

PORTRAITS 2014 de quartiers



COMMUNAUTE INTERCOMMUNALE
DES VILLES SOLIDAIRES
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION

commune
de 
SAINT-PIERRE



SOMMAIRE

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

FICHES QUARTIER	16
BASSE-TERRE / CASERNES	18
BOIS D'OLIVES	26
CENTRE-VILLE	34
CONDÉ-CONCESSION	42
GRAND BOIS / RAVINE DES CAFRES	50
LA RAVINE DES CABRIS	58
LIGNE PARADIS / LIGNE DES BAMBOUS	66
MONTVERT LES HAUTS / MONTVERT LES BAS	74
PIERREFONDS	82
RAVINE BLANCHE	90
TERRE ROUGE / BASSIN PLAT	98
TERRE SAINTE	106

DESCRIPTIF DES INDICATEURS	113
----------------------------	-----

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

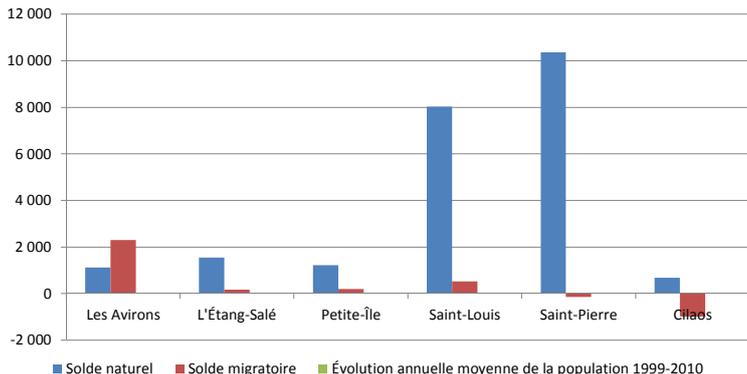
Cette première fiche propose la comparaison des chiffres clés des communes composant la CIViS.

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

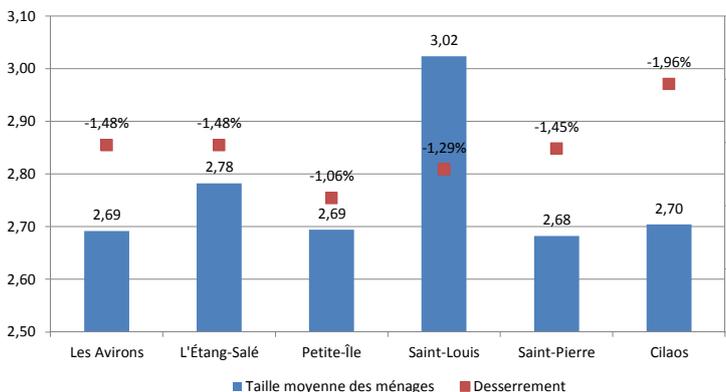
Sources : INSEE RP 1999 et 2010



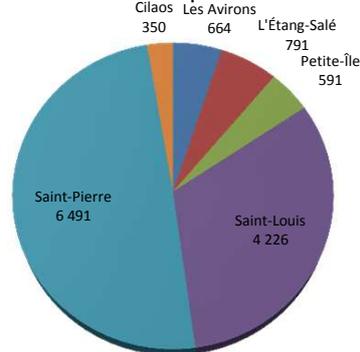
Saint-Louis et Saint-Pierre sont les deux communes qui ont vu leur population le plus augmenter entre 1999 et 2010, notamment grâce à un solde naturel très haut. Les Avirons se démarque avec le solde migratoire le plus élevé de la CIVIS. Cette attractivité résidentielle prononcée est induite par le marché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

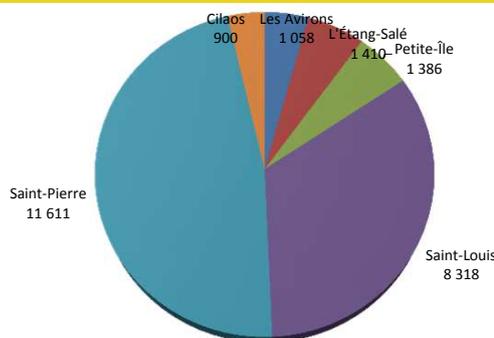
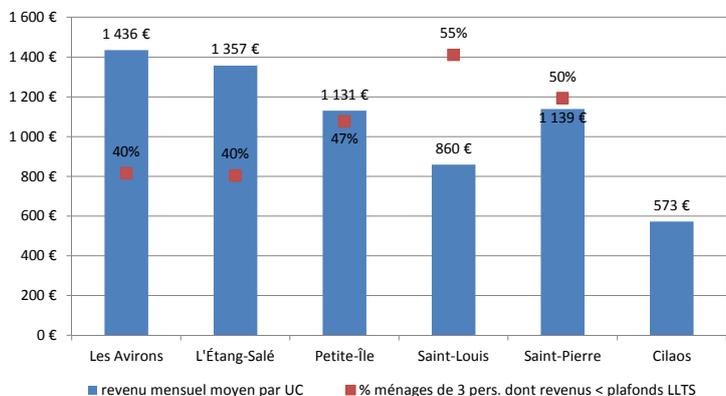


Répartition des familles monoparentales sur la CIVIS



ÉVOLUTIONS SOCIALES : revenu et allocataires de logements sociaux

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

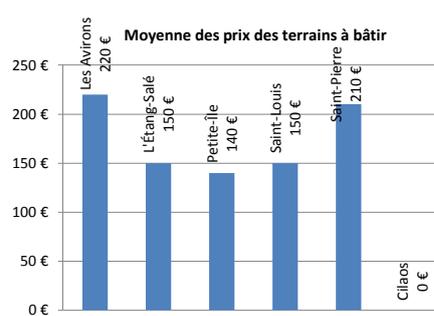
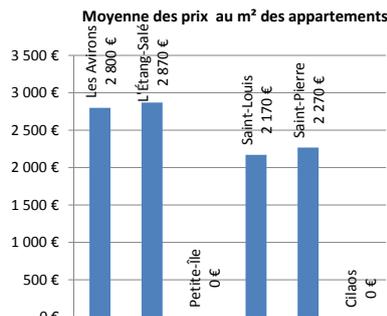
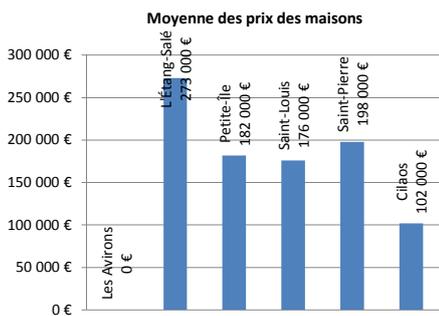


Répartition des allocataires du RSA en 2013

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

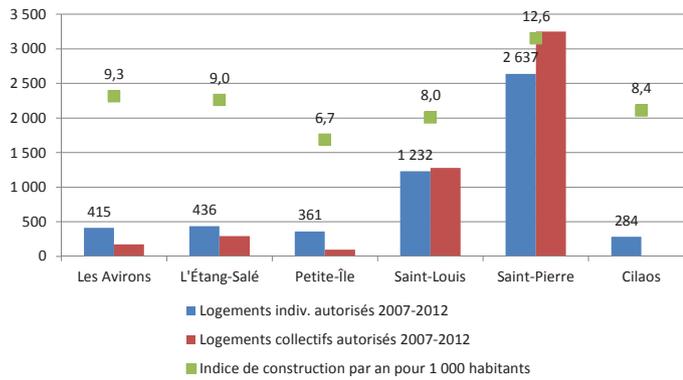
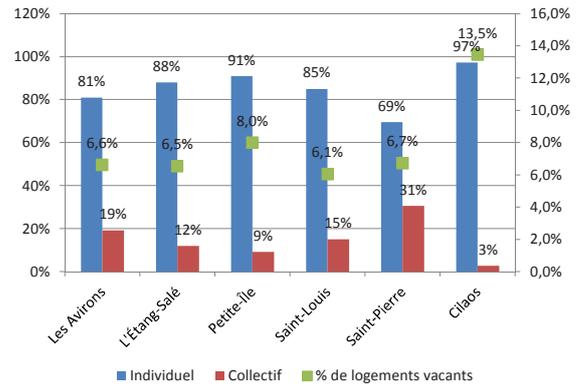
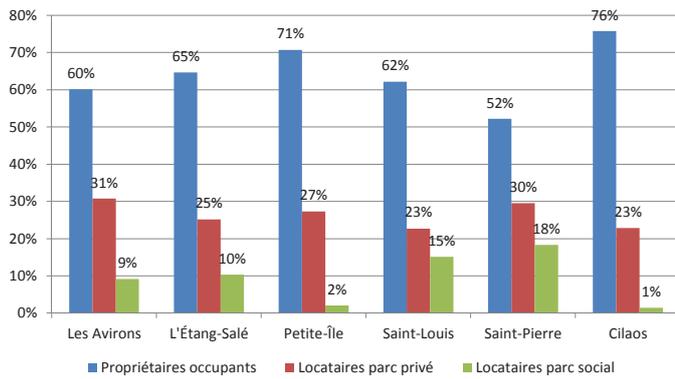
TENSION DU MARCHÉ

Sources : PERVAL 2012



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

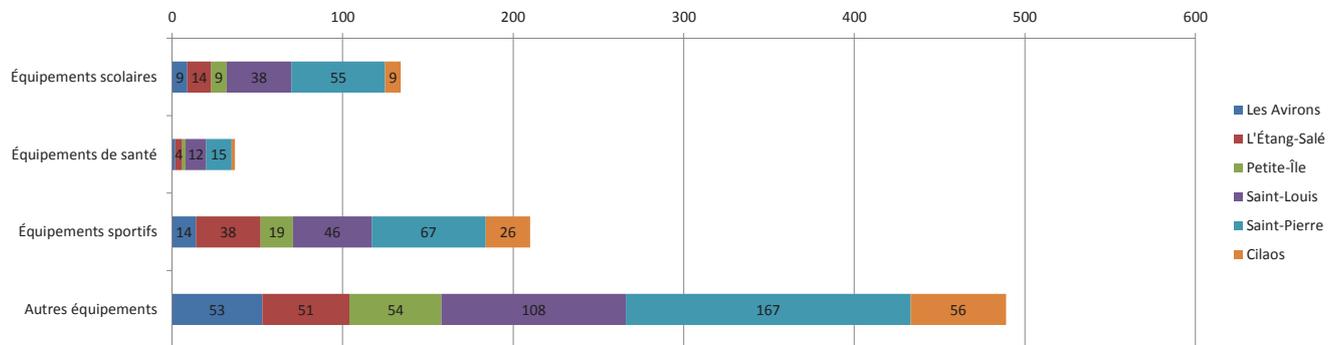
Sources : INSEE RP 2010, EPLS 2010, Sitadel 2007-2012



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.

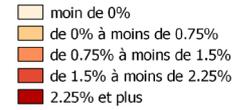
Ces cartes, qui seront annualisées, seront un outil pertinent pour le suivi des impacts du futur PLH de la CIVIS.

1

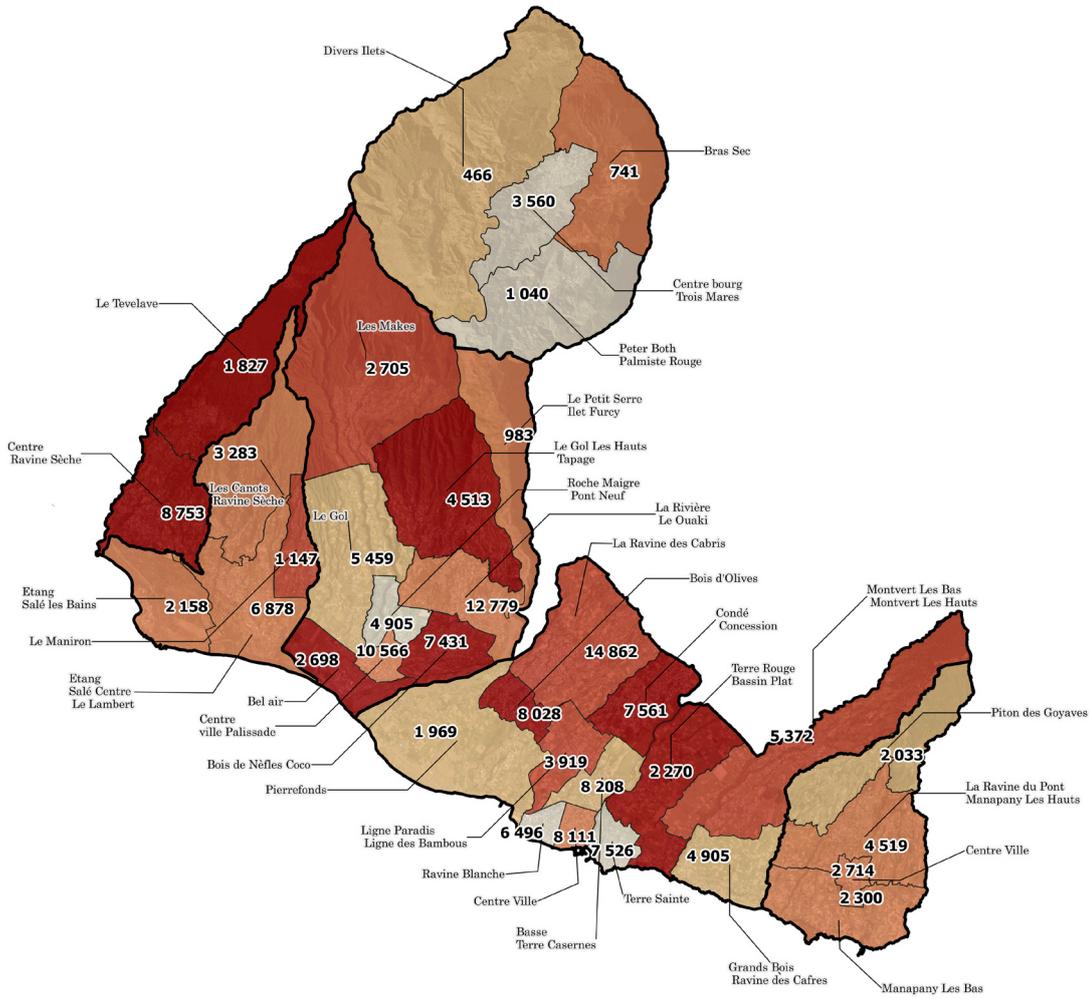
Population et croissance démographique

(cf. Commentaire ci-contre)

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



8888 Nb d'habitants par quartier

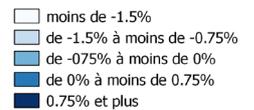


2

Taille des ménages et leur évolution

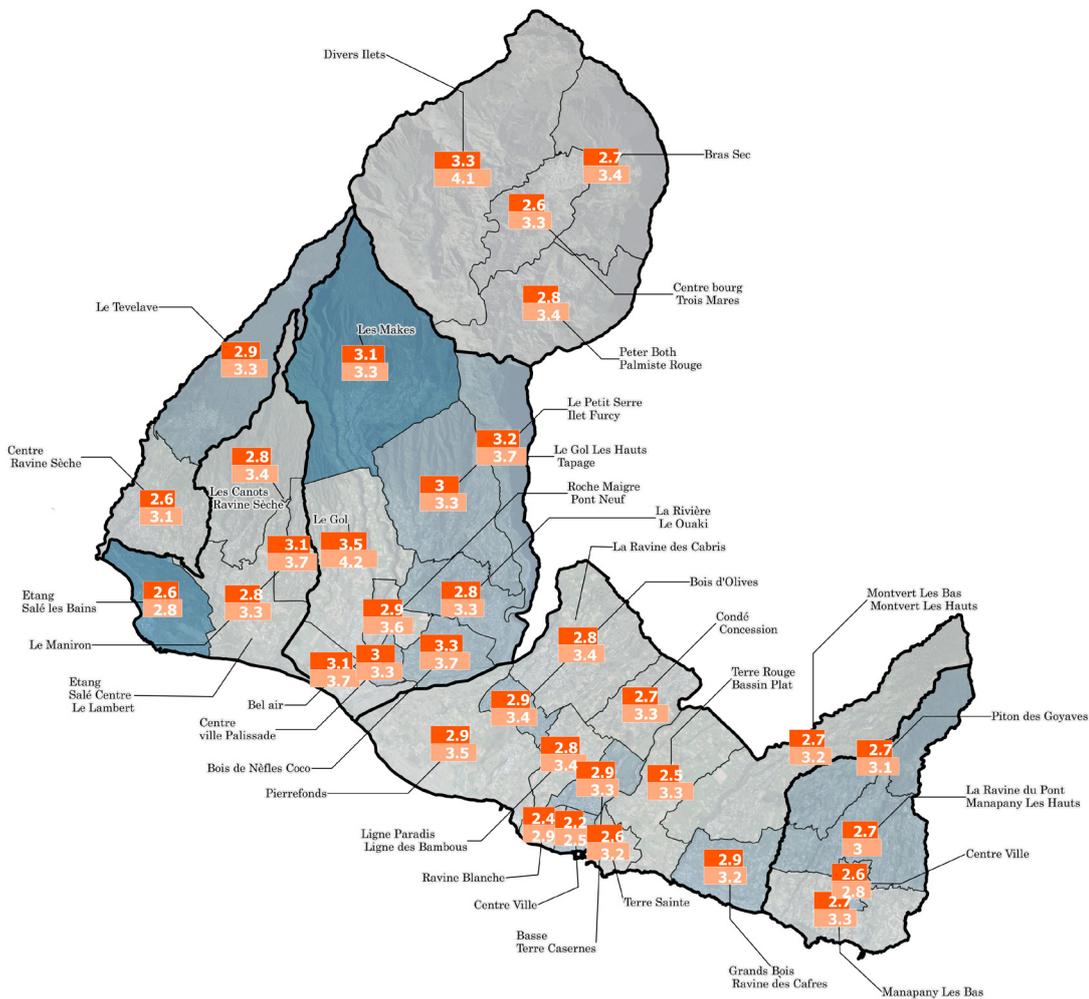
(cf. Commentaire ci-contre)

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

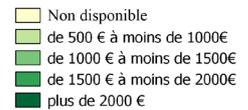


3

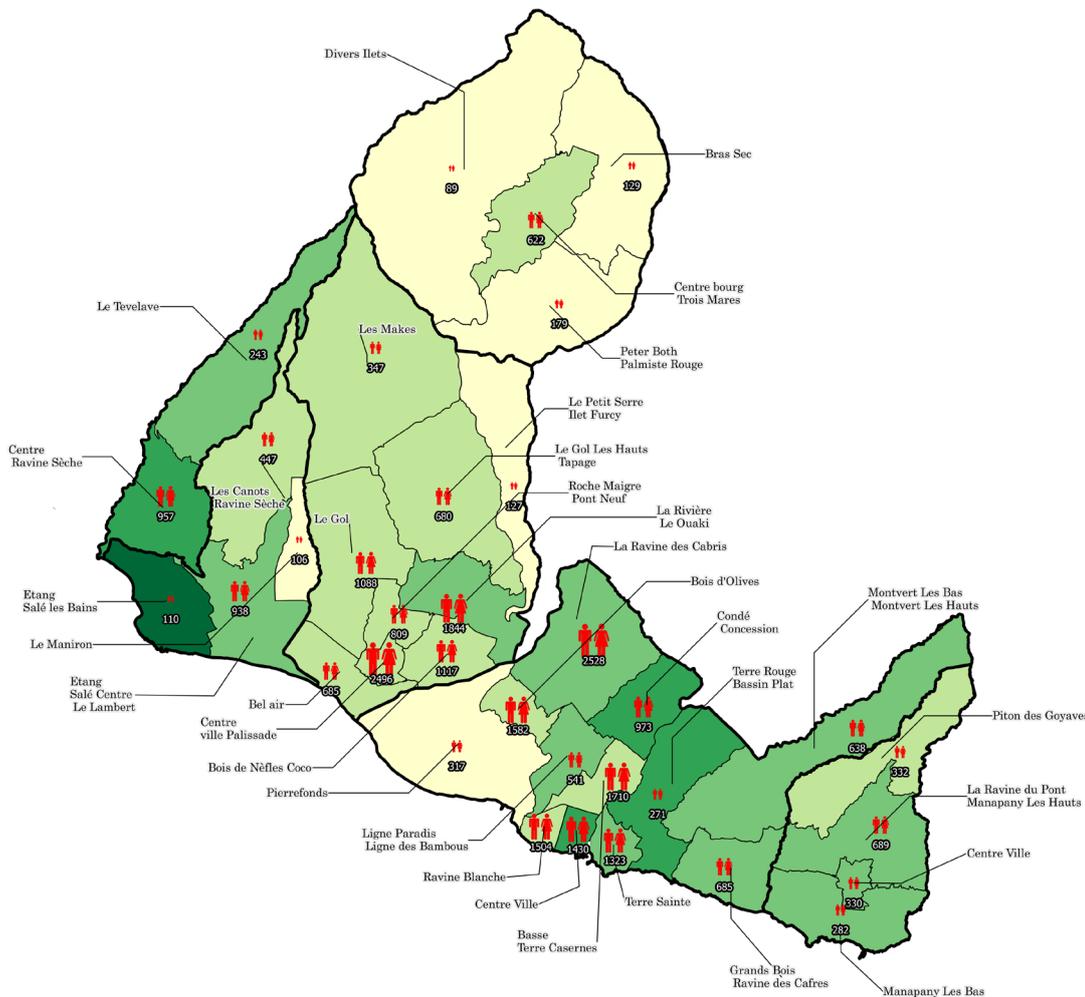
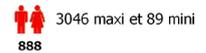
Revenus et Minimas Sociaux

(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

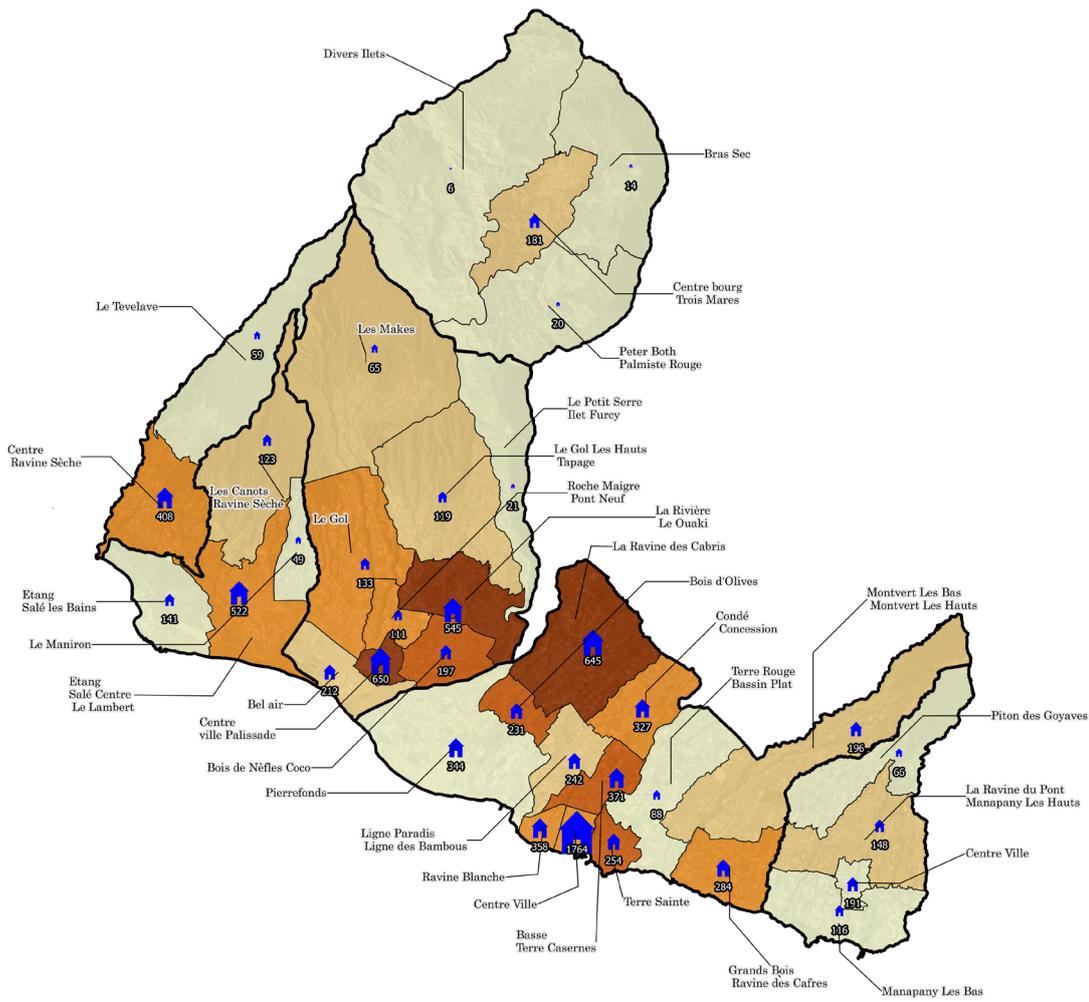
Globalement, cette carte fait apparaître trois catégories de communes :

- 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.

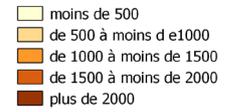


4

Activité, Chômage

(cf. Commentaire ci-contre)

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

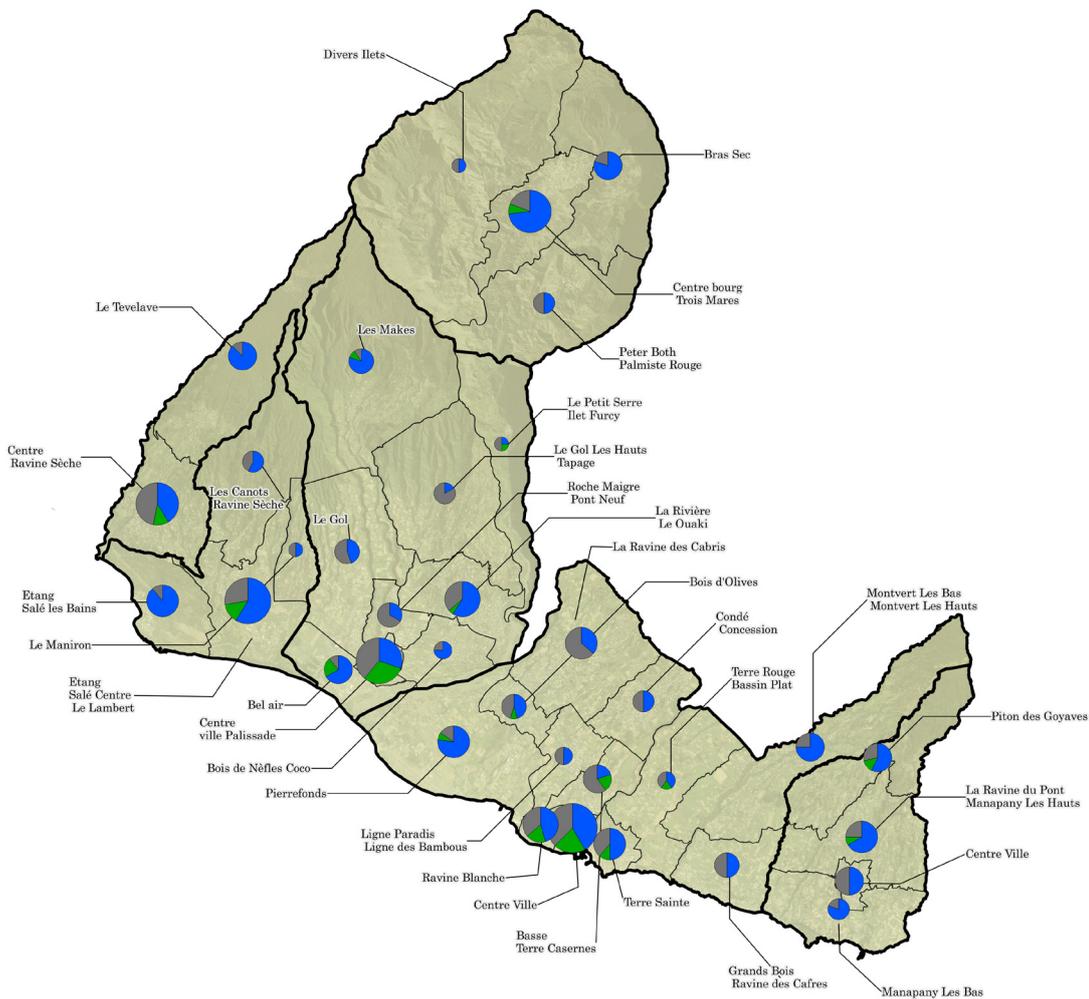


Nb d'établissements en 2012



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

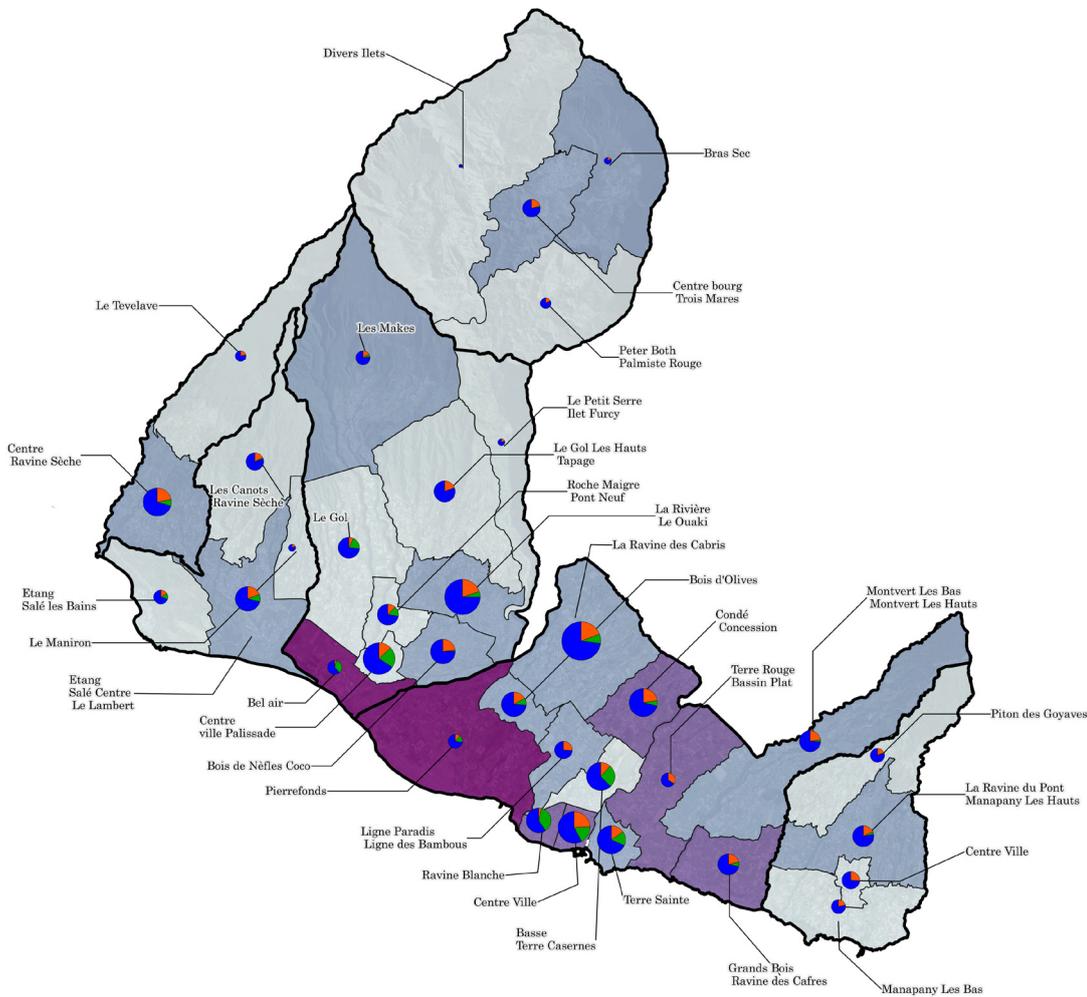


Type d'équipements



1:120 000

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



6

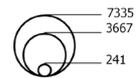
Logement : Indice de construction et statut d'occupation

(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 (blue)
- Locataire social (green)
- Locataire privé (orange)

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.

