

# PORTRAITS 2014 de quartiers



COMMUNAUTE INTERCOMMUNALE  
DES VILLES SOLIDAIRES  
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION

commune  
de   
PETITE-ÎLE



# 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>CETNRE-VILLE</u>	18
<u>MANAPANY LES BAS</u>	26
<u>PITON DES GOYAVES</u>	34
<u>LA RAVINE DU PONT / MANAPANY LES HAUTS</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

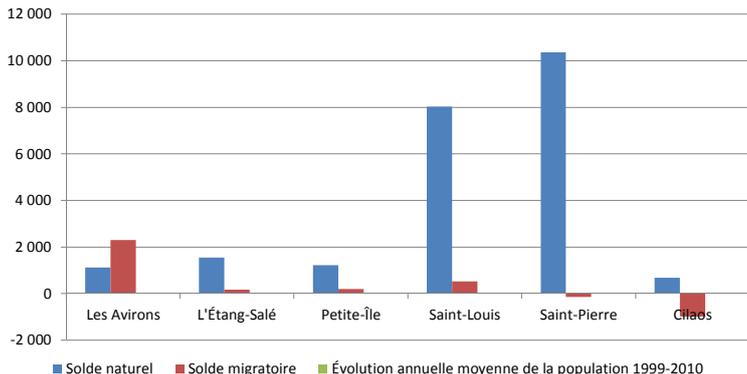
Cette première fiche propose la comparaison des chiffres clés des communes composant la CIViS.

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

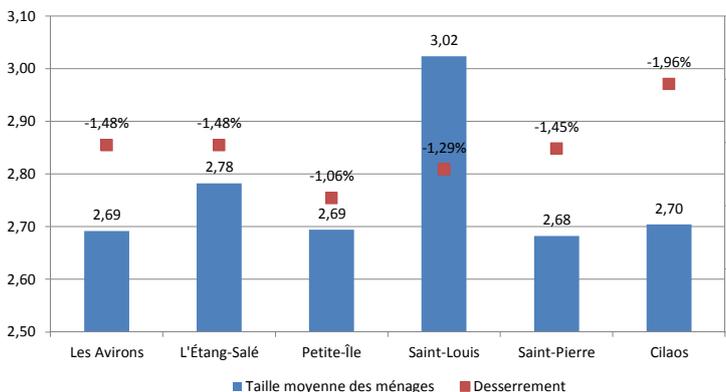
Sources : INSEE RP 1999 et 2010



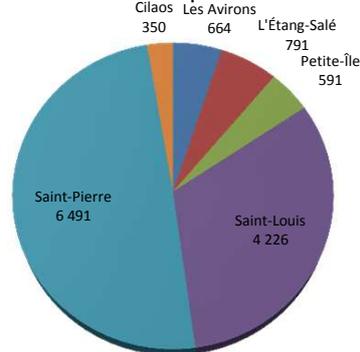
Saint-Louis et Saint-Pierre sont les deux communes qui ont vu leur population le plus augmenter entre 1999 et 2010, notamment grâce à un solde naturel très haut. Les Avirons se démarque avec le solde migratoire le plus élevé de la CIVIS. Cette attractivité résidentielle prononcée est induite par le marché 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

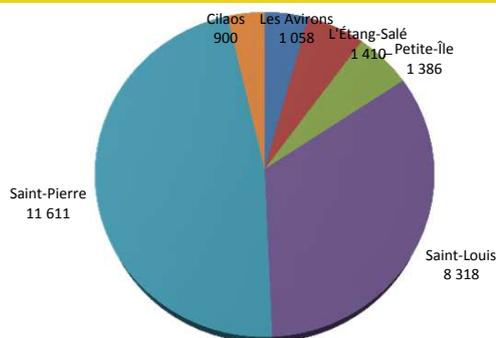
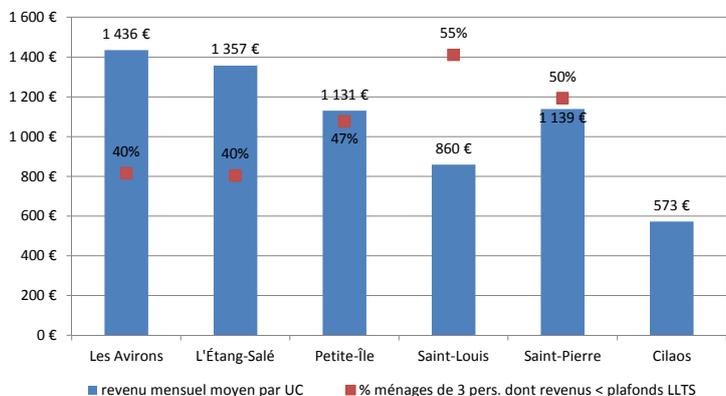


Répartition des familles monoparentales sur la CIVIS



## ÉVOLUTIONS SOCIALES : revenu et allocataires de logements sociaux

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

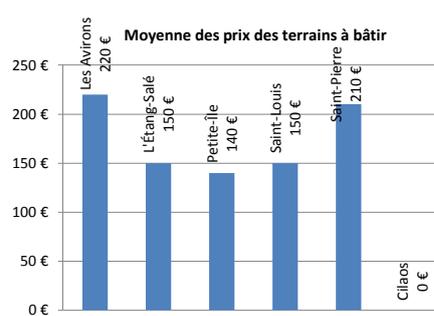
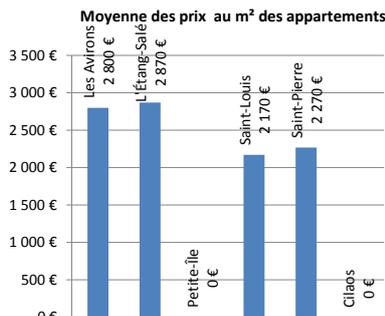
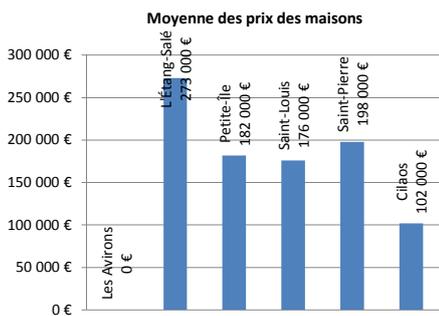


Répartition des allocataires du RSA en 2013

Loyer moyen au m<sup>2</sup> LLS CIVIS : 6,3 €/m<sup>2</sup>  
Loyer moyen au m<sup>2</sup> LLTS CIVIS : 5,1 €/m<sup>2</sup>

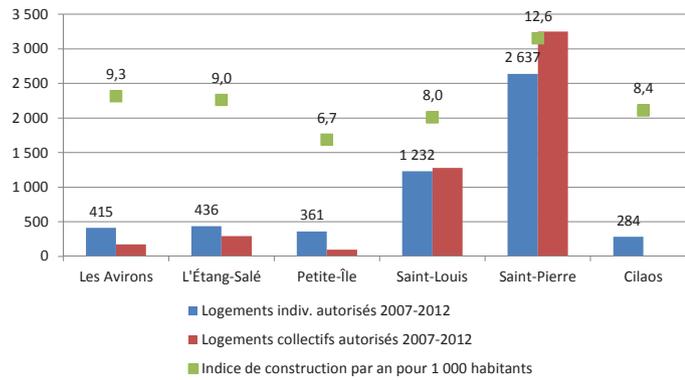
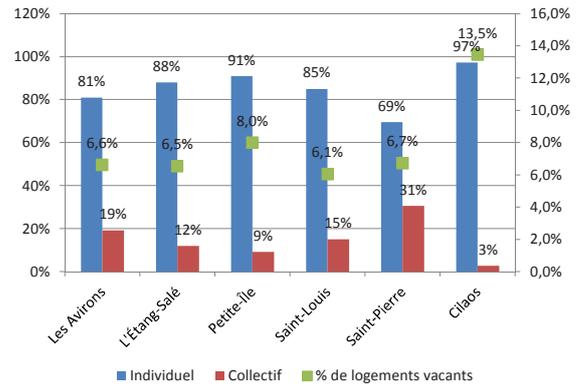
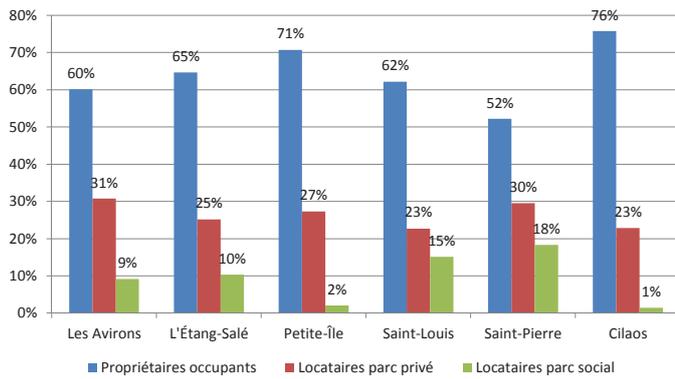
## TENSION DU MARCHÉ

Sources : PERVAL 2012



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

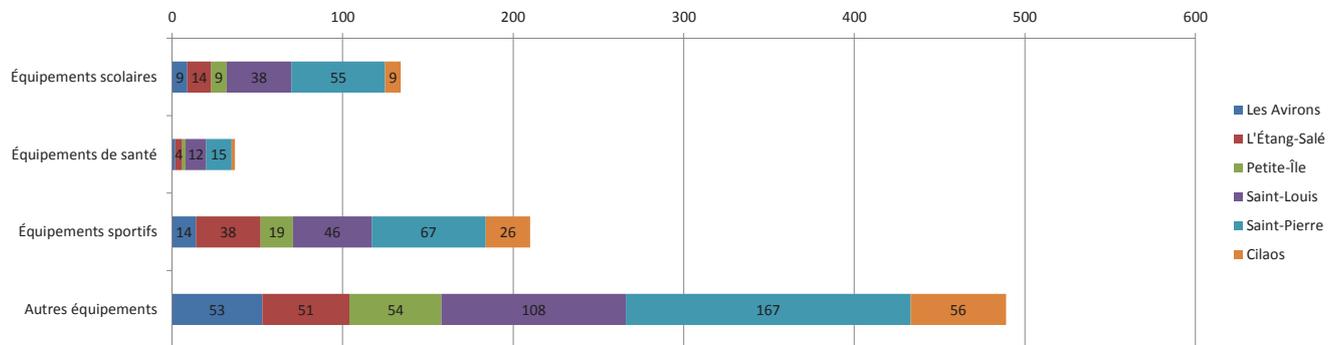
Sources : INSEE RP 2010, EPLS 2010, Sitedel 2007-2012



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.

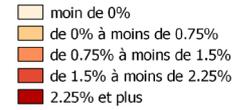
Ces cartes, qui seront annualisées, seront un outil pertinent pour le suivi des impacts du futur PLH de la CIVIS.

# 1

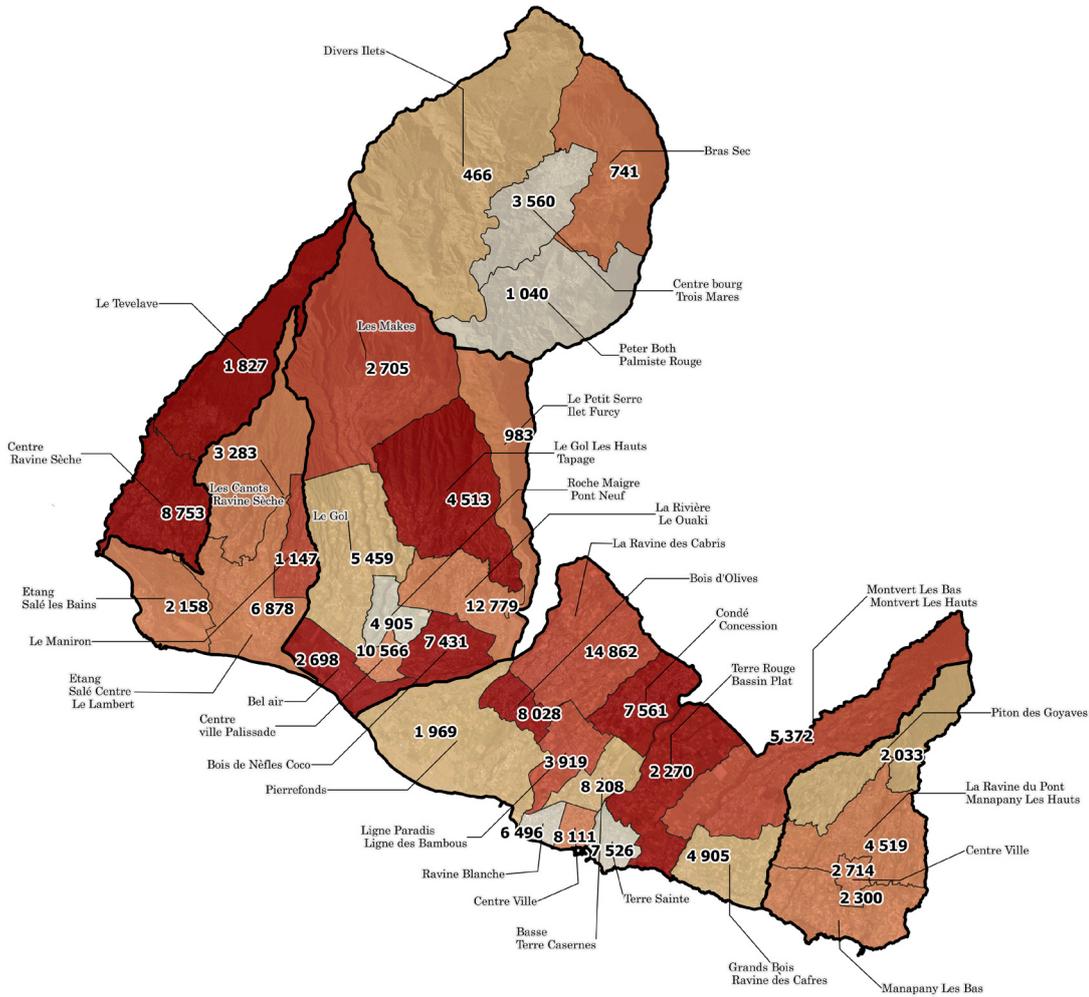
## Population et croissance démographique

