PORTRAITS de quartiers 2015

CINOR
Communauté Intercommunale du NOrd de la Réunion

commune de

SAINTE SUZANNE

agorah
AGENCE D'URBANISME À LA RÉUNION

SOMMAIRE

OBJECTIFS et MÉTHODE 3
GUIDE DE LECTURE 4
EVOLUTION EN CHIFFRES CLES 6
FICHE COMMUNES 8
SYNTHÈSE CINOR (cartes thématiques) 12

FICHES QUARTIER 18
- BAGATELLE 20
- CENTRE VILLE 32
- DEUX RIVES 44
- LA RENAISSANCE 56
- LES JACQUES / BEL AIR 68
- QUARTIER FRANÇAIS 80

DESCRIPTIF DES INDICATEURS 91

OBJECTIF et MÉTHODE

Objectif :

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

L'objectif est de disposer de données d'observations quantitatives et qualitatives pertinentes, pour suivre l'évolution de ces quartiers au regard de plusieurs thématiques (démographie, habitat, développement économique, équipements) et pour poser les bases évaluatives des impacts du PLH sur le territoire. Démarrée en octobre 2013, la création de ces « portraits de quartiers » s'est achevée durant le premier trimestre de l'année 2014. Une première mise à jour annuelle de ces « portraits de quartiers » a été effectuée en 2015, dans l'objectif d'affiner les monographies de quartiers au plus près des besoins identifiés.

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

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

L'approche thématique s'est concentrée sur 8 blocs :

— **Généralités**
(surface, densité, tache urbaine, …)

— **Population**
(caractéristiques démographiques, évolution des ménages, …)

— **Évolutions sociales**
(revenu mensuel moyen, nombre de ménages éligibles au LLTS, …)

— **Habitat et dynamiques de construction**
(répartition par statut d'occupation, nombre de permis autorisés, …)

— **Tension du marché**
(niveau des loyers privés et des transactions immobilières et foncières, …)

— **Activités / Emploi / Formation**
(nombre d'emplois, d'établissements, de chômeurs, …)

— **Analyse des surfaces réglementaires des POS/PLU au titre du SAR**
(espaces urbains à densifier, espaces d'urbanisation prioritaire, …)

— **Équipements**
(nombre d'établissements scolaires, de stades / plateaux sportifs, …)

Méthode :

Phase 1 : création d'une base de données unique « Portraits de quartiers », regroupant l'ensemble des sources de l'AGORAH mises à jour, des sources spécifiques de la CINOR et du recollement des différentes bases externes (INSEE/IRIS, SIRENE, SAR, …).

Phase 2 : création de la fiche sur un tableur et mise en place des liaisons avec la base de données.

Phase 3 : conception et réalisation des cartes thématiques CINOR avec croisement d'indicateurs pertinents.

Phase 3 : rédaction des commentaires par thématique.

Phase 4 : formalisation du document final en regroupant les cartes, les fiches communes et quartiers. Chaque commune fait l'objet d'une publication propre.

L'actualisation annuelle des portraits de quartiers se base sur cette même méthode, en s'adaptant toutefois en fonction des besoins.

Guide de lecture :

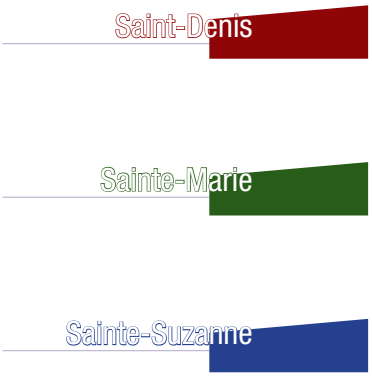
Un livret par commune de la CINOR avec un code couleur*, qui s'articule ainsi :

A - Le **rappel des objectifs** des « portraits de quartiers », de la méthode utilisée et la présentation du guide de lecture.
B - La **fiche synthétique** qui compare les 3 communes entre elles sur une sélection d'indicateurs pertinents.
C - La **synthèse CINOR** en 6 cartes thématiques croisant sur chacune deux ou trois indicateurs.
D - Les **fiches quartiers** décomposées en deux volets :
› Une fiche synthétique avec les chiffres clés
› Un cahier détaillé revenant plus finement sur les thématiques de l'habitat (privé et social), du tissu urbain, du SAR et des équipements, ainsi qu'une partie sur le marché du travail, les minimas sociaux, les revenus et le tissu productif.

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

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

*Code couleur des livrets CINOR :



FICHE QUARTIER

EVOLUTIONS EN CHIFFRES-CLÉS

Cette fiche constitue une synthèse comparative des évolutions des indicateurs clés de l'ensemble des 26 quartiers de la CINOR.
Cela permet d'avoir une vision des évolutions des phénomènes démographiques, sociaux et économique se passant sur le territoire intercommunal. On voit ainsi apparaître des logiques différentes selon les quartiers.

Synthèse des évolutions entre 2014 et 2015

	Population		Taille moyenne des ménages		Nombre de logements sociaux		Nombre de permis de construire autorisés		Nombre de chômeurs		Stock d'établissements	
	Valeur (2012)	Var. 2010 - 2012	Valeur (2012)	Var. 2010 - 2012	Valeur (2013)	Var. 2010 - 2013	Valeur (2014)	Var. 2012 - 2014	Valeur (2013)	Var. 2012 - 2013	Valeur (2013)	Var. 2012 - 2013
Saint-Denis	**145 238**	**0,1%**	**2,41**	**-3,7%**	**19 593**	**7,5%**	**551**	**-67,0%**	**22 067**	**14,6%**	**10968**	**7,4%**
Centre Ville	17 796	-0,3%	2,32	-3,3%	1 943	2,3%	88	-60,7%	2 408	13,0%	3166	5,5%
La Source Bellepierre	13 112	-0,8%	2,36	-4,2%	1 933	11,6%	78	-54,4%	1 758	13,2%	650	7,0%
Vauban Camélias	12 435	-7,9%	2,28	-4,1%	3 441	4,0%	89	63,4%	2 188	8,9%	783	4,8%
Montgaillard Camélias	11 138	-2,4%	2,34	-2,5%	1 622	14,9%	11	-95,2%	1 818	25,2%	541	7,4%
Butor Ste Clotilde	16 415	2,4%	2,26	-3,8%	3 465	12,4%	54	-86,4%	2 885	17,1%	994	-1,1%
Chaudron Primat	14 569	-0,4%	2,56	-3,5%	4 040	0,7%	6	-96,0%	2 815	12,2%	1602	7,4%
Moufia	14 674	-0,1%	2,20	-2,9%	1 390	2,4%	26	-52,1%	2 283	19,5%	925	12,8%
La Bretagne	12 899	2,6%	2,78	-3,0%	283	0,0%	76	-43,7%	1 619	40,7%	873	22,6%
Domenjod	2 337	12,1%	3,04	-0,9%	71	0,0%	31	72,7%	358	39,2%	111	18,2%
Bois de Nèfles	12 024	8,3%	2,23	-8,3%	720	32,9%	82	-39,5%	1 508	9,8%	553	11,8%
Saint-François	3 077	0,5%	2,84	-1,0%	96	84,6%	3	-70,0%	462	24,5%	113	0,0%
Le Brûlé	1 461	-4,6%	2,75	-1,5%	0	0,0%	1	-75,0%	311	38,0%	63	32,7%
La Montagne	9 234	1,3%	2,79	-3,4%	389	14,4%	3	-96,6%	972	-17,6%	492	-0,4%
Saint Bernard	4 068	-4,1%	2,95	-4,0%	200	52,7%	5	-70,6%	684	1,3%	103	35,5%
Sainte-Marie	**31 596**	**5,5%**	**2,90**	**-3,0%**	**1 485**	**5,6%**	**72**	**-86,7%**	**4 664**	**15,5%**	**1808**	**19,3%**
Centre Ville La Convenance	10 250	2,0%	2,83	-1,4%	1 262	6,3%	3	-99,0%	1 727	14,9%	549	18,0%
Gillot La Mare Duparc	2 249	-0,6%	2,78	0,1%	0	0,0%	3	-62,5%	217	-2,7%	470	39,5%
Rivière des Pluies	2 534	-4,2%	2,67	-8,0%	30	0,0%	2	-50,0%	313	13,4%	239	3,9%
Grande Montée L'Espérance	7 193	2,7%	3,03	-1,0%	162	0,0%	55	174,3%	1 048	19,3%	241	14,9%
La Ressource Beauséjour	7 499	20,1%	2,91	-6,5%	32	14,1%	7	-96,6%	1 039	15,2%	255	13,4%
Terrain Elisa Beaufond	1 872	7,2%	3,20	-5,9%	0	0,0%	2	-60,0%	320	25,0%	54	10,2%
Sainte-Suzanne	**22 388**	**-0,1%**	**2,97**	**-3,1%**	**1 381**	**0,0%**	**49**	**-57,0%**	**3 585**	**7,8%**	**889**	**12,1%**
Centre Ville	4 138	-6,3%	2,78	-3,4%	645	0,0%	8	-9,6%	702	-8,7%	197	9,1%
Les Jacques Bel Air	3 169	0,9%	3,03	-1,7%	406	0,0%	29	-34,8%	550	14,7%	75	11,3%
Bagatelle	4 772	1,5%	3,05	-3,6%	266	0,0%	8	-61,9%	771	13,0%	102	4,1%
La Renaissance	711	1,0%	2,92	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	137	7,0%	17	13,3%
Deux Rives	4 017	2,2%	3,09	-3,3%	0	0,0%	4	-77,8%	614	18,3%	136	14,3%
Quartier Français	5 580	0,9%	2,95	-4,1%	64	0,0%	1	-95,7%	811	8,4%	362	15,7%

FICHE COMMUNES COMPARATIVE EN CHIFFRES-CLÉS

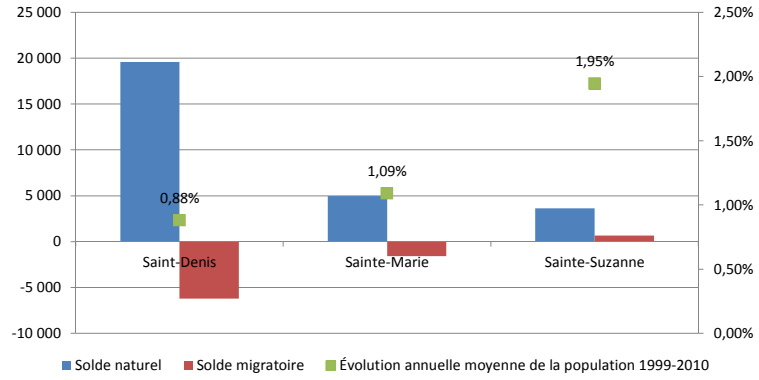
Cette première fiche propose la comparaison des chiffres clés des trois communes composant la CINOR.

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

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

ÉVOLUTION DE LA POPULATION : solde naturel et migratoire

Sources : INSEE RP 1999 et 2010



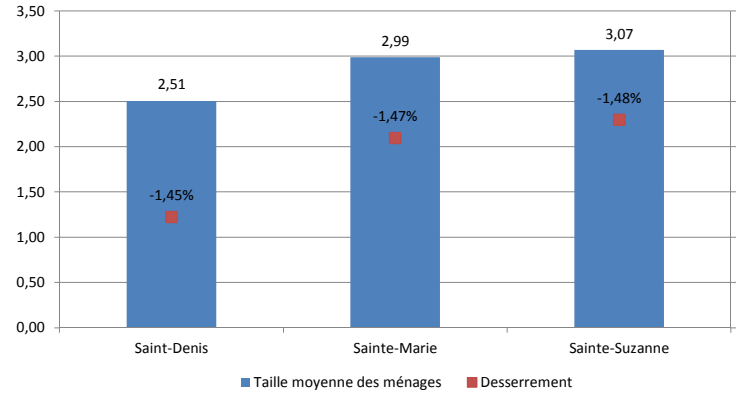
C'est sur Sainte-Suzanne que la population augmente le plus vite entre 1999 et 2010 en raison de soldes naturel et migratoire qui sont tous les deux positifs.

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

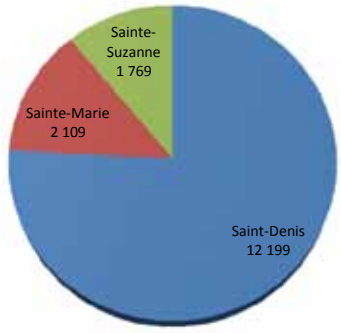
On peut donc en déduire une attractivité résidentielle plus prononcée sur Sainte-Suzanne, en raison d'un marché immobilier plus accessible pour d'avantage de ménages.

MÉNAGES : taille moyenne et familles monoparentales

Sources : INSEE RP 1999 et 2010

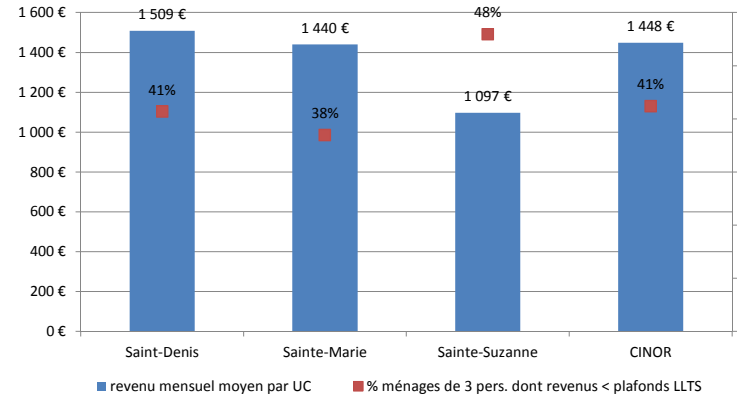


Répartition des familles monoparentales sur la CINOR

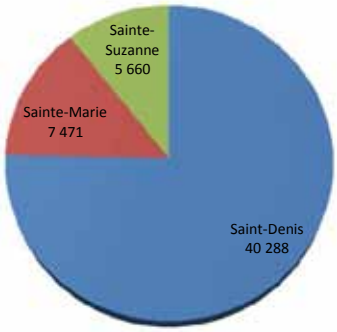


ÉVOLUTIONS SOCIALES : revenu et allocataires de logements sociaux

Sources : fichier DGI 2008 traitement INSEE, CAF 2009



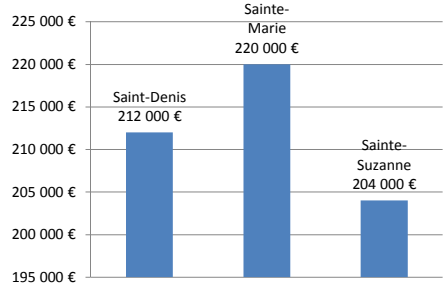
Répartition des allocataires de minimas sociaux sur la CINOR



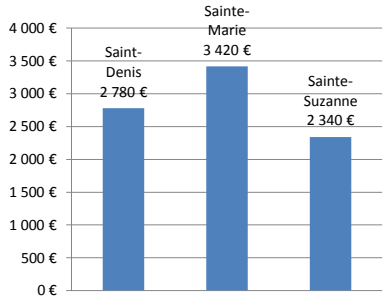
TENSION DU MARCHÉ

Sources : PERVAL 2012

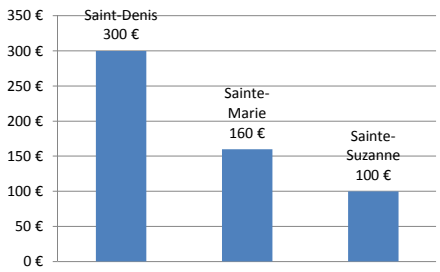
Moyenne des prix des maisons



Moyenne des prix au m² des appartements

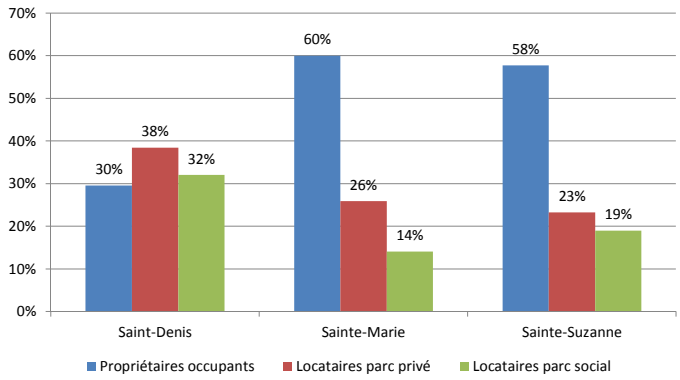


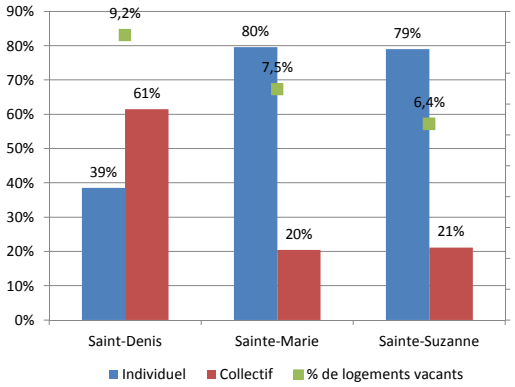
Moyenne des prix des terrains à bâtir

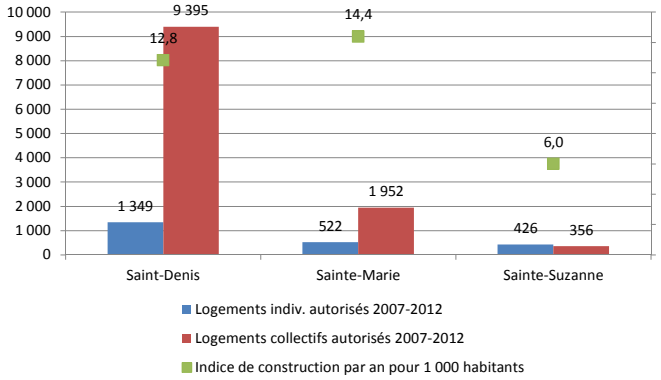


HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION : statut d'occupation, type des logements et taux de vacance, logements autorisés

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



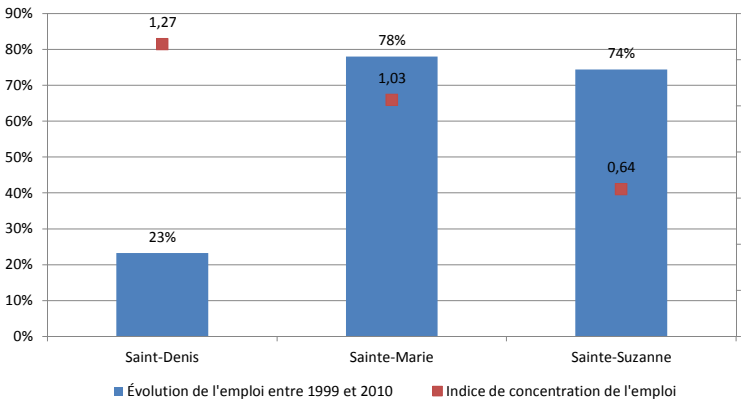




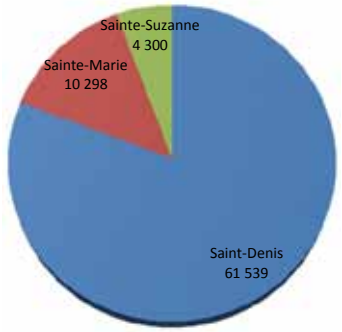
Indice de construction CINOR : 10,7

ACTIVITÉ - EMPLOI : évolution, indice de concentration et répartition

Sources : INSEE RP 2010

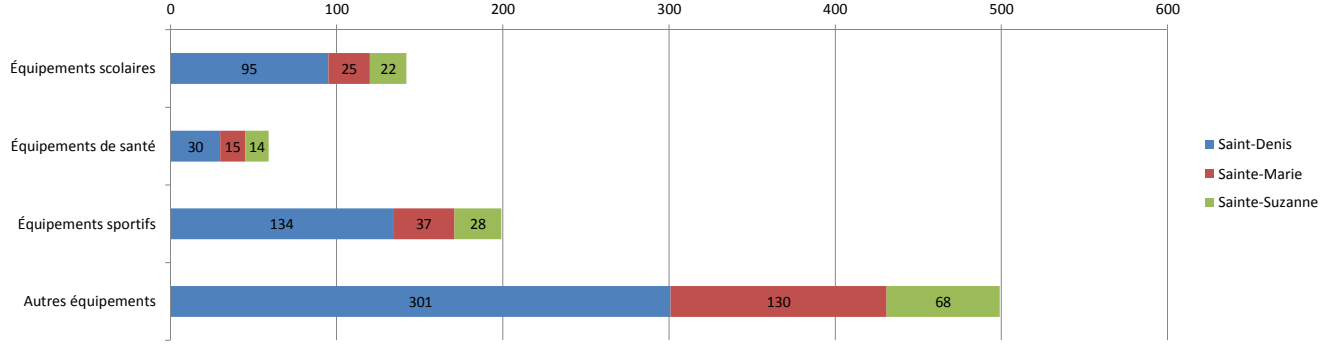


Répartition des emplois sur la CINOR



ÉQUIPEMENTS

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



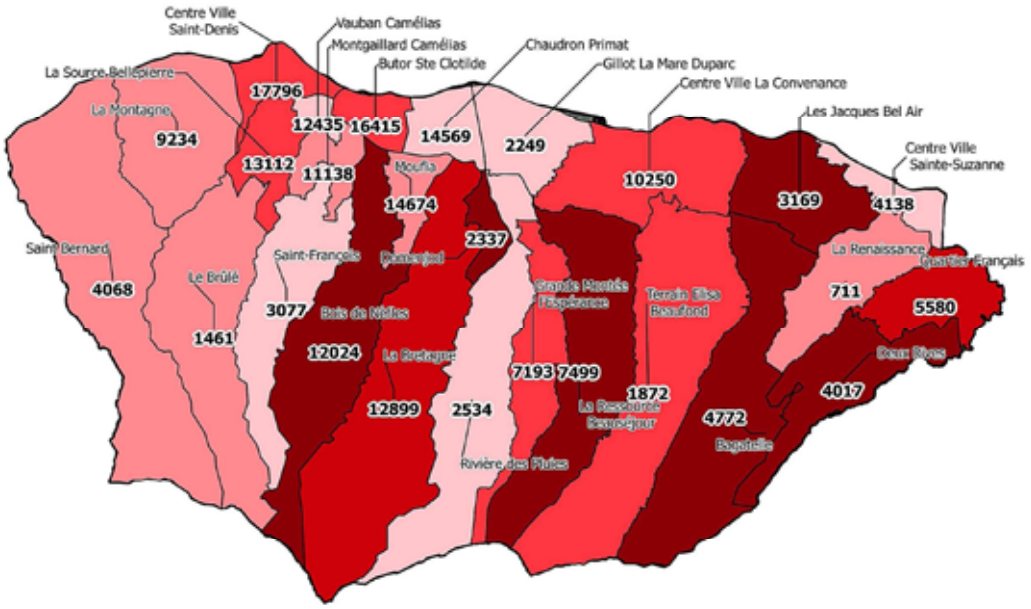
SYNTHÈSE CINOR

CARTES THÉMATIQUES

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

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

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



4 quartiers de la CINOR ont perdu des habitants sur la période 1999-2010. Si l'on considère une période plus longue, 1999-2012, ce sont 2 quartiers supplémentaires qui sont concernés par ce phénomène (Vauban Camélia et Centre-Ville de Sainte-Suzanne). La donnée détaillée sur les soldes migratoires et naturels n'est pas disponible à l'échelle des quartiers. On peut donc évoquer une hypothèse, il y a plus de départs que d'arrivées, et le solde naturel (différence entre le nombre de naissances et de décès) n'est pas assez important pour compenser cette perte.

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

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

Population et croissance démographique

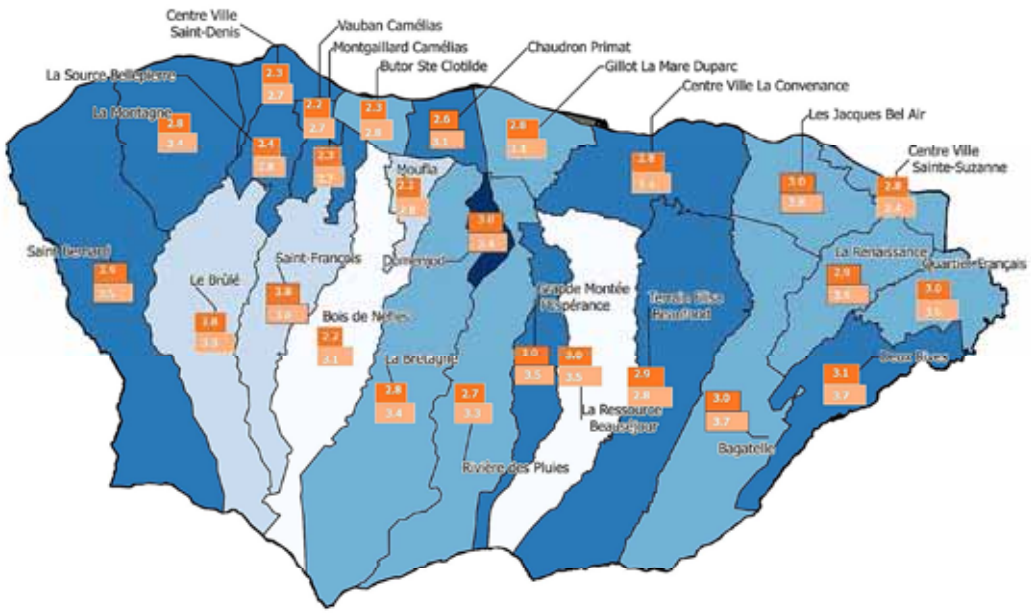
Taux de croissance annuel moyen de la population entre 1999 et 2012

- moins de 0 %
- de 0% à moins de 0.75 %
- de 0.75% à moins de 1.5 %
- de 1.5 % à moins de 2.25 %
- 2.25 % et plus

8888 **Nombre d'habitants par quartier**

0 5 km

Sources: INSEE RP 2012 | IGN | AGORAH



Le littoral de la CINOR concentre la plus forte proportion de petits ménages. Ceci s'explique par la présence d'un parc collectif plus important sur ces secteurs, proposant moins de grandes typologies de logements que dans un parc de maisons individuelles. Il faut également souligner que la taille moyenne des ménages diminue entre 2010 et 2012.

Globalement, le desserrement (baisse de la taille moyenne des ménages) est plus important qu'en 2010 sur une majeure partie du territoire. Ainsi, le desserrement élevé des ménages (valeurs les plus négatives) concerne en 2012, plus de la moitié des quartiers, soit 5 de plus que précédemment, et peut s'expliquer de trois façons :

- Quand le phénomène de décohabitation est important (enfants qui partent du domicile 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 décèdent.

A contrario, hormis le littoral de Saint-Denis, les secteurs en bleu foncé se caractérisent par une taille moyenne des ménages importante. Cela peut s'expliquer soit par la présence de jeunes familles avec enfants n'ayant pas l'âge de la décohabitation, mais aussi par l'arrivée de familles nombreuses déjà constituées qui sont venues s'installer sur ces quartiers pour trouver un logement plus grand, notamment à Domenjod.

Taille des ménages et leur évolution

Desserrement des ménages entre 1999 et 2012

- moins de -2 %
- de -2 % à moins de -1.75 %
- de -1.75 % à -1.5 %
- de -1.5 % à -1 %
- - 1 % et plus

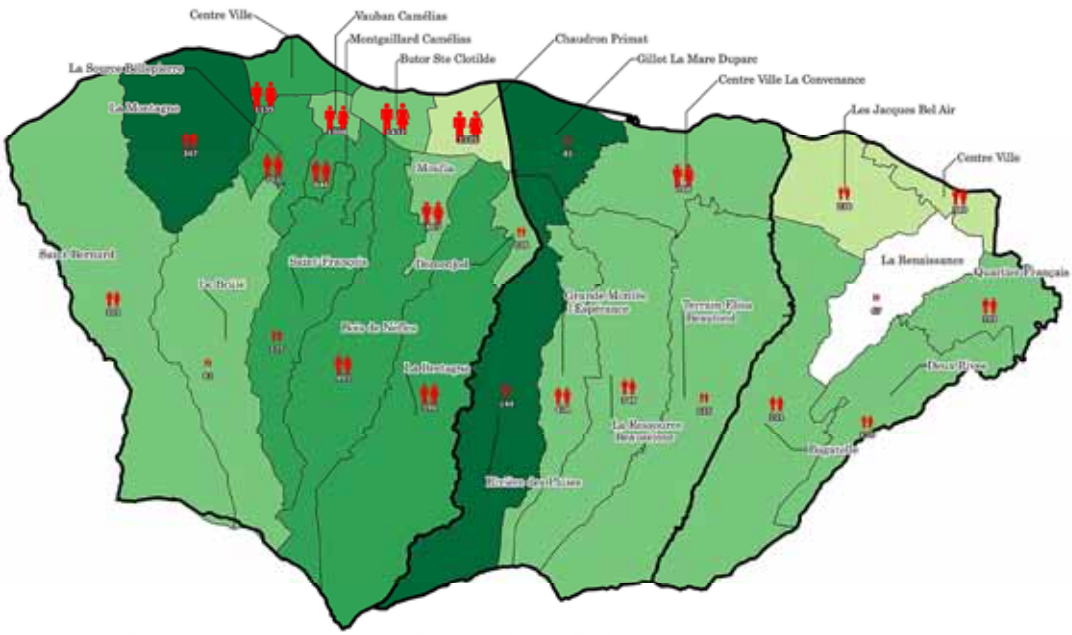
Taille moyenne des ménages entre 1999 et 2012

2012 3.7
1999 2.9

Nb de personnes par ménage
4.18 maxi et 2.16 mini

0 5 km

Sources: INSEE RP 2012 | IGN | AGORAH



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

Revenu mensuel moyen par unité de consommation

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

Nb d'allocataires minima sociaux

1525 maxi et 67 mini

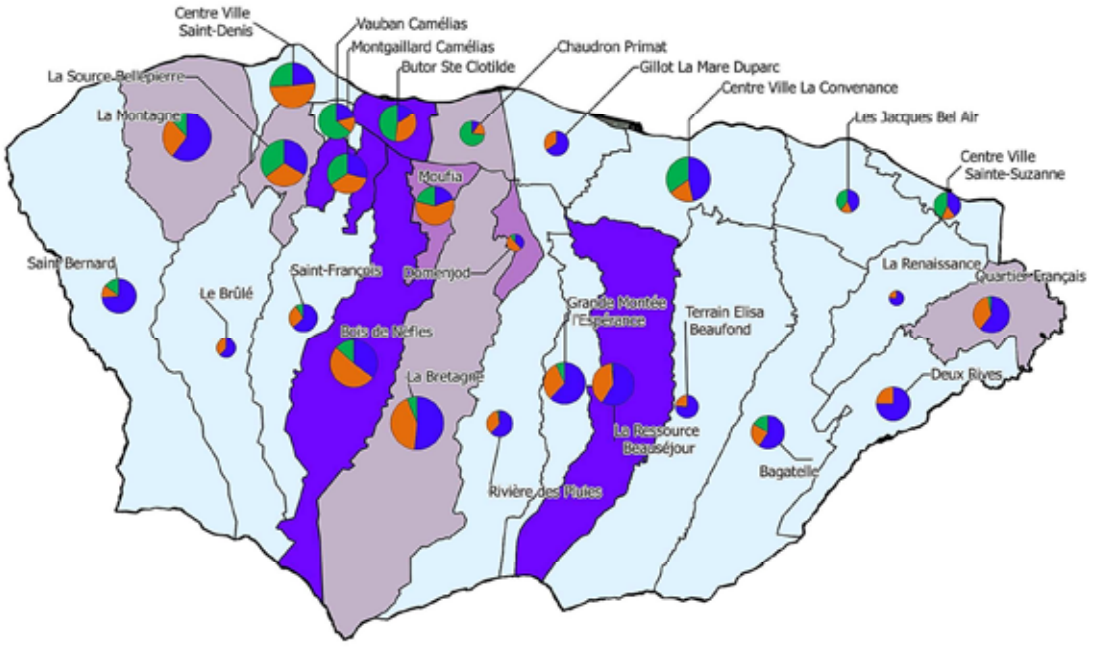
888

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

Pour rappel, les revenus mensuels moyens des communes par unité de consommation sont les suivants :
- Saint-Denis : 1 509€
- Sainte-Marie 1 440€
- Sainte-Suzanne : 1 097€

0 1000 2000 3000

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



Logements: Indice de construction et statut d'occupation

Indice de contruction par an pour 1000 hab. entre 2007 et 2014

- moins de 7
- de 7 à moins de 10
- de 10 à moins de 15
- de 15 et plus

Nombre de résidences principales

2348
1131.8
186.2

Type d'occupant

- Propriétaire occupant
- Locataire social
- Locataire privé

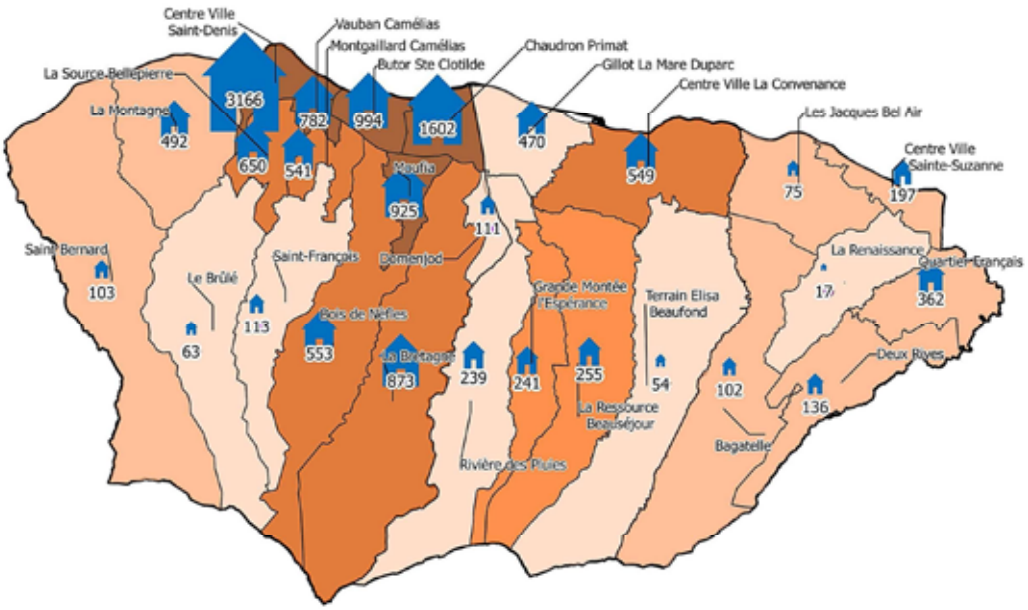
Mis à part le Centre-ville de Sainte-Marie, les secteurs les plus dynamiques au niveau de la construction sont les mêmes qu'en 2012. Ceux-ci se trouvent sur Saint-Denis (Montgaillard / Camélias, le Butor / Sainte-Clotilde, le Moufia, Bois de Nèfles et Domenjod) et Sainte-Marie (Beauséjour).

Sur Sainte-Suzanne, Quartier Français et Deux Rives sont les quartiers où le nombre de permis autorisés pour 1 000 habitants a été le plus important. En ce qui concerne les statuts d'occupation, on voit la concentration d'un parc locatif social autour des centres villes des trois communes.

Au contraire, la part des propriétaires occupants est d'autant plus élevée qu'on se situe dans les quartiers limitrophes du Boulevard Sud.

0 5 km

Sources: INSEE RP 2012 / ING / AGORAH



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

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

ACTIVITÉS - CHOMÂGE

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

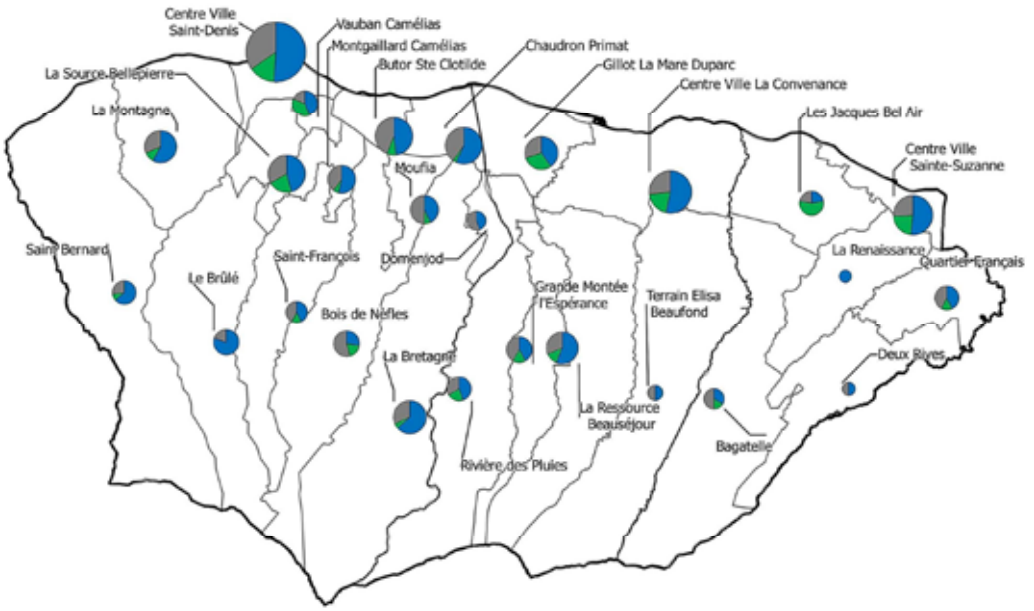
- moins de 500
- de 500 à moins de 1 000
- de 1 000 à moins de 1 500
- de 1 500 à moins de 2 000
- de 2 000 et plus

Nombre d'établissement en 2012

3166 maxi et 17 mini

0 5 km

Sources: INSEE RP 2012 | IGN | AGORAH



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

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

Ce sont des équipements sportifs qui sont le plus égalitairement répartis sur le territoire, suivi des établissements scolaires, puis des équipements de santé.

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

Equipements publics scolaire, santé et sportif

Nombre d'équipements

138
26
6

Type d'équipements

- scolaire
- santé
- sportif / culturel

0 5 km

Sources: INSEE RP 2012 | IGN | AGORAH

Crédit photo: CINOR

COMMUNE DE SAINTE-SUZANNE

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

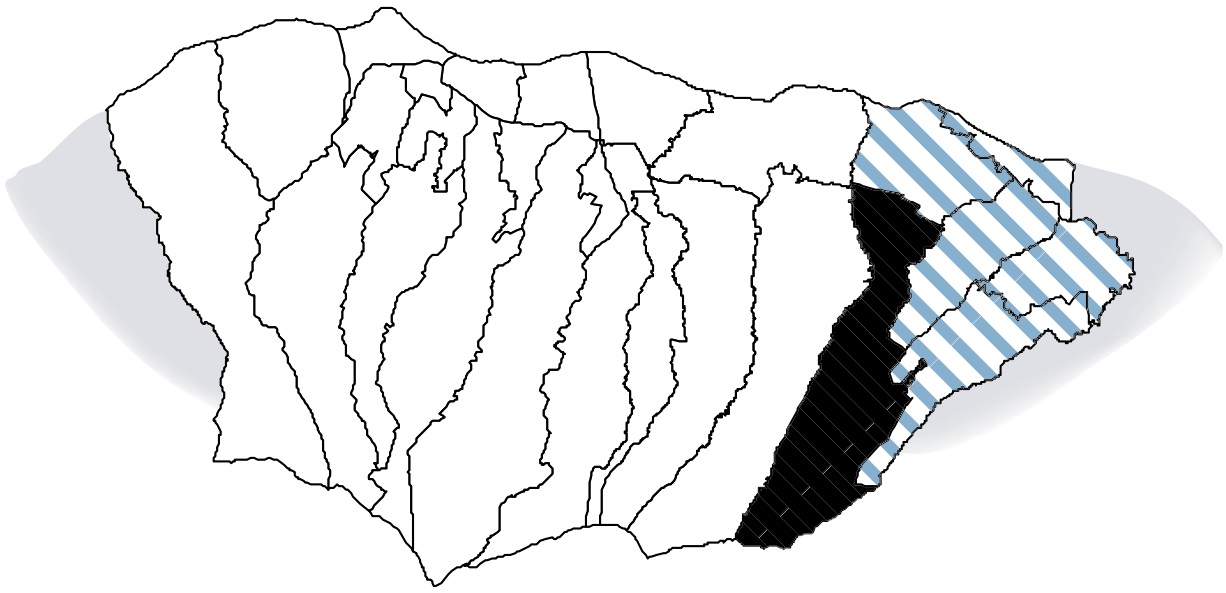
C'est la commune où le solde migratoire est le moins important sur la période 1999-2012. Elle est donc attractive car les niveaux de prix à l'accession restent plus accessibles pour de nombreux ménages réunionnais. Ces derniers, même s'ils travaillent à Saint-Denis, préfèrent s'éloigner de leur lieu de travail afin de trouver un logement correspondant à leurs besoins.

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

QUARTIER
BAGATELLE

Bagatelle s'étend sur 36 % du territoire et regroupe 21 % de la population communale. Ce territoire, qui voit sa population évoluer moins rapidement entre 2010 et 2012, accueille majoritairement des ménages jeunes et de taille importante. Les revenus des ménages sont autour de la moyenne communale et les habitants de ce quartier appartiennent plutôt à la classe moyenne.

Ce territoire compte 83,6 % de maisons individuelles et 50,2 % de propriétaires occupants, des taux plus élevés que la moyenne communale. 11,5 % des établissements de Sainte-Suzanne se concentrent dans ce quartier ce qui reste faible compte tenu de sa superficie, il en est de même avec les équipements qui restent peu implantés dans cette zone.



Bagatelle

CONTEXTE ET PROBLÉMATIQUES DU PLH

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

GÉNÉRALITES

Sources : INSEE RP 2012, IGN BD TOPO, Tache urbaine intermédiaire 2014

	Bagatelle	Sainte-Suzanne	CINOR	La Réunion
Superficie en km²	21	58	288	2 503
Poids de la tache urbaine 2014	7%	13%	19%	12%
Densité de population/km² sur la tache urbaine 2014	3 528	2 870	3 718	2 812

POPULATION

Source : INSEE RP 2012

	Bagatelle	Sainte-Suzanne	CINOR	La Réunion
Population 2012	4 772	22 388	199 222	833 944
Taux d'évolution annuel de la population 1999-2012	2,52%	1,63%	0,94%	1,29%
Taux de croissance naturel 1999-2012	n.d	1,50%	1,26%	1,27%
Taux de croissance migratoire 1999-2012	n.d	0,14%	-0,32%	0,02%
Indice de jeunesse 1999	4,61	4,39	3,58	3,61
Indice de jeunesse 2012	3,07	3,21	2,31	2,48
% des 75 ans et plus en 2012	2,94%	2,94%	3,73%	3,70%
Taux d'évolution annuel des 75 ans et plus 1999-2012	5,50%	3,45%	3,55%	3,56%
Ménages en 2012	1 566	7 505	77 572	302 437
Taux d'évolution annuel des ménages 1999-2012	4,17%	3,15%	2,45%	2,66%
Taille moyenne des ménages 2012	3,05	2,97	2,53	2,73
Desserrement des ménages 1999-2012	-1,57%	-1,49%	-1,49%	-1,35%
% de familles monoparentales en 2012	26,2%	29,8%	31,4%	29,5%
Taux d'évolution annuel des familles monoparentales 1999-2012	7,67%	5,55%	3,68%	4,34%

ÉVOLUTIONS SOCIALES

Sources : fichier DGI 2011 traitement INSEE, CAF 2013

	Bagatelle	Sainte-Suzanne	CINOR	La Réunion
Revenu mensuel moyen par Unité de Consommation (UC) en 2011	n.d	1 168 €	1 511 €	1 271 €
% ménages de 3 pers. dont revenus < plafonds LLTS en 2011	n.d	49,2%	42,1%	n.d
Nombre d'allocataires du RSA en 2013	482	2 604	22 532	109 111

Ce quartier est le plus vaste de Sainte-Suzanne et seul 7% cette superficie est urbanisée. Toutefois le quartier fait partie des plus denses de la commune. La croissance de la population de ce quartier a été forte entre 1999 et 2010 et a ralentie entre 2010 et 2012, entraînant une stagnation de la population.
L'indice de jeunesse du quartier a baissé plus fortement que celui observé sur la commune, alors que la part des plus de 75 ans a évolué à la hausse.
10% de la population de Bagatelle est bénéficiaire du RSA.

HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

Sources : INSEE RP 2012, RPLS 2013, Sitadel 2012-2014

	Bagatelle	Sainte-Suzanne	CINOR	La Réunion
Logements 2012	1 673	8 111	87 373	335 463
% de maisons en 2012	83,6%	78,9%	46,1%	69,3%
% d'appartements en 2012	16,4%	21,1%	53,9%	30,7%
% de propriétaires occupants en 2012	59,2%	57,0%	36,1%	51,9%
Nombre de logements sociaux source RPLS 2013	266	1 381	22 459	59 203
% de logements sociaux en 2013	17,0%	18,4%	29,0%	19,6%
% des logements vacants en 2012	5,7%	6,8%	10,3%	7,9%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2012	61%	75%	65%	37%
Logements autorisés (géolocalisés) sur 2013-2014	19	214	1 976	9 679
% logements individuels autorisés 2013-2014	100%	53%	25%	47%
% logements collectifs autorisés 2013-2014	0%	47%	75%	52%
% logements en résidence autorisés 2013-2014	0%	0%	0%	0%
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2013-2014	2,0	4,8	5,0	5,8

TENSION DU MARCHÉ

Sources : PERVAL 2012, OLR 2013

	Bagatelle	Sainte-Suzanne	CINOR	La Réunion
Prix de l'immobilier - Niveau de loyers				
Moyenne des prix des maisons en 2012	n.d	204 000 €	213 000 €	206 000 €
Moyenne des prix au m² des appartements en 2012	n.d	2 340 €	2 890 €	2 930 €
Moyenne des prix au m² des terrains à bâtir en 2012	n.d	100 €	230 €	170 €
Moyenne des loyers privés au m² en 2013	n.d	n.d	10,3 € *	10,3 €

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

Avec 59%, le parc occupé par les propriétaires est majoritaire et le parc locatif privé représente 24% des résidences principales.
La construction est moins importante que sur l'ensemble de la commune, avec un indice de construction de 2 pour 1 000 habitants.
Aucune moyenne de prix n'a pu être calculée en raison d'un nombre insuffisant de références sur l'année 2012.

ACTIVITÉ - EMPLOI

Sources : Pôle Emploi 2012, CLAP 2013

	Bagatelle	Sainte-Suzanne	CINOR	La Réunion
Stock d'établissements au 31/12/2013	102	889	13 665	50 181
Créations d'établissements en 2013	28	169	2 243	9 095
Nombre d'emplois sur le territoire en 2012	n.d	4 245	76 838	244 535
% d'évolution de l'emploi 1999-2012	n.d	72%	32%	41%
Indice de concentration de l'emploi en 2012	n.d	0,65	1,17	1,00
Demandeurs d'emploi en fin de mois A, B et C en 2012	771	3 585	30 316	147 195

ÉQUIPEMENTS

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

	Bagatelle	Sainte-Suzanne	CINOR	La Réunion
Nombre d'équipements total en 2014	16	135	916	4 057
dont tous les équipements scolaires	3	21	141	661
dont tous les équipements de santé	1	15	60	207
dont tous les équipements sportifs	2	30	203	957
Nombre d'équipements 2014 pour 1 000 habitants	3,4	6,0	4,6	4,9

Bagatelle recense 102 établissements sur son territoire et 28 créations en 2013.
A l'image de la commune, le nombre de demandeurs d'emplois du quartier représente 16% de la population.
Le quartier est l'un des moins bien doté en termes d'équipements avec 3,4 équipements pour 1 000 habitants.

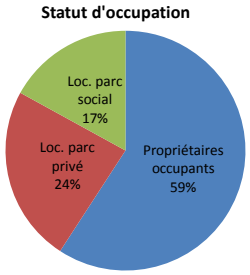
CAHIER DÉTAILLÉ

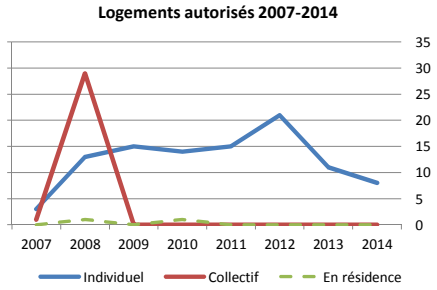
Bagatelle

HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

Sources : INSEE RP 2012, Sitadel 2012-2014, RPLS 2013, OLR 2013 (références des agences immobilières)

Parc de logements 2012	Bagatelle
Type de construction et statut d'occupation	
% de maisons en 2012	83,6%
% d'appartements en 2012	16,4%
% de propriétaires occupants en 2012	**59,2%**
Logements vacants et logements de fortune	
Nombre de logements vacants en 2012	**95**
% des logements vacants en 2012	5,7%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2012	61%
Nombre de logements de fortune en 2012	**5**
% des logements de fortune en 2012	0,3%
Dynamiques de construction	
Logements autorisés 2014	**8**
dont logements individuels autorisés 2014	8
dont logements collectifs autorisés 2014	0
dont logements en résidence autorisés 2014	0
Logements autorisés 2013-2014	**19**
dont logements individuels autorisés 2013-2014	19
dont logements collectifs autorisés 2013-2014	0
dont logements en résidence autorisés 2013-2014	0
Moyenne annuelle Logements autorisés sur 2013-2014	**10**
dont logements individuels	10
dont logements collectifs	0
dont logements en résidence	0
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2013-2014	**2,0**
Indice de construction pour 1 000 habitants en 2014	**1,7**
Le parc locatif privé - niveau de loyers	
Nombre de logements locatifs privés en 2012	373
Part des logements locatifs privé au sein du parc privé en 2013	29%
Niveau de loyers	
Moyenne des loyers au m² des maisons en 2013	n.d
Moyenne des loyers au m² des appartements en 2013	n.d
Moyenne des loyers privés au m² en 2013	n.d



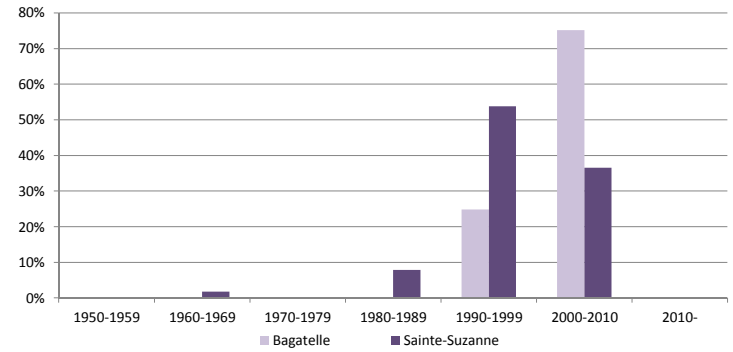


A l'image des autres quartiers, le parc de logement est majoritairement individuel. En effet, les maisons représentent 84% des résidences principales alors que le logement collectif pèse pour 16%.
Le nombre de constructions en collectif est nul depuis 2009, alors que le nombre d'opérations individuelles a atteint 21 logements en 2012 et diminue depuis, pour atteindre 8 logements autorisés en 2014.
Le parc locatif privé ne peut pas être analysé en raison de l'absence de données sur Sainte-Suzanne dans le cadre de l'observatoire des loyers privés de La Réunion réalisé en 2013.

Parc locatif social au 1er janvier 2013	Bagatelle
Nombre de logements sociaux	266
% de logements locatifs sociaux	17,0%
Nombre de logements sociaux pour 1 000 habitants	56

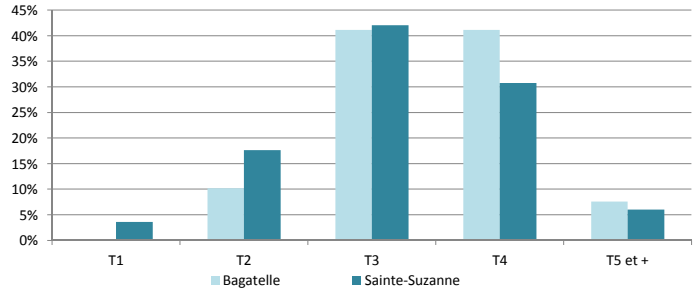
Caractéristiques du parc

Ancienneté du Parc



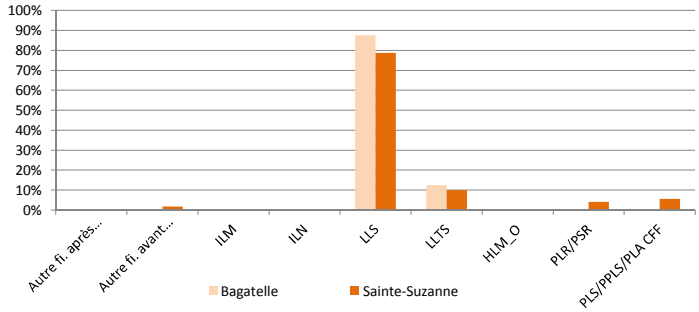
Poids du parc de plus de 30 ans	0%
Poids du parc récent (après 2000)	75%

Composition du parc par typologie de logement



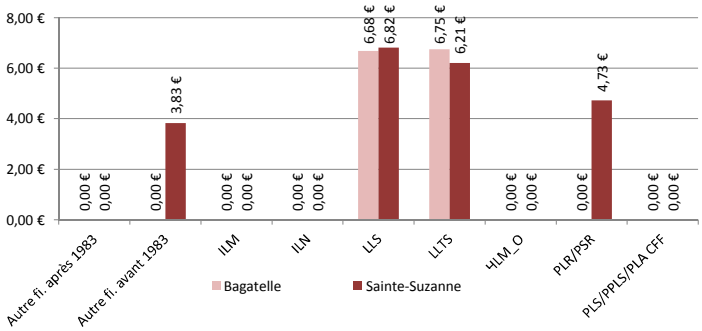
Taille moyenne du parc	3,46
Poids des grandes surfaces (T5 et +)	6%

Composition du parc par type de financement



Poids du parc LLS/LLTS	100%
Poids du parc intermédiaire (ILN et PLS/PPLS/PLA CFF)	0%

Loyers au m² du parc par type de financement (hors charges)



Loyer moyen au m² du parc LLS	6,68 €
Loyer moyen au m² du parc LLTS	6,75 €
Loyer moyen au m² du parc intermédiaire	pas de logts interm.

Les logements locatifs sociaux ont été construits à partir de 1990 et 75% du parc entre 2000 et 2010.
Ces logements (LLS et LLTS) sont de taille moyenne puisqu'un logement locatif social est composé de 3,46 pièces.
Le loyer moyen de ce parc est de 6,71€.

AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

Tissu urbain

Sources : INSEE RP 2012, IGN BD TOPO, Tache urbaine intermédiaire 2014

Zones urbanisées et niveau de densité

	Bagatelle	Sainte-Suzanne
Superficie en ha	2 063	5 790
Tache urbaine 2014 en ha	135	780
% de la tache urbaine 2014	7%	13%
Densité de population/ha sur la tache urbaine 2014	**35,3**	28,7
Densité de logements/ha sur la tache urbaine 2014	**12,4**	10,4

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

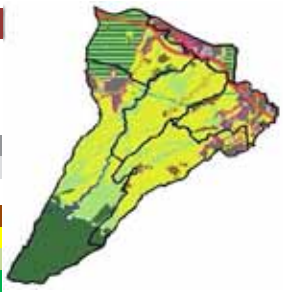
Source : Base permanente POS/PLU AGORAH

Espaces à vocation urbaine

Somme des zonages POS/PLU correspondant aux espaces du SAR	Type d'espaces du SAR
95 ha	Espaces urbains à densifier
14 ha	Espaces d'urbanisation prioritaire

Autres espaces du SAR

2 ha	Territoires ruraux habités
1951 ha	Espaces agricoles
	Espaces de continuités écologiques
	Coupures d'urbanisation



Équipements

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

	Bagatelle	en % de Sainte-Suzanne
Nombre d'équipements 2014 (focus sur une sélection de sous-types)		
Equipements scolaires		
Ecoles maternelles/primaires	1	14%
Groupes scolaires	1	11%
Colléges	1	33%
Lycées	0	0%
Centre de formation	0	0%
Equipements de santé		
Hopital/Clinique	0	0%
Structure d'acceuil de la petite enfance	1	17%
Maison de retraite	0	0%
Equipements culturels et sportifs		
Complexe sportif	0	0%
Stade/Plateaux sportifs	2	22%
Piscine	0	0%
Bibliothèque/Médiathéque	0	0%
Salle de spectacle/Théatre	0	0%
Musée/Conservatoire	0	0%
Centre socio- culturel/Espace multimédia	0	0%
Maison de quartier/Local associatif	3	27%

Sur les 2 063 ha du quartier, 1 951 ha sont des zonages agricoles ou naturels dans le PLU. 95 ha sont en zonage U et 14 ha en AU, ces derniers correspondant aux espaces d'urbanisation prioritaire identifiés par le SAR. Il y a donc encore un potentiel de développement pour le quartier à court terme.
On note la présence d'une école maternelle/primaire, d'un groupe scolaire, d'une structure pour la petite enfance, de deux plateaux sportifs et de trois maisons de quartier, soit un niveau d'équipements satisfaisant en raison de sa proximité avec le centre ville de Sainte-Suzanne.

EMPLOI

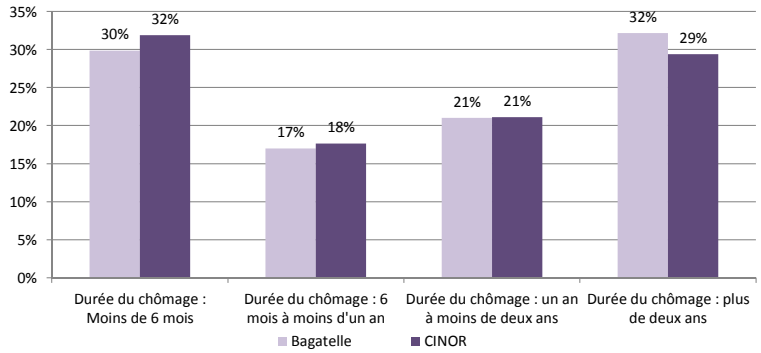
Marché du travail

Source : Pôle emploi 2012 traitement INSEE

	Bagatelle	Sainte-Suzanne	CINOR	La Réunion
Demandeurs d'emploi toutes catégories	**832**	3 899	32 837	159 283
Poids du quartier	-	21,3%	2,5%	0,5%
Demandeurs d'emploi en fin de mois A, B et C	**771**	3 585	30 316	147 195
Poids du quartier	-	21,5%	2,5%	0,5%

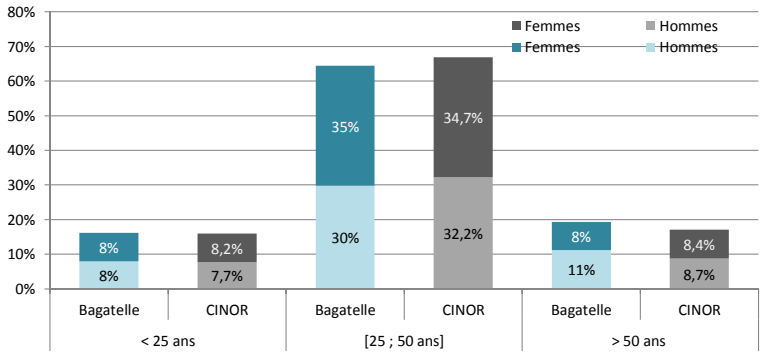
Caractéristiques des demandeurs d'emploi

Ancienneté d'inscription à Pôle emploi



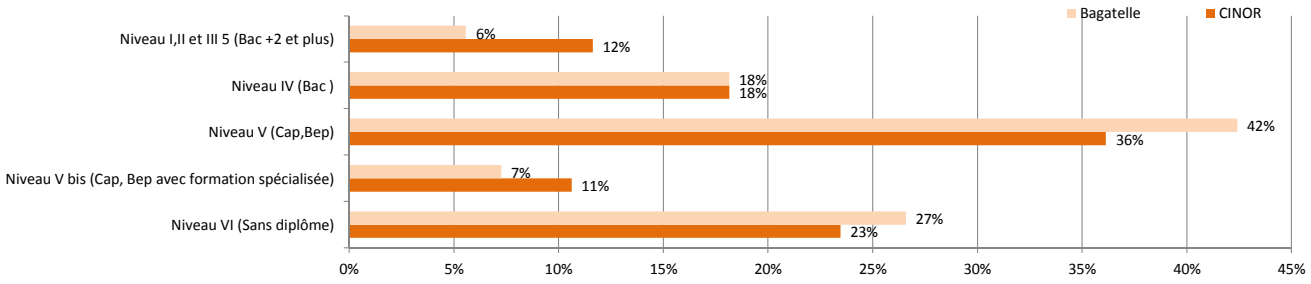
Poids des chômeurs de longue durée (plus d'un an)	**53%**
Poids des chômeurs de très longue durée (plus de deux ans)	**32%**

Demandeurs d'emploi catégories A, B et C selon le sexe et l'âge

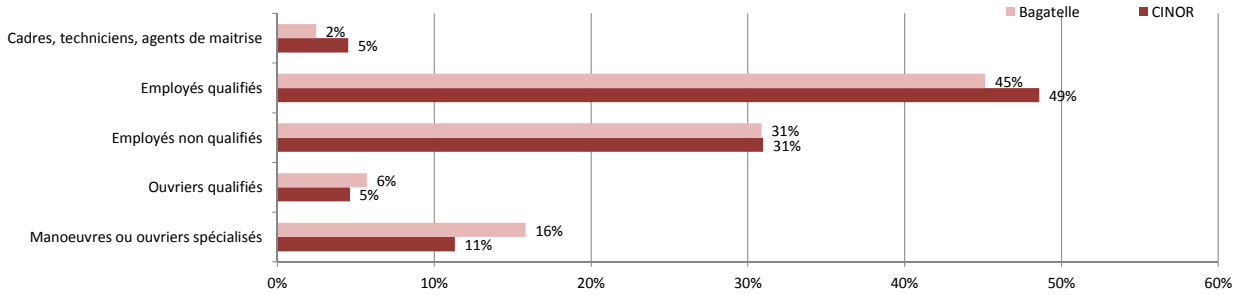


Part des chômeurs hommes	**49%**
Part des chômeurs femmes	**51%**

Demandeurs d'emploi selon le niveau de diplôme



Demandeurs d'emploi selon le niveau de qualification



REVENUS SOCIAUX ET FISCAUX

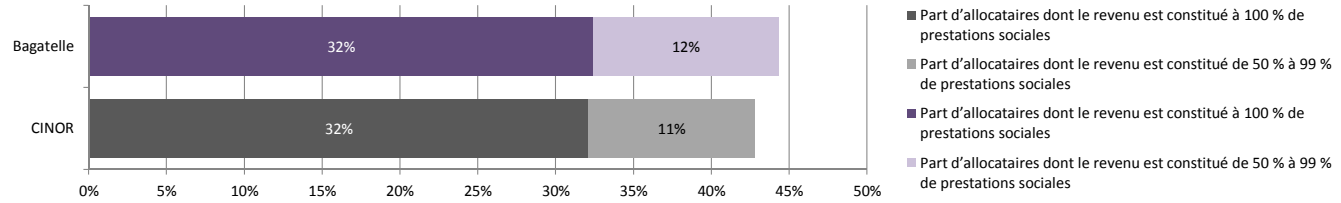
Minima sociaux

Sources : CAF 2013

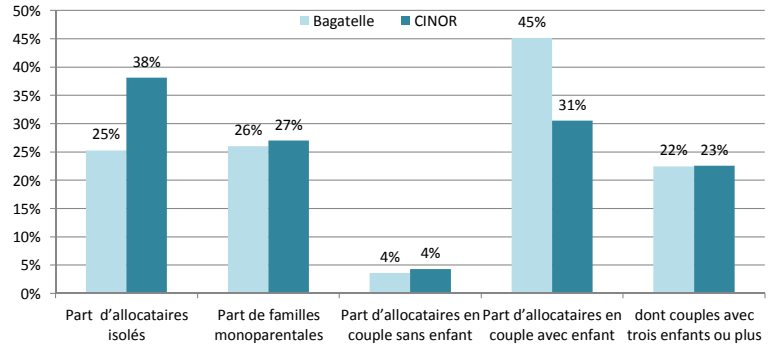
	Bagatelle	Sainte-Suzanne	CINOR	La Réunion
Nombre d'allocataires	**1 185**	5 860	57 507	235 473
Poids du quartier	-	20,2%	2,1%	0,5%
Nombre de personnes couvertes	**3 363**	16 426	140 557	603 294
Poids du quartier	-	20,5%	2,4%	0,6%

Caractéristiques des bénéficiaires des prestations légales

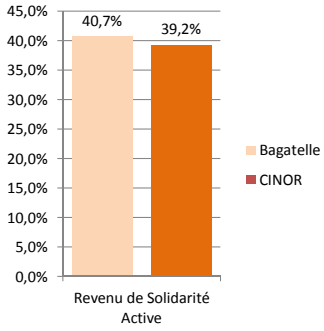
Répartition des allocataires dont le revenu est constitué à plus de 50% de prestations sociales

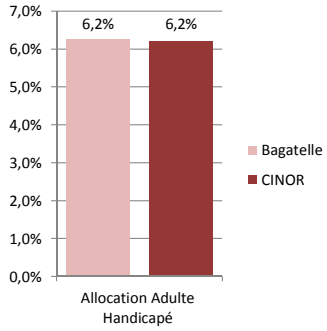


Répartition des allocataires selon la situation familiale



Part des allocataires percevant le RSA et l'AAH



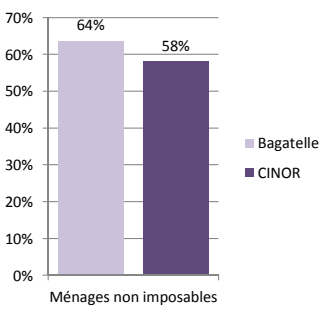


Revenu

Sources : fichier DGI 2009 et 2011 traitement INSEE

	Bagatelle	Sainte-Suzanne	CINOR	La Réunion
Revenu moyen par unité de consommation	**1 152 €** (2009)	1 168 €	1 511 € (2011)	1 271 €

Part des ménages non imposables



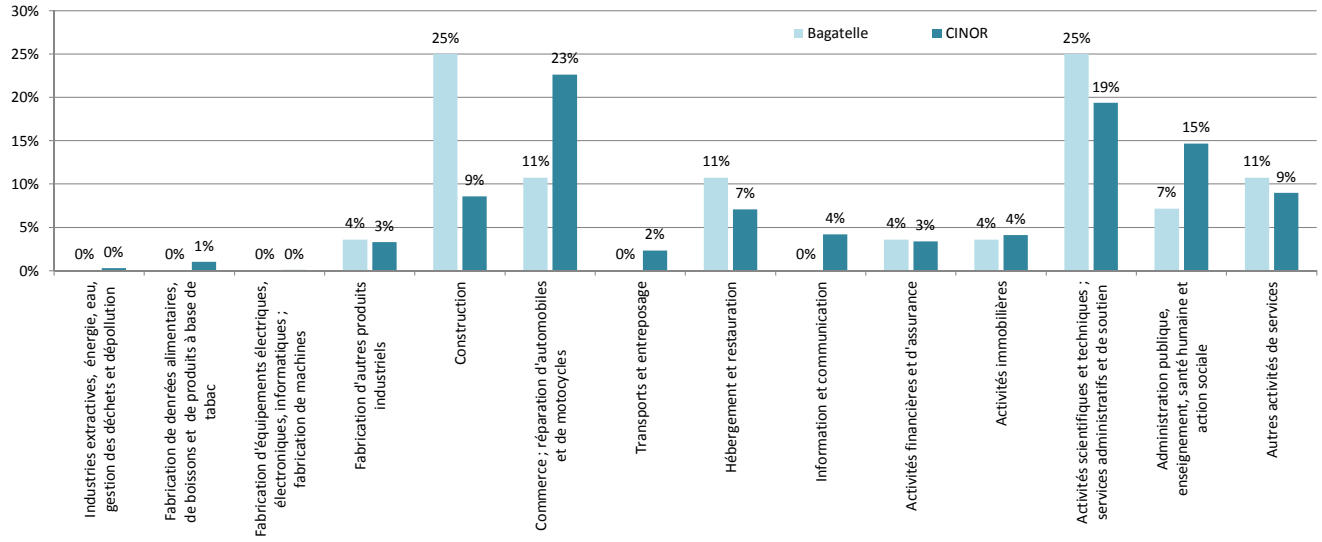
TISSU PRODUCTIF

Créations d'établissements

Source : Répertoire des entreprises et établissements (SIRENE) 2013

	Bagatelle	Sainte-Suzanne	CINOR	La Réunion
Nombre d'établissements créés en 2013	**28**	169	2 243	9 095
Poids du quartier	-	17%	1%	0%

Répartition des établissements créés par secteurs d'activités

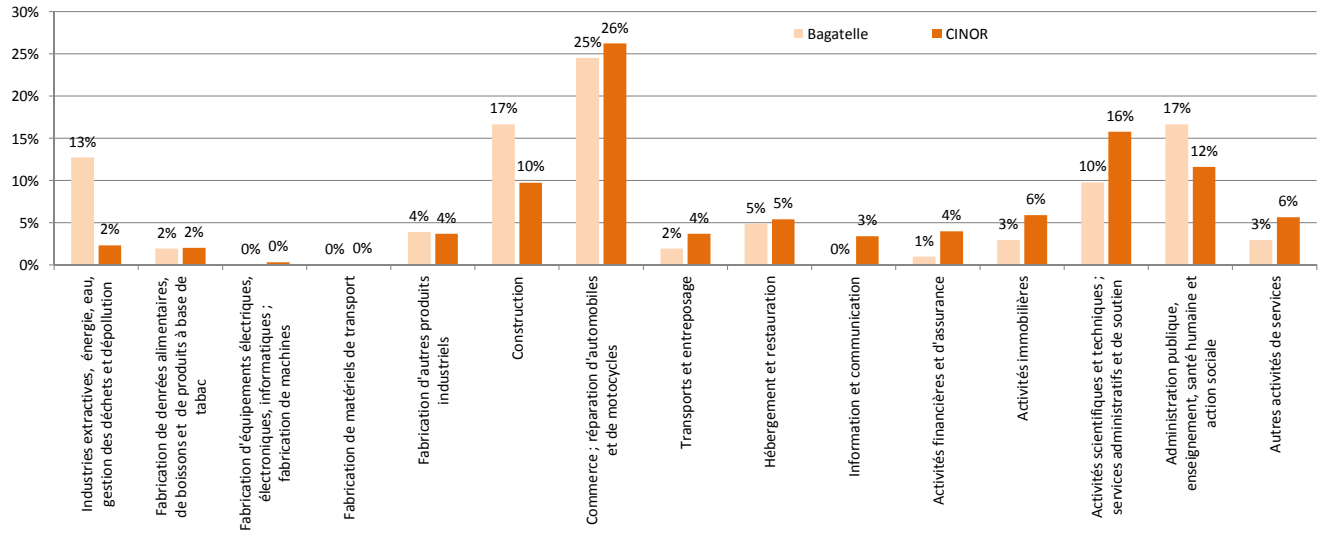


Stock d'établissements

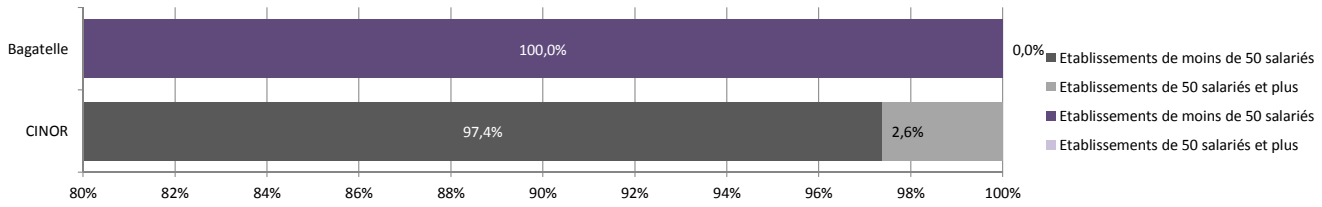
Source : Répertoire des entreprises et établissements (SIRENE) 2013

	Bagatelle	Sainte-Suzanne	CINOR	La Réunion
Nombre d'établissements en 2013	**102**	889	13 665	50 181
Poids du quartier	-	11%	1%	0%

Répartition des établissements par secteurs d'activités



Répartition des établissements par effectif salarié

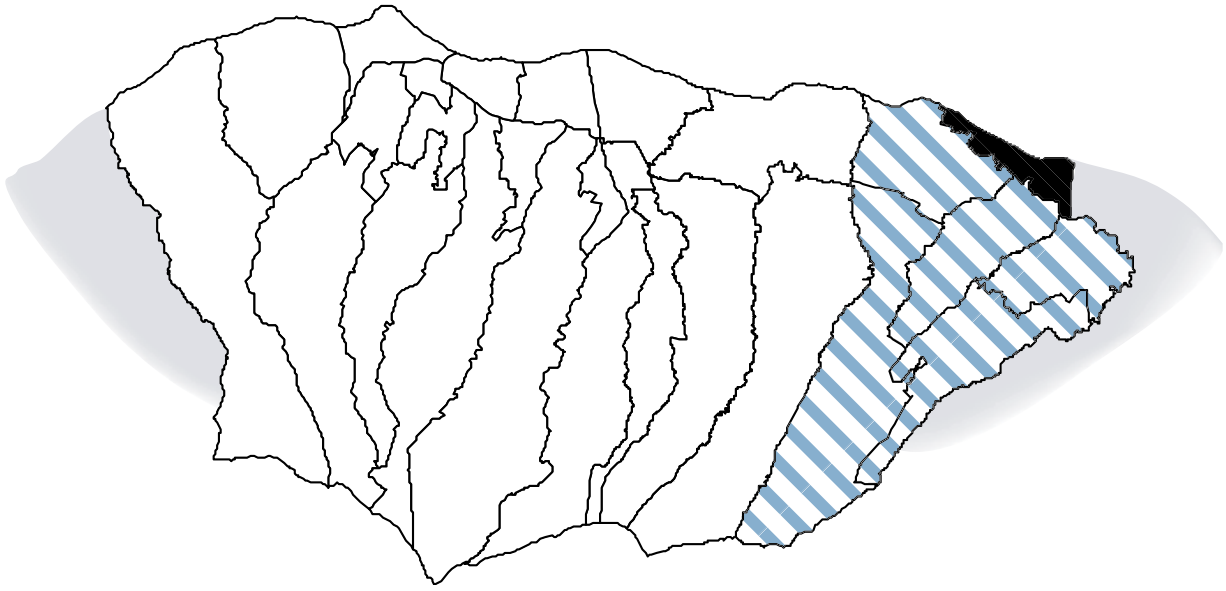


QUARTIER

CENTRE VILLE

Le centre-ville représente 5,8 % du territoire et sa densité est particulièrement élevée étant donné que 18,5 % de la population de Sainte-Suzanne s'y concentre. Dans ce quartier, où l'indice de jeunesse atteint 3,23 et la part des 75 ans et plus 3,51%, les familles monoparentales sont surreprésentées, 42,7 % contre 29,8 % en moyenne sur la commune. Les revenus moyens sont faibles et le nombre d'allocataires de minimas sociaux élevé.

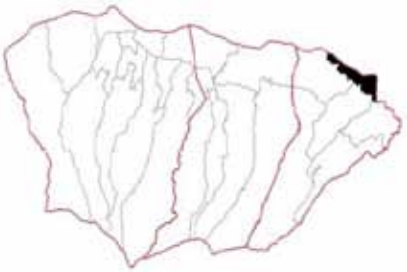
Le centre-ville est assez mixte au niveau résidentiel puisqu'il compte 43,8 % de logements collectifs et plus de 43 % de logements sociaux. Avec 22 % des établissements communaux et un nombre d'équipements très important, plus de deux fois supérieur à la moyenne de Sainte-Suzanne, le centre-ville rempli son rôle d'espace de centralité.



Centre Ville

CONTEXTE ET PROBLÉMATIQUES DU PLH

Le centre ville a connu des développements considérables ces dernières années, avec un apport important de logements, le plus souvent en collectif. Ces opérations ont contribué d'une part à répondre aux besoins notamment de décohabitation et, d'autre part, à densifier et changer l'image de Sainte-Suzanne.
Aujourd'hui, l'objectif de la commune est de revaloriser l'image urbaine de son centre ville, en s'appuyant sur sa position stratégique, à la charnière du Nord et de l'Est.
Ainsi, dans le cadre de son Programme de Rénovation Urbaine (PRU), la commune de Sainte-Suzanne a engagé en 2008 une étude de faisabilité portant sur l'aménagement de son coeur de ville. Sur cet îlot stratégique, regroupant de nombreux équipements publics, il est nécessaire de donner une nouvelle image urbaine, tout en définissant un programme, correspondant aux objectifs de mixité que la municipalité entend poursuivre.



GÉNÉRALITES

Sources : INSEE RP 2012, IGN BD TOPO, Tache urbaine intermédiaire 2014

	Centre Ville	Sainte-Suzanne	CINOR	La Réunion
Superficie en km²	3	58	288	2 503
Poids de la tache urbaine 2014	32%	13%	19%	12%
Densité de population/km² sur la tache urbaine 2014	3 876	2 870	3 718	2 812

POPULATION

Source : INSEE RP 2012

	Centre Ville	Sainte-Suzanne	CINOR	La Réunion
Population 2012	4 138	22 388	199 222	833 944
Taux d'évolution annuel de la population 1999-2012	-0,24%	1,63%	0,94%	1,29%
Taux de croissance naturel 1999-2012	n.d	1,50%	1,26%	1,27%
Taux de croissance migratoire 1999-2012	n.d	0,14%	-0,32%	0,02%
Indice de jeunesse 1999	3,58	4,39	3,58	3,61
Indice de jeunesse 2012	3,23	3,21	2,31	2,48
% des 75 ans et plus en 2012	3,51%	2,94%	3,73%	3,70%
Taux d'évolution annuel des 75 ans et plus 1999-2012	1,51%	3,45%	3,55%	3,56%
Ménages en 2012	1 483	7 505	77 572	302 437
Taux d'évolution annuel des ménages 1999-2012	1,30%	3,15%	2,45%	2,66%
Taille moyenne des ménages 2012	2,78	2,97	2,53	2,73
Desserrement des ménages 1999-2012	-1,54%	-1,49%	-1,49%	-1,35%
% de familles monoparentales en 2012	42,7%	29,8%	31,4%	29,5%
Taux d'évolution annuel des familles monoparentales 1999-2012	4,13%	5,55%	3,68%	4,34%

ÉVOLUTIONS SOCIALES

Sources : fichier DGI 2011 traitement INSEE, CAF 2013

	Centre Ville	Sainte-Suzanne	CINOR	La Réunion
Revenu mensuel moyen par Unité de Consommation (UC) en 2011	n.d	1 168 €	1 511 €	1 271 €
% ménages de 3 pers. dont revenus < plafonds LLTS en 2011	n.d	49,2%	42,1%	n.d
Nombre d'allocataires du RSA en 2013	579	2 604	22 532	109 111

Le Centre-ville est le plus petit territoire, mais également le plus dense de la commune. Avec une population de 4 100 habitants, ce quartier a perdu 300 habitants entre 2010 et 2012.
Le quartier se renforce dans le viellissement de sa population, avec une part de plus de 75 ans en hausse par rapport à 2010.
La structure des ménages est similaire à celle constaté en 2010. En effet, la taille moyenne des ménages est la plus basse de Sainte-Suzanne. De plus, le quartier se distingue par une très forte part de familles monoparentales.

HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

Sources : INSEE RP 2012, RPLS 2013, Sitadel 2012-2014

	Centre Ville	Sainte-Suzanne	CINOR	La Réunion
Logements 2012	1 613	8 111	87 373	335 463
% de maisons en 2012	56,2%	78,9%	46,1%	69,3%
% d'appartements en 2012	43,8%	21,1%	53,9%	30,7%
% de propriétaires occupants en 2012	40,1%	57,0%	36,1%	51,9%
Nombre de logements sociaux source RPLS 2013	645	1 381	22 459	59 203
% de logements sociaux en 2013	43,5%	18,4%	29,0%	19,6%
% des logements vacants en 2012	7,8%	6,8%	10,3%	7,9%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2012	66%	75%	65%	37%
Logements autorisés (géolocalisés) sur 2013-2014	52	214	1 976	9 679
% logements individuels autorisés 2013-2014	85%	53%	25%	47%
% logements collectifs autorisés 2013-2014	15%	47%	75%	52%
% logements en résidence autorisés 2013-2014	0%	0%	0%	0%
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2013-2014	6,3	4,8	5,0	5,8

TENSION DU MARCHÉ

Sources : PERVAL 2012, OLR 2013

	Centre Ville	Sainte-Suzanne	CINOR	La Réunion
Prix de l'immobilier - Niveau de loyers				
Moyenne des prix des maisons en 2012	n.d	204 000 €	213 000 €	206 000 €
Moyenne des prix au m² des appartements en 2012	2 850 €	2 340 €	2 890 €	2 930 €
Moyenne des prix au m² des terrains à bâtir en 2012	n.d	100 €	230 €	170 €
Moyenne des loyers privés au m² en 2013	n.d	n.d	10,3 € *	10,3 €

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

Comparé aux autres quartiers, le Centre-ville est le quartier recensant la plus grande part de logements collectifs mais également la plus grande part de logements sociaux. Le parc locatif privé est peu présent. La construction y est plus importante, puisque l'indice de construction pour 1 000 habitants est de 6,3 contre 4,8 pour la commune.
En ce qui concerne les prix, seul celui des appartements est statistiquement représentatif : 2 850€/m² en moyenne contre 2 340€ sur la commune, soit + 22%.

ACTIVITÉ - EMPLOI

Sources : Pôle Emploi 2012, CLAP 2013

	Centre Ville	Sainte-Suzanne	CINOR	La Réunion
Stock d'établissements au 31/12/2013	197	889	13 665	50 181
Créations d'établissements en 2013	38	169	2 243	9 095
Nombre d'emplois sur le territoire en 2012	n.d	4 245	76 838	244 535
% d'évolution de l'emploi 1999-2012	n.d	72%	32%	41%
Indice de concentration de l'emploi en 2012	n.d	0,65	1,17	1,00
Demandeurs d'emploi en fin de mois A, B et C en 2012	702	3 585	30 316	147 195

ÉQUIPEMENTS

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

	Centre Ville	Sainte-Suzanne	CINOR	La Réunion
Nombre d'équipements total en 2014	60	135	916	4 057
dont tous les équipements scolaires	8	21	141	661
dont tous les équipements de santé	7	15	60	207
dont tous les équipements sportifs	16	30	203	957
Nombre d'équipements 2014 pour 1 000 habitants	14,5	6,0	4,6	4,9

A l'inverse des autres Centres-villes de la CINOR, celui de Saint-Suzanne ne recense pas la plus grande partie des établissements. En effet, 22% des établissements se trouvent sur ce territoire.
Le quartier possède à lui seul 44% des équipements de la commune, ainsi l'indice de construction pour 1 000 habitants est de 14,5, soit plus du double de la moyenne communale.

CAHIER DÉTAILLÉ

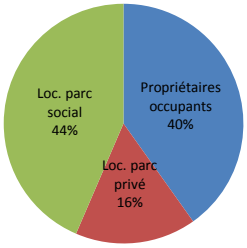
Centre Ville

HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

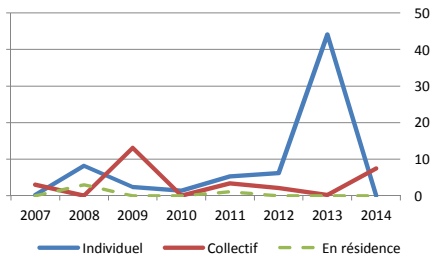
Sources : INSEE RP 2012, Sitadel 2012-2014, RPLS 2013, OLR 2013 (références des agences immobilières)

Parc de logements 2012	Centre Ville
Type de construction et statut d'occupation	
% de maisons en 2012	56,2%
% d'appartements en 2012	43,8%
% de propriétaires occupants en 2012	**40,1%**
Logements vacants et logements de fortune	
Nombre de logements vacants en 2012	**126**
% des logements vacants en 2012	7,8%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2012	66%
Nombre de logements de fortune en 2012	**3**
% des logements de fortune en 2012	0,2%
Dynamiques de construction	
Logements autorisés 2014	**8**
dont logements individuels autorisés 2014	0
dont logements collectifs autorisés 2014	8
dont logements en résidence autorisés 2014	0
Logements autorisés 2013-2014	**52**
dont logements individuels autorisés 2013-2014	44
dont logements collectifs autorisés 2013-2014	8
dont logements en résidence autorisés 2013-2014	0
Moyenne annuelle Logements autorisés sur 2013-2014	**26**
dont logements individuels	22
dont logements collectifs	4
dont logements en résidence	0
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2013-2014	**6,3**
Indice de construction pour 1 000 habitants en 2014	**1,8**

Statut d'occupation



Logements autorisés 2007-2014



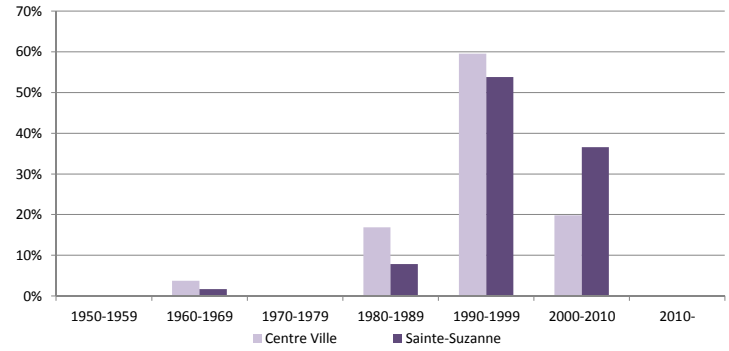
Le parc locatif privé - niveau de loyers	
Nombre de logements locatifs privés en 2012	243
Part des logements locatifs privé au sein du parc privé en 2013	29%
Niveau de loyers	
Moyenne des loyers au m² des maisons en 2013	n.d
Moyenne des loyers au m² des appartements en 2013	n.d
Moyenne des loyers privés au m² en 2013	n.d

Le parc locatif est dominant avec plus de 60% des résidences principales. Toutefois ce parc locatif est caractérisé par une part plus importante des logements sociaux, représentant le triple des logements locatifs privés.
Le nombre de logements vacants est l'un des plus importants de la commune, représentant 8% des résidences principales.
2013 a vu exploser le nombre de constructions autorisés au regard des années précédentes. Cette hausse n'a cependant pas été suffisante pour entraîner une dynamique.
Le parc locatif privé ne peut pas être analysé en raison de l'absence de données sur Sainte-Suzanne dans le cadre de l'observatoire des loyers privés de La Réunion réalisé en 2013.

Parc locatif social au 1er janvier 2013	Centre Ville
Nombre de logements sociaux	645
% de logements locatifs sociaux	43,5%
Nombre de logements sociaux pour 1 000 habitants	156

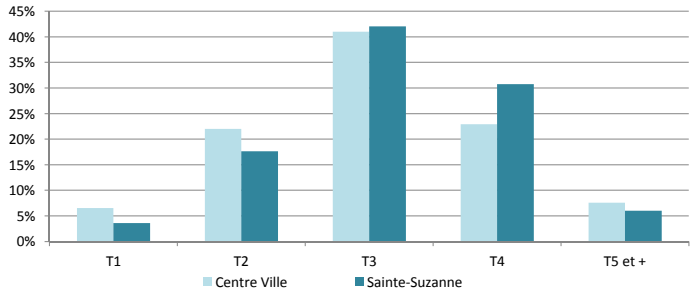
Caractéristiques du parc

Ancienneté du Parc



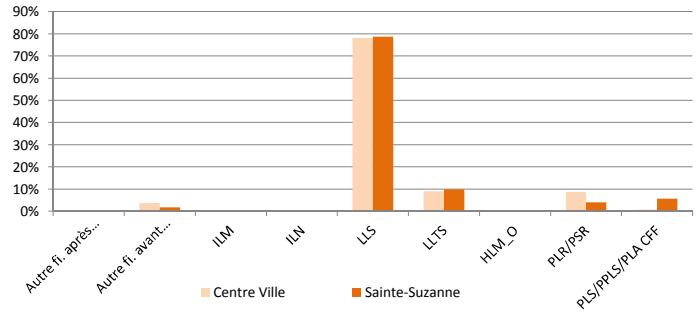
Poids du parc de plus de 30 ans	**4%**
Poids du parc récent (après 2000)	**20%**

Composition du parc par typologie de logement



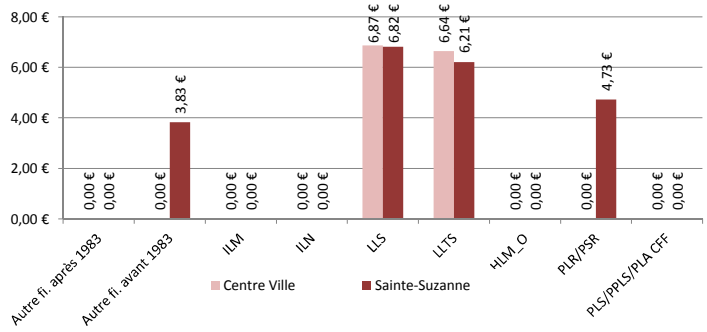
Taille moyenne du parc	**3,04**
Poids des grandes surfaces (T5 et +)	**6%**

Composition du parc par type de financement



Poids du parc LLS/LLTS	**87%**
Poids du parc intermédiaire (ILN et PLS/PPLS/PLA CFF)	**1%**

Loyers au m² du parc par type de financement (hors charges)



Loyer moyen au m² du parc LLS	**6,87 €**
Loyer moyen au m² du parc LLTS	**6,64 €**
Loyer moyen au m² du parc intermédiaire	**n.d**

Avec 645 logements sociaux, le Centre-ville représente 44% du parc public de la commune. Ceux-ci ont majoritairement été construits à partir de 1990 et sont de taille moyenne. En effet, un logement social est composé en moyenne de 3,04 pièces.
78% des logements sociaux sont des LLS, dont le prix est de 6,87€ /m².

AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

Tissu urbain

Sources : INSEE RP 2012, IGN BD TOPO, Tache urbaine intermédiaire 2014

Zones urbanisées et niveau de densité

	Centre Ville	Sainte-Suzanne
Superficie en ha	339	5 790
Tache urbaine 2014 en ha	107	780
% de la tache urbaine 2014	32%	13%
Densité de population/ha sur la tache urbaine 2014	**38,8**	28,7
Densité de logements/ha sur la tache urbaine 2014	**15,1**	10,4

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

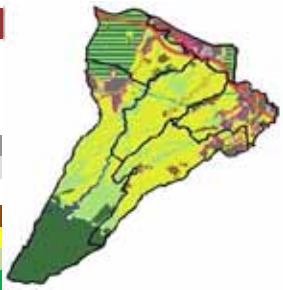
Source : Base permanente POS/PLU AGORAH

Espaces à vocation urbaine

Somme des zonages POS/PLU correspondant aux espaces du SAR	Type d'espaces du SAR
78 ha	Espaces urbains à densifier
31 ha	Espaces d'urbanisation prioritaire

Autres espaces du SAR

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



Équipements

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

	Centre Ville	en % de Sainte-Suzanne
Nombre d'équipements 2014 (focus sur une sélection de sous-types)		
Equipements scolaires		
Ecoles maternelles/primaires	3	43%
Groupes scolaires	3	33%
Colléges	1	33%
Lycées	1	50%
Centre de formation	0	0%
Equipements de santé		
Hopital/Clinique	0	0%
Structure d'acceuil de la petite enfance	2	33%
Maison de retraite	0	0%
Equipements culturels et sportifs		
Complexe sportif	0	0%
Stade/Plateaux sportifs	3	33%
Piscine	1	100%
Bibliothèque/Médiathéque	0	0%
Salle de spectacle/Théatre	0	0%
Musée/Conservatoire	0	0%
Centre socio- culturel/Espace multimédia	0	0%
Maison de quartier/Local associatif	4	36%

La tache urbaine représente 32% des 339 ha du quartier. 109 ha sont en Zones Préférentielles d'Urbanisation (ZPU) dont 78 ha classés en zonage U (à densifier) et 31 ha en AU (espaces d'urbanisation prioritaire). A noter, 3,3 ha de zonages U et AU situés hors de la ZPU du SAR, considérés par ce dernier comme Territoire Rural des Hauts (TRH).
Le centre ville possède un des deux lycées de la commune ainsi qu'un des deux collèges. Son niveau d'équipements sportifs (piscine, plateaux, ...) est élevé. Deux structures pour la petite enfance ont été recensées ainsi que cinq maisons de quartier/ locaux associatifs.

EMPLOI

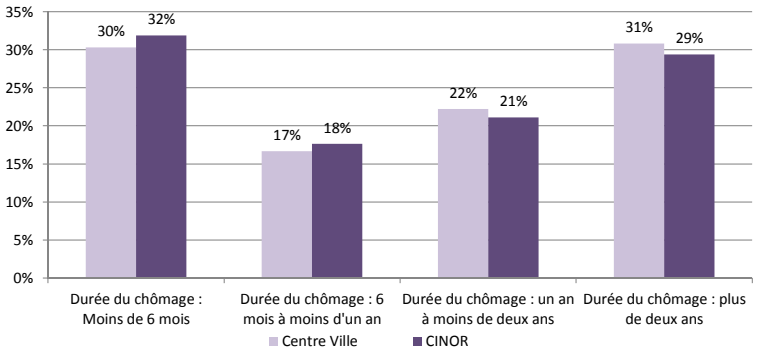
Marché du travail

Source : Pôle emploi 2012 traitement INSEE

	Centre Ville	Sainte-Suzanne	CINOR	La Réunion
Demandeurs d'emploi toutes catégories	**762**	3 899	32 837	159 283
Poids du quartier	-	19,5%	2,3%	0,5%
Demandeurs d'emploi en fin de mois A, B et C	**702**	3 585	30 316	147 195
Poids du quartier	-	19,6%	2,3%	0,5%

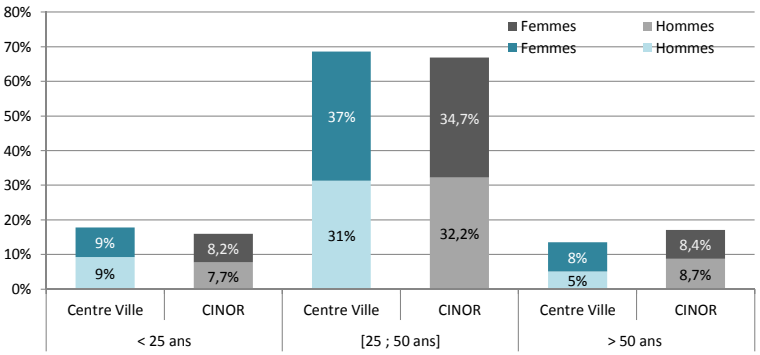
Caractéristiques des demandeurs d'emploi

Ancienneté d'inscription à Pôle emploi



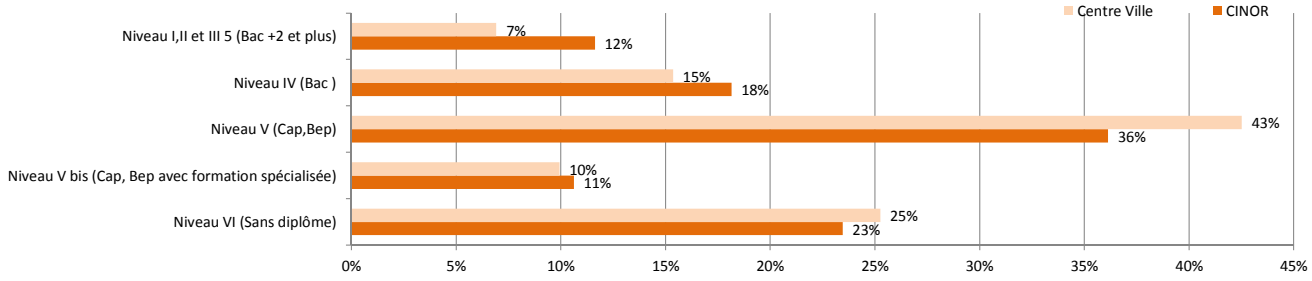
Poids des chômeurs de longue durée (plus d'un an)	**53%**
Poids des chômeurs de très longue durée (plus de deux ans)	**31%**

Demandeurs d'emploi catégories A, B et C selon le sexe et l'âge

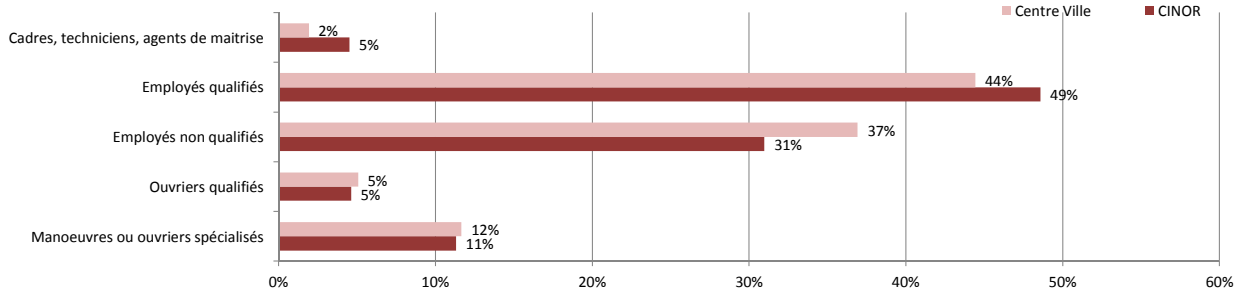


Part des chômeurs hommes	**46%**
Part des chômeurs femmes	**54%**

Demandeurs d'emploi selon le niveau de diplôme



Demandeurs d'emploi selon le niveau de qualification



REVENUS SOCIAUX ET FISCAUX

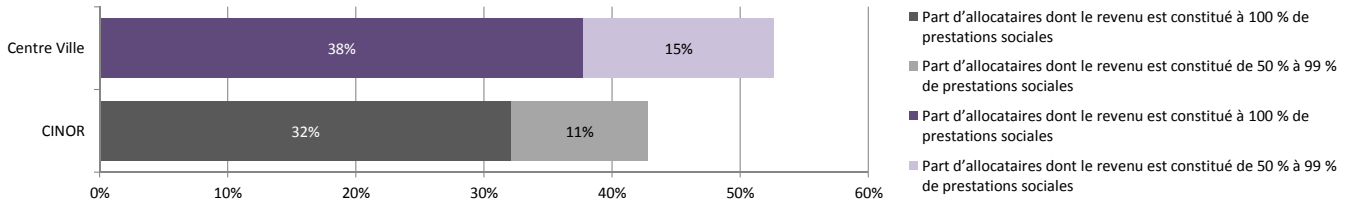
Minima sociaux

Sources : CAF 2013

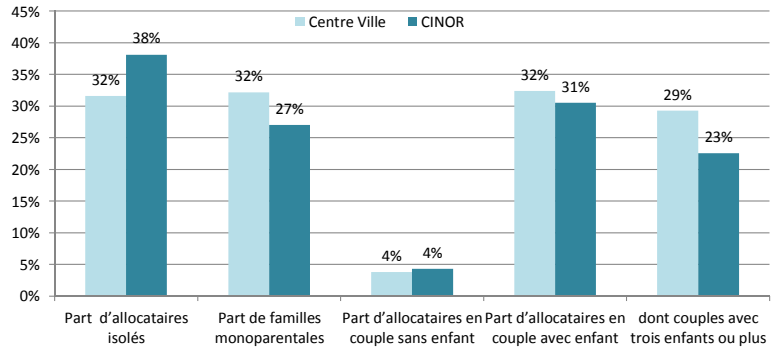
	Centre Ville	Sainte-Suzanne	CINOR	La Réunion
Nombre d'allocataires	**1 179**	5 860	57 507	235 473
Poids du quartier	-	20,1%	2,1%	0,5%
Nombre de personnes couvertes	**3 171**	16 426	140 557	603 294
Poids du quartier	-	19,3%	2,3%	0,5%

Caractéristiques des bénéficiaires des prestations légales

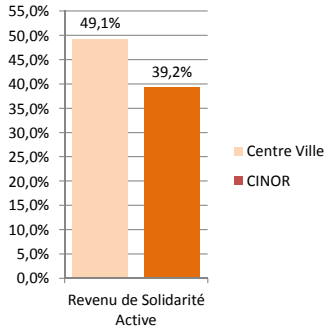
Répartition des allocataires dont le revenu est constitué à plus de 50% de prestations sociales

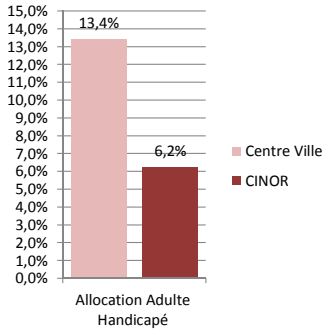


Répartition des allocataires selon la situation familiale



Part des allocataires percevant le RSA et l'AAH



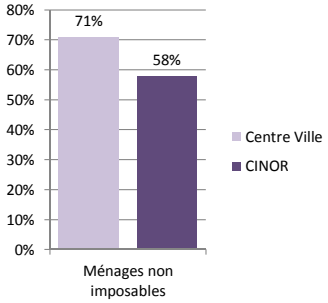


Revenu

Sources : fichier DGI 2009 et 2011 traitement INSEE

	Centre Ville	Sainte-Suzanne	CINOR	La Réunion
Revenu moyen par unité de consommation	**955 €** (2009)	1 168 €	1 511 € (2011)	1 271 €

Part des ménages non imposables



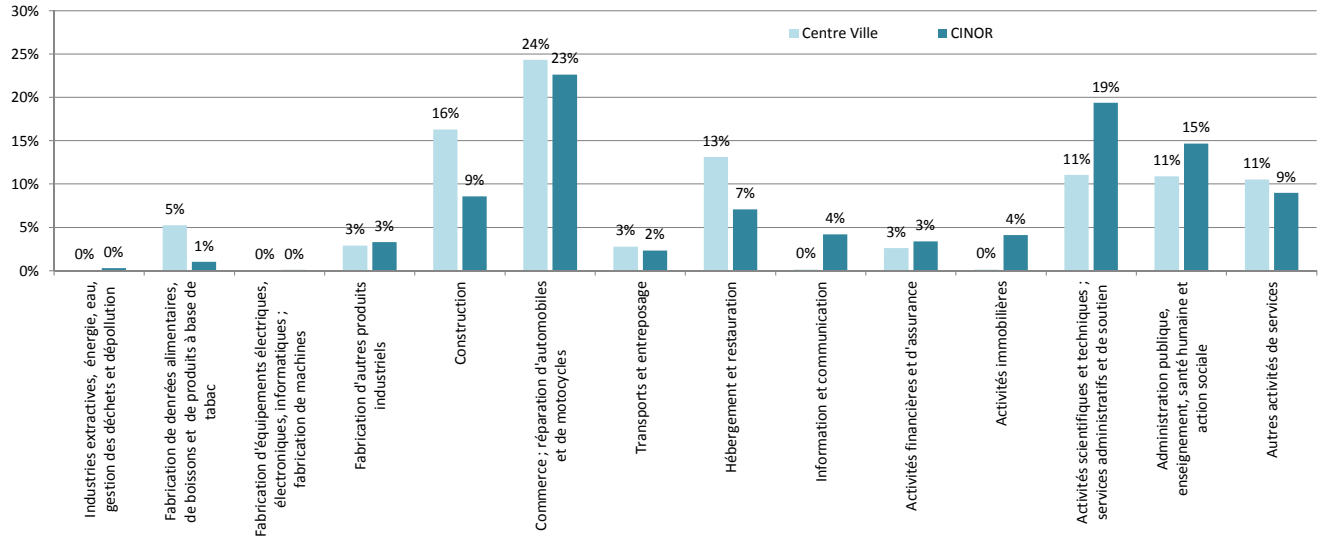
TISSU PRODUCTIF

Créations d'établissements

Source : Répertoire des entreprises et établissements (SIRENE) 2013

	Centre Ville	Sainte-Suzanne	CINOR	La Réunion
Nombre d'établissements créés en 2013	**38**	169	2 243	9 095
Poids du quartier	-	23%	2%	0%

Répartition des établissements créés par secteurs d'activités

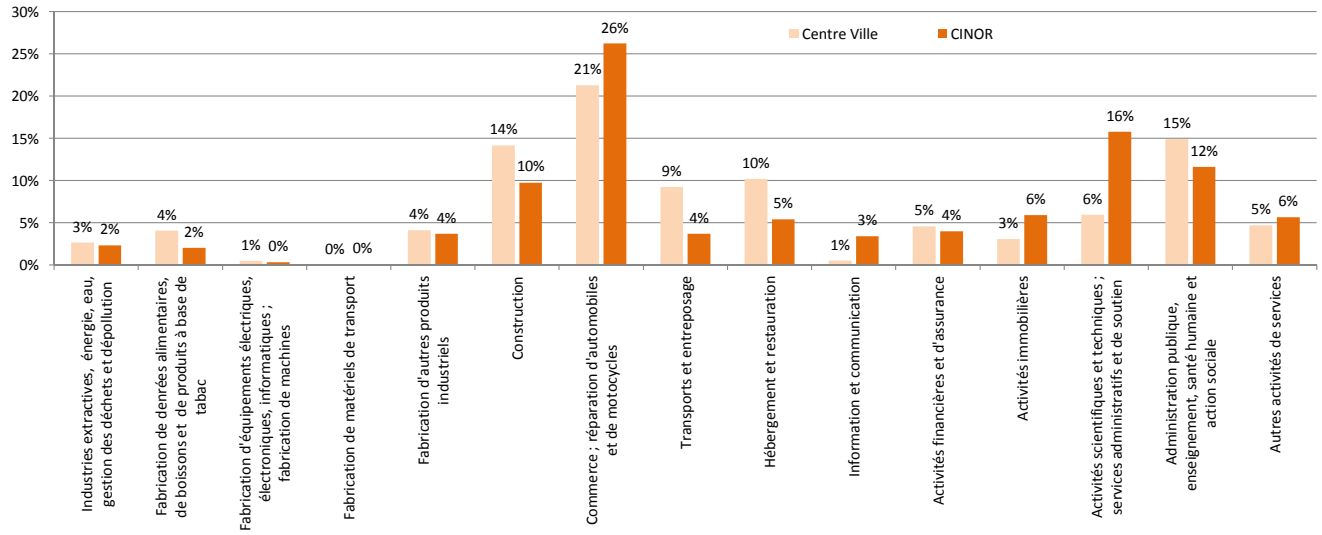


Stock d'établissements

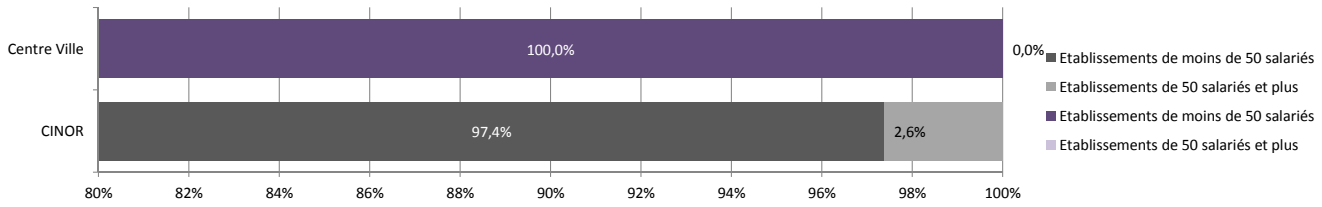
Source : Répertoire des entreprises et établissements (SIRENE) 2013

	Centre Ville	Sainte-Suzanne	CINOR	La Réunion
Nombre d'établissements en 2013	**197**	889	13 665	50 181
Poids du quartier	-	22%	1%	0%

Répartition des établissements par secteurs d'activités



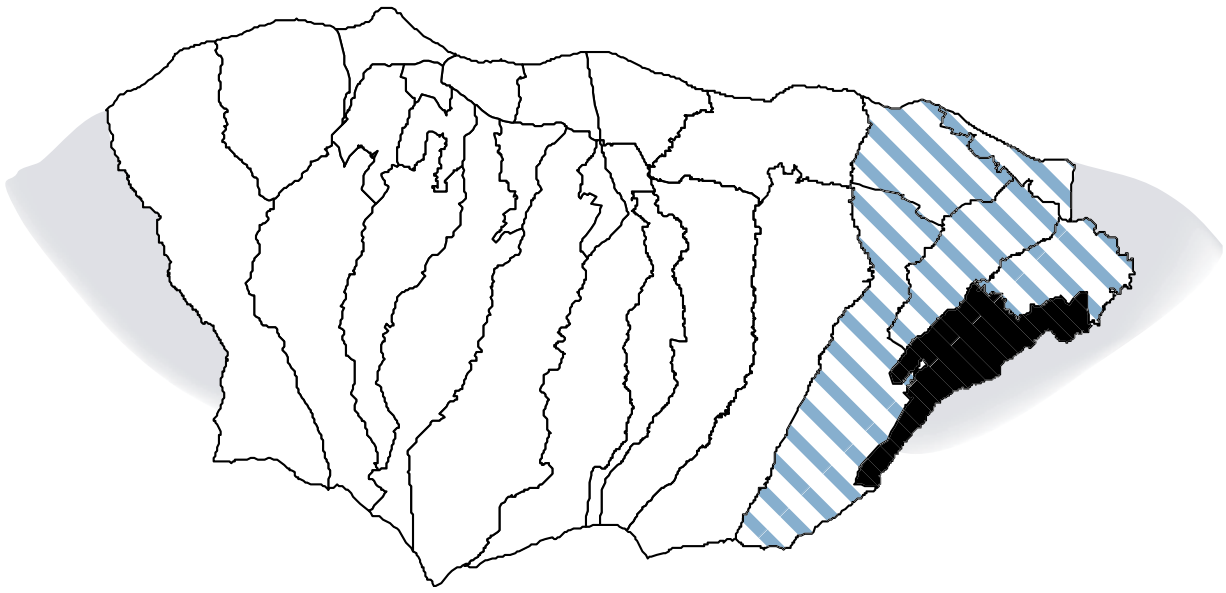
Répartition des établissements par effectif salarié



QUARTIER
DEUX RIVES

Ce quartier a vu, ces dernières années, sa population augmenter, bien que très faiblement sur la période 2010-2012. Ses ménages sont de taille importante et ont des revenus au-dessus de la moyenne, son indice de jeunesse est proche de celui du territoire communal. La mixité résidentielle et sociale est quasi-inexistante puisque 99,3 % des logements sont des maisons individuelles et aucuns logements sociaux ne sont implantés dans cette zone.

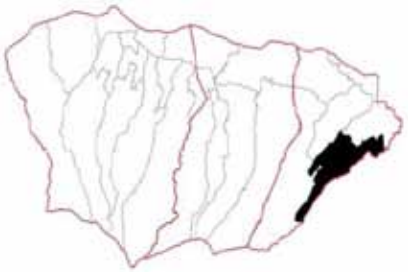
De nombreuses activités se concentrent à Deux-Rives avec 15 % des établissements de la commune. Le nombre d'équipements est quant à lui très faible avec seulement 1,7 équipements pour 1000 habitants.



Deux Rives

CONTEXTE ET PROBLÉMATIQUES DU PLH

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



GÉNÉRALITES

Sources : INSEE RP 2012, IGN BD TOPO, Tache urbaine intermédiaire 2014

	Deux Rives	Sainte-Suzanne	CINOR	La Réunion
Superficie en km²	10	58	288	2 503
Poids de la tache urbaine 2014	19%	13%	19%	12%
Densité de population/km² sur la tache urbaine 2014	2 099	2 870	3 718	2 812

POPULATION

Source : INSEE RP 2012

	Deux Rives	Sainte-Suzanne	CINOR	La Réunion
Population 2012	4 017	22 388	199 222	833 944
Taux d'évolution annuel de la population 1999-2012	2,55%	1,63%	0,94%	1,29%
Taux de croissance naturel 1999-2012	n.d	1,50%	1,26%	1,27%
Taux de croissance migratoire 1999-2012	n.d	0,14%	-0,32%	0,02%
Indice de jeunesse 1999	4,56	4,39	3,58	3,61
Indice de jeunesse 2012	3,26	3,21	2,31	2,48
% des 75 ans et plus en 2012	2,32%	2,94%	3,73%	3,70%
Taux d'évolution annuel des 75 ans et plus 1999-2012	2,56%	3,45%	3,55%	3,56%
Ménages en 2012	1 301	7 505	77 572	302 437
Taux d'évolution annuel des ménages 1999-2012	3,96%	3,15%	2,45%	2,66%
Taille moyenne des ménages 2012	3,09	2,97	2,53	2,73
Desserrement des ménages 1999-2012	-1,36%	-1,49%	-1,49%	-1,35%
% de familles monoparentales en 2012	18,9%	29,8%	31,4%	29,5%
Taux d'évolution annuel des familles monoparentales 1999-2012	5,77%	5,55%	3,68%	4,34%

ÉVOLUTIONS SOCIALES

Sources : fichier DGI 2011 traitement INSEE, CAF 2013

	Deux Rives	Sainte-Suzanne	CINOR	La Réunion
Revenu mensuel moyen par Unité de Consommation (UC) en 2011	n.d	1 168 €	1 511 €	1 271 €
% ménages de 3 pers. dont revenus < plafonds LLTS en 2011	n.d	49,2%	42,1%	n.d
Nombre d'allocataires du RSA en 2013	374	2 604	22 532	109 111

Le quartier représente 18% de la surface communale et 1/5 de ce territoire est urbanisé. Ainsi, Deux Rives fait partie des quartiers les moins denses de Sainte-Suzanne, mais se caractérise également par une forte augmentation de sa population entre 1999-2012 (+2,55%).
A l'image de la population de Sainte-Suzanne, celle du quartier est jeune, puisque l'indice de jeunesse est de 3,26 et la part des plus de 75 ans est l'une des plus faible de la ville.
Deux Rives se démarque par une taille moyenne des ménages la plus importante de la commune (3,09) et un desserrement qui a plus que doublé entre 2010 et 2012.

HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

Sources : INSEE RP 2012, RPLS 2013, Sitadel 2012-2014

	Deux Rives	Sainte-Suzanne	CINOR	La Réunion
Logements 2012	1 397	8 111	87 373	335 463
% de maisons en 2012	99,3%	78,9%	46,1%	69,3%
% d'appartements en 2012	0,7%	21,1%	53,9%	30,7%
% de propriétaires occupants en 2012	75,2%	57,0%	36,1%	51,9%
Nombre de logements sociaux source RPLS 2013	0	1 381	22 459	59 203
% de logements sociaux en 2013	0,0%	18,4%	29,0%	19,6%
% des logements vacants en 2012	5,7%	6,8%	10,3%	7,9%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2012	123%	75%	65%	37%
Logements autorisés (géolocalisés) sur 2013-2014	19	214	1 976	9 679
% logements individuels autorisés 2013-2014	100%	53%	25%	47%
% logements collectifs autorisés 2013-2014	0%	47%	75%	52%
% logements en résidence autorisés 2013-2014	0%	0%	0%	0%
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2013-2014	2,4	4,8	5,0	5,8

TENSION DU MARCHÉ

Sources : PERVAL 2012, OLR 2013

	Deux Rives	Sainte-Suzanne	CINOR	La Réunion
Prix de l'immobilier - Niveau de loyers				
Moyenne des prix des maisons en 2012	n.d	204 000 €	213 000 €	206 000 €
Moyenne des prix au m² des appartements en 2012	n.d	2 340 €	2 890 €	2 930 €
Moyenne des prix au m² des terrains à bâtir en 2012	n.d	100 €	230 €	170 €
Moyenne des loyers privés au m² en 2013	n.d	n.d	10,3 € *	10,3 €

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

Avec 17% des logements de la Commune, le quartier est pratiquement exclusivement composé de logements individuels et essentiellement de propriétaires occupants. En effet, le parc de logements est marqué par une faible part des logements collectifs (moins de 1%).
Aucune moyenne de prix n'a pu être calculée en raison d'un nombre insuffisant de références sur l'année 2012.

ACTIVITÉ - EMPLOI

Sources : Pôle Emploi 2012, CLAP 2013

	Deux Rives	Sainte-Suzanne	CINOR	La Réunion
Stock d'établissements au 31/12/2013	136	889	13 665	50 181
Créations d'établissements en 2013	28	169	2 243	9 095
Nombre d'emplois sur le territoire en 2012	n.d	4 245	76 838	244 535
% d'évolution de l'emploi 1999-2012	n.d	72%	32%	41%
Indice de concentration de l'emploi en 2012	n.d	0,65	1,17	1,00
Demandeurs d'emploi en fin de mois A, B et C en 2012	614	3 585	30 316	147 195

ÉQUIPEMENTS

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

	Deux Rives	Sainte-Suzanne	CINOR	La Réunion
Nombre d'équipements total en 2014	7	135	916	4 057
dont tous les équipements scolaires	2	21	141	661
dont tous les équipements de santé	0	15	60	207
dont tous les équipements sportifs	2	30	203	957
Nombre d'équipements 2014 pour 1 000 habitants	1,7	6,0	4,6	4,9

Avec, 136 établissements en stock, le quartier est l'un des plus équipés de Sainte-Suzanne. La dynamique de création est moyenne.
Le chômage touche 15% de la population de ce quartier.
Au total, le quartier compte 7 équipements, un nombre très faible au vu de la population, ainsi le quartier offre moins de deux équipements pour 1 000 habitants.

CAHIER DÉTAILLÉ

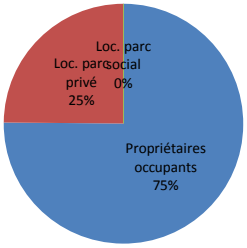
Deux Rives

HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

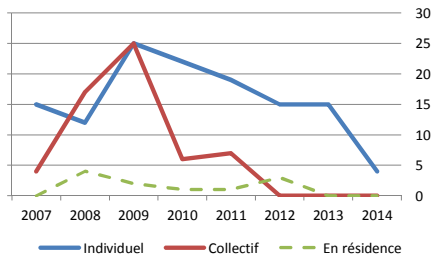
Sources : INSEE RP 2012, Sitadel 2012-2014, RPLS 2013, OLR 2013 (références des agences immobilières)

Parc de logements 2012	Deux Rives
Type de construction et statut d'occupation	
% de maisons en 2012	99,3%
% d'appartements en 2012	0,7%
% de propriétaires occupants en 2012	**75,2%**
Logements vacants et logements de fortune	
Nombre de logements vacants en 2012	**80**
% des logements vacants en 2012	5,7%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2012	123%
Nombre de logements de fortune en 2012	**10**
% des logements de fortune en 2012	0,8%
Dynamiques de construction	
Logements autorisés 2014	**4**
dont logements individuels autorisés 2014	4
dont logements collectifs autorisés 2014	0
dont logements en résidence autorisés 2014	0
Logements autorisés 2013-2014	**19**
dont logements individuels autorisés 2013-2014	19
dont logements collectifs autorisés 2013-2014	0
dont logements en résidence autorisés 2013-2014	0
Moyenne annuelle Logements autorisés sur 2013-2014	**10**
dont logements individuels	10
dont logements collectifs	0
dont logements en résidence	0
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2013-2014	**2,4**
Indice de construction pour 1 000 habitants en 2014	**1,0**
Le parc locatif privé - niveau de loyers	
Nombre de logements locatifs privés en 2012	323
Part des logements locatifs privé au sein du parc privé en 2013	25%
Niveau de loyers	
Moyenne des loyers au m² des maisons en 2013	n.d
Moyenne des loyers au m² des appartements en 2013	n.d
Moyenne des loyers privés au m² en 2013	n.d

Statut d'occupation



Logements autorisés 2007-2014

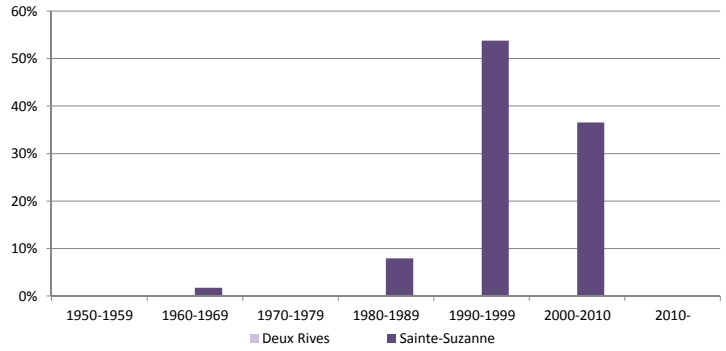


Le parc des résidences principales est composé à 99% de logements individuels, laissant une place très faible au collectif.
¾ des ménages sont propriétaires des logements qu'ils occupent et le quartier ne compte aucun logement social.
Depuis 1999, le quartier a connu une évolution importante du nombre logements vacants, toutefois ce nombre est juste en dessous de la moyenne communale.
Le parc locatif privé ne peut pas être analysé en raison de l'absence de données sur Sainte-Suzanne dans le cadre de l'observatoire des loyers privés de La Réunion réalisé en 2013.

Parc locatif social au 1er janvier 2013	Deux Rives
Nombre de logements sociaux	0
% de logements locatifs sociaux	0,0%
Nombre de logements sociaux pour 1 000 habitants	0

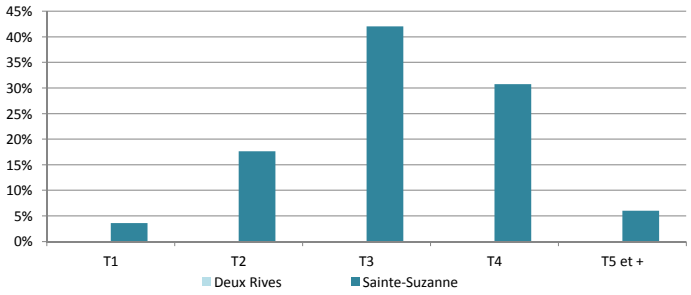
Caractéristiques du parc

Ancienneté du Parc



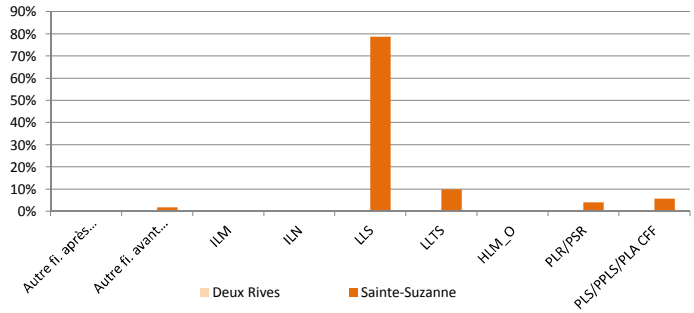
Poids du parc de plus de 30 ans	pas de logts sociaux
Poids du parc récent (après 2000)	pas de logts sociaux

Composition du parc par typologie de logement



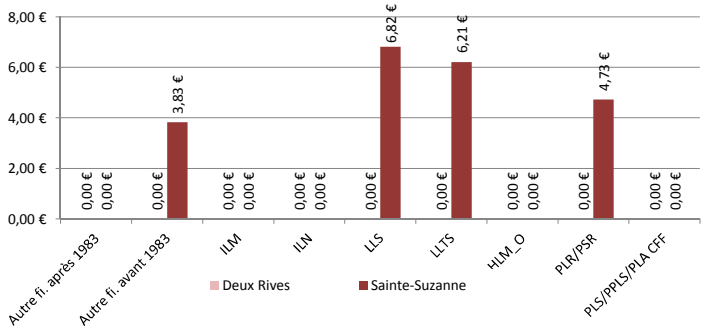
Taille moyenne du parc	pas de logts sociaux
Poids des grandes surfaces (T5 et +)	pas de logts sociaux

Composition du parc par type de financement



Poids du parc LLS/LLTS	pas de logts sociaux
Poids du parc intermédiaire (ILN et PLS/PPLS/PLA CFF)	pas de logts sociaux

Loyers au m² du parc par type de financement (hors charges)



Loyer moyen au m² du parc LLS	pas de logts sociaux
Loyer moyen au m² du parc LLTS	pas de logts sociaux
Loyer moyen au m² du parc intermédiaire	pas de logts sociaux

Pas de logements sociaux.

AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

Tissu urbain

Sources : INSEE RP 2012, IGN BD TOPO, Tache urbaine intermédiaire 2014

Zones urbanisées et niveau de densité

	Deux Rives	Sainte-Suzanne
Superficie en ha	1 017	5 790
Tache urbaine 2014 en ha	191	780
% de la tache urbaine 2014	19%	13%
Densité de population/ha sur la tache urbaine 2014	**21,0**	28,7
Densité de logements/ha sur la tache urbaine 2014	**7,3**	10,4

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

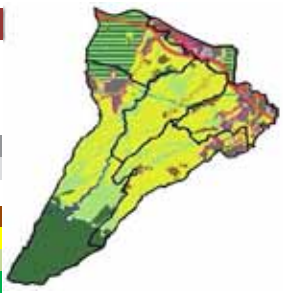
Source : Base permanente POS/PLU AGORAH

Espaces à vocation urbaine

Somme des zonages POS/PLU correspondant aux espaces du SAR	Type d'espaces du SAR
66 ha	Espaces urbains à densifier
6 ha	Espaces d'urbanisation prioritaire

Autres espaces du SAR

33,6 ha	Territoires ruraux habités
910 ha	Espaces agricoles
	Espaces de continuités écologiques
	Coupures d'urbanisation



Équipements

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

	Deux Rives	en % de Sainte-Suzanne
Nombre d'équipements 2014 (focus sur une sélection de sous-types)		
Equipements scolaires		
Ecoles maternelles/primaires	0	0%
Groupes scolaires	2	22%
Collèges	0	0%
Lycées	0	0%
Centre de formation	0	0%
Equipements de santé		
Hopital/Clinique	0	0%
Structure d'acceuil de la petite enfance	0	0%
Maison de retraite	0	0%
Equipements culturels et sportifs		
Complexe sportif	0	0%
Stade/Plateaux sportifs	1	11%
Piscine	0	0%
Bibliothèque/Médiathèque	0	0%
Salle de spectacle/Théatre	0	0%
Musée/Conservatoire	0	0%
Centre socio- culturel/Espace multimédia	0	0%
Maison de quartier/Local associatif	1	9%

La tache urbaine représente 19% des 1 017 ha du quartier. 72 ha sont en Zones Préférentielles d'Urbanisation (ZPU) dont 66 ha classés en zonage U (à densifier) et 6 ha en AU (espaces d'urbanisation prioritaire). A noter, 33,6 ha de zonages U et AU situés hors de la ZPU du SAR, considérés par ce dernier comme Territoire Rural des Hauts (TRH). Ces derniers correspondent aux secteurs de Bras Pistolet et de l'Espérance.
Deux groupes scolaires, un plateau sportif, une maison de quartier/ local associatif ont été identifiés sur le secteur, soit un niveau d'équipements insuffisant au regard du poids démographique du quartier.

EMPLOI

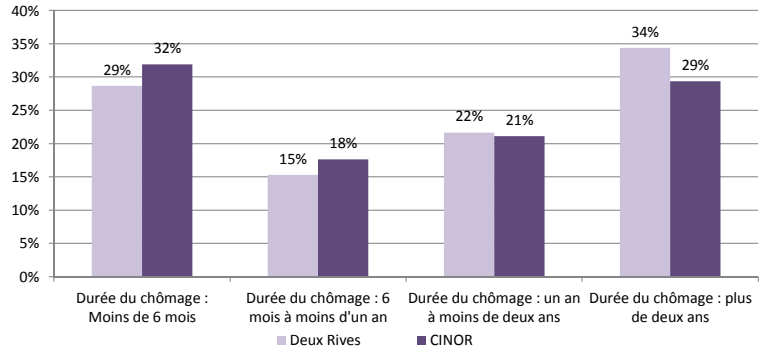
Marché du travail

Source : Pôle emploi 2012 traitement INSEE

	Deux Rives	Sainte-Suzanne	CINOR	La Réunion
Demandeurs d'emploi toutes catégories	**671**	3 899	32 837	159 283
Poids du quartier	-	17,2%	2,0%	0,4%
Demandeurs d'emploi en fin de mois A, B et C	**614**	3 585	30 316	147 195
Poids du quartier	-	17,1%	2,0%	0,4%

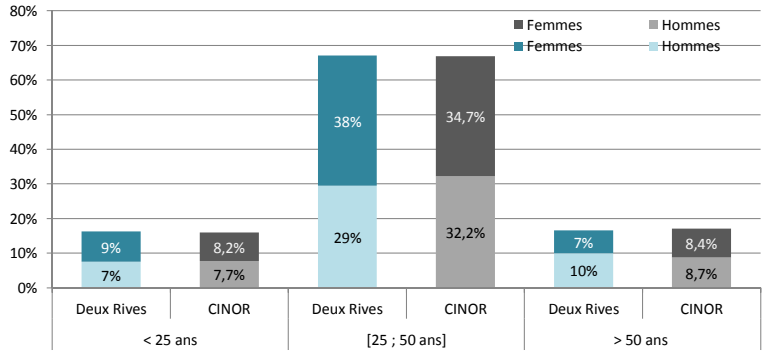
Caractéristiques des demandeurs d'emploi

Ancienneté d'inscription à Pôle emploi



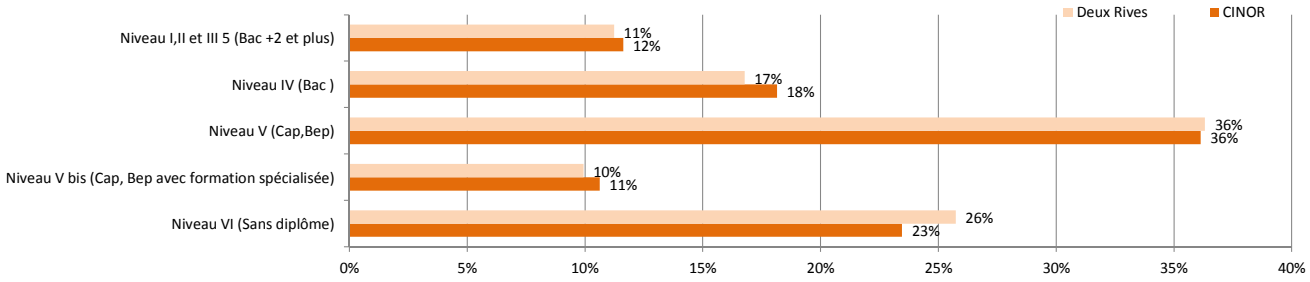
Poids des chômeurs de longue durée (plus d'un an)	**56%**
Poids des chômeurs de très longue durée (plus de deux ans)	**34%**

Demandeurs d'emploi catégories A, B et C selon le sexe et l'âge

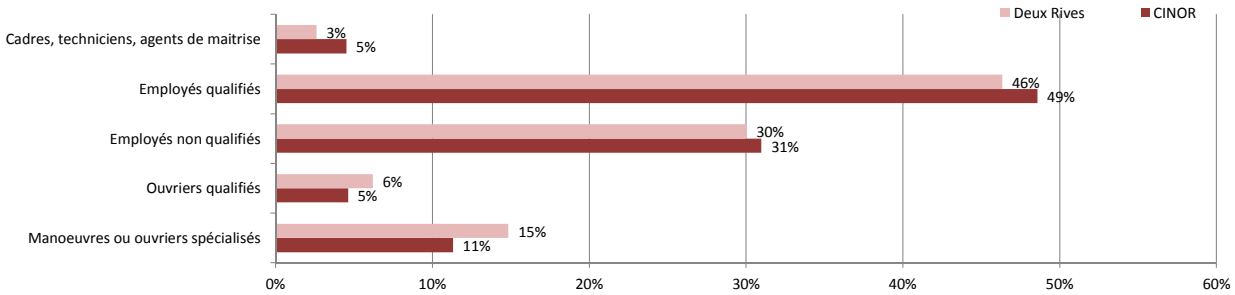


Part des chômeurs hommes	**47%**
Part des chômeurs femmes	**53%**

Demandeurs d'emploi selon le niveau de diplôme



Demandeurs d'emploi selon le niveau de qualification



REVENUS SOCIAUX ET FISCAUX

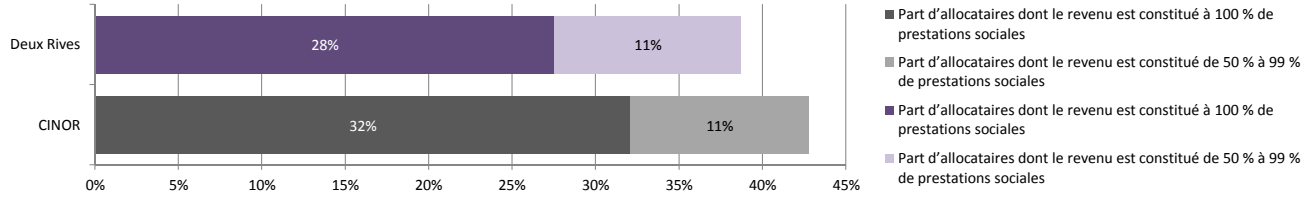
Minima sociaux

Sources : CAF 2013

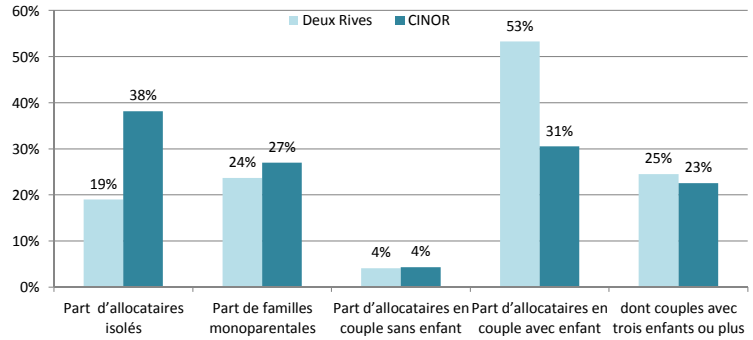
	Deux Rives	Sainte-Suzanne	CINOR	La Réunion
Nombre d'allocataires	**1 010**	5 860	57 507	235 473
Poids du quartier	-	17,2%	1,8%	0,4%
Nombre de personnes couvertes	**3 042**	16 426	140 557	603 294
Poids du quartier	-	18,5%	2,2%	0,5%

Caractéristiques des bénéficiaires des prestations légales

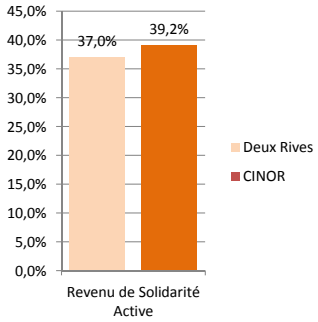
Répartition des allocataires dont le revenu est constitué à plus de 50% de prestations sociales

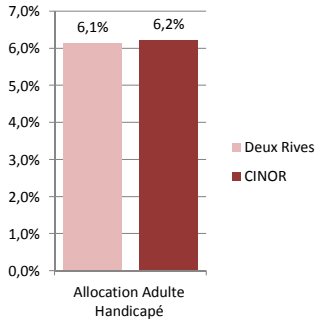


Répartition des allocataires selon la situation familiale



Part des allocataires percevant le RSA et l'AAH



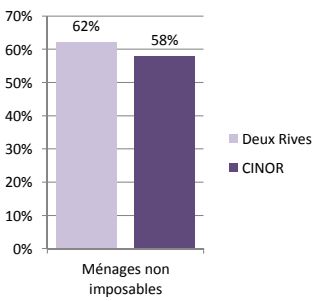


Revenu

Sources : fichier DGI 2009 et 2011 traitement INSEE

	Deux Rives	Sainte-Suzanne	CINOR	La Réunion
Revenu moyen par unité de consommation	**1 222 €** (2009)	1 168 €	1 511 € (2011)	1 271 €

Part des ménages non imposables



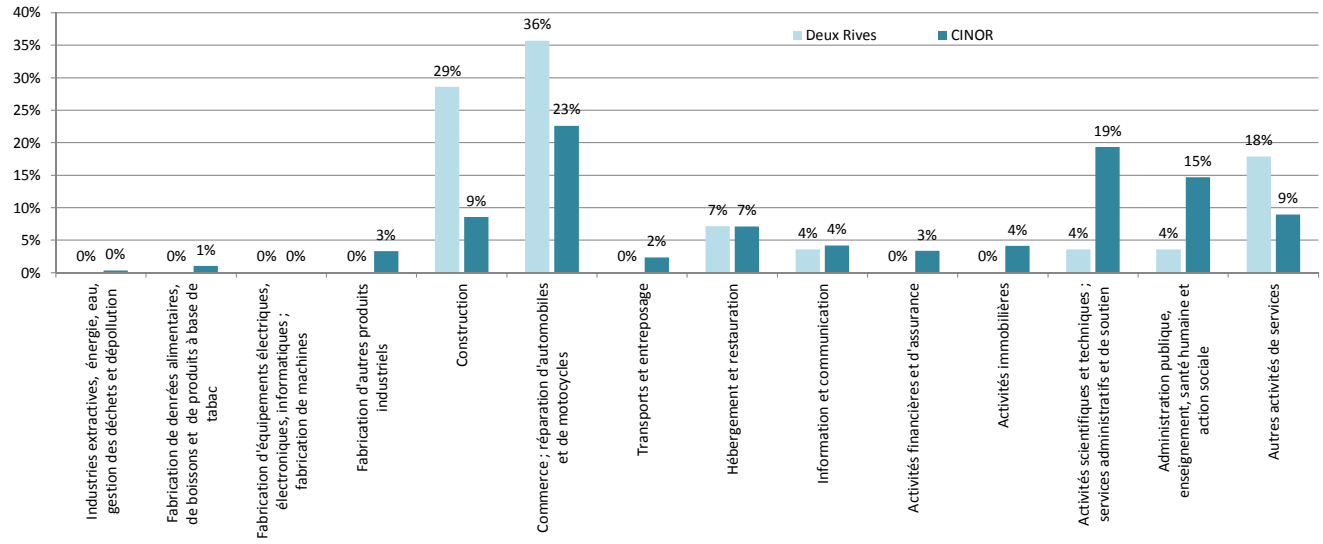
TISSU PRODUCTIF

Créations d'établissements

Source : Répertoire des entreprises et établissements (SIRENE) 2013

	Deux Rives	Sainte-Suzanne	CINOR	La Réunion
Nombre d'établissements créés en 2013	**28**	169	2 243	9 095
Poids du quartier	-	17%	1%	0%

Répartition des établissements créés par secteurs d'activités

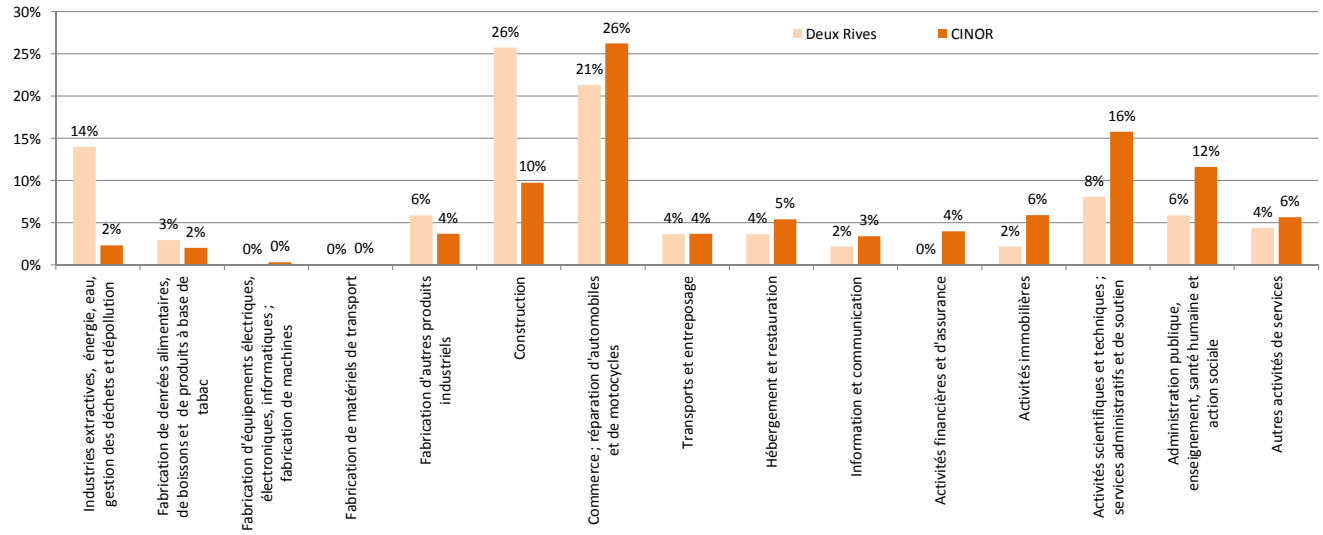


Stock d'établissements

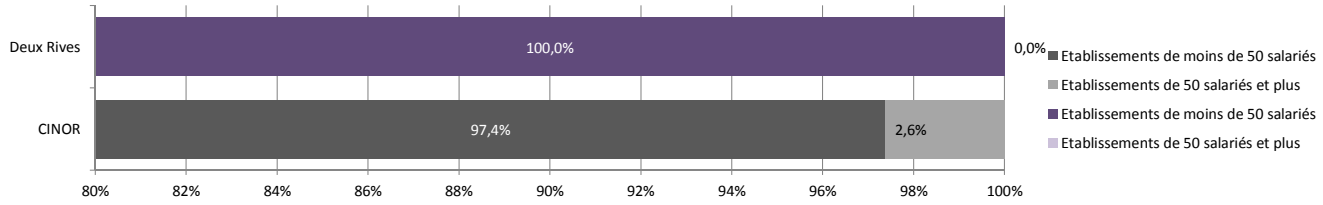
Source : Répertoire des entreprises et établissements (SIRENE) 2013

	Deux Rives	Sainte-Suzanne	CINOR	La Réunion
Nombre d'établissements en 2013	**136**	889	13 665	50 181
Poids du quartier	-	15%	1%	0%

Répartition des établissements par secteurs d'activités



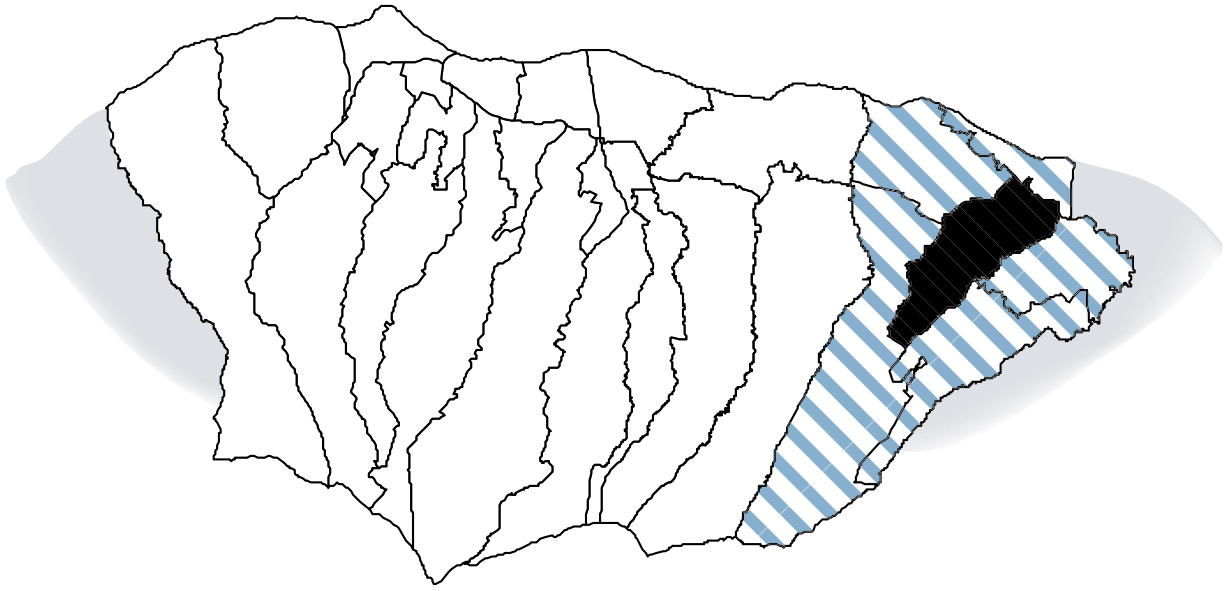
Répartition des établissements par effectif salarié



QUARTIER
LA RENAISSANCE

Située au centre de la commune, La Renaissance ne regroupe pourtant que 3 % de ses habitants. Le nombre d'habitants du quartier est resté parfaitement stable entre 1999 et 2010 avec 704 habitants et entre 2010 et 2012, le quartier recense 7 habitants supplémentaires. Le taux des 75 ans et plus a nettement diminuer sur cette période dans cette zone où la taille des ménages est légèrement inférieure à la moyenne. Avec 100 % de maisons individuelles et plus de 76 % de propriétaires occupants, la mixité résidentielle est, dans ce quartier, inexistante tout comme les logements sociaux.

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



La Renaissance

CONTEXTE ET PROBLÉMATIQUES DU PLH

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

GÉNÉRALITES

Sources : INSEE RP 2012, IGN BD TOPO, Tache urbaine intermédiaire 2014

	La Renaissance	Sainte-Suzanne	CINOR	La Réunion
Superficie en km²	9	58	288	2 503
Poids de la tache urbaine 2014	5%	13%	19%	12%
Densité de population/km² sur la tache urbaine 2014	1 549	2 870	3 718	2 812

POPULATION

Source : INSEE RP 2012

	La Renaissance	Sainte-Suzanne	CINOR	La Réunion
Population 2012	711	22 388	199 222	833 944
Taux d'évolution annuel de la population 1999-2012	0,08%	1,63%	0,94%	1,29%
Taux de croissance naturel 1999-2012	n.d	1,50%	1,26%	1,27%
Taux de croissance migratoire 1999-2012	n.d	0,14%	-0,32%	0,02%
Indice de jeunesse 1999	4,76	4,39	3,58	3,61
Indice de jeunesse 2012	2,05	3,21	2,31	2,48
% des 75 ans et plus en 2012	2,11%	2,94%	3,73%	3,70%
Taux d'évolution annuel des 75 ans et plus 1999-2012	2,42%	3,45%	3,55%	3,56%
Ménages en 2012	244	7 505	77 572	302 437
Taux d'évolution annuel des ménages 1999-2012	1,81%	3,15%	2,45%	2,66%
Taille moyenne des ménages 2012	2,92	2,97	2,53	2,73
Desserrement des ménages 1999-2012	-1,69%	-1,49%	-1,49%	-1,35%
% de familles monoparentales en 2012	14,4%	29,8%	31,4%	29,5%
Taux d'évolution annuel des familles monoparentales 1999-2012	-0,40%	5,55%	3,68%	4,34%

ÉVOLUTIONS SOCIALES

Sources : fichier DGI 2011 traitement INSEE, CAF 2013

	La Renaissance	Sainte-Suzanne	CINOR	La Réunion
Revenu mensuel moyen par Unité de Consommation (UC) en 2011	n.d	1 168 €	1 511 €	1 271 €
% ménages de 3 pers. dont revenus < plafonds LLTS en 2011	n.d	49,2%	42,1%	n.d
Nombre d'allocataires du RSA en 2013	75	2 604	22 532	109 111

Le quartier est le moins dense de la commune, avec une population représentant 3% de la commune.
La taille moyenne des ménages est élevée, puisqu'un ménage est composé en moyenne de 2,9 personnes. Le desserrement est beaucoup plus important qu'en 2010, et la part des familles monoparentales perd 4 points.

HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

Sources : INSEE RP 2012, RPLS 2013, Sitadel 2012-2014

	La Renaissance	Sainte-Suzanne	CINOR	La Réunion
Logements 2012	261	8 111	87 373	335 463
% de maisons en 2012	100,0%	78,9%	46,1%	69,3%
% d'appartements en 2012	0,0%	21,1%	53,9%	30,7%
% de propriétaires occupants en 2012	76,4%	57,0%	36,1%	51,9%
Nombre de logements sociaux source RPLS 2013	0	1 381	22 459	59 203
% de logements sociaux en 2013	0,0%	18,4%	29,0%	19,6%
% des logements vacants en 2012	4,8%	6,8%	10,3%	7,9%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2012	-38%	75%	65%	37%
Logements autorisés (géolocalisés) sur 2013-2014	11	214	1 976	9 679
% logements individuels autorisés 2013-2014	100%	53%	25%	47%
% logements collectifs autorisés 2013-2014	0%	47%	75%	52%
% logements en résidence autorisés 2013-2014	0%	0%	0%	0%
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2013-2014	7,7	4,8	5,0	5,8

TENSION DU MARCHÉ

Sources : PERVAL 2012, OLR 2013

	La Renaissance	Sainte-Suzanne	CINOR	La Réunion
Prix de l'immobilier - Niveau de loyers				
Moyenne des prix des maisons en 2012	n.d	204 000 €	213 000 €	206 000 €
Moyenne des prix au m² des appartements en 2012	n.d	2 340 €	2 890 €	2 930 €
Moyenne des prix au m² des terrains à bâtir en 2012	n.d	100 €	230 €	170 €
Moyenne des loyers privés au m² en 2013	n.d	n.d	10,3 € *	10,3 €

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

Le parc de logement est à 100% individuel est totalement privé. Il est en effet composé pour ¾ de propriétaires occupants et d'un quart de locataires du parc privé.
Le quartier ne connait pas un nombre de constructions important, avec seulement 11 logements autorisés sur la période 2013-2014.
Aucune moyenne de prix n'a pu être calculée en raison d'un nombre insuffisant de références sur l'année 2012.

ACTIVITÉ - EMPLOI

Sources : Pôle Emploi 2012, CLAP 2013

	La Renaissance	Sainte-Suzanne	CINOR	La Réunion
Stock d'établissements au 31/12/2013	17	889	13 665	50 181
Créations d'établissements en 2013	4	169	2 243	9 095
Nombre d'emplois sur le territoire en 2012	n.d	4 245	76 838	244 535
% d'évolution de l'emploi 1999-2012	n.d	72%	32%	41%
Indice de concentration de l'emploi en 2012	n.d	0,65	1,17	1,00
Demandeurs d'emploi en fin de mois A, B et C en 2012	137	3 585	30 316	147 195

ÉQUIPEMENTS

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

	La Renaissance	Sainte-Suzanne	CINOR	La Réunion
Nombre d'équipements total en 2014	6	135	916	4 057
dont tous les équipements scolaires	0	21	141	661
dont tous les équipements de santé	0	15	60	207
dont tous les équipements sportifs	2	30	203	957
Nombre d'équipements 2014 pour 1 000 habitants	8,4	6,0	4,6	4,9

Le stock d'établissements est le plus bas de la commune et ne représente que 2% des établissements de Sainte-Suzanne.
Les demandeurs d'emplois du quartier représentent 19% de sa population.
Le quartier connait un nombre d'équipements pour 1 000 habitants plus important que la moyenne communale. Cependant, ce quartier ne recense aucun équipements scolaires, ni de santé.

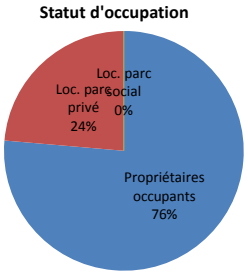
CAHIER DÉTAILLÉ

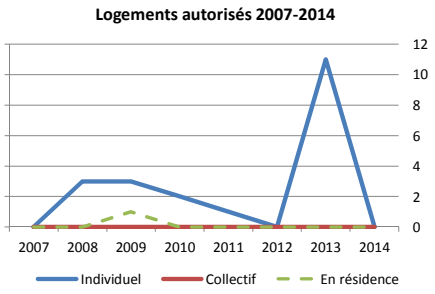
La Renaissance

HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

Sources : INSEE RP 2012, Sitadel 2012-2014, RPLS 2013, OLR 2013 (références des agences immobilières)

Parc de logements 2012	La Renaissance
Type de construction et statut d'occupation	
% de maisons en 2012	100,0%
% d'appartements en 2012	0,0%
% de propriétaires occupants en 2012	**76,4%**
Logements vacants et logements de fortune	
Nombre de logements vacants en 2012	**12**
% des logements vacants en 2012	4,8%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2012	-38%
Nombre de logements de fortune en 2012	**7**
% des logements de fortune en 2012	3,1%
Dynamiques de construction	
Logements autorisés 2014	**0**
dont logements individuels autorisés 2014	0
dont logements collectifs autorisés 2014	0
dont logements en résidence autorisés 2014	0
Logements autorisés 2013-2014	**11**
dont logements individuels autorisés 2013-2014	11
dont logements collectifs autorisés 2013-2014	0
dont logements en résidence autorisés 2013-2014	0
Moyenne annuelle Logements autorisés sur 2013-2014	**6**
dont logements individuels	6
dont logements collectifs	0
dont logements en résidence	0
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2013-2014	**7,7**
Indice de construction pour 1 000 habitants en 2014	**0,0**
Le parc locatif privé - niveau de loyers	
Nombre de logements locatifs privés en 2012	58
Part des logements locatifs privé au sein du parc privé en 2013	24%
Niveau de loyers	
Moyenne des loyers au m² des maisons en 2013	n.d
Moyenne des loyers au m² des appartements en 2013	n.d
Moyenne des loyers privés au m² en 2013	n.d



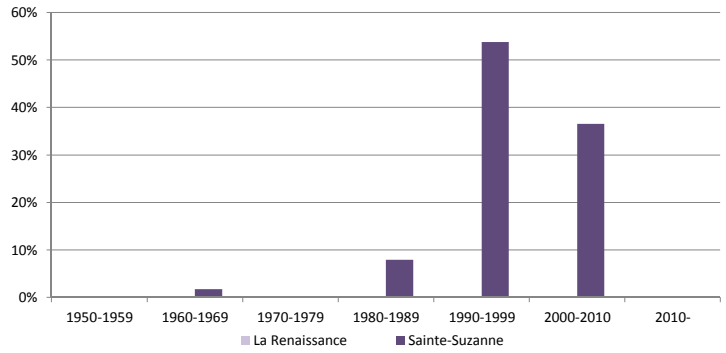


Le parc de logements est majoritairement composé de maisons et ¾ des habitants sont propriétaires de leurs résidences principales.
Le quartier se distingue par un niveau de construction assez bas depuis ces dernières années, avec 21 logements construits sur la période 2007 – 2014, la quasi-totalité en individuel.
Le parc locatif privé ne peut pas être analysé en raison de l'absence de données sur Sainte-Suzanne dans le cadre de l'observatoire des loyers privés de La Réunion réalisé en 2013.

Parc locatif social au 1er janvier 2013	La Renaissance
Nombre de logements sociaux	0
% de logements locatifs sociaux	0,0%
Nombre de logements sociaux pour 1 000 habitants	0

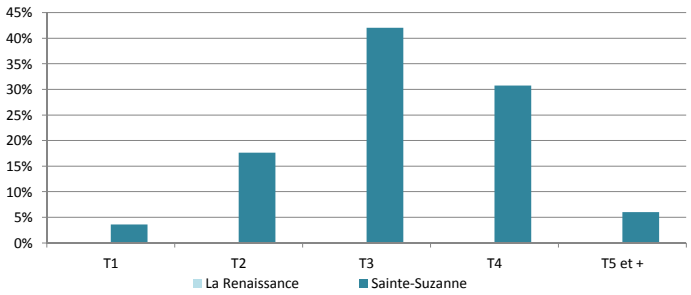
Caractéristiques du parc

Ancienneté du Parc



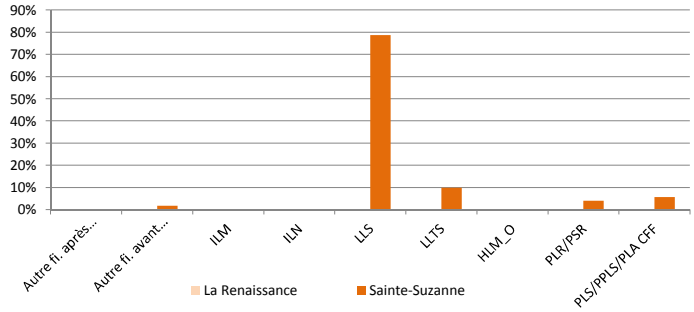
Poids du parc de plus de 30 ans	pas de logts sociaux
Poids du parc récent (après 2000)	pas de logts sociaux

Composition du parc par typologie de logement



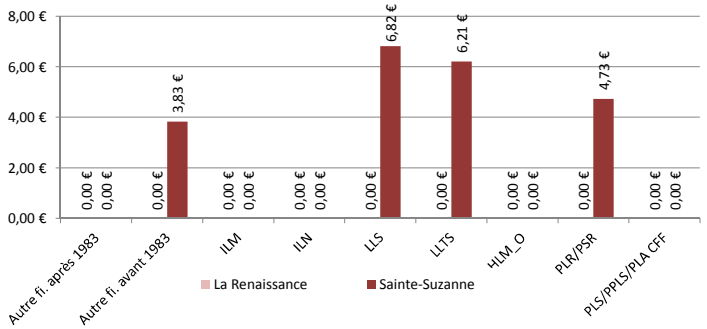
Taille moyenne du parc	pas de logts sociaux
Poids des grandes surfaces (T5 et +)	pas de logts sociaux

Composition du parc par type de financement



Poids du parc LLS/LLTS	pas de logts sociaux
Poids du parc intermédiaire (ILN et PLS/PPLS/PLA CFF)	pas de logts sociaux

Loyers au m² du parc par type de financement (hors charges)



Loyer moyen au m² du parc LLS	pas de logts sociaux
Loyer moyen au m² du parc LLTS	pas de logts sociaux
Loyer moyen au m² du parc intermédiaire	pas de logts sociaux

Pas de logements sociaux.

AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

Tissu urbain

Sources : INSEE RP 2012, IGN BD TOPO, Tache urbaine intermédiaire 2014

Zones urbanisées et niveau de densité

	La Renaissance	Sainte-Suzanne
Superficie en ha	867	5 790
Tache urbaine 2014 en ha	46	780
% de la tache urbaine 2014	5%	13%
Densité de population/ha sur la tache urbaine 2014	**15,5**	28,7
Densité de logements/ha sur la tache urbaine 2014	**5,7**	10,4

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

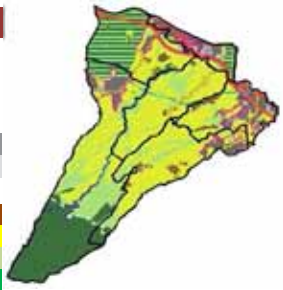
Source : Base permanente POS/PLU AGORAH

Espaces à vocation urbaine

Somme des zonages POS/PLU correspondant aux espaces du SAR	Type d'espaces du SAR
0 ha	Espaces urbains à densifier
0 ha	Espaces d'urbanisation prioritaire

Autres espaces du SAR

9,1 ha	Territoires ruraux habités
858 ha	Espaces agricoles
	Espaces de continuités écologiques
	Coupures d'urbanisation



Équipements

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

Nombre d'équipements 2014 (focus sur une sélection de sous-types)

	La Renaissance	en % de Sainte-Suzanne
Equipements scolaires		
Ecoles maternelles/primaires	0	0%
Groupes scolaires	0	0%
Colléges	0	0%
Lycées	0	0%
Centre de formation	0	0%
Equipements de santé		
Hopital/Clinique	0	0%
Structure d'acceuil de la petite enfance	0	0%
Maison de retraite	0	0%
Equipements culturels et sportifs		
Complexe sportif	0	0%
Stade/Plateaux sportifs	0	0%
Piscine	0	0%
Bibliothèque/Médiathèque	0	0%
Salle de spectacle/Théatre	0	0%
Musée/Conservatoire	0	0%
Centre socio- culturel/Espace multimédia	0	0%
Maison de quartier/Local associatif	1	9%

La Renaissance est un cas particulier : sur 867 ha de surface, la tache urbaine ne représente que 5%, et l'ensemble des zonages U et AU (9,1 ha) se situent en dehors de la Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU) du SAR. Ces derniers sont donc classés en totalité comme Territoire Rural des Hauts (TRH). Il n'y a pas d'espaces urbains à densifier, ni d'espaces d'urbanisation prioritaire.
6 équipements sont comptabilisés mais aucun établissement scolaire ou de santé.

EMPLOI

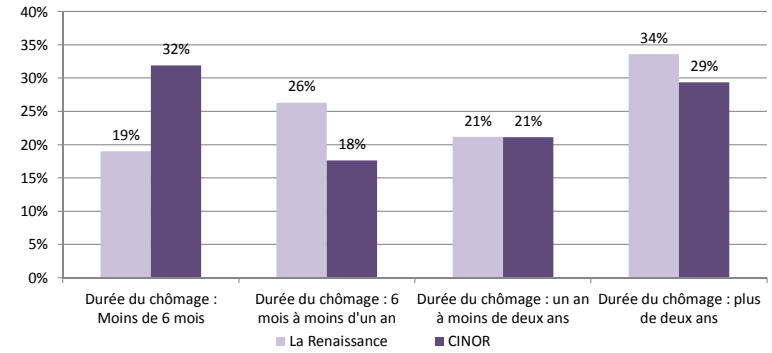
Marché du travail

Source : Pôle emploi 2012 traitement INSEE

	La Renaissance	Sainte-Suzanne	CINOR	La Réunion
Demandeurs d'emploi toutes catégories	**144**	3 899	32 837	159 283
Poids du quartier	-	3,7%	0,4%	0,1%
Demandeurs d'emploi en fin de mois A, B et C	**137**	3 585	30 316	147 195
Poids du quartier	-	3,8%	0,5%	0,1%

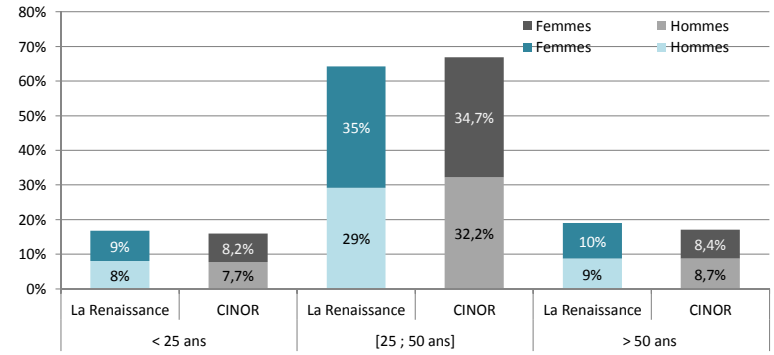
Caractéristiques des demandeurs d'emploi

Ancienneté d'inscription à Pôle emploi



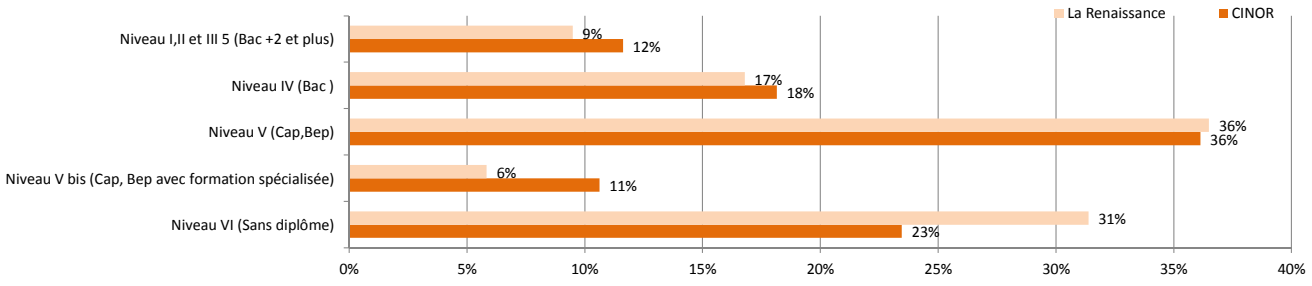
Poids des chômeurs de longue durée (plus d'un an)	**55%**
Poids des chômeurs de très longue durée (plus de deux ans)	**34%**

Demandeurs d'emploi catégories A, B et C selon le sexe et l'âge

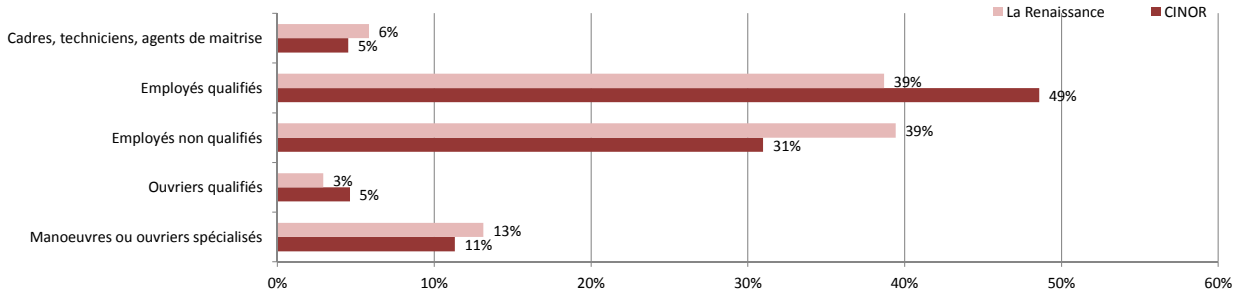


Part des chômeurs hommes	**46%**
Part des chômeurs femmes	**54%**

Demandeurs d'emploi selon le niveau de diplôme



Demandeurs d'emploi selon le niveau de qualification



REVENUS SOCIAUX ET FISCAUX

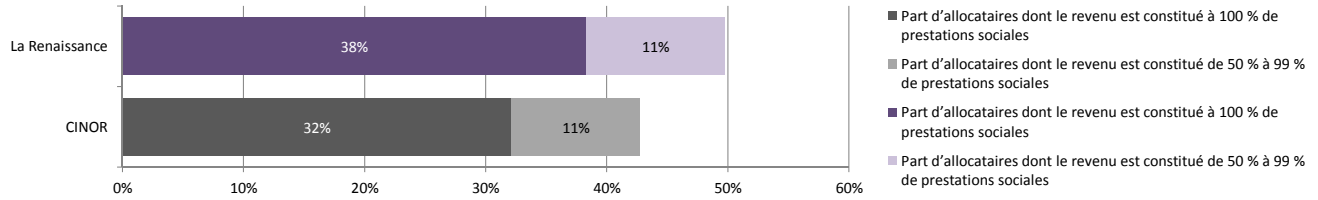
Minima sociaux

Sources : CAF 2013

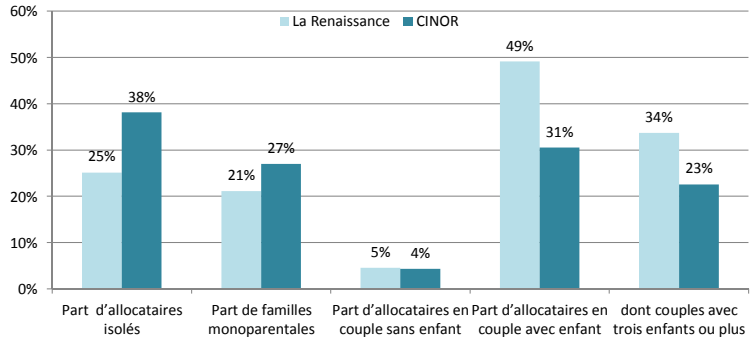
	La Renaissance	Sainte-Suzanne	CINOR	La Réunion
Nombre d'allocataires	**175**	5 860	57 507	235 473
Poids du quartier	-	3,0%	0,3%	0,1%
Nombre de personnes couvertes	**526**	16 426	140 557	603 294
Poids du quartier	-	3,2%	0,4%	0,1%

Caractéristiques des bénéficiaires des prestations légales

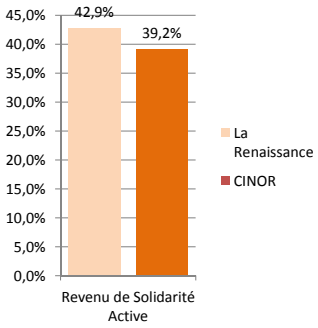
Répartition des allocataires dont le revenu est constitué à plus de 50% de prestations sociales

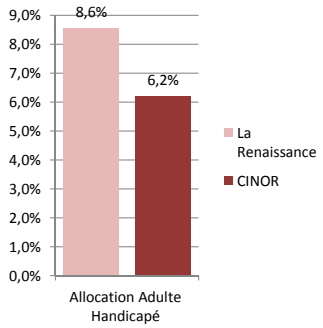


Répartition des allocataires selon la situation familiale



Part des allocataires percevant le RSA et l'AAH



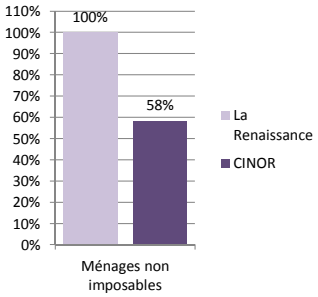


Revenu

Sources : fichier DGI 2009 et 2011 traitement INSEE

	La Renaissance	Sainte-Suzanne	CINOR	La Réunion
Revenu moyen par unité de consommation	**0 €** (2009)	1 168 €	1 511 € (2011)	1 271 €

Part des ménages non imposables



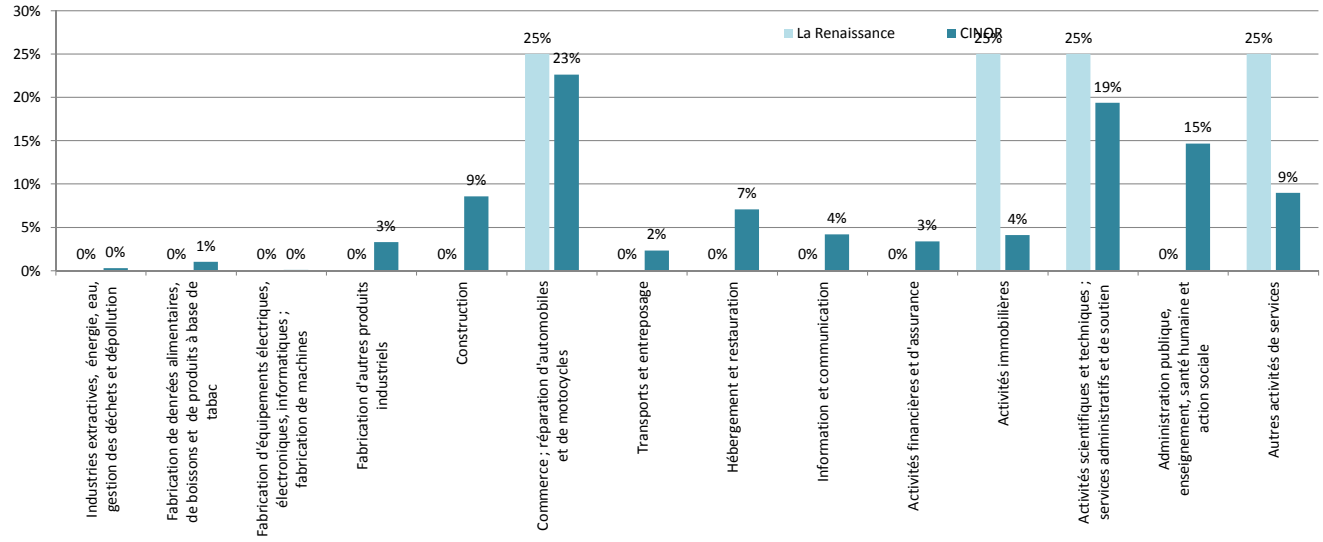
TISSU PRODUCTIF

Créations d'établissements

Source : Répertoire des entreprises et établissements (SIRENE) 2013

	La Renaissance	Sainte-Suzanne	CINOR	La Réunion
Nombre d'établissements créés en 2013	**4**	169	2 243	9 095
Poids du quartier	-	2%	0%	0%

Répartition des établissements créés par secteurs d'activités

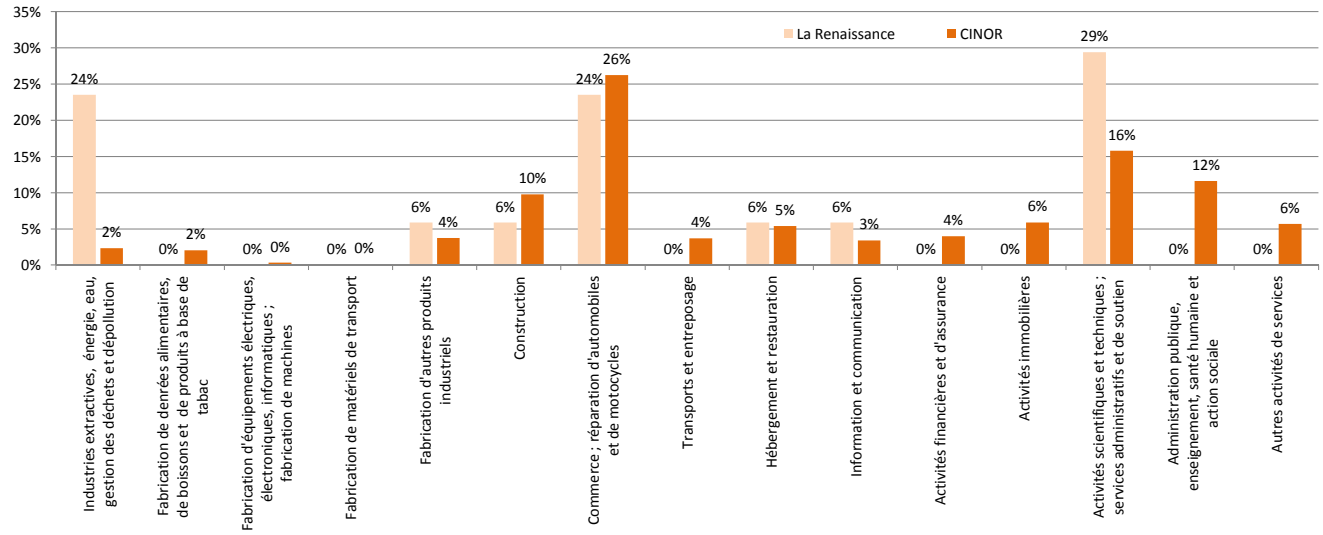


Stock d'établissements

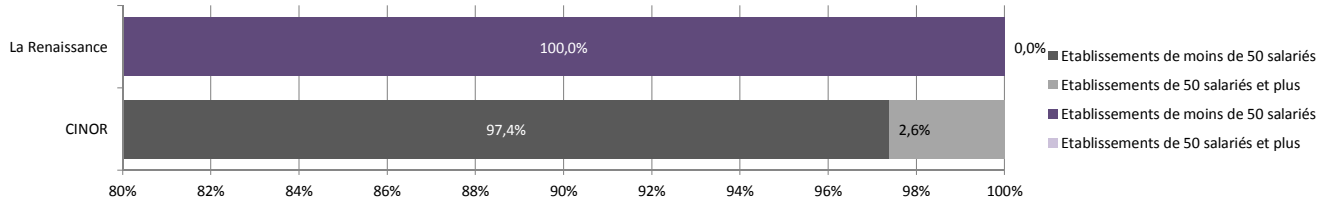
Source : Répertoire des entreprises et établissements (SIRENE) 2013

	La Renaissance	Sainte-Suzanne	CINOR	La Réunion
Nombre d'établissements en 2013	**17**	889	13 665	50 181
Poids du quartier	-	2%	0%	0%

Répartition des établissements par secteurs d'activités



Répartition des établissements par effectif salarié

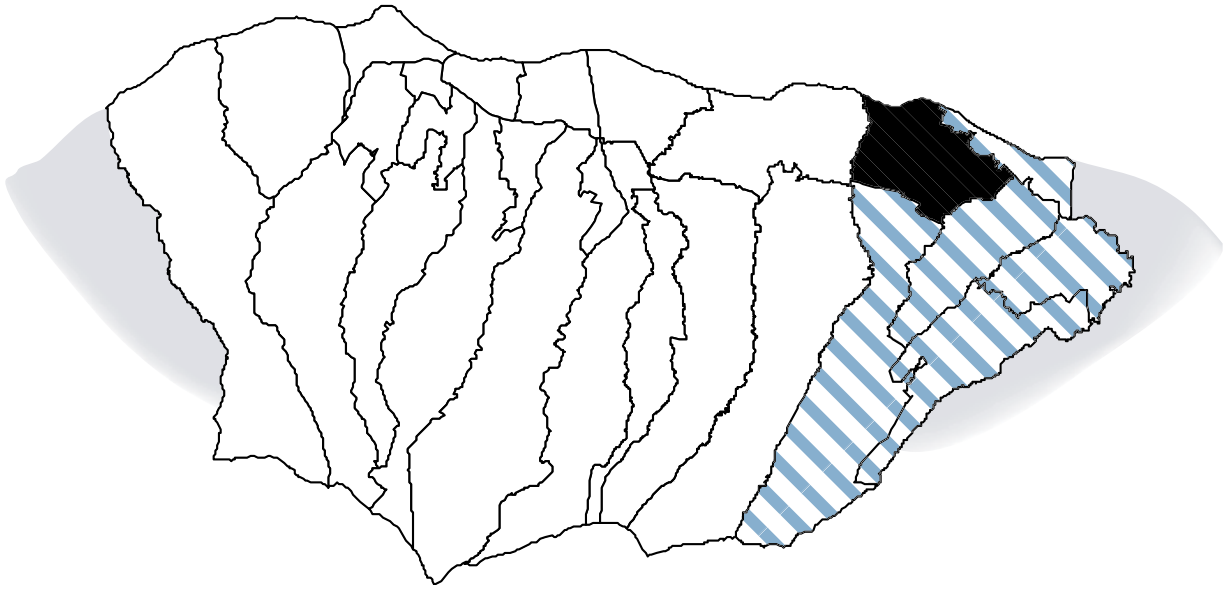


QUARTIER

LES JACQUES/BEL AIR

Les Jacques / Bel Air s'étend sur 14 % du territoire communal et regroupe 14 % des habitants de Sainte-Suzanne. Avec une population en forte hausse sur la période 1999-2010, ce quartier se caractérise par un ralentissement de la croissance de sa population sur les deux années suivantes, un taux élevé de familles monoparentales, une taille des ménages proche de la moyenne mais des revenus assez faibles. La mixité résidentielle est présente, puisqu'on compte 61 % de maisons et 40 % de logements sociaux.

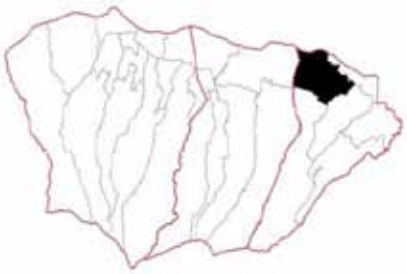
Les propriétaires occupants sont ici peu nombreux, 44,3 % contre 57 % en moyenne dans la commune. Les établissements y sont peu implantés mais une évolution du nombre de création s'opère. Enfin, les équipements sont nombreux et diversifiés avec 7,3 équipements pour 1000 habitants.



Les Jacques Bel Air

CONTEXTE ET PROBLÉMATIQUES DU PLH

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



GÉNÉRALITES

Sources : INSEE RP 2012, IGN BD TOPO, Tache urbaine intermédiaire 2014

	Les Jacques Bel Air	Sainte-Suzanne	CINOR	La Réunion
Superficie en km²	8	58	288	2 503
Poids de la tache urbaine 2014	10%	13%	19%	12%
Densité de population/km² sur la tache urbaine 2014	3 673	2 870	3 718	2 812

POPULATION

Source : INSEE RP 2012

	Les Jacques Bel Air	Sainte-Suzanne	CINOR	La Réunion
Population 2012	3 169	22 388	199 222	833 944
Taux d'évolution annuel de la population 1999-2012	2,66%	1,63%	0,94%	1,29%
Taux de croissance naturel 1999-2012	n.d	1,50%	1,26%	1,27%
Taux de croissance migratoire 1999-2012	n.d	0,14%	-0,32%	0,02%
Indice de jeunesse 1999	4,80	4,39	3,58	3,61
Indice de jeunesse 2012	3,57	3,21	2,31	2,48
% des 75 ans et plus en 2012	2,64%	2,94%	3,73%	3,70%
Taux d'évolution annuel des 75 ans et plus 1999-2012	3,99%	3,45%	3,55%	3,56%
Ménages en 2012	1 026	7 505	77 572	302 437
Taux d'évolution annuel des ménages 1999-2012	4,23%	3,15%	2,45%	2,66%
Taille moyenne des ménages 2012	3,03	2,97	2,53	2,73
Desserrement des ménages 1999-2012	-1,66%	-1,49%	-1,49%	-1,35%
% de familles monoparentales en 2012	41,2%	29,8%	31,4%	29,5%
Taux d'évolution annuel des familles monoparentales 1999-2012	8,38%	5,55%	3,68%	4,34%

ÉVOLUTIONS SOCIALES

Sources : fichier DGI 2011 traitement INSEE, CAF 2013

	Les Jacques Bel Air	Sainte-Suzanne	CINOR	La Réunion
Revenu mensuel moyen par Unité de Consommation (UC) en 2011	n.d	1 168 €	1 511 €	1 271 €
% ménages de 3 pers. dont revenus < plafonds LLTS en 2011	n.d	49,2%	42,1%	n.d
Nombre d'allocataires du RSA en 2013	490	2 604	22 532	109 111

La population de ce quartier est stable entre 2010 et 2012, entraînant un ralentissement du taux de croissance annuel de la population, bien que celui-ci reste élevé.
L'indice de jeunesse de ce quartier est le plus important de la commune et celui-ci est plus élevé qu'en 2010. Cette situation et la part des plus de 75 ans en baisse permet de dire que cette population est plus jeune.
La taille moyenne des ménages est très importante, avec 3,03 personnes par ménages.

HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

Sources : INSEE RP 2012, RPLS 2013, Sitadel 2012-2014

	Les Jacques Bel Air	Sainte-Suzanne	CINOR	La Réunion
Logements 2012	1 100	8 111	87 373	335 463
% de maisons en 2012	60,5%	78,9%	46,1%	69,3%
% d'appartements en 2012	39,5%	21,1%	53,9%	30,7%
% de propriétaires occupants en 2012	44,3%	57,0%	36,1%	51,9%
Nombre de logements sociaux source RPLS 2013	406	1 381	22 459	59 203
% de logements sociaux en 2013	39,5%	18,4%	29,0%	19,6%
% des logements vacants en 2012	6,1%	6,8%	10,3%	7,9%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2012	67%	75%	65%	37%
Logements autorisés (géolocalisés) sur 2013-2014	34	214	1 976	9 679
% logements individuels autorisés 2013-2014	6%	53%	25%	47%
% logements collectifs autorisés 2013-2014	94%	47%	75%	52%
% logements en résidence autorisés 2013-2014	0%	0%	0%	0%
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2013-2014	5,4	4,8	5,0	5,8

TENSION DU MARCHÉ

Sources : PERVAL 2012, OLR 2013

	Les Jacques Bel Air	Sainte-Suzanne	CINOR	La Réunion
Prix de l'immobilier - Niveau de loyers				
Moyenne des prix des maisons en 2012	n.d	204 000 €	213 000 €	206 000 €
Moyenne des prix au m² des appartements en 2012	n.d	2 340 €	2 890 €	2 930 €
Moyenne des prix au m² des terrains à bâtir en 2012	n.d	100 €	230 €	170 €
Moyenne des loyers privés au m² en 2013	n.d	n.d	10,3 € *	10,3 €

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

Avec 1 100 résidences principales, le quartier représente 14% du parc de logement de la commune et est composé à 44% de propriétaires occupants et à 16% de locataires privés.
Avec 40% de logements sociaux, le quartier est en deuxième position, derrière le Centre-ville.
Aucune moyenne de prix n'a pu être calculée en raison d'un nombre insuffisant de références sur l'année 2012.

ACTIVITÉ - EMPLOI

Sources : Pôle Emploi 2012, CLAP 2013

	Les Jacques Bel Air	Sainte-Suzanne	CINOR	La Réunion
Stock d'établissements au 31/12/2013	75	889	13 665	50 181
Créations d'établissements en 2013	20	169	2 243	9 095
Nombre d'emplois sur le territoire en 2012	n.d	4 245	76 838	244 535
% d'évolution de l'emploi 1999-2012	n.d	72%	32%	41%
Indice de concentration de l'emploi en 2012	n.d	0,65	1,17	1,00
Demandeurs d'emploi en fin de mois A, B et C en 2012	550	3 585	30 316	147 195

ÉQUIPEMENTS

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

	Les Jacques Bel Air	Sainte-Suzanne	CINOR	La Réunion
Nombre d'équipements total en 2014	23	135	916	4 057
dont tous les équipements scolaires	2	21	141	661
dont tous les équipements de santé	5	15	60	207
dont tous les équipements sportifs	2	30	203	957
Nombre d'équipements 2014 pour 1 000 habitants	7,3	6,0	4,6	4,9

Le stock ainsi que les créations d'établissement de ce secteur ne sont pas très élevé.
Les demandeurs d'emplois représentent 17% de la population du quartier.
On compte 7,3 équipements pour 1 000 habitants.

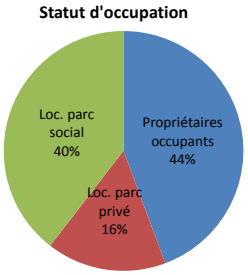
CAHIER DÉTAILLÉ

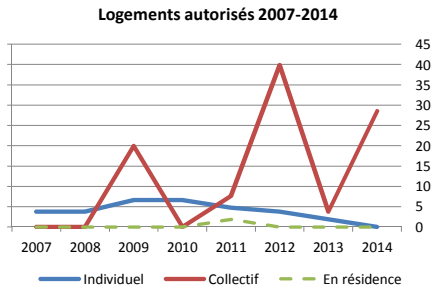
Les Jacques Bel Air

HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

Sources : INSEE RP 2012, Sitadel 2012-2014, RPLS 2013, OLR 2013 (références des agences immobilières)

Parc de logements 2012	Les Jacques Bel Air
Type de construction et statut d'occupation	
% de maisons en 2012	60,5%
% d'appartements en 2012	39,5%
% de propriétaires occupants en 2012	**44,3%**
Logements vacants et logements de fortune	
Nombre de logements vacants en 2012	**67**
% des logements vacants en 2012	6,1%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2012	67%
Nombre de logements de fortune en 2012	**17**
% des logements de fortune en 2012	1,6%
Dynamiques de construction	
Logements autorisés 2014	**29**
dont logements individuels autorisés 2014	0
dont logements collectifs autorisés 2014	29
dont logements en résidence autorisés 2014	0
Logements autorisés 2013-2014	**34**
dont logements individuels autorisés 2013-2014	2
dont logements collectifs autorisés 2013-2014	32
dont logements en résidence autorisés 2013-2014	0
Moyenne annuelle Logements autorisés sur 2013-2014	**17**
dont logements individuels	1
dont logements collectifs	16
dont logements en résidence	0
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2013-2014	**5,4**
Indice de construction pour 1 000 habitants en 2014	**9,0**
Le parc locatif privé - niveau de loyers	
Nombre de logements locatifs privés en 2012	166
Part des logements locatifs privé au sein du parc privé en 2013	27%
Niveau de loyers	
Moyenne des loyers au m² des maisons en 2013	n.d
Moyenne des loyers au m² des appartements en 2013	n.d
Moyenne des loyers privés au m² en 2013	n.d



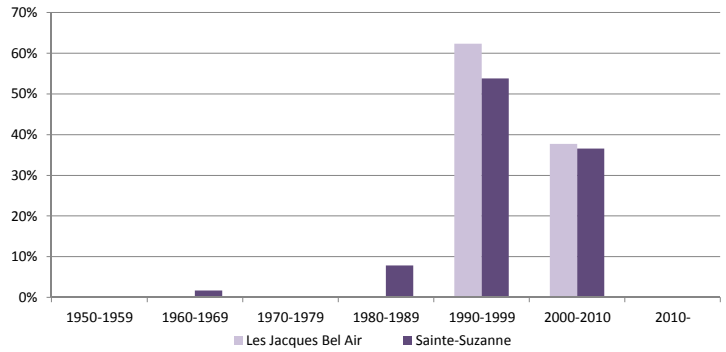


Le parc des résidences principales est composé à 60% de maisons et à 40% d'appartements. Le quartier compte un nombre important des logements de fortunes, au regard des autres quartiers.
L'évolution du nombre de logements autorisé se fait en dents de scie depuis 2007, notamment pour les logements collectifs. Ainsi, en 2014, la construction de 29 appartements sera autorisée.
Le parc locatif privé ne peut pas être analysé en raison de l'absence de données sur Sainte-Suzanne dans le cadre de l'observatoire des loyers privés de La Réunion réalisé en 2013.

Parc locatif social au 1er janvier 2013	Les Jacques Bel Air
Nombre de logements sociaux	406
% de logements locatifs sociaux	39,5%
Nombre de logements sociaux pour 1 000 habitants	128

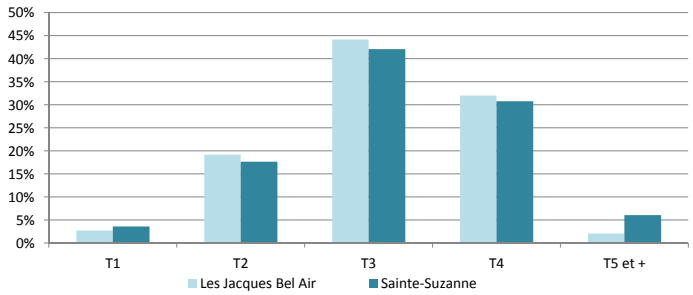
Caractéristiques du parc

Ancienneté du Parc



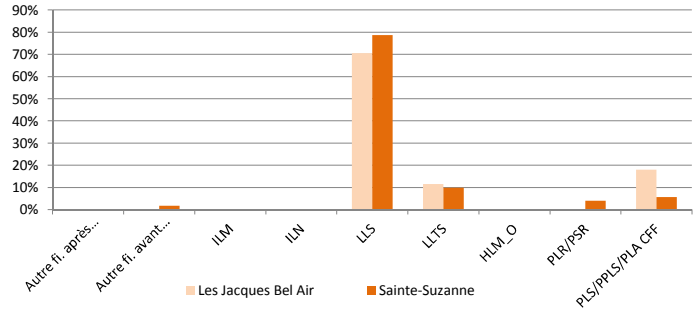
Poids du parc de plus de 30 ans	0%
Poids du parc récent (après 2000)	38%

Composition du parc par typologie de logement



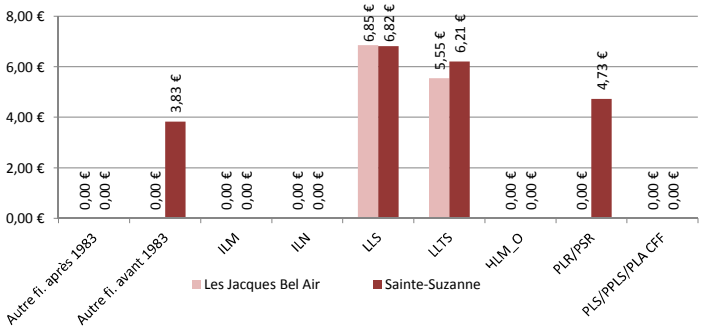
Taille moyenne du parc	3,11
Poids des grandes surfaces (T5 et +)	6%

Composition du parc par type de financement



Poids du parc LLS/LLTS	82%
Poids du parc intermédiaire (ILN et PLS/PPLS/PLA CFF)	18%

Loyers au m² du parc par type de financement (hors charges)



Loyer moyen au m² du parc LLS	6,85 €
Loyer moyen au m² du parc LLTS	5,55 €
Loyer moyen au m² du parc intermédiaire	n.d

Le quartier compte 128 logements sociaux pour 1 000 habitants. Ces logements ont été construits au cours de la période 1999 – 2010 et sont de taille moyenne. Ainsi, le logement sera en moyenne composé de 3,11 pièces.
Le parc LLS/LTS a un poids très important au sein du parc locatif social.

AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

Tissu urbain

Sources : INSEE RP 2012, IGN BD TOPO, Tache urbaine intermédiaire 2014

Zones urbanisées et niveau de densité

	Les Jacques Bel Air	Sainte-Suzanne
Superficie en ha	837	5 790
Tache urbaine 2014 en ha	86	780
% de la tache urbaine 2014	10%	13%
Densité de population/ha sur la tache urbaine 2014	**36,7**	28,7
Densité de logements/ha sur la tache urbaine 2014	**12,8**	10,4

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

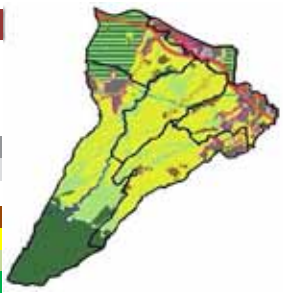
Source : Base permanente POS/PLU AGORAH

Espaces à vocation urbaine

Somme des zonages POS/PLU correspondant aux espaces du SAR	Type d'espaces du SAR
33 ha	Espaces urbains à densifier
12 ha	Espaces d'urbanisation prioritaire

Autres espaces du SAR

16,6 ha	Territoires ruraux habités
776 ha	Espaces agricoles
	Espaces de continuités écologiques
	Coupures d'urbanisation



Équipements

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

	Les Jacques Bel Air	en % de Sainte-Suzanne
Nombre d'équipements 2014 (focus sur une sélection de sous-types)		
Equipements scolaires		
Ecoles maternelles/primaires	1	14%
Groupes scolaires	0	0%
Colléges	0	0%
Lycées	1	50%
Centre de formation	0	0%
Equipements de santé		
Hopital/Clinique	0	0%
Structure d'acceuil de la petite enfance	1	17%
Maison de retraite	0	0%
Equipements culturels et sportifs		
Complexe sportif	0	0%
Stade/Plateaux sportifs	1	11%
Piscine	0	0%
Bibliothèque/Médiathéque	1	100%
Salle de spectacle/Théatre	0	0%
Musée/Conservatoire	0	0%
Centre socio- culturel/Espace multimédia	0	0%
Maison de quartier/Local associatif	1	9%

La tache urbaine représente 10% des 837 ha du quartier. 45 ha sont en Zones Préférentielles d'Urbanisation (ZPU) dont 33 ha classés en zonage U (à densifier) et 12 ha en AU (espaces d'urbanisation prioritaire). A noter, 16,6 ha de zonages U et AU situés hors de la ZPU du SAR, considérés par ce dernier comme Territoire Rural des Hauts (TRH).
Les équipements sont assez nombreux et diversifiés : présence d'établissements scolaires dont un lycée, un centre de formation, d'une bibliothèque/ médiathèque, ...

EMPLOI

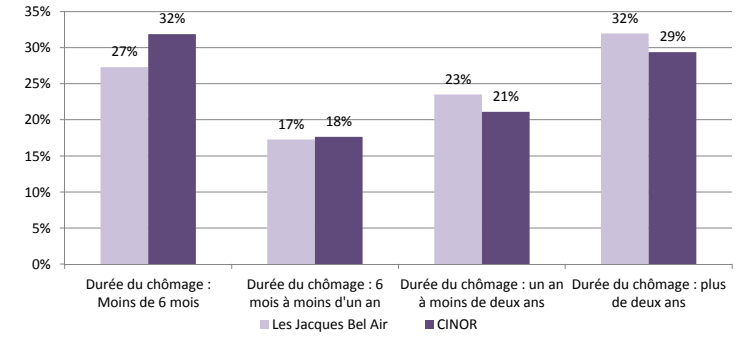
Marché du travail

Source : Pôle emploi 2012 traitement INSEE

	Les Jacques Bel Air	Sainte-Suzanne	CINOR	La Réunion
Demandeurs d'emploi toutes catégories	**602**	3 899	32 837	159 283
Poids du quartier	-	15,4%	1,8%	0,4%
Demandeurs d'emploi en fin de mois A, B et C	**550**	3 585	30 316	147 195
Poids du quartier	-	15,3%	1,8%	0,4%

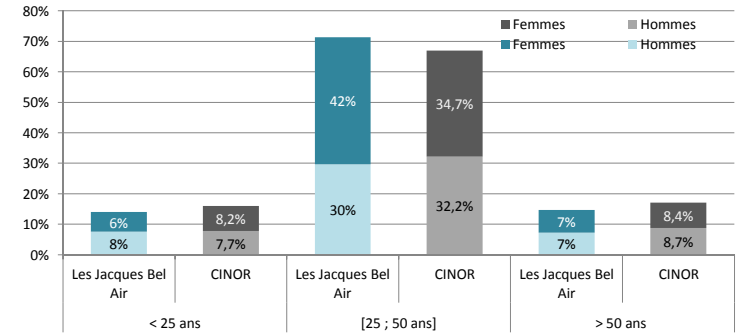
Caractéristiques des demandeurs d'emploi

Ancienneté d'inscription à Pôle emploi



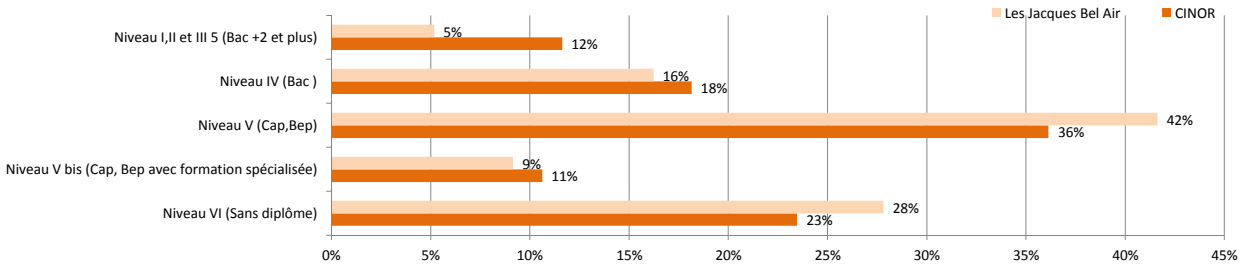
Poids des chômeurs de longue durée (plus d'un an)	**55%**
Poids des chômeurs de très longue durée (plus de deux ans)	**32%**

Demandeurs d'emploi catégories A, B et C selon le sexe et l'âge

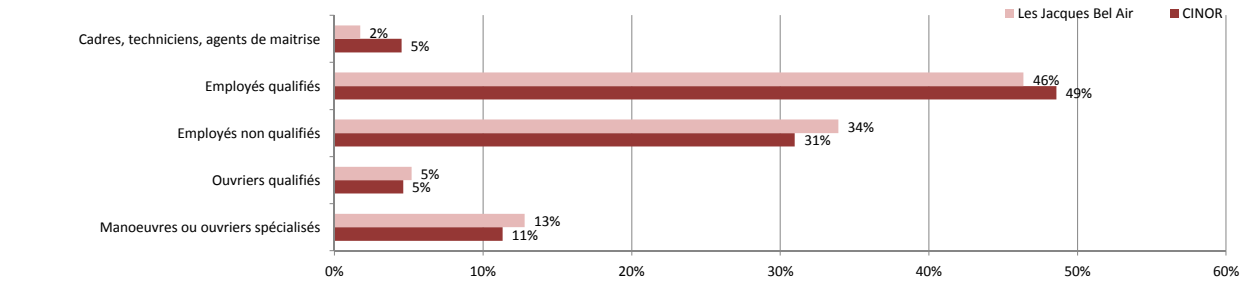


Part des chômeurs hommes	**45%**
Part des chômeurs femmes	**55%**

Demandeurs d'emploi selon le niveau de diplôme



Demandeurs d'emploi selon le niveau de qualification



REVENUS SOCIAUX ET FISCAUX

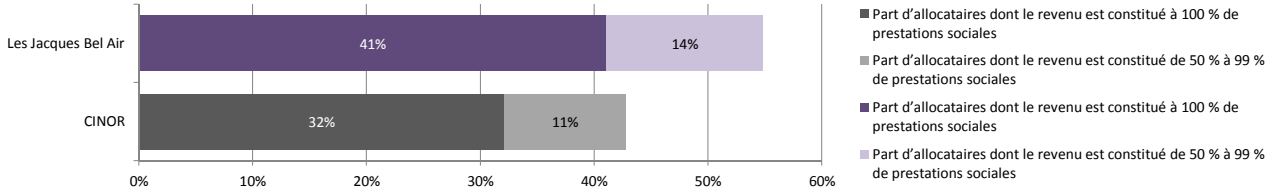
Minima sociaux

Sources : CAF 2013

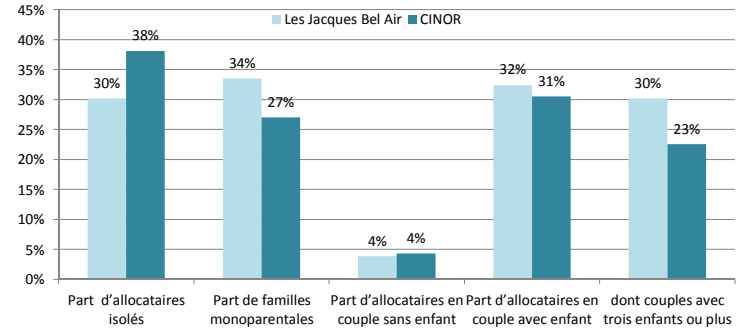
	Les Jacques Bel Air	Sainte-Suzanne	CINOR	La Réunion
Nombre d'allocataires	**932**	5 860	57 507	235 473
Poids du quartier	-	15,9%	1,6%	0,4%
Nombre de personnes couvertes	**2 490**	16 426	140 557	603 294
Poids du quartier	-	15,2%	1,8%	0,4%

Caractéristiques des bénéficiaires des prestations légales

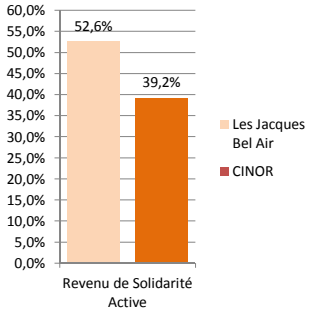
Répartition des allocataires dont le revenu est constitué à plus de 50% de prestations sociales

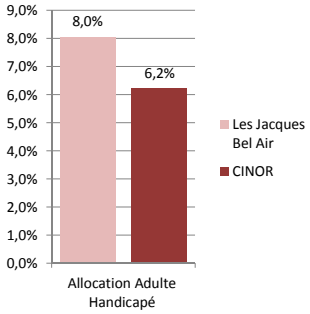


Répartition des allocataires selon la situation familiale



Part des allocataires percevant le RSA et l'AAH



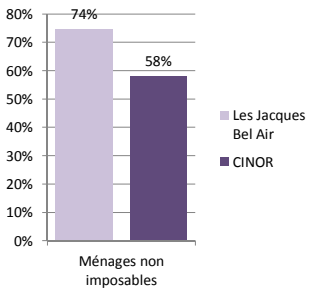


Revenu

Sources : fichier DGI 2009 et 2011 traitement INSEE

	Les Jacques Bel Air	Sainte-Suzanne	CINOR	La Réunion
Revenu moyen par unité de consommation	**892 €** (2009)	1 168 €	1 511 € (2011)	1 271 €

Part des ménages non imposables



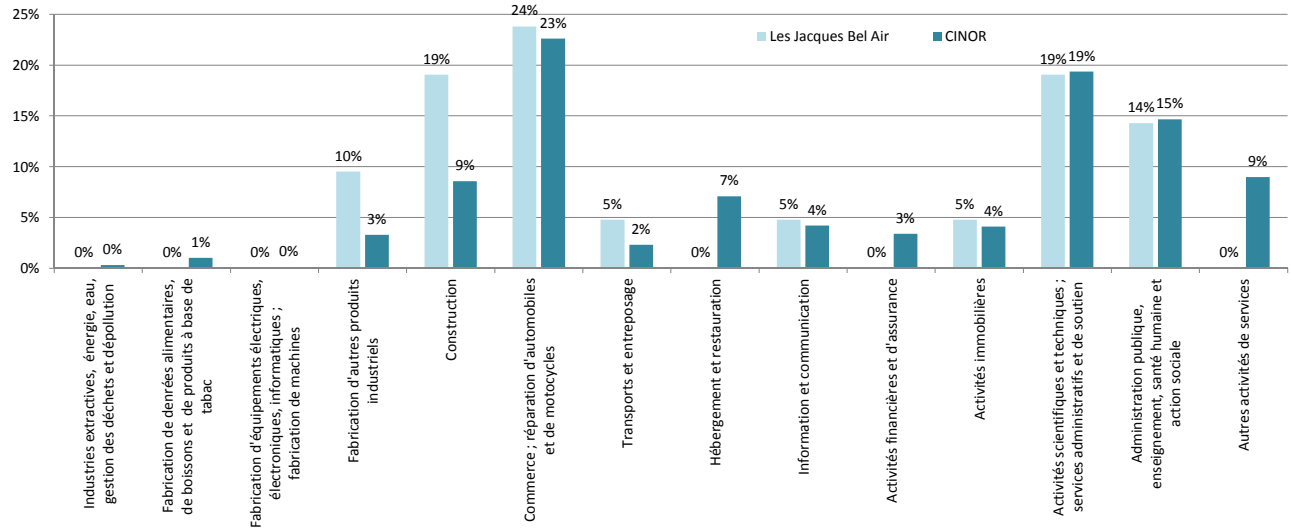
TISSU PRODUCTIF

Créations d'établissements

Source : Répertoire des entreprises et établissements (SIRENE) 2013

	Les Jacques Bel Air	Sainte-Suzanne	CINOR	La Réunion
Nombre d'établissements créés en 2013	**20**	169	2 243	9 095
Poids du quartier	-	12%	1%	0%

Répartition des établissements créés par secteurs d'activités

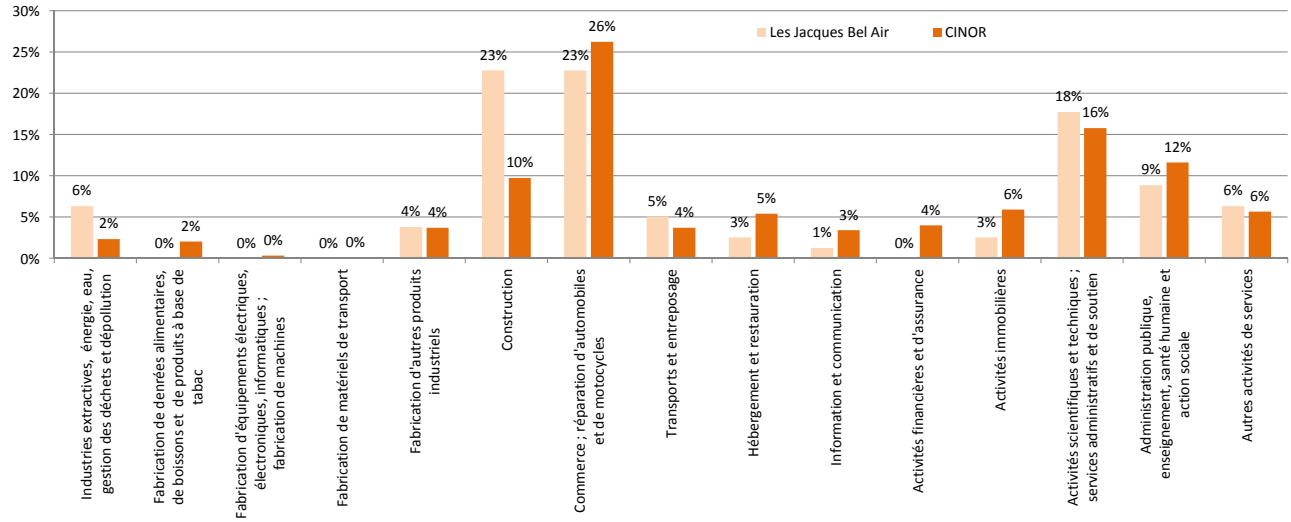


Stock d'établissements

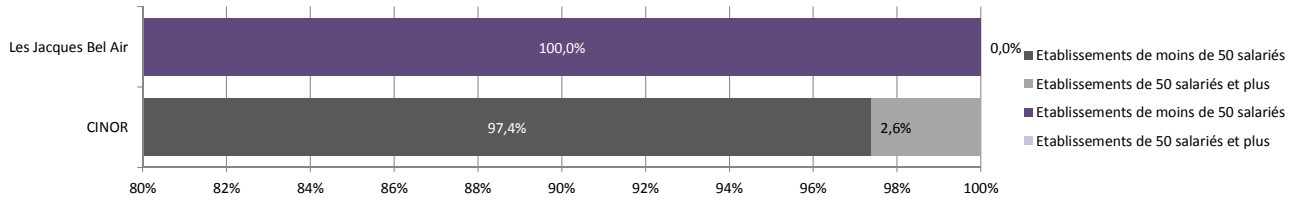
Source : Répertoire des entreprises et établissements (SIRENE) 2013

	Les Jacques Bel Air	Sainte-Suzanne	CINOR	La Réunion
Nombre d'établissements en 2013	**75**	889	13 665	50 181
Poids du quartier	-	8%	1%	0%

Répartition des établissements par secteurs d'activités



Répartition des établissements par effectif salarié

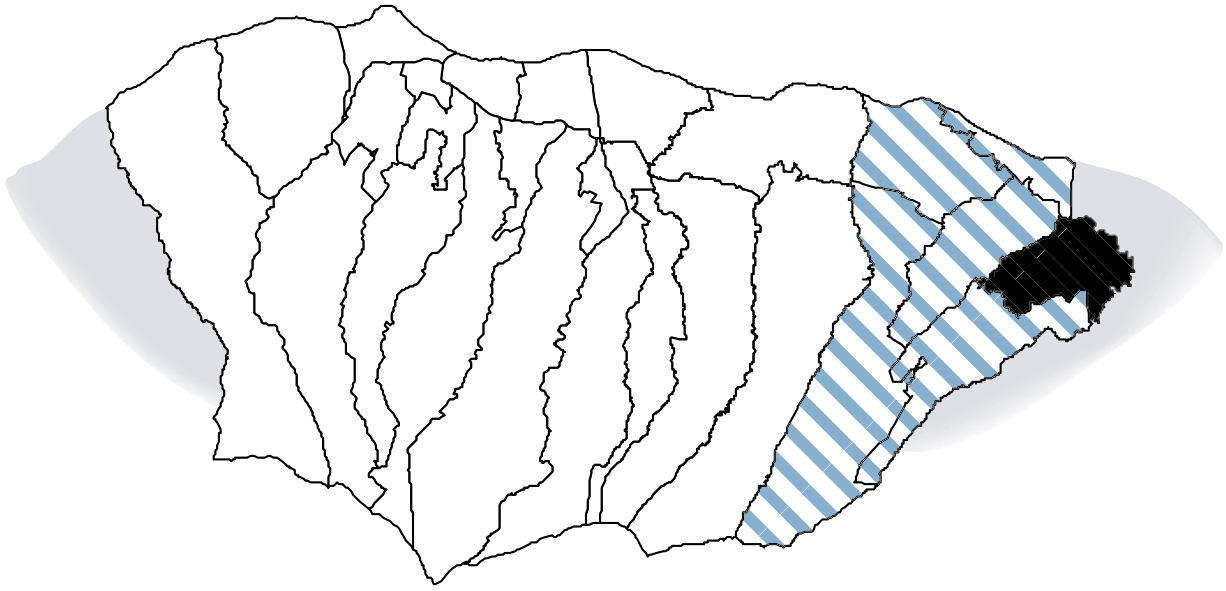


QUARTIER

QUARTIER FRANÇAIS

Le quartier Français, situé à l'Est de Sainte-Suzanne, est peu étendu mais regroupe ¼ de sa population. Le nombre d'habitants y est en hausse, mais la croissance annuelle de celle-ci est moins importante sur la période 2010-2012. Cette population est jeune et la taille des ménages, moyenne. Les revenus moyens sont quant à eux les plus élevés de la commune. La partie résidentielle est composée à 86,4 % de maisons individuelles occupées à 61 % par leur propriétaire. Le taux de logements sociaux, assez faible, est de 3,4 %.

Beaucoup d'établissements sont présents dans cette zone qui regroupe 41 % des activités de Sainte-Suzanne. Le nombre d'équipements publics est lui aussi très élevé avec près de 17 % du total communal or, comparé au nombre élevé d'habitants, ce taux reste en-dessous de la moyenne de la commune.



Quartier Français

CONTEXTE ET PROBLÉMATIQUES DU PLH

Les nombreuses zones d'extension urbaines permettent d'envisager la poursuite du développement du quartier, qui va voir son poids de population continuer d'augmenter dans les prochaines années. Les secteurs des mi-pentes de Commune Ango et Commune Carron vont se développer dans la continuité des quartiers de Deux Rives et de la Renaissance.
L'insalubrité doit être traitée dans le cadre d'interventions fines. Il est souhaitable de traiter la question de l'amélioration dans sa globalité à partir des RHI programmées : en profiter pour assurer un recensement approfondi sur l'ensemble de Quartier Français.

GÉNÉRALITES

Sources : INSEE RP 2012, IGN BD TOPO, Tache urbaine intermédiaire 2014

	Quartier Français	Sainte-Suzanne	CINOR	La Réunion
Superficie en km²	7	58	288	2 503
Poids de la tache urbaine 2014	32%	13%	19%	12%
Densité de population/km² sur la tache urbaine 2014	2 602	2 870	3 718	2 812

POPULATION

Source : INSEE RP 2012

	Quartier Français	Sainte-Suzanne	CINOR	La Réunion
Population 2012	5 580	22 388	199 222	833 944
Taux d'évolution annuel de la population 1999-2012	1,55%	1,63%	0,94%	1,29%
Taux de croissance naturel 1999-2012	n.d	1,50%	1,26%	1,27%
Taux de croissance migratoire 1999-2012	n.d	0,14%	-0,32%	0,02%
Indice de jeunesse 1999	4,81	4,39	3,58	3,61
Indice de jeunesse 2012	3,28	3,21	2,31	2,48
% des 75 ans et plus en 2012	3,25%	2,94%	3,73%	3,70%
Taux d'évolution annuel des 75 ans et plus 1999-2012	4,21%	3,45%	3,55%	3,56%
Ménages en 2012	1 886	7 505	77 572	302 437
Taux d'évolution annuel des ménages 1999-2012	3,11%	3,15%	2,45%	2,66%
Taille moyenne des ménages 2012	2,95	2,97	2,53	2,73
Desserrement des ménages 1999-2012	-1,52%	-1,49%	-1,49%	-1,35%
% de familles monoparentales en 2012	27,1%	29,8%	31,4%	29,5%
Taux d'évolution annuel des familles monoparentales 1999-2012	4,33%	5,55%	3,68%	4,34%

ÉVOLUTIONS SOCIALES

Sources : fichier DGI 2011 traitement INSEE, CAF 2013

	Quartier Français	Sainte-Suzanne	CINOR	La Réunion
Revenu mensuel moyen par Unité de Consommation (UC) en 2011	n.d	1 168 €	1 511 €	1 271 €
% ménages de 3 pers. dont revenus < plafonds LLTS en 2011	n.d	49,2%	42,1%	n.d
Nombre d'allocataires du RSA en 2013	604	2 604	22 532	109 111

Ce quartier est l'un des plus petit de Sainte Suzanne, toutefois il fait partie des plus urbanisés, avec une tâche urbaine représentant 32% de sa superficie. Il regroupe sur son territoire 25% de la population communale et a accueilli 50 habitants entre 2010 et 2012.
La population de ce quartier est jeune si l'on considère l'indice de jeunesse, qui est de 3,28. Toutefois, cet indice est en baisse et la part des plus de 75 en hausse, entre 2010 et 2012.
Durant cette même période, le desserrement des ménages a été multiplié par six.
11% de cette population reçoit le RSA.

HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

Sources : INSEE RP 2012, RPLS 2013, Sitadel 2012-2014

	Quartier Français	Sainte-Suzanne	CINOR	La Réunion
Logements 2012	2 067	8 111	87 373	335 463
% de maisons en 2012	86,4%	78,9%	46,1%	69,3%
% d'appartements en 2012	13,6%	21,1%	53,9%	30,7%
% de propriétaires occupants en 2012	60,5%	57,0%	36,1%	51,9%
Nombre de logements sociaux source RPLS 2013	64	1 381	22 459	59 203
% de logements sociaux en 2013	3,4%	18,4%	29,0%	19,6%
% des logements vacants en 2012	8,3%	6,8%	10,3%	7,9%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2012	104%	75%	65%	37%
Logements autorisés (géolocalisés) sur 2013-2014	79	214	1 976	9 679
% logements individuels autorisés 2013-2014	24%	53%	25%	47%
% logements collectifs autorisés 2013-2014	76%	47%	75%	52%
% logements en résidence autorisés 2013-2014	0%	0%	0%	0%
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2013-2014	7,1	4,8	5,0	5,8

TENSION DU MARCHÉ

Sources : PERVAL 2012, OLR 2013

	Quartier Français	Sainte-Suzanne	CINOR	La Réunion
Prix de l'immobilier - Niveau de loyers				
Moyenne des prix des maisons en 2012	252 000 €	204 000 €	213 000 €	206 000 €
Moyenne des prix au m² des appartements en 2012	1 810 €	2 340 €	2 890 €	2 930 €
Moyenne des prix au m² des terrains à bâtir en 2012	120 €	100 €	230 €	170 €
Moyenne des loyers privés au m² en 2013	n.d	n.d	10,3 € *	10,3 €

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

Quartier Français concentre ¼ des logements de la commune. Ce parc étant composé à 86% de logements individuels.
La part des propriétaires occupants, qui représente 60% des résidences principales, est juste au-dessus de la moyenne de Sainte-Suzanne.
Les niveaux de prix des transactions sont supérieurs à ceux de Sainte-Suzanne, en raison de la proximité du littoral et de la 4 voies.

ACTIVITÉ - EMPLOI

Sources : Pôle Emploi 2012, CLAP 2013

	Quartier Français	Sainte-Suzanne	CINOR	La Réunion
Stock d'établissements au 31/12/2013	362	889	13 665	50 181
Créations d'établissements en 2013	51	169	2 243	9 095
Nombre d'emplois sur le territoire en 2012	n.d	4 245	76 838	244 535
% d'évolution de l'emploi 1999-2012	n.d	72%	32%	41%
Indice de concentration de l'emploi en 2012	n.d	0,65	1,17	1,00
Demandeurs d'emploi en fin de mois A, B et C en 2012	811	3 585	30 316	147 195

ÉQUIPEMENTS

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

	Quartier Français	Sainte-Suzanne	CINOR	La Réunion
Nombre d'équipements total en 2014	23	135	916	4 057
dont tous les équipements scolaires	6	21	141	661
dont tous les équipements de santé	2	15	60	207
dont tous les équipements sportifs	6	30	203	957
Nombre d'équipements 2014 pour 1 000 habitants	4,1	6,0	4,6	4,9

Quartier Français est le quartier recensant le plus grand nombre d'établissements, devant le Centre-ville.
Avec un stock de 313 établissements, fin 2012 et 51 entreprises créées en 2013, Quartier Français n'a perdu que deux entreprises au total sur 2013.
A l'image de l'importance de sa population, le quartier concentre également le plus grand nombre des demandeurs d'emplois (14,5% de la population de Quartier Français).
Le quartier est l'un des mois bien doté en termes d'équipements, avec un ratio de 4,1 équipements pour 1 000 habitants. Ainsi, avec une population supérieure de 35% à celle du Centre-ville, Quartier Français offre trois fois moins d'équipement.

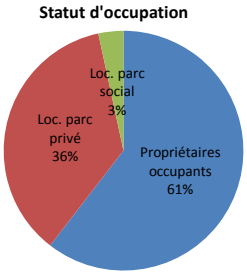
CAHIER DÉTAILLÉ

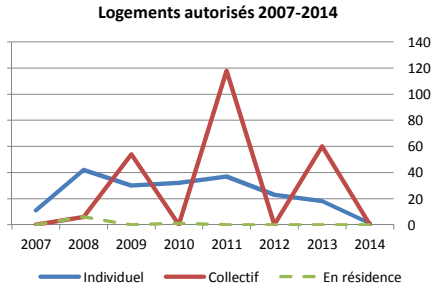
Quartier Français

HABITAT ET DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

Sources : INSEE RP 2012, Sitadel 2012-2014, RPLS 2013, OLR 2013 (références des agences immobilières)

Parc de logements 2012	Quartier Français
Type de construction et statut d'occupation	
% de maisons en 2012	86,4%
% d'appartements en 2012	13,6%
% de propriétaires occupants en 2012	**60,5%**
Logements vacants et logements de fortune	
Nombre de logements vacants en 2012	**171**
% des logements vacants en 2012	8,3%
Taux d'évolution des logements vacants 1999-2012	104%
Nombre de logements de fortune en 2012	**20**
% des logements de fortune en 2012	1,1%
Dynamiques de construction	
Logements autorisés 2014	**1**
dont logements individuels autorisés 2014	1
dont logements collectifs autorisés 2014	0
dont logements en résidence autorisés 2014	0
Logements autorisés 2013-2014	**79**
dont logements individuels autorisés 2013-2014	19
dont logements collectifs autorisés 2013-2014	60
dont logements en résidence autorisés 2013-2014	0
Moyenne annuelle Logements autorisés sur 2013-2014	**40**
dont logements individuels	10
dont logements collectifs	30
dont logements en résidence	0
Indice de construction par an pour 1 000 habitants 2013-2014	**7,1**
Indice de construction pour 1 000 habitants en 2014	**0,2**
Le parc locatif privé - niveau de loyers	
Nombre de logements locatifs privés en 2012	681
Part des logements locatifs privé au sein du parc privé en 2013	37%
Niveau de loyers	
Moyenne des loyers au m² des maisons en 2013	n.d
Moyenne des loyers au m² des appartements en 2013	n.d
Moyenne des loyers privés au m² en 2013	n.d



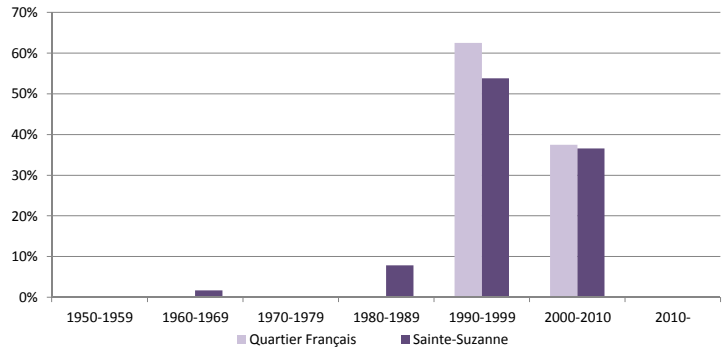


Le parc privé est prédominant, avec 97% du parc de logements, laissant une très faible place au logement social.
Quartier Français se démarque par une importance de logements vacants, représentant plus de 8% du parc des résidences principales, mais aussi par un nombre de logements de fortunes élevé, représentant le double de la moyenne de Sainte-Suzanne.
78 logements ont été autorisés en 2013, toutefois l'année suivante, seule la construction d'une seule maison sera autorisée.
Le parc locatif privé ne peut pas être analysé en raison de l'absence de données sur Sainte-Suzanne dans le cadre de l'observatoire des loyers privés de La Réunion réalisé en 2013.

Parc locatif social au 1er janvier 2013	Quartier Français
Nombre de logements sociaux	64
% de logements locatifs sociaux	3,4%
Nombre de logements sociaux pour 1 000 habitants	11

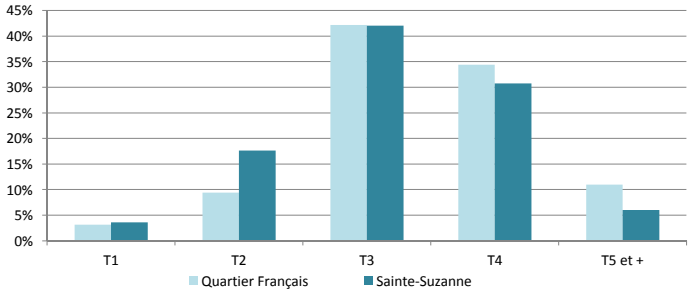
Caractéristiques du parc

Ancienneté du Parc



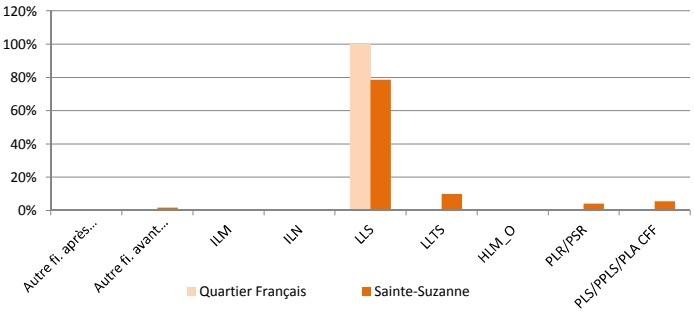
Poids du parc de plus de 30 ans	0%
Poids du parc récent (après 2000)	38%

Composition du parc par typologie de logement



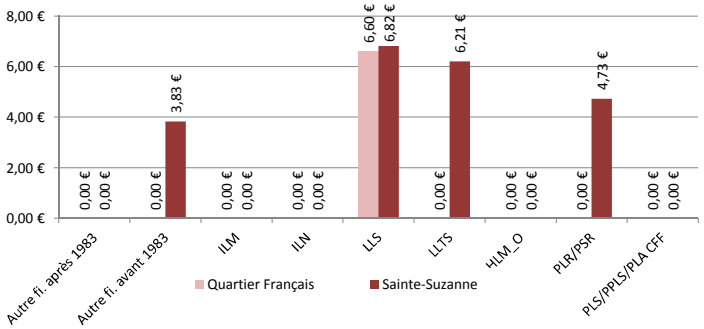
Taille moyenne du parc	3,41
Poids des grandes surfaces (T5 et +)	6%

Composition du parc par type de financement



Poids du parc LLS/LLTS	100%
Poids du parc intermédiaire (ILN et PLS/PPLS/PLA CFF)	0%

Loyers au m² du parc par type de financement (hors charges)



Loyer moyen au m² du parc LLS	6,60 €
Loyer moyen au m² du parc LLTS	pas de LLTS
Loyer moyen au m² du parc intermédiaire	pas de logts interm.

Avec 64 logements sociaux, Quartier Français détient le plus petit parc social existant de la commune, avec 3% des résidences principales.
Ce parc de LLS a été construit entre 1990 et 2010, dont 62% au cours de la première décennie. Il est essentiellement composé de T3 et T4, représentant 76% du parc.

AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

Tissu urbain

Sources : INSEE RP 2012, IGN BD TOPO, Tache urbaine intermédiaire 2014

Zones urbanisées et niveau de densité

	Quartier Français	Sainte-Suzanne
Superficie en ha	667	5 790
Tache urbaine 2014 en ha	214	780
% de la tache urbaine 2014	32%	13%
Densité de population/ha sur la tache urbaine 2014	**26,0**	28,7
Densité de logements/ha sur la tache urbaine 2014	**9,6**	10,4

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

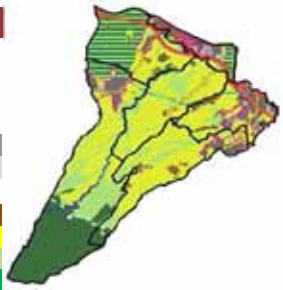
Source : Base permanente POS/PLU AGORAH

Espaces à vocation urbaine

Somme des zonages POS/PLU correspondant aux espaces du SAR	Type d'espaces du SAR
122 ha	Espaces urbains à densifier
33 ha	Espaces d'urbanisation prioritaire

Autres espaces du SAR

41,1 ha	Territoires ruraux habités
470 ha	Espaces agricoles
	Espaces de continuités écologiques
	Coupures d'urbanisation



Équipements

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

	Quartier Français	en % de Sainte-Suzanne
Nombre d'équipements 2014 (focus sur une sélection de sous-types)		
Equipements scolaires		
Ecoles maternelles/primaires	2	29%
Groupes scolaires	3	33%
Colléges	1	33%
Lycées	0	0%
Centre de formation	0	0%
Equipements de santé		
Hopital/Clinique	0	0%
Structure d'acceuil de la petite enfance	2	33%
Maison de retraite	0	0%
Equipements culturels et sportifs		
Complexe sportif	0	0%
Stade/Plateaux sportifs	2	22%
Piscine	0	0%
Bibliothèque/Médiathéque	0	0%
Salle de spectacle/Théatre	0	0%
Musée/Conservatoire	0	0%
Centre socio- culturel/Espace multimédia	0	0%
Maison de quartier/Local associatif	1	9%

Les bas du quartier sont majoritairement dans la Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU) du SAR : 122 ha sont classés en zone U du PLU de la commune (espaces urbains à densifier du SAR), 33 ha en AU (espaces d'urbanisation prioritaire du SAR). Mais 41,1 ha sont de même classés en U et AU, mais en dehors de la ZPU, ce qui correspond à un Territoire Rural des Hauts (TRH) dans le SAR. Ce sont les secteurs de Commune Ango et de Commune Carron. Les 470 ha restant sont classés en zonage A et N.
Le quartier est bien équipé en établissements scolaires (deux écoles maternelles/ primaires et un groupe scolaire), ainsi qu'en structure pour la petite enfance.

EMPLOI

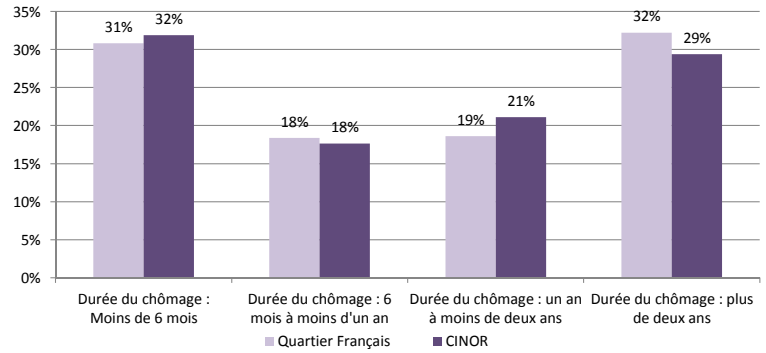
Marché du travail

Source : Pôle emploi 2012 traitement INSEE

	Quartier Français	Sainte-Suzanne	CINOR	La Réunion
Demandeurs d'emploi toutes catégories	**888**	3 899	32 837	159 283
Poids du quartier	-	22,8%	2,7%	0,6%
Demandeurs d'emploi en fin de mois A, B et C	**811**	3 585	30 316	147 195
Poids du quartier	-	22,6%	2,7%	0,6%

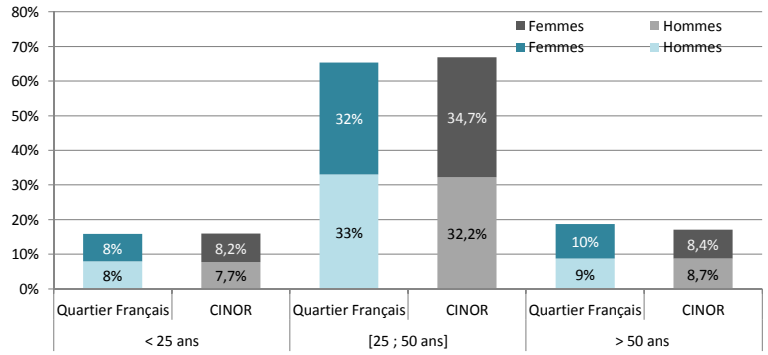
Caractéristiques des demandeurs d'emploi

Ancienneté d'inscription à Pôle emploi



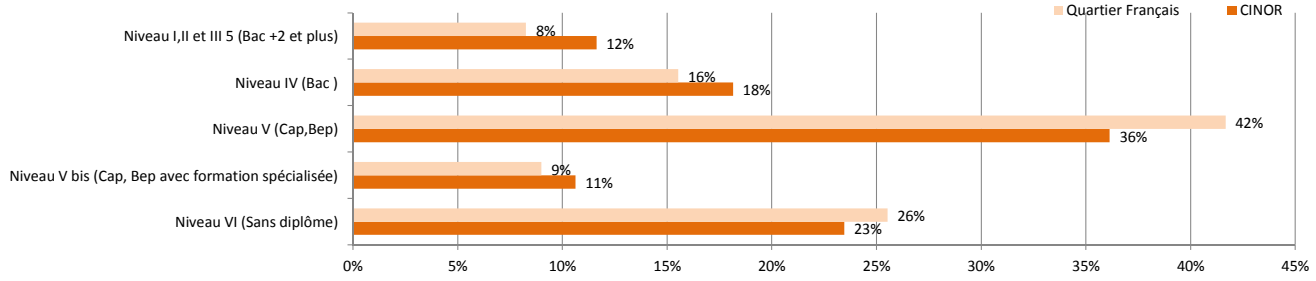
Poids des chômeurs de longue durée (plus d'un an)	**51%**
Poids des chômeurs de très longue durée (plus de deux ans)	**32%**

Demandeurs d'emploi catégories A, B et C selon le sexe et l'âge

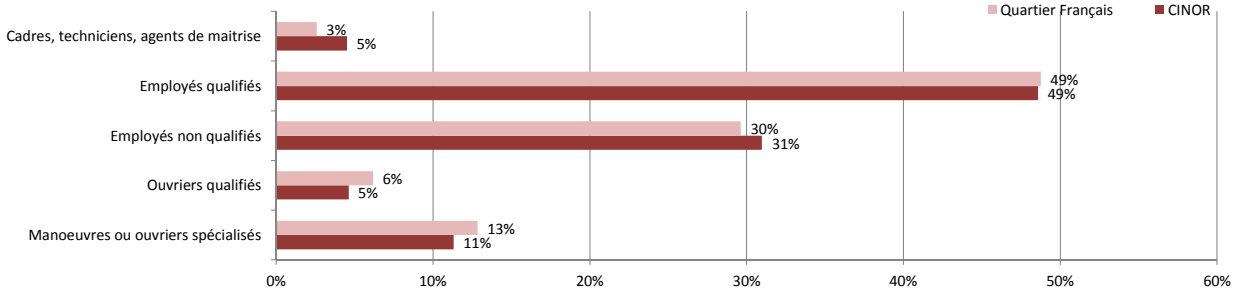


Part des chômeurs hommes	**50%**
Part des chômeurs femmes	**50%**

Demandeurs d'emploi selon le niveau de diplôme



Demandeurs d'emploi selon le niveau de qualification



REVENUS SOCIAUX ET FISCAUX

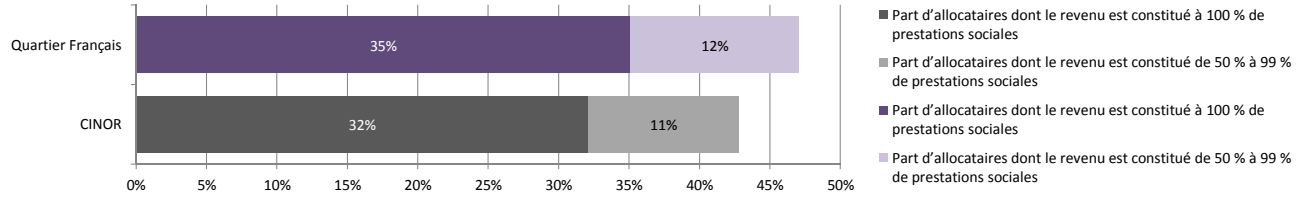
Minima sociaux

Sources : CAF 2013

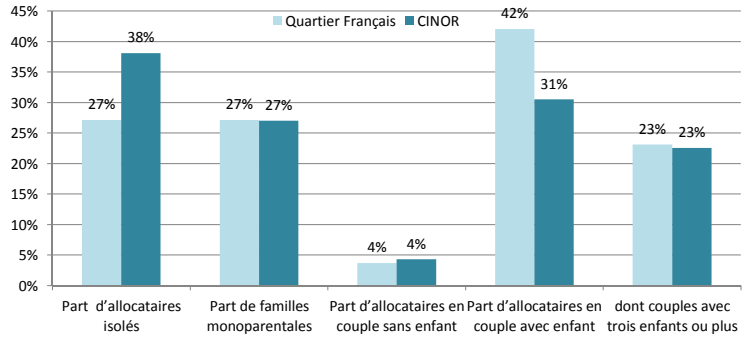
	Quartier Français	Sainte-Suzanne	CINOR	La Réunion
Nombre d'allocataires	**1 379**	5 860	57 507	235 473
Poids du quartier	-	23,5%	2,4%	0,6%
Nombre de personnes couvertes	**3 834**	16 426	140 557	603 294
Poids du quartier	-	23,3%	2,7%	0,6%

Caractéristiques des bénéficiaires des prestations légales

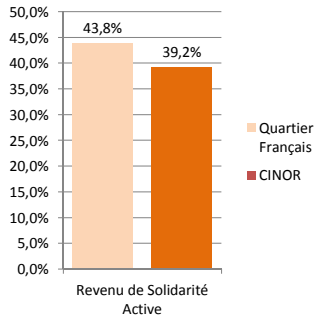
Répartition des allocataires dont le revenu est constitué à plus de 50% de prestations sociales

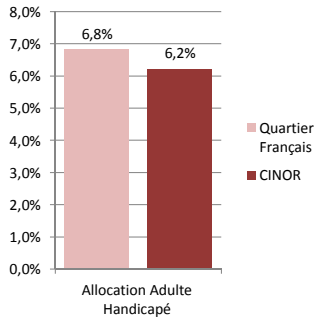


Répartition des allocataires selon la situation familiale



Part des allocataires percevant le RSA et l'AAH



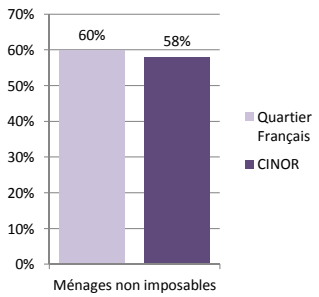


Revenu

Sources : fichier DGI 2009 et 2011 traitement INSEE

	Quartier Français	Sainte-Suzanne	CINOR	La Réunion
Revenu moyen par unité de consommation	**1 255 €** (2009)	1 168 €	1 511 € (2011)	1 271 €

Part des ménages non imposables



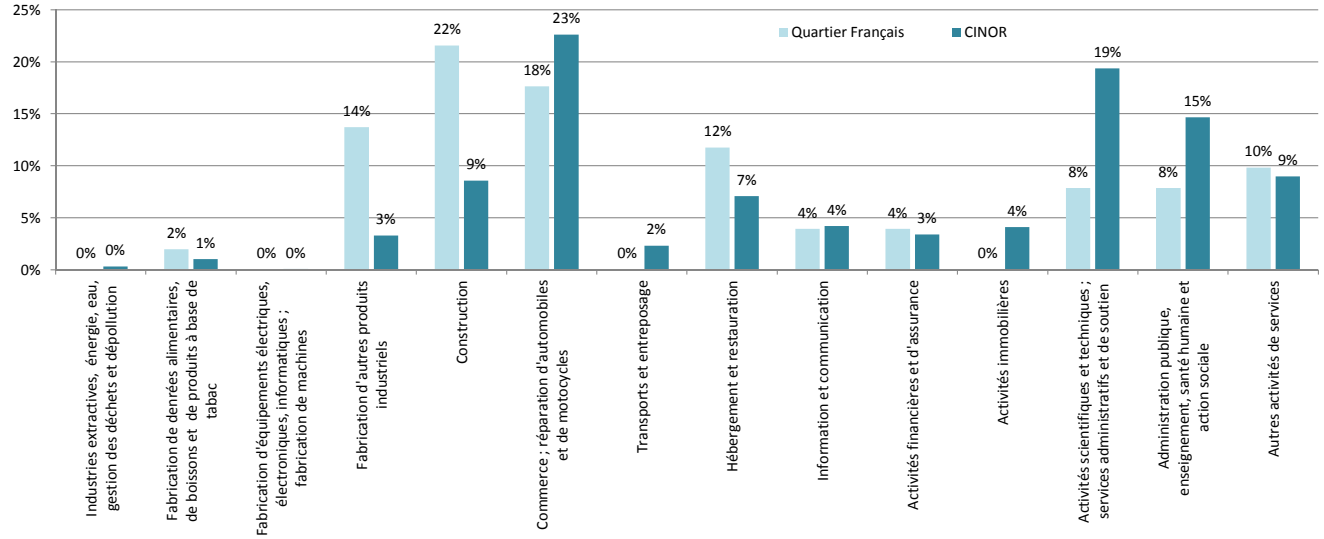
TISSU PRODUCTIF

Créations d'établissements

Source : Répertoire des entreprises et établissements (SIRENE) 2013

	Quartier Français	Sainte-Suzanne	CINOR	La Réunion
Nombre d'établissements créés en 2013	**51**	169	2 243	9 095
Poids du quartier	-	30%	2%	1%

Répartition des établissements créés par secteurs d'activités

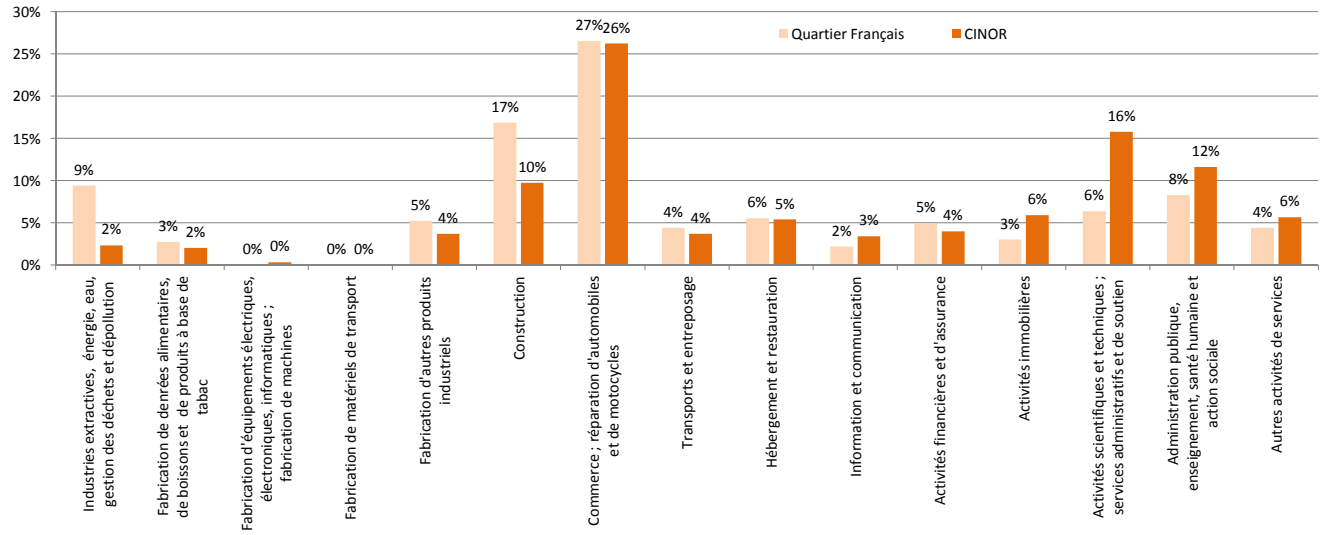


Stock d'établissements

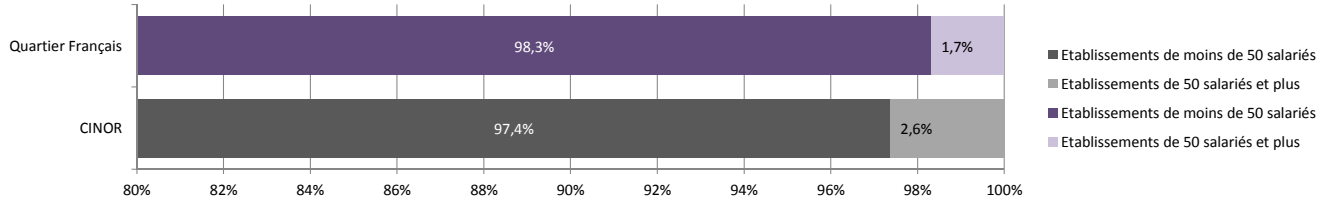
Source : Répertoire des entreprises et établissements (SIRENE) 2013

	Quartier Français	Sainte-Suzanne	CINOR	La Réunion
Nombre d'établissements en 2013	**362**	889	13 665	50 181
Poids du quartier	-	41%	3%	1%

Répartition des établissements par secteurs d'activités



Répartition des établissements par effectif salarié



DESCRIPTION des INDICATEURS

Généralités :

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

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

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

TÂCHE URBAINE 2014 : cartographie représentant l'étalement urbain d'un territoire.

Population :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Évolutions sociales :

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

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

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

- LE REVENU DE SOLIDARITÉ ACTIVE (RSA) : « se substitue au revenu minimum d'insertion (RMI) et à l'allocation parent isolé (API). Le revenu de solidarité active est une allocation qui complète les ressources initiales du foyer pour qu'elles atteignent le niveau d'un revenu garanti » (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 (Répertoire 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. La base complète n'étant pas disponible lors de la réalisation de ces fiches en 2014, la première version est restée sur la source EPLS. En 2015, disposant du RPLS, de nouveaux critères sont alors intégrés (taille des logements et loyers moyens).

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 : Nombre de logements vacants / Nombre de logements x 100

LOGEMENTS AUTORISÉS : « Un logement autorisé est un logement, encore non réalisé, qui entre dans le cadre d'un dossier de permis de construire ayant reçu un avis favorable » (INSEE). La CINOR indique qu'en moyenne 85% des logements autorisés sont livrés.

Remarque : pour l'analyse par quartier, l'AGORAH n'a utilisé que les permis autorisés de la source Sitadel avec un géo-référencement valide, ce qui représente entre 85 et 90% de l'ensemble de la base de données.

L'INDICE DE CONSTRUCTION : c'est le nombre de logements autorisés par an pour 1 000 habitants.

Tension du marché :

MOYENNE DES PRIX DES TRANSACTIONS :
- maison : prix total de la maison / nombre des transactions de maisons
- appartement : prix cumulés des appartements / surfaces cumulées des appartements.

Remarque: la source Perval de la Chambre des Notaires actuellement utilisée fournit un taux de couverture sur La Réunion de 60% de l'ensemble des transactions réalisées. Elle n'est donc pas exhaustive. En 2016, 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, notamment une nouvelle source de données disponible, issue de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFiP) : Demande de Valeur Foncière (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 est uniquement basé sur les références des agences immobilières de Saint-Denis et Sainte-Marie, qui représente 45% du parc locatif privé, le reste se louant de particulier à particulier.
Les niveaux de loyers mentionnés sont donc biaisés, car ils ne représentent qu'une partie du parc réel et principalement sur des logements collectifs assez récents (liés à la défiscalisation), parc majoritairement mis en location par les agences immobilières.

La conduite de cette expérimentation sur plusieurs années permet d'analyser les tendances des loyers privés sur le territoire étudié. Toutefois, l'observatoire des loyers privés 2014 s'étant achevé fin 2015, les données 2013

ont donc été conservées dans les portraits de quartiers actualisés. Par ailleurs, dans le cadre de l'expérimentation, le secret statistique lié à l'utilisation des données de l'observatoire ne permet pas d'obtenir des résultats à l'échelle du quartier, mais à la commune.

Pour 2014, la collecte des données s'est déroulée sur le même territoire cible retenu en 2013 (Saint-Denis / Sainte-Marie). Cependant, l'échantillon représentatif a été dimensionné en concertation afin de recueillir 2 500 références de logements auprès des professionnels et 500 références par enquête téléphonique pour toucher le marché de particulier à particulier. En 2015, s'ajoute à ce périmètre initial, l'ensemble des communes du TCO. L'idée devra être proposée aux autres collectivités (EPCI) afin de disposer d'un financement spécifique pour la mise en place de cet observatoire sur les mêmes territoires en 2016, voire de l'ouvrir à de nouveaux.

Activités – emploi – formation :

ÉTABLISSEMENT : « L'établissement est une unité de production géographiquement individualisée, mais juridiquement dépendante de l'entreprise. Un établissement produit des biens ou des services » (INSEE).

EMPLOIS : « Les personnes employées au sens du recensement de la population sont celles ayant déclaré avoir un emploi dans le formulaire du recensement. Cet emploi est comptabilisé soit dans la commune de lieu de travail, soit dans la commune de résidence.

Remarque: Cette notion est différente de celle de l'emploi au sens du BIT qui concerne toutes les personnes ayant travaillé pendant une durée quelconque, ne serait-ce qu'une heure, au cours d'une semaine donnée (appelée semaine de référence). » (INSEE)

INDICE DE CONCENTRATION DE L'EMPLOI : désigne le rapport entre le nombre d'emplois offerts dans une commune et les actifs ayant un emploi qui résident dans la commune. On mesure ainsi l'attraction par l'emploi qu'une commune exerce sur les autres.

CHÔMEURS : « Les chômeurs au sens du recensement de la population sont les personnes (de 15 ans ou plus) qui se sont déclarées chômeurs (inscrits ou non à Pôle Emploi) sauf si elles ont, en outre, déclaré explicitement ne pas rechercher de travail ; et d'autre part les personnes (âgées de 15 ans ou plus) qui ne se sont déclarées spontanément ni en emploi, ni en chômage, mais qui ont néanmoins déclaré rechercher un emploi » (INSEE).

On distingue trois catégories principales :

— catégorie A : demandeurs d'emploi tenus de faire des actes positifs de recherche d'emploi, sans emploi ;

— catégorie B : demandeurs d'emploi tenus de faire des actes positifs de recherche d'emploi, ayant exercé une activité réduite courte (i.e. de 78 heures ou moins au cours du mois) ;

— catégorie C : demandeurs d'emploi tenus de faire des actes positifs de recherche d'emploi, ayant exercé une activité réduite longue (i.e. plus de 78 heures au cours du mois) » (INSEE).

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

GRIS FONCÉ = espaces urbains à densifier du SAR : NB / U / ZAC des PLU en Zone Préférentielle d'Urbanisation,

GRIS CLAIR = espaces d'urbanisation prioritaire du SAR : AU des PLU en Zone Préférentielle d'Urbanisation,

TERRITOIRE RURAL DES HAUTS : AU / U / ZAC des PLU hors Zone Préférentielle d'Urbanisation,

RESTANT : autres zonages (A, N, …) non mentionnés auparavant.

Équipements :

ÉTABLISSEMENT SCOLAIRE : « Établissement où l'on donne un enseignement collectif général » (Dictionnaire Larousse).

ÉCOLE PRIMAIRE / MATERNELLE: « Établissement d'enseignement élémentaire ou préélémentaire » (Dictionnaire Larousse).

GROUPE SCOLAIRE : « Ensemble d'établissements scolaires (écoles maternelle, primaire, éventuellement collège) qui sont contigus ou très proches l'un de l'autre » (Dictionnaire Larousse).

COLLÈGE : « Établissement d'enseignement du premier cycle du second degré » (Dictionnaire Larousse).

LYCÉE : « Établissement d'enseignement du second degré » (Dictionnaire Larousse).

CENTRE DE FORMATION : « Établissement de formation » (Dictionnaire Larousse).

ÉTABLISSEMENT DE SANTÉ : « Organisme, public ou privé, dans lequel sont dispensés des soins médicaux » (Dictionnaire Larousse).

HÔPITAL/CLINIQUE : « Organisme, public ou privé, dans lequel sont dispensés des soins médicaux » (Dictionnaire Larousse).

STRUCTURE D'ACCUEIL PETITE ENFANCE : « Établissement destiné à recevoir les enfants de moins de trois ans » (Dictionnaire Larousse).

MAISON DE RETRAITE : « Résidence collective destinée aux personnes âgées » (Dictionnaire Larousse).

ÉQUIPEMENTS CULTURELS ET SPORTIFS : Equipement qui vise à développer la culture / à faire du sport.

COMPLEXE SPORTIF : « Aménagement spatial ou construction permettant la pratique d'un ou plusieurs sports » (Dictionnaire Larousse).

STADE / PLATEAUX SPORTIFS : « Terrain pourvu des installations nécessaires à la pratique des sports et généralement à l'accueil des spectateurs (gradins, tribune) » (Dictionnaire Larousse).

PISCINE : « Bassin artificiel, de forme et de dimensions variables, aménagé pour la baignade, la natation, etc. ; ensemble des installations qui entourent ce bassin » (Dictionnaire Larousse).

BIBLIOTHÈQUE/MÉDIATHÈQUE : « Local ou édifice destiné à recevoir une collection de livres ou documents qui peuvent être empruntés ou consultés sur place» (Dictionnaire Larousse).

SALLE DE SPECTACLE / THÉÂTRE : « Édifice destiné à la représentation de pièces, de spectacles » (Dictionnaire Larousse).

MUSÉE / CONSERVATOIRE : « Lieu, édifice où sont réunies, en vue de leur conservation et de leur présentation au public, des collections d'œuvres d'art, de biens culturels, scientifiques ou techniques. » / « Nom donné à certains organismes administratifs et à certains établissements d'enseignement, en particulier dans le domaine musical. » (Dictionnaire Larousse).

CENTRE SOCIO-CULTUREL / ESPACE MULTIMÉDIA : Equipement de proximité lié au développement des loisirs, de la culture / Equipement de proximité disposant offrant un accès aux nouvelles technologies.

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

A LA CROISÉE DES REGARDS SUR NOTRE TERRITOIRE

AGORAH - Agence d'ubranisme de La Réunion
140, rue Juliette Dodu - CS 91092 - 97404 SAINT DENIS CEDEX
Tél. 0262 213 500 - www.agorah.com

©2015/AGORAH

Directrice de publication: Delphine DE DEA

Crédits photographiques: CINOR

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