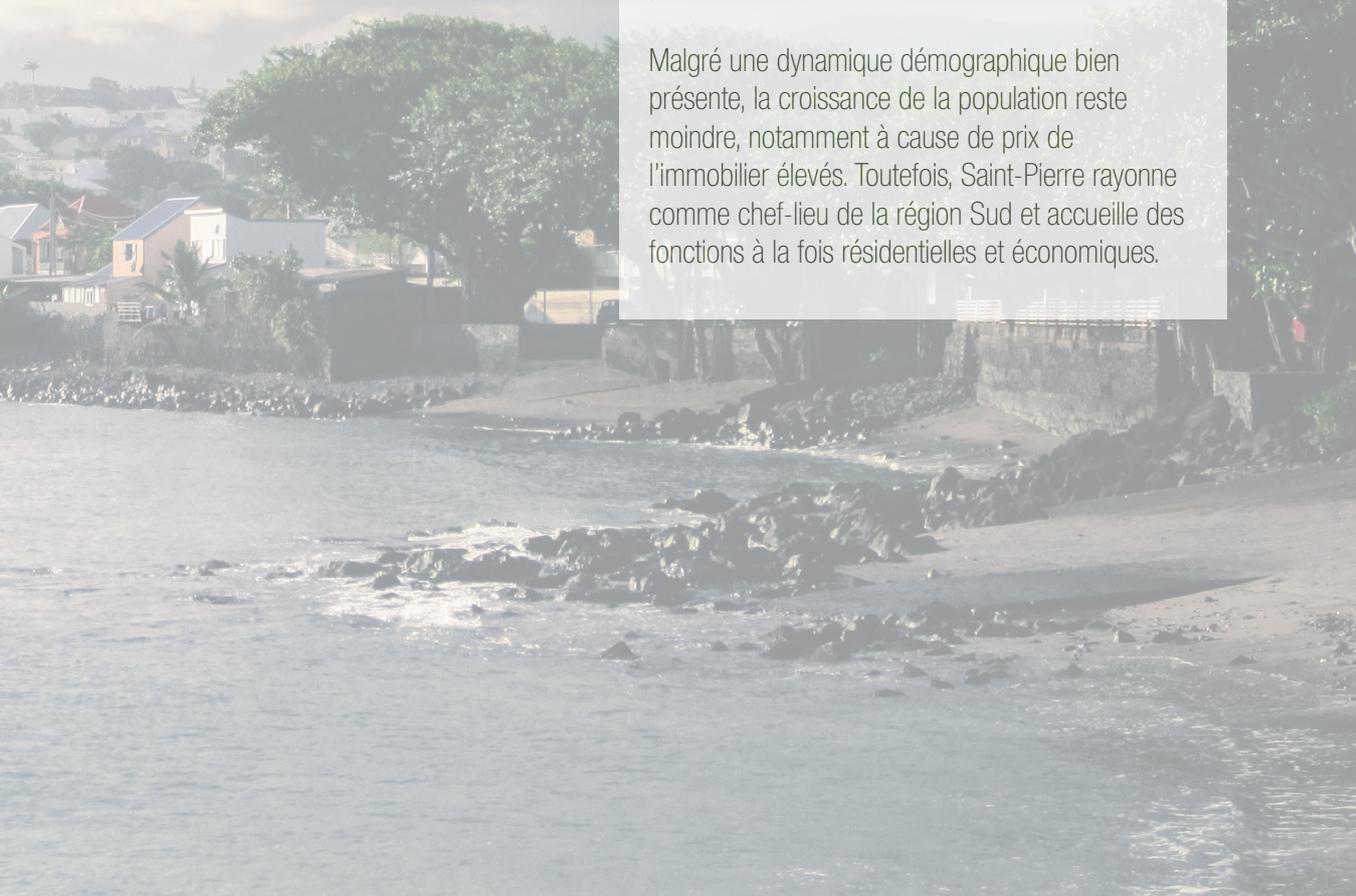
Enfin, cette carte met en exergue la grande proportion de propriétaires occupants sur l'ensemble du territoire de la CIVIS et notamment dans les mi-pentes et les Hauts.



COMMUNE DE SAINT-PIERRE

Sous-Préfecture et ville principale du Sud de La Réunion, Saint-Pierre accueille près de 79 250 habitants répartis sur les 96 km² de son territoire. Avec plus de 45% de sa population et près de 60% de son parc locatif social, la commune a une place centrale au sein de son intercommunalité.

Malgré une dynamique démographique bien présente, la croissance de la population reste moindre, notamment à cause de prix de l'immobilier élevés. Toutefois, Saint-Pierre rayonne comme chef-lieu de la région Sud et accueille des fonctions à la fois résidentielles et économiques.



QUARTIER BASSE TERRE CASERNES

Ce quartier de 4 km² accueille plus de 10% des Saint-Pierrois. La population a évolué de 0,73% par an entre 1999 et 2010. Les habitants sont ici plutôt jeunes, le quartier présente donc un indice de jeunesse élevé et une part des 75 ans et plus assez faible. Les familles monoparentales sont bien présentes, 41,5% contre 30,8% en moyenne à Saint-Pierre.

Le parc de logements de ce quartier est particulièrement mixte avec 50,8% de maisons, 40,2% de logements sociaux et près de 40% de propriétaires occupants. Les logements vacants représentent 4,3% du parc.

Avec 3 équipements pour 1 000 habitants, ce quartier propose moins d'équipements que les autres quartiers Saint-Pierrois.



Basse-Terre Casernes

CONTEXTE ET PROBLÉMATIQUES DU PLH

Ce quartier situé dans la périphérie immédiate du centre-ville, a la particularité d'être à la fois rural et urbain. A Basse-Terre, il existe 2 mondes, l'ancien (rural) et le nouveau (logements sociaux) séparé symboliquement par le Canal Saint-Etienne.



GÉNÉRALITES

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

	Basse-Terre Casernes	Saint-Pierre	CIVIS	La Réunion
Superficie en km ²	4	96	378	2 503
Poids de la tache urbaine 2011	48%	29%	17%	11%
Densité de population/km ² sur la tache urbaine 2011	4 406	2 809	2 668	2 857

POPULATION

Source : INSEE RP 2010

	Basse-Terre Casernes	Saint-Pierre	CIVIS	La Réunion
Population 2010	8 208	79 228	172 686	821 137
<i>Taux d'évolution annuel de la population 1999-2010</i>	0,73%	1,26%	1,43%	1,38%
<i>Taux de croissance naturel 1999-2010</i>	n.d	1,28%	1,31%	1,39%
<i>Taux de croissance migratoire 1999-2010</i>	n.d	-0,02%	0,12%	-0,01%
Indice de jeunesse 1999	5,61	3,53	3,33	3,61
Indice de jeunesse 2010	3,81	2,62	2,58	2,75
% des 75 ans et plus en 2010	2,13%	3,26%	3,55%	3,40%
<i>Taux d'évolution annuel des 75 ans et plus 1999-2010</i>	2,33%	2,52%	3,07%	3,28%
Ménages en 2010	2 796	29 089	61 456	290 229
<i>Taux d'évolution annuel des ménages 1999-2010</i>	1,68%	2,74%	2,86%	2,76%
Taille moyenne des ménages 2010	2,91	2,68	2,79	2,80
Desserrement des ménages 1999-2010	-1,01%	-1,45%	-1,40%	-1,36%
% de familles monoparentales en 2010	41,5%	30,8%	28,2%	28,8%
<i>Taux d'évolution annuel des familles monoparentales 1999-2010</i>	4,32%	4,81%	4,72%	4,69%

ÉVOLUTIONS SOCIALES

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

	Basse-Terre Casernes	Saint-Pierre	CIVIS	La Réunion
Revenu mensuel moyen par Unité de Consommation (UC) en 2009	787 €	1 139 €	1 074 €	1 205 €
% ménages de 3 pers. dont revenus < plafonds LLTS en 2011	n.d	49,8%	49,8%	47,0%
Nombre d'allocataires du RSA en 2013	1 504	11 611	24 683	109 111

Le quartier de Basse-Terre Casernes concentre 10,4% de la population de Saint-Pierre sur seulement 4 km², ainsi le poids de la tache urbaine atteint 48% du territoire et la densité mesurée est plutôt importante (4406 hab./km²).

La population du territoire est relativement jeune avec un indice de jeunesse de 3,81, ce qui reste important.

Le quartier représente 9,6% des ménages de Saint-Pierre, leur taille est supérieure à la moyenne avec 2,91 personnes par foyer et pour autant, on observe une forte part des familles monoparentales dans la structure du ménage (41,5%), ce qui peut potentiellement être un vecteur de difficultés économiques.

Le revenu mensuel moyen par U.C. est faible et ne s'élève qu'à 787 euros. Presque une personne sur 5 est allocataire du RSA en 2013.

HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

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

	Basse-Terre Casernes	Saint-Pierre	CIVIS	La Réunion
Logements 2010	2 955	31 670	67 315	321 267
% de maisons en 2010	50,8%	69,5%	78,6%	70,4%
% d'appartements en 2010	49,2%	30,5%	21,4%	29,6%
% de propriétaires occupants en 2010	39,9%	52,2%	58,6%	52,4%
Nombre de logements sociaux source RPLS 2010	1 125	5 324	8 891	53 718
% de logements sociaux en 2010	40,2%	18,3%	14,5%	18,5%
% des logements vacants en 2010	4,3%	6,7%	6,9%	7,6%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2010	-67%	6%	14%	26%
Logements autorisés (géolocalisés) sur 2010-2012	52	2 741	5 170	24 059
% logements individuels autorisés 2010-2012	81%	54%	50%	45%
% logements collectifs autorisés 2010-2012	19%	43%	45%	54%
% logements en résidence autorisés 2010-2012	0%	3%	2%	1%
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2010-2012	2,1	11,5	10,0	9,8

TENSION DU MARCHÉ

Sources : PERVAL 2012, OLR 2013

	Basse-Terre Casernes	Saint-Pierre	CIVIS	La Réunion
Prix de l'immobilier - Niveau de loyers				
Moyenne des prix des maisons en 2012	175 000 €	198 000 €	194 000 €	206 000 €
Moyenne des prix au m ² des appartements en 2012	n.d	2 270 €	2 400 €	2 930 €
Moyenne des prix au m ² des terrains à bâtir en 2012	n.d	210 €	180 €	170 €
Moyenne des loyers privés au m ² 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.

Le parc se caractérise par une répartition quasiment égale dans sa typologie du logement : 51% de maisons, 49% d'appartements. 40% des propriétaires occupent leurs biens sur le quartier.

Le parc de logements est marqué par 40,2% de logements sociaux.

On observe des dynamiques de construction très faibles sur le quartier qui ne représente que 2% des logements autorisés sur Saint-Pierre entre 2010 et 2012. Sur la même période, il y a seulement 2,1 constructions par an pour 1000 habitants.

Le prix des maisons est, en moyenne sur le quartier, 12% moins cher que sur la moyenne communale.

ACTIVITÉ - EMPLOI

Sources : Pôle Emploi 2012, CLAP 2012

	Basse-Terre Casernes	Saint-Pierre	CIVIS	La Réunion
Stock d'établissements au 31/12/2011	371	5 104	9 201	44 485
Créations d'établissements en 2012	62	1 039	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	1 857	16 099	35 262	147 195

ÉQUIPEMENTS

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

	Basse-Terre Casernes	Saint-Pierre	CIVIS	La Réunion
Nombre d'équipements total en 2014	25	304	870	4 057
<i>dont tous les équipements scolaires</i>	3	55	134	661
<i>dont tous les équipements de santé</i>	1	15	37	207
<i>dont tous les équipements sportifs</i>	1	67	210	957
Nombre d'équipements 2014 pour 1 000 habitants	3,0	3,8	5,0	4,9

Le quartier recense 371 établissements en 2011, soit 7% du stock de Saint-Pierre.

Les demandeurs d'emploi représentent plus de 20% des habitants du quartier en 2012.

Le stock d'équipements représente 8% de celui de la commune. Le niveau d'équipements reste assez faible avec 3 équipements pour 1000 habitants.

CAHIER

DÉTAILLÉ

Basse-Terre Casernes

HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

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

Parc de logements 2010

Basse-Terre
Casernes

Type de construction et statut d'occupation

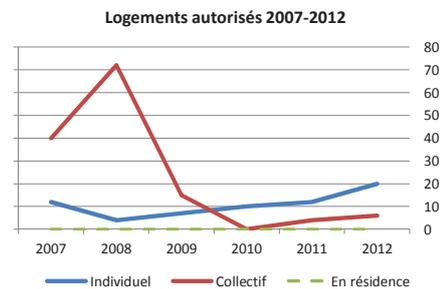
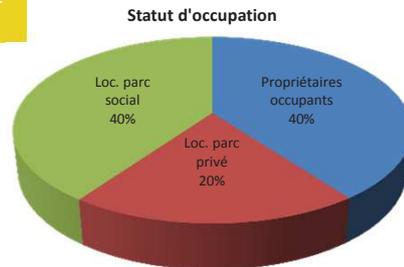
% de maisons en 2010	50,8%
% d'appartements en 2010	49,2%
% de propriétaires occupants en 2010	39,9%

Logements vacants et logements de fortune

Nombre de logements vacants en 2010	128
% des logements vacants en 2010	4,3%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2010	-67%
Nombre de logements de fortune en 2010	3
% des logements de fortune en 2010	0,1%

Dynamiques de construction

Logements autorisés 2012		26
dont logements individuels autorisés 2012		20
dont logements collectifs autorisés 2012		6
dont logements en résidence autorisés 2012		0
Logements autorisés 2010-2012		52
dont logements individuels autorisés 2010-2012		42
dont logements collectifs autorisés 2010-2012		10
dont logements en résidence autorisés 2010-2012		0
Moyenne annuelle Logements autorisés sur 2010-2012		17
dont logements individuels		14
dont logements collectifs		3
dont logements en résidence		0
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2010-2012		2,1
Indice de construction pour 1 000 habitants en 2012		3,2



Le parc locatif privé - niveau de loyers

Nombre de logements locatifs privés en 2010	557
Part des logements locatifs privé au sein du parc privé en 2010	33%
Niveau de loyers	
Moyenne des loyers au m ² des maisons en 2013	n.d
Moyenne des loyers au m ² des appartements en 2013	n.d
Moyenne des loyers privés au m ² en 2013	n.d

Le parc de résidences principales est marqué par 40% de logements locatifs sociaux et 40% de propriétaires occupants, que viennent compléter 20% de logements locatifs privés.

La composante essentiellement sociale du quartier explique un taux de vacance faible.

Les dynamiques de construction s'affaiblissent depuis 2008 où plus de 75 logements avaient été autorisés (avec une très forte représentation du collectif), en 2012, on ne recense plus que 26 logements autorisés (et la tendance s'est renversée, l'individuel est maintenant plus illustré). L'autorisation du collectif est en baisse depuis 2008 au profit de l'individuel.

Le parc locatif privé ne peut pas être analysé en raison de l'absence de données sur Saint-Pierre dans le cadre de l'observatoire des loyers privés réalisé en 2013.

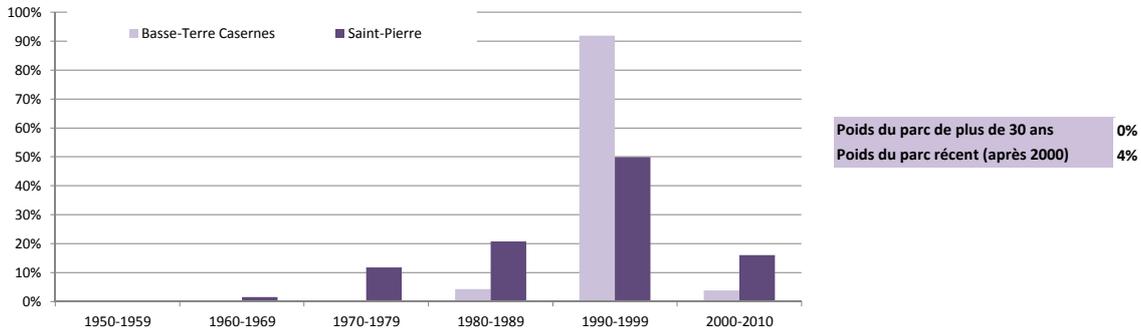
Parc locatif social au 1er janvier 2010

Basse-Terre
Casernes

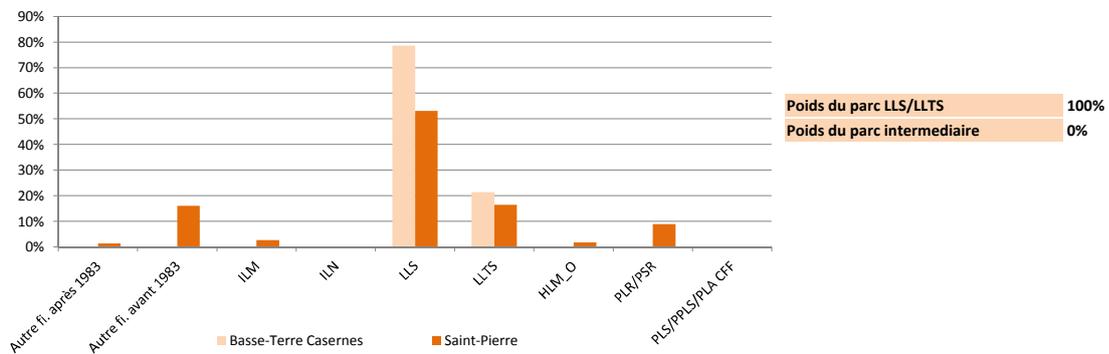
Nombre de logements sociaux	1 125
% de logements locatifs sociaux	40,2%
Nombre de logements sociaux pour 1 000 habitants	137

Caractéristiques du parc

Ancienneté du Parc



Composition du parc



1125 logements sociaux représentent 40% des résidences principales du quartier.
Le parc a moins de 30 ans dont 4% datant d'après 2000, il se compose de 79% de ILS et de 21% de LLTS.

AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

Tissu urbain

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

Zones urbanisées et niveau de densité

	Basse-Terre Casernes	Saint-Pierre
Superficie en ha	391	9 637
Tache urbaine 2011 en ha	186	2 820
% de la tache urbaine 2011	48%	29%
Densité de population/ha sur la tache urbaine 2011	44,1	28,1
Densité de logements/ha sur la tache urbaine 2011	15,9	11,2

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
171 ha	Espaces urbains à densifier
29 ha	Espaces d'urbanisation prioritaire

Autres espaces du SAR

187 ha	3,9 ha	Territoires ruraux habités
		Espaces agricoles
		Espaces de continuités écologiques
		Coupures d'urbanisation



Équipements

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

	Basse-Terre Casernes	en % de Saint- Pierre
Nombre d'équipements 2014 (focus sur une sélection de sous-types)		
Équipements scolaires		
Ecoles maternelles/primaires	1	3%
Groupes scolaires	1	17%
Collèges	0	0%
Lycées	0	0%
Centre de formation	1	25%
Équipements de santé		
Hopital/Clinique	0	0%
Structure d'accueil de la petite enfance	0	0%
Maison de retraite	0	0%
Équipements culturels et sportifs		
Complexe sportif	0	0%
Stade/Plateaux sportifs	0	0%
Piscine	0	0%
Bibliothèque/Médiathèque	0	0%
Salle de spectacle/Théâtre	0	0%
Musée/Conservatoire	0	0%
Centre socio- culturel/Espace multimédia	0	0%
Maison de quartier/Local associatif	1	7%

La tache urbaine couvre 48% sur le quartier de Basse-Terre Casernes. La répartition de l'espace urbain / rural est plutôt équilibrée.

Ainsi 51% des surfaces réglementaires du PLU sont des espaces à vocation urbaine : 171 ha en zone U (espaces urbains à densifier), 29 ha en AU (espaces d'urbanisation prioritaire).

187 ha, soit 49% des surfaces du quartier selon le PLU sont des espaces agricoles, des espaces de continuités écologiques et/ou des coupures d'urbanisation.

Le quartier possède une offre d'équipements très faible et peu diversifiée même si un des quatre centre de formation de Saint-Pierre est présent.

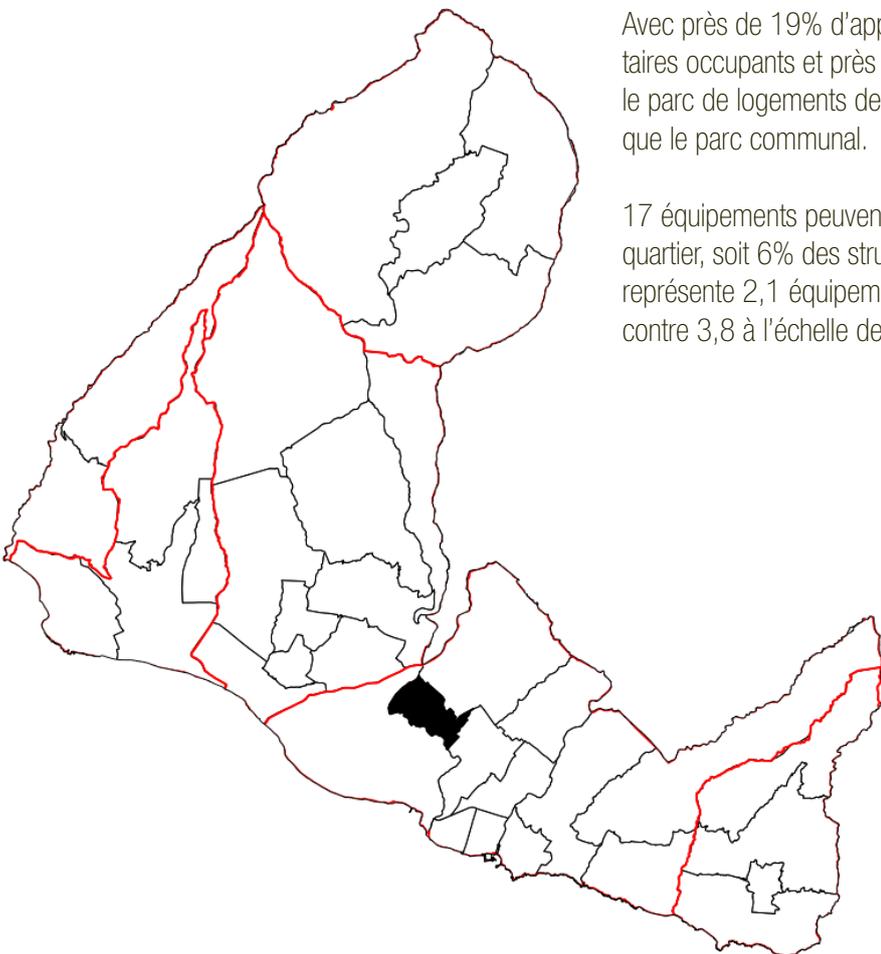
QUARTIER

BOIS D'OLIVES

Concentrant plus de 10% de la population, Bois d'olives est un petit quartier de 3 km² représentant 3% du territoire communal. Dans ce quartier, la population a augmenté de 2,58% par an entre 1999 et 2010. Une mixité générationnelle est à relever avec un indice de jeunesse et un taux des plus de 75 ans plus élevés que sur la commune. Les familles monoparentales sont assez nombreuses dans ce quartier puisqu'elles représentent plus de 34% des ménages.

Avec près de 19% d'appartements, 64,8% de propriétaires occupants et près de 13% de logements sociaux, le parc de logements de ce quartier reste moins mixte que le parc communal.

17 équipements peuvent être recensés dans ce quartier, soit 6% des structures communales, ce qui représente 2,1 équipements pour 1 000 habitants contre 3,8 à l'échelle de Saint-Pierre.



Bois d'Olives

CONTEXTE ET PROBLÉMATIQUES DU PLH

L'origine du nom est probablement liée à la flore du lieu. Bois d'Olives est l'un des quartiers les plus populaires de Saint-Pierre. Il y a plusieurs décennies, les planteurs de Pierrefonds habitaient à Bois d'Olives. Tous les soirs, les charettes-boeufs et les camionnettes remontaient la route de l'Entre-Deux. Depuis beaucoup d'eau a coulé sous le pont de l'Entre-Deux et Bois d'Olives s'est transformé tout en gardant une certaine ruralité. Le quartier de Bois d'Olives est situé à l'ouest de la commune de Saint-Pierre et s'est développé le long de la route départementale 38. Bois d'Olive a comme quartier limitrophe Pierrefonds, la Ravine des Cabris et la Ligne Paradis.



GÉNÉRALITES

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

	Bois d'Olives	Saint-Pierre	CIVIS	La Réunion
Superficie en km ²	3	96	378	2 503
Poids de la tache urbaine 2011	77%	29%	17%	11%
Densité de population/km ² sur la tache urbaine 2011	3 479	2 809	2 668	2 857

POPULATION

Source : INSEE RP 2010

	Bois d'Olives	Saint-Pierre	CIVIS	La Réunion
Population 2010	8 028	79 228	172 686	821 137
<i>Taux d'évolution annuel de la population 1999-2010</i>	2,58%	1,26%	1,43%	1,38%
<i>Taux de croissance naturel 1999-2010</i>	n.d	1,28%	1,31%	1,39%
<i>Taux de croissance migratoire 1999-2010</i>	n.d	-0,02%	0,12%	-0,01%
Indice de jeunesse 1999	3,09	3,53	3,33	3,61
Indice de jeunesse 2010	3,22	2,62	2,58	2,75
% des 75 ans et plus en 2010	3,72%	3,26%	3,55%	3,40%
<i>Taux d'évolution annuel des 75 ans et plus 1999-2010</i>	2,57%	2,52%	3,07%	3,28%
Ménages en 2010	2 579	29 089	61 456	290 229
<i>Taux d'évolution annuel des ménages 1999-2010</i>	4,02%	2,74%	2,86%	2,76%
Taille moyenne des ménages 2010	2,95	2,68	2,79	2,80
<i>Desserrement des ménages 1999-2010</i>	-1,25%	-1,45%	-1,40%	-1,36%
% de familles monoparentales en 2010	34,4%	30,8%	28,2%	28,8%
<i>Taux d'évolution annuel des familles monoparentales 1999-2010</i>	7,99%	4,81%	4,72%	4,69%

ÉVOLUTIONS SOCIALES

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

	Bois d'Olives	Saint-Pierre	CIVIS	La Réunion
Revenu mensuel moyen par Unité de Consommation (UC) en 2009	926 €	1 139 €	1 074 €	1 205 €
% ménages de 3 pers. dont revenus < plafonds LLTS en 2011	n.d	49,8%	49,8%	47,0%
Nombre d'allocataires du RSA en 2013	1 217	11 611	24 683	109 111

Concentrant plus de 10% de la population de Saint-Pierre, le quartier de Bois d'Olives ne s'étend pour autant que sur 3% de la superficie totale communale. Le poids de la tache urbaine est très conséquente puisqu'elle représente 77% sur les 3 km² du quartier. La densité de population sur celle-ci est de 3571 habitants au km². La population du quartier croît plus rapidement (+2,58% en moyenne par an) que celle de l'ensemble de la commune (+1,26%). Si la taille moyenne des ménages du quartier reste relativement importante (2,95), les familles monoparentales constituent plus du tiers des ménages de Bois d'Olives et progressent chaque année, en moyenne, de 7,99%. Moins d'un habitant sur cinq est allocataire du RSA. Le revenu mensuel moyen par U.C. s'élève à 926 euros.

HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

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

	Bois d'Olives	Saint-Pierre	CIVIS	La Réunion
Logements 2010	2 813	31 670	67 315	321 267
% de maisons en 2010	81,4%	69,5%	78,6%	70,4%
% d'appartements en 2010	18,6%	30,5%	21,4%	29,6%
% de propriétaires occupants en 2010	64,8%	52,2%	58,6%	52,4%
Nombre de logements sociaux source RPLS 2010	327	5 324	8 891	53 718
% de logements sociaux en 2010	12,7%	18,3%	14,5%	18,5%
% des logements vacants en 2010	7,6%	6,7%	6,9%	7,6%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2010	36%	6%	14%	26%
Logements autorisés (géolocalisés) sur 2010-2012	226	2 741	5 170	24 059
% logements individuels autorisés 2010-2012	74%	54%	50%	45%
% logements collectifs autorisés 2010-2012	26%	43%	45%	54%
% logements en résidence autorisés 2010-2012	0%	3%	2%	1%
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2010-2012	9,4	11,5	10,0	9,8

TENSION DU MARCHÉ

Sources : PERVAL 2012, OLR 2013

	Bois d'Olives	Saint-Pierre	CIVIS	La Réunion
Prix de l'immobilier - Niveau de loyers				
Moyenne des prix des maisons en 2012	198 000 €	198 000 €	194 000 €	206 000 €
Moyenne des prix au m ² des appartements en 2012	n.d	2 270 €	2 400 €	2 930 €
Moyenne des prix au m ² des terrains à bâtir en 2012	170 €	210 €	180 €	170 €
Moyenne des loyers privés au m ² 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.