( cf. Commentaire ci-contre )

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



8888 Nb d'habitants par quartier

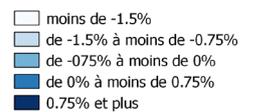


# 2

## Taille des ménages et leur évolution

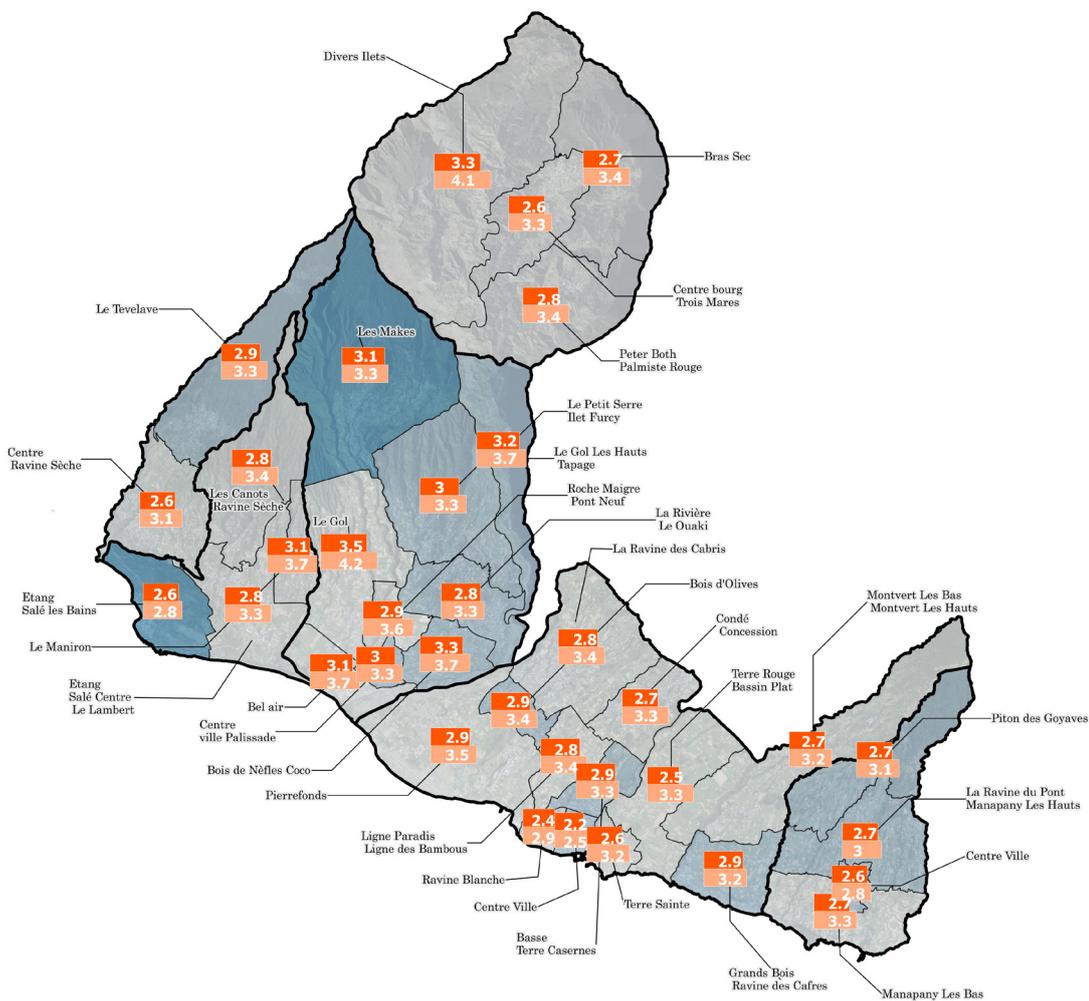
( cf. Commentaire ci-contre )

### 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

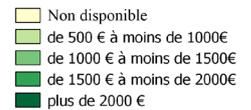


### 3

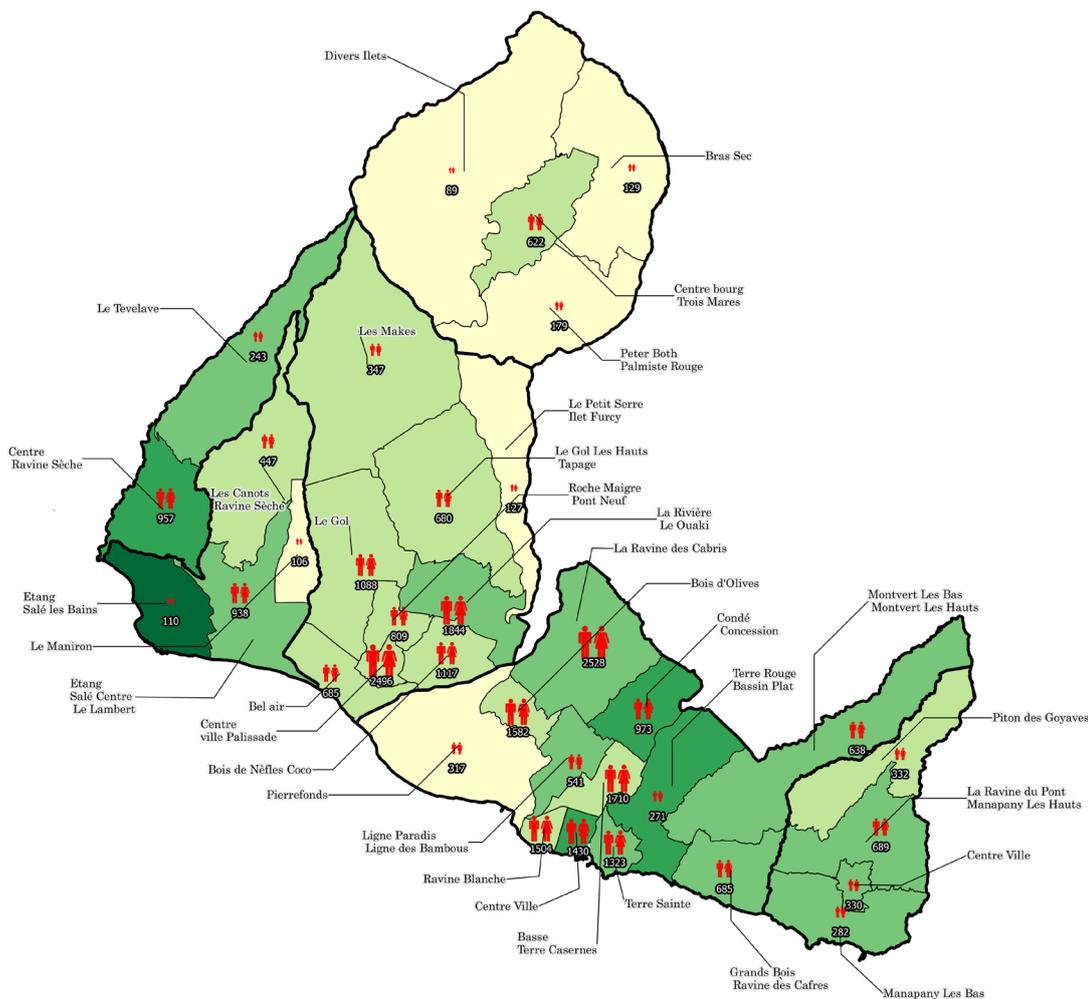
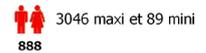
## Revenus et Minimas Sociaux

( 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

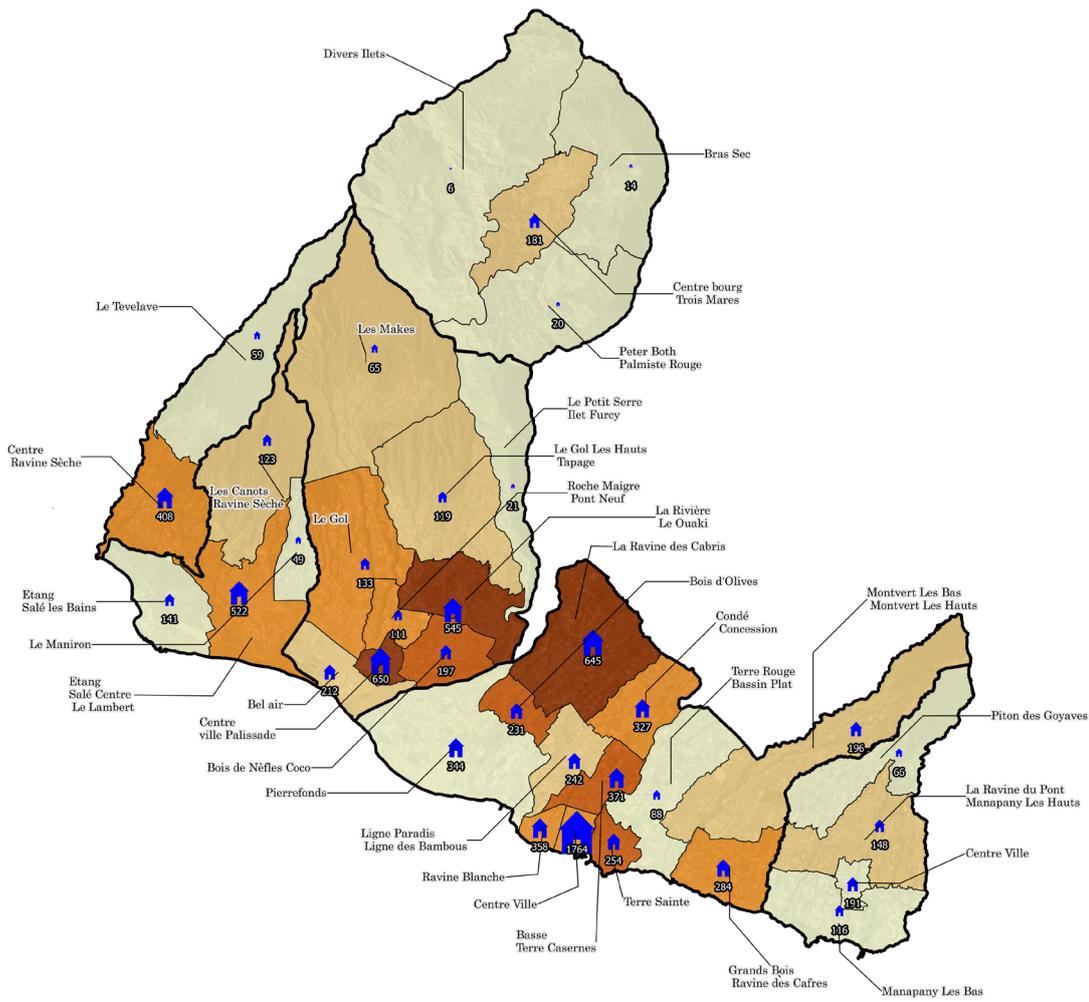
Globalement, cette carte fait apparaître trois catégories de communes :

- 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.

