

## Programme Local de l'Habitat Rapport de Diagnostic

# SOMMAIRE

---

<b>PREMIERE PARTIE - CONTEXTE SOCIO - ECONOMIQUE DE LA CIREST .....</b>	<b>1</b>
<b>I. EVOLUTION ET CARACTERISTIQUES DE LA POPULATION ET DES MENAGES .....</b>	<b>2</b>
I.1. Evolution globale de la population.....	2
I.2. Migrations résidentielles.....	4
I.3. Evolution pyramide des âges .....	6
I.4. Taille des ménages .....	7
I.5. Activité des habitants .....	9
I.6. Migrations alternantes.....	15
<b>II. CADRAGE STATISTIQUE DU PARC DE LOGEMENT .....</b>	<b>17</b>
II.1. Le parc de logements de la CIREST .....	17
II.2. Le parc des résidences principales .....	18
II.3. Les logements vacants.....	22
II.4. Les résidences secondaires .....	23
<b>DEUXIEME PARTIE 2 - FONCTIONNEMENT DU MARCHE DU LOGEMENT AU SEIN DE LA CIREST .....</b>	<b>24</b>
<b>I. LA DYNAMIQUE DE CONSTRUCTION AU SEIN DE LA CIREST .....</b>	<b>25</b>
I.1. Les logements construits ou autorisés .....	25
I.2. Analyse rétrospective de l'utilisation de ce parc nouveau créé entre 1990 et 1999 .....	27
I.3. Ventilation par grand segment de marché.....	30
<b>II. LE MARCHE DE L'ACCESSION A LA PROPRIETE .....</b>	<b>32</b>
II.1. Transactions foncières et terrains à bâtir .....	32
II.2. L'accession dans le neuf .....	34
II.3. Les mouvements dans l'ancien .....	43
<b>III. LE MARCHE DU LOCATIF .....</b>	<b>45</b>
III.1. Le locatif privé .....	45
III.2. Le marché du locatif social.....	50
III.3. Le parc des LTS.....	70

IV.	L'OFFRE POUR LES CLIENTELES SPECIFIQUES.....	73
IV.1.	Les personnes âgées.....	73
IV.2.	Les jeunes.....	74
IV.3.	Les personnes en situation d'urgence.....	76
IV.4.	Les familles mahoraises.....	77
<b>TROISIEME PARTIE - HABITAT ET AMENAGEMENT DU TERRITOIRE .....</b>		<b>78</b>
I.	ELEMENTS DE L'ORGANISATION SPATIALE ET DU FONCTIONNEMENT DE LA COMMUNE .....	79
I.1.	Les caractéristiques de l'urbanisation des communes de la CIREST .....	79
I.2.	Le niveau des équipements publics .....	83
II.	LES PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT ET D'AMENAGEMENT.....	85
II.1.	Capacités de construction des documents d'urbanisme .....	85
II.2.	Les perspectives de développement par commune .....	86
II.3.	Les réserves foncières dans la CIREST.....	90
III.	HABITAT PRECAIRE ET INSALUBRE ET AMELIORATION.....	92
III.1.	Le recensement 1999 de l'habitat précaire et insalubre .....	92
III.2.	L'amélioration en diffus dans la CIREST : bilan 1990-1999 .....	94
III.3.	Les Opérations de Résorption de l'Habitat Insalubre .....	97
III.4.	Connaissance de la demande en amélioration .....	98
IV.	QUALITE DE L'OFFRE ET EXPRESSION DE LA DEMANDE DES MENAGES .	100
IV.1.	Une idée du parcours résidentiel des ménages .....	100
IV.2.	La question de la mixité des quartiers .....	103
IV.3.	La qualité de l'environnement de vie produit .....	104
<b>EN SYNTHESE : LES ENJEUX D'UNE POLITIQUE POUR L'HABITAT DANS LA CIREST .....</b>		<b>105</b>
1.	L'analyse par l'arbre de choix.....	105
2.	Les possibilités de parcours résidentiels des ménages de la CIREST .....	107
3.	Les grands enjeux qui se dessinent .....	108

PREMIERE PARTIE

CONTEXTE SOCIO - ECONOMIQUE  
DE LA CIREST

---

# I. EVOLUTION ET CARACTERISTIQUES DE LA POPULATION ET DES MENAGES

## I.1. Évolution globale de la population

- *Tendance pour la CIREST*

101 804 habitants en 1999 soit une évolution annuelle de 2,01% depuis 1990. Ceci place la CIREST au-dessus de la moyenne départementale (1,87% annuels). La croissance de la population s'accélère mais le poids relatif par rapport à l'ensemble du département reste le même qu'en 1982 (14,4%).

	1982-1990			1990-1999		
	Taux d'évolution en %			Taux d'évolution en %		
	global	dû au solde naturel	dû au solde migratoire	global	dû au solde naturel	dû au solde migratoire
Saint-André	+ 1,93	+ 1,85	+ 0,08	+ 2,35	+ 1,72	+ 0,63
Bras Panon	+ 2,48	+ 1,76	+ 0,72	+ 1,52	+ 1,34	+ 0,18
La Plaine des Palmistes	+ 3,57	+ 1,58	+ 1,99	+ 2,81	+ 0,99	+ 1,83
Saint-Benoît	+ 1,34	+ 1,88	- 0,54	+ 2,10	+ 1,72	+ 0,38
Sainte-Rose	+ 1,13	+ 1,82	- 0,69	+ 1,44	+ 1,58	- 0,13
Salazie	+ 1,00	+ 1,93	- 0,93	+ 0,62	+ 1,45	- 0,83
<b>CIREST</b>	<b>+ 1,52%</b>	<b>1,63%</b>	<b>- 0,13%</b>	<b>+ 2%</b>	<b>1,65%</b>	<b>0,41%</b>
Réunion	+ 1,86%	+ 1,79%	+ 0,07%	+ 1,87%	+ 1,59%	+ 0,29%

source : INSEE 1999

- *Selon les communes*

Trois communes se distinguent par une croissance particulièrement forte (supérieure à la moyenne de la communauté).