81,4% du parc de logement du quartier est composé de maisons. 65% des résidences principales sont occupées par leur propriétaire. Le parc locatif social constitue 13% du parc de logement, se situant en dessous de la moyenne de Saint-Pierre (18%).

Entre 2010 et 2012, 8% des logements autorisés de Saint-Pierre, l'ont été sur le quartier. Ces 226 logements autorisés sont composés à 74% de logements individuels, ce qui se situe bien au-dessus de la moyenne communale (54%).

L'indice de construction sur le quartier est relativement faible (9,4 logements autorisés en moyenne par an contre 11,5 pour Saint-Pierre).

Aucune moyenne de prix n'a pu être calculée en raison d'un nombre insuffisant de références sur l'année 2013,

ACTIVITÉ - EMPLOI

Sources : Pôle Emploi 2012, CLAP 2012

	Bois d'Olives	Saint-Pierre	CIVIS	La Réunion
Stock d'établissements au 31/12/2011	231	5 104	9 201	44 485
Créations d'établissements en 2012	58	1 039	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	1 654	16 099	35 262	147 195

ÉQUIPEMENTS

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

	Bois d'Olives	Saint-Pierre	CIVIS	La Réunion
Nombre d'équipements total en 2014	17	304	870	4 057
<i>dont tous les équipements scolaires</i>	5	55	134	661
<i>dont tous les équipements de santé</i>	1	15	37	207
<i>dont tous les équipements sportifs</i>	5	67	210	957
Nombre d'équipements 2014 pour 1 000 habitants	2,1	3,8	5,0	4,9

Le stock d'établissements du quartier ne représente que 5% de celui de la commune. La dynamique de création d'activité économique est également moins importante, 58 établissements ont été créés en 2012.

Il y a très peu d'équipements sur le secteur et la dynamique de création est faible. Le quartier comptabilise 17 équipements, soit 6% du stock communal, en 2014. Le taux d'équipement est de 2,1 pour 1000 habitants en 2014.

CAHIER

DÉTAILLÉ

Bois d'Olives

HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

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

Parc de logements 2010

Bois d'Olives

Type de construction et statut d'occupation

	% de maisons en 2010	81,4%
	% d'appartements en 2010	18,6%
	% de propriétaires occupants en 2010	64,8%

Logements vacants et logements de fortune

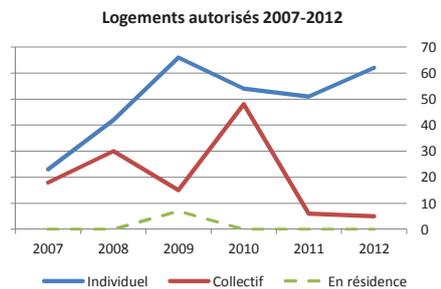
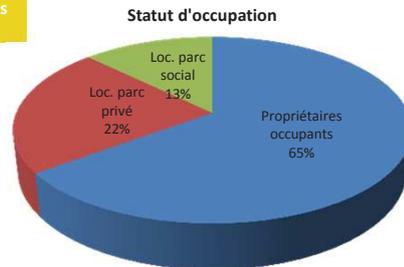
	Nombre de logements vacants en 2010	213
	% des logements vacants en 2010	7,6%
	Taux d'évolution des logements vacants 1999-2010	36%
	Nombre de logements de fortune en 2010	25
	% des logements de fortune en 2010	1,0%

Dynamiques de construction

	Logements autorisés 2012	67
	dont logements individuels autorisés 2012	62
	dont logements collectifs autorisés 2012	5
	dont logements en résidence autorisés 2012	0
	Logements autorisés 2010-2012	226
	dont logements individuels autorisés 2010-2012	167
	dont logements collectifs autorisés 2010-2012	59
	dont logements en résidence autorisés 2010-2012	0
	Moyenne annuelle Logements autorisés sur 2010-2012	75
	dont logements individuels	56
	dont logements collectifs	20
	dont logements en résidence	0
	Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2010-2012	9,4
	Indice de construction pour 1 000 habitants en 2012	8,3

Le parc locatif privé - niveau de loyers

	Nombre de logements locatifs privés en 2010	581
	Part des logements locatifs privé au sein du parc privé en 2010	26%
	Niveau de loyers	
	Moyenne des loyers au m ² des maisons en 2013	n.d
	Moyenne des loyers au m ² des appartements en 2013	n.d
	Moyenne des loyers privés au m ² en 2013	n.d



On observe une forte représentation des maisons à plus de 81%. 65% des résidences principales sont occupées par leur propriétaire, le parc locatif privé 22% et le parc locatif social 13%.

Sur les 2813 logements constituant le parc, 213 sont vacants (soit 7,6%).

226 logements ont été autorisés entre 2010 et 2012, composés à 74% de logements individuels.

L'indice de construction en 2012 est assez peu élevé, il correspond à 8,3 logements autorisés en moyenne pour 1000 habitants.

Le parc locatif privé ne peut pas être analysé en raison de l'absence de données sur Saint-Pierre dans le cadre de l'observatoire des loyers privés de La Réunion réalisé en 2013.

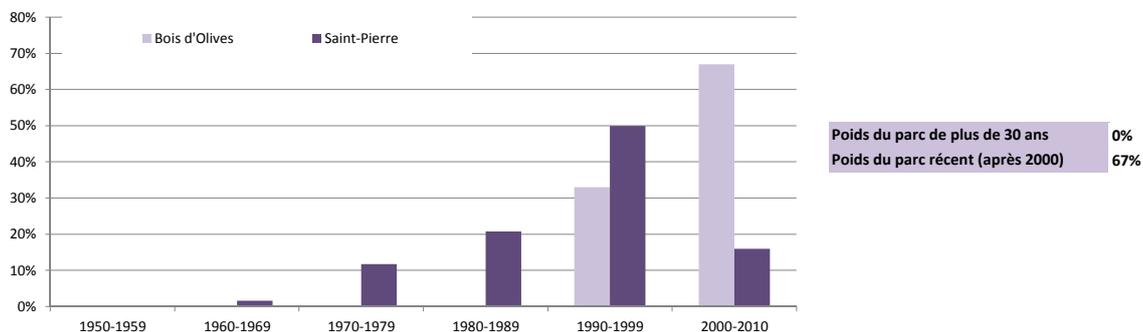
Parc locatif social au 1er janvier 2010

Bois d'Olives

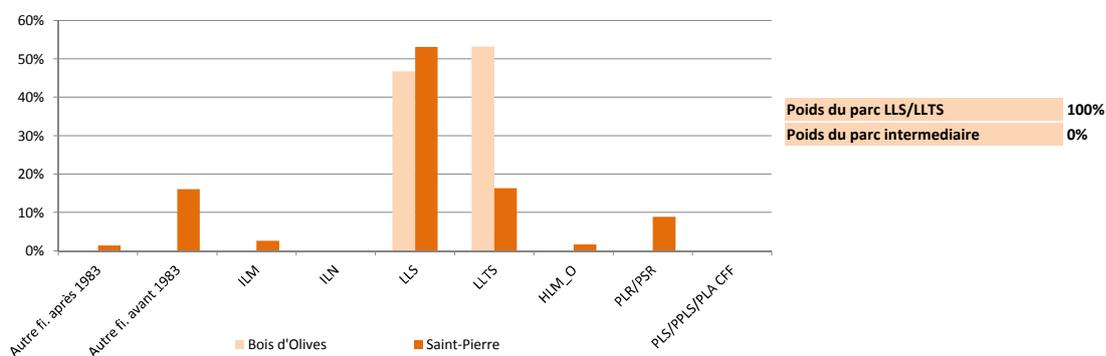
Nombre de logements sociaux	327
% de logements locatifs sociaux	12,7%
Nombre de logements sociaux pour 1 000 habitants	41

Caractéristiques du parc

Ancienneté du Parc



Composition du parc



Il y a 12,7% de logements locatifs sociaux dans le parc des résidences principales du quartier, représentant 41 logements sociaux pour 1000 habitants. Le parc locatif social est relativement récent: la totalité des logements datent de moins de 30 ans dont 68% construits après 2000. Il est composé à 47% de ILS et de 53% de LLTS.

AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

Tissu urbain

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

Zones urbanisées et niveau de densité

	Bois d'Olives	Saint-Pierre
Superficie en ha	298	9 637
Tache urbaine 2011 en ha	231	2 820
% de la tache urbaine 2011	77%	29%
Densité de population/ha sur la tache urbaine 2011	34,8	28,1
Densité de logements/ha sur la tache urbaine 2011	12,2	11,2

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
230 ha	Espaces urbains à densifier
25 ha	Espaces d'urbanisation prioritaire



Autres espaces du SAR

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

Équipements

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

	Bois d'Olives	en % de Saint-Pierre
Nombre d'équipements 2014 (focus sur une sélection de sous-types)		
Équipements scolaires		
Ecoles maternelles/primaires	3	10%
Groupes scolaires	0	0%
Collèges	1	13%
Lycées	1	25%
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	1	20%
Stade/Plateaux sportifs	3	27%
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	7%

La tache urbaine est très importante et s'étale sur les 3/4 du quartier. La densité de population est également plus importante sur le quartier que sur l'ensemble de la commune de Saint-Pierre. Cette densité humaine est révélatrice d'une certaine densification urbaine.

Nous trouvons ici un secteur urbain constitué à 86% d'espaces à vocation urbaine dans le PLU: 230 ha en zone U (espaces urbains à densifier du SAR), 25ha en zone AU (espaces d'urbanisation prioritaire du SAR).

Les équipements scolaires sont assez bien représentés et le quartier possède en son sein: l'un des quatre lycées présents sur Saint-Pierre, 3 écoles maternelles/primaires et un collège. Il y a également une diversité d'équipements sportifs dont les plus présents restent les stades et les plateaux sportifs (27% de ces équipements sportifs de Saint-Pierre sont sur Bois d'Olives).

QUARTIER

CENTRE VILLE

Le centre-ville de Saint-Pierre s'étend sur 2 km² mais accueille plus de 10% de la population communale. La densité y est particulièrement importante avec plus de 5 500 habitants au km² (sur la tache urbaine). La population de ce quartier n'a que peu augmenté entre 1999 et 2010 : +1,11% par an. La population est ici assez vieillissante avec un indice de jeunesse très faible et un taux de 75 ans et plus qui atteint presque les 5%.

Les logements collectifs dominent dans ce quartier avec plus de 73% d'appartements. Les propriétaires occupants ne représentent que 27% de la population contre plus de 52% en moyenne à Saint-Pierre.

Les prix de l'immobilier sont largement au-dessous de la moyenne communale. Le centre-ville est le quartier qui propose logiquement le plus d'équipements à Saint-Pierre avec 70 équipements soit 8,6 pour 1 000 habitants.



Centre Ville

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	Saint-Pierre	CIVIS	La Réunion
Superficie en km ²	2	96	378	2 503
Poids de la tache urbaine 2011	92%	29%	17%	11%
Densité de population/km ² sur la tache urbaine 2011	5 491	2 809	2 668	2 857

POPULATION

Source : INSEE RP 2010

	Centre Ville	Saint-Pierre	CIVIS	La Réunion
Population 2010	8 111	79 228	172 686	821 137
<i>Taux d'évolution annuel de la population 1999-2010</i>	1,11%	1,26%	1,43%	1,38%
<i>Taux de croissance naturel 1999-2010</i>	n.d	1,28%	1,31%	1,39%
<i>Taux de croissance migratoire 1999-2010</i>	n.d	-0,02%	0,12%	-0,01%
Indice de jeunesse 1999	2,24	3,53	3,33	3,61
Indice de jeunesse 2010	1,69	2,62	2,58	2,75
% des 75 ans et plus en 2010	4,83%	3,26%	3,55%	3,40%
<i>Taux d'évolution annuel des 75 ans et plus 1999-2010</i>	1,09%	2,52%	3,07%	3,28%
Ménages en 2010	3 559	29 089	61 456	290 229
<i>Taux d'évolution annuel des ménages 1999-2010</i>	2,14%	2,74%	2,86%	2,76%
Taille moyenne des ménages 2010	2,23	2,68	2,79	2,80
Desserrement des ménages 1999-2010	-1,06%	-1,45%	-1,40%	-1,36%
% de familles monoparentales en 2010	36,8%	30,8%	28,2%	28,8%
<i>Taux d'évolution annuel des familles monoparentales 1999-2010</i>	4,20%	4,81%	4,72%	4,69%

ÉVOLUTIONS SOCIALES

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

	Centre Ville	Saint-Pierre	CIVIS	La Réunion
Revenu mensuel moyen par Unité de Consommation (UC) en 2009	1 534 €	1 139 €	1 074 €	1 205 €
% ménages de 3 pers. dont revenus < plafonds LLTS en 2011	n.d	49,8%	49,8%	47,0%
Nombre d'allocataires du RSA en 2013	1 190	11 611	24 683	109 111

Plus de 10% de la population saint-pierroise se concentre sur le quartier du Centre-Ville qui ne s'étend que sur 2% des 96 km² de la commune. En conséquence, le poids de la tache urbaine est conséquente et représente 92% du quartier, la densité est également très importante, on comptabilise 5491 habitants au km². Avec un indice de jeunesse assez faible (1,69), on observe un phénomène de vieillissement de la population, ainsi la part des personnes âgées de plus de 75 représente 4,83% de la population du quartier et s'accroît (lentement) d'année en année (+1,09 en moyenne par an). Le Centre-Ville représente 12% des ménages de la commune, dont la taille est sensiblement inférieure (2,23) à la moyenne de Saint-Pierre. On assiste à un desserrement des ménages qui explique l'augmentation de la part de familles monoparentales (36,8% en 2010 avec une évolution de +4,20% en moyenne par an) sur le quartier. Le revenu mensuel moyen par U.C. est de 1534 euros soit un montant supérieur de 26% au revenu mensuel moyen par U.C. de l'ensemble de la commune.

HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

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

	Centre Ville	Saint-Pierre	CIVIS	La Réunion
Logements 2010	4 013	31 670	67 315	321 267
<i>% de maisons en 2010</i>	26,6%	69,5%	78,6%	70,4%
<i>% d'appartements en 2010</i>	73,4%	30,5%	21,4%	29,6%
<i>% de propriétaires occupants en 2010</i>	27,2%	52,2%	58,6%	52,4%
Nombre de logements sociaux source RPLS 2010	971	5 324	8 891	53 718
<i>% de logements sociaux en 2010</i>	27,3%	18,3%	14,5%	18,5%
<i>% des logements vacants en 2010</i>	8,6%	6,7%	6,9%	7,6%
<i>Taux d'évolution des logements vacants 1999-2010</i>	7%	6%	14%	26%
Logements autorisés (géolocalisés) sur 2010-2012	284	2 741	5 170	24 059
<i>% logements individuels autorisés 2010-2012</i>	21%	54%	50%	45%
<i>% logements collectifs autorisés 2010-2012</i>	79%	43%	45%	54%
<i>% logements en résidence autorisés 2010-2012</i>	0%	3%	2%	1%
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2010-2012	11,7	11,5	10,0	9,8

TENSION DU MARCHÉ

Sources : PERVAL 2012, OLR 2013

	Centre Ville	Saint-Pierre	CIVIS	La Réunion
Prix de l'immobilier - Niveau de loyers				
<i>Moyenne des prix des maisons en 2012</i>	308 000 €	198 000 €	194 000 €	206 000 €
<i>Moyenne des prix au m² des appartements en 2012</i>	2 250 €	2 270 €	2 400 €	2 930 €
<i>Moyenne des prix au m² des terrains à bâtir en 2012</i>	n.d	210 €	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.

Le Centre-Ville représente 13% du parc de logements de Saint-Pierre. On y observe une forte différenciation entre les maisons (27%) et les appartements (73%). Les logements sociaux représentent un peu plus d'1/4 du parc.

Le taux de vacance est, de peu, supérieur (9%) à la moyenne communale (7%) et croît également un peu plus vite.

A 79% composés de collectifs, 284 logements ont été autorisés sur le quartier entre 2010 et 2012. Cela représente 10% des autorisations sur Saint-Pierre, sur la même période.

Le Centre-Ville est marqué par un coût de l'immobilier très élevé, une maison se vend, en moyenne, à 308 000 euros soit un prix supérieur de 36% par rapport à l'ensemble de la commune. Le prix au m² des appartements est également plus cher de 30 euros.

ACTIVITÉ - EMPLOI

Sources : Pôle Emploi 2012, CLAP 2012

	Centre Ville	Saint-Pierre	CIVIS	La Réunion
Stock d'établissements au 31/12/2011	1 764	5 104	9 201	44 485
Créations d'établissements en 2012	281	1 039	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	1 472	16 099	35 262	147 195

ÉQUIPEMENTS

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

	Centre Ville	Saint-Pierre	CIVIS	La Réunion
Nombre d'équipements total en 2014	70	304	870	4 057
<i>dont tous les équipements scolaires</i>	9	55	134	661
<i>dont tous les équipements de santé</i>	5	15	37	207
<i>dont tous les équipements sportifs</i>	10	67	210	957
Nombre d'équipements 2014 pour 1 000 habitants	8,6	3,8	5,0	4,9

Le quartier concentre 1764 établissements soit 35% du stock de Saint-Pierre. 27% des créations de l'année 2012 l'on été sur le secteur.

Le Centre-Ville centralise presque 1/4 des équipements de l'ensemble de Saint-Pierre. Le niveau d'équipements est, en conséquence, particulièrement important, varié (8,6 équipements pour 1000 habitants) et correspond au contexte actuelle qui anime les collectivités, à savoir : la revitalisation des centres-villes.

CAHIER

DÉTAILLÉ

Centre Ville

HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

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

Parc de logements 2010

Centre Ville

Type de construction et statut d'occupation

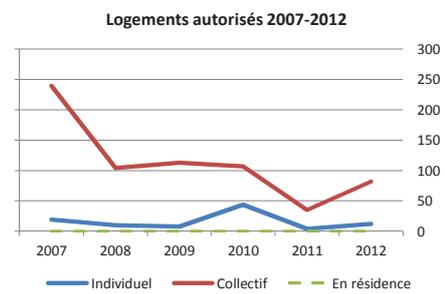
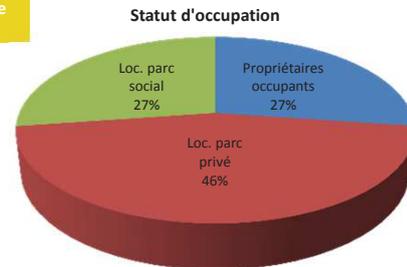
	% de maisons en 2010	26,6%
	% d'appartements en 2010	73,4%
	% de propriétaires occupants en 2010	27,2%

Logements vacants et logements de fortune

	Nombre de logements vacants en 2010	345
	% des logements vacants en 2010	8,6%
	Taux d'évolution des logements vacants 1999-2010	7%
	Nombre de logements de fortune en 2010	20
	% des logements de fortune en 2010	0,6%

Dynamiques de construction

	Logements autorisés 2012	94
	dont logements individuels autorisés 2012	12
	dont logements collectifs autorisés 2012	82
	dont logements en résidence autorisés 2012	0
	Logements autorisés 2010-2012	284
	dont logements individuels autorisés 2010-2012	60
	dont logements collectifs autorisés 2010-2012	224
	dont logements en résidence autorisés 2010-2012	0
	Moyenne annuelle Logements autorisés sur 2010-2012	95
	dont logements individuels	20
	dont logements collectifs	75
	dont logements en résidence	0
	Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2010-2012	11,7
	Indice de construction pour 1 000 habitants en 2012	11,6



Le parc locatif privé - niveau de loyers

	Nombre de logements locatifs privés en 2010	1 618
	Part des logements locatifs privé au sein du parc privé en 2010	63%
	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

Le parc locatif privé représente 46% des résidences principales, les propriétaires occupants 27% et le parc locatif social 27%.

Les appartements constituent 3/4 des logements. 345 logements soit 8,6% du parc reste vacants.

Avec une moyenne de 95 logements autorisés par an, 284 ont été recensés entre 2010 et 2012, pour 79% du collectif. Pour autant, l'autorisation de ce type de logements est en baisse depuis 2007 (environ 240 logements collectifs autorisés à l'époque contre 82 en 2012).

Le parc locatif privé ne peut pas être analysé en raison de l'absence de données sur Saint-Pierre dans le cadre de l'observatoire des loyers privés réalisé en 2013.

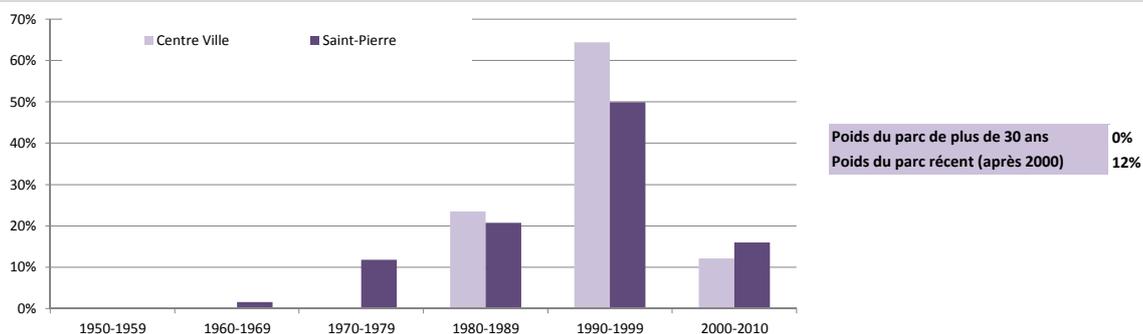
Parc locatif social au 1er janvier 2010

Centre Ville

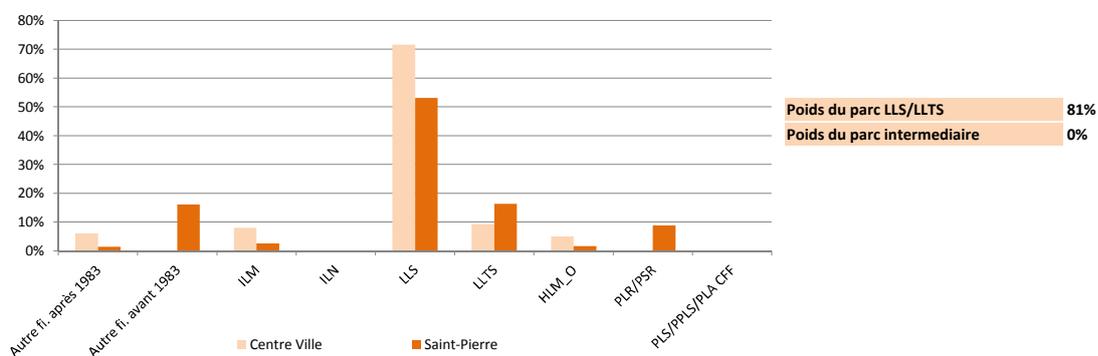
Nombre de logements sociaux	971
% de logements locatifs sociaux	27,3%
Nombre de logements sociaux pour 1 000 habitants	120

Caractéristiques du parc

Ancienneté du Parc



Composition du parc



971 logements représentent 27,3% des résidences principales du Centre-Ville. Le parc locatif social est majoritairement récent et date à 64% de la période 1990-1999, 12% des logements sont post-2000.

Le poids des financements LLS et LLTS représente 81% du parc : 71% de LLS, 9% de LLTS, le reste se répartissant de façon relativement égale entre des financements post-1983, du financement ILM et du HLM.

AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

Tissu urbain

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

Zones urbanisées et niveau de densité

	Centre Ville	Saint-Pierre
Superficie en ha	160	9 637
Tache urbaine 2011 en ha	148	2 820
% de la tache urbaine 2011	92%	29%
Densité de population/ha sur la tache urbaine 2011	54,9	28,1
Densité de logements/ha sur la tache urbaine 2011	27,2	11,2

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

153 ha Espaces urbains à densifier
0 ha Espaces d'urbanisation prioritaire

Type d'espaces du SAR

0 ha Territoires ruraux habités
7 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	en % de Saint-Pierre
Nombre d'équipements 2014 (focus sur une sélection de sous-types)		
Équipements scolaires		
Ecoles maternelles/primaires	4	13%
Groupes scolaires	2	33%
Collèges	2	25%
Lycées	1	25%
Centre de formation	0	0%
Équipements de santé		
Hopital/Clinique	0	0%
Structure d'accueil de la petite enfance	1	20%
Maison de retraite	1	50%
Équipements culturels et sportifs		
Complexe sportif	0	0%
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	0	0%
Maison de quartier/Local associatif	3	20%

La tache urbaine occupe 147 des 160 ha du Centre-Ville, soit 92% du quartier. On observe une densité de population particulièrement importante (55,2 hab/m²) qui témoigne de la densification du secteur.

Les espaces à vocation urbaine correspondent à 96% des surfaces réglementaires du PLU : 153 ha sont classés en zone U (espaces urbains à densifier).

Le Centre-Ville est doté d'un nombre important d'équipement varié, notamment scolaires avec 4 écoles maternelles et primaires, 2 groupes scolaires, 2 collèges et 1 lycée. L'une des deux maisons de retraite de Saint-Pierre est également présente sur le secteur.

QUARTIER

CONDÉ-CONCESSION

Avec 7 561 habitants, Condé – Concession regroupe 9,5% de la population Saint-Pierroise sur 7 km². Cette population a augmenté de 3,26% par an entre 1999 et 2010. Les habitants de ce quartier sont jeunes avec un taux de 75 ans et plus de 1,72% contre 3,26% à Saint-Pierre.

Le parc de Condé – Concession est constitué de 82% de maisons et de 7,6% de logements sociaux. Les propriétaires occupants représentent près de 60% des habitants du quartier. Le taux de logements vacants est au-dessus de la moyenne. La moyenne des prix des maisons est de 266 000€ contre 198 000€ en moyenne sur la commune.

Condé – Concession ne propose que 13 équipements soit 4% du volume de Saint-Pierre ce qui représente 1,7 équipements pour 1 000 habitants contre 5 au niveau de la commune.



Condé - Concession

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

	Condé - Concession	Saint-Pierre	CIVIS	La Réunion
Superficie en km ²	7	96	378	2 503
Poids de la tache urbaine 2011	45%	29%	17%	11%
Densité de population/km ² sur la tache urbaine 2011	2 575	2 809	2 668	2 857

POPULATION

Source : INSEE RP 2010

	Condé - Concession	Saint-Pierre	CIVIS	La Réunion
Population 2010	7 561	79 228	172 686	821 137
<i>Taux d'évolution annuel de la population 1999-2010</i>	3,26%	1,26%	1,43%	1,38%
<i>Taux de croissance naturel 1999-2010</i>	n.d	1,28%	1,31%	1,39%
<i>Taux de croissance migratoire 1999-2010</i>	n.d	-0,02%	0,12%	-0,01%
Indice de jeunesse 1999	4,43	3,53	3,33	3,61
Indice de jeunesse 2010	3,63	2,62	2,58	2,75
% des 75 ans et plus en 2010	1,72%	3,26%	3,55%	3,40%
<i>Taux d'évolution annuel des 75 ans et plus 1999-2010</i>	1,38%	2,52%	3,07%	3,28%
Ménages en 2010	2 745	29 089	61 456	290 229
<i>Taux d'évolution annuel des ménages 1999-2010</i>	4,99%	2,74%	2,86%	2,76%
<i>Taille moyenne des ménages 2010</i>	2,73	2,68	2,79	2,80
<i>Desserrement des ménages 1999-2010</i>	-1,66%	-1,45%	-1,40%	-1,36%
% de familles monoparentales en 2010	24,5%	30,8%	28,2%	28,8%
<i>Taux d'évolution annuel des familles monoparentales 1999-2010</i>	8,06%	4,81%	4,72%	4,69%

ÉVOLUTIONS SOCIALES

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

	Condé - Concession	Saint-Pierre	CIVIS	La Réunion
Revenu mensuel moyen par Unité de Consommation (UC) en 2009	1 570 €	1 139 €	1 074 €	1 205 €
% ménages de 3 pers. dont revenus < plafonds LLTS en 2011	n.d	49,8%	49,8%	47,0%
Nombre d'allocataires du RSA en 2013	840	11 611	24 683	109 111

Avec 7561 riverains, le quartier Condé - Concession représente 9,5% de la population totale de Saint-Pierre. Le quartier possède une véritable dynamique démographique, en moyenne la population croît de 3,26% par an, ce qui représente près du triple du taux d'évolution annuel de la population globale de Saint-Pierre.

Le quartier est marqué par une jeunesse de sa population, ainsi l'indice de jeunesse reste élevé (3,63) et les personnes âgées de plus de 75 ans ne sont qu'une petite partie de la population du secteur.

Représentant un peu moins de 10% des ménages de Saint-Pierre, le quartier voit ceux-ci croître de 5% par an.

Le revenu mensuel moyen par U.C. est représentatif sur le secteur d'une population plus aisée par rapport à l'ensemble de la commune.

HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

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

	Condé - Concession	Saint-Pierre	CIVIS	La Réunion
Logements 2010	3 008	31 670	67 315	321 267
% de maisons en 2010	82,0%	69,5%	78,6%	70,4%
% d'appartements en 2010	18,0%	30,5%	21,4%	29,6%
% de propriétaires occupants en 2010	59,3%	52,2%	58,6%	52,4%
Nombre de logements sociaux source RPLS 2010	209	5 324	8 891	53 718
% de logements sociaux en 2010	7,6%	18,3%	14,5%	18,5%
% des logements vacants en 2010	7,8%	6,7%	6,9%	7,6%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2010	59%	6%	14%	26%
Logements autorisés (géolocalisés) sur 2010-2012	302	2 741	5 170	24 059
% logements individuels autorisés 2010-2012	73%	54%	50%	45%
% logements collectifs autorisés 2010-2012	27%	43%	45%	54%
% logements en résidence autorisés 2010-2012	0%	3%	2%	1%
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2010-2012	13,3	11,5	10,0	9,8

TENSION DU MARCHÉ

Sources : PERVAL 2012, OLR 2013

	Condé - Concession	Saint-Pierre	CIVIS	La Réunion
Prix de l'immobilier - Niveau de loyers				
Moyenne des prix des maisons en 2012	266 000 €	198 000 €	194 000 €	206 000 €
Moyenne des prix au m ² des appartements en 2012	n.d	2 270 €	2 400 €	2 930 €
Moyenne des prix au m ² des terrains à bâtir en 2012	220 €	210 €	180 €	170 €
Moyenne des loyers privés au m ² 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.

Le parc de résidences principales est composé en grande majorité (82%) de maisons et de 59% de propriétaires occupants. 3008 logements représentent 9,5% du parc de logements totale de Saint-Pierre.

Le quartier subit un taux de vacance plus élevé (7,8%) que la moyenne communale (6,7%), cela peut-être le résultat d'une offre peu adaptée à la demande, de prix trop élevés... et effectivement, le quartier se distingue de Saint-Pierre par un prix de vente moyen des maisons supérieur de 68 000 euros. En moyenne, une maison se vend 22% de plus sur le quartier, que sur l'ensemble de l'intercommunalité (CIVIS).

Pour autant, entre 2010 et 2012, 302 logements (soit 11% des logements autorisés sur la commune) ont obtenu un permis de construire, 73% destinés à devenir du logement individuel.

ACTIVITÉ - EMPLOI

Sources : Pôle Emploi 2012, CLAP 2012

	Condé - Concession	Saint-Pierre	CIVIS	La Réunion
Stock d'établissements au 31/12/2011	327	5 104	9 201	44 485
Créations d'établissements en 2012	91	1 039	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	1 310	16 099	35 262	147 195

ÉQUIPEMENTS

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

	Condé - Concession	Saint-Pierre	CIVIS	La Réunion
Nombre d'équipements total en 2014	13	304	870	4 057
<i>dont tous les équipements scolaires</i>	5	55	134	661
<i>dont tous les équipements de santé</i>	0	15	37	207
<i>dont tous les équipements sportifs</i>	5	67	210	957
Nombre d'équipements 2014 pour 1 000 habitants	1,7	3,8	5,0	4,9

En 2012, 91 établissements ont été créés sur le quartier, soit 9% des créations communales. Les demandeurs d'emploi représentent 17% des habitants du quartiers en 2012.

Avec 13 structures d'équipements, le quartier ne représente que 4% du stock d'établissements de Saint-Pierre. Le niveau d'équipements est faible: 1,7 équipements pour 1000 habitants. On recense des équipements scolaires et sportifs.

CAHIER

DÉTAILLÉ

Condé - Concession

HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

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

Parc de logements 2010

Condé -
Concession

Type de construction et statut d'occupation

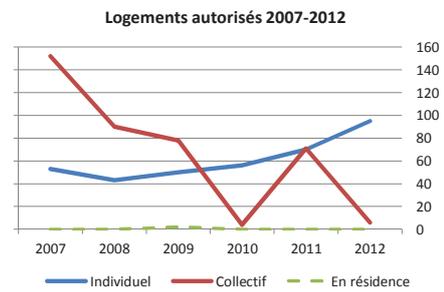
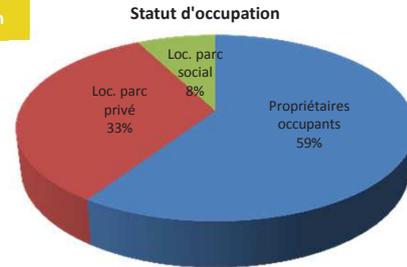
% de maisons en 2010	82,0%
% d'appartements en 2010	18,0%
% de propriétaires occupants en 2010	59,3%

Logements vacants et logements de fortune

Nombre de logements vacants en 2010	235
% des logements vacants en 2010	7,8%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2010	59%
Nombre de logements de fortune en 2010	3
% des logements de fortune en 2010	0,1%

Dynamiques de construction

Logements autorisés 2012		101
dont logements individuels autorisés 2012		95
dont logements collectifs autorisés 2012		6
dont logements en résidence autorisés 2012		0
Logements autorisés 2010-2012		302
dont logements individuels autorisés 2010-2012		221
dont logements collectifs autorisés 2010-2012		81
dont logements en résidence autorisés 2010-2012		0
Moyenne annuelle Logements autorisés sur 2010-2012		101
dont logements individuels		74
dont logements collectifs		27
dont logements en résidence		0
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2010-2012		13,3
Indice de construction pour 1 000 habitants en 2012		13,4



Le parc locatif privé - niveau de loyers

Nombre de logements locatifs privés en 2010	908
Part des logements locatifs privé au sein du parc privé en 2010	36%
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

Le parc de résidences principales se structure de : 59% de propriétaires occupant leur logement, 33% de logements locatifs privés, et 8% de logements locatifs sociaux.
 Sur le 3008 logements du quartier, 235 soit 7,8% restent vacants.
 Les logements autorisés sur le quartier étaient majoritairement à vocation collective, jusqu'en 2009 où la part du logement individuel dans les autorisations ne va cesser d'augmenter. 101 logements ont été autorisés, en moyenne par an, entre 2010 et 2012 (dont 78% d'individuel). Ce phénomène s'accroît sur les dernières années puisqu'en 2012, sur 101 logements autorisés, le collectif ne représente plus que 6%.
 Le parc locatif privé ne peut pas être analysé en raison de l'absence de données sur Saint-Pierre dans le cadre de l'observatoire des loyers privés réalisé en 2013.

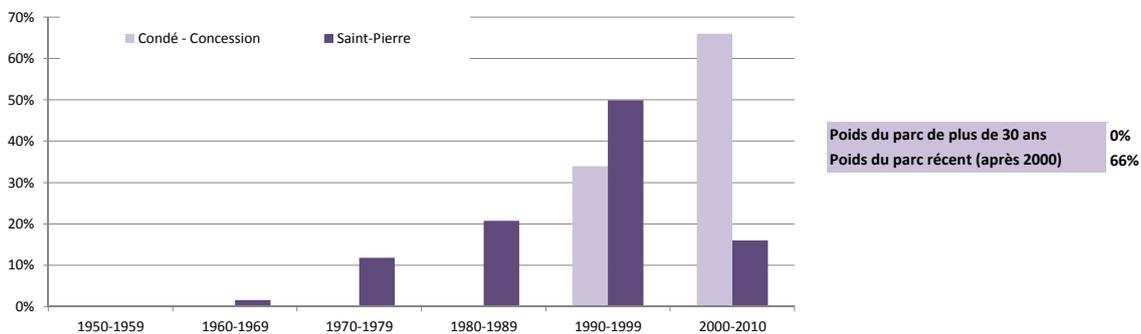
Parc locatif social au 1er janvier 2010

Condé -
Concession

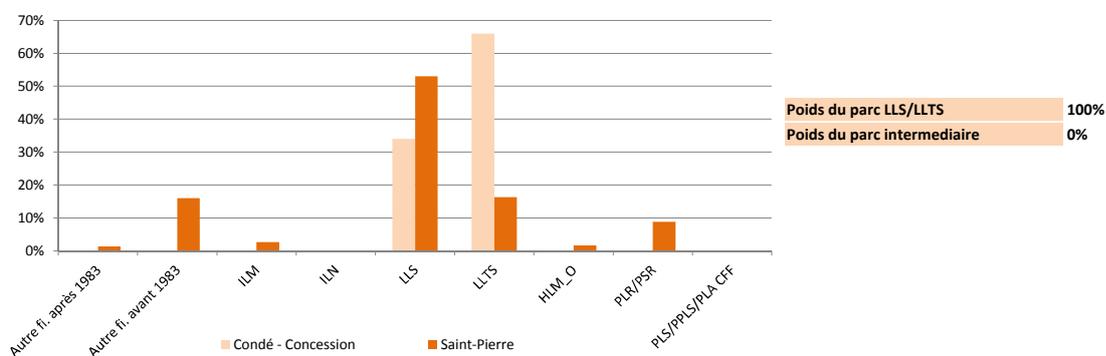
Nombre de logements sociaux	209
% de logements locatifs sociaux	7,6%
Nombre de logements sociaux pour 1 000 habitants	28

Caractéristiques du parc

Ancienneté du Parc



Composition du parc



209 logements sociaux sont présents sur le quartier, représentant 7,6% du parc de résidences principales. Ce taux reste faible et correspond à 28 logements sociaux pour 1000 habitants.

Le parc locatif social est récent, 66% est construit après 2000. Il se compose de 34% de LLS et de 66% de LLTS.

AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

Tissu urbain

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

Zones urbanisées et niveau de densité

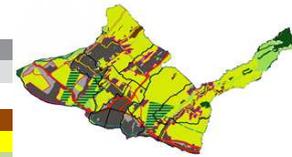
	Condé - Concession	Saint-Pierre
Superficie en ha	655	9 637
Tache urbaine 2011 en ha	294	2 820
% de la tache urbaine 2011	45%	29%
Densité de population/ha sur la tache urbaine 2011	25,7	28,1
Densité de logements/ha sur la tache urbaine 2011	10,2	11,2

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
242 ha	Espaces urbains à densifier
29 ha	Espaces d'urbanisation prioritaire



Autres espaces du SAR

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

Équipements

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

	Condé - Concession	en % de Saint-Pierre
Nombre d'équipements 2014 (focus sur une sélection de sous-types)		
Équipements scolaires		
Ecoles maternelles/primaires	3	10%
Groupes scolaires	0	0%
Collèges	1	13%
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	9%
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	7%

Relativement importante, la tache urbaine parcourt 45% des 655 ha du quartier.

Cette superficie est réparti de façon plus ou moins égale entre espaces urbains et espaces ruraux. 271 ha sont voués à l'urbain : 242 ha sont en zone U (espaces urbains à densifier du SAR) et 29 ha en zone AU (espaces d'urbanisation prioritaire). 384 ha soit 59% du quartier ont une vocation rurale et naturelle réparties entre les espaces agricoles, les espaces de continuités écologiques et les coupures dans l'urbanisation.

Avec 13 établissements recensés en 2014, le taux d'équipements reste faible et représente seulement 1,7 pour 1000 habitants.

QUARTIER

GRAND BOIS

RAVINES DES CAFRES

Ce quartier de 7 km² accueille 6% de la population Saint-Pierroise. La population n'a que faiblement évolué entre 1999 et 2010, +0,74% par an. L'indice de jeunesse et la part des 75 ans et plus se rapprochent de la moyenne communale.

Les mixités sociale et résidentielle ne sont que partielles avec 15,6% d'appartements, plus de 60% de propriétaires occupants et 7% de logements sociaux. Les logements vacants représentent 6,2% du parc. L'indice de construction est près de deux fois plus élevé qu'en moyenne à Saint-Pierre avec 22,7 constructions pour 1 000 habitants entre 2010 et 2012.

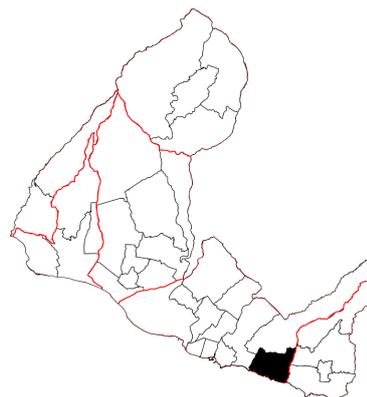
Les prix moyens des maisons sont en-deçà de la moyenne alors que les prix au m² des terrains à bâtir sont plus élevés. Grand Bois – Ravine des Cafres propose 17 équipements soit 3,5 équipements pour 1 000 habitants.



Grands Bois - Ravine des Cafres

CONTEXTE ET PROBLÉMATIQUES DU PLH

Le quartier de Grand-Bois doit son nom aux nombreuses futaies qui bordaient jadis le chemin de charettes. Grand-Bois est situé à l'extrême Est de Saint-Pierre, à la limite de la commune de la Petite-île. De la Ravine des Cafres à la Ravine de l'Anse, le quartier s'étend sur environ 3 Km en bordure du littoral, aux pieds de Piton Mont-Vert.



GÉNÉRALITES

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

	Grands Bois - Ravine des Cafres	Saint-Pierre	CIVIS	La Réunion
Superficie en km ²	7	96	378	2 503
Poids de la tache urbaine 2011	27%	29%	17%	11%
Densité de population/km ² sur la tache urbaine 2011	2 635	2 809	2 668	2 857

POPULATION

Source : INSEE RP 2010

	Grands Bois - Ravine des Cafres	Saint-Pierre	CIVIS	La Réunion
Population 2010	4 905	79 228	172 686	821 137
<i>Taux d'évolution annuel de la population 1999-2010</i>	0,74%	1,26%	1,43%	1,38%
<i>Taux de croissance naturel 1999-2010</i>	n.d	1,28%	1,31%	1,39%
<i>Taux de croissance migratoire 1999-2010</i>	n.d	-0,02%	0,12%	-0,01%
Indice de jeunesse 1999	2,96	3,53	3,33	3,61
Indice de jeunesse 2010	2,43	2,62	2,58	2,75
% des 75 ans et plus en 2010	3,83%	3,26%	3,55%	3,40%
<i>Taux d'évolution annuel des 75 ans et plus 1999-2010</i>	3,19%	2,52%	3,07%	3,28%
Ménages en 2010	1 717	29 089	61 456	290 229
<i>Taux d'évolution annuel des ménages 1999-2010</i>	1,91%	2,74%	2,86%	2,76%
<i>Taille moyenne des ménages 2010</i>	2,86	2,68	2,79	2,80
<i>Desserrement des ménages 1999-2010</i>	-1,14%	-1,45%	-1,40%	-1,36%
% de familles monoparentales en 2010	28,4%	30,8%	28,2%	28,8%
<i>Taux d'évolution annuel des familles monoparentales 1999-2010</i>	6,13%	4,81%	4,72%	4,69%

ÉVOLUTIONS SOCIALES

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

	Grands Bois - Ravine des Cafres	Saint-Pierre	CIVIS	La Réunion
Revenu mensuel moyen par Unité de Consommation (UC) en 2009	1 130 €	1 139 €	1 074 €	1 205 €
% ménages de 3 pers. dont revenus < plafonds LLTS en 2011	n.d	49,8%	49,8%	47,0%
Nombre d'allocataires du RSA en 2013	598	11 611	24 683	109 111

Ce quartier de 7 km² concentre plus de 6% de la population de Saint-Pierre et représente également 6% de ses ménages. 1/4 du secteur est urbanisé pour une densité qui se situe un peu au-dessous de la moyenne de la commune.

La taille des ménages reste assez élevée (2,86) et s'accompagne d'une structure composée à 28% de familles monoparentales. Celles-ci croissent, en moyenne, de 6,13% par an.

Le revenu mensuel moyen par U.C. constaté est à 9 euros près identique à celui de l'ensemble de Saint-Pierre (1139 euros).

HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

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

	Grands Bois - Ravine des Cafres	Saint-Pierre	CIVIS	La Réunion
Logements 2010	1 850	31 670	67 315	321 267
<i>% de maisons en 2010</i>	84,4%	69,5%	78,6%	70,4%
<i>% d'appartements en 2010</i>	15,6%	30,5%	21,4%	29,6%
<i>% de propriétaires occupants en 2010</i>	60,2%	52,2%	58,6%	52,4%
Nombre de logements sociaux source RPLS 2010	120	5 324	8 891	53 718
<i>% de logements sociaux en 2010</i>	7,0%	18,3%	14,5%	18,5%
<i>% des logements vacants en 2010</i>	6,2%	6,7%	6,9%	7,6%
<i>Taux d'évolution des logements vacants 1999-2010</i>	31%	6%	14%	26%
Logements autorisés (géolocalisés) sur 2010-2012	334	2 741	5 170	24 059
<i>% logements individuels autorisés 2010-2012</i>	40%	54%	50%	45%
<i>% logements collectifs autorisés 2010-2012</i>	43%	43%	45%	54%
<i>% logements en résidence autorisés 2010-2012</i>	16%	3%	2%	1%
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2010-2012	22,7	11,5	10,0	9,8

TENSION DU MARCHÉ

Sources : PERVAL 2012, OLR 2013

	Grands Bois - Ravine des Cafres	Saint-Pierre	CIVIS	La Réunion
Prix de l'immobilier - Niveau de loyers				
<i>Moyenne des prix des maisons en 2012</i>	111 000 €	198 000 €	194 000 €	206 000 €
<i>Moyenne des prix au m² des appartements en 2012</i>	n.d	2 270 €	2 400 €	2 930 €
<i>Moyenne des prix au m² des terrains à bâtir en 2012</i>	240 €	210 €	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.

Grands Bois - Ravines des Cafres est un quartier composé à plus de 84% de maisons avec un taux de propriétaires occupants assez important (60%). La dynamique de construction est très soutenue avec plus de 12% des logements autorisés de Saint-Pierre entre 2010 et 2012 sur la zone.

L'indice de construction est très élevé avec 22,7 (soit le double de la moyenne de la commune) par an et pour 1000 habitants.

Les prix du marché immobilier sont inférieurs de 44% à ceux de l'ensemble de Saint-Pierre.

En moyenne, le prix au m² des terrains à bâtir reste important : 240 euros.

ACTIVITÉ - EMPLOI

Sources : Pôle Emploi 2012, CLAP 2012

	Grands Bois - Ravine des Cafres	Saint-Pierre	CIVIS	La Réunion
Stock d'établissements au 31/12/2011	284	5 104	9 201	44 485
Créations d'établissements en 2012	70	1 039	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	1 006	16 099	35 262	147 195

ÉQUIPEMENTS

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

	Grands Bois - Ravine des Cafres	Saint-Pierre	CIVIS	La Réunion
Nombre d'équipements total en 2014	17	304	870	4 057
<i>dont tous les équipements scolaires</i>	4	55	134	661
<i>dont tous les équipements de santé</i>	0	15	37	207
<i>dont tous les équipements sportifs</i>	4	67	210	957
Nombre d'équipements 2014 pour 1 000 habitants	3,5	3,8	5,0	4,9

Les activités économiques sont assez présentes au regard de la superficie du quartier avec 284 établissements en 2011, mais rapportés au stock communal, ils n'en représentent que 6%.

Près du tiers des habitants du quartier sont des demandeurs d'emploi réguliers en 2012.

17 établissements sur le quartier représentent plus de 5% du stock de Saint-Pierre. La vocation résidentielle du quartier est prédominante de par cette faiblesse du nombre d'équipements.

CAHIER

DÉTAILLÉ

Grands Bois - Ravine des Cafres

HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

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

Parc de logements 2010

Grands Bois -
Ravine des
Cafres

Type de construction et statut d'occupation

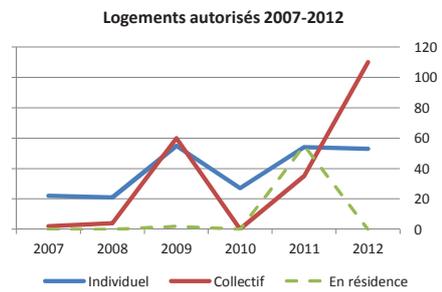
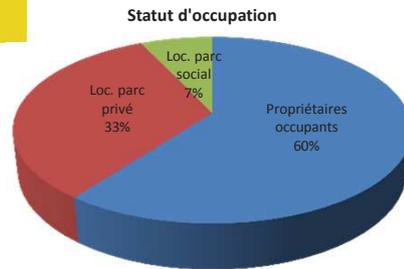
% de maisons en 2010	84,4%
% d'appartements en 2010	15,6%
% de propriétaires occupants en 2010	60,2%

Logements vacants et logements de fortune

Nombre de logements vacants en 2010	115
% des logements vacants en 2010	6,2%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2010	31%
Nombre de logements de fortune en 2010	5
% des logements de fortune en 2010	0,3%

Dynamiques de construction

Logements autorisés 2012		163
dont logements individuels autorisés 2012		53
dont logements collectifs autorisés 2012		110
dont logements en résidence autorisés 2012		0
Logements autorisés 2010-2012		334
dont logements individuels autorisés 2010-2012		134
dont logements collectifs autorisés 2010-2012		145
dont logements en résidence autorisés 2010-2012		55
Moyenne annuelle Logements autorisés sur 2010-2012		111
dont logements individuels		45
dont logements collectifs		48
dont logements en résidence		18
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2010-2012		22,7
Indice de construction pour 1 000 habitants en 2012		33,2



Le parc locatif privé - niveau de loyers

Nombre de logements locatifs privés en 2010	563
Part des logements locatifs privé au sein du parc privé en 2010	35%
Niveau de loyers	
Moyenne des loyers au m ² des maisons en 2013	n.d
Moyenne des loyers au m ² des appartements en 2013	n.d
Moyenne des loyers privés au m ² en 2013	n.d

Ce sont les propriétaires occupants qui dominent les résidences principales (60%) suivi du parc locatif privé (33%) et enfin du parc locatif social (7%). Le parc de logements progresse régulièrement via une bonne dynamique de construction, avec en moyenne 111 permis de construire autorisés sur la période 2010-2012. On assiste à un rééquilibrage du parc en faveur du collectif depuis 2011. 163 logements ont obtenu un permis de construire en 2012, avec un indice de construction très élevé : 33,2 pour 1000 habitants.

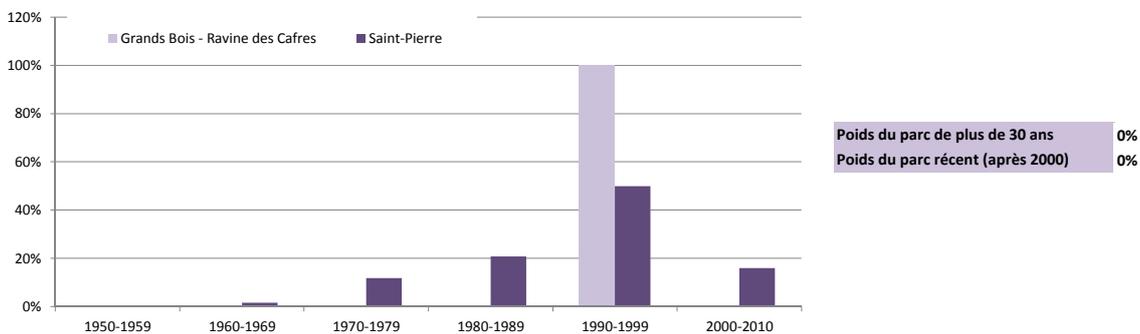
Parc locatif social au 1er janvier 2010

Grands Bois -
Ravine des
Cafres

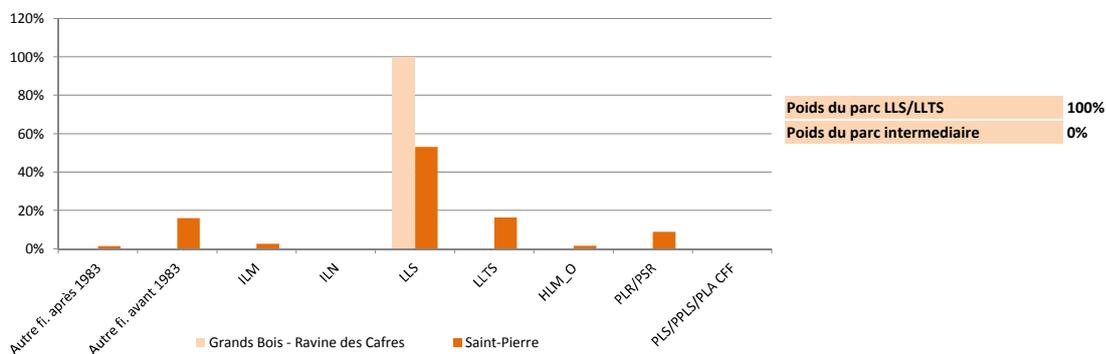
Nombre de logements sociaux	120
% de logements locatifs sociaux	7,0%
Nombre de logements sociaux pour 1 000 habitants	24

Caractéristiques du parc

Ancienneté du Parc



Composition du parc



Le parc locatif social représente 7% des résidences principales du quartier, soit 120 logements.
100% du parc a été construit entre 1990 et 1999, dont plutôt récemment.
Il ne comporte que du LLS.

AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

Tissu urbain

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

Zones urbanisées et niveau de densité

	Grands Bois - Ravine des Cafres	Saint-Pierre
Superficie en ha	696	9 637
Tache urbaine 2011 en ha	186	2 820
% de la tache urbaine 2011	27%	29%
Densité de population/ha sur la tache urbaine 2011	26,4	28,1
Densité de logements/ha sur la tache urbaine 2011	9,9	11,2

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

Source : Base permanente POS/PLU AGORAH

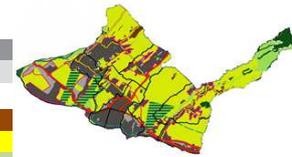
Espaces à vocation urbaine

Somme des zonages POS/PLU correspondant aux espaces du SAR

Type d'espaces du SAR	Superficie
Espaces urbains à densifier	150 ha
Espaces d'urbanisation prioritaire	35 ha

Autres espaces du SAR

Type d'espaces du SAR	Superficie
Territoires ruraux habités	5,7 ha
Espaces agricoles	503 ha
Espaces de continuités écologiques	
Coupures d'urbanisation	



Équipements

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

	Grands Bois - Ravine des Cafres	en % de Saint- Pierre
Nombre d'équipements 2014 (focus sur une sélection de sous-types)		
Équipements scolaires		
Ecoles maternelles/primaires	3	10%
Groupes scolaires	0	0%
Collèges	1	13%
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	1	20%
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	1	25%
Maison de quartier/Local associatif	0	0%

La tache urbaine représente 1/4 du quartier.

Le PLU indique que 27% des surfaces du secteur ont une vocation urbaine : 150 ha en zone U (espaces urbains à densifier du SAR), 35 ha en AU (espaces d'urbanisation prioritaire).

Grands Bois - Ravines des Cafres a une prédominance rurale.

Le niveau d'équipements est faible et assez peu diversifié. Toutefois, le quartier comporte l'une des bibliothèques et l'un des espaces multimédia de Saint-Pierre.

QUARTIER

RAVINE DES CABRIS

La Ravine des Cabris accueille 19% des Saint-Pierrois sur un territoire représentant 16% du territoire communal. La population a augmenté de près de 2% par an entre 1999 et 2010. L'indice de jeunesse est légèrement au-dessus de la moyenne communale alors que la part des 75 ans et plus est inférieure.

Avec plus de 87% de maisons et 8,3% de logements sociaux, la mixité sociale reste assez faible. Les propriétaires occupants sont bien représentés, plus de 63% des habitants contre 52,2% à Saint-Pierre. Les prix de l'immobilier sont en-deçà des moyennes communales.

Avec 1,7 équipement pour 1 000 habitants, ce quartier regroupe 26 équipements et est particulièrement bien doté en structures éducatives et sportives. Toutefois, le nombre d'équipements pour 1 000 habitants est plus faible que la moyenne communale.



La Ravine des Cabris

CONTEXTE ET PROBLÉMATIQUES DU PLH

Depuis une quinzaine d'années, la Ravine des Cabris devient peu à peu une véritable ville avec un centre organisé autour de la rue Pasteur. Au détour des rues cependant, l'on découvre quelques habitations qui gardent leur caractère rural.

Ce quartier est situé au Nord de Saint-Pierre.



GÉNÉRALITES

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

	La Ravine des Cabris	Saint-Pierre	CIVIS	La Réunion
Superficie en km ²	15	96	378	2 503
Poids de la tache urbaine 2011	35%	29%	17%	11%
Densité de population/km ² sur la tache urbaine 2011	2 813	2 809	2 668	2 857

POPULATION

Source : INSEE RP 2010

	La Ravine des Cabris	Saint-Pierre	CIVIS	La Réunion
Population 2010	14 862	79 228	172 686	821 137
<i>Taux d'évolution annuel de la population 1999-2010</i>	1,94%	1,26%	1,43%	1,38%
<i>Taux de croissance naturel 1999-2010</i>	n.d	1,28%	1,31%	1,39%
<i>Taux de croissance migratoire 1999-2010</i>	n.d	-0,02%	0,12%	-0,01%
Indice de jeunesse 1999	4,05	3,53	3,33	3,61
Indice de jeunesse 2010	2,94	2,62	2,58	2,75
% des 75 ans et plus en 2010	3,02%	3,26%	3,55%	3,40%
<i>Taux d'évolution annuel des 75 ans et plus 1999-2010</i>	3,23%	2,52%	3,07%	3,28%
Ménages en 2010	5 245	29 089	61 456	290 229
<i>Taux d'évolution annuel des ménages 1999-2010</i>	3,62%	2,74%	2,86%	2,76%
<i>Taille moyenne des ménages 2010</i>	2,83	2,68	2,79	2,80
<i>Desserrement des ménages 1999-2010</i>	-1,64%	-1,45%	-1,40%	-1,36%
% de familles monoparentales en 2010	28,8%	30,8%	28,2%	28,8%
<i>Taux d'évolution annuel des familles monoparentales 1999-2010</i>	5,58%	4,81%	4,72%	4,69%

ÉVOLUTIONS SOCIALES

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

	La Ravine des Cabris	Saint-Pierre	CIVIS	La Réunion
Revenu mensuel moyen par Unité de Consommation (UC) en 2009	1 077 €	1 139 €	1 074 €	1 205 €
% ménages de 3 pers. dont revenus < plafonds LLTS en 2011	n.d	49,8%	49,8%	47,0%
Nombre d'allocataires du RSA en 2013	2 218	11 611	24 683	109 111

19% de la population de Saint-Pierre résident sur le quartier de la Ravine des Cabris qui représente également 16% du territoire communal. La population du quartier progresse de 1,94% en moyenne, par an.

La Ravine des Cabris représente 18% des ménages de Saint-Pierre et la taille des ménages de 2,83 est légèrement supérieure à la moyenne communale (2,68).

Le phénomène de desserrement des ménages est plus important sur le secteur que sur l'ensemble de la commune, et le nombre de familles monoparentales est de 29% (contre 31% pour la commune).

Le revenu mensuel moyen par U.C. se rapproche de la moyenne communale mais en reste sensiblement inférieur.