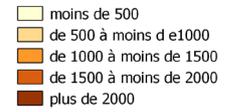


4

## Activité, Chômage

( cf. Commentaire ci-contre )

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

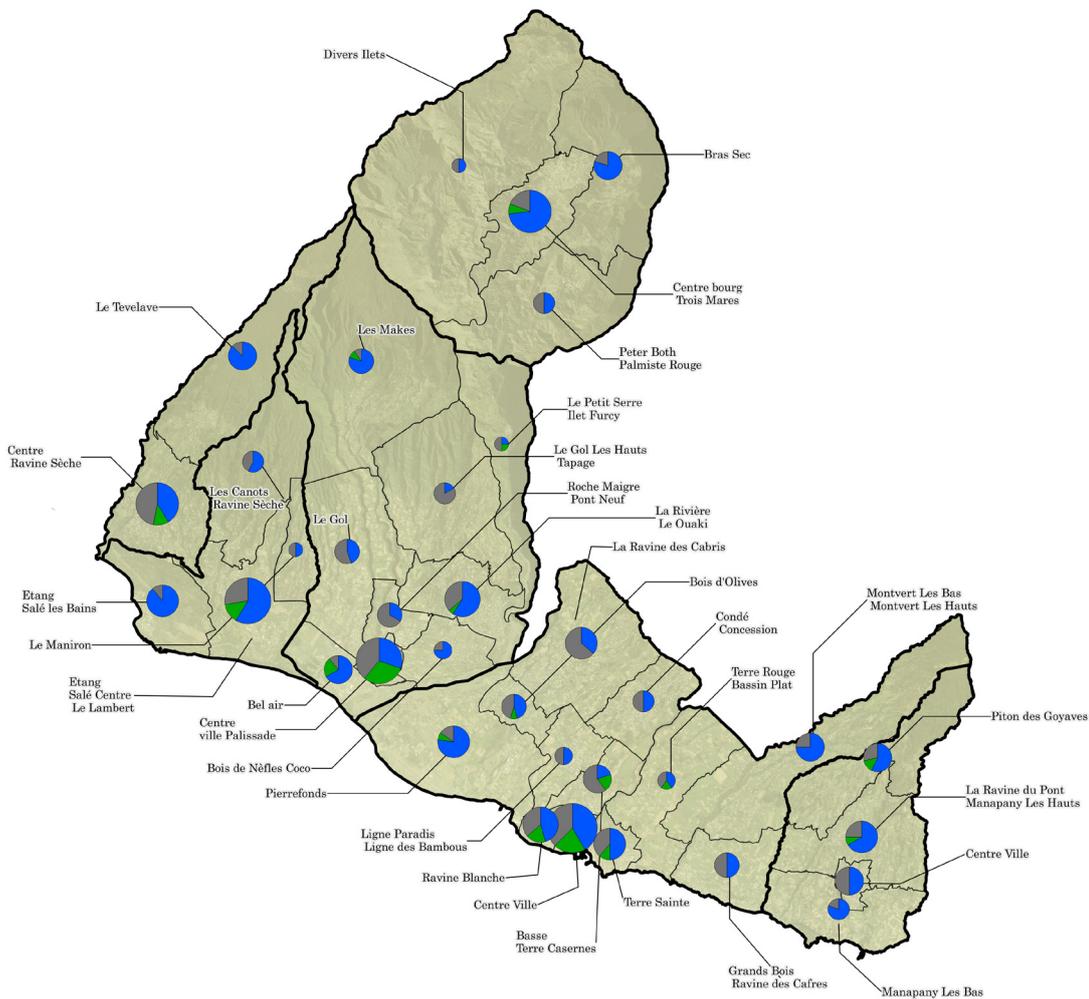


### Nb d'établissements en 2012



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

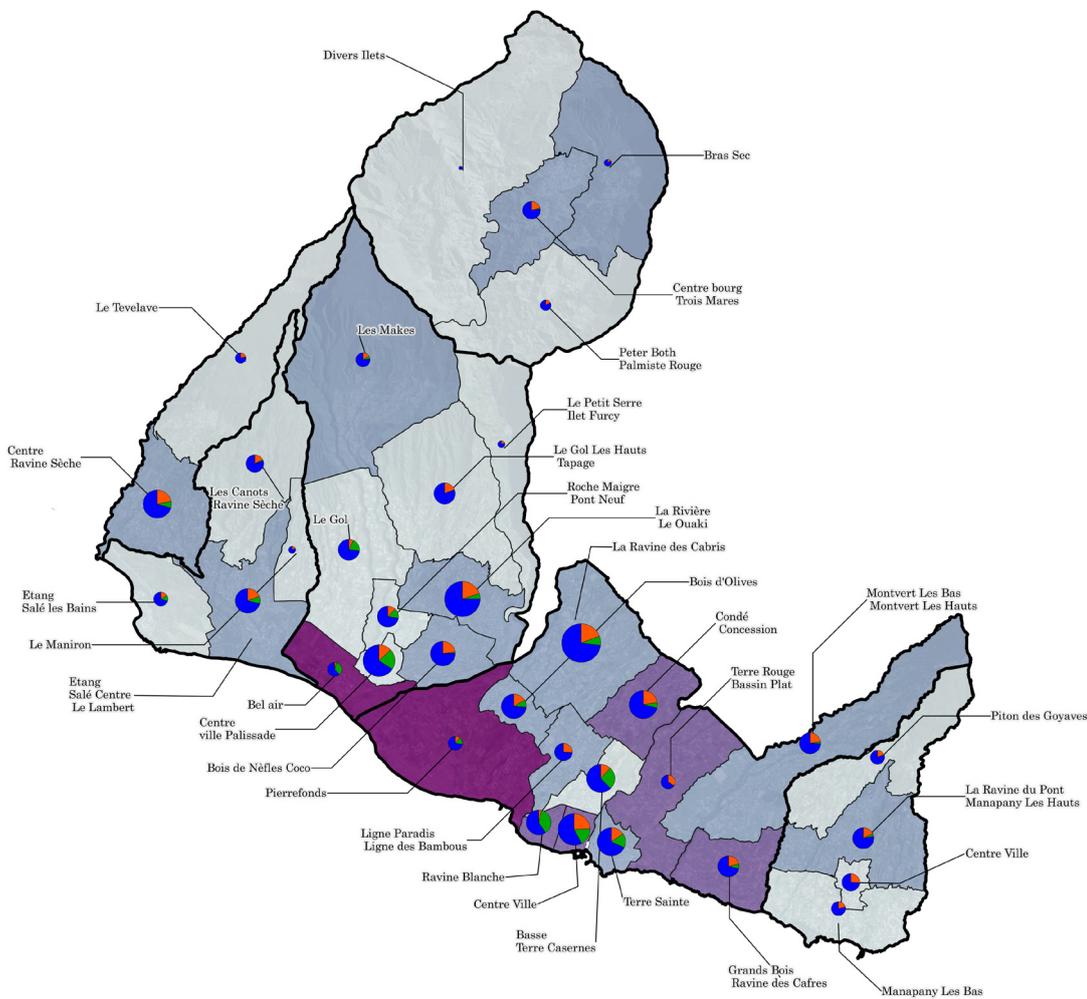


### Type d'équipements



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

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

#### Nombre de résidences principales



#### Type d'occupant

- Propriétaire occupant
- Locataire social
- Locataire privé

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 PETITE-ÎLE

Véritable « ville à la campagne », Petite-Ile est un territoire rural n'accueillant que 6% de la population de la CIVIS. Malgré une mixité résidentielle faible mais des prix de l'immobilier accessibles sur certains secteurs, la commune se développe et voit sa population augmenter.

Petite-Ile n'accueille que peu d'activités de service sur son territoire essentiellement agricole, mais se démarque par ses attraits touristiques et un taux d'équipements publics supérieur aux moyennes intercommunale et régionale.



## QUARTIER

# CENTRE-VILLE

Le centre-ville de Petite-Île s'étend sur 2km<sup>2</sup> et accueille plus de 23% de la population de la commune. Dans ce quartier, l'indice de jeunesse est de 1,45 contre 1,85 à Petite-Île et 2,75 à La Réunion. La part des 75 ans et plus est assez importante puisqu'elle atteint les 6,82% contre 4,70% en moyenne sur la commune.

Le parc de logements est dans le centre-ville assez mixte avec 84,3% de maisons. Toutefois, aucun logement social n'est recensé dans ce quartier où l'on trouve près de 10% de logements vacants.

8,1 équipements pour 1 000 habitants peuvent être recensés dans ce quartier contre 7,2 à Petite-Île. Ainsi, le centre-ville comporte 26% des équipements de la commune.



# Centre ville PI

## 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

	Centre ville PI	Petite-île	CIVIS	La Réunion
Superficie en km <sup>2</sup>	2	34	378	2 503
Poids de la tache urbaine 2011	70%	18%	17%	11%
Densité de population/km <sup>2</sup> sur la tache urbaine 2011	2 445	1 898	2 668	2 857

## POPULATION

Source : INSEE RP 2010

	Centre ville PI	Petite-île	CIVIS	La Réunion
<b>Population 2010</b>	2 714	11 566	172 686	821 137
<i>Taux d'évolution annuel de la population 1999-2010</i>	1,42%	1,19%	1,43%	1,38%
<i>Taux de croissance naturel 1999-2010</i>	n.d	1,03%	1,31%	1,39%
<i>Taux de croissance migratoire 1999-2010</i>	n.d	0,16%	0,12%	-0,01%
<b>Indice de jeunesse 1999</b>	1,61	2,27	3,33	3,61
<b>Indice de jeunesse 2010</b>	1,45	1,85	2,58	2,75
<b>% des 75 ans et plus en 2010</b>	6,82%	4,70%	3,55%	3,40%
<i>Taux d'évolution annuel des 75 ans et plus 1999-2010</i>	2,78%	2,64%	3,07%	3,28%
<b>Ménages en 2010</b>	1 053	4 287	61 456	290 229
<i>Taux d'évolution annuel des ménages 1999-2010</i>	2,19%	2,27%	2,86%	2,76%
<b>Taille moyenne des ménages 2010</b>	2,58	2,69	2,79	2,80
<b>Desserrement des ménages 1999-2010</b>	-0,76%	-1,06%	-1,40%	-1,36%
<b>% de familles monoparentales en 2010</b>	16,5%	17,8%	28,2%	28,8%
<i>Taux d'évolution annuel des familles monoparentales 1999-2010</i>	2,97%	3,36%	4,72%	4,69%

## ÉVOLUTIONS SOCIALES

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

	Centre ville PI	Petite-île	CIVIS	La Réunion
<b>Revenu mensuel moyen par Unité de Consommation (UC) en 2009</b>	1 381 €	1 131 €	1 074 €	1 205 €
<b>% ménages de 3 pers. dont revenus &lt; plafonds LLTS en 2011</b>	n.d	46,9%	49,8%	47,0%
<b>Nombre d'allocataires du RSA en 2013</b>	280	1 386	24 683	109 111

Le centre-ville est un petit quartier de Petite-île qui ne représente que 5% de sa superficie. Urbanisé à près de 70% selon la tache urbaine de 2008, sa densité de population y est particulièrement élevée puisque plus de 23% de la population y réside. Cette dernière a augmenté annuellement de plus de 1,4% depuis 1999. L'indice de jeunesse y est assez faible alors que les 75 ans et plus sont nombreux, 6,82% en 2010. Le nombre de familles monoparentales et la taille des ménages se situent dans la moyenne communale. Les revenus mensuels moyens sont au-dessus des moyennes communales. Le taux d'allocataires du RSA dépasse les 10%.

## HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

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

	Centre ville PI	Petite-Île	CIVIS	La Réunion
<b>Logements 2010</b>	1 183	4 729	67 315	321 267
<i>% de maisons en 2010</i>	84,3%	90,9%	78,6%	70,4%
<i>% d'appartements en 2010</i>	15,7%	9,1%	21,4%	29,6%
<i>% de propriétaires occupants en 2010</i>	65,2%	70,7%	58,6%	52,4%
<b>Nombre de logements sociaux source RPLS 2010</b>	0	87	8 891	53 718
<i>% de logements sociaux en 2010</i>	0,0%	2,0%	14,5%	18,5%
<i>% des logements vacants en 2010</i>	9,3%	8,0%	6,9%	7,6%
<i>Taux d'évolution des logements vacants 1999-2010</i>	175%	86%	14%	26%
<b>Logements autorisés (géolocalisés) sur 2010-2012</b>	42	324	5 170	24 059
<i>% logements individuels autorisés 2010-2012</i>	88%	74%	50%	45%
<i>% logements collectifs autorisés 2010-2012</i>	12%	26%	45%	54%
<i>% logements en résidence autorisés 2010-2012</i>	0%	0%	2%	1%
<b>Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2010-2012</b>	5,2	9,3	10,0	9,8

## TENSION DU MARCHÉ

Sources : PERVAL 2012, OLR 2013

	Centre ville PI	Petite-Île	CIVIS	La Réunion
<b>Prix de l'immobilier - Niveau de loyers</b>				
<i>Moyenne des prix des maisons en 2012</i>	n.d	182 000 €	194 000 €	206 000 €
<i>Moyenne des prix au m<sup>2</sup> des appartements en 2012</i>	n.d	n.d	2 400 €	2 930 €
<i>Moyenne des prix au m<sup>2</sup> des terrains à bâtir en 2012</i>	n.d	140 €	180 €	170 €
<i>Moyenne des loyers privés au m<sup>2</sup> 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.

