentent également de manière plus importante.

Ce quartier présente une plus forte mixité résidentielle que les autres zones de la commune avec 12,2% de logements collectifs et 12,6% de logements sociaux. Le taux de logements vacants est également plus haut (7,2% en 2010). Peu nombreux par rapport aux autres quartiers de la commune, les propriétaires occupants représentent moins de 60% des habitants. Avec 58% des équipements de l'Étang-Salé et 9 équipements pour 1 000 habitants, ce quartier est particulièrement bien doté notamment en matière d'équipements sportifs et de santé.



Etang-Salé Centre - Le Lambert

CONTEXTE ET PROBLÉMATIQUES DU PLH

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



GÉNÉRALITES

Sources : INSEE RP 2010, IGN BD TOPO, Tache urbaine 2011

| | Etang-Salé Centre - Le Lambert | L'Étang-Salé | CIVIS | La Réunion |
|---|--------------------------------|--------------|-------|------------|
| Superficie en km ² | 12 | 39 | 378 | 2 503 |
| Poids de la tache urbaine 2011 | 26% | 15% | 17% | 11% |
| Densité de population/km ² sur la tache urbaine 2011 | 2 239 | 2 305 | 2 668 | 2 857 |

POPULATION

Source : INSEE RP 2010

| | Etang-Salé Centre - Le Lambert | L'Étang-Salé | CIVIS | La Réunion |
|--|--------------------------------|--------------|---------|------------|
| Population 2010 | 6 878 | 13 467 | 172 686 | 821 137 |
| <i>Taux d'évolution annuel de la population 1999-2010</i> | 1,44% | 1,24% | 1,43% | 1,38% |
| <i>Taux de croissance naturel 1999-2010</i> | n.d | 1,12% | 1,31% | 1,39% |
| <i>Taux de croissance migratoire 1999-2010</i> | n.d | 0,12% | 0,12% | -0,01% |
| Indice de jeunesse 1999 | 2,84 | 3,16 | 3,33 | 3,61 |
| Indice de jeunesse 2010 | 2,20 | 2,36 | 2,58 | 2,75 |
| % des 75 ans et plus en 2010 | 4,23% | 3,58% | 3,55% | 3,40% |
| <i>Taux d'évolution annuel des 75 ans et plus 1999-2010</i> | 2,33% | 2,23% | 3,07% | 3,28% |
| Ménages en 2010 | 2 489 | 4 839 | 61 456 | 290 229 |
| <i>Taux d'évolution annuel des ménages 1999-2010</i> | 3,16% | 2,76% | 2,86% | 2,76% |
| Taille moyenne des ménages 2010 | 2,76 | 2,78 | 2,79 | 2,80 |
| Desserrement des ménages 1999-2010 | -1,67% | -1,48% | -1,40% | -1,36% |
| % de familles monoparentales en 2010 | 24,2% | 21,3% | 28,2% | 28,8% |
| <i>Taux d'évolution annuel des familles monoparentales 1999-2010</i> | 4,44% | 3,78% | 4,72% | 4,69% |

ÉVOLUTIONS SOCIALES

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

| | Etang-Salé Centre - Le Lambert | L'Étang-Salé | CIVIS | La Réunion |
|---|--------------------------------|--------------|---------|------------|
| Revenu mensuel moyen par Unité de Consommation (UC) en 2009 | 1 313 € | 1 357 € | 1 074 € | 1 205 € |
| % ménages de 3 pers. dont revenus < plafonds LLTS en 2011 | n.d | 40,1% | 49,8% | 47,0% |
| Nombre d'allocataires du RSA en 2013 | 823 | 1 410 | 24 683 | 109 111 |

L'Étang-Salé Centre – Le Lambert regroupe plus de la moitié de la population de la commune et s'étend sur plus de 30% de son territoire. Le poids de la tache urbaine est ici largement supérieur à la moyenne communale, mais sa densité de population reste inférieure. Le taux annuel d'évolution de la population entre 1999 et 2010 est supérieur à la moyenne communale avec une évolution de +1,44%. L'indice de jeunesse reste faible alors que le taux de 75 ans et plus est élevé en comparaison avec le reste de la commune. Le nombre de ménages est en hausse alors que leur taille est dans la moyenne. Les familles monoparentales sont quant à elles plutôt surreprésentées et leur taux d'évolution entre 1999 et 2010 atteint les 4,44% contre 3,78% en moyenne à l'Étang-Salé. Les revenus mensuels moyens sont dans la moyenne communale. Les allocataires du RSA représentent 12% des habitants du quartier.

HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

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

| | Etang-Salé Centre - Le Lambert | L'Étang-Salé | CIVIS | La Réunion |
|---|--------------------------------------|--------------|--------|------------|
| Logements 2010 | 2 726 | 5 307 | 67 315 | 321 267 |
| <i>% de maisons en 2010</i> | 87,8% | 88,1% | 78,6% | 70,4% |
| <i>% d'appartements en 2010</i> | 12,2% | 11,9% | 21,4% | 29,6% |
| <i>% de propriétaires occupants en 2010</i> | 59,7% | 64,6% | 58,6% | 52,4% |
| Nombre de logements sociaux source RPLS 2010 | 314 | 497 | 8 891 | 53 718 |
| <i>% de logements sociaux en 2010</i> | 12,6% | 10,3% | 14,5% | 18,5% |
| <i>% des logements vacants en 2010</i> | 7,2% | 6,5% | 6,9% | 7,6% |
| <i>Taux d'évolution des logements vacants 1999-2010</i> | 26% | 12% | 14% | 26% |
| Logements autorisés (géolocalisés) sur 2010-2012 | 337 | 449 | 5 170 | 24 059 |
| <i>% logements individuels autorisés 2010-2012</i> | 32% | 43% | 50% | 45% |
| <i>% logements collectifs autorisés 2010-2012</i> | 68% | 57% | 45% | 54% |
| <i>% logements en résidence autorisés 2010-2012</i> | 0% | 0% | 2% | 1% |
| Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2010-2012 | 16,3 | 11,1 | 10,0 | 9,8 |

TENSION DU MARCHÉ

Sources : PERVAL 2012, OLR 2013

| | Etang-Salé Centre - Le Lambert | L'Étang-Salé | CIVIS | La Réunion |
|---|--------------------------------------|--------------|-----------|------------|
| Prix de l'immobilier - Niveau de loyers | | | | |
| <i>Moyenne des prix des maisons en 2012</i> | n.d | 273 000 € | 194 000 € | 206 000 € |
| <i>Moyenne des prix au m² des appartements en 2012</i> | n.d | 2 870 € | 2 400 € | 2 930 € |
| <i>Moyenne des prix au m² des terrains à bâtir en 2012</i> | n.d | 150 € | 180 € | 170 € |
| <i>Moyenne des loyers privés au m² en 2013</i> | n.d | n.d | n.d | n.d |

* L'observatoire des loyers privés de 2013 a été réalisé uniquement sur Saint-Denis et Sainte-Marie.

Une mixité résidentielle existe dans ce quartier qui est composé à 87,8% de maisons individuelles et qui accueille 12,6% de logements sociaux. Les propriétaires occupants sont peu nombreux par rapport au reste de la commune puisqu'ils représentent 59,7% de la population du quartier. Entre 2010 et 2012 plus de 75% des logements autorisés sur la commune l'ont été dans ce quartier, 68% d'entre eux étaient des logements collectifs. L'indice de construction est ici supérieur à la moyenne de l'Étang-Salé avec 16,3 constructions en moyenne par an pour 1 000 habitants entre 2010 et 2012.

ACTIVITÉ - EMPLOI

Sources : Pôle Emploi 2012, CLAP 2012

| | Etang-Salé Centre - Le Lambert | L'Étang-Salé | CIVIS | La Réunion |
|---|---|--------------|--------|------------|
| Stock d'établissements au 31/12/2011 | 522 | 835 | 9 201 | 44 485 |
| Créations d'établissements en 2012 | 135 | 221 | 1 950 | 8 527 |
| Nombre d'emplois sur le territoire en 2010 | Données à obtenir auprès de la Maison de l'Emploi du Grand Sud Réunion. | | | |
| % d'évolution de l'emploi 1999-2010 | | | | |
| Indice de concentration de l'emploi en 2010 | | | | |
| Demandeurs d'emploi en fin de mois A, B et C en 2012 | 1 328 | 2 419 | 35 262 | 147 195 |

ÉQUIPEMENTS

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

| | Etang-Salé Centre - Le Lambert | L'Étang-Salé | CIVIS | La Réunion |
|---|--------------------------------------|--------------|-------|------------|
| Nombre d'équipements total en 2014 | 62 | 107 | 870 | 4 057 |
| <i>dont tous les équipements scolaires</i> | 8 | 14 | 134 | 661 |
| <i>dont tous les équipements de santé</i> | 4 | 4 | 37 | 207 |
| <i>dont tous les équipements sportifs</i> | 17 | 38 | 210 | 957 |
| Nombre d'équipements 2014 pour 1 000 habitants | 9,0 | 7,9 | 5,0 | 4,9 |

Le quartier regroupe plus de 62% des établissements communaux et plus de 60% des créations de la commune ont eu lieu dans ce quartier en 2012. 19% des habitants de ce quartier sont demandeurs d'emploi. Près de 58% des équipements de la commune sont regroupés à l'Étang-Salé Centre – Le Lambert. Les équipements de santé de la commune sont tous recensés dans cette zone où les équipements sportifs sont eux aussi particulièrement nombreux. Ainsi, on compte ici 9 équipements pour 1 000 habitants contre 7,9 en moyenne à l'Étang-Salé.