En 2013, le quartier concentre 19% des allocataires du RSA de Saint-Pierre.

HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

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

	La Ravine des Cabris	Saint-Pierre	CIVIS	La Réunion
Logements 2010	5 683	31 670	67 315	321 267
<i>% de maisons en 2010</i>	87,4%	69,5%	78,6%	70,4%
<i>% d'appartements en 2010</i>	12,6%	30,5%	21,4%	29,6%
<i>% de propriétaires occupants en 2010</i>	63,1%	52,2%	58,6%	52,4%
Nombre de logements sociaux source RPLS 2010	437	5 324	8 891	53 718
<i>% de logements sociaux en 2010</i>	8,3%	18,3%	14,5%	18,5%
<i>% des logements vacants en 2010</i>	6,1%	6,7%	6,9%	7,6%
<i>Taux d'évolution des logements vacants 1999-2010</i>	4%	6%	14%	26%
Logements autorisés (géolocalisés) sur 2010-2012	481	2 741	5 170	24 059
<i>% logements individuels autorisés 2010-2012</i>	77%	54%	50%	45%
<i>% logements collectifs autorisés 2010-2012</i>	23%	43%	45%	54%
<i>% logements en résidence autorisés 2010-2012</i>	0%	3%	2%	1%
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2010-2012	10,8	11,5	10,0	9,8

TENSION DU MARCHÉ

Sources : PERVAL 2012, OLR 2013

	La Ravine des Cabris	Saint-Pierre	CIVIS	La Réunion
Prix de l'immobilier - Niveau de loyers				
<i>Moyenne des prix des maisons en 2012</i>	179 000 €	198 000 €	194 000 €	206 000 €
<i>Moyenne des prix au m² des appartements en 2012</i>	n.d	2 270 €	2 400 €	2 930 €
<i>Moyenne des prix au m² des terrains à bâtir en 2012</i>	190 €	210 €	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.

Le parc de logements est pour plus de 87% composé de maisons avec un taux de propriétaires occupants qui atteint 63%. On dénombre 437 logements sociaux, soit 8,3% des résidences principales.

481 logements ont été autorisés entre 2010 et 2012: 77% de logements individuels et 23% de collectifs.

Les niveaux des prix des transactions sont inférieurs à la moyenne de Saint-Pierre.

Le prix d'une maison, en moyenne, en 2012, est de 179 000 euros (soit 20 000 euros de moins que la moyenne communale), avec un prix de 190 euros au m² des terrains à bâtir (210 euros, moyenne communale).

ACTIVITÉ - EMPLOI

Sources : Pôle Emploi 2012, CLAP 2012

	La Ravine des Cabris	Saint-Pierre	CIVIS	La Réunion
Stock d'établissements au 31/12/2011	645	5 104	9 201	44 485
Créations d'établissements en 2012	146	1 039	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	3 094	16 099	35 262	147 195

ÉQUIPEMENTS

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

	La Ravine des Cabris	Saint-Pierre	CIVIS	La Réunion
Nombre d'équipements total en 2014	26	304	870	4 057
<i>dont tous les équipements scolaires</i>	7	55	134	661
<i>dont tous les équipements de santé</i>	0	15	37	207
<i>dont tous les équipements sportifs</i>	4	67	210	957
Nombre d'équipements 2014 pour 1 000 habitants	1,7	3,8	5,0	4,9

Les habitants du quartier représentent 19% des demandeurs d'emploi en fin de mois A, B et C, de Saint-Pierre, en 2012.

La Ravine des Cabris concentre 645 établissements soit 13% du stock communal en 2011. 146 établissements ont été créés en 2012.

26 établissements ont été recensés en 2014, soit 9% de ceux de Saint-Pierre, ce qui reste assez faible.

Le niveau d'équipement est lui aussi faible avec 1,7 équipements pour 1000 habitants. Toutefois, on observe une forte représentation des équipements scolaires, 13% du stock communal situé sur le secteur.

CAHIER

DÉTAILLÉ

La Ravine des Cabris

HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

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

Parc de logements 2010

La Ravine des Cabris

Type de construction et statut d'occupation

	% de maisons en 2010	87,4%
	% d'appartements en 2010	12,6%
% de propriétaires occupants en 2010		63,1%

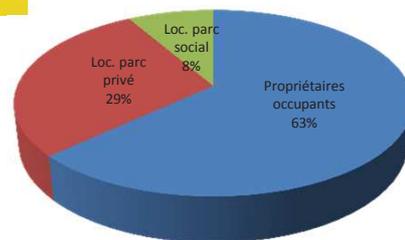
Logements vacants et logements de fortune

Nombre de logements vacants en 2010		346
	% des logements vacants en 2010	6,1%
	Taux d'évolution des logements vacants 1999-2010	4%
Nombre de logements de fortune en 2010		50
	% des logements de fortune en 2010	1,0%

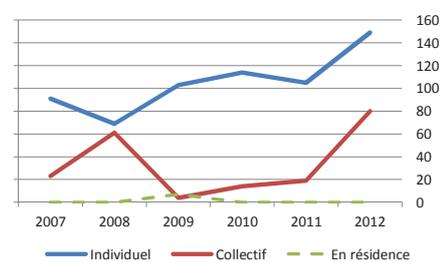
Dynamiques de construction

Logements autorisés 2012		229
	dont logements individuels autorisés 2012	149
	dont logements collectifs autorisés 2012	80
	dont logements en résidence autorisés 2012	0
Logements autorisés 2010-2012		481
	dont logements individuels autorisés 2010-2012	368
	dont logements collectifs autorisés 2010-2012	113
	dont logements en résidence autorisés 2010-2012	0
Moyenne annuelle Logements autorisés sur 2010-2012		160
	dont logements individuels	123
	dont logements collectifs	38
	dont logements en résidence	0
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2010-2012		10,8
Indice de construction pour 1 000 habitants en 2012		15,4

Statut d'occupation



Logements autorisés 2007-2012



Le parc locatif privé - niveau de loyers

	Nombre de logements locatifs privés en 2010	1 501
	Part des logements locatifs privé au sein du parc privé en 2010	31%
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

Le parc de résidences principales est très marqué: plus de 87% de maisons et plus de 63% de propriétaires occupants. Le parc locatif privé représente 29% et le parc locatif social, très peu présent, seulement 8%.

Le taux de vacance est relativement faible (6,1%) et progresse très peu (+4% sur la période 1999-2010), ce qui peut témoigner d'une certaine tension sur le marché.

On observe une véritable dynamique de construction sur le quartier qui comporte 18% des logements autorisés entre 2010 et 2012 avec en moyenne, 160 logements autorisés par an. Cette dynamique se renforce sur les dernières années, en 2012, 229 permis de construire ont été délivrés.

Le parc locatif privé ne peut pas être analysé en raison de l'absence de données sur Saint-Pierre dans le cadre de l'observatoire des loyers privés réalisé en 2013.

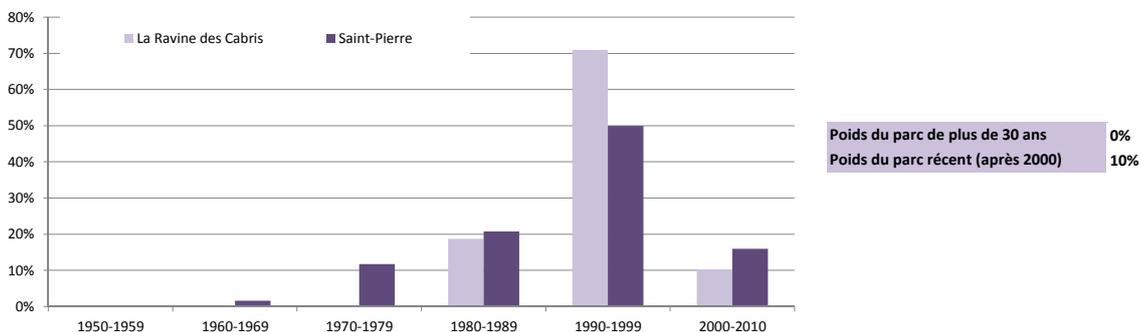
Parc locatif social au 1er janvier 2010

La Ravine des Cabris

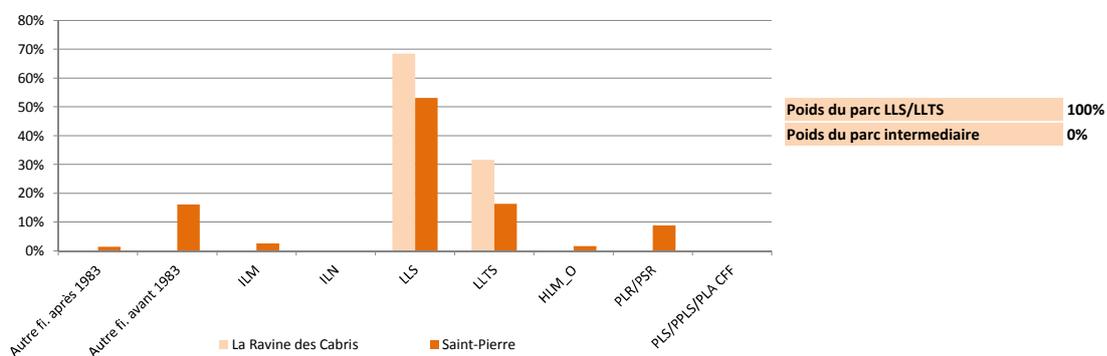
Nombre de logements sociaux	437
% de logements locatifs sociaux	8,3%
Nombre de logements sociaux pour 1 000 habitants	29

Caractéristiques du parc

Ancienneté du Parc



Composition du parc



Le parc locatif social n'est pas très marqué sur le quartier. 437 logements sociaux qui représentent 8,3% des résidences principales du quartier. La majorité du parc est relativement récente puisque 81% des logements datent d'après 1990, il est composé de 69% de ILS et de 31% de LLTS.

AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

Tissu urbain

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

Zones urbanisées et niveau de densité

	La Ravine des Cabris	Saint-Pierre
Superficie en ha	1 521	9 637
Tache urbaine 2011 en ha	528	2 820
% de la tache urbaine 2011	35%	29%
Densité de population/ha sur la tache urbaine 2011	28,1	28,1
Densité de logements/ha sur la tache urbaine 2011	10,8	11,2

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	Surface
Espaces urbains à densifier	364 ha
Espaces d'urbanisation prioritaire	30 ha

Autres espaces du SAR

Type d'espaces du SAR	Surface
Territoires ruraux habités	74,5 ha
Espaces agricoles	1060 ha
Espaces de continuités écologiques	
Coupures d'urbanisation	



Équipements

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

	La Ravine des Cabris	en % de Saint-Pierre
Nombre d'équipements 2014 (focus sur une sélection de sous-types)		
Équipements scolaires		
Ecoles maternelles/primaires	5	17%
Groupes scolaires	0	0%
Collèges	1	13%
Lycées	0	0%
Centre de formation	1	25%
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	1	20%
Stade/Plateaux sportifs	0	0%
Piscine	0	0%
Bibliothèque/Médiathèque	0	0%
Salle de spectacle/Théâtre	0	0%
Musée/Conservatoire	0	0%
Centre socio- culturel/Espace multimédia	2	50%
Maison de quartier/Local associatif	0	0%

La tache urbaine représente 35% des 1521 ha sur lesquels s'étend le quartier. La densité de population par ha sur la tache urbaine est sensiblement plus importante que sur l'ensemble de Saint-Pierre.

Pour autant, seulement 26% des espaces du SAR ont une vocation urbaine: 364 ha sur les 1521 du secteur sont en zone U (espaces urbains à densifier) et 30 ha en zone AU (espaces d'urbanisation prioritaire).

1060 ha sont consacrés aux espaces ruraux et naturels.

Le taux d'équipement du quartier est relativement peu élevé mais pour autant, on recense une diversité en termes d'équipements scolaires: 7 établissements dont 5 écoles maternelles/primaires, un collège et un des quatre centre de formation de Saint-Pierre.

QUARTIER

LIGNE PARADIS

LIGNE DES BAMBOUS

Ce petit quartier qui représente 5% du territoire communal accueille également 5% de la population de Saint-Pierre. La population a augmenté de 1,73% par an entre 1999 et 2010. Les habitants de ce quartier sont plutôt jeunes ce qui se traduit par un indice de jeunesse élevé et une faible part des 75 ans et plus.

Les familles monoparentales ne sont que peu présentes, 20% des ménages contre plus de 30% en moyenne à Saint-Pierre. Ligne Paradis – Ligne des Bambous ne propose que peu de mixité sociale avec 86% de maisons et aucun logement social. Les logements vacants représentent 6,2% du parc mais ont diminué de 2% entre 1999 et 2010.

9 équipements sont présents dans ce quartier soit 2,3 pour 1 000 habitants. Ce quartier est donc moins bien doté que la moyenne Saint-Pierroise.



Ligne Paradis - Ligne des Bambous

CONTEXTE ET PROBLÉMATIQUES DU PLH

La Ligne-des-Bambous est encore un quartier rural dont l'habitat tend à se diversifier pour créer un village à part entière. Mais ce dernier n'a rien à envier aux autres écarts de la commune. Les équipements sont là et le secteur, avec une équipe dynamique, va poursuivre sa marche en avant en matière de développement en utilisant pleinement son potentiel. La Ligne-des-Bambous, village épars et boisé ; la qualité de vie s'est faite au fil des générations, les habitants s'y accrochent ; les nuisances sont quasi inexistantes ; de quoi réjouir les responsables de la mairie, qui privilégient les logements locatifs accessibles à la propriété, avec une petite cour. A mi-hauteur entre le Tampon et Saint-Pierre, le climat tempéré fait dire à ses habitants : « on est dans les hauts », avec la sensation de bien-être que cela suppose. Elle s'est développée le long de la RD 28. Les communes et quartiers limitrophes sont : le Tampon, la Ravine des Cabris, la Ligne Paradis et le KM 3.



GÉNÉRALITES

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

	Ligne Paradis - Ligne des Bambous	Saint-Pierre	CIVIS	La Réunion
Superficie en km ²	5	96	378	2 503
Poids de la tache urbaine 2011	32%	29%	17%	11%
Densité de population/km ² sur la tache urbaine 2011	2 447	2 809	2 668	2 857

POPULATION

Source : INSEE RP 2010

	Ligne Paradis - Ligne des Bambous	Saint-Pierre	CIVIS	La Réunion
Population 2010	3 919	79 228	172 686	821 137
<i>Taux d'évolution annuel de la population 1999-2010</i>	1,73%	1,26%	1,43%	1,38%
<i>Taux de croissance naturel 1999-2010</i>	n.d	1,28%	1,31%	1,39%
<i>Taux de croissance migratoire 1999-2010</i>	n.d	-0,02%	0,12%	-0,01%
Indice de jeunesse 1999	5,79	3,53	3,33	3,61
Indice de jeunesse 2010	3,06	2,62	2,58	2,75
% des 75 ans et plus en 2010	1,98%	3,26%	3,55%	3,40%
<i>Taux d'évolution annuel des 75 ans et plus 1999-2010</i>	4,66%	2,52%	3,07%	3,28%
Ménages en 2010	1 392	29 089	61 456	290 229
<i>Taux d'évolution annuel des ménages 1999-2010</i>	3,59%	2,74%	2,86%	2,76%
Taille moyenne des ménages 2010	2,81	2,68	2,79	2,80
<i>Desserrement des ménages 1999-2010</i>	-1,80%	-1,45%	-1,40%	-1,36%
% de familles monoparentales en 2010	20,0%	30,8%	28,2%	28,8%
<i>Taux d'évolution annuel des familles monoparentales 1999-2010</i>	4,03%	4,81%	4,72%	4,69%

ÉVOLUTIONS SOCIALES

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

	Ligne Paradis - Ligne des Bambous	Saint-Pierre	CIVIS	La Réunion
Revenu mensuel moyen par Unité de Consommation (UC) en 2009	1 334 €	1 139 €	1 074 €	1 205 €
% ménages de 3 pers. dont revenus < plafonds LLTS en 2011	n.d	49,8%	49,8%	47,0%
Nombre d'allocataires du RSA en 2013	469	11 611	24 683	109 111

3919 (soit 5% de la population saint-pierroise) personnes habitent sur le quartier de Ligne Paradis - Ligne des Bambous qui s'étend sur 5% de la superficie globale de Saint-Pierre. A noter que si la tache urbaine présente un poids plus important (32%) que celle de l'ensemble de la commune (28%), la densité de population est moindre. La population du quartier croît au rythme moyen de +1,73% par an. La population reste relativement jeune malgré une évolution croissante des personnes âgées de plus de 75 ans.

1392 ménages sont présents sur le quartier, leur taille moyenne est de 2,81, et possèdent une dynamique de croissance assez soutenue (+3,59% par an). Le revenu mensuel moyen par U.C. est supérieur sur le quartier (1334 euros), à celui observé sur l'ensemble de la commune (1139 euros).

HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

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

	Ligne Paradis - Ligne des Bambous	Saint-Pierre	CIVIS	La Réunion
Logements 2010	1 492	31 670	67 315	321 267
<i>% de maisons en 2010</i>	86,0%	69,5%	78,6%	70,4%
<i>% d'appartements en 2010</i>	14,0%	30,5%	21,4%	29,6%
<i>% de propriétaires occupants en 2010</i>	65,1%	52,2%	58,6%	52,4%
Nombre de logements sociaux source RPLS 2010	0	5 324	8 891	53 718
<i>% de logements sociaux en 2010</i>	0,0%	18,3%	14,5%	18,5%
<i>% des logements vacants en 2010</i>	6,2%	6,7%	6,9%	7,6%
<i>Taux d'évolution des logements vacants 1999-2010</i>	-2%	6%	14%	26%
Logements autorisés (géolocalisés) sur 2010-2012	122	2 741	5 170	24 059
<i>% logements individuels autorisés 2010-2012</i>	57%	54%	50%	45%
<i>% logements collectifs autorisés 2010-2012</i>	25%	43%	45%	54%
<i>% logements en résidence autorisés 2010-2012</i>	19%	3%	2%	1%
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2010-2012	10,4	11,5	10,0	9,8

TENSION DU MARCHÉ

Sources : PERVAL 2012, OLR 2013

	Ligne Paradis - Ligne des Bambous	Saint-Pierre	CIVIS	La Réunion
Prix de l'immobilier - Niveau de loyers				
<i>Moyenne des prix des maisons en 2012</i>	n.d	198 000 €	194 000 €	206 000 €
<i>Moyenne des prix au m² des appartements en 2012</i>	n.d	2 270 €	2 400 €	2 930 €
<i>Moyenne des prix au m² des terrains à bâtir en 2012</i>	n.d	210 €	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.

Le parc de logements de Ligne Paradis - Ligne des Bambous comporte 1492 logements dont une forte majorité (86%) de maisons. 65% de propriétaires occupent leurs biens.

Le parc locatif social n'est pas représenté sur le quartier.

On observe un taux de vacance faible et une dynamique de décroissance du phénomène entre les années 1999 et 2010 (-2%), on peut évoquer une certaine mise sous tension du marché.

122 logements ont été autorisés (soit 4,5% à l'échelle de Saint-Pierre), 57% relève de l'individuel, 25% du collectif et 19% de logements en résidence.

Aucune moyenne de prix n'a pu être calculée en raison d'un nombre insuffisant de références sur l'année 2013.

ACTIVITÉ - EMPLOI

Sources : Pôle Emploi 2012, CLAP 2012

	Ligne Paradis - Ligne des Bambous	Saint-Pierre	CIVIS	La Réunion
Stock d'établissements au 31/12/2011	242	5 104	9 201	44 485
Créations d'établissements en 2012	59	1 039	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	777	16 099	35 262	147 195

ÉQUIPEMENTS

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

	Ligne Paradis - Ligne des Bambous	Saint-Pierre	CIVIS	La Réunion
Nombre d'équipements total en 2014	9	304	870	4 057
<i>dont tous les équipements scolaires</i>	1	55	134	661
<i>dont tous les équipements de santé</i>	0	15	37	207
<i>dont tous les équipements sportifs</i>	1	67	210	957
Nombre d'équipements 2014 pour 1 000 habitants	2,3	3,8	5,0	4,9

Les demandeurs d'emploi représentent près de 20% des habitants du quartier en 2012.

Seulement 9 établissements sont présents sur le territoire représentant 3% des structures de Saint-Pierre.

Le niveau d'équipements est très faible avec 2,3 équipements pour 1000 habitants.

CAHIER

DÉTAILLÉ

Ligne Paradis - Ligne des Bambous

HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

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

Parc de logements 2010

Type de construction et statut d'occupation

	% de maisons en 2010	86,0%
	% d'appartements en 2010	14,0%
	% de propriétaires occupants en 2010	65,1%

Logements vacants et logements de fortune

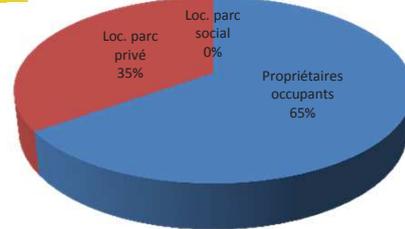
Nombre de logements vacants en 2010	93
% des logements vacants en 2010	6,2%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2010	-2%
Nombre de logements de fortune en 2010	20
% des logements de fortune en 2010	1,4%

Dynamiques de construction

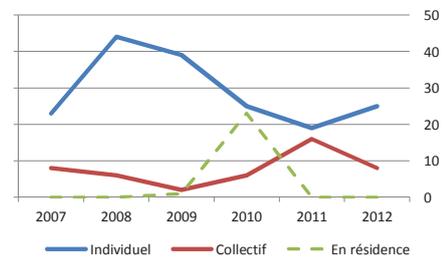
Logements autorisés 2012		33
	dont logements individuels autorisés 2012	25
	dont logements collectifs autorisés 2012	8
	dont logements en résidence autorisés 2012	0
Logements autorisés 2010-2012		122
	dont logements individuels autorisés 2010-2012	69
	dont logements collectifs autorisés 2010-2012	30
	dont logements en résidence autorisés 2010-2012	23
Moyenne annuelle Logements autorisés sur 2010-2012		41
	dont logements individuels	23
	dont logements collectifs	10
	dont logements en résidence	8
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2010-2012		10,4
Indice de construction pour 1 000 habitants en 2012		8,4

Ligne Paradis -
Ligne des
Bambous

Statut d'occupation



Logements autorisés 2007-2012



Le parc locatif privé - niveau de loyers

Nombre de logements locatifs privés en 2010	486
Part des logements locatifs privé au sein du parc privé en 2010	35%
Niveau de loyers	
Moyenne des loyers au m ² des maisons en 2013	n.d
Moyenne des loyers au m ² des appartements en 2013	n.d
Moyenne des loyers privés au m ² en 2013	n.d

Les propriétaires occupants représentent 65% des résidences principales et le parc locatif privé 35%. Il n'y a pas de logements locatifs sociaux. Sur la période 1999-2010, le taux d'évolution du phénomène de vacance est négatif (-2%). Depuis 2007, la majorité des logements autorisés sont des logements individuels, atteignant un pic en 2008 (44 logements individuels autorisés sur 50) pour finalement redescendre à 25 en 2012. A noter que entre 2009 et 2011, du logement en résidence a été autorisé. Entre 2010 et 2012, 41 logements ont été autorisés en moyenne par an. Le parc locatif privé ne peut pas être analysé en raison de l'absence de données sur Saint-Pierre dans le cadre de l'observatoire des loyers privés réalisé en 2013.

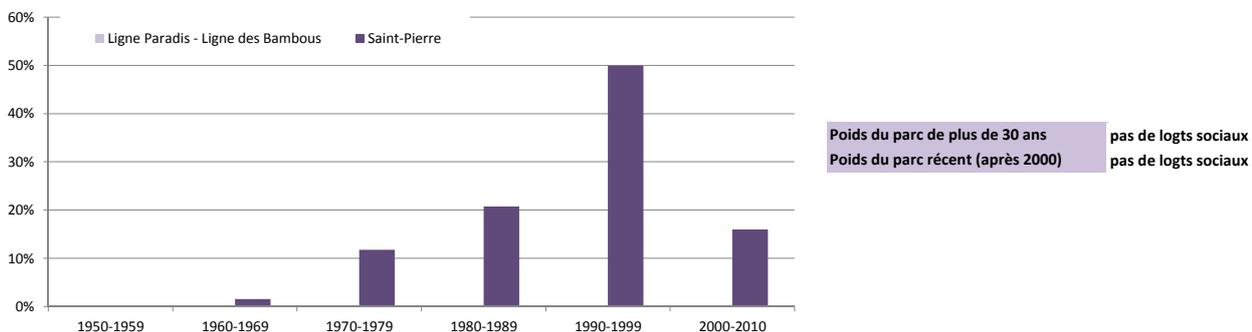
Parc locatif social au 1er janvier 2010

Ligne Paradis -
Ligne des
Bambous

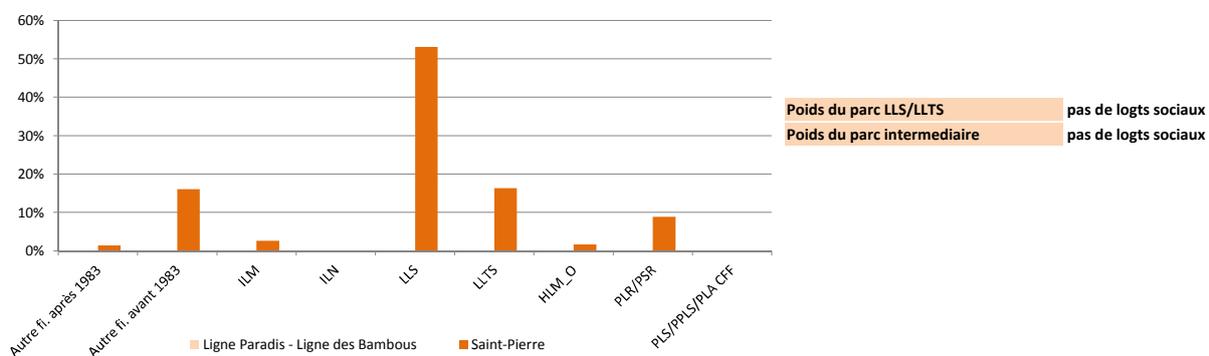
Nombre de logements sociaux	0
% de logements locatifs sociaux	0,0%
Nombre de logements sociaux pour 1 000 habitants	0

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

	Ligne Paradis - Ligne des Bambous	Saint-Pierre
Superficie en ha	497	9 637
Tache urbaine 2011 en ha	160	2 820
% de la tache urbaine 2011	32%	29%
Densité de population/ha sur la tache urbaine 2011	24,5	28,1
Densité de logements/ha sur la tache urbaine 2011	9,3	11,2

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
127 ha	Espaces urbains à densifier
7 ha	Espaces d'urbanisation prioritaire

Autres espaces du SAR

340 ha	22,9 ha	Territoires ruraux habités
		Espaces agricoles
		Espaces de continuités écologiques
		Coupures d'urbanisation



Équipements

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

	Ligne Paradis - Ligne des Bambous	en % de Saint- Pierre
Nombre d'équipements 2014 (focus sur une sélection de sous-types)		
Équipements scolaires		
Ecoles maternelles/primaires	0	0%
Groupes scolaires	1	17%
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	9%
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	7%

Sur les 497 ha sur lesquels s'étend le quartier, 160 sont recouverts par la tache urbaine. Si la tache urbaine possède un poids plus important de 3% par rapport à Saint-Pierre (toutes proportions gardées), la densité de population est moins importante, en moyenne, 25,4 habitants / ha.

Le secteur comporte une vaste dimension rurale et naturelle, 73% des espaces réglementaires du PLU ont une vocation agricole ou naturelle : 340 ha sont consacrés aux espaces agricoles, aux espaces de continuités écologiques et aux coupures d'urbanisation. 23 ha sont des territoires ruraux habités.

27% des espaces du quartier ont donc une vocation urbaine : 127 ha sont en zone U (espaces urbains à densifier) et 7 ha en AU (espaces d'urbanisation prioritaire).

Le quartier souffre d'un véritable manque au niveau de l'offre d'équipements qui n'est ni très présente, ni très diversifiée.

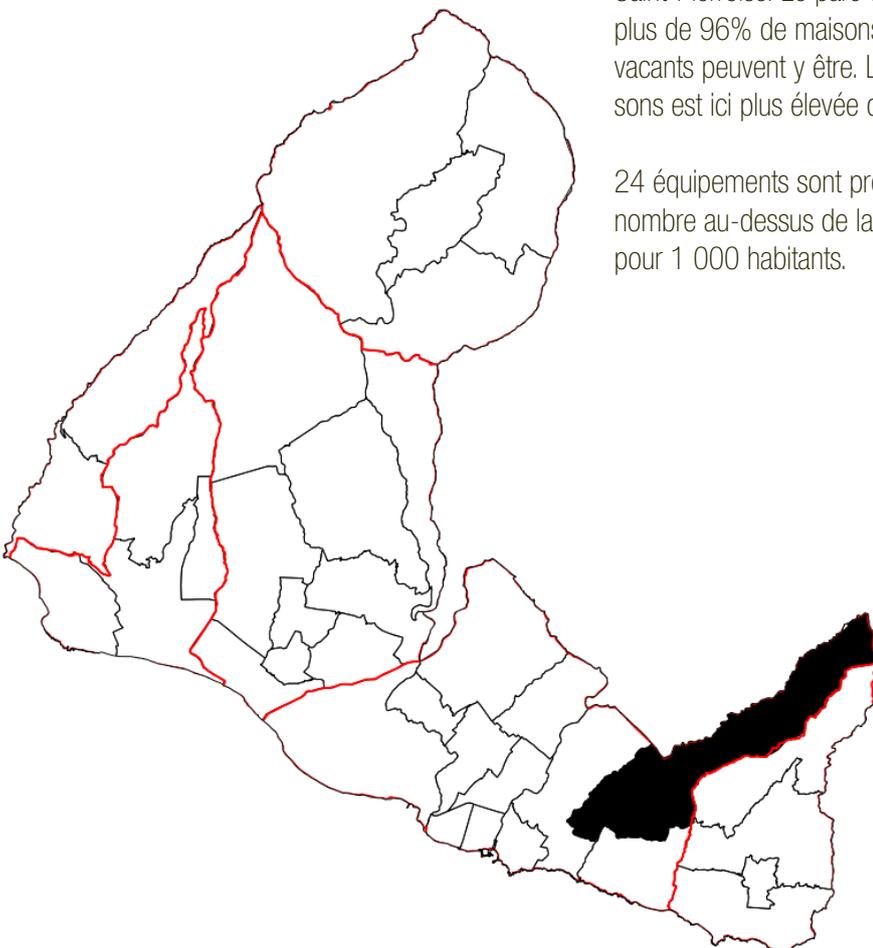
QUARTIER

MONTVERT LES HAUTS MONTVERT LES BAS

Montvert les Bas – Montvert les Hauts s'étend sur 21% de la superficie communale mais n'accueille que 7% de sa population. Toutefois, le nombre d'habitants a évolué de 1,69% par an entre 1999 et 2010. La population est plutôt vieillissante puisque les 75 ans et plus représentent 3,50% des habitants du quartier.