Le parc de logements est assez mixte avec 84,3% de maisons et plus de 65% de propriétaires occupants contre respectivement 90,9% et 70,7% au niveau de Petite-Île. Les logements vacants sont ici particulièrement présents puisqu'ils représentent 9,3% du parc et leur évolution est assez frappante, +175% entre 1999 et 2010. 42 logements ont été autorisés dans ce quartier entre 2010 et 2012 et 12% d'entre eux étaient collectifs. L'indice de construction reste assez faible avec 5,2 logements pour 1 000 habitants contre 9,3 sur le reste de la commune.

## ACTIVITÉ - EMPLOI

Sources : Pôle Emploi 2012, CLAP 2012

	Centre ville PI	Petite-Île	CIVIS	La Réunion
<b>Stock d'établissements au 31/12/2011</b>	191	521	9 201	44 485
<b>Créations d'établissements en 2012</b>	56	141	1 950	8 527
<b>Nombre d'emplois sur le territoire en 2010</b>	Données à obtenir auprès de la Maison de l'Emploi du Grand Sud Réunion.			
<b>% d'évolution de l'emploi 1999-2010</b>				
<b>Indice de concentration de l'emploi en 2010</b>				
<b>Demandeurs d'emploi en fin de mois A, B et C en 2012</b>	445	2 183	35 262	147 195

## ÉQUIPEMENTS

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

	Centre ville PI	Petite-Île	CIVIS	La Réunion
<b>Nombre d'équipements total en 2014</b>	22	84	870	4 057
<i>dont tous les équipements scolaires</i>	3	9	134	661
<i>dont tous les équipements de santé</i>	0	2	37	207
<i>dont tous les équipements sportifs</i>	3	19	210	957
<b>Nombre d'équipements 2014 pour 1 000 habitants</b>	8,1	7,3	5,0	4,9

Plus de 36% des établissements de Petite-Île sont implantés dans le centre-ville. 16% des habitants du quartier sont demandeurs d'emploi. 8,1 équipements pour 1 000 habitants sont ici à recenser contre 7,2 en moyenne à Petite-Île. On y trouve notamment 3 équipements scolaires et 3 équipements sportifs. Ainsi, plus de 26% des équipements communaux sont implantés dans le centre-ville.

CAHIER

DÉTAILLÉ

## Centre ville PI

## HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

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

## Parc de logements 2010

Centre ville PI

Type de construction et statut d'occupation

% de maisons en 2010	84,3%
% d'appartements en 2010	15,7%
% de propriétaires occupants en 2010	65,2%

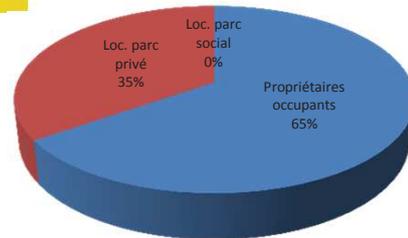
Logements vacants et logements de fortune

Nombre de logements vacants en 2010	110
% des logements vacants en 2010	9,3%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2010	175%
Nombre de logements de fortune en 2010	2
% des logements de fortune en 2010	0,2%

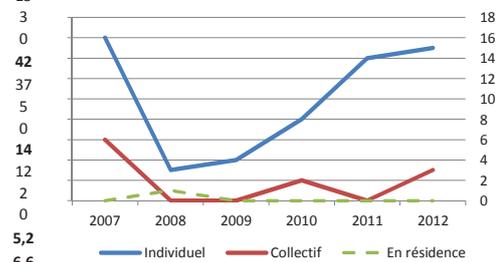
Dynamiques de construction

Logements autorisés 2012	18
dont logements individuels autorisés 2012	15
dont logements collectifs autorisés 2012	3
dont logements en résidence autorisés 2012	0
Logements autorisés 2010-2012	42
dont logements individuels autorisés 2010-2012	37
dont logements collectifs autorisés 2010-2012	5
dont logements en résidence autorisés 2010-2012	0
Moyenne annuelle Logements autorisés sur 2010-2012	14
dont logements individuels	12
dont logements collectifs	2
dont logements en résidence	0
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2010-2012	5,2
Indice de construction pour 1 000 habitants en 2012	6,6

## Statut d'occupation



## Logements autorisés 2007-2012

Le parc locatif privé - niveau de loyers

Nombre de logements locatifs privés en 2010	366
Part des logements locatifs privé au sein du parc privé en 2010	35%
Niveau de loyers	
Moyenne des loyers au m <sup>2</sup> des maisons en 2013	n.d
Moyenne des loyers au m <sup>2</sup> des appartements en 2013	n.d
Moyenne des loyers privés au m <sup>2</sup> en 2013	n.d

Il n'y a pas dans ce quartier de locataires du parc social mais 35% de personnes sont locataires du parc privé. Les logements de fortune ne sont qu'au nombre de deux soit 0,2% du parc total de logements du quartier. L'indice de construction était assez élevé en 2012 avec 6,6 logements pour 1 000 habitants contre 5,2 en moyenne par an entre 2010 et 2012. 366 logements sont proposés à la location par des bailleurs privés dans ce quartier.

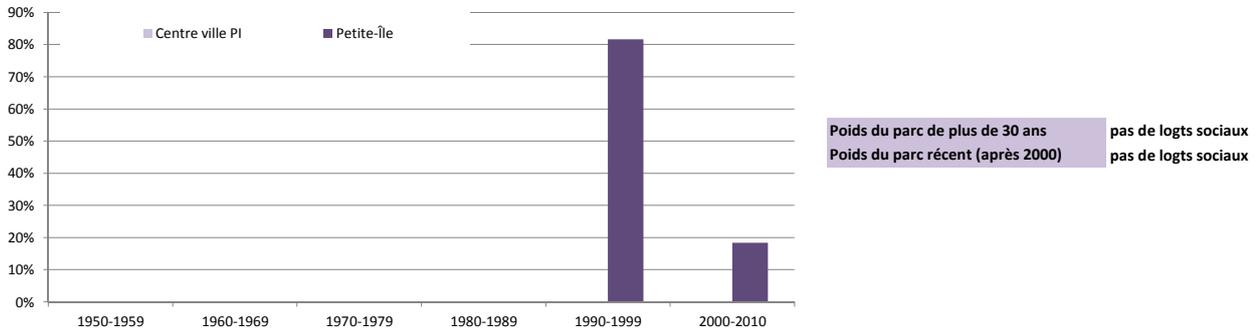
# Parc locatif social au 1er janvier 2010

Centre ville PI

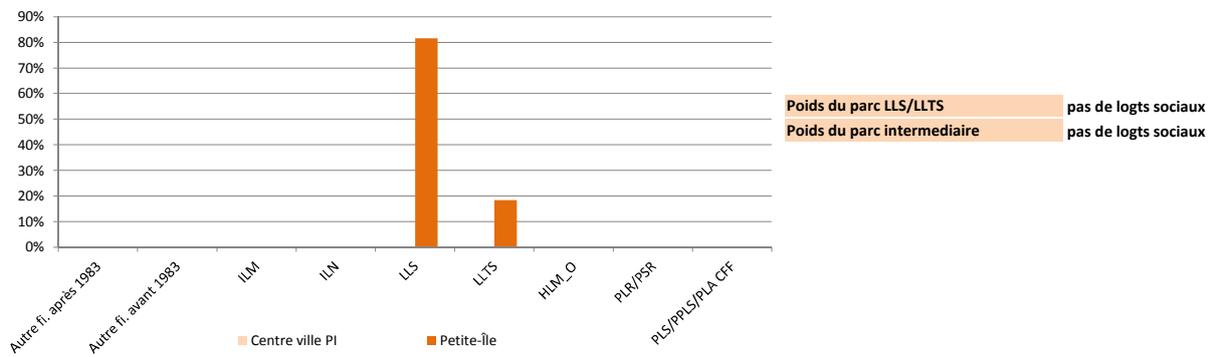
Nombre de logements sociaux	0
% de logements locatifs sociaux	0,0%
Nombre de logements sociaux pour 1 000 habitants	0

## 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

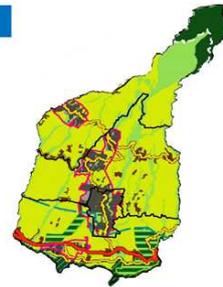
	Centre ville PI	Petite-Île
Superficie en ha	159	3 388
Tache urbaine 2011 en ha	111	609
% de la tache urbaine 2011	70%	18%
Densité de population/ha sur la tache urbaine 2011	24,5	19,0
Densité de logements/ha sur la tache urbaine 2011	10,7	7,8

## 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
101 ha	Espaces urbains à densifier
2 ha	Espaces d'urbanisation prioritaire
0 ha	Territoires ruraux habités
56 ha	Espaces agricoles
	Espaces de continuités écologiques
	Coupures d'urbanisation



## Autres espaces du SAR

## Équipements

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

	Centre ville PI	en % de Petite-Île
<b>Nombre d'équipements 2014 (focus sur une sélection de sous-types)</b>		
<b>Équipements scolaires</b>		
Ecoles maternelles/primaires	2	25%
Groupes scolaires	0	0%
Collèges	1	100%
Lycées	0	0%
Centre de formation	0	0%
<b>Équipements de santé</b>		
Hopital/Clinique	0	0%
Structure d'accueil de la petite enfance	0	0%
Maison de retraite	0	0%
<b>Équipements culturels et sportifs</b>		
Complexe sportif	2	100%
Stade/Plateaux sportifs	0	0%
Piscine	0	0%
Bibliothèque/Médiathèque	1	25%
Salle de spectacle/Théâtre	0	0%
Musée/Conservatoire	0	0%
Centre socio-culturel/Espace multimédia	3	60%
Maison de quartier/Local associatif	0	0%

Dans le centre-ville les densités de population et de logements en fonction de la tache urbaine de 2011 sont supérieures à la moyenne de la commune. Les espaces à vocation urbaine définis par le SAR sont ici très nombreux puisqu'ils dépassent les 100 hectares, seuls 56 hectares sont dans les autres espaces du SAR. En ce qui concerne les équipements publics, le collège et les complexes sportifs de la ville sont situés dans le centre-ville, on y trouve aussi et notamment des écoles ainsi qu'une bibliothèque.



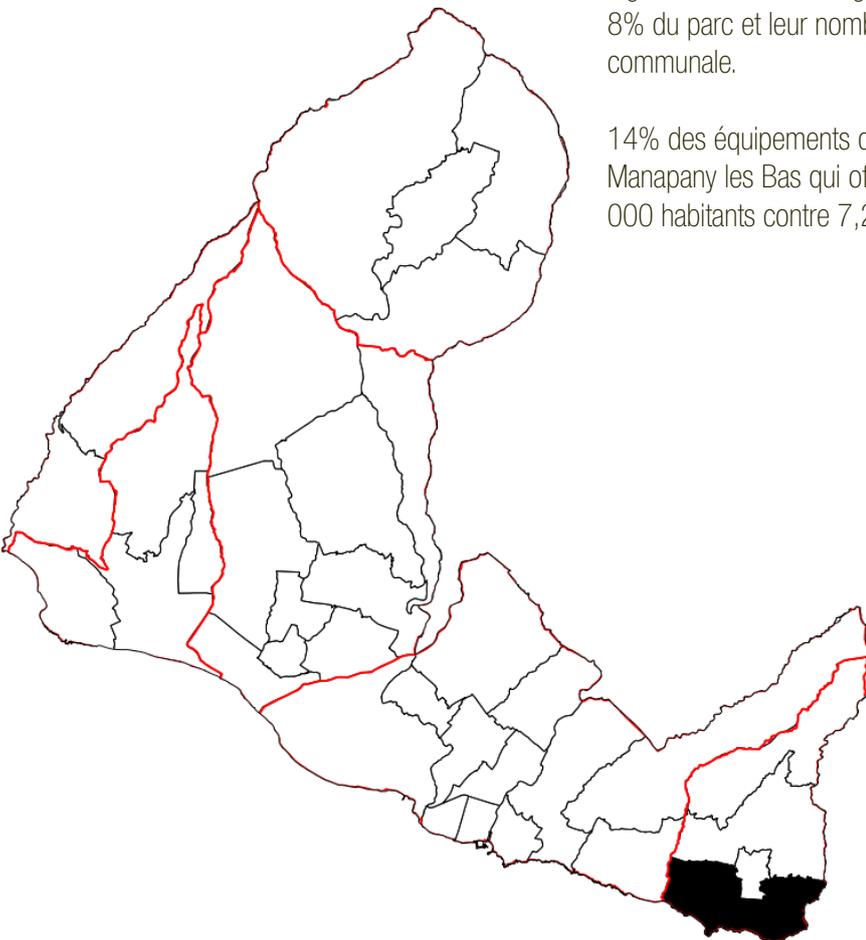
## QUARTIER

# MANAPANY LES BAS

Manapany les Bas représente 26% du territoire communal mais n'accueille que 20% de la population de Petite-Île. Ce quartier gagne peu de population en comparaison avec le reste de la commune. Avec une taille moyenne des ménages et un indice de jeunesse élevés, ce territoire se démarque des autres quartiers.