CAHIER

DÉTAILLÉ

Etang-Salé Centre - Le Lambert

HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

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

Parc de logements 2010

Etang-Salé
Centre - Le
Lambert

Type de construction et statut d'occupation

| | |
|--------------------------------------|-------|
| % de maisons en 2010 | 87,8% |
| % d'appartements en 2010 | 12,2% |
| % de propriétaires occupants en 2010 | 59,7% |

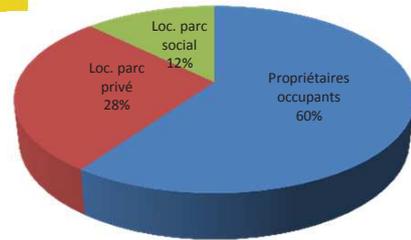
Logements vacants et logements de fortune

| | |
|--|------|
| Nombre de logements vacants en 2010 | 197 |
| % des logements vacants en 2010 | 7,2% |
| Taux d'évolution des logements vacants 1999-2010 | 26% |
| Nombre de logements de fortune en 2010 | 40 |
| % des logements de fortune en 2010 | 1,6% |

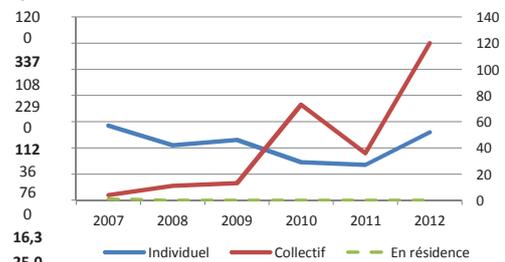
Dynamiques de construction

| | |
|--|------|
| Logements autorisés 2012 | 172 |
| dont logements individuels autorisés 2012 | 52 |
| dont logements collectifs autorisés 2012 | 120 |
| dont logements en résidence autorisés 2012 | 0 |
| Logements autorisés 2010-2012 | 337 |
| dont logements individuels autorisés 2010-2012 | 108 |
| dont logements collectifs autorisés 2010-2012 | 229 |
| dont logements en résidence autorisés 2010-2012 | 0 |
| Moyenne annuelle Logements autorisés sur 2010-2012 | 112 |
| dont logements individuels | 36 |
| dont logements collectifs | 76 |
| dont logements en résidence | 0 |
| Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2010-2012 | 16,3 |
| Indice de construction pour 1 000 habitants en 2012 | 25,0 |

Statut d'occupation



Logements autorisés 2007-2012



Le parc locatif privé - niveau de loyers

| | |
|---|-----|
| Nombre de logements locatifs privés en 2010 | 688 |
| Part des logements locatifs privé au sein du parc privé en 2010 | 32% |
| 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 |

Dans ce quartier, 12% des personnes sont locataires du parc social et 28% du parc privé, les 60% restants sont des propriétaires occupants. Le nombre de logements vacants dépasse ici les 7% et leur nombre a augmenté de 26% entre 1999 et 2010. Les logements de fortune sont également bien présents puisqu'ils représentent 1,6% du parc total de logements. En 2012, 172 logements ont été autorisés dans ce quartier. Entre 2010 et 2012, l'indice de construction par an pour 1 000 habitants était de 16,3 alors qu'il atteint les 25 en 2012.

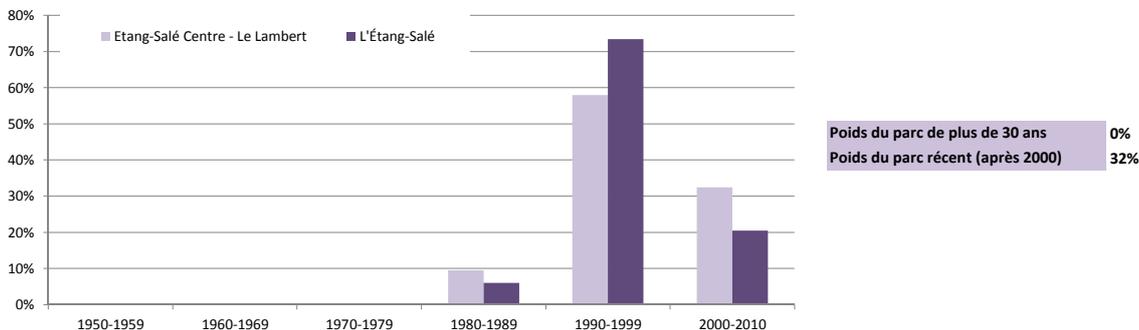
Parc locatif social au 1er janvier 2010

Etang-Salé
Centre - Le
Lambert

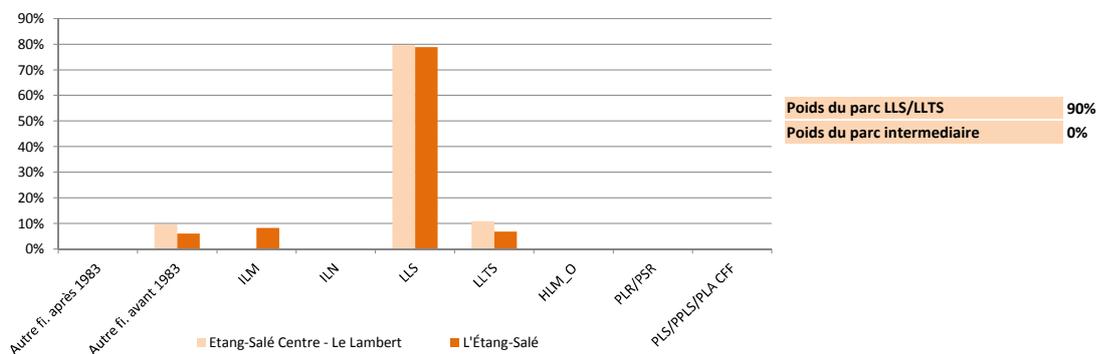
| | |
|--|-------|
| Nombre de logements sociaux | 314 |
| % de logements locatifs sociaux | 12,6% |
| Nombre de logements sociaux pour 1 000 habitants | 46 |

Caractéristiques du parc

Ancienneté du Parc



Composition du parc



Les logements locatifs sociaux sont assez bien représentés dans ce quartier puisque l'on en comptait en 2010, 46 pour 1 000 habitants, ce qui représente près de 13% du parc. Ces logements ont été construits entre 1980 et 2010, sachant que plus de 70% d'entre eux datent des années 1990. La composition du parc de logements locatifs sociaux est assez mixte puisque l'on trouve dans ce quartier des LLS et LLTS mais aussi des logements financés par d'autres dispositifs avant 1983.

AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

Tissu urbain

Sources : INSEE RP 2010, IGN BD TOPO, Tache urbaine 2011

Zones urbanisées et niveau de densité

| | Etang-Salé Centre - Le Lambert | L'Étang-Salé |
|--|--------------------------------------|--------------|
| Superficie en ha | 1 202 | 3 866 |
| Tache urbaine 2011 en ha | 307 | 584 |
| % de la tache urbaine 2011 | 26% | 15% |
| Densité de population/ha sur la tache urbaine 2011 | 22,4 | 23,0 |
| Densité de logements/ha sur la tache urbaine 2011 | 8,9 | 9,1 |

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 |
|---|------------------------------------|
| 209 ha | Espaces urbains à densifier |
| 92 ha | Espaces d'urbanisation prioritaire |
| 8 ha | Territoires ruraux habités |
| 875 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)

| | Etang-Salé Centre - Le Lambert | en % de L'Étang- Salé |
|--|--------------------------------------|--------------------------|
| Nombre d'équipements 2014 (focus sur une sélection de sous-types) | | |
| Équipements scolaires | | |
| Ecoles maternelles/primaires | 4 | 50% |
| Groupes scolaires | 1 | 33% |
| Collèges | 2 | 100% |
| Lycées | 0 | 0% |
| Centre de formation | 1 | 100% |
| Équipements de santé | | |
| Hopital/Clinique | 0 | 0% |
| Structure d'accueil de la petite enfance | 2 | 100% |
| Maison de retraite | 0 | 0% |
| Équipements culturels et sportifs | | |
| Complexe sportif | 1 | 100% |
| Stade/Plateaux sportifs | 4 | 44% |
| Piscine | 0 | 0% |
| Bibliothèque/Médiathèque | 1 | 100% |
| Salle de spectacle/Théâtre | 1 | 100% |
| Musée/Conservatoire | 0 | 0% |
| Centre socio- culturel/Espace multimédia | 0 | 0% |
| Maison de quartier/Local associatif | 5 | 56% |

La tache urbaine de ce quartier est assez importante puisqu'elle représente 300 hectares, soit 25% de celle-ci. Les densités de population et de logements sont en-deçà de la moyenne de la ville. Plus de 300 hectares sont, selon le SAR, des espaces à vocation urbaine, dont la majorité sont des espaces urbains à densifier. En ce qui concerne les équipements, le collège de la ville mais aussi le complexe sportif et le théâtre sont notamment situés dans ce quartier.

QUARTIER

ÉTANG-SALÉ LES BAINS

Accueillant 16% de la population communale, le quartier de l'Étang-Salé les Bains s'étend sur 8km². Malgré une croissance de sa population, celle-ci reste en deçà de la moyenne communale.

Le parc de logements de ce quartier est assez mixte avec près de 75% de maisons et 18,4% de logements sociaux contre 10,3% en moyenne à l'Étang-Salé. Les logements sociaux de ce quartier sont assez variés avec notamment des Immeubles à Loyers Modérés (ILM) et des Logements Locatifs Sociaux (LLS).

26 des 107 équipements de L'Étang-Salé sont situés dans ce quartier qui offre 12 équipements pour 1 000 habitants. 25% des écoles de la commune sont notamment localisées au sein de ce quartier.