La taille moyenne des ménages et le nombre de familles monoparentales sont en-deçà de la moyenne Saint-Pierroise. Le parc de logements est composé à plus de 96% de maisons. Près de 7% de logements vacants peuvent y être. La moyenne des prix des maisons est ici plus élevée qu'à Saint-Pierre.

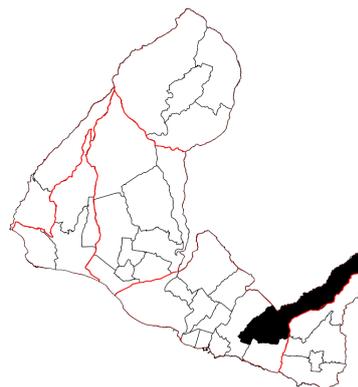
24 équipements sont présents dans ce quartier soit un nombre au-dessus de la moyenne de 4,5 équipements pour 1 000 habitants.



Montvert Les Bas - Montvert 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

	Montvert Les Bas - Montvert Les Hauts	Saint-Pierre	CIVIS	La Réunion
Superficie en km ²	20	96	378	2 503
Poids de la tache urbaine 2011	14%	29%	17%	11%
Densité de population/km ² sur la tache urbaine 2011	1 831	2 809	2 668	2 857

POPULATION

Source : INSEE RP 2010

	Montvert Les Bas - Montvert Les Hauts	Saint-Pierre	CIVIS	La Réunion
Population 2010	5 372	79 228	172 686	821 137
<i>Taux d'évolution annuel de la population 1999-2010</i>	1,69%	1,26%	1,43%	1,38%
<i>Taux de croissance naturel 1999-2010</i>	n.d	1,28%	1,31%	1,39%
<i>Taux de croissance migratoire 1999-2010</i>	n.d	-0,02%	0,12%	-0,01%
Indice de jeunesse 1999	3,18	3,53	3,33	3,61
Indice de jeunesse 2010	2,05	2,62	2,58	2,75
% des 75 ans et plus en 2010	3,50%	3,26%	3,55%	3,40%
<i>Taux d'évolution annuel des 75 ans et plus 1999-2010</i>	4,40%	2,52%	3,07%	3,28%
Ménages en 2010	2 016	29 089	61 456	290 229
<i>Taux d'évolution annuel des ménages 1999-2010</i>	3,31%	2,74%	2,86%	2,76%
<i>Taille moyenne des ménages 2010</i>	2,66	2,68	2,79	2,80
<i>Desserrement des ménages 1999-2010</i>	-1,57%	-1,45%	-1,40%	-1,36%
% de familles monoparentales en 2010	19,7%	30,8%	28,2%	28,8%
<i>Taux d'évolution annuel des familles monoparentales 1999-2010</i>	5,71%	4,81%	4,72%	4,69%

ÉVOLUTIONS SOCIALES

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

	Montvert Les Bas - Montvert Les Hauts	Saint-Pierre	CIVIS	La Réunion
Revenu mensuel moyen par Unité de Consommation (UC) en 2009	1 317 €	1 139 €	1 074 €	1 205 €
% ménages de 3 pers. dont revenus < plafonds LLTS en 2011	n.d	49,8%	49,8%	47,0%
Nombre d'allocataires du RSA en 2013	547	11 611	24 683	109 111

Le quartier de Montvert les Bas - Montvert les Hauts est très vaste puisqu'il s'étend sur 21% de la superficie de Saint-Pierre, pour autant, le secteur ne regroupe que 5372 riverains (soit 7% de la population Saint-Pierroise). Montvert les Bas - Montvert les Hauts est plutôt vieillissant, les plus de 75 ans évoluent de +4,40% par an. Si le quartier ne représente que 7% des ménages de la commune, ceux-ci ont un rythme de croissance assez soutenue, +3,31% en moyenne, par an. Le nombre d'allocataires du RSA sur le quartier est assez faible. Le revenu mensuel moyen par U.C. est de 1317 euros soit quasiment 200 euros de plus que sur l'ensemble de la commune.

HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

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

	Montvert Les Bas - Montvert Les Hauts	Saint-Pierre	CIVIS	La Réunion
Logements 2010	2 184	31 670	67 315	321 267
<i>% de maisons en 2010</i>	96,4%	69,5%	78,6%	70,4%
<i>% d'appartements en 2010</i>	3,6%	30,5%	21,4%	29,6%
<i>% de propriétaires occupants en 2010</i>	65,6%	52,2%	58,6%	52,4%
Nombre de logements sociaux source RPLS 2010	0	5 324	8 891	53 718
<i>% de logements sociaux en 2010</i>	0,0%	18,3%	14,5%	18,5%
<i>% des logements vacants en 2010</i>	6,9%	6,7%	6,9%	7,6%
<i>Taux d'évolution des logements vacants 1999-2010</i>	79%	6%	14%	26%
Logements autorisés (géolocalisés) sur 2010-2012	232	2 741	5 170	24 059
<i>% logements individuels autorisés 2010-2012</i>	89%	54%	50%	45%
<i>% logements collectifs autorisés 2010-2012</i>	11%	43%	45%	54%
<i>% logements en résidence autorisés 2010-2012</i>	0%	3%	2%	1%
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2010-2012	14,4	11,5	10,0	9,8

TENSION DU MARCHÉ

Sources : PERVAL 2012, OLR 2013

	Montvert Les Bas - Montvert Les Hauts	Saint-Pierre	CIVIS	La Réunion
Prix de l'immobilier - Niveau de loyers				
<i>Moyenne des prix des maisons en 2012</i>	203 000 €	198 000 €	194 000 €	206 000 €
<i>Moyenne des prix au m² des appartements en 2012</i>	n.d	2 270 €	2 400 €	2 930 €
<i>Moyenne des prix au m² des terrains à bâtir en 2012</i>	110 €	210 €	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.

Le parc du quartier est constitué de 2184 logements soit 7% du stock de Saint-Pierre. Le parc de résidences principales est très marqué par la sur-représentation des maisons (96%) et de plus de 65% de propriétaires occupants. Il n'y a pas de logements sociaux sur le quartier. Les dynamiques de construction sont importantes, 8,5% des logements autorisés de Saint-Pierre entre 2010 et 2012 l'ont été sur le secteur, 89% relèvent du logement individuel. On note 14,4 constructions pour 1000 habitants sur le quartier contre 11,5 pour la moyenne communale. En 2012, le prix d'une maison s'élève à 203 000 euros, ce même prix sur Saint-Pierre est de 198 000 euros (soit 2,5% de moins). En revanche, on remarque un prix du foncier peu élevé et inférieur de 48% au prix du marché sur la globalité de la commune.

ACTIVITÉ - EMPLOI

Sources : Pôle Emploi 2012, CLAP 2012

	Montvert Les Bas - Montvert Les Hauts	Saint-Pierre	CIVIS	La Réunion
Stock d'établissements au 31/12/2011	196	5 104	9 201	44 485
Créations d'établissements en 2012	46	1 039	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	996	16 099	35 262	147 195

ÉQUIPEMENTS

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

	Montvert Les Bas - Montvert Les Hauts	Saint-Pierre	CIVIS	La Réunion
Nombre d'équipements total en 2014	24	304	870	4 057
<i>dont tous les équipements scolaires</i>	2	55	134	661
<i>dont tous les équipements de santé</i>	0	15	37	207
<i>dont tous les équipements sportifs</i>	6	67	210	957
Nombre d'équipements 2014 pour 1 000 habitants	4,5	3,8	5,0	4,9

Le quartier a essentiellement une vocation résidentielle.

Malgré le manque de diversité des structures, le niveau d'équipements est satisfaisant sur le quartier : 4,5 équipements pour 1000 habitants. Ainsi on recense 24 équipements en 2014, avec une bonne représentation des équipements sportifs et une absence d'équipements de santé.

CAHIER

DÉTAILLÉ

Montvert Les Bas - Montvert Les Hauts

HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

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

Parc de logements 2010

Montvert Les Bas
- Montvert Les Hauts

Type de construction et statut d'occupation

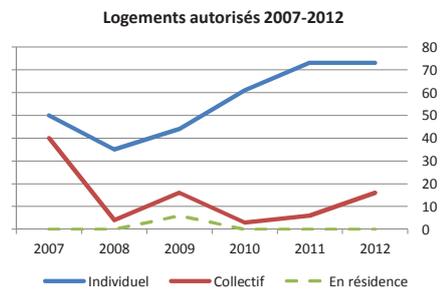
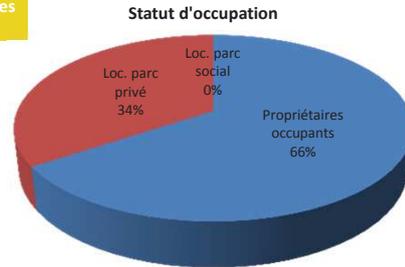
% de maisons en 2010	96,4%
% d'appartements en 2010	3,6%
% de propriétaires occupants en 2010	65,6%

Logements vacants et logements de fortune

Nombre de logements vacants en 2010	150
% des logements vacants en 2010	6,9%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2010	79%
Nombre de logements de fortune en 2010	5
% des logements de fortune en 2010	0,2%

Dynamiques de construction

Logements autorisés 2012		89
dont logements individuels autorisés 2012		73
dont logements collectifs autorisés 2012		16
dont logements en résidence autorisés 2012		0
Logements autorisés 2010-2012		232
dont logements individuels autorisés 2010-2012		207
dont logements collectifs autorisés 2010-2012		25
dont logements en résidence autorisés 2010-2012		0
Moyenne annuelle Logements autorisés sur 2010-2012		77
dont logements individuels		69
dont logements collectifs		8
dont logements en résidence		0
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2010-2012		14,4
Indice de construction pour 1 000 habitants en 2012		16,6



Le parc locatif privé - niveau de loyers

Nombre de logements locatifs privés en 2010	694
Part des logements locatifs privé au sein du parc privé en 2010	34%
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

Le parc de résidences principales se partage entre les propriétaires occupants (66%) et le parc locatif privé (34%). Il n'y a pas de logements sociaux sur le quartier. La typologie des logements est très marqué par 96% de maisons.

Si en 2007, un équilibre est visible entre le nombre de logements individuels autorisés et le nombre de logements collectifs autorisés, ces derniers sont en baisse depuis. En 2012, sur 89 logements autorisés, 73 sont des logements individuels. A noter en 2009, la délivrance de permis de construire concernant du logement en résidence.

Le quartier possède une bonne dynamique de construction, en 2012, 16,6 constructions pour 1000 habitants.

Le parc locatif privé ne peut pas être analysé en raison de l'absence de données sur Saint-Pierre dans le cadre de l'observatoire des loyers privés réalisé en 2013.

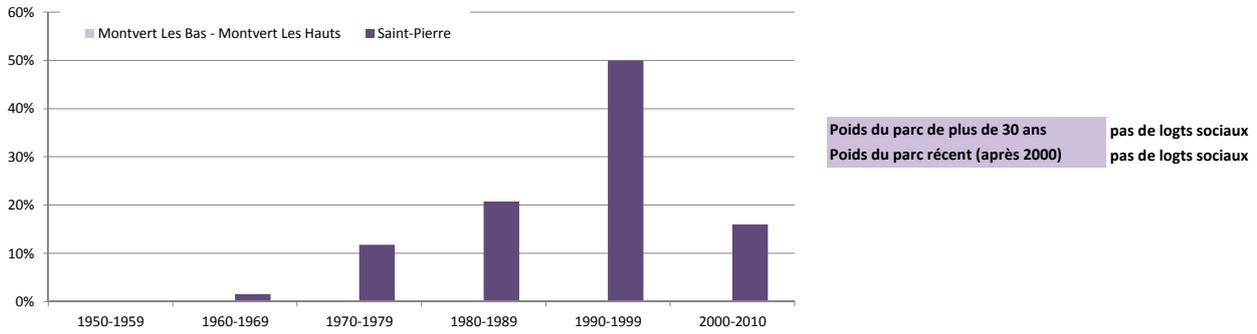
Parc locatif social au 1er janvier 2010

Montvert Les Bas
- Montvert Les Hauts

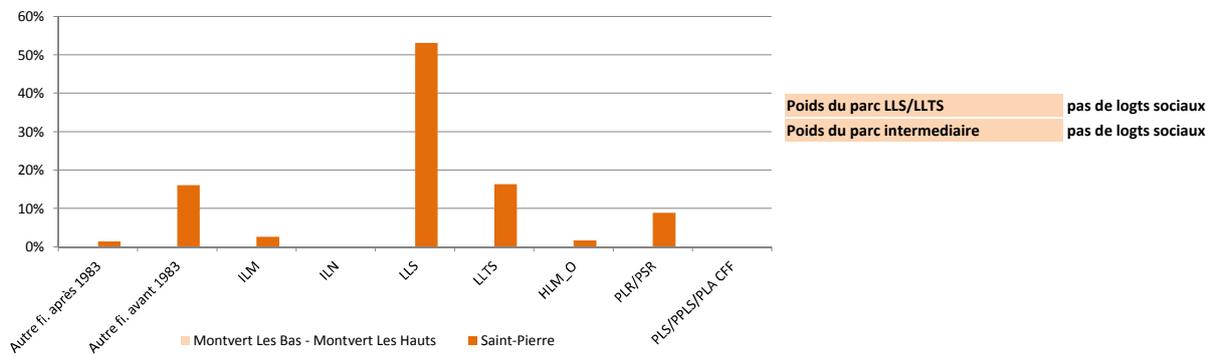
Nombre de logements sociaux	0
% de logements locatifs sociaux	0,0%
Nombre de logements sociaux pour 1 000 habitants	0

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

	Montvert Les Bas - Montvert Les Hauts	Saint-Pierre
Superficie en ha	2 049	9 637
Tache urbaine 2011 en ha	293	2 820
% de la tache urbaine 2011	14%	29%
Densité de population/ha sur la tache urbaine 2011	18,3	28,1
Densité de logements/ha sur la tache urbaine 2011	7,4	11,2

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	Surface (ha)
Espaces urbains à densifier	163
Espaces d'urbanisation prioritaire	4

Autres espaces du SAR

Type d'espaces du SAR	Surface (ha)
Territoires ruraux habités	61,3
Espaces agricoles	1819
Espaces de continuités écologiques	
Coupures d'urbanisation	



Équipements

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

	Montvert Les Bas - Montvert Les Hauts	en % de Saint- Pierre
Nombre d'équipements 2014 (focus sur une sélection de sous-types)		
Équipements scolaires		
Ecoles maternelles/primaires	2	7%
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	2	18%
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	4	27%

Le quartier est vaste et s'étend sur 2049 ha, la tache urbaine n'en représente que 14%. L'étalement urbain, le peu de population et la sur-représentation des maisons individuelles témoignent d'un habitat assez disparate et du peu de densification du secteur. Ainsi la densité humaine est faible.

Les espaces à vocation urbaine ne correspondent qu'à 8% des surfaces réglementaires du PLU : 163 ha en zone U (espaces urbains à densifier) et 4 ha en AU (espaces d'urbanisation prioritaire).

L'aspect rural du quartier se confirme de par cette répartition très inégale urbain / rural.

Même si le niveau d'équipements est plutôt satisfaisant, leur diversité est très faible : pas d'équipements de santé, pas de collège ou de lycée,... En revanche, on note la présence de 4 maisons de quartier et locaux associatifs, ce qui exprime une vie sociale assez dynamique au sein du secteur.

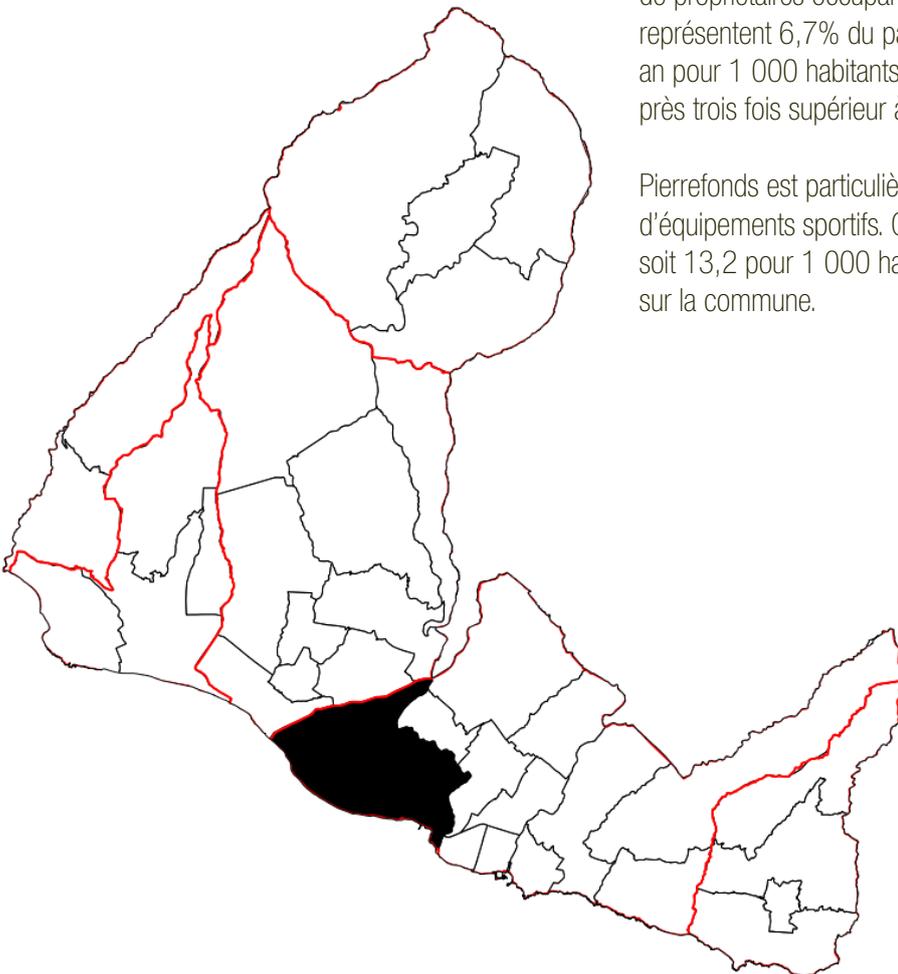
QUARTIER

PIERREFONDS

Pierrefonds s'étend sur 19% du territoire Saint-Pierrois mais n'accueille que 2,5% de sa population. Le nombre d'habitants n'évolue que très peu entre 1999 et 2010 : +0,32% par an. L'indice de jeunesse, qui dépassait 5 en 1999, a baissé pour atteindre 2,40 en 2010. La population est donc vieillissante avec +7,72% par an de 75 ans et plus entre 1999 et 2010.

Pierrefonds accueille 81,2% de maisons et 63% de propriétaires occupants. Les logements vacants représentent 6,7% du parc. Avec 33 constructions par an pour 1 000 habitants, l'indice de construction est près trois fois supérieur à la moyenne Saint-Pierroise.

Pierrefonds est particulièrement bien doté en matière d'équipements sportifs. On y trouve 26 équipements soit 13,2 pour 1 000 habitants contre 3,8 en moyenne sur la commune.

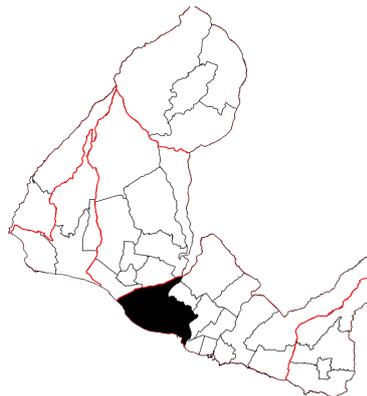


Pierrefonds

CONTEXTE ET PROBLÉMATIQUES DU PLH

Pierrefonds, on y passe forcément puisque la quatre voies traverse ce quartier situé à l'entrée de Saint-Pierre. Formé essentiellement de terres agricoles, il s'étend du pont de la rivière Saint-Etienne au bord de la Ravine des Cabris avec l'océan pour limite basse et la route de l'Entre-Deux pour limite haute. Ce vaste territoire se subdivise en quartiers plus petits : le Syndicat, Grands-Fonds, Moulin Choka, caserne Militaire, Aéroport. Le village et ses habitants se concentrent quant à eux autour de l'ancienne usine sucrière Léonus Bénard.

Le quartier de Pierrefonds se situe au Sud-Ouest de la commune de Saint-Pierre et possède la particularité géographique suivante : une discontinuité urbaine plus ou moins marquée avec les quartiers les plus proches, Ravine Blanche (à l'Est du site) et Bois d'Olive (au Nord du site) ce qui fragilise le quartier et rend difficile les accès aux fonctions urbaines. Implanté sur un site plat (sans contrainte physique particulière), Pierrefonds se situe à un niveau proche de celui de la mer, à une altitude d'environ 10 m et il est éloigné de la côte de 2 km.



GÉNÉRALITES

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

	Pierrefonds	Saint-Pierre	CIVIS	La Réunion
Superficie en km ²	18	96	378	2 503
Poids de la tache urbaine 2011	20%	29%	17%	11%
Densité de population/km ² sur la tache urbaine 2011	527	2 809	2 668	2 857

POPULATION

Source : INSEE RP 2010

	Pierrefonds	Saint-Pierre	CIVIS	La Réunion
Population 2010	1 969	79 228	172 686	821 137
Taux d'évolution annuel de la population 1999-2010	0,32%	1,26%	1,43%	1,38%
Taux de croissance naturel 1999-2010	n.d	1,28%	1,31%	1,39%
Taux de croissance migratoire 1999-2010	n.d	-0,02%	0,12%	-0,01%
Indice de jeunesse 1999	5,06	3,53	3,33	3,61
Indice de jeunesse 2010	2,40	2,62	2,58	2,75
% des 75 ans et plus en 2010	3,57%	3,26%	3,55%	3,40%
Taux d'évolution annuel des 75 ans et plus 1999-2010	7,72%	2,52%	3,07%	3,28%
Ménages en 2010	684	29 089	61 456	290 229
Taux d'évolution annuel des ménages 1999-2010	2,24%	2,74%	2,86%	2,76%
Taille moyenne des ménages 2010	2,88	2,68	2,79	2,80
Desserrement des ménages 1999-2010	-1,77%	-1,45%	-1,40%	-1,36%
% de familles monoparentales en 2010	25,9%	30,8%	28,2%	28,8%
Taux d'évolution annuel des familles monoparentales 1999-2010	8,71%	4,81%	4,72%	4,69%

ÉVOLUTIONS SOCIALES

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

	Pierrefonds	Saint-Pierre	CIVIS	La Réunion
Revenu mensuel moyen par Unité de Consommation (UC) en 2009	n.d	1 139 €	1 074 €	1 205 €
% ménages de 3 pers. dont revenus < plafonds LLTS en 2011	n.d	49,8%	49,8%	47,0%
Nombre d'allocataires du RSA en 2013	291	11 611	24 683	109 111

Représentant 19% de la superficie du territoire de Saint-Pierre, le quartier de Pierrefonds ne concentre, pour autant, que 2,5% de la population communale. La tache urbaine du quartier s'étend sur 20% des 18km² du quartier.

Traduction d'un vieillissement de population, l'indice de jeunesse passe de 5,06 en 1999 à 2,40 en 2010. Ainsi la population âgée de plus de 75 ans est sensiblement plus représentée sur le quartier et progresse plus rapidement (+7,72% par an) que sur l'ensemble de la commune.

Le quartier compte 684 ménages sur son territoire.

HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

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

	Pierrefonds	Saint-Pierre	CIVIS	La Réunion
Logements 2010	744	31 670	67 315	321 267
<i>% de maisons en 2010</i>	81,2%	69,5%	78,6%	70,4%
<i>% d'appartements en 2010</i>	18,8%	30,5%	21,4%	29,6%
<i>% de propriétaires occupants en 2010</i>	63,0%	52,2%	58,6%	52,4%
Nombre de logements sociaux source RPLS 2010	101	5 324	8 891	53 718
<i>% de logements sociaux en 2010</i>	14,8%	18,3%	14,5%	18,5%
<i>% des logements vacants en 2010</i>	6,7%	6,7%	6,9%	7,6%
<i>Taux d'évolution des logements vacants 1999-2010</i>	57%	6%	14%	26%
Logements autorisés (géolocalisés) sur 2010-2012	195	2 741	5 170	24 059
<i>% logements individuels autorisés 2010-2012</i>	24%	54%	50%	45%
<i>% logements collectifs autorisés 2010-2012</i>	76%	43%	45%	54%
<i>% logements en résidence autorisés 2010-2012</i>	0%	3%	2%	1%
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2010-2012	33,0	11,5	10,0	9,8

TENSION DU MARCHÉ

Sources : PERVAL 2012, OLR 2013

	Pierrefonds	Saint-Pierre	CIVIS	La Réunion
Prix de l'immobilier - Niveau de loyers				
<i>Moyenne des prix des maisons en 2012</i>	n.d	198 000 €	194 000 €	206 000 €
<i>Moyenne des prix au m² des appartements en 2012</i>	n.d	2 270 €	2 400 €	2 930 €
<i>Moyenne des prix au m² des terrains à bâtir en 2012</i>	n.d	210 €	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.

Le parc de logements du quartier est marqué par une sur-représentation des maisons qui le compose à 81,2%. Les propriétaires occupants constituent 63% du parc. La présence sociale est moindre par rapport à l'ensemble communal (18,3% de logements sociaux), aussi les logements sociaux représentent 14,8% du parc de logements de Pierrefonds.

195 logements ont été autorisés entre 2010 et 2012, dont 76% de collectifs, traduisant ainsi un désir de densification du quartier.

L'indice de construction par an (33 logements autorisés par an pour 1000 habitants) est très important et trois fois supérieur à celui de Saint-Pierre (11,5 logements autorisés par an pour 1000 habitants).

Aucune moyenne de prix n'a pu être calculée en raison d'un nombre insuffisant de références sur l'année 2013.

ACTIVITÉ - EMPLOI

Sources : Pôle Emploi 2012, CLAP 2012

	Pierrefonds	Saint-Pierre	CIVIS	La Réunion
Stock d'établissements au 31/12/2011	344	5 104	9 201	44 485
Créations d'établissements en 2012	59	1 039	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	423	16 099	35 262	147 195

ÉQUIPEMENTS

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

	Pierrefonds	Saint-Pierre	CIVIS	La Réunion
Nombre d'équipements total en 2014	26	304	870	4 057
<i>dont tous les équipements scolaires</i>	2	55	134	661
<i>dont tous les équipements de santé</i>	1	15	37	207
<i>dont tous les équipements sportifs</i>	10	67	210	957
Nombre d'équipements 2014 pour 1 000 habitants	13,2	3,8	5,0	4,9

En 2012, le quartier compte 423 demandeurs d'emploi en fin de mois, cela représente 21% des habitants du secteur.

Les équipements du quartier représente 8,5% de ceux de la commune. 13 équipements sont recensés en 2014, dont 10 équipements sportifs sur ce seul quartier (15% des équipements communaux à vocation sportive sont situés sur Pierrefonds).

Le niveau d'équipements est donc très important sur le quartier (13,2 équipements pour 1000 habitants) et par trois fois supérieur à la moyenne de Saint-Pierre.

CAHIER

DÉTAILLÉ

Pierrefonds

HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

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

Parc de logements 2010

Pierrefonds

Type de construction et statut d'occupation

	% de maisons en 2010	81,2%
	% d'appartements en 2010	18,8%
	% de propriétaires occupants en 2010	63,0%

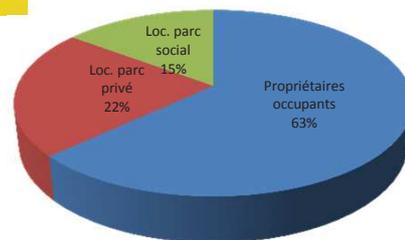
Logements vacants et logements de fortune

	Nombre de logements vacants en 2010	50
	% des logements vacants en 2010	6,7%
	Taux d'évolution des logements vacants 1999-2010	57%
	Nombre de logements de fortune en 2010	3
	% des logements de fortune en 2010	0,4%

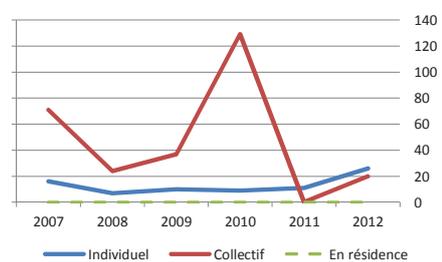
Dynamiques de construction

	Logements autorisés 2012	46
	dont logements individuels autorisés 2012	26
	dont logements collectifs autorisés 2012	20
	dont logements en résidence autorisés 2012	0
	Logements autorisés 2010-2012	195
	dont logements individuels autorisés 2010-2012	46
	dont logements collectifs autorisés 2010-2012	149
	dont logements en résidence autorisés 2010-2012	0
	Moyenne annuelle Logements autorisés sur 2010-2012	65
	dont logements individuels	15
	dont logements collectifs	50
	dont logements en résidence	0
	Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2010-2012	33,0
	Indice de construction pour 1 000 habitants en 2012	23,4

Statut d'occupation



Logements autorisés 2007-2012



Le parc locatif privé - niveau de loyers

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

Les propriétaires occupants représentent 63% des résidences principales, le parc locatif privé 22% et enfin le parc locatif social 15%. Atteignant 6,7% de logements vacants sur son parc, le quartier a connu une évolution de ceux-ci de 57% depuis 1999.