La mixité résidentielle de ce quartier reste assez faible avec moins de 10,5% de logements collectifs et aucun logement social. Les logements vacants représentent 8% du parc et leur nombre est donc dans la moyenne communale.

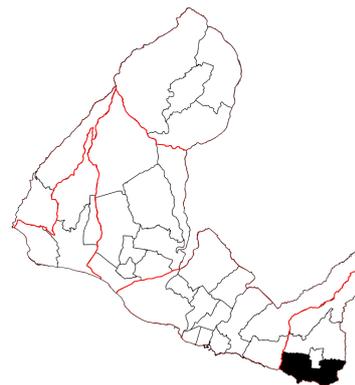
14% des équipements de Petite-Île sont implantés à Manapany les Bas qui offre 5,2 équipements pour 1 000 habitants contre 7,2 en moyenne à Petite-Île.



# Manapany Les Bas

## 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

	Manapany Les Bas	Petite-Île	CIVIS	La Réunion
Superficie en km <sup>2</sup>	9	34	378	2 503
Poids de la tache urbaine 2011	15%	18%	17%	11%
Densité de population/km <sup>2</sup> sur la tache urbaine 2011	1 612	1 898	2 668	2 857

## POPULATION

Source : INSEE RP 2010

	Manapany Les Bas	Petite-Île	CIVIS	La Réunion
<b>Population 2010</b>	2 300	11 566	172 686	821 137
<i>Taux d'évolution annuel de la population 1999-2010</i>	1,02%	1,19%	1,43%	1,38%
<i>Taux de croissance naturel 1999-2010</i>	n.d	1,03%	1,31%	1,39%
<i>Taux de croissance migratoire 1999-2010</i>	n.d	0,16%	0,12%	-0,01%
<b>Indice de jeunesse 1999</b>	3,32	2,27	3,33	3,61
<b>Indice de jeunesse 2010</b>	1,92	1,85	2,58	2,75
<b>% des 75 ans et plus en 2010</b>	4,12%	4,70%	3,55%	3,40%
<i>Taux d'évolution annuel des 75 ans et plus 1999-2010</i>	3,79%	2,64%	3,07%	3,28%
<b>Ménages en 2010</b>	838	4 287	61 456	290 229
<i>Taux d'évolution annuel des ménages 1999-2010</i>	2,58%	2,27%	2,86%	2,76%
<b>Taille moyenne des ménages 2010</b>	2,75	2,69	2,79	2,80
<b>Desserrement des ménages 1999-2010</b>	-1,52%	-1,06%	-1,40%	-1,36%
<b>% de familles monoparentales en 2010</b>	17,5%	17,8%	28,2%	28,8%
<i>Taux d'évolution annuel des familles monoparentales 1999-2010</i>	2,11%	3,36%	4,72%	4,69%

## ÉVOLUTIONS SOCIALES

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

	Manapany Les Bas	Petite-Île	CIVIS	La Réunion
<b>Revenu mensuel moyen par Unité de Consommation (UC) en 2009</b>	1 296 €	1 131 €	1 074 €	1 205 €
<b>% ménages de 3 pers. dont revenus &lt; plafonds LLTS en 2011</b>	n.d	46,9%	49,8%	47,0%
<b>Nombre d'allocataires du RSA en 2013</b>	243	1 386	24 683	109 111

Ce quartier urbanisé à 15% (tache urbaine 2011) représente plus de 26% du territoire communal et accueille près de 20% de la population de Petite-Île. Sa densité de population est en deçà de la moyenne de la commune avec 1 612 habitants au km<sup>2</sup> sur la tache urbaine de 2011. Le taux d'évolution annuel de la population entre 1999 et 2010 est positif mais en dessous de la moyenne de Petite-Île. L'indice de jeunesse y était élevé en 1999 mais a diminué en 2010, il reste toutefois au-dessus de la moyenne. Le nombre d'habitants de 75 ans et plus était en dessous de la moyenne en 2010 mais a fortement évolué depuis 1999. La taille des ménages est de 2,75 personnes contre 2,69 à Petite-Île et leur desserrement est plus important qu'ailleurs. Les revenus mensuels moyens sont un peu plus élevés que la moyenne.

## HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

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

	Manapany Les Bas	Petite-Île	CIVIS	La Réunion
<b>Logements 2010</b>	929	4 729	67 315	321 267
<i>% de maisons en 2010</i>	89,6%	90,9%	78,6%	70,4%
<i>% d'appartements en 2010</i>	10,4%	9,1%	21,4%	29,6%
<i>% de propriétaires occupants en 2010</i>	72,4%	70,7%	58,6%	52,4%
<b>Nombre de logements sociaux source RPLS 2010</b>	0	87	8 891	53 718
<i>% de logements sociaux en 2010</i>	0,0%	2,0%	14,5%	18,5%
<i>% des logements vacants en 2010</i>	8,0%	8,0%	6,9%	7,6%
<i>Taux d'évolution des logements vacants 1999-2010</i>	54%	86%	14%	26%
<b>Logements autorisés (géolocalisés) sur 2010-2012</b>	59	324	5 170	24 059
<i>% logements individuels autorisés 2010-2012</i>	49%	74%	50%	45%
<i>% logements collectifs autorisés 2010-2012</i>	51%	26%	45%	54%
<i>% logements en résidence autorisés 2010-2012</i>	0%	0%	2%	1%
<b>Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2010-2012</b>	8,6	9,3	10,0	9,8

## TENSION DU MARCHÉ

Sources : PERVAL 2012, OLR 2013

	Manapany Les Bas	Petite-Île	CIVIS	La Réunion
<b>Prix de l'immobilier - Niveau de loyers</b>				
<i>Moyenne des prix des maisons en 2012</i>	n.d	182 000 €	194 000 €	206 000 €
<i>Moyenne des prix au m<sup>2</sup> des appartements en 2012</i>	n.d	n.d	2 400 €	2 930 €
<i>Moyenne des prix au m<sup>2</sup> des terrains à bâtir en 2012</i>	n.d	140 €	180 €	170 €
<i>Moyenne des loyers privés au m<sup>2</sup> 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.

Près de 20% des logements de la commune sont situés dans le quartier de Manapany les Bas. Le parc est assez mixte mais les maisons individuelles restent surreprésentées, près de 90% du parc. Les propriétaires occupants représentent 72,4% de la population, ils sont donc assez nombreux dans ce quartier. Sur les 59 logements autorisés entre 2010 et 2012, 51% étaient collectifs. L'indice de construction est inférieur à celui du reste de la commune avec 8,6 logements construits pour 1 000 habitants.

## ACTIVITÉ - EMPLOI

Sources : Pôle Emploi 2012, CLAP 2012

	Manapany Les Bas	Petite-Île	CIVIS	La Réunion
<b>Stock d'établissements au 31/12/2011</b>	116	521	9 201	44 485
<b>Créations d'établissements en 2012</b>	38	141	1 950	8 527
<b>Nombre d'emplois sur le territoire en 2010</b>	Données à obtenir auprès de la Maison de l'Emploi du Grand Sud Réunion.			
<b>% d'évolution de l'emploi 1999-2010</b>				
<b>Indice de concentration de l'emploi en 2010</b>				
<b>Demandeurs d'emploi en fin de mois A, B et C en 2012</b>	433	2 183	35 262	147 195

## ÉQUIPEMENTS

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

	Manapany Les Bas	Petite-Île	CIVIS	La Réunion
<b>Nombre d'équipements total en 2014</b>	12	84	870	4 057
<i>dont tous les équipements scolaires</i>	1	9	134	661
<i>dont tous les équipements de santé</i>	0	2	37	207
<i>dont tous les équipements sportifs</i>	4	19	210	957
<b>Nombre d'équipements 2014 pour 1 000 habitants</b>	5,2	7,3	5,0	4,9

22% des établissements de la commune sont situés à Manapany les Bas. Près de 19% des habitants du quartier sont demandeurs d'emploi, un taux en accord avec la moyenne communale. Peu d'équipements sont implantés dans ce quartier, 14% des équipements communaux. On ne compte ici qu'un établissement scolaire et quatre équipements sportifs. Ainsi, 5,2 équipements peuvent être recensés pour 1 000 habitants à Manapany les Bas contre 7,2 en moyenne à Petite-Île.

CAHIER

DÉTAILLÉ

# Manapany Les Bas

## HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

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

### Parc de logements 2010

Manapany Les Bas

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

% de maisons en 2010	89,6%
% d'appartements en 2010	10,4%
% de propriétaires occupants en 2010	72,4%

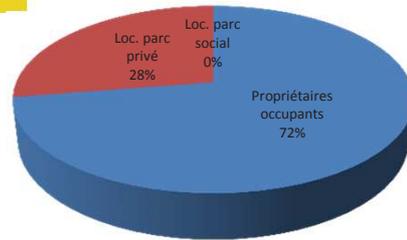
#### Logements vacants et logements de fortune

Nombre de logements vacants en 2010	74
% des logements vacants en 2010	8,0%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2010	54%
Nombre de logements de fortune en 2010	7
% des logements de fortune en 2010	0,9%

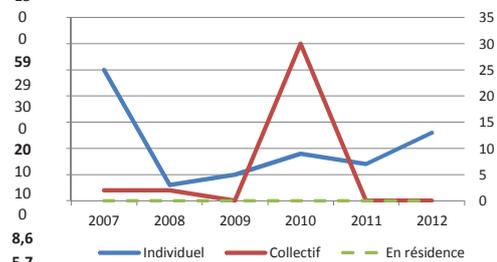
#### Dynamiques de construction

Logements autorisés 2012	13
dont logements individuels autorisés 2012	13
dont logements collectifs autorisés 2012	0
dont logements en résidence autorisés 2012	0
Logements autorisés 2010-2012	59
dont logements individuels autorisés 2010-2012	29
dont logements collectifs autorisés 2010-2012	30
dont logements en résidence autorisés 2010-2012	0
Moyenne annuelle Logements autorisés sur 2010-2012	20
dont logements individuels	10
dont logements collectifs	10
dont logements en résidence	0
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2010-2012	8,6
Indice de construction pour 1 000 habitants en 2012	5,7

Statut d'occupation



Logements autorisés 2007-2012



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

Nombre de logements locatifs privés en 2010	231
Part des logements locatifs privé au sein du parc privé en 2010	28%
Niveau de loyers	
Moyenne des loyers au m <sup>2</sup> des maisons en 2013	n.d
Moyenne des loyers au m <sup>2</sup> des appartements en 2013	n.d
Moyenne des loyers privés au m <sup>2</sup> en 2013	n.d

Le parc est composé à plus de 10% d'appartements et à 8% de logements vacants. Les logements vacants ont plus que doublés entre 1999 et 2010. Les logements de fortune représentent près de 1% du parc. L'indice de construction est assez faible en 2012 avec 5,7 logements pour 1 000 habitants contre 8,6 logements par an pour 1 000 habitants entre 2010 et 2012. Les logements locatifs privés composent à 28% le parc privé, ils sont au nombre de 231.