Etang-Salé les Bains

CONTEXTE ET PROBLÉMATIQUES DU PLH

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



GÉNÉRALITES

Sources : INSEE RP 2010, IGN BD TOPO, Tache urbaine 2011

| | Etang-Salé les Bains | L'Étang-Salé | CIVIS | La Réunion |
|---|----------------------|--------------|-------|------------|
| Superficie en km ² | 8 | 39 | 378 | 2 503 |
| Poids de la tache urbaine 2011 | 9% | 15% | 17% | 11% |
| Densité de population/km ² sur la tache urbaine 2011 | 2 933 | 2 305 | 2 668 | 2 857 |

POPULATION

Source : INSEE RP 2010

| | Etang-Salé les Bains | L'Étang-Salé | CIVIS | La Réunion |
|--|----------------------|--------------|---------|------------|
| Population 2010 | 2 158 | 13 467 | 172 686 | 821 137 |
| <i>Taux d'évolution annuel de la population 1999-2010</i> | 0,76% | 1,24% | 1,43% | 1,38% |
| <i>Taux de croissance naturel 1999-2010</i> | n.d | 1,12% | 1,31% | 1,39% |
| <i>Taux de croissance migratoire 1999-2010</i> | n.d | 0,12% | 0,12% | -0,01% |
| Indice de jeunesse 1999 | 4,11 | 3,16 | 3,33 | 3,61 |
| Indice de jeunesse 2010 | 2,46 | 2,36 | 2,58 | 2,75 |
| % des 75 ans et plus en 2010 | 2,10% | 3,58% | 3,55% | 3,40% |
| <i>Taux d'évolution annuel des 75 ans et plus 1999-2010</i> | 1,86% | 2,23% | 3,07% | 3,28% |
| Ménages en 2010 | 822 | 4 839 | 61 456 | 290 229 |
| <i>Taux d'évolution annuel des ménages 1999-2010</i> | 1,43% | 2,76% | 2,86% | 2,76% |
| Taille moyenne des ménages 2010 | 2,62 | 2,78 | 2,79 | 2,80 |
| Desserrement des ménages 1999-2010 | -0,66% | -1,48% | -1,40% | -1,36% |
| % de familles monoparentales en 2010 | 14,4% | 21,3% | 28,2% | 28,8% |
| <i>Taux d'évolution annuel des familles monoparentales 1999-2010</i> | 0,69% | 3,78% | 4,72% | 4,69% |

ÉVOLUTIONS SOCIALES

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

| | Etang-Salé les Bains | L'Étang-Salé | CIVIS | La Réunion |
|--|----------------------|--------------|---------|------------|
| Revenu mensuel moyen par Unité de Consommation (UC) en 2009 | 2 636 € | 1 357 € | 1 074 € | 1 205 € |
| % ménages à 3 pers. dont revenus < plafonds LLTS en 2011 | n.d | 40,1% | 49,8% | 47,0% |
| Nombre d'allocataires du RSA en 2013 | 98 | 1 410 | 24 683 | 109 111 |

L'Étang-Salé les Bains s'étend sur plus de 20% du territoire communal mais ne regroupe que 16% de la population. Ce quartier a une densité de population supérieure à la moyenne communale. Même si le taux annuel d'évolution de la population était positif entre 1999 et 2010, il reste inférieur à la moyenne communale. L'indice de jeunesse est supérieur à la moyenne de l'Étang-Salé depuis 1999 alors que la part des 75 ans et plus est inférieure. Les ménages sont en moyenne composés de 2,62 personnes et leur taux de desserrement est assez important -0,66% contre -1,48% sur la commune et -1,36% à La Réunion. Les revenus mensuels moyens sont largement supérieurs à la moyenne communale avec 2636€ contre moins de 1400€ à l'Étang-Salé. Seuls 4% des habitants bénéficient du RSA contre plus de 10% en moyenne sur la commune.

HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

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

| | Etang-Salé les Bains | L'Étang-Salé | CIVIS | La Réunion |
|---|----------------------|--------------|--------|------------|
| Logements 2010 | 930 | 5 307 | 67 315 | 321 267 |
| <i>% de maisons en 2010</i> | 74,9% | 88,1% | 78,6% | 70,4% |
| <i>% d'appartements en 2010</i> | 25,1% | 11,9% | 21,4% | 29,6% |
| <i>% de propriétaires occupants en 2010</i> | 57,8% | 64,6% | 58,6% | 52,4% |
| Nombre de logements sociaux source RPLS 2010 | 151 | 497 | 8 891 | 53 718 |
| <i>% de logements sociaux en 2010</i> | 18,4% | 10,3% | 14,5% | 18,5% |
| <i>% des logements vacants en 2010</i> | 6,7% | 6,5% | 6,9% | 7,6% |
| <i>Taux d'évolution des logements vacants 1999-2010</i> | -5% | 12% | 14% | 26% |
| Logements autorisés (géolocalisés) sur 2010-2012 | 39 | 449 | 5 170 | 24 059 |
| <i>% logements individuels autorisés 2010-2012</i> | 33% | 43% | 50% | 45% |
| <i>% logements collectifs autorisés 2010-2012</i> | 67% | 57% | 45% | 54% |
| <i>% logements en résidence autorisés 2010-2012</i> | 0% | 0% | 2% | 1% |
| Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2010-2012 | 6,0 | 11,1 | 10,0 | 9,8 |

TENSION DU MARCHÉ

Sources : PERVAL 2012, OLR 2013

| | Etang-Salé les Bains | L'Étang-Salé | CIVIS | La Réunion |
|---|----------------------|--------------|-----------|------------|
| Prix de l'immobilier - Niveau de loyers | | | | |
| <i>Moyenne des prix des maisons en 2012</i> | n.d | 273 000 € | 194 000 € | 206 000 € |
| <i>Moyenne des prix au m² des appartements en 2012</i> | n.d | 2 870 € | 2 400 € | 2 930 € |
| <i>Moyenne des prix au m² des terrains à bâtir en 2012</i> | n.d | 150 € | 180 € | 170 € |
| <i>Moyenne des loyers privés au m² en 2013</i> | n.d | n.d | n.d | n.d |

* L'observatoire des loyers privés de 2013 a été réalisé uniquement sur Saint-Denis et Sainte-Marie.

Ce quartier accueille plus de 17% des logements de la commune. Une mixité résidentielle existe puisque l'on recense près de 75% de maisons individuelles contre en moyenne 88% à l'Étang-Salé. Le taux de propriétaires occupants est inférieur à la moyenne puisqu'il se rapproche des 58%. Dans cette zone, on compte plus de 18% de logements sociaux, un taux largement supérieur à la moyenne. Sur les 39 logements autorisés entre 2010 et 2012, 67% étaient des logements collectifs. L'indice de construction est de six logements pour 1 000 habitants contre onze au niveau de la commune.

ACTIVITÉ - EMPLOI

Sources : Pôle Emploi 2012, CLAP 2012

| | Etang-Salé les Bains | L'Étang-Salé | CIVIS | La Réunion |
|---|---|--------------|--------|------------|
| Stock d'établissements au 31/12/2011 | 141 | 835 | 9 201 | 44 485 |
| Créations d'établissements en 2012 | 37 | 221 | 1 950 | 8 527 |
| Nombre d'emplois sur le territoire en 2010 | Données à obtenir auprès de la Maison de l'Emploi du Grand Sud Réunion. | | | |
| % d'évolution de l'emploi 1999-2010 | | | | |
| Indice de concentration de l'emploi en 2010 | | | | |
| Demandeurs d'emploi en fin de mois A, B et C en 2012 | 241 | 2 419 | 35 262 | 147 195 |

ÉQUIPEMENTS

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

| | Etang-Salé les Bains | L'Étang-Salé | CIVIS | La Réunion |
|---|----------------------|--------------|-------|------------|
| Nombre d'équipements total en 2014 | 26 | 107 | 870 | 4 057 |
| <i>dont tous les équipements scolaires</i> | 2 | 14 | 134 | 661 |
| <i>dont tous les équipements de santé</i> | 0 | 4 | 37 | 207 |
| <i>dont tous les équipements sportifs</i> | 16 | 38 | 210 | 957 |
| Nombre d'équipements 2014 pour 1 000 habitants | 12,0 | 7,9 | 5,0 | 4,9 |

Près de 17% des établissements sont situés dans ce quartier, L'Étang-Salé les Bains regroupe 11% des demandeurs d'emploi. 26 équipements soit 24% des équipements de la commune sont situés à l'Étang-Salé les Bains. Ce quartier accueille un grand nombre d'équipements sportifs, 42% de ceux de la commune. Il y a donc 12 équipements pour 1 000 habitants contre 7,9 en moyenne à l'Étang-Salé.

CAHIER

DÉTAILLÉ

Etang-Salé les Bains

HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

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

Parc de logements 2010

Etang-Salé les Bains

Type de construction et statut d'occupation

| | |
|--------------------------------------|-------|
| % de maisons en 2010 | 74,9% |
| % d'appartements en 2010 | 25,1% |
| % de propriétaires occupants en 2010 | 57,8% |

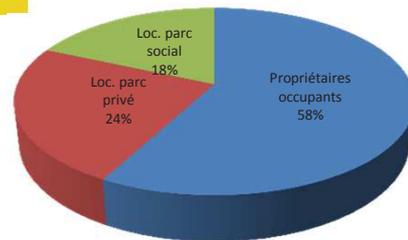
Logements vacants et logements de fortune

| | |
|--|------|
| Nombre de logements vacants en 2010 | 63 |
| % des logements vacants en 2010 | 6,7% |
| Taux d'évolution des logements vacants 1999-2010 | -5% |
| Nombre de logements de fortune en 2010 | 0 |
| % des logements de fortune en 2010 | 0,0% |

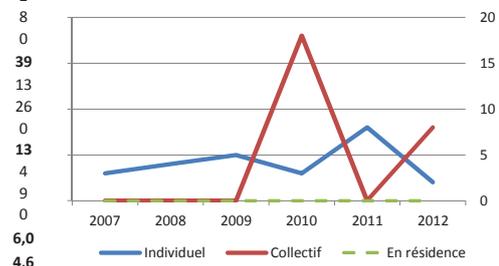
Dynamiques de construction

| | |
|--|-----|
| Logements autorisés 2012 | 10 |
| dont logements individuels autorisés 2012 | 2 |
| dont logements collectifs autorisés 2012 | 8 |
| dont logements en résidence autorisés 2012 | 0 |
| Logements autorisés 2010-2012 | 39 |
| dont logements individuels autorisés 2010-2012 | 13 |
| dont logements collectifs autorisés 2010-2012 | 26 |
| dont logements en résidence autorisés 2010-2012 | 0 |
| Moyenne annuelle Logements autorisés sur 2010-2012 | 13 |
| dont logements individuels | 4 |
| dont logements collectifs | 9 |
| dont logements en résidence | 0 |
| Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2010-2012 | 6,0 |
| Indice de construction pour 1 000 habitants en 2012 | 4,6 |

Statut d'occupation



Logements autorisés 2007-2012



Le parc locatif privé - niveau de loyers

| | |
|---|-----|
| Nombre de logements locatifs privés en 2010 | 196 |
| Part des logements locatifs privé au sein du parc privé en 2010 | 29% |
| 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 statuts d'occupation sont assez mixtes avec 24% de locataires du parc privé, 18% de locataires du parc social et 58% de propriétaires occupants. 6,7% du parc était, en 2010, composé de logements vacants mais leur nombre est en baisse depuis 1999. Il n'y a par contre pas de logements de fortune dans cette partie de la commune. Au niveau de la dynamique de construction, elle est plus faible en 2012 avec en moyenne 4,6 logements pour 1 000 habitants contre 6 en moyenne par an entre 2010 et 2012. On compte 196 logements locatifs privés qui représentent 29% du parc privé.