On assiste au recul des permis de construire délivrés, en 2012, seulement 46 logements ont été autorisés. Sur la période 2010-2012, en moyenne, 65 logements ont été autorisés par an, composés à 77% de logements collectifs.

L'indice de construction, même si toujours important, est en baisse sur ces dernières années (23,4 logements autorisés pour 1000 habitants en 2012).

Le parc locatif privé ne peut pas être analysé en raison de l'absence de données sur Saint-Pierre dans le cadre de l'observatoire des loyers privés de La Réunion réalisé en 2013.

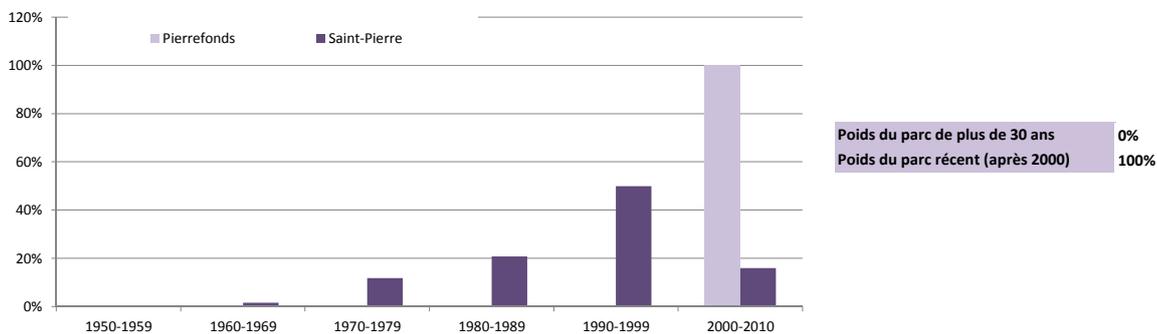
Parc locatif social au 1er janvier 2010

Pierrefonds

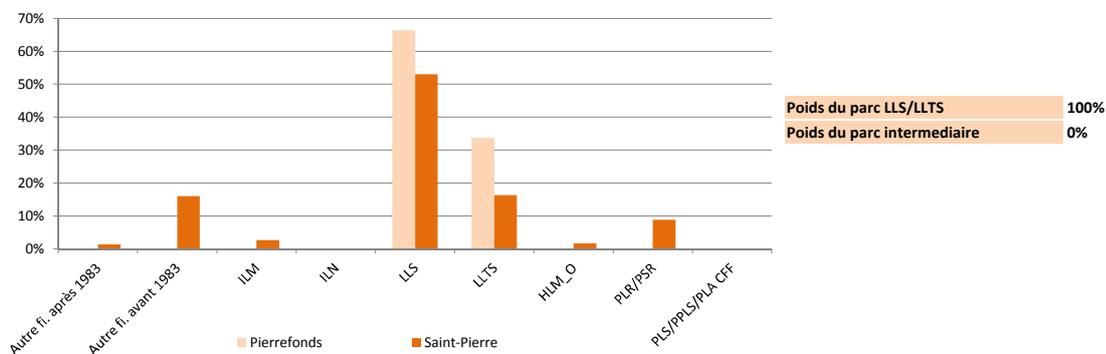
Nombre de logements sociaux	101
% de logements locatifs sociaux	14,8%
Nombre de logements sociaux pour 1 000 habitants	51

Caractéristiques du parc

Ancienneté du Parc



Composition du parc



101 logements sociaux représentent 14,8% des résidences principales du quartier.

Ce parc est récent car il a été construit dans sa totalité après 2000. Il est composé de 66% de LLS et de 34% de LLTS.

AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

Tissu urbain

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

Zones urbanisées et niveau de densité

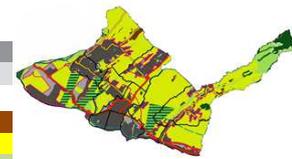
	Pierrefonds	Saint-Pierre
Superficie en ha	1 840	9 637
Tache urbaine 2011 en ha	374	2 820
% de la tache urbaine 2011	20%	29%
Densité de population/ha sur la tache urbaine 2011	5,3	28,1
Densité de logements/ha sur la tache urbaine 2011	2,0	11,2

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
389 ha	Espaces urbains à densifier
208 ha	Espaces d'urbanisation prioritaire



Autres espaces du SAR

5,1 ha	Territoires ruraux habités
1234 ha	Espaces agricoles
	Espaces de continuités écologiques
	Coupures d'urbanisation

Équipements

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

	Pierrefonds	en % de Saint-Pierre
Nombre d'équipements 2014 (focus sur une sélection de sous-types)		
Équipements scolaires		
Ecoles maternelles/primaires	1	3%
Groupes scolaires	0	0%
Collèges	0	0%
Lycées	0	0%
Centre de formation	1	25%
Équipements de santé		
Hopital/Clinique	1	50%
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	9%
Piscine	0	0%
Bibliothèque/Médiathèque	0	0%
Salle de spectacle/Théâtre	1	50%
Musée/Conservatoire	0	0%
Centre socio- culturel/Espace multimédia	0	0%
Maison de quartier/Local associatif	0	0%

La tache urbaine représente 20% des 1840 ha sur lesquels s'étend le quartier.

32% des espaces sont considérés à vocation urbaine dans le PLU: 389 ha en zone U (espaces urbains à densifier du SAR), 208 ha en zone AU (espaces d'urbanisation prioritaires du SAR).

67% du PLU sont soit des espaces agricoles, soit des espaces de continuités écologiques, soit des coupures dans l'urbanisation.

Est présent sur le quartier, l'un des deux théâtres de la commune. Pierrefonds est également équipé de l'un des deux hopitaux de Saint-Pierre, lui offrant une importance au sein de la commune, en termes de santé.

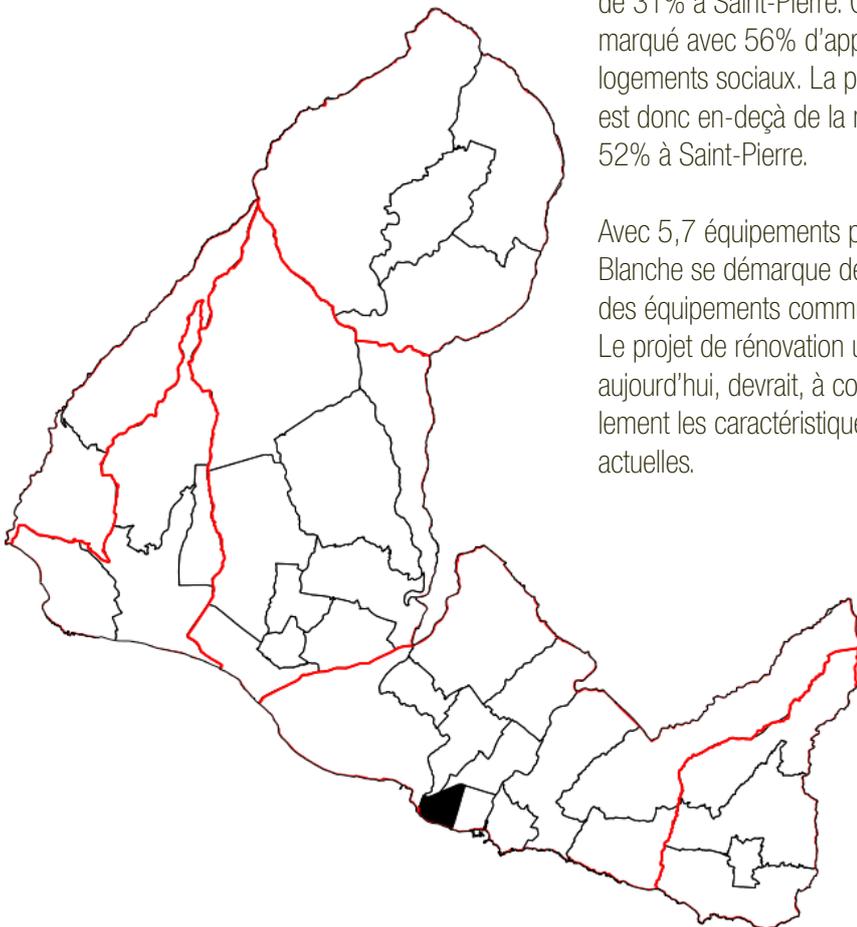
QUARTIER

RAVINE BLANCHE

Ravine Blanche est un quartier dense de 2 km² qui accueille plus de 8% de la population communale, cette dernière ayant baissé de 1,26% par an entre 1999 et 2010. La population de ce quartier est vieillissante avec un indice de jeunesse moindre depuis 1999 et une part des 75 ans et plus qui atteint presque les 4%.

La taille des ménages est moins importante que la moyenne et les familles monoparentales, particulièrement nombreuses, atteignent presque les 43% contre moins de 31% à Saint-Pierre. Ce quartier est socialement très marqué avec 56% d'appartements et près de 60% de logements sociaux. La part de propriétaires occupants est donc en-deçà de la moyenne avec 32% contre 52% à Saint-Pierre.

Avec 5,7 équipements pour 1 000 habitants, Ravine Blanche se démarque des autres quartiers avec 12% des équipements communaux qui sont implantés ici. Le projet de rénovation urbaine (ANRU), en cours aujourd'hui, devrait, à court terme, modifier structurellement les caractéristiques sociales et démographiques actuelles.



Ravine Blanche

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

	Ravine Blanche	Saint-Pierre	CIVIS	La Réunion
Superficie en km ²	2	96	378	2 503
Poids de la tache urbaine 2011	81%	29%	17%	11%
Densité de population/km ² sur la tache urbaine 2011	5 284	2 809	2 668	2 857

POPULATION

Source : INSEE RP 2010

	Ravine Blanche	Saint-Pierre	CIVIS	La Réunion
Population 2010	6 497	79 228	172 686	821 137
<i>Taux d'évolution annuel de la population 1999-2010</i>	-1,26%	1,26%	1,43%	1,38%
<i>Taux de croissance naturel 1999-2010</i>	n.d	1,28%	1,31%	1,39%
<i>Taux de croissance migratoire 1999-2010</i>	n.d	-0,02%	0,12%	-0,01%
Indice de jeunesse 1999	3,25	3,53	3,33	3,61
Indice de jeunesse 2010	2,14	2,62	2,58	2,75
% des 75 ans et plus en 2010	3,93%	3,26%	3,55%	3,40%
<i>Taux d'évolution annuel des 75 ans et plus 1999-2010</i>	2,11%	2,52%	3,07%	3,28%
Ménages en 2010	2 647	29 089	61 456	290 229
<i>Taux d'évolution annuel des ménages 1999-2010</i>	0,52%	2,74%	2,86%	2,76%
Taille moyenne des ménages 2010	2,39	2,68	2,79	2,80
Desserrement des ménages 1999-2010	-1,71%	-1,45%	-1,40%	-1,36%
% de familles monoparentales en 2010	42,8%	30,8%	28,2%	28,8%
<i>Taux d'évolution annuel des familles monoparentales 1999-2010</i>	2,03%	4,81%	4,72%	4,69%

ÉVOLUTIONS SOCIALES

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

	Ravine Blanche	Saint-Pierre	CIVIS	La Réunion
Revenu mensuel moyen par Unité de Consommation (UC) en 2009	955 €	1 139 €	1 074 €	1 205 €
% ménages de 3 pers. dont revenus < plafonds LLTS en 2011	n.d	49,8%	49,8%	47,0%
Nombre d'allocataires du RSA en 2013	1 346	11 611	24 683	109 111

Le quartier de Ravine Blanche se distingue par un poids de la tache urbaine particulièrement importante qui représente 81% du secteur. Le quartier ne s'étend que sur 2% de la superficie de Saint-Pierre et concentre 6497 habitants. Ces caractéristiques témoignent de l'aspect essentiellement urbain du quartier, où la densification et la verticalité expliquent une densité très élevée (5377 habitants au km²) quasiment deux fois plus importante que sur la totalité de la commune. Cependant, on observe une perte de vitesse démographique du quartier qui accuse un taux d'évolution annuel négatif (-1,26% de population par an). La conséquence directe est une évolution des ménages lente (+0,52% par an), le quartier représente 9% des ménages de Saint-Pierre. Le revenu mensuel moyen par U.C. s'élève à 955 euros, ce qui reste faible au regard de la moyenne communale (1139 euros).

HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

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

	Ravine Blanche	Saint-Pierre	CIVIS	La Réunion
Logements 2010	2 870	31 670	67 315	321 267
% de maisons en 2010	44,0%	69,5%	78,6%	70,4%
% d'appartements en 2010	56,0%	30,5%	21,4%	29,6%
% de propriétaires occupants en 2010	32,0%	52,2%	58,6%	52,4%
Nombre de logements sociaux source RPLS 2010	1 576	5 324	8 891	53 718
% de logements sociaux en 2010	59,5%	18,3%	14,5%	18,5%
% des logements vacants en 2010	6,0%	6,7%	6,9%	7,6%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2010	7%	6%	14%	26%
Logements autorisés (géolocalisés) sur 2010-2012	288	2 741	5 170	24 059
% logements individuels autorisés 2010-2012	2%	54%	50%	45%
% logements collectifs autorisés 2010-2012	98%	43%	45%	54%
% logements en résidence autorisés 2010-2012	0%	3%	2%	1%
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2010-2012	14,8	11,5	10,0	9,8

TENSION DU MARCHÉ

Sources : PERVAL 2012, OLR 2013

	Ravine Blanche	Saint-Pierre	CIVIS	La Réunion
Prix de l'immobilier - Niveau de loyers				
Moyenne des prix des maisons en 2012	55 000 €	198 000 €	194 000 €	206 000 €
Moyenne des prix au m ² des appartements en 2012	2 390 €	2 270 €	2 400 €	2 930 €
Moyenne des prix au m ² des terrains à bâtir en 2012	n.d	210 €	180 €	170 €
Moyenne des loyers privés au m ² 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.

A contrario de l'ensemble de la commune, le parc de logements de Ravine Blanche se compose majoritairement d'appartements (56%) et de seulement 32% de propriétaires occupants. Le quartier est très marqué par l'aspect social qui se traduit par 60% de logements sociaux sur son territoire.

Entre 2010 et 2012, 288 logements ont été autorisés sur le quartier, ceux-ci se caractérisent par une majorité écrasante de logements collectifs, à 98%, se différenciant ainsi de l'ensemble communal.

La dynamique de construction s'exprime par un indice de construction de 14,8 par an pour 1000 habitants (supérieur à celui de Saint-Pierre (11,5)).

La dimension sociale du quartier se retrouve sur les prix du marché immobilier puisqu'une maison se vend, en moyenne, 55 000 euros sur le quartier contre 198 000 euros sur l'ensemble de Saint-Pierre. En revanche, on constate que le prix au m² des appartements se négocie 40 euros plus cher.

ACTIVITÉ - EMPLOI

Sources : Pôle Emploi 2012, CLAP 2012

	Ravine Blanche	Saint-Pierre	CIVIS	La Réunion
Stock d'établissements au 31/12/2011	358	5 104	9 201	44 485
Créations d'établissements en 2012	76	1 039	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	1 487	16 099	35 262	147 195

ÉQUIPEMENTS

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

	Ravine Blanche	Saint-Pierre	CIVIS	La Réunion
Nombre d'équipements total en 2014	37	304	870	4 057
dont tous les équipements scolaires	8	55	134	661
dont tous les équipements de santé	4	15	37	207
dont tous les équipements sportifs	10	67	210	957
Nombre d'équipements 2014 pour 1 000 habitants	5,7	3,8	5,0	4,9

Les demandeurs d'emploi représente une part conséquente de la population du quartier. La dynamique de création d'activités économiques est assez importante en 2012, au regard du stock d'établissements en 2011, 76 établissements ont été créés.

12% des équipements (soit 37) de Saint-Pierre se situe sur Ravine Blanche.

Le niveau d'équipement est donc non seulement élevé (5,7 équipements pour 1000 habitants en 2014) mais également diversifié, on dénombre une multitude d'équipements scolaires, sanitaires et sportifs.

CAHIER

DÉTAILLÉ

Ravine Blanche

HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

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

Parc de logements 2010

Ravine Blanche

Type de construction et statut d'occupation

	% de maisons en 2010	44,0%
	% d'appartements en 2010	56,0%
	% de propriétaires occupants en 2010	32,0%

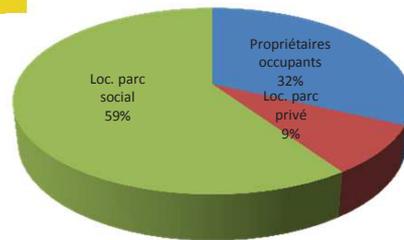
Logements vacants et logements de fortune

Nombre de logements vacants en 2010	173
% des logements vacants en 2010	6,0%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2010	7%
Nombre de logements de fortune en 2010	3
% des logements de fortune en 2010	0,1%

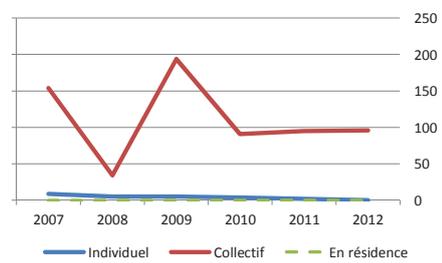
Dynamiques de construction

Logements autorisés 2012		96
	dont logements individuels autorisés 2012	0
	dont logements collectifs autorisés 2012	96
	dont logements en résidence autorisés 2012	0
Logements autorisés 2010-2012		288
	dont logements individuels autorisés 2010-2012	6
	dont logements collectifs autorisés 2010-2012	282
	dont logements en résidence autorisés 2010-2012	0
Moyenne annuelle Logements autorisés sur 2010-2012		96
	dont logements individuels	2
	dont logements collectifs	94
	dont logements en résidence	0
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2010-2012		14,8
Indice de construction pour 1 000 habitants en 2012		14,8

Statut d'occupation



Logements autorisés 2007-2012



Le parc locatif privé - niveau de loyers

Nombre de logements locatifs privés en 2010	227
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

Le parc se caractérise par une forte représentation des appartements (56%) dans la typologie de son parc de logements principales dans lequel le parc locatif social est présent à 59%, les propriétaires occupants à 32% et le parc locatif privé à 9%.

Sur la dernière décennie, le quartier a confirmé sa vocation sociale, qui se traduit par une quasi absence de logements autorisés individuels : sur 288 logements autorisés entre 2010 et 2012, seulement 2% sont des logements individuels.

Les logements collectifs autorisés continuent à progresser, atteignant un pic en 2009 avec presque 200 logements et stagnent depuis 2010 à, en moyenne, 100 par an.

Le parc locatif privé ne peut pas être analysé en raison de l'absence de données sur Saint-Pierre dans le cadre de l'observatoire des loyers privés réalisé en 2013.

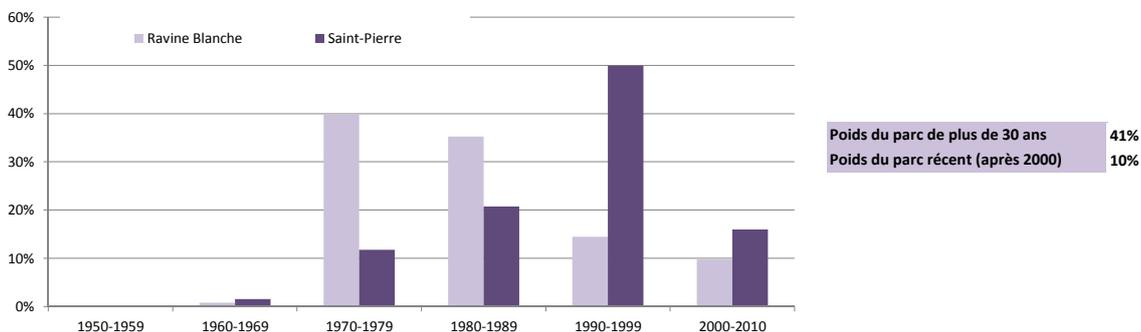
Parc locatif social au 1er janvier 2010

Ravine Blanche

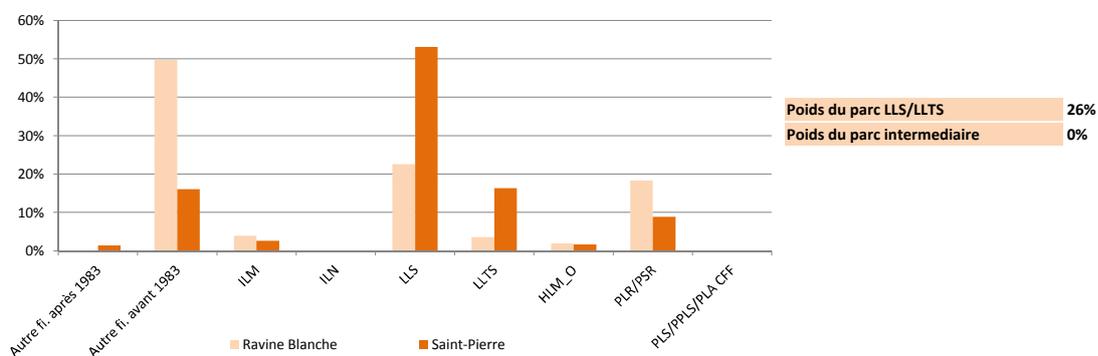
Nombre de logements sociaux	1 576
% de logements locatifs sociaux	59,5%
Nombre de logements sociaux pour 1 000 habitants	243

Caractéristiques du parc

Ancienneté du Parc



Composition du parc



Le parc locatif social concerne 59,5% des logements de Ravine Blanche, représentant 1576 des 2870 logements. 41% des logements sont antérieurs à 1980.

De par son ancienneté, il se compose à 50% de financements antérieurs à 1983, le poids du parc LLS/LLTS ne représente que 26%.

AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

Tissu urbain

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

Zones urbanisées et niveau de densité

	Ravine Blanche	Saint-Pierre
Superficie en ha	152	9 637
Tache urbaine 2011 en ha	123	2 820
% de la tache urbaine 2011	81%	29%
Densité de population/ha sur la tache urbaine 2011	52,8	28,1
Densité de logements/ha sur la tache urbaine 2011	23,3	11,2

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

135 ha Espaces urbains à densifier
4 ha Espaces d'urbanisation prioritaire

Autres espaces du SAR

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



Équipements

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

	Ravine Blanche	en % de Saint-Pierre
Nombre d'équipements 2014 (focus sur une sélection de sous-types)		
Équipements scolaires		
Ecoles maternelles/primaires	4	13%
Groupes scolaires	1	17%
Collèges	1	13%
Lycées	1	25%
Centre de formation	0	0%
Équipements de santé		
Hopital/Clinique	0	0%
Structure d'accueil de la petite enfance	2	40%
Maison de retraite	1	50%
Équipements culturels et sportifs		
Complexe sportif	1	20%
Stade/Plateaux sportifs	1	9%
Piscine	1	100%
Bibliothèque/Médiathèque	0	0%
Salle de spectacle/Théâtre	1	50%
Musée/Conservatoire	0	0%
Centre socio- culturel/Espace multimédia	0	0%
Maison de quartier/Local associatif	1	7%

Ravine Blanche est un quartier où la composante urbaine est très importante (tache urbaine qui s'étend sur 81% du secteur).

La petite superficie et la verticalité associées, donnent lieu à une densité de population très importante.

Les espaces à vocation urbaine du PLU représente plus de 90% du territoire : 135 ha sur 152 sont en zone U (espaces urbains à densifier), 4 ha en zone AU (espaces d'urbanisation prioritaire).

Expression du désir de dynamiser le quartier par la collectivité, les équipements présents sur le secteur sont nombreux et diversifiés. On note, entre autres; la seule piscine, l'une des deux maisons de retraite et l'un des quatre lycées de la commune.

QUARTIER

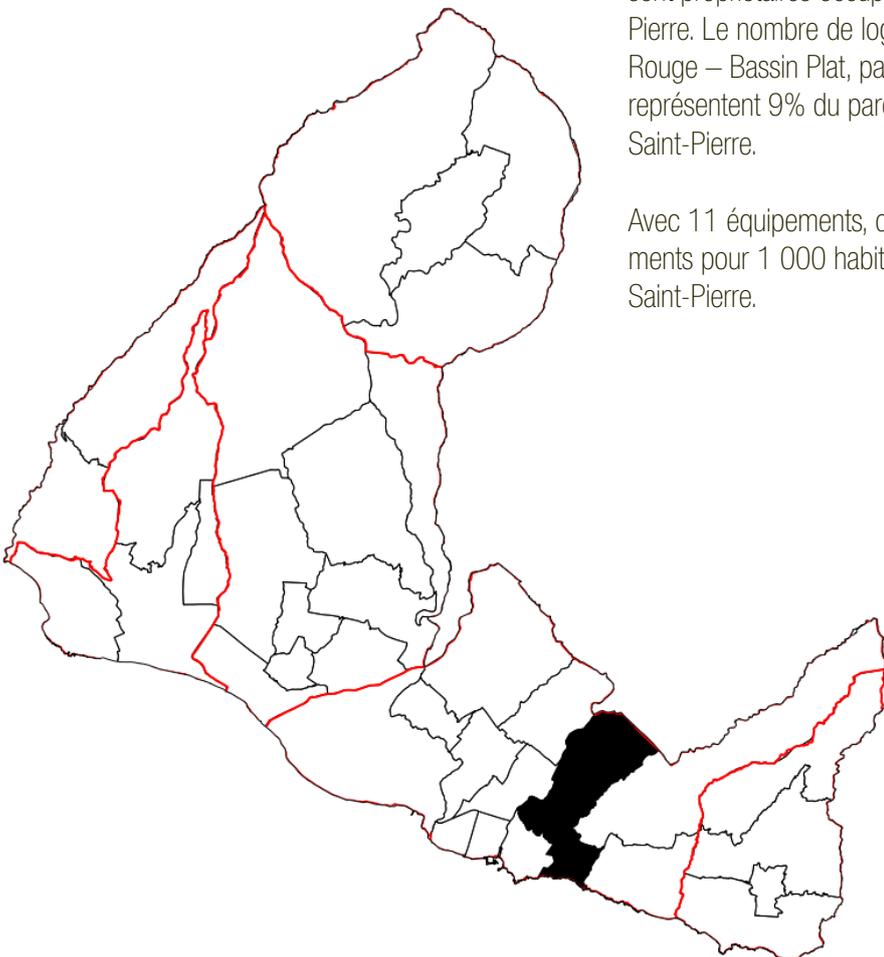
TERRE ROUGE

BASSIN PLAT

Bien que représentant 11,5% du territoire communal, Terre Rouge – Bassin Plat n'accueille que 2,9% de la population de Saint-Pierre. Dans ce quartier, la population a évolué de +2,88% par an entre 1999 et 2010 et est marquée par un indice de jeunesse élevé et un taux de 75 ans et plus en-deçà de la moyenne.

Le parc de logements est assez mixte avec près de 29% d'appartements. Ici, seuls 48,7% des habitants sont propriétaires occupants contre 52,2% à Saint-Pierre. Le nombre de logements vacants est, à Terre Rouge – Bassin Plat, particulièrement élevé puisqu'ils représentent 9% du parc contre 6% en moyenne à Saint-Pierre.

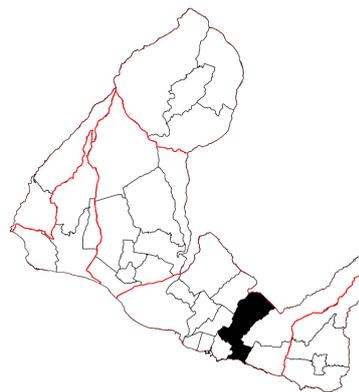
Avec 11 équipements, ce quartier propose 4,8 équipements pour 1 000 habitants contre 3,8 en moyenne à Saint-Pierre.



Terre Rouge-Bassin Plat

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

	Terre Rouge-Bassin Plat	Saint-Pierre	CIVIS	La Réunion
Superficie en km ²	11	96	378	2 503
Poids de la tache urbaine 2011	11%	29%	17%	11%
Densité de population/km ² sur la tache urbaine 2011	1 822	2 809	2 668	2 857

POPULATION

Source : INSEE RP 2010

	Terre Rouge-Bassin Plat	Saint-Pierre	CIVIS	La Réunion
Population 2010	2 270	79 228	172 686	821 137
<i>Taux d'évolution annuel de la population 1999-2010</i>	2,88%	1,26%	1,43%	1,38%
<i>Taux de croissance naturel 1999-2010</i>	n.d	1,28%	1,31%	1,39%
<i>Taux de croissance migratoire 1999-2010</i>	n.d	-0,02%	0,12%	-0,01%
Indice de jeunesse 1999	4,49	3,53	3,33	3,61
Indice de jeunesse 2010	2,92	2,62	2,58	2,75
% des 75 ans et plus en 2010	1,88%	3,26%	3,55%	3,40%
<i>Taux d'évolution annuel des 75 ans et plus 1999-2010</i>	3,88%	2,52%	3,07%	3,28%
Ménages en 2010	909	29 089	61 456	290 229
<i>Taux d'évolution annuel des ménages 1999-2010</i>	5,90%	2,74%	2,86%	2,76%
<i>Taille moyenne des ménages 2010</i>	2,50	2,68	2,79	2,80
<i>Desserrement des ménages 1999-2010</i>	-2,58%	-1,45%	-1,40%	-1,36%
% de familles monoparentales en 2010	19,9%	30,8%	28,2%	28,8%
<i>Taux d'évolution annuel des familles monoparentales 1999-2010</i>	8,31%	4,81%	4,72%	4,69%

ÉVOLUTIONS SOCIALES

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

	Terre Rouge-Bassin Plat	Saint-Pierre	CIVIS	La Réunion
Revenu mensuel moyen par Unité de Consommation (UC) en 2009	1 605 €	1 139 €	1 074 €	1 205 €
% ménages de 3 pers. dont revenus < plafonds LLTS en 2011	n.d	49,8%	49,8%	47,0%
Nombre d'allocataires du RSA en 2013	247	11 611	24 683	109 111

Le quartier Terre Rouge-Bassin Plat représente 11,5% de la superficie totale (en m²), de la commune de Saint-Pierre, pour 2,9% de la population saint-piéroise. On observe une dynamique démographique croissante sur le quartier avec un taux d'évolution annuel deux fois supérieur (2,88%) à celui de l'ensemble de la commune de Saint-Pierre (1,26%). L'indice de jeunesse est révélateur d'un vieillissement de la population sur le quartier puisqu'il se porte à 2,92 en 2010, contre 4,49 en 1999. A l'instar de la population, le nombre de ménages progresse très rapidement avec une évolution annuelle moyenne de +5,90% entre 1999 et 2010 car deux fois supérieur à celui de Saint-Pierre (2,74%). On assiste, par ailleurs, à un phénomène de desserrement des ménages qui participe à l'évolution croissante du nombre de familles monoparentales.