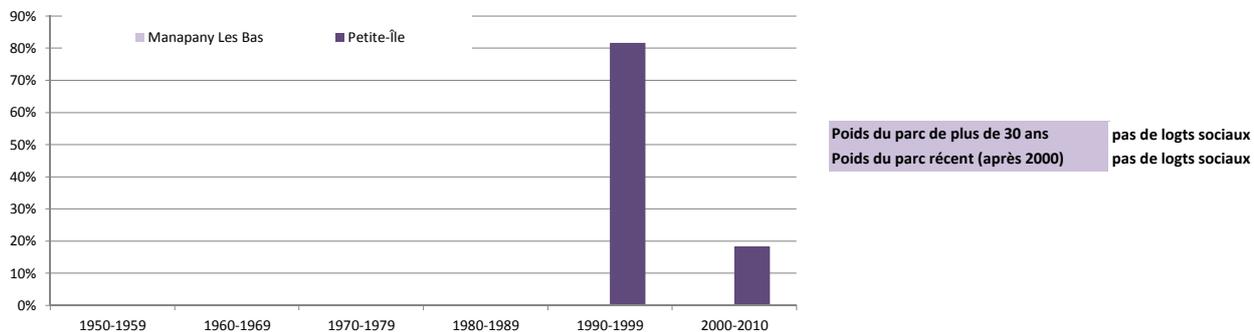
## Parc locatif social au 1er janvier 2010

Manapany Les Bas

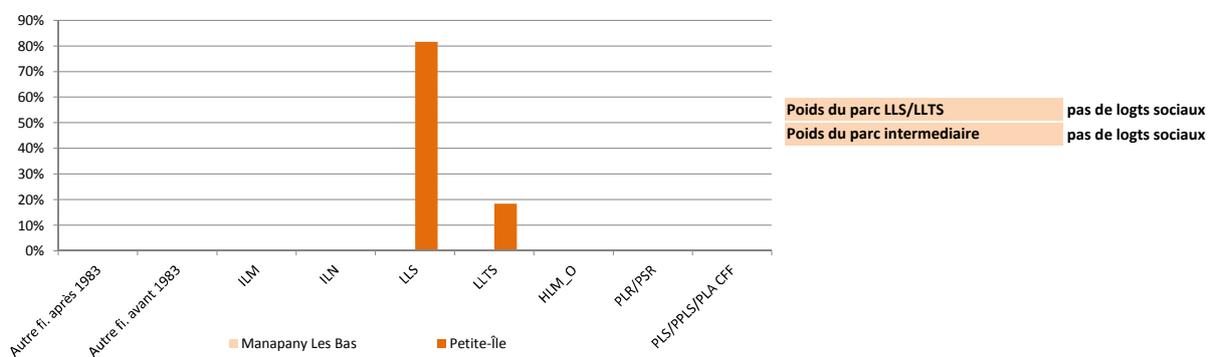
Nombre de logements sociaux	0
% de logements locatifs sociaux	0,0%
Nombre de logements sociaux pour 1 000 habitants	0

### 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

	Manapany Les Bas	Petite-Île
Superficie en ha	947	3 388
Tache urbaine 2011 en ha	143	609
% de la tache urbaine 2011	15%	18%
Densité de population/ha sur la tache urbaine 2011	16,1	19,0
Densité de logements/ha sur la tache urbaine 2011	6,5	7,8

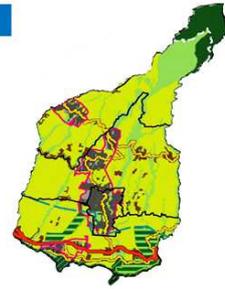
### Analyse des surfaces réglementaires des POS/PLU au titre du SAR

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
11 ha	Espaces urbains à densifier
19 ha	Espaces d'urbanisation prioritaire
19,6 ha	Territoires ruraux habités
890 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)

	Manapany Les Bas	en % de Petite-Île
<b>Nombre d'équipements 2014 (focus sur une sélection de sous-types)</b>		
<b>Équipements scolaires</b>		
Ecoles maternelles/primaires	1	13%
Groupes scolaires	0	0%
Collèges	0	0%
Lycées	0	0%
Centre de formation	0	0%
<b>Équipements de santé</b>		
Hopital/Clinique	0	0%
Structure d'accueil de la petite enfance	0	0%
Maison de retraite	0	0%
<b>Équipements culturels et sportifs</b>		
Complexe sportif	0	0%
Stade/Plateaux sportifs	2	25%
Piscine	0	0%
Bibliothèque/Médiathèque	1	25%
Salle de spectacle/Théâtre	0	0%
Musée/Conservatoire	0	0%
Centre socio-culturel/Espace multimédia	0	0%
Maison de quartier/Local associatif	1	25%

La tache urbaine de 2011 s'étend sur 143 hectares à Manapany les Bas et les densités de population et de logements par hectare sur cette tache urbaine sont largement inférieures à la moyenne de la commune. Selon le SAR, 30 hectares sont des espaces à vocation urbaine, les 900 restants sont des autres espaces. Au niveau des équipements publics, ce quartier accueille notamment une école et des plateaux sportifs.



## QUARTIER

# PITON DES GOYAVES

Piton des Goyaves est le quartier le moins peuplé de Petite-Île avec 2 033 habitants soit 17% de la population de la commune. Pourtant, ce quartier s'étend sur 32% du territoire. La population n'évolue que très peu dans ce quartier qui a gagné 0,45% d'habitants par an entre 1999 et 2010. Avec une population jeune, ce quartier n'accueille que peu de personnes de 75 ans et plus. Le nombre de familles monoparentales, tout comme la taille moyenne des ménages, sont ici plus élevés que sur le reste de la commune.

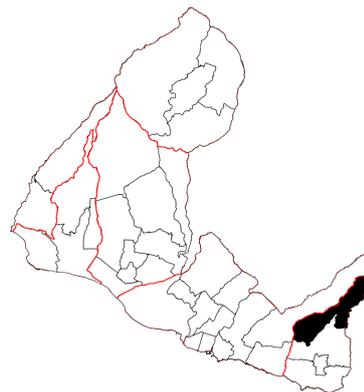
La diversité dans les formes urbaines est ici quasi-inexistante avec plus de 96% de maisons individuelles. Le nombre de propriétaires occupants est également plus élevé que la moyenne, 74,7%. 2,1% du parc est composé de logements sociaux. Avec 10,3 équipements pour 1 000 habitants, Piton des Goyaves est mieux équipé que le reste du territoire communal. Ce nombre est plus de deux fois supérieur aux moyennes de la CIVIS et de La Réunion. Ainsi, plus de 25% des équipements de Petite-Île sont implantés dans ce quartier.



# Piton des Goyaves

## 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

	Piton des Goyaves	Petite-Île	CIVIS	La Réunion
Superficie en km <sup>2</sup>	11	34	378	2 503
Poids de la tache urbaine 2011	10%	18%	17%	11%
Densité de population/km <sup>2</sup> sur la tache urbaine 2011	1 702	1 898	2 668	2 857

## POPULATION

Source : INSEE RP 2010

	Piton des Goyaves	Petite-Île	CIVIS	La Réunion
<b>Population 2010</b>	2 033	11 566	172 686	821 137
<i>Taux d'évolution annuel de la population 1999-2010</i>	0,45%	1,19%	1,43%	1,38%
<i>Taux de croissance naturel 1999-2010</i>	n.d	1,03%	1,31%	1,39%
<i>Taux de croissance migratoire 1999-2010</i>	n.d	0,16%	0,12%	-0,01%
<b>Indice de jeunesse 1999</b>	2,11	2,27	3,33	3,61
<b>Indice de jeunesse 2010</b>	2,02	1,85	2,58	2,75
<b>% des 75 ans et plus en 2010</b>	4,52%	4,70%	3,55%	3,40%
<i>Taux d'évolution annuel des 75 ans et plus 1999-2010</i>	1,27%	2,64%	3,07%	3,28%
<b>Ménages en 2010</b>	744	4 287	61 456	290 229
<i>Taux d'évolution annuel des ménages 1999-2010</i>	1,70%	2,27%	2,86%	2,76%
<b>Taille moyenne des ménages 2010</b>	2,72	2,69	2,79	2,80
<b>Desserrement des ménages 1999-2010</b>	-1,27%	-1,06%	-1,40%	-1,36%
<b>% de familles monoparentales en 2010</b>	19,1%	17,8%	28,2%	28,8%
<i>Taux d'évolution annuel des familles monoparentales 1999-2010</i>	3,80%	3,36%	4,72%	4,69%

## ÉVOLUTIONS SOCIALES

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

	Piton des Goyaves	Petite-Île	CIVIS	La Réunion
<b>Revenu mensuel moyen par Unité de Consommation (UC) en 2009</b>	860 €	1 131 €	1 074 €	1 205 €
<b>% ménages de 3 pers. dont revenus &lt; plafonds LLTS en 2011</b>	n.d	46,9%	49,8%	47,0%
<b>Nombre d'allocataires du RSA en 2013</b>	282	1 386	24 683	109 111

Piton des Goyaves est le quartier le moins peuplé de la commune puisqu'il n'accueille que 17% de sa population. Il s'étend pourtant sur plus de 32% du territoire de Petite-Île mais n'est urbanisé qu'à 10% (tache urbaine 2011). Dans ce quartier, la population n'a que très peu évoluée entre 1999 et 2010, +0,45% par an. Depuis 1999, l'indice de jeunesse est, dans ce quartier, en hausse, contrairement au taux de 75 ans et plus qui est inférieur à la moyenne communale et qui n'évolue que lentement. La taille moyenne des ménages est ici de 2,72 personnes contre 2,69 à Petite-Île et leur desserrement est assez important. Les familles monoparentales sont plus nombreuses que sur le reste de la commune et leur nombre a augmenté de 3,80% entre 1999 et 2010. Les revenus mensuels sont bien inférieurs à la moyenne communale et près de 400€ moins importantes qu'en moyenne à La Réunion. 14% des habitants du quartier sont allocataires du RSA.

## HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

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

	Piton des Goyaves	Petite-Île	CIVIS	La Réunion
<b>Logements 2010</b>	817	4 729	67 315	321 267
% de maisons en 2010	96,1%	90,9%	78,6%	70,4%
% d'appartements en 2010	3,9%	9,1%	21,4%	29,6%
% de propriétaires occupants en 2010	74,7%	70,7%	58,6%	52,4%
Nombre de logements sociaux source RPLS 2010	16	87	8 891	53 718
% de logements sociaux en 2010	2,1%	2,0%	14,5%	18,5%
% des logements vacants en 2010	7,6%	8,0%	6,9%	7,6%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2010	55%	86%	14%	26%
<b>Logements autorisés (géolocalisés) sur 2010-2012</b>	19	324	5 170	24 059
% logements individuels autorisés 2010-2012	100%	74%	50%	45%
% logements collectifs autorisés 2010-2012	0%	26%	45%	54%
% logements en résidence autorisés 2010-2012	0%	0%	2%	1%
<b>Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2010-2012</b>	3,1	9,3	10,0	9,8

## TENSION DU MARCHÉ

Sources : PERVAL 2012, OLR 2013

	Piton des Goyaves	Petite-Île	CIVIS	La Réunion
<b>Prix de l'immobilier - Niveau de loyers</b>				
Moyenne des prix des maisons en 2012	n.d	182 000 €	194 000 €	206 000 €
Moyenne des prix au m <sup>2</sup> des appartements en 2012	n.d	n.d	2 400 €	2 930 €
Moyenne des prix au m <sup>2</sup> des terrains à bâtir en 2012	n.d	140 €	180 €	170 €
Moyenne des loyers privés au m <sup>2</sup> en 2013	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 n'y a que très peu de mixité résidentielle et fonctionnelle dans ce quartier où plus de 96% des logements sont des maisons individuelles. Les propriétaires occupants sont, comme les maisons, beaucoup plus nombreux dans ce quartier que sur le reste de la commune, près de 75% de la population. Les logements sociaux représentent 2,1% du parc alors que les logements vacants comptent pour 7,6%. Les 19 logements autorisés entre 2010 et 2012 étaient tous individuels. L'indice de construction entre 2010 et 2012 était très faible avec seulement 3,1 constructions pour 1 000 habitants contre 9,3 à Petite-Île.

## ACTIVITÉ - EMPLOI

Sources : Pôle Emploi 2012, CLAP 2012

	Piton des Goyaves	Petite-Île	CIVIS	La Réunion
<b>Stock d'établissements au 31/12/2011</b>	66	521	9 201	44 485
<b>Créations d'établissements en 2012</b>	15	141	1 950	8 527
<b>Nombre d'emplois sur le territoire en 2010</b>	Données à obtenir auprès de la Maison de l'Emploi du Grand Sud Réunion.			
<b>% d'évolution de l'emploi 1999-2010</b>				
<b>Indice de concentration de l'emploi en 2010</b>				
<b>Demandeurs d'emploi en fin de mois A, B et C en 2012</b>	428	2 183	35 262	147 195

## ÉQUIPEMENTS

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

	Piton des Goyaves	Petite-Île	CIVIS	La Réunion
<b>Nombre d'équipements total en 2014</b>	21	84	870	4 057
dont tous les équipements scolaires	2	9	134	661
dont tous les équipements de santé	1	2	37	207
dont tous les équipements sportifs	4	19	210	957
<b>Nombre d'équipements 2014 pour 1 000 habitants</b>	10,3	7,3	5,0	4,9

Près de 13% des établissements de Petite-Île sont dans ce quartier. 21% des habitants sont ici demandeurs d'emploi. 10,3 équipements publics sont à recenser pour 1 000 habitants dans ce quartier, un nombre plus de deux fois supérieur aux moyennes de la CIVIS et de La Réunion. Ainsi, un quart des équipements de la commune sont implantés à Piton des Goyaves. On trouve notamment ici deux établissements scolaires, un équipement sanitaire ou social et quatre équipements sportifs.