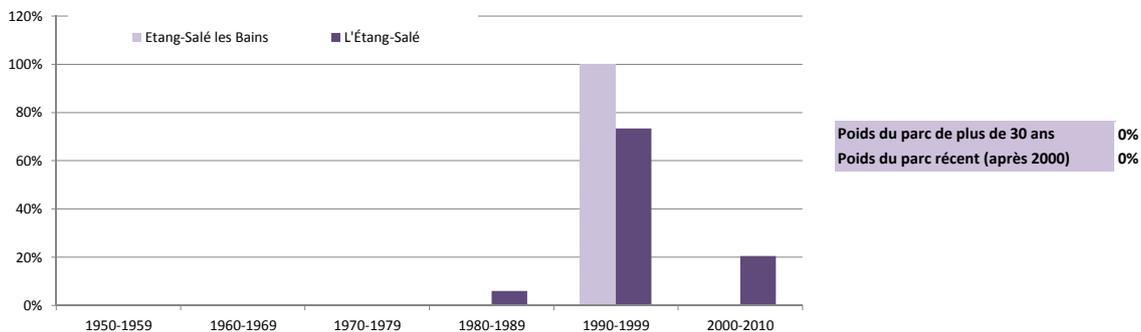
Parc locatif social au 1er janvier 2010

Etang-Salé les Bains

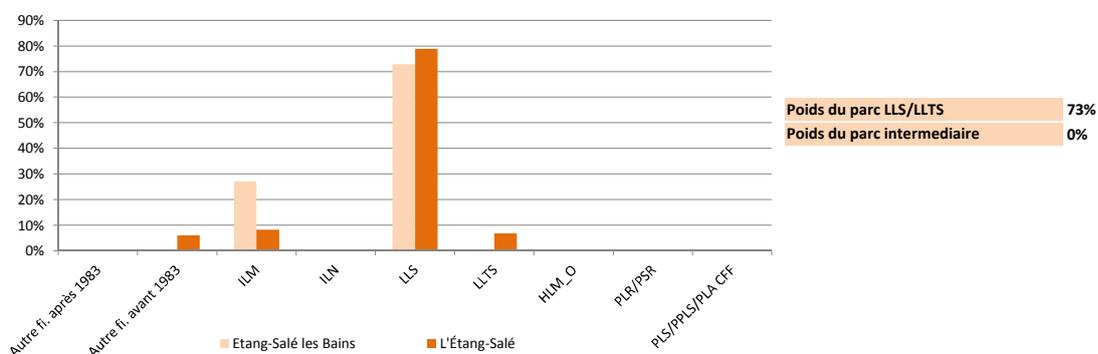
| | |
|--|-------|
| Nombre de logements sociaux | 151 |
| % de logements locatifs sociaux | 18,4% |
| Nombre de logements sociaux pour 1 000 habitants | 70 |

Caractéristiques du parc

Ancienneté du Parc



Composition du parc



En ce qui concerne le parc locatif social, 70 logements pour 1 000 habitants sont à recenser dans ce quartier, soit 18,4% du parc total. Tous les logements locatifs de l'Étang-Salé les Bains ont été construits entre 1990 et 1999 et sont majoritairement des LLS ou des ILM, près de 36%.

AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

Tissu urbain

Sources : INSEE RP 2010, IGN BD TOPO, Tache urbaine 2011

Zones urbanisées et niveau de densité

| | Etang-Salé les Bains | L'Étang-Salé |
|--|----------------------|--------------|
| Superficie en ha | 821 | 3 866 |
| Tache urbaine 2011 en ha | 74 | 584 |
| % de la tache urbaine 2011 | 9% | 15% |
| Densité de population/ha sur la tache urbaine 2011 | 29,3 | 23,0 |
| Densité de logements/ha sur la tache urbaine 2011 | 12,6 | 9,1 |

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 |
|--|------------------------------------|
| 48 ha | Espaces urbains à densifier |
| 34 ha | Espaces d'urbanisation prioritaire |
| 0 ha | Territoires ruraux habités |
| 721 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)

| | Etang-Salé les Bains | en % de L'Étang-Salé |
|--|----------------------|----------------------|
| Nombre d'équipements 2014 (focus sur une sélection de sous-types) | | |
| Équipements scolaires | | |
| Ecoles maternelles/primaires | 2 | 25% |
| 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 | 1 | 11% |
| 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 | 1 | 11% |

Selon la tache urbaine de 2011, le quartier est urbanisé à 9%. Les densités de population et de logements par rapport à cette tache urbaine sont au-dessus de la moyenne communale. Près de 10% de la superficie du quartier sont, selon le SAR, des espaces à vocation urbaine. Au niveau des équipements, ce quartier regroupe la piscine, mais aussi 25% des écoles de la commune, un plateau sportif ainsi qu'un local associatif.

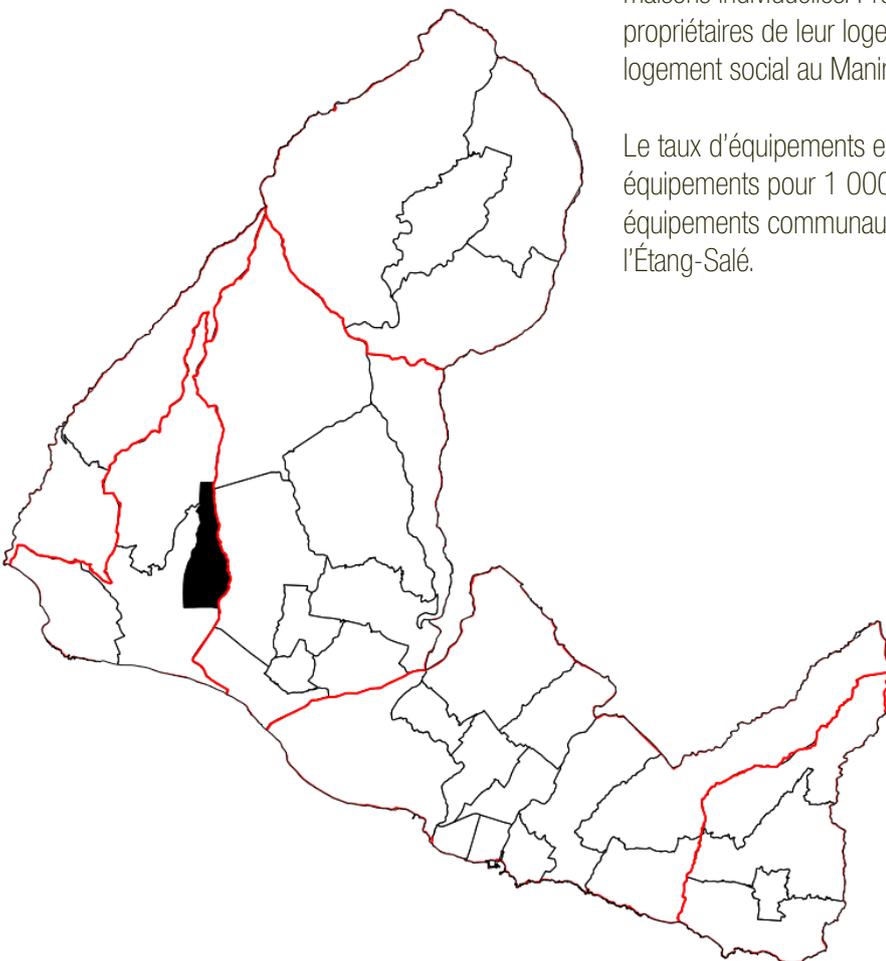
QUARTIER

LE MANIRON

Petit quartier de 4km², le Maniron accueille 8,5% de la population communale. Malgré une densité de population en deçà de la moyenne, la population de ce quartier affiche une croissance plus élevée que celle de la commune. Avec 3,13 personnes en moyenne, les ménages des Maniron sont assez grands.

Il n'y a pas, dans ce quartier, de diversité des formes urbaines puisque 100% des logements sont des maisons individuelles. Près de 79% des habitants sont propriétaires de leur logement et on ne recense aucun logement social au Maniron.

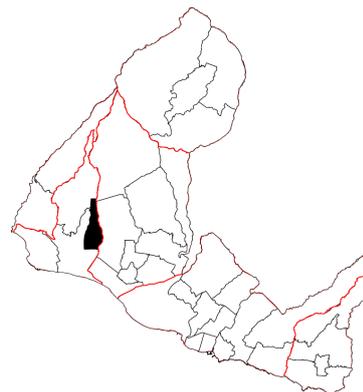
Le taux d'équipements est ici plus faible avec 5,2 équipements pour 1 000 habitants, soit 5% des équipements communaux contre en moyenne 7,9 à l'Étang-Salé.