Les ménages du quartier sont relativement aisés par rapport à l'ensemble de la commune, le revenu mensuel moyen par U.C. s'élève à 1605 euros.

HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

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

	Terre Rouge-Bassin Plat	Saint-Pierre	CIVIS	La Réunion
Logements 2010	1 032	31 670	67 315	321 267
<i>% de maisons en 2010</i>	71,1%	69,5%	78,6%	70,4%
<i>% d'appartements en 2010</i>	28,9%	30,5%	21,4%	29,6%
<i>% de propriétaires occupants en 2010</i>	48,7%	52,2%	58,6%	52,4%
Nombre de logements sociaux source RPLS 2010	0	5 324	8 891	53 718
<i>% de logements sociaux en 2010</i>	0,0%	18,3%	14,5%	18,5%
<i>% des logements vacants en 2010</i>	9,0%	6,7%	6,9%	7,6%
<i>Taux d'évolution des logements vacants 1999-2010</i>	181%	6%	14%	26%
Logements autorisés (géolocalisés) sur 2010-2012	84	2 741	5 170	24 059
<i>% logements individuels autorisés 2010-2012</i>	64%	54%	50%	45%
<i>% logements collectifs autorisés 2010-2012</i>	36%	43%	45%	54%
<i>% logements en résidence autorisés 2010-2012</i>	0%	3%	2%	1%
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2010-2012	12,3	11,5	10,0	9,8

TENSION DU MARCHÉ

Sources : PERVAL 2012, OLR 2013

	Terre Rouge-Bassin Plat	Saint-Pierre	CIVIS	La Réunion
Prix de l'immobilier - Niveau de loyers				
<i>Moyenne des prix des maisons en 2012</i>	n.d	198 000 €	194 000 €	206 000 €
<i>Moyenne des prix au m² des appartements en 2012</i>	n.d	2 270 €	2 400 €	2 930 €
<i>Moyenne des prix au m² des terrains à bâtir en 2012</i>	n.d	210 €	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.

Le parc de logements du quartier représente 3,3% des logements de Saint-Pierre. On observe une très nette dissociation en terme de typologie de l'habitat puisque 71,1% du parc se constitue de maisons, pour autant, cette proportion est la même qu'à l'échelle de La Réunion. Sur les 1032 logements présents sur le quartier, 48,7% sont détenus par des propriétaires occupants. La présence de logements sociaux sur le quartier est nulle. Terre Rouge-Bassin Plat représente 3,1% des logements autorisés entre 2010 et 2012, sur Saint-Pierre, donc a contrario de l'échelle régionale, mais en accord avec la logique communale, 64% sont voués au logement individuel.

Le quartier révèle une forte problématique de vacance, entre 1999 et 2010, le nombre de logements vacants a progressé de 181%.

Aucune moyenne de prix n'a pu être calculée en raison d'un nombre insuffisant de références sur l'année 2013.

ACTIVITÉ - EMPLOI

Sources : Pôle Emploi 2012, CLAP 2012

	Terre Rouge-Bassin Plat	Saint-Pierre	CIVIS	La Réunion
Stock d'établissements au 31/12/2011	88	5 104	9 201	44 485
Créations d'établissements en 2012	25	1 039	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	341	16 099	35 262	147 195

ÉQUIPEMENTS

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

	Terre Rouge-Bassin Plat	Saint-Pierre	CIVIS	La Réunion
Nombre d'équipements total en 2014	11	304	870	4 057
<i>dont tous les équipements scolaires</i>	2	55	134	661
<i>dont tous les équipements de santé</i>	1	15	37	207
<i>dont tous les équipements sportifs</i>	2	67	210	957
Nombre d'équipements 2014 pour 1 000 habitants	4,8	3,8	5,0	4,9

Le quartier possède une forte vocation résidentielle, seulement 88 établissements sont recensés en 2011.

Les équipements du quartier ne représente que 3,6% des structures de la commune. On recense 11 structures en 2014 qui, pour autant, comprennent une diversification avec la présence d'équipements scolaires, sportifs et de santé.

Le niveau d'équipements se situe au-dessous de la moyenne de Saint-Pierre (3,8) avec 4,8.

CAHIER

DÉTAILLÉ

Terre Rouge-Bassin Plat

HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

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

Parc de logements 2010

Terre Rouge-Bassin Plat

Type de construction et statut d'occupation

% de maisons en 2010	71,1%
% d'appartements en 2010	28,9%
% de propriétaires occupants en 2010	48,7%

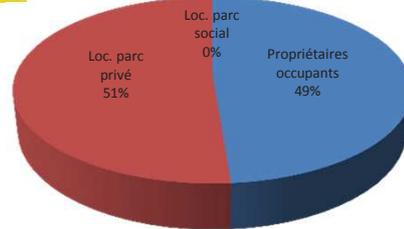
Logements vacants et logements de fortune

Nombre de logements vacants en 2010	93
% des logements vacants en 2010	9,0%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2010	181%
Nombre de logements de fortune en 2010	5
% des logements de fortune en 2010	0,6%

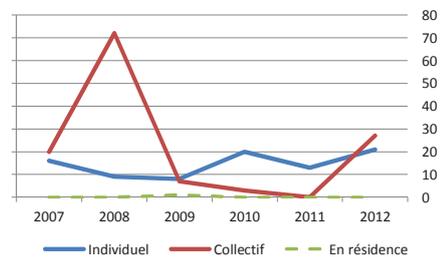
Dynamiques de construction

Logements autorisés 2012		48
dont logements individuels autorisés 2012		21
dont logements collectifs autorisés 2012		27
dont logements en résidence autorisés 2012		0
Logements autorisés 2010-2012		84
dont logements individuels autorisés 2010-2012		54
dont logements collectifs autorisés 2010-2012		30
dont logements en résidence autorisés 2010-2012		0
Moyenne annuelle Logements autorisés sur 2010-2012		28
dont logements individuels		18
dont logements collectifs		10
dont logements en résidence		0
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2010-2012		12,3
Indice de construction pour 1 000 habitants en 2012		21,1

Statut d'occupation



Logements autorisés 2007-2012



Le parc locatif privé - niveau de loyers

Nombre de logements locatifs privés en 2010	466
Part des logements locatifs privé au sein du parc privé en 2010	51%
Niveau de loyers	
Moyenne des loyers au m ² des maisons en 2013	n.d
Moyenne des loyers au m ² des appartements en 2013	n.d
Moyenne des loyers privés au m ² en 2013	n.d

Les propriétaires occupants représentent 49% des résidences principales et le parc locatif privé 51%. Pas de logements locatifs sociaux. 84 logements ont été autorisés sur 2010-2012, avec une moyenne de 28 logements par an dont 64% individuels.

Le parc locatif privé ne peut pas être analysé en raison de l'absence de données sur Saint-Pierre dans le cadre de l'observatoire des loyers privés de La Réunion réalisé en 2013.

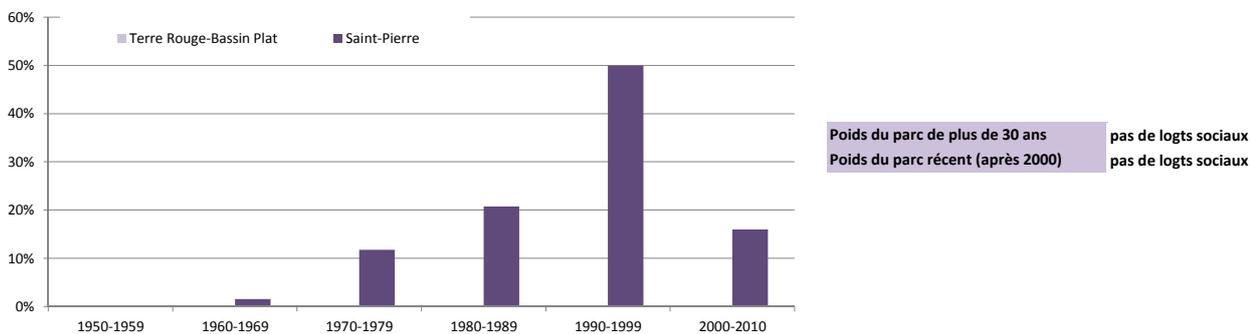
Parc locatif social au 1er janvier 2010

Terre Rouge-
Bassin Plat

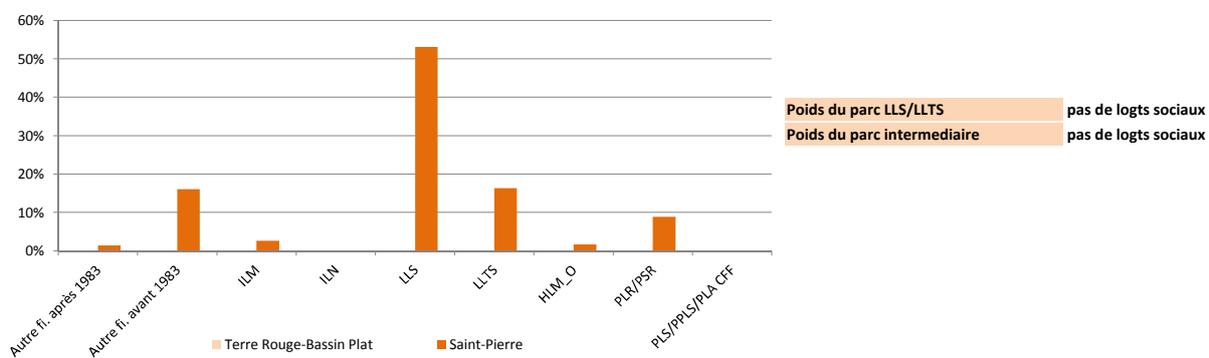
Nombre de logements sociaux	0
% de logements locatifs sociaux	0,0%
Nombre de logements sociaux pour 1 000 habitants	0

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

	Terre Rouge- Bassin Plat	Saint-Pierre
Superficie en ha	1 120	9 637
Tache urbaine 2011 en ha	125	2 820
% de la tache urbaine 2011	11%	29%
Densité de population/ha sur la tache urbaine 2011	18,2	28,1
Densité de logements/ha sur la tache urbaine 2011	8,3	11,2

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

Source : Base permanente POS/PLU AGORAH

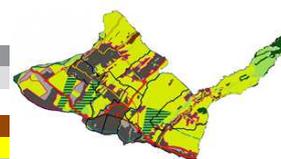
Espaces à vocation urbaine

Somme des zonages POS/PLU correspondant aux espaces du SAR

69 ha Espaces urbains à densifier
6 ha Espaces d'urbanisation prioritaire

Autres espaces du SAR

8,3 ha Territoires ruraux habités
1037 ha Espaces agricoles
Espaces de continuités écologiques
Coupures d'urbanisation



Équipements

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

	Terre Rouge- Bassin Plat	en % de Saint- Pierre
Nombre d'équipements 2014 (focus sur une sélection de sous-types)		
Équipements scolaires		
Ecoles maternelles/primaires	1	3%
Groupes scolaires	0	0%
Collèges	0	0%
Lycées	0	0%
Centre de formation	1	25%
Équipements de santé		
Hopital/Clinique	0	0%
Structure d'accueil de la petite enfance	1	20%
Maison de retraite	0	0%
Équipements culturels et sportifs		
Complexe sportif	0	0%
Stade/Plateaux sportifs	0	0%
Piscine	0	0%
Bibliothèque/Médiathèque	0	0%
Salle de spectacle/Théâtre	0	0%
Musée/Conservatoire	0	0%
Centre socio- culturel/Espace multimédia	0	0%
Maison de quartier/Local associatif	1	7%

La tache urbaine représente 11% des 1120 ha du quartier. Sur cette superficie, seulement 6,7% de l'espace possède une vocation urbaine: 69 ha font partie de la zone U de la commune (espaces urbains à densifier du SAR) et 6 ha en zone AU (espaces d'urbanisation prioritaires du SAR).

Le quartier intègre une forte composante rurale et naturelle, 1045,3 ha soit 93,3% de sa superficie sont: des territoires ruraux habités, des espaces agricoles, des espaces de continuités écologiques ou des coupures dans l'urbanisation.

Le quartier ne représente que 3,6% des équipements de Saint-Pierre mais il comprend un des quatre centre de formation de la commune.

QUARTIER

TERRE SAINTE

Terre Sainte est un petit quartier de 3 km² qui accueille 9,5% de la population de Saint-Pierre. La densité de population sur la tache urbaine y est particulièrement élevée avec plus de 4 500 habitants au km². Toutefois, la population de ce quartier a baissé de 0,04% par an entre 1999 et 2010. Avec un indice de jeunesse faible et une part des 75 ans et plus supérieure à la moyenne communale, la population de Terre Sainte est vieillissante.

La taille moyenne des ménages et le nombre de familles monoparentales sont dans la moyenne communale. Le parc de logements de ce quartier est semblable à celui de Saint-Pierre avec près de 72% de maisons, 53,5% de propriétaires occupants et 16,4% de logements sociaux. Les prix des maisons sont moins élevés que sur la commune alors que ceux des appartements restent au-dessus.

29 équipements sont recensés à Terre-Sainte soit 3,9 pour 1 000 habitants. Les équipements scolaires et sportifs sont les plus représentés.

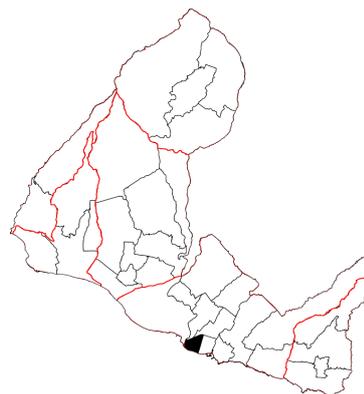


Terre Sainte

CONTEXTE ET PROBLÉMATIQUES DU PLH

Le cœur du vieux Terre-Sainte possède un certain mode de vie et il se dégage de ce quartier une solidarité entre les habitants. Les venelles donnent un cachet particulier à cet endroit qui compte encore de nombreuses cases créoles. Tout en étant ancré dans les traditions, Terre-Sainte se tourne vers l'avenir en développant son Institut Universitaire de Technologie (IUT) et son Centre Hospitalier Sud Réunion (CHSR).

Le quartier de Terre-Sainte constitue une entité à part entière dans l'agglomération de Saint-Pierre. Séparé du centre ville par la rivière d'Abord, le village ne bénéficie peu de son influence. Village atypique, traditionnel, les habitants sont attachés à leur terre mais aussi à la mer. Terre-Sainte est aussi appelé « village de pêcheurs ».



GÉNÉRALITES

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

	Terre Sainte	Saint-Pierre	CIVIS	La Réunion
Superficie en km ²	3	96	378	2 503
Poids de la tache urbaine 2011	67%	29%	17%	11%
Densité de population/km ² sur la tache urbaine 2011	4 361	2 809	2 668	2 857

POPULATION

Source : INSEE RP 2010

	Terre Sainte	Saint-Pierre	CIVIS	La Réunion
Population 2010	7 526	79 228	172 686	821 137
Taux d'évolution annuel de la population 1999-2010	-0,04%	1,26%	1,43%	1,38%
Taux de croissance naturel 1999-2010	n.d	1,28%	1,31%	1,39%
Taux de croissance migratoire 1999-2010	n.d	-0,02%	0,12%	-0,01%
Indice de jeunesse 1999	2,77	3,53	3,33	3,61
Indice de jeunesse 2010	2,05	2,62	2,58	2,75
% des 75 ans et plus en 2010	4,19%	3,26%	3,55%	3,40%
Taux d'évolution annuel des 75 ans et plus 1999-2010	1,56%	2,52%	3,07%	3,28%
Ménages en 2010	2 798	29 089	61 456	290 229
Taux d'évolution annuel des ménages 1999-2010	1,53%	2,74%	2,86%	2,76%
Taille moyenne des ménages 2010	2,59	2,68	2,79	2,80
Desserrement des ménages 1999-2010	-1,84%	-1,45%	-1,40%	-1,36%
% de familles monoparentales en 2010	30,8%	30,8%	28,2%	28,8%
Taux d'évolution annuel des familles monoparentales 1999-2010	1,55%	4,81%	4,72%	4,69%

ÉVOLUTIONS SOCIALES

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

	Terre Sainte	Saint-Pierre	CIVIS	La Réunion
Revenu mensuel moyen par Unité de Consommation (UC) en 2009	1 079 €	1 139 €	1 074 €	1 205 €
% ménages de 3 pers. dont revenus < plafonds LLTS en 2011	n.d	49,8%	49,8%	47,0%
Nombre d'allocataires du RSA en 2013	1 144	11 611	24 683	109 111

Le quartier de Terre Sainte s'étend sur 3% de la superficie totale de Saint-Pierre. Avec 7526 habitants, Terre Sainte correspond à 9,5% de la population de la commune. Le quartier est en sensible perte de vitesse démographique et la population diminue en moyenne de 0,04% par an. La zone est globalement urbaine et assez dense : la tache urbaine occupe 67% du territoire avec une densité relativement élevée de 4361habitants au km². Au delà de ses caractéristiques démographique qui lui sont propres, Terre Sainte présente des données qui peuvent s'apparenter à la moyenne du territoire de Saint Pierre, exception faite des ménages qui croissent plus lentement (+1,53% par an). Un habitant du quartier sur six est allocataire du RSA en 2013. Le revenu mensuel moyen par U.C. est de peu inférieur à celui de l'ensemble de Saint-Pierre.

HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

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

	Terre Sainte	Saint-Pierre	CIVIS	La Réunion
Logements 2010	3 024	31 670	67 315	321 267
<i>% de maisons en 2010</i>	71,7%	69,5%	78,6%	70,4%
<i>% d'appartements en 2010</i>	28,3%	30,5%	21,4%	29,6%
<i>% de propriétaires occupants en 2010</i>	53,5%	52,2%	58,6%	52,4%
Nombre de logements sociaux source RPLS 2010	458	5 324	8 891	53 718
<i>% de logements sociaux en 2010</i>	16,4%	18,3%	14,5%	18,5%
<i>% des logements vacants en 2010</i>	6,3%	6,7%	6,9%	7,6%
<i>Taux d'évolution des logements vacants 1999-2010</i>	13%	6%	14%	26%
Logements autorisés (géolocalisés) sur 2010-2012	141	2 741	5 170	24 059
<i>% logements individuels autorisés 2010-2012</i>	70%	54%	50%	45%
<i>% logements collectifs autorisés 2010-2012</i>	30%	43%	45%	54%
<i>% logements en résidence autorisés 2010-2012</i>	0%	3%	2%	1%
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2010-2012	6,2	11,5	10,0	9,8

TENSION DU MARCHÉ

Sources : PERVAL 2012, OLR 2013

	Terre Sainte	Saint-Pierre	CIVIS	La Réunion
Prix de l'immobilier - Niveau de loyers				
<i>Moyenne des prix des maisons en 2012</i>	167 000 €	198 000 €	194 000 €	206 000 €
<i>Moyenne des prix au m² des appartements en 2012</i>	2 440 €	2 270 €	2 400 €	2 930 €
<i>Moyenne des prix au m² des terrains à bâtir en 2012</i>	n.d	210 €	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.

Regroupant 3024 logements, le quartier de Terre Sainte représente 9,5% du parc de Saint-Pierre. Les maisons y sont présentes à 72% et 53,5% des propriétaires occupent leurs biens.

458 logements sociaux sont recensés par le RPLS, correspondant à 16,4% du parc de logements du quartier.

On observe un taux de vacance inférieur (6,3%) à celui de Saint-Pierre (6,7%) mais qui a bien plus progressé sur la période 1999-2010 (+13%).

Terre Sainte ne représente que 5% des logements autorisés sur la commune de Saint-Pierre entre 2010 et 2012, l'essentiel étant constitué de logements individuels (98 logements individuels sur 141 logements autorisés).

Les dynamiques de construction sont assez faibles (6,2 construction par an pour 1000 habitants entre 2010 et 2012).

Si le prix moyen de vente d'une maison sur le quartier Terre Sainte est inférieur de 16% à celui de Saint-Pierre, le prix au m² des appartements est très élevé et supérieur de 170 euros.

ACTIVITÉ - EMPLOI

Sources : Pôle Emploi 2012, CLAP 2012

	Terre Sainte	Saint-Pierre	CIVIS	La Réunion
Stock d'établissements au 31/12/2011	254	5 104	9 201	44 485
Créations d'établissements en 2012	66	1 039	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	1 682	16 099	35 262	147 195

ÉQUIPEMENTS

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

	Terre Sainte	Saint-Pierre	CIVIS	La Réunion
Nombre d'équipements total en 2014	29	304	870	4 057
<i>dont tous les équipements scolaires</i>	7	55	134	661
<i>dont tous les équipements de santé</i>	2	15	37	207
<i>dont tous les équipements sportifs</i>	9	67	210	957
Nombre d'équipements 2014 pour 1 000 habitants	3,9	3,8	5,0	4,9

Le stock d'établissements de Terre Sainte ne représente que 5% du stock de Saint-Pierre. Si fin 2011, le quartier comptabilise 254 établissements, 66 ont été créés en 2012.

Près de 20% des habitants du quartier sont demandeurs d'emploi en 2012.

Avec 29 établissements, le niveau d'équipements du quartier se situe dans la moyenne de Saint-Pierre. Ainsi, on comptabilise 3,9 équipements pour 1000 personnes, ce qui reste relativement faible.

CAHIER

DÉTAILLÉ

Terre Sainte

HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

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

Parc de logements 2010

Terre Sainte

Type de construction et statut d'occupation

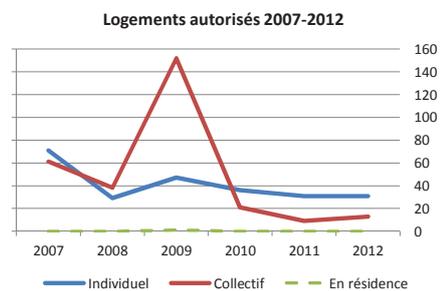
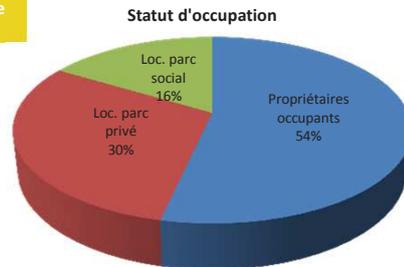
% de maisons en 2010	71,7%
% d'appartements en 2010	28,3%
% de propriétaires occupants en 2010	53,5%

Logements vacants et logements de fortune

Nombre de logements vacants en 2010	190
% des logements vacants en 2010	6,3%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2010	13%
Nombre de logements de fortune en 2010	83
% des logements de fortune en 2010	3,0%

Dynamiques de construction

Logements autorisés 2012		44
dont logements individuels autorisés 2012		31
dont logements collectifs autorisés 2012		13
dont logements en résidence autorisés 2012		0
Logements autorisés 2010-2012		141
dont logements individuels autorisés 2010-2012		98
dont logements collectifs autorisés 2010-2012		43
dont logements en résidence autorisés 2010-2012		0
Moyenne annuelle Logements autorisés sur 2010-2012		47
dont logements individuels		33
dont logements collectifs		14
dont logements en résidence		0
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2010-2012		6,2
Indice de construction pour 1 000 habitants en 2012		5,8



Le parc locatif privé - niveau de loyers

Nombre de logements locatifs privés en 2010	844
Part des logements locatifs privé au sein du parc privé en 2010	36%
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

Le parc de résidences principales se compose de 54% de propriétaires occupants, de 30% de logements locatifs privés et de 16% de logements locatifs sociaux. A noter que l'on recense 83 logements de fortune, représentant 3% du parc de logement du quartier. En 2009, environ 200 logements ont été autorisés sur le quartier, la part du collectif était alors très importante (les 3/4). La tendance s'est inversée en 2010 et se poursuit jusqu'en 2012 où sur 44 logements autorisés, 31 (soit 70%) relèvent de l'individuel. Le secteur est relativement peu dynamique en termes de construction, on indique seulement 5,8 construction pour 1000 habitants en 2012. Le parc locatif privé ne peut pas être analysé en raison de l'absence de données sur Saint-Pierre dans le cadre de l'observatoire des loyers privés réalisé en 2013.

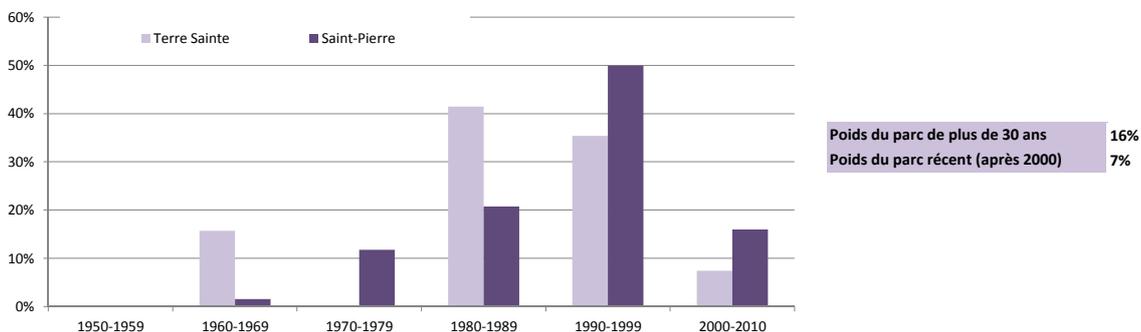
Parc locatif social au 1er janvier 2010

Terre Sainte

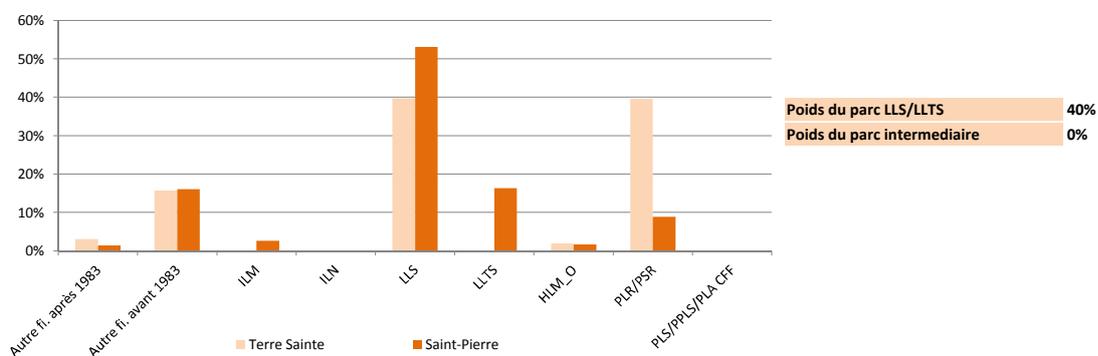
Nombre de logements sociaux	458
% de logements locatifs sociaux	16,4%
Nombre de logements sociaux pour 1 000 habitants	61

Caractéristiques du parc

Ancienneté du Parc



Composition du parc



16,4% du parc des résidences principales relèvent du parc locatif social. Cela correspond à 61 logements sociaux pour 1000 habitants.

Le parc est hétérogène de par son ancienneté : 16% des logements ont plus de 40 ans et 7% moins de 10%, la majorité date de la période 1980-1989 (41%) et de 1990-1999 (36%).

Le parc locatif social se distingue par l'absence de programme de financement LLTS, il se compose de 40% de ILS, de 39% de PLR/PSR, de moins de 5% d'HLM et de financements autres post. et ant. à 1983.

AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

Tissu urbain

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

Zones urbanisées et niveau de densité

	Terre Sainte	Saint-Pierre
Superficie en ha	256	9 637
Tache urbaine 2011 en ha	173	2 820
% de la tache urbaine 2011	67%	29%
Densité de population/ha sur la tache urbaine 2011	43,6	28,1
Densité de logements/ha sur la tache urbaine 2011	17,5	11,2

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

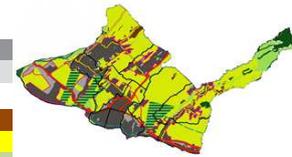
Source : Base permanente POS/PLU AGORAH

Espaces à vocation urbaine

Somme des zonages POS/PLU correspondant aux espaces du SAR

Type d'espaces du SAR

150 ha	Espaces urbains à densifier
60 ha	Espaces d'urbanisation prioritaire
0 ha	Territoires ruraux habités
44 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)

	Terre Sainte	en % de Saint-Pierre
Nombre d'équipements 2014 (focus sur une sélection de sous-types)		
Équipements scolaires		
Ecoles maternelles/primaires	3	10%
Groupes scolaires	1	17%
Collèges	1	13%
Lycées	1	25%
Centre de formation	0	0%
Équipements de santé		
Hopital/Clinique	1	50%
Structure d'accueil de la petite enfance	1	20%
Maison de retraite	0	0%
Équipements culturels et sportifs		
Complexe sportif	1	20%
Stade/Plateaux sportifs	2	18%
Piscine	0	0%
Bibliothèque/Médiathèque	0	0%
Salle de spectacle/Théâtre	0	0%
Musée/Conservatoire	0	0%
Centre socio- culturel/Espace multimédia	1	25%
Maison de quartier/Local associatif	2	13%

La tache urbaine représente 67% de la superficie de Terre Sainte.

La dimension urbaine est importante sur ce quartier où 82% des espaces réglementaires du PLU possèdent une vocation urbaine : sur 256 ha total, 150 ha relèvent de la zone U (espaces urbains à densifier), 60 ha de la zone AU (espaces d'urbanisation prioritaire).

Les 44 ha restants correspondent aux espaces agricoles, de continuités écologiques et aux coupures d'urbanisation.

Si le niveau d'équipements reste faible, l'offre est diversifiée aussi bien au niveau scolaire, sanitaire, que culturel et sportive. A noter la présence de l'un des deux centres hospitaliers de la commune sur le quartier.

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 : Nombre de logements locatifs sociaux / Nombre de résidences principales x 100

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

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

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

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

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 : Équipement 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.