CAHIER

DÉTAILLÉ

# Piton des Goyaves

## HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

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

### Parc de logements 2010

Piton des Goyaves

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

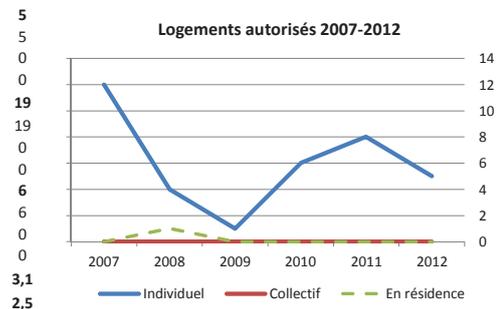
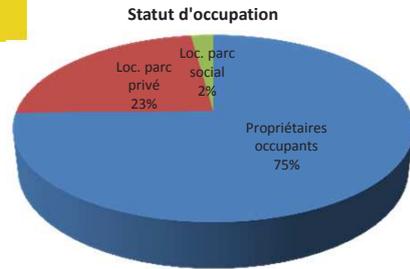
% de maisons en 2010	96,1%
% d'appartements en 2010	3,9%
% de propriétaires occupants en 2010	74,7%

#### Logements vacants et logements de fortune

Nombre de logements vacants en 2010	62
% des logements vacants en 2010	7,6%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2010	55%
Nombre de logements de fortune en 2010	3
% des logements de fortune en 2010	0,3%

#### Dynamiques de construction

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



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

Nombre de logements locatifs privés en 2010	172
Part des logements locatifs privé au sein du parc privé en 2010	24%
Niveau de loyers	
Moyenne des loyers au m <sup>2</sup> des maisons en 2013	n.d
Moyenne des loyers au m <sup>2</sup> des appartements en 2013	n.d
Moyenne des loyers privés au m <sup>2</sup> en 2013	n.d

25% des habitants de ce quartier sont locataires, 2% du parc social et 23% du parc privé. Les logements de fortune sont au nombre de 3 soit 0,3% du parc de logements. Les logements vacants ont quant à eux plus que doublés depuis 1999. L'indice de construction était plus élevé entre 2010 et 2012 qu'en 2012, avec 3,1 logements par an pour 1 000 habitants contre seulement 2,5 en 2012. 172 logements locatifs privés sont recensés dans ce quartier soit 24% du parc.

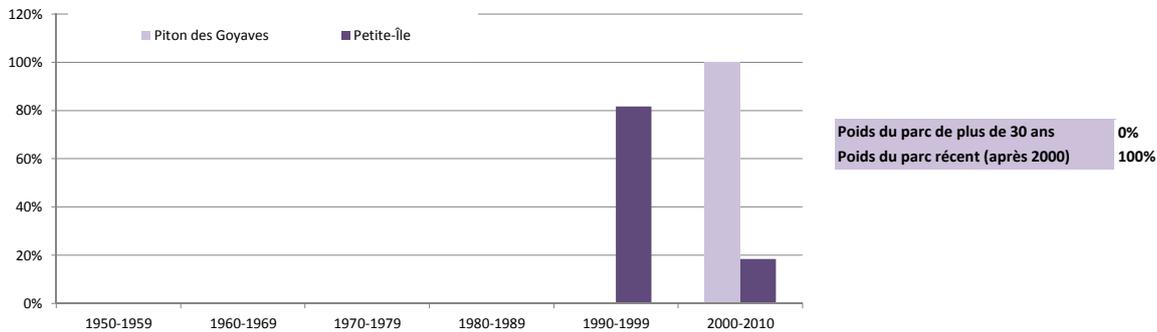
## Parc locatif social au 1er janvier 2010

Piton des Goyaves

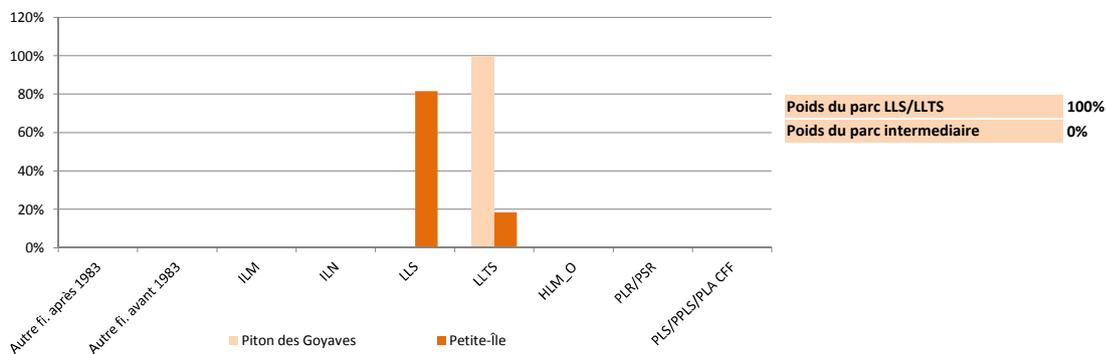
Nombre de logements sociaux	16
% de logements locatifs sociaux	2,1%
Nombre de logements sociaux pour 1 000 habitants	8

### 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

	Piton des Goyaves	Petite-Île
Superficie en ha	1 141	3 388
Tache urbaine 2011 en ha	119	609
% de la tache urbaine 2011	10%	18%
Densité de population/ha sur la tache urbaine 2011	17,0	19,0
Densité de logements/ha sur la tache urbaine 2011	6,8	7,8

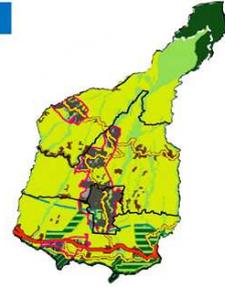
### Analyse des surfaces réglementaires des POS/PLU au titre du SAR

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
38 ha	Espaces urbains à densifier
8 ha	Espaces d'urbanisation prioritaire
6,6 ha	Territoires ruraux habités
1086 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)

	Piton des Goyaves	en % de Petite-Île
<b>Nombre d'équipements 2014 (focus sur une sélection de sous-types)</b>		
<b>Équipements scolaires</b>		
Ecoles maternelles/primaires	2	25%
Groupes scolaires	0	0%
Collèges	0	0%
Lycées	0	0%
Centre de formation	0	0%
<b>Équipements de santé</b>		
Hopital/Clinique	0	0%
Structure d'accueil de la petite enfance	1	50%
Maison de retraite	0	0%
<b>Équipements culturels et sportifs</b>		
Complexe sportif	0	0%
Stade/Plateaux sportifs	3	38%
Piscine	0	0%
Bibliothèque/Médiathèque	0	0%
Salle de spectacle/Théâtre	0	0%
Musée/Conservatoire	0	0%
Centre socio-culturel/Espace multimédia	1	20%
Maison de quartier/Local associatif	0	0%

Ce quartier urbanisé à 10% selon la tache urbaine de 2011 à des densités de population et de logements inférieures aux moyennes communales. Les espaces à vocation urbaine définis par le SAR sont peu nombreux dans ce quartier, moins de 50 hectares, alors que près de 1 100 hectares sont des autres espaces. Au niveau des équipements publics, un quart des écoles de la commune sont dans ce quartier tout comme la moitié des structures d'accueil de la petite enfance.



## QUARTIER

# LA RAVINE DU PONT MANAPANY LES HAUTS

Ce quartier de 11km<sup>2</sup> accueille 39% des habitants de Petite-Île. Le taux d'évolution, tout comme l'indice de jeunesse, sont plus élevés que sur le reste de la commune. Le taux des 75 ans et plus s'élève quant à lui à 3,80% contre 4,70 à Petite-Île.

Il y a peu de mixité résidentielle dans ce quartier où 93,6% des logements sont individuels. Le taux de logements sociaux est ici beaucoup plus important que sur le reste de la commune puisqu'il atteint les 4,3%. Les prix des terrains au m<sup>2</sup> sont, en moyenne, 10€ moins chers qu'à Petite-Île.

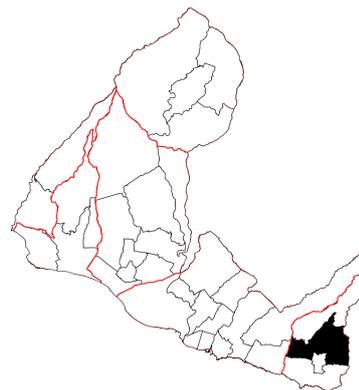
Ce quartier propose 6,2 équipements pour 1 000 habitants soit un point de moins que la moyenne communale. Ainsi la Ravine du Pont – Manapany les Hauts concentre 34% des équipements communaux.



# La Ravine du Pont-Manapany Les Hauts

## 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

	La Ravine du Pont-Manapany Les Hauts	Petite-Île	CIVIS	La Réunion
Superficie en km <sup>2</sup>	11	34	378	2 503
Poids de la tache urbaine 2011	21%	18%	17%	11%
Densité de population/km <sup>2</sup> sur la tache urbaine 2011	1 914	1 898	2 668	2 857

## POPULATION

Source : INSEE RP 2010

	La Ravine du Pont-Manapany Les Hauts	Petite-Île	CIVIS	La Réunion
<b>Population 2010</b>	4 519	11 566	172 686	821 137
<i>Taux d'évolution annuel de la population 1999-2010</i>	1,49%	1,19%	1,43%	1,38%
<i>Taux de croissance naturel 1999-2010</i>	n.d	1,03%	1,31%	1,39%
<i>Taux de croissance migratoire 1999-2010</i>	n.d	0,16%	0,12%	-0,01%
<b>Indice de jeunesse 1999</b>	2,44	2,27	3,33	3,61
<b>Indice de jeunesse 2010</b>	2,05	1,85	2,58	2,75
<b>% des 75 ans et plus en 2010</b>	3,80%	4,70%	3,55%	3,40%
<i>Taux d'évolution annuel des 75 ans et plus 1999-2010</i>	2,71%	2,64%	3,07%	3,28%
<b>Ménages en 2010</b>	1 653	4 287	61 456	290 229
<i>Taux d'évolution annuel des ménages 1999-2010</i>	2,43%	2,27%	2,86%	2,76%
<i>Taille moyenne des ménages 2010</i>	2,73	2,69	2,79	2,80
<i>Desserrement des ménages 1999-2010</i>	-0,91%	-1,06%	-1,40%	-1,36%
<b>% de familles monoparentales en 2010</b>	18,1%	17,8%	28,2%	28,8%
<i>Taux d'évolution annuel des familles monoparentales 1999-2010</i>	4,05%	3,36%	4,72%	4,69%

## ÉVOLUTIONS SOCIALES

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

	La Ravine du Pont-Manapany Les Hauts	Petite-Île	CIVIS	La Réunion
<b>Revenu mensuel moyen par Unité de Consommation (UC) en 2009</b>	1 013 €	1 131 €	1 074 €	1 205 €
<b>% ménages de 3 pers. dont revenus &lt; plafonds LLTS en 2011</b>	n.d	46,9%	49,8%	47,0%
<b>Nombre d'allocataires du RSA en 2013</b>	581	1 386	24 683	109 111

39% de la population de la commune vit à la Ravine du Pont – Manapany les Hauts, quartier qui s'étend sur plus de 32% du territoire de Petite-Île. Le poids de la tache urbaine de 2011 représente ici 21% contre 18% au niveau de la commune et 11% en moyenne à La Réunion. Le taux d'évolution annuel est, dans ce quartier, supérieur à la moyenne communale avec 1,49% d'habitants supplémentaires entre 1999 et 2010. L'indice de jeunesse est légèrement supérieur à la moyenne et les 75 ans et plus moins nombreux que sur le reste de la commune. La taille des ménages est de 2,73 personnes contre 2,69 à Petite-Île et le nombre de familles monoparentales est dans la moyenne. Les revenus mensuels moyens sont inférieurs à la moyenne mais se rapprochent de la moyenne de la CIVIS. Près de 13% des habitants du quartier bénéficient du RSA.

## HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

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

	La Ravine du Pont-Manapany Les Hauts	Petite-Île	CIVIS	La Réunion
<b>Logements 2010</b>	1 800	4 729	67 315	321 267
<i>% de maisons en 2010</i>	93,6%	90,9%	78,6%	70,4%
<i>% d'appartements en 2010</i>	6,4%	9,1%	21,4%	29,6%
<i>% de propriétaires occupants en 2010</i>	71,5%	70,7%	58,6%	52,4%
<b>Nombre de logements sociaux source RPLS 2010</b>	71	87	8 891	53 718
<i>% de logements sociaux en 2010</i>	4,3%	2,0%	14,5%	18,5%
<i>% des logements vacants en 2010</i>	7,3%	8,0%	6,9%	7,6%
<i>Taux d'évolution des logements vacants 1999-2010</i>	76%	86%	14%	26%
<b>Logements autorisés (géolocalisés) sur 2010-2012</b>	204	324	5 170	24 059
<i>% logements individuels autorisés 2010-2012</i>	76%	74%	50%	45%
<i>% logements collectifs autorisés 2010-2012</i>	24%	26%	45%	54%
<i>% logements en résidence autorisés 2010-2012</i>	0%	0%	2%	1%
<b>Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2010-2012</b>	15,0	9,3	10,0	9,8

## TENSION DU MARCHÉ

Sources : PERVAL 2012, OLR 2013

	La Ravine du Pont-Manapany Les Hauts	Petite-Île	CIVIS	La Réunion
<b>Prix de l'immobilier - Niveau de loyers</b>				
<i>Moyenne des prix des maisons en 2012</i>	n.d	182 000 €	194 000 €	206 000 €
<i>Moyenne des prix au m<sup>2</sup> des appartements en 2012</i>	n.d	n.d	2 400 €	2 930 €
<i>Moyenne des prix au m<sup>2</sup> des terrains à bâtir en 2012</i>	130 €	140 €	180 €	170 €
<i>Moyenne des loyers privés au m<sup>2</sup> 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.