Le Maniron

CONTEXTE ET PROBLÉMATIQUES DU PLH

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



GÉNÉRALITES

Sources : INSEE RP 2010, IGN BD TOPO, Tache urbaine 2011

| | Le Maniron | L'Étang-Salé | CIVIS | La Réunion |
|---|------------|--------------|-------|------------|
| Superficie en km ² | 4 | 39 | 378 | 2 503 |
| Poids de la tache urbaine 2011 | 16% | 15% | 17% | 11% |
| Densité de population/km ² sur la tache urbaine 2011 | 1 838 | 2 305 | 2 668 | 2 857 |

POPULATION

Source : INSEE RP 2010

| | Le Maniron | L'Étang-Salé | CIVIS | La Réunion |
|--|------------|--------------|---------|------------|
| Population 2010 | 1 147 | 13 467 | 172 686 | 821 137 |
| <i>Taux d'évolution annuel de la population 1999-2010</i> | 1,93% | 1,24% | 1,43% | 1,38% |
| <i>Taux de croissance naturel 1999-2010</i> | n.d | 1,12% | 1,31% | 1,39% |
| <i>Taux de croissance migratoire 1999-2010</i> | n.d | 0,12% | 0,12% | -0,01% |
| Indice de jeunesse 1999 | 4,93 | 3,16 | 3,33 | 3,61 |
| Indice de jeunesse 2010 | 4,36 | 2,36 | 2,58 | 2,75 |
| % des 75 ans et plus en 2010 | 1,98% | 3,58% | 3,55% | 3,40% |
| <i>Taux d'évolution annuel des 75 ans et plus 1999-2010</i> | 2,67% | 2,23% | 3,07% | 3,28% |
| Ménages en 2010 | 366 | 4 839 | 61 456 | 290 229 |
| <i>Taux d'évolution annuel des ménages 1999-2010</i> | 3,57% | 2,76% | 2,86% | 2,76% |
| Taille moyenne des ménages 2010 | 3,13 | 2,78 | 2,79 | 2,80 |
| Desserrement des ménages 1999-2010 | -1,58% | -1,48% | -1,40% | -1,36% |
| % de familles monoparentales en 2010 | 21,0% | 21,3% | 28,2% | 28,8% |
| <i>Taux d'évolution annuel des familles monoparentales 1999-2010</i> | 6,17% | 3,78% | 4,72% | 4,69% |

ÉVOLUTIONS SOCIALES

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

| | Le Maniron | L'Étang-Salé | CIVIS | La Réunion |
|---|------------|--------------|---------|------------|
| Revenu mensuel moyen par Unité de Consommation (UC) en 2009 | n.d | 1 357 € | 1 074 € | 1 205 € |
| % ménages de 3 pers. dont revenus < plafonds LLTS en 2011 | n.d | 40,1% | 49,8% | 47,0% |
| Nombre d'allocataires du RSA en 2013 | 95 | 1 410 | 24 683 | 109 111 |

Le Maniron s'étend sur 10% du territoire de la commune mais n'accueille que 8,5% de sa population. La densité de population de ce quartier est en-deçà de la moyenne communale mais son taux annuel d'évolution depuis 1999 est plus élevé. La population de ce quartier est beaucoup plus jeune que dans le reste de la ville et la part des 75 ans et plus est très faible, même si leur nombre augmente depuis 1999. Le nombre de ménages vivant au Maniron est en croissance et ils sont en moyenne composés de 3,13 personnes contre 2,78 en moyenne à l'Étang-Salé. Le taux de familles monoparentales se rapproche de la moyenne communale mais leur nombre a évolué de plus de 6% depuis 1999. 8% des habitants du quartier sont allocataires du RSA contre 10,5% sur la commune.

HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

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

| | Le Maniron | L'Étang-Salé | CIVIS | La Réunion |
|---|------------|--------------|--------|------------|
| Logements 2010 | 389 | 5 307 | 67 315 | 321 267 |
| <i>% de maisons en 2010</i> | 100,0% | 88,1% | 78,6% | 70,4% |
| <i>% d'appartements en 2010</i> | 0,0% | 11,9% | 21,4% | 29,6% |
| <i>% de propriétaires occupants en 2010</i> | 78,6% | 64,6% | 58,6% | 52,4% |
| Nombre de logements sociaux source RPLS 2010 | 0 | 497 | 8 891 | 53 718 |
| <i>% de logements sociaux en 2010</i> | 0,0% | 10,3% | 14,5% | 18,5% |
| <i>% des logements vacants en 2010</i> | 3,9% | 6,5% | 6,9% | 7,6% |
| <i>Taux d'évolution des logements vacants 1999-2010</i> | -41% | 12% | 14% | 26% |
| Logements autorisés (géolocalisés) sur 2010-2012 | 18 | 449 | 5 170 | 24 059 |
| <i>% logements individuels autorisés 2010-2012</i> | 89% | 43% | 50% | 45% |
| <i>% logements collectifs autorisés 2010-2012</i> | 0% | 57% | 45% | 54% |
| <i>% logements en résidence autorisés 2010-2012</i> | 11% | 0% | 2% | 1% |
| Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2010-2012 | 5,2 | 11,1 | 10,0 | 9,8 |

TENSION DU MARCHÉ

Sources : PERVAL 2012, OLR 2013

| | Le Maniron | L'Étang-Salé | CIVIS | La Réunion |
|---|------------|--------------|-----------|------------|
| Prix de l'immobilier - Niveau de loyers | | | | |
| <i>Moyenne des prix des maisons en 2012</i> | n.d | 273 000 € | 194 000 € | 206 000 € |
| <i>Moyenne des prix au m² des appartements en 2012</i> | n.d | 2 870 € | 2 400 € | 2 930 € |
| <i>Moyenne des prix au m² des terrains à bâtir en 2012</i> | n.d | 150 € | 180 € | 170 € |
| <i>Moyenne des loyers privés au m² en 2013</i> | n.d | n.d | n.d | n.d |

* L'observatoire des loyers privés de 2013 a été réalisé uniquement sur Saint-Denis et Sainte-Marie.

Ce quartier accueille 7% des logements de la commune. Il n'y a pas ici de mixité fonctionnelle étant donné que le parc est composé exclusivement de maisons individuelles. Le taux de propriétaires occupants est largement supérieur à la moyenne de l'Étang-Salé puisqu'il dépasse les 78%. Il y a peu de logements vacants dans cette zone, 3,9% du parc, et leur nombre est en forte baisse depuis 1999, -41%. 18 logements ont été autorisés entre 2010 et 2012, 89% d'entre eux étaient des maisons individuelles, les 11% restants sont des logements en résidence, ce qui représente en moyenne 5,2 constructions par an pour 1 000 habitants contre plus de 11 sur le reste de la commune.

ACTIVITÉ - EMPLOI

Sources : Pôle Emploi 2012, CLAP 2012

| | Le Maniron | L'Étang-Salé | CIVIS | La Réunion |
|---|---|--------------|--------|------------|
| Stock d'établissements au 31/12/2011 | 49 | 835 | 9 201 | 44 485 |
| Créations d'établissements en 2012 | 8 | 221 | 1 950 | 8 527 |
| Nombre d'emplois sur le territoire en 2010 | Données à obtenir auprès de la Maison de l'Emploi du Grand Sud Réunion. | | | |
| % d'évolution de l'emploi 1999-2010 | | | | |
| Indice de concentration de l'emploi en 2010 | | | | |
| Demandeurs d'emploi en fin de mois A, B et C en 2012 | 189 | 2 419 | 35 262 | 147 195 |

ÉQUIPEMENTS

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

| | Le Maniron | L'Étang-Salé | CIVIS | La Réunion |
|---|------------|--------------|-------|------------|
| Nombre d'équipements total en 2014 | 6 | 107 | 870 | 4 057 |
| <i>dont tous les équipements scolaires</i> | 1 | 14 | 134 | 661 |
| <i>dont tous les équipements de santé</i> | 0 | 4 | 37 | 207 |
| <i>dont tous les équipements sportifs</i> | 1 | 38 | 210 | 957 |
| Nombre d'équipements 2014 pour 1 000 habitants | 5,2 | 7,9 | 5,0 | 4,9 |

Ce quartier n'abrite que 5,8% des établissements de la commune et les créations restent faibles. Les demandeurs d'emploi représentent 16% de la population du quartier. Au niveau des équipements, leur taux est inférieur à la moyenne de la commune, puisque l'on y trouve seulement 5% des équipements communaux. On compte ici 5,2 équipements pour 1 000 habitants contre 7,9 à l'Étang-Salé.

CAHIER

DÉTAILLÉ

Le Maniron

HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

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

Parc de logements 2010

Le Maniron

Type de construction et statut d'occupation

| | |
|--------------------------------------|--------|
| % de maisons en 2010 | 100,0% |
| % d'appartements en 2010 | 0,0% |
| % de propriétaires occupants en 2010 | 78,6% |

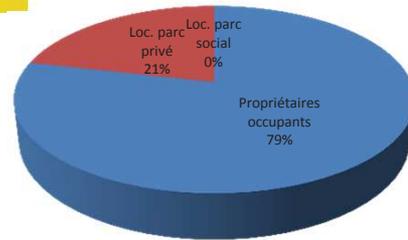
Logements vacants et logements de fortune

| | |
|--|------|
| Nombre de logements vacants en 2010 | 15 |
| % des logements vacants en 2010 | 3,9% |
| Taux d'évolution des logements vacants 1999-2010 | -41% |
| Nombre de logements de fortune en 2010 | 5 |
| % des logements de fortune en 2010 | 1,4% |

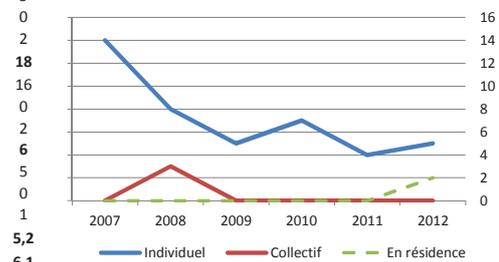
Dynamiques de construction

| | |
|--|-----|
| Logements autorisés 2012 | 7 |
| dont logements individuels autorisés 2012 | 5 |
| dont logements collectifs autorisés 2012 | 0 |
| dont logements en résidence autorisés 2012 | 2 |
| Logements autorisés 2010-2012 | 18 |
| dont logements individuels autorisés 2010-2012 | 16 |
| dont logements collectifs autorisés 2010-2012 | 0 |
| dont logements en résidence autorisés 2010-2012 | 2 |
| Moyenne annuelle Logements autorisés sur 2010-2012 | 6 |
| dont logements individuels | 5,2 |
| dont logements collectifs | 6,1 |
| dont logements en résidence | 6,1 |
| Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2010-2012 | 5,2 |
| Indice de construction pour 1 000 habitants en 2012 | 6,1 |

Statut d'occupation



Logements autorisés 2007-2012



Le parc locatif privé - niveau de loyers

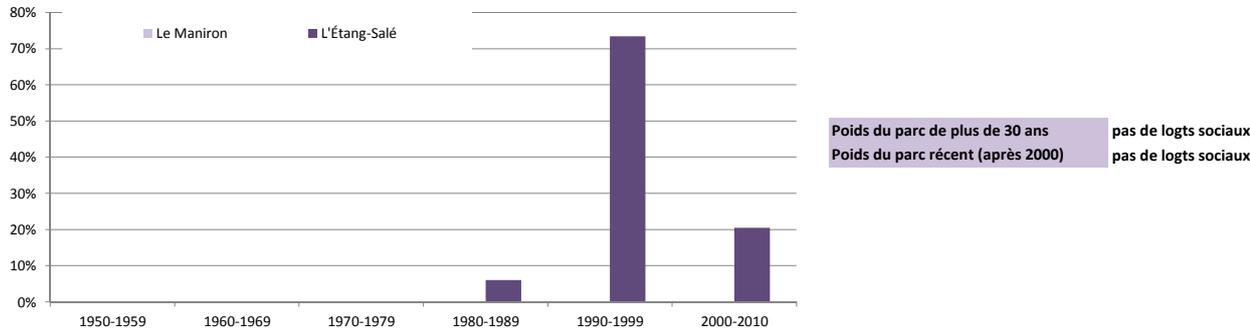
| | |
|---|-----|
| Nombre de logements locatifs privés en 2010 | 78 |
| Part des logements locatifs privé au sein du parc privé en 2010 | 21% |
| Niveau de loyers | |
| Moyenne des loyers au m ² des maisons en 2013 | n.d |
| Moyenne des loyers au m ² des appartements en 2013 | n.d |
| Moyenne des loyers privés au m ² en 2013 | n.d |

Il n'y a pas, au Maniron, de logements locatifs sociaux et donc de locataires dans ce parc, par contre 21% des habitants sont locataires du parc privé. 5 logements de fortune sont ici à recenser soit 1,4% du parc. L'indice de construction pour 1 000 habitants en 2012 était supérieur à la moyenne de construction par an entre 2010 et 2012 avec 6,1 logements pour 1 000 habitants.

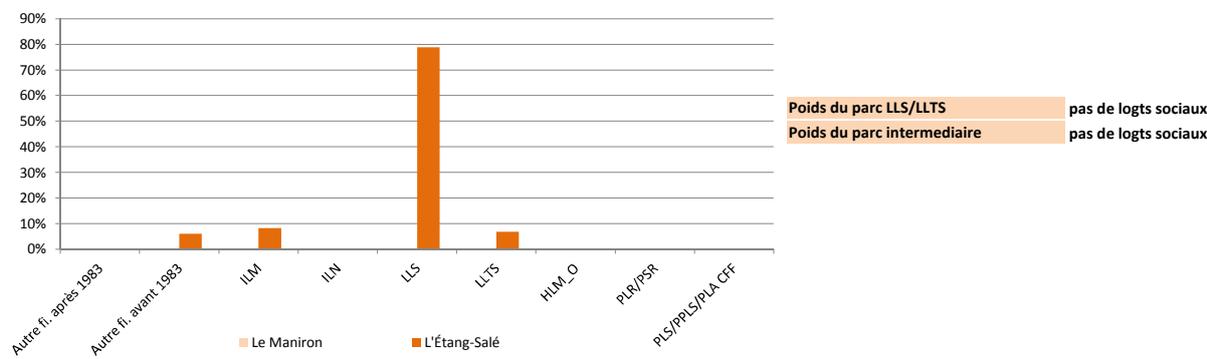
| Parc locatif social au 1er janvier 2010 | | Le Maniron |
|--|--|------------|
| Nombre de logements sociaux | | 0 |
| % de logements locatifs sociaux | | 0,0% |
| Nombre de logements sociaux pour 1 000 habitants | | 0 |

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 2011

Zones urbanisées et niveau de densité

| | Le Maniron | L'Étang-Salé |
|--|------------|--------------|
| Superficie en ha | 387 | 3 866 |
| Tache urbaine 2011 en ha | 62 | 584 |
| % de la tache urbaine 2011 | 16% | 15% |
| Densité de population/ha sur la tache urbaine 2011 | 18,4 | 23,0 |
| Densité de logements/ha sur la tache urbaine 2011 | 6,2 | 9,1 |

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 |

Autres espaces du SAR

| | |
|---------|------------------------------------|
| 34,4 ha | Territoires ruraux habités |
| 351 ha | Espaces agricoles |
| | Espaces de continuités écologiques |
| | Coupures d'urbanisation |



Équipements

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

| | Le Maniron | en % de L'Étang-Salé |
|--|------------|----------------------|
| Nombre d'équipements 2014 (focus sur une sélection de sous-types) | | |
| Équipements scolaires | | |
| Ecoles maternelles/primaires | 0 | 0% |
| Groupes scolaires | 1 | 33% |
| 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 | 11% |
| 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 | 11% |

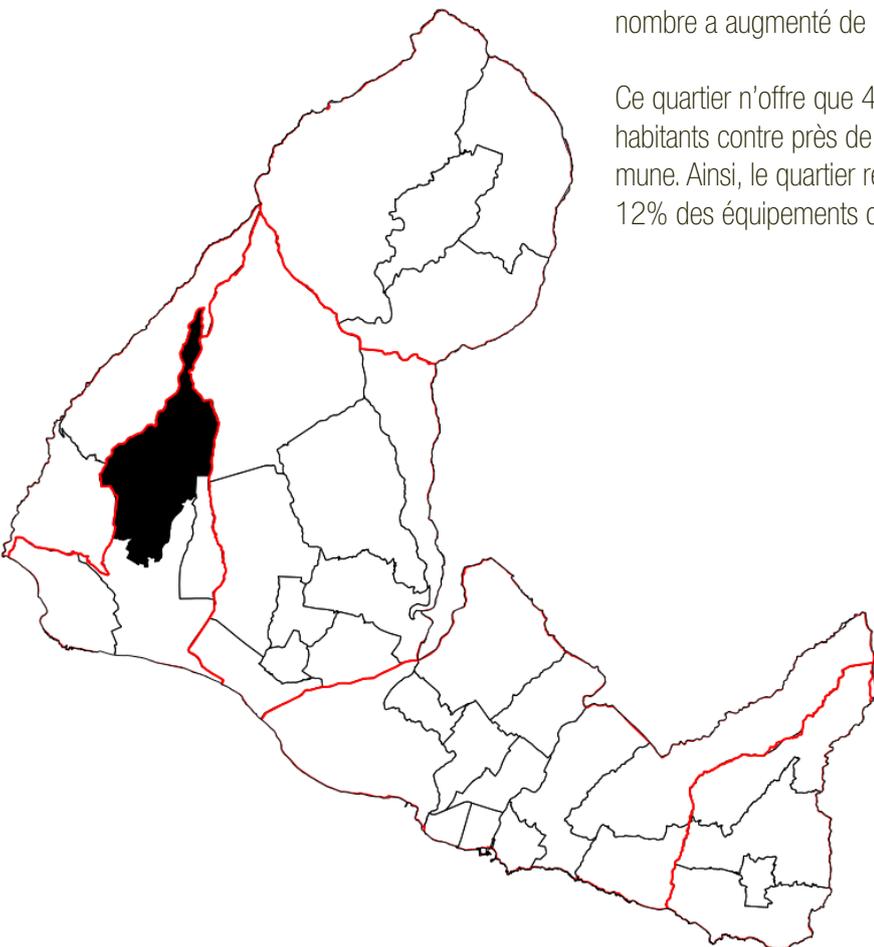
Ce quartier est peu urbanisé en comparaison au reste de la commune et ses densités de population et de logements par hectare en fonction de la tache urbaine de 2011 sont inférieures à la moyenne de la commune. Selon le SAR aucun espace de ce quartier ne présente une vocation urbaine. Au niveau des équipements, on trouve notamment au Maniron un groupe scolaire, un plateau sportif ainsi qu'une maison de quartier.

QUARTIER LES CANOTS RAVINE SÈCHE

Ce quartier peu urbanisé s'étend sur 38% de la commune et accueille 24% de sa population. Le taux de croissance annuel moyen est ici assez faible : +0,93% entre 1999 et 2010 contre +1,4% à l'Étang-Salé.

La mixité du parc de logements est moindre avec seulement 5,4% de logements collectifs et 2,8% de logements sociaux. 75,4% des habitants des Canots – Ravine Sèche sont propriétaires de leur logement. Les logements vacants représentent 5,8% du parc mais leur nombre a augmenté de 19% entre 1999 et 2010.

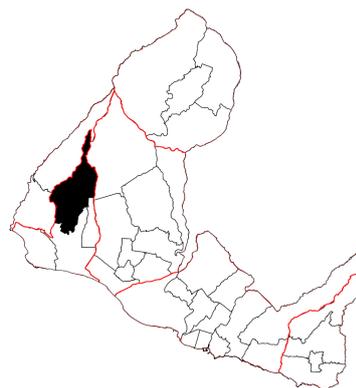
Ce quartier n'offre que 4,7 équipements pour 1 000 habitants contre près de 8 en moyenne sur la commune. Ainsi, le quartier regroupe 13 équipements soit 12% des équipements communaux.



Les Canots - Ravine Sèche

CONTEXTE ET PROBLÉMATIQUES DU PLH

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



GÉNÉRALITES

Sources : INSEE RP 2010, IGN BD TOPO, Tache urbaine 2011

| | Les Canots - Ravine Sèche | L'Étang-Salé | CIVIS | La Réunion |
|---|---------------------------|--------------|-------|------------|
| Superficie en km ² | 15 | 39 | 378 | 2 503 |
| Poids de la tache urbaine 2011 | 10% | 15% | 17% | 11% |
| Densité de population/km ² sur la tache urbaine 2011 | 2 327 | 2 305 | 2 668 | 2 857 |

POPULATION

Source : INSEE RP 2010

| | Les Canots - Ravine Sèche | L'Étang-Salé | CIVIS | La Réunion |
|--|---------------------------|--------------|---------|------------|
| Population 2010 | 3 283 | 13 467 | 172 686 | 821 137 |
| <i>Taux d'évolution annuel de la population 1999-2010</i> | 0,93% | 1,24% | 1,43% | 1,38% |
| <i>Taux de croissance naturel 1999-2010</i> | n.d | 1,12% | 1,31% | 1,39% |
| <i>Taux de croissance migratoire 1999-2010</i> | n.d | 0,12% | 0,12% | -0,01% |
| Indice de jeunesse 1999 | 3,01 | 3,16 | 3,33 | 3,61 |
| Indice de jeunesse 2010 | 2,21 | 2,36 | 2,58 | 2,75 |
| % des 75 ans et plus en 2010 | 3,73% | 3,58% | 3,55% | 3,40% |
| <i>Taux d'évolution annuel des 75 ans et plus 1999-2010</i> | 2,05% | 2,23% | 3,07% | 3,28% |
| Ménages en 2010 | 1 161 | 4 839 | 61 456 | 290 229 |
| <i>Taux d'évolution annuel des ménages 1999-2010</i> | 2,70% | 2,76% | 2,86% | 2,76% |
| <i>Taille moyenne des ménages 2010</i> | 2,83 | 2,78 | 2,79 | 2,80 |
| <i>Desserrement des ménages 1999-2010</i> | -1,73% | -1,48% | -1,40% | -1,36% |
| % de familles monoparentales en 2010 | 20,4% | 21,3% | 28,2% | 28,8% |
| <i>Taux d'évolution annuel des familles monoparentales 1999-2010</i> | 3,32% | 3,78% | 4,72% | 4,69% |

ÉVOLUTIONS SOCIALES

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

| | Les Canots - Ravine Sèche | L'Étang-Salé | CIVIS | La Réunion |
|---|---------------------------|--------------|---------|------------|
| Revenu mensuel moyen par Unité de Consommation (UC) en 2009 | 955 € | 1 357 € | 1 074 € | 1 205 € |
| % ménages de 3 pers. dont revenus < plafonds LLTS en 2011 | n.d | 40,1% | 49,8% | 47,0% |
| Nombre d'allocataires du RSA en 2013 | 394 | 1 410 | 24 683 | 109 111 |

Ce quartier peu urbanisé représente plus de 38% du territoire communal. Sa densité de population est plus élevée que la moyenne. 24% de la population y habite mais son taux d'évolution annuel est assez bas par rapport à la moyenne de la commune 0,93% entre 1999 et 2010 contre 1,24% à l'Étang-Salé. L'indice de jeunesse est légèrement en-deçà de la moyenne de l'Étang-Salé alors que le taux de 75 ans est plus élevé. La taille des ménages est, comme le nombre de familles monoparentales, dans la moyenne. Les revenus mensuels moyens sont particulièrement bas par rapport à la moyenne communale mais restent proches de la moyenne de la CIVIS. Ainsi, 12% des habitants de ce quartier sont allocataires du RSA.

HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

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

| | Les Canots - Ravine Sèche | L'Étang-Salé | CIVIS | La Réunion |
|---|---------------------------|--------------|--------|------------|
| Logements 2010 | 1 262 | 5 307 | 67 315 | 321 267 |
| <i>% de maisons en 2010</i> | 94,6% | 88,1% | 78,6% | 70,4% |
| <i>% d'appartements en 2010</i> | 5,4% | 11,9% | 21,4% | 29,6% |
| <i>% de propriétaires occupants en 2010</i> | 75,4% | 64,6% | 58,6% | 52,4% |
| Nombre de logements sociaux source RPLS 2010 | 32 | 497 | 8 891 | 53 718 |
| <i>% de logements sociaux en 2010</i> | 2,8% | 10,3% | 14,5% | 18,5% |
| <i>% des logements vacants en 2010</i> | 5,8% | 6,5% | 6,9% | 7,6% |
| <i>Taux d'évolution des logements vacants 1999-2010</i> | 19% | 12% | 14% | 26% |
| Logements autorisés (géolocalisés) sur 2010-2012 | 55 | 449 | 5 170 | 24 059 |
| <i>% logements individuels autorisés 2010-2012</i> | 100% | 43% | 50% | 45% |
| <i>% logements collectifs autorisés 2010-2012</i> | 0% | 57% | 45% | 54% |
| <i>% logements en résidence autorisés 2010-2012</i> | 0% | 0% | 2% | 1% |
| Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2010-2012 | 5,6 | 11,1 | 10,0 | 9,8 |

TENSION DU MARCHÉ

Sources : PERVAL 2012, OLR 2013

| | Les Canots - Ravine Sèche | L'Étang-Salé | CIVIS | La Réunion |
|---|---------------------------|--------------|-----------|------------|
| Prix de l'immobilier - Niveau de loyers | | | | |
| <i>Moyenne des prix des maisons en 2012</i> | 286 000 € | 273 000 € | 194 000 € | 206 000 € |
| <i>Moyenne des prix au m² des appartements en 2012</i> | n.d | 2 870 € | 2 400 € | 2 930 € |
| <i>Moyenne des prix au m² des terrains à bâtir en 2012</i> | n.d | 150 € | 180 € | 170 € |
| <i>Moyenne des loyers privés au m² en 2013</i> | n.d | n.d | n.d | n.d |

* L'observatoire des loyers privés de 2013 a été réalisé uniquement sur Saint-Denis et Sainte-Marie.

Il y a peu de mixité résidentielle dans ce quartier où 94,6% des logements sont des maisons individuelles. Ce chiffre est, comme celui des propriétaires occupants, largement supérieur à la moyenne de la commune. 2,8% du parc de ce quartier est composé de logements locatifs sociaux et près de 6% des logements sont ici vacants, leur nombre est d'ailleurs en hausse depuis 1999 de 19%. Les 55 logements autorisés entre 2010 et 2012, soit 12% des logements autorisés à l'Étang-Salé, étaient exclusivement des maisons individuelles. Au niveau des prix de l'immobilier, les prix des maisons sont ici supérieurs à la moyenne communale.

ACTIVITÉ - EMPLOI

Sources : Pôle Emploi 2012, CLAP 2012

| | Les Canots - Ravine Sèche | L'Étang-Salé | CIVIS | La Réunion |
|---|---|--------------|--------|------------|
| Stock d'établissements au 31/12/2011 | 123 | 835 | 9 201 | 44 485 |
| Créations d'établissements en 2012 | 41 | 221 | 1 950 | 8 527 |
| Nombre d'emplois sur le territoire en 2010 | Données à obtenir auprès de la Maison de l'Emploi du Grand Sud Réunion. | | | |
| % d'évolution de l'emploi 1999-2010 | Données à obtenir auprès de la Maison de l'Emploi du Grand Sud Réunion. | | | |
| Indice de concentration de l'emploi en 2010 | Données à obtenir auprès de la Maison de l'Emploi du Grand Sud Réunion. | | | |
| Demandeurs d'emploi en fin de mois A, B et C en 2012 | 661 | 2 419 | 35 262 | 147 195 |

ÉQUIPEMENTS

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

| | Les Canots - Ravine Sèche | L'Étang-Salé | CIVIS | La Réunion |
|---|---------------------------|--------------|-------|------------|
| Nombre d'équipements total en 2014 | 13 | 107 | 870 | 4 057 |
| <i>dont tous les équipements scolaires</i> | 3 | 14 | 134 | 661 |
| <i>dont tous les équipements de santé</i> | 0 | 4 | 37 | 207 |
| <i>dont tous les équipements sportifs</i> | 4 | 38 | 210 | 957 |
| Nombre d'équipements 2014 pour 1 000 habitants | 4,0 | 7,9 | 5,0 | 4,9 |

Près de 15% des établissements de la commune sont situés dans ce quartier où la dynamique de création reste élevée. Toutefois, plus de 20% des habitants sont demandeurs d'emploi. Peu d'équipements sont implantés dans ce quartier qui offre 4 équipements pour 1 000 habitants contre près de 8 en moyenne à l'Étang-Salé. Ainsi, on y trouve 13 équipements soit 12% des équipements communaux.

CAHIER

DÉTAILLÉ

Les Canots - Ravine Sèche

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 Canots -
Ravine Sèche

Type de construction et statut d'occupation

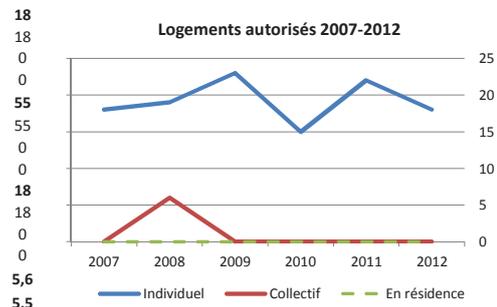
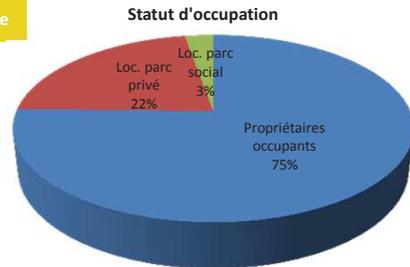
| | |
|--------------------------------------|-------|
| % de maisons en 2010 | 94,6% |
| % d'appartements en 2010 | 5,4% |
| % de propriétaires occupants en 2010 | 75,4% |

Logements vacants et logements de fortune

| | |
|--|------|
| Nombre de logements vacants en 2010 | 73 |
| % des logements vacants en 2010 | 5,8% |
| Taux d'évolution des logements vacants 1999-2010 | 19% |
| Nombre de logements de fortune en 2010 | 5 |
| % des logements de fortune en 2010 | 0,4% |

Dynamiques de construction

| | |
|---|-----|
| Logements autorisés 2012 | |
| dont logements individuels autorisés 2012 | 18 |
| dont logements collectifs autorisés 2012 | 0 |
| dont logements en résidence autorisés 2012 | 0 |
| Logements autorisés 2010-2012 | |
| dont logements individuels autorisés 2010-2012 | 55 |
| dont logements collectifs autorisés 2010-2012 | 18 |
| dont logements en résidence autorisés 2010-2012 | 0 |
| Moyenne annuelle Logements autorisés sur 2010-2012 | |
| dont logements individuels | 18 |
| dont logements collectifs | 5,6 |
| dont logements en résidence | 5,5 |
| Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2010-2012 | |
| Indice de construction pour 1 000 habitants en 2012 | 5,5 |



Le parc locatif privé - niveau de loyers

| | |
|---|-----|
| Nombre de logements locatifs privés en 2010 | 254 |
| 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 |

Au niveau du statut d'occupation, 3% des habitants sont locataires du parc social et 22% du parc privé. Les logements de fortune sont au nombre de 5 dans ce quartier, ce qui représente 0,4% du parc total. L'indice de construction est stable entre 2010 et 2012 puisque l'on compte en moyenne 5,6 logements par an pour 1 000 habitants durant cette période et 5,5 constructions en 2012.

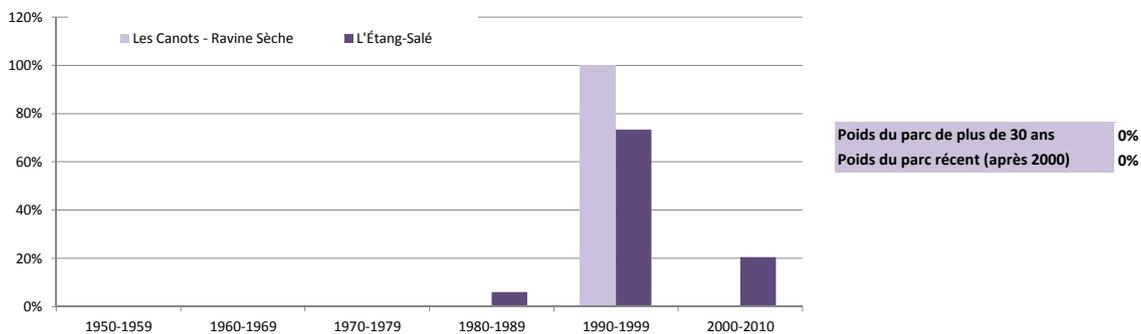
Parc locatif social au 1er janvier 2010

Les Canots -
Ravine Sèche

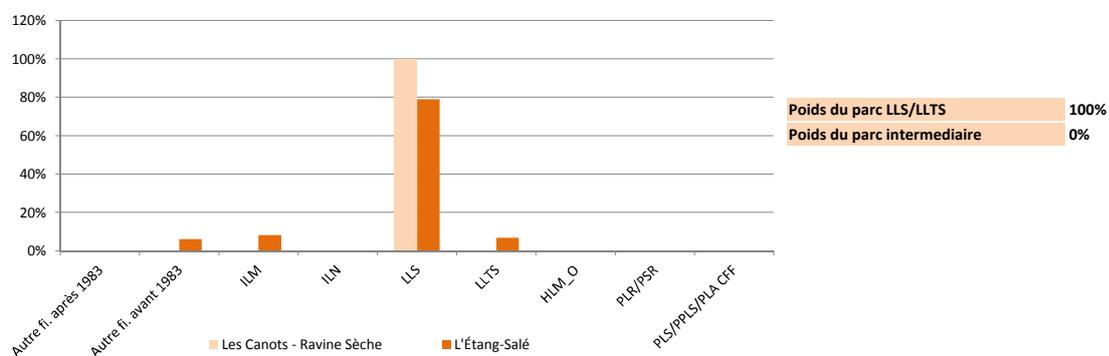
| | |
|--|------|
| Nombre de logements sociaux | 32 |
| % de logements locatifs sociaux | 2,8% |
| Nombre de logements sociaux pour 1 000 habitants | 10 |

Caractéristiques du parc

Ancienneté du Parc



Composition du parc



32 logements locatifs sociaux sont à recenser dans ce quartier soit 10 logements pour 1 000 habitants. Tous ces logements ont été construits entre 1990 et 1999 et sont de type ILS.

AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

Tissu urbain

Sources : INSEE RP 2010, IGN BD TOPO, Tache urbaine 2011

Zones urbanisées et niveau de densité

| | Les Canots - Ravine Sèche | L'Étang-Salé |
|--|---------------------------|--------------|
| Superficie en ha | 1 456 | 3 866 |
| Tache urbaine 2011 en ha | 141 | 584 |
| % de la tache urbaine 2011 | 10% | 15% |
| Densité de population/ha sur la tache urbaine 2011 | 23,3 | 23,0 |
| Densité de logements/ha sur la tache urbaine 2011 | 8,9 | 9,1 |

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 |
|--|------------------------------------|
| 56 ha | Espaces urbains à densifier |
| 4 ha | Espaces d'urbanisation prioritaire |
| 42,5 ha | Territoires ruraux habités |
| 1349 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 Canots - Ravine Sèche | en % de L'Étang-Salé |
|--|---------------------------|----------------------|
| Nombre d'équipements 2014 (focus sur une sélection de sous-types) | | |
| Équipements scolaires | | |
| Ecoles maternelles/primaires | 2 | 25% |
| Groupes scolaires | 1 | 33% |
| 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 | 3 | 33% |
| Piscine | 0 | 0% |
| Bibliothèque/Médiathèque | 0 | 0% |
| Salle de spectacle/Théâtre | 0 | 0% |
| Musée/Conservatoire | 0 | 0% |
| Centre socio-culturel/Espace multimédia | 0 | 0% |
| Maison de quartier/Local associatif | 2 | 22% |

Ce quartier est urbanisé à 10% selon la tache urbaine de 2011. Les densités de population et de logements sont ici légèrement au-dessus de la moyenne de l'Étang-Salé. Près de 60 hectares de ce quartier sont, selon le SAR, des espaces à vocation urbaine. Au niveau des équipements, on trouve notamment Aux Canots – Ravine Sèche des écoles et des équipements sportifs ou culturels.

DESCRIPTION des INDICATEURS

Généralités :

CARACTÉRISTIQUES DU QUARTIER : restent à définir dans le cadre du PLH CIVIS.

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 MINIMAS

SOCIAUX : « Personnes touchant les minima sociaux. Ils visent à assurer un revenu minimal à une personne (ou à sa famille) en situation de précarité. Ce sont des prestations sociales non contributives, c'est-à-dire qu'elles sont versées sans contrepartie de cotisations » (INSEE).

LE REVENU MINIMUM D'INSERTION (RMI) : « il a pour objectif de garantir un niveau minimum de ressources et faciliter l'insertion ou la réinsertion de personnes disposant de faibles revenus » (INSEE).

Habitat et dynamiques de construction :

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

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

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

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

PARC DE LOGEMENTS LOCATIFS

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

- * ILM : Immeuble à Loyer Moyen,
- * ILN : Immeuble à Loyer Normal,
- * LLS : Logement Locatif Social,
- * LLTS : Logement Locatif Très Social,
- * HLM_O : Habitation à Loyer Modéré Ordinaire
- * PLR/ PSR : Programme à Loyer Réduit / Programme Social de Relogement
- * PLS/PPLS/PLA CFF : Prêt Locatif Social / Prêt Pour la Location Sociale / Prêt Locatif Social du Crédit Foncier de France (Enquête sur le Parc Locatif Social).

PART DES LOGEMENTS LOCATIFS

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

Remarque : pour 2014, c'est l'Enquête sur le Parc Locatif Social (EPLS) qui a été utilisée pour l'analyse des logements sociaux. Depuis 2010, cette dernière a été remplacée par le Répertoire sur le Parc locatif Social (RPLS). Depuis, les informations disponibles le sont par logement (plus par opération) et les indicateurs plus nombreux (loyers médians, taille des logements, ...). La base complète n'étant pas disponible lors de la réalisation de ces fiches, cette première version est restée sur la source EPLS. En 2015, ce sera le RPLS et de nouveaux critères seront alors intégrés.

LOGEMENTS VACANTS : « Un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants : proposé à la vente, à la location ; déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ; en attente de règlement de succession ; conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ; gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...) » (INSEE).

% DE LOGEMENTS VACANTS :
$$\frac{\text{Nombre de logements vacants}}{\text{Nombre de logements}} \times 100$$

LOGEMENTS AUTORISÉS : « Un logement autorisé est un logement, encore non réalisé, qui entre dans le cadre d'un dossier de permis de construire ayant reçu un avis favorable » (INSEE).

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 2015, 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 (données DVF). 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 a été réalisé uniquement sur le périmètre de Saint-Denis et Sainte-Marie.

En 2015, ce périmètre d'observation devrait s'étendre au TCO. L'intégration de la CIVIS pourra être évoquée lors du prochain programme d'activités de l'AGORAH.

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).

* : Ces données devront faire l'objet d'un partenariat avec la Maison de l'Emploi su Grand Sud dans le cadre de l'actualisation de ces Portraits de Quartiers.

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).

A LA CROISÉE DES REGARDS SUR NOTRE TERRITOIRE

AGORAH - Agence d'urbanisme à La Réunion
140, rue Juliette Dodu CS91092 97404 Saint-Denis
Tél. 0262 213 500 - www.agorah.com



©2015/AGORAH

Directrice de publication: Delphine DE DEA

Crédits photographiques: agorah

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