Les deux communes de **Saint-André** et **Saint-Benoît**, qui figurent parmi les cinq communes les plus peuplées de la Réunion, constituent les pôles attractifs de la CIREST.

- A Saint-André, première ville de l'Est (43 174 habitants), la croissance démographique soutenue (+ 2,35% par an) est surtout due au solde naturel (+ 1,72%) mais également à l'accueil de quelques ménages extérieurs (solde migratoire : + 0,63%). *Son attractivité reste cependant moindre que Sainte-Marie, plus proche du pôle dionysien.*
- A Saint-Benoît, l'influence du solde naturel est dominante (+ 1,72%) et le solde migratoire ne joue que faiblement dans la croissance globale total qui s'élève à + 2,10% par an.

Le SCOT souligne la croissance de plus en plus exponentielle de ces deux communes urbaines.

La **Plaine des Palmistes** (3 434 habitants), l'une des communes les moins peuplées du département, connaît à l'inverse le taux de croissance annuel le plus fort (+ 2,8%) au sein de la CIREST. Cette forte croissance s'explique en particulier par l'attraction qu'exerce la commune sur des ménages extérieurs désireux d'accéder à la propriété (en provenance de Saint-Benoît) : son solde migratoire s'élève à + 1,83%.

La croissance se fait moins importante à **Bras-Panon** (8 455 habitants) et **Sainte-Rose** (6 551 habitants) puisque elle est respectivement de 1,52 et 1,44% par an. Ces communes ont été jusqu'à lors moins attractives pour les ménages extérieurs comme en témoigne un solde migratoire faible voire négatif (- 0,13% à Sainte-Rose, commune rurale relativement isolée).

**Salazie**, de taille comparable à ces deux dernières communes (7 402 habitants), montre une population qui se renouvelle peu. Croissance naturelle faible (+ 1,19% annuel) et solde migratoire négatif (- 0,83%), contribuent à placer cette commune isolée parmi celles qui connaissent les taux d'accroissement les plus faibles du département (+ 0,63%).

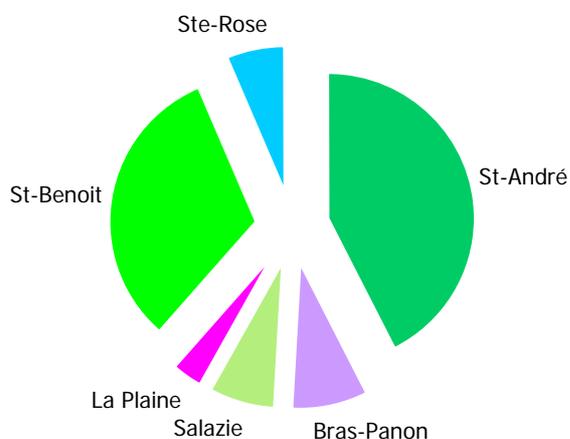
#### • *Détail au quartier*

Les taux de croissance les plus forts (supérieurs à 3%) se rencontrent dans les zones centrales des principales communes :

- à Saint-André : le Centre ville, le Champ Borne
- à Saint-Benoît : Bras Fusil et Sainte Anne - Saint François
- à Bras Panon, on le note également à la Rivière des roches, à proximité de quartiers bien moins dynamiques (Bourbier Beau-Vallon et Centre ville)

Du fait de leur isolement, l'effet est également moindre dans les centres de Salazie et de Ste Rose, quartiers néanmoins privilégiés par rapport à la croissance faible (en général inférieure à 1%) du reste de ces communes.

#### Répartition des poids démographiques

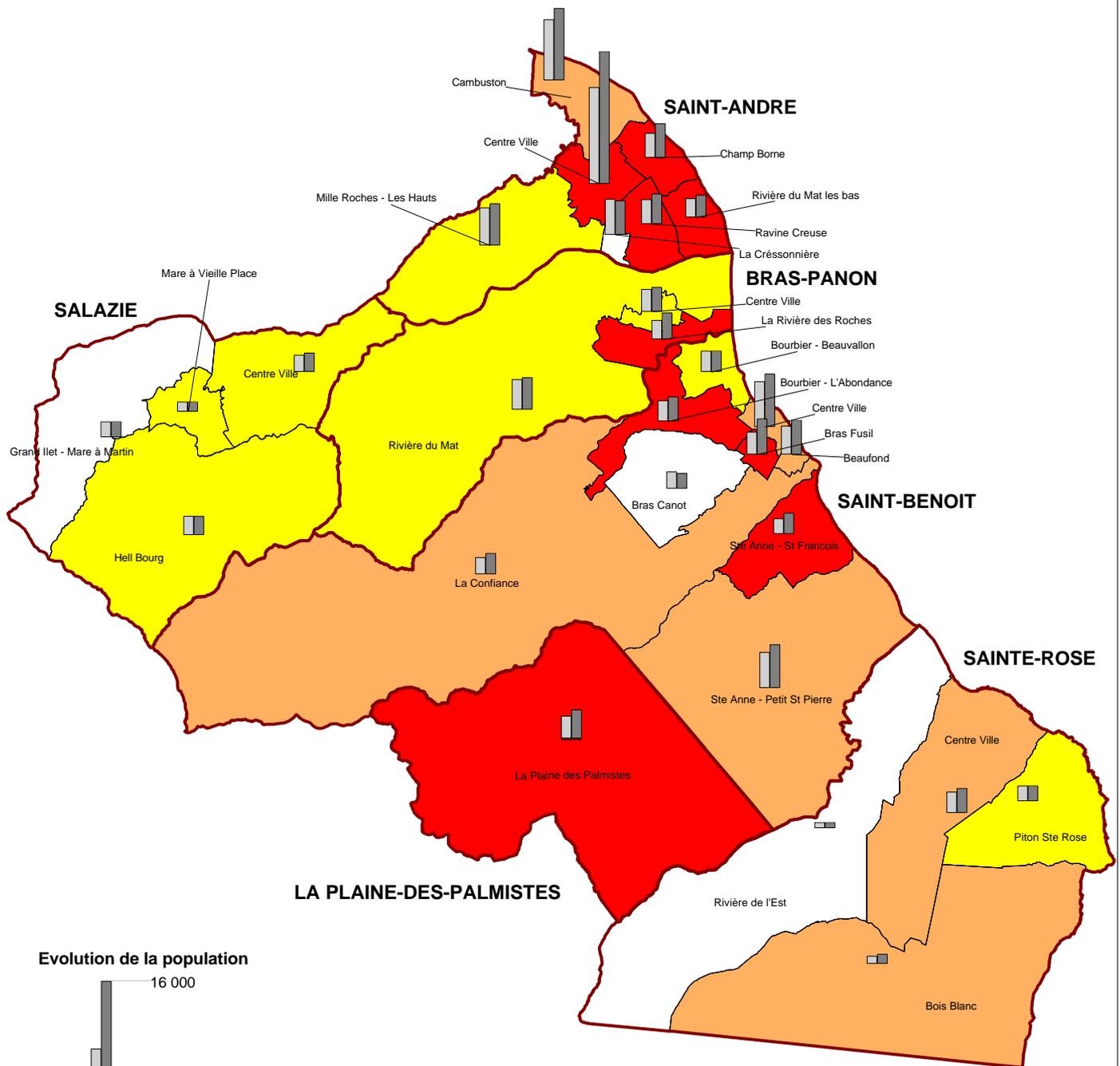


# PLH DE LA CIREST

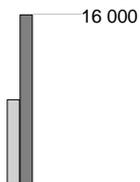
## Evolution démographique entre 1990 et 1999



codra  
2003



### Evolution de la population



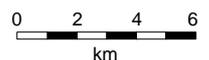
□ Nombre d'habitants en 1990  
■ Nombre d'habitants en 1999

### Taux de croissance annuel

- supérieur à 2,5 %
- de 1,5 à 2,5 %
- de 0 à 1 %
- moins de 0,5 %

Taux moyen annuel de croissance sur la CIREST : 2,0 %

Source : INSEE, RGP 1999



## I.2. Migrations résidentielles

- *Tendance pour la CIREST*

	même logement		même commune autre logement		autre commune du département		hors du département	
	nombre	%	nombre	%	nombre	%	nombre	%
Saint-André	18 606	44,6%	14 065	33,7%	5 930	14,2%	3 107	7,4%
Bras Panon	5 150	53,4%	2 090	21,7%	1 746	18,1%	663	6,9%
La Plaine des Palmistes	1 363	39,9%	811	23,8%	954	28,0%	243	8,3%
Saint-Benoît	15 100	48,1%	10 311	32,8%	3 746	11,9%	2 233	7,2%
Sainte-Rose	3 422	52,3%	2 163	33,1%	736	11,2%	223	3,4%
Salazie	4 390	59,4%	2 360	31,9%	397	5,4%	241	3,2%
<b>CIREST</b>	<b>48 031</b>	<b>48%</b>	<b>31 800</b>	<b>32%</b>	<b>13 509</b>	<b>13%</b>	<b>6 754</b>	<b>7%</b>
<b>Réunion</b>	<b>339 418</b>	<b>49%</b>	<b>210 880</b>	<b>30%</b>	<b>78 506</b>	<b>11%</b>	<b>69 781</b>	<b>10%</b>

source : INSEE 1999

Les migrations résidentielles au sein de la CIREST sont dans la moyenne départementale avec néanmoins une attractivité légèrement plus forte vis-à-vis des autres communes de l'île et moins forte au delà des limites du département.

Les migrations d'un logement à l'autre dans une même commune sont légèrement plus élevées en proportion à la moyenne départementale.

- *Tendance par commune*

A la **Plaine des Palmistes**, on constate un fort mouvement d'arrivée des autres communes (respectivement 18% et 28% des habitants en 1999), ce qui les place parmi des communes nettement attractives à l'échelle du département. La Plaine des Palmistes semble devoir ces arrivées extérieures à son positionnement dans un phénomène de péri-urbanisation et au développement d'une offre en accession à la propriété.

A **Bras-Panon**, bien que le solde migratoire soit faible, on note des mouvements résidentiels importants en provenance de l'extérieur.

A **Salazie**, une très forte proportion d'habitants n'a pas changé de logement depuis 1990 (59%) et la commune ne peut accueillir d'importants développements (10,7% d'arrivées nouvelles).

A **Sainte-Rose**, le maintien dans le même logement est également plus élevé que la moyenne départementale (52,3%). Le taux de changement dans une même commune est proche de la moyenne de la CIREST. L'attractivité par rapport aux autres communes du département est proche de la moyenne départementale (11,2%). Hors du département, l'attractivité est faible (3,4%).

**Saint-Benoît** présente le même profil avec juste une proportion de venues de métropole un peu plus importantes (6,4%).

**A Saint-André**, la rotation au sein de la même commune paraît un peu plus élevée qu'en moyenne dans l'intercommunalité. Ceci tend à montrer que la mobilité des ménages y est rendue plus aisée grâce à une offre relativement bonne en logement. L'attractivité de Saint-André vis-à-vis des autres communes du département est relativement importante (14%, au-dessus de la moyenne CIREST et bien au-dessus de celle du département). Ceci s'explique par l'importance de la ville et sa proximité des pôles d'activité du Nord. Néanmoins elle attire relativement moins que des communes plus résidentielles comme la Plaine des Palmistes (de même, son attractivité au-delà du département est moindre que celle de la Plaine).

- *Détail au quartier*

Plusieurs communes présentent des quartiers dont le peuplement s'est fortement renouvelé au cours des dix dernières années.

- 73% des habitants du centre-ville de Saint-André n'y habitait pas, c'est logique, en 1990. 37% d'entre eux vivaient néanmoins déjà dans la commune.
- les quartiers de Beaufond et Sainte Anne – Saint-François de Saint-Benoît ont accueilli 38% d'habitants qui occupaient en 1990 un autre logement dans la commune.
- A Sainte-Rose, 40% des habitants de Bois Blanc sont originaires d'un autre logement de la commune.

Certains quartiers se distinguent à l'inverse par une forte sédentarité de leurs habitants : à Salazie, Grand Ilet et Sainte Bourg, à Sainte-Rose, Piton Sainte-Rose, Bras Canot à Saint-Benoît, La Cressonnière à Saint-André.

### I.3. Évolution pyramide des âges

- *Tendance pour la CIREST*

	0-19 ans		20-39 ans		40-59 ans		60-74 ans		75 ans et plus		indice de jeunesse
	nombre	%	nombre	%	nombre	%	nombre	%	nombre	%	
CIREST	39 234	38,6%	32 768	32,2%	19 948	19,6%	7078	7%	2 702	2,7%	4,01
Réunion	255 499	36%	233 573	33%	146 417	21%	51 087	7%	19 604	3%	3,61

source : INSEE 1999

La part de population en dessous de 20 ans au sein de la CIREST est relativement plus importante que la moyenne départementale. L'indice de jeunesse est de 0,4 point supérieur à celui du département.

- *Tendance par commune*

	Tranches d'âge					Indice de jeunesse
	0-19 ans	20-39 ans	40-59 ans	60-74 ans	75 ans et plus	
Saint-André	38,6 %	33,3%	19,3%	6,4%	2,4%	4,36
Bras-Panon	38,3%	31,2%	20,9%	7,0	2,6%	3,98
La Plaine des Palmistes	35,1%	29,0%	21,1%	10,4	4,4%	2,37
Saint-Benoît	39,0%	31,7%	19,8%	6,8	2,7%	4,12
Sainte-Rose	38,3%	31,6%	19,4%	7,5%	3,2%	3,57
Salazie	38,9%	31,4%	18,5%	8,5%	2,7%	3,48

source : INSEE 1999

A l'exception de la **Plaine des Palmistes**, on retrouve dans chaque commune une proportion de jeunes de moins de 20 ans supérieure à 38%.

**Saint-Benoît** et **Salazie** se distinguent par des pourcentages proches de 39% pour ces catégories.

Dans la plupart des communes, la répartition par âge est semblable au profil moyen de la CIREST.

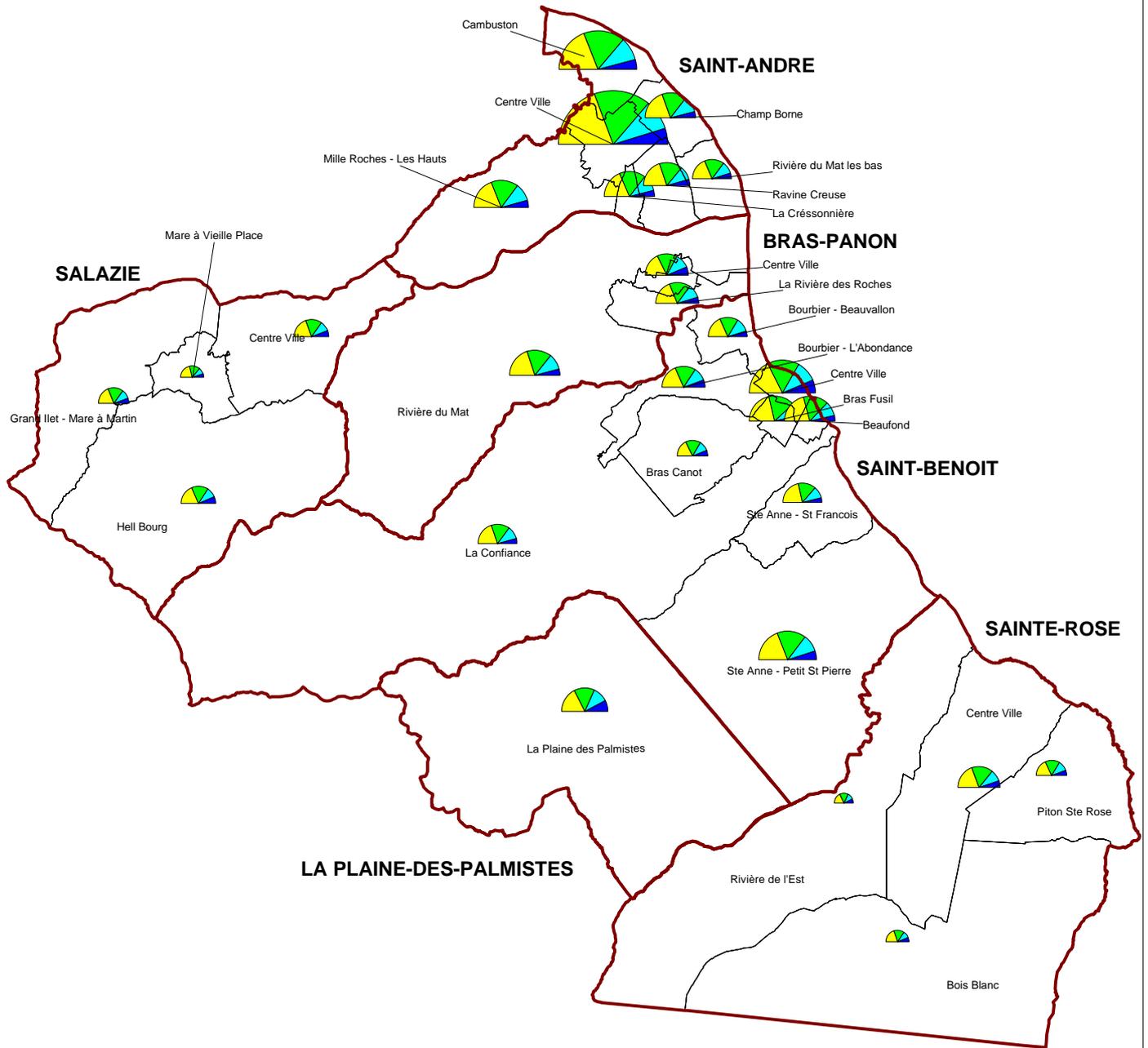
**Saint-André** regroupe une proportion plus importante de 20-39 ans (31,2%).

Les communes à dominante rurale, **Sainte-Rose**, **Salazie** et la **Plaine des Palmistes** comptent des populations âgées relativement plus importantes que la moyenne des communes (respectivement 10,7, 11,2 et 14,8% de plus de 60 ans contre 9,7 en moyenne).

Dans le cas de la **Plaine des Palmistes**, il s'agit d'un profil relativement singulier à l'échelle de l'intercommunalité puisque cette forte proportion de personnes âgées s'accompagne de groupe moins important que la moyenne en-dessous de 40 ans. Ceci confirme l'idée que la croissance de cette commune n'est que peu liée à la croissance naturelle mais plutôt à l'arrivée de familles nouvelles.

# PLH DE LA CIREST

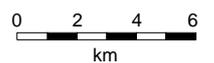
## Struture de la population par tranches d'âges en 1999



### Tranches d'âges



- 0 à 19 ans
- 20 à 39 ans
- 40 à 59 ans
- 60 ans et plus



## I.4. Taille des ménages

- *Tendance pour la CIREST*

	taille moyenne en 90	taille moyenne en 99	variation annuelle en %
<b>CIREST</b>	<b>4,0</b>	<b>3,49</b>	<b>-1,44%</b>
Réunion	3,76	3,26	-1,57%

source : INSEE 1999

La taille des ménages est passée de 4,46 personnes par ménage en 1982 à 3,49 personnes en 1999 : cette moyenne est supérieure à celle du département ainsi que de chacun des autres bassins de vie. Le contexte rural encore dominant doit être une explication, avec le mode de développement de l'habitat.

- *Tendance par commune*

	taille moyenne en 90	taille moyenne en 99	variation annuelle en %
Saint-André	4,0	3,49	-1,45
Bras Panon	4,2	3,63	-1,56
La Plaine des Palmistes	3,4	3,17	-0,79
St Benoît	3,9	3,42	-1,37
Ste Rose	4,0	3,48	-1,42
Salazie	4,2	3,59	-1,67
<b>CIREST</b>	<b>4,0</b>	<b>3,49</b>	<b>-1,44</b>

source : INSEE 1999

Toutes les communes ont vu leurs ménages se réduire, et contrairement à 1990, aucune d'entre elles ne compte une taille moyenne supérieure ou égale à quatre personnes par ménage.

Des communes comme **Salazie** ou **Bras-Panon** qui se trouvaient en 1990 au-dessus de la moyenne du bassin de vie, ont connu des taux de variation plus forts (-1,67 et -1,56%). A Salazie, le quartier de Grand Ilet a connu une baisse particulièrement forte (-2,12% annuels) et la taille des ménages s'est nettement rapprochée de la moyenne communale (3,67 personnes par ménage). Elles restent néanmoins au-dessus de la moyenne en 1999 (et comptent parmi les communes du département regroupant les ménages les plus grands).

**Sainte-Rose** et **Saint-André** reflètent la moyenne de l'ensemble et ont connu une diminution plus lente (de l'ordre de -1,4% annuel).

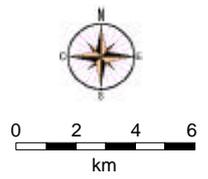
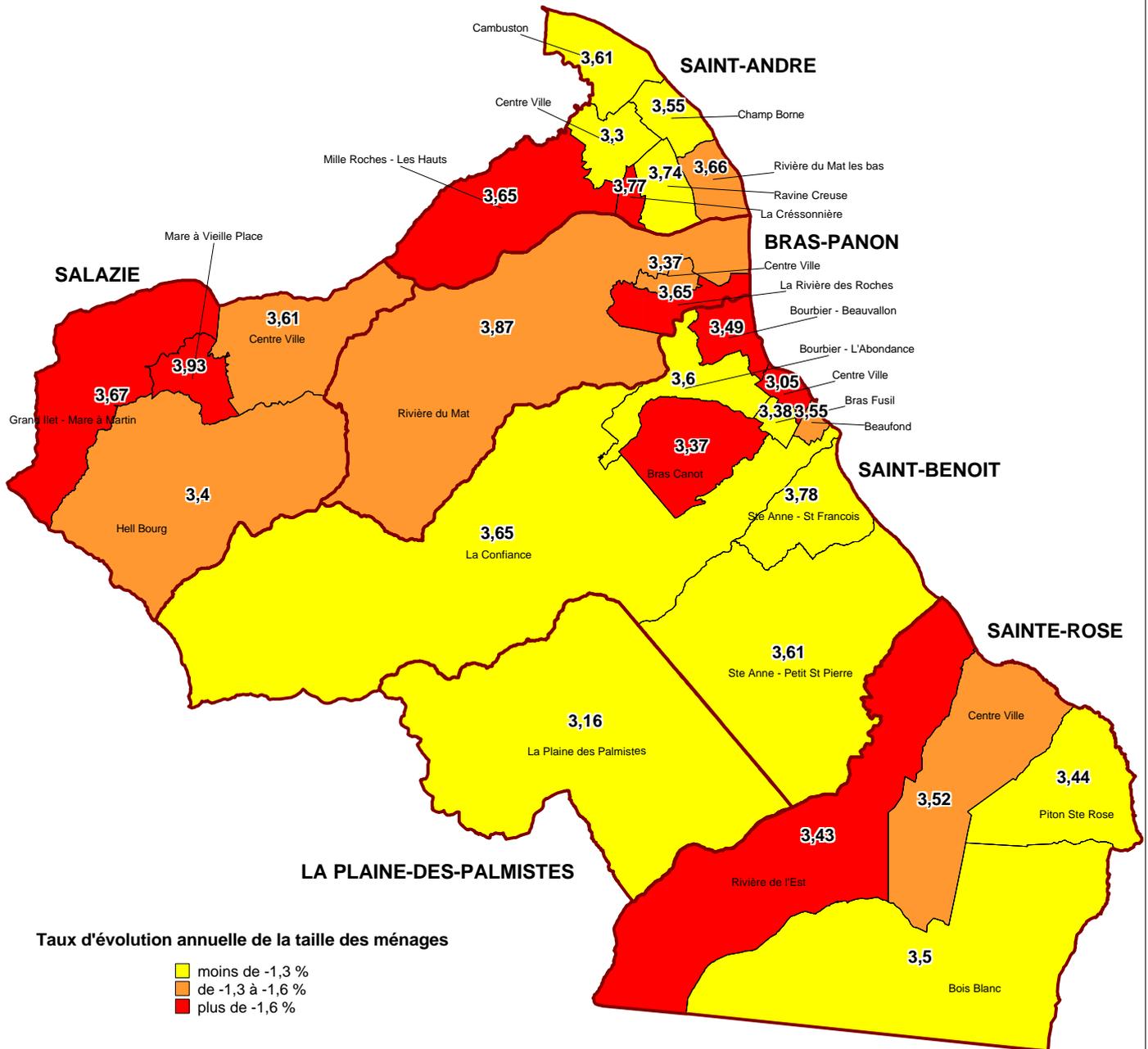
A noter que ces communes révèlent de fortes disparités internes au niveau des quartiers. A Saint-André, on note le rythme fort de diminution du quartier de La Cressonnière (-2,16% annuels), où la taille moyenne demeure cependant la plus élevée de la commune (3,77 personnes par ménage). A Sainte-Rose, le rythme est lent à Bois Blanc (-0,97% par an) et plus soutenu à la Rivière de l'Est (-1,73%).

**Saint-Benoît** a connu une diminution plus faible encore (-1,37%) mais se situe en dessous de la moyenne intercommunale.

La **Plaine des Palmistes** fait exception avec un taux de variation annuel beaucoup plus faible (-0,79%) qui touche des familles en moyenne bien moins nombreuses que dans les autres communes de la CIREST (ce qui la place néanmoins dans la moyenne départementale). L'arrivée de familles maintient néanmoins la taille des ménages à un niveau élevé.

# PLH DE LA CIREST

## Evolution de la taille des ménages entre 1990 et 1999



## I.5. Activité des habitants

- *Tendance pour la CIREST*

	ACTIFS	CHOMAGE					
	nombre d'actifs	nombre de chômeurs		dont moins de 25 ans		dont chômeurs de plus d'un an	
		nombre	% des actifs	nombre	% des chômeurs	nombre	% des chômeurs
Saint-André	17 550	7 953	45,3%	1 689	21,2%	5 788	72,8%
Bras Panon	3 884	1 582	40,7%	371	23,5%	1 026	64,9%
La Plaine des Palmistes	1 374	455	33,1%	95	20,9%	291	64,0%
Staint-Benoît	12 455	5 787	46,5%	1 384	23,9%	4 200	72,6%
Sainte-Rose	2 620	1 294	49,4%	270	20,9%	896	69,2%
Salazie	2 806	1 381	49,2%	305	22,1%	980	71,0%
<b>CIREST</b>	<b>40 689</b>	<b>18 452</b>	<b>45,3%</b>	<b>4 114</b>	<b>22,3%</b>	<b>13 181</b>	<b>71,4%</b>
<b>Réunion</b>	<b>298 847</b>	<b>124 203</b>	<b>41,6%</b>	<b>27 020</b>	<b>22%</b>	<b>89 701</b>	<b>72%</b>

source : INSEE 1999 - diagnostic sur l'habitat CODRA DDE mai 2001

Le taux de chômage moyen de la CIREST est supérieur à celui du département (de près de quatre points). Le chômage présente les mêmes caractéristiques que dans l'ensemble de l'île, 22% des chômeurs ayant moins de 25 ans et le chômage de longue durée étant largement majoritaire (près de 72%).

- *Quelques caractéristiques des emplois occupés*

	population active occupée		dont CES emplois jeunes		dont CDD et emplois saisonniers		fonction publique	
	nombre	% des actifs	nombre	% des actifs occupés	nombre	% des actifs occupés	nombre	% des actifs occupés
Saint-André	9597	54,7%	876	9,1%	1085	11,3%	1205	12,6%
Bras Panon	2302	59,3%	268	11,6%	184	8,0%	370	16,1%
La Plaine des Palmistes	919	66,9%	177	19,3%	109	11,9%	160	17,4%
Saint-Benoît	6668	53,5%	463	6,9%	750	11,2%	950	14,2%
Sainte-Rose	1326	50,6%	306	23,1%	181	13,7%	114	8,6%
Salazie	1425	50,8%	191	13,4%	173	12,1%	74	5,2%
<b>CIREST</b>	<b>22 237</b>	<b>54,7%</b>	<b>2 281</b>	<b>10,3%</b>	<b>2 482</b>	<b>11,2%</b>	<b>2 873</b>	<b>12,9%</b>
<b>Réunion</b>	<b>173 677</b>	<b>58%</b>	<b>13 408</b>	<b>8%</b>	<b>18 243</b>	<b>11%</b>	<b>2 8957</b>	<b>17%</b>

source : INSEE 1999

La structure de la population active de la CIREST fait apparaître un certain nombre de fragilités : les emplois aidés en particulier sont sur-représentés par rapport à la moyenne départementale et concernent un actif sur dix. Inversement les fonctionnaires sont relativement moins nombreux (13% soit quatre points de moins que pour la Réunion dans son ensemble).

- *Tendance par commune*

Les communes rurales de **Salazie** et **Sainte-Rose** connaissent les taux de chômage les plus élevés, proche de 49%. Ce chômage est durable (69,2% et 71% de chômeurs de plus d'un an). De plus leur population active marque des signes de fragilité : 23,1% d'emplois aidés à Sainte-Rose, soit plus du double du pourcentage moyen de la CIREST, faible proportion de fonctionnaires (8,6% à Sainte-Rose, 5,2% à Salazie), emplois CDD et saisonniers supérieurs à la moyenne (13,7% à Sainte-Rose, 12,1% à Salazie).

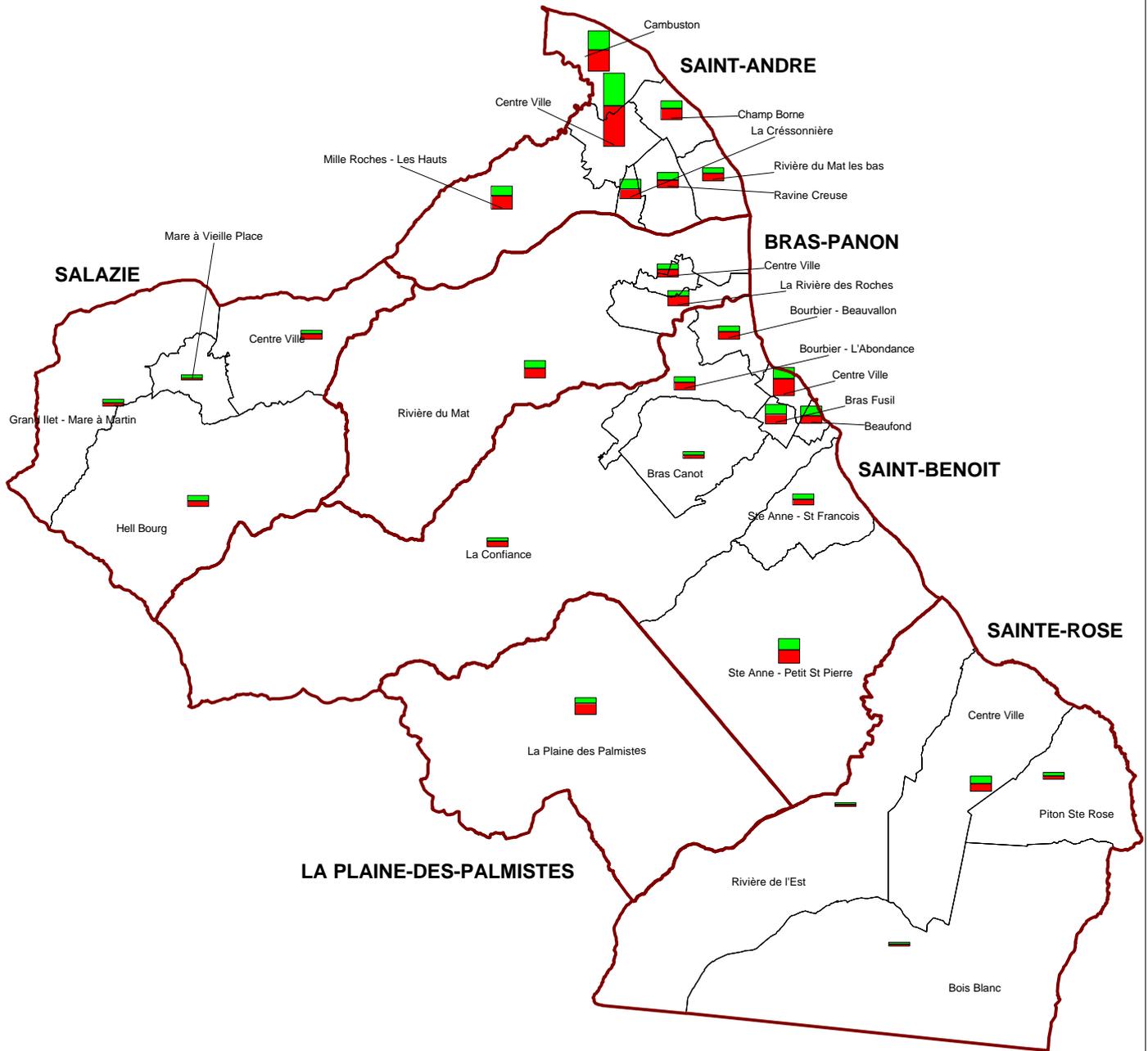
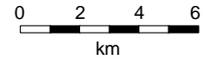
Les communes plus importantes de **Saint-André** et **Saint-Benoît** ne sont pas dans une situation plus enviable, elles se situent dans la moyenne de la CIREST (45,3% de chômage à Saint-André) voire au-dessus (46,5% à Saint-Benoît). Chômage des jeunes et de longue durée y sont représentatifs des moyennes départementales. Elles bénéficient de peu d'emplois aidés (9,1% des actifs à Saint-André, seulement 6,9% à Saint-Benoît), compte 11% d'emplois de type CDD ou saisonniers (proportion plus faible que dans les autres communes de la CIREST, ce qui explique sans doute leur première place pour le chômage de longue durée) et moins d'un quart d'actifs fonctionnaires.

**Bras-Panon** et **la Plaine des Palmistes** se situent quant à elles en dessous de la moyenne du département.

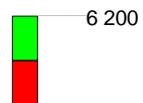
A Bras-Panon on compte 40,7% de chômeurs, avec une forte proportion de jeunes (23,5%) mais une ancienneté moyenne moins importante (64,9% de chômeurs de longue durée).

La Plaine des Palmistes présente des indicateurs nettement en dessous de la moyenne de la CIREST et même du département. Sur les 33% de chômeurs qu'elle compte, 20,9% ont moins de 25 ans et seuls 64% cherchent un emploi depuis plus d'un an.

Néanmoins la population active de cette dernière comporte une forte proportion d'emplois aidés (19,3% presque le double du pourcentage moyen de la CIREST) et compte également un nombre important de fonctionnaires (17,4%).



Nombre d'individus



- Actifs occupés
- Chômeurs

Taux de chômage moyen CIREST : 45,3 % en 1999

Source : INSEE, RGP 1999

## ➤ L'importance des transferts sociaux

### ▪ Le RMI

	Nombre de bénéficiaires du RMI			Variation 97-99	% de la population active
	1997	1998	1999		
Saint-André	3 485	3 517	3 996	14,7%	22,7%
Bras Panon	642	731	787	22,6%	20,2%
La Plaine des Palmistes	160	168	182	13,7%	13,2%
Saint-Benoît	2 904	2 962	3 190	9,8%	25,5%
Sainte-Rose	505	545	628	24,4%	23,9%
Salazie	690	727	755	9,4%	26,8%
<b>CIREST</b>	<b>8 386</b>	<b>8 650</b>	<b>9 538</b>	<b>13,7%</b>	<b>23,4%</b>
Réunion	54 105	57 129	61 582	13,8%	20,6%

source : diagnostic sur l'habitat CODRA DDE mai 2001/ CAF

L'évolution forte du nombre de bénéficiaires du RMI au sein de la CIREST est comparable à celle qu'a connue en moyenne le département. Elle amène à 23,4% la part d'actifs recevant cette allocation, part supérieure à la moyenne départementale.

	Nombre de bénéficiaires du RMI		Variation 99-2002
	1999	2002	
Saint-André	3 996	4 539	13,6%
Bras Panon	787	851	8,1%
La Plaine des Palmistes	182	208	14,3%
Saint-Benoît	3 190	3 491	9,4%
Sainte-Rose	628	616	-1,9%
Salazie	755	875	15,9%
<b>CIREST</b>	<b>9 538</b>	<b>10 580</b>	<b>10,9%</b>

source CAF au 31.12.02

Sur la période 1999-2002, l'augmentation du nombre de bénéficiaires s'est fortement ralentie, passant à un rythme de +10,9% sur trois ans pour l'ensemble de la CIREST. Ce ralentissement est notable pour l'ensemble des communes, à l'exception de la Plaine des Palmistes qui voit son rythme s'accélérer (mais cela est surtout dû à l'impact proportionnellement fort de nouveaux bénéficiaires sur une population réduite en nombre).

Malgré ce ralentissement, la part des bénéficiaires dans la population active a certainement encore augmenté pour la CIREST dans son ensemble.

## ➤ *L'ensemble des allocations de la CAF*

Le tableau ci-dessous fait état des allocataires de la CAF, globalement et par catégorie d'allocation, fin décembre 2002.

	nombre d'allocataires total	pourcentage de ménages allocataires	pour des prestations familiales uniquement	pour des allocations de précarité : RMI, API, AAH (1)	pour des allocations de logement (1)
Saint-André	12 322	100%	3164	5827	5744
Bras-Panon	2 402	90%	712	1078	979
Plaine des Palmistes	840	78%	278	314	370
Saint-Benoît	8948	97%	2026	4609	4347
Sainte-Rose	1661	88%	437	801	660
Salazie	1888	92%	553	1122	460
<b>CIREST</b>	<b>28 061</b>	<b>96%</b>	<b>7 170</b>	<b>13 751</b>	<b>12 560</b>

Source CAF au 31.12.2002

(1) un allocataire peut bénéficier à la fois d'une aide au logement et d'une prestation de précarité, d'où la somme des deux catégories plus celle des bénéficiaires de PF uniquement, différente du nombre total d'allocataires.

Il est probable que les taux moyens d'allocataires soient en réalité plus faibles compte tenu de l'évolution démographique depuis 1999. De ce fait, après avoir constaté un niveau élevé de manière absolue, des allocataires, on s'attachera surtout à relever les différences qui peuvent exister entre types d'allocations ainsi qu'entre les communes.

### • *Tendance pour la CIREST*

Concernant les allocataires de prestations familiales seules (25% d'allocataires en moyenne dans la CIREST), la part d'allocataires parmi les ménages est très homogène d'une commune à une autre (ce qui s'explique sans doute par les profils familiaux et de classe d'âge assez similaires au sein de la CIREST).

Les allocations de précarité concernent en moyenne 47% des ménages avec des variations de 29% (à la Plaine des Palmistes) à 55% à Salazie.

Les allocations logement concernent 43% des ménages en moyenne avec des variations également importantes de 22% (à Salazie) à 47% (à Saint-Benoît).

- *Tendance par commune*

A **Saint-André** : la quasi-totalité des familles semble recevoir une forme d'allocation. Les allocations de précarité touchent 47% des ménages, de même que les allocations de logement.

A **Bras-Panon**, une très forte proportion de ménages semble également allocataire. Néanmoins la commune se situe au-dessous de la moyenne intercommunale pour ce qui est des bénéficiaires des allocations précarité (40% des ménages) et logement (37% des ménages).

A la **Plaine des Palmistes**, la part des ménages bénéficiant de transferts sociaux est relativement faible par rapport à la moyenne de la CIREST. C'est d'ailleurs la commune qui compte proportionnellement le moins d'allocataires parmi ses ménages (78%). Elle montre également de forts écarts à la moyenne pour ce qui est des allocations précarité (29% des ménages concernés) et logement (34%).

**Saint-Benoît** compte avec Saint-André, la part la plus forte d'allocataires et se situe au-dessus de la moyenne intercommunale pour les proportions de bénéficiaires des allocations précarité et logement.

**Sainte-Rose** compte des proportions d'allocataires inférieures à la moyenne pour tous les types.

**Salazie** compte plus d'allocataires prestations familiales seules que la moyenne. La part d'allocataires logement est quant à elle relativement faible (22%).

Les proportions sont à prendre avec précaution du fait de l'augmentation du nombre de ménages (non pris en compte) et des doubles comptages (la part d'allocataires précarité et d'allocataires logement recouvre des mêmes personnes).

## ↗ *L'aide au logement*

	Nb bénéficiaires d'AL total	dont			
		% des bénéficiaires habitant dans un logement social	% des bénéficiaires locataires du privé	% des bénéficiaires avec un LES	% des bénéficiaires autres (foyers, CROUS, maison de retraite)
Saint-André	5 744	34	42	24	1
Bras Panon	979	43	16	41	0
Plaine des Palmistes	370	12	53	35	0
Saint-Benoît	4 347	48	18	31	2
Sainte-Rose	660	15	21	64	0
Salazie	464	0	38	61	1
<b>CIREST</b>	<b>12 564</b>	<b>36</b>	<b>31</b>	<b>31</b>	<b>1</b>

source CAF au 31.12.2002

- *Tendance pour la CIREST*

L'aide au logement concerne 12 560 personnes pour la CIREST, soit environ 43% des ménages. Les bénéficiaires sont répartis assez également dans trois segments du parc différents : locatif social (très légère supériorité avec 36% des bénéficiaires), locatif privé et LES. Les autres modes d'hébergement ne sont présents que dans quelques communes et seule une très faible partie des allocataires y sont logés.

Cette répartition équilibrée au niveau de la CIREST recouvre néanmoins de très disparités.

- *Tendance par commune*

**A Saint-André**, la part la plus importante des allocataires se retrouve dans le parc locatif privé (2 395 personnes contre 1936 dans le parc social).

**A Bras-Panon** à l'inverse, la proportion d'allocataires rencontrée dans le parc privé est faible, la majorité se répartissant également entre locatif social et LES (respectivement 43 et 41% des allocataires).

**