Près de 94% des logements sont ici des maisons individuelles mais 4,3% du parc est composé de logements locatifs sociaux. Même si leur nombre est en-dessous de la moyenne, les logements vacants restent nombreux puisqu'ils représentent 7,3% du parc et leur nombre a augmenté de 76% entre 1999 et 2010. L'indice de construction est élevé avec une moyenne de 15 logements par an entre 2010 et 2012 contre 9,3 à Petite-Île. Les prix du m<sup>2</sup> des terrains à bâtir étaient, en 2012, légèrement en dessous de la moyenne communale qui s'élève à 140€.

## ACTIVITÉ - EMPLOI

Sources : Pôle Emploi 2012, CLAP 2012

	La Ravine du Pont-Manapany Les Hauts	Petite-Île	CIVIS	La Réunion
<b>Stock d'établissements au 31/12/2011</b>	148	521	9 201	44 485
<b>Créations d'établissements en 2012</b>	32	141	1 950	8 527
<b>Nombre d'emplois sur le territoire en 2010</b>	Données à obtenir auprès de la Maison de l'Emploi du Grand Sud Réunion.			
<b>% d'évolution de l'emploi 1999-2010</b>				
<b>Indice de concentration de l'emploi en 2010</b>				
<b>Demandeurs d'emploi en fin de mois A, B et C en 2012</b>	877	2 183	35 262	147 195

## ÉQUIPEMENTS

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

	La Ravine du Pont-Manapany Les Hauts	Petite-Île	CIVIS	La Réunion
<b>Nombre d'équipements total en 2014</b>	28	84	870	4 057
<i>dont tous les équipements scolaires</i>	3	9	134	661
<i>dont tous les équipements de santé</i>	1	2	37	207
<i>dont tous les équipements sportifs</i>	8	19	210	957
<b>Nombre d'équipements 2014 pour 1 000 habitants</b>	6,2	7,3	5,0	4,9

28% des établissements de la commune sont dans ce quartier et leur dynamique de création est dans la moyenne. 19% des habitants de ce quartier sont demandeurs d'emploi. Au niveau des équipements publics, on en compte 6,2 pour 1 000 habitants contre 7,2 en moyenne à Petite-Île. Le quartier est particulièrement bien doté en équipements sportifs et près de 34% des équipements communaux sont situés dans le quartier de Ravine du Pont – Manapany Les Hauts.

CAHIER

DÉTAILLÉ

# La Ravine du Pont-Manapany Les Hauts

## HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

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

### Parc de logements 2010

La Ravine du Pont-Manapany Les Hauts

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

% de maisons en 2010	93,6%
% d'appartements en 2010	6,4%
% de propriétaires occupants en 2010	71,5%

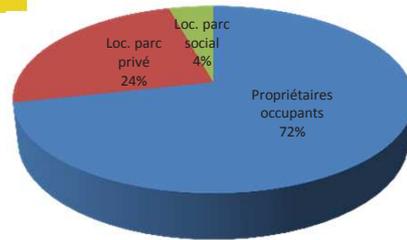
#### Logements vacants et logements de fortune

Nombre de logements vacants en 2010	132
% des logements vacants en 2010	7,3%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2010	76%
Nombre de logements de fortune en 2010	7
% des logements de fortune en 2010	0,5%

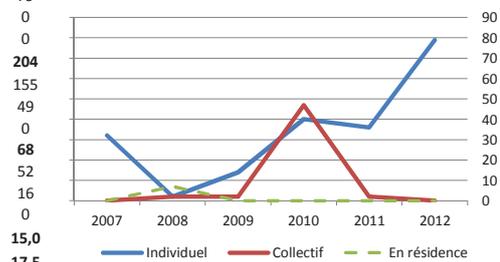
#### Dynamiques de construction

Logements autorisés 2012	79
dont logements individuels autorisés 2012	79
dont logements collectifs autorisés 2012	0
dont logements en résidence autorisés 2012	0
Logements autorisés 2010-2012	204
dont logements individuels autorisés 2010-2012	155
dont logements collectifs autorisés 2010-2012	49
dont logements en résidence autorisés 2010-2012	0
Moyenne annuelle Logements autorisés sur 2010-2012	68
dont logements individuels	52
dont logements collectifs	16
dont logements en résidence	0
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2010-2012	15,0
Indice de construction pour 1 000 habitants en 2012	17,5

Statut d'occupation



Logements autorisés 2007-2012



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

Nombre de logements locatifs privés en 2010	400
Part des logements locatifs privé au sein du parc privé en 2010	25%
Niveau de loyers	
Moyenne des loyers au m <sup>2</sup> des maisons en 2013	n.d
Moyenne des loyers au m <sup>2</sup> des appartements en 2013	n.d
Moyenne des loyers privés au m <sup>2</sup> en 2013	n.d

71,5% des habitants de ce quartier sont des propriétaires occupants. Les logements vacants sont assez présents et représentent plus de 7% du parc de logements et leur nombre a augmenté de 76% entre 1999 et 2010. Les logements de fortune sont peu nombreux, on en dénombre 0,5%. Ainsi, en moyenne, 15 logements pour 1 000 habitants ont été construits par an entre 2010 et 2012 alors que 17,5 ont été construits sur la seule année 2012. 25% du parc de ce quartier est composé de logements locatifs privés et l'on compte 24% de locataires de ce parc.

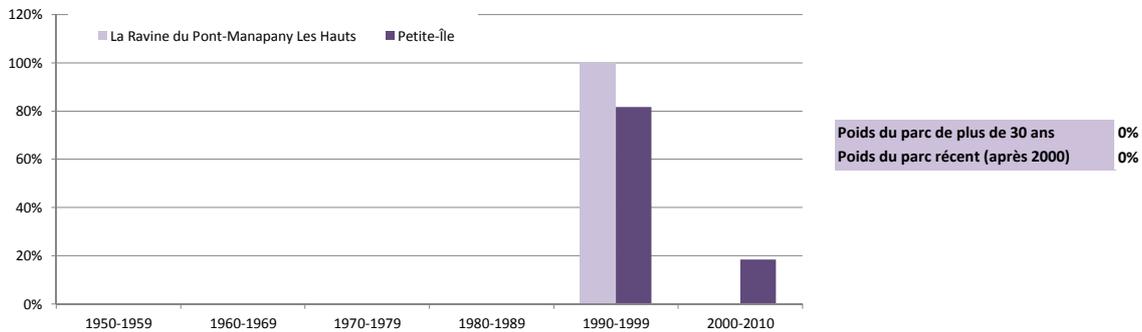
## Parc locatif social au 1er janvier 2010

La Ravine du Pont-Manapany Les Hauts

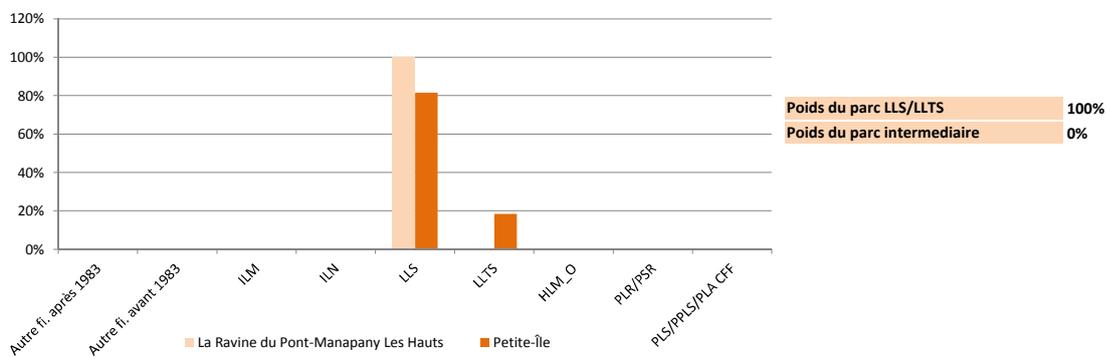
Nombre de logements sociaux	71
% de logements locatifs sociaux	4,3%
Nombre de logements sociaux pour 1 000 habitants	16

### Caractéristiques du parc

#### Ancienneté du Parc



#### Composition du parc



4,3% des logements de ce quartier sont des logements locatifs sociaux, on en dénombre 16 pour 1 000 habitants. Tous ont été construits entre 1990 et 1999 et sont des logements de type locatifs sociaux.

## AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

### Tissu urbain

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

#### Zones urbanisées et niveau de densité

	La Ravine du Pont-Manapany Les Hauts	Petite-Île
Superficie en ha	1 141	3 388
Tache urbaine 2011 en ha	236	609
% de la tache urbaine 2011	21%	18%
Densité de population/ha sur la tache urbaine 2011	19,1	19,0
Densité de logements/ha sur la tache urbaine 2011	7,6	7,8

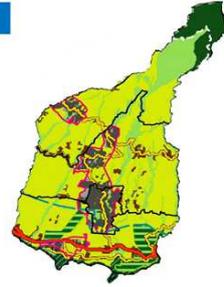
### Analyse des surfaces réglementaires des POS/PLU au titre du SAR

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
102 ha	Espaces urbains à densifier
14 ha	Espaces d'urbanisation prioritaire
30,4 ha	Territoires ruraux habités
994 ha	Espaces agricoles
	Espaces de continuités écologiques
	Coupures d'urbanisation

#### Autres espaces du SAR



### Équipements

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

	La Ravine du Pont-Manapany Les Hauts	en % de Petite-Île
<b>Nombre d'équipements 2014 (focus sur une sélection de sous-types)</b>		
<b>Équipements scolaires</b>		
Ecoles maternelles/primaires	3	38%
Groupes scolaires	0	0%
Collèges	0	0%
Lycées	0	0%
Centre de formation	0	0%
<b>Équipements de santé</b>		
Hopital/Clinique	0	0%
Structure d'accueil de la petite enfance	1	50%
Maison de retraite	0	0%
<b>Équipements culturels et sportifs</b>		
Complexe sportif	0	0%
Stade/Plateaux sportifs	3	38%
Piscine	0	0%
Bibliothèque/Médiathèque	2	50%
Salle de spectacle/Théâtre	0	0%
Musée/Conservatoire	0	0%
Centre socio-culturel/Espace multimédia	1	20%
Maison de quartier/Local associatif	3	75%

Ce quartier est urbanisé à 21% selon la tache urbaine de 2011. Sa densité de population par hectare est un peu plus élevée que la moyenne alors que la densité de logements est semblable au reste de la commune. Il reste dans ce quartier plus de 110 hectares d'espaces à vocation urbaine et plus de 1 000 hectares d'autres espaces du SAR. Toutes les maisons de quartier et les locaux associatifs sont situés dans ce quartier, on y trouve aussi et notamment une structure d'accueil de la petite enfance ou encore trois écoles.

# DESCRIPTION des INDICATEURS

## Généralités :

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

**SUPERFICIE DU QUARTIER EN KM<sup>2</sup> :** « Mesure de surface d'un terrain, d'une zone déterminée » (Dictionnaire Larousse).

**DENSITÉ EN HABITANTS PAR KM<sup>2</sup> :** « Nombre moyen d'habitants par km<sup>2</sup> » (Dictionnaire Larousse).

**TÂCHE URBAINE 2008 :** cartographie représentant l'étalement urbain d'un territoire.

## Population :

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

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

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

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

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

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

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

**DESSERREMENT DES MÉNAGES :** « Baisse régulière de la taille moyenne des ménages liée aux phénomènes de décohabitation, de vieillissement de la population » (INSEE).

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

## Évolutions sociales :

### NIVEAU DE REVENUS MENSUELS MOYENS PAR UNITÉ

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

### MÉNAGES ÉLIGIBLES AU LOGEMENT LOCATIF TRÈS SOCIAL (LLTS) :

ménages dont les ressources n'excèdent pas un plafond réglementaire fixé par décret. Les ressources prises en compte sont les revenus nets imposables (après abattements) mentionnés sur l'avis d'imposition de l'année n-2 (des deux années précédant la demande). Pour un ménage de trois personnes les ressources ne doivent pas excéder 21 695 €.

### ALLOCATAIRES DES 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 M<sup>2</sup> :** 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](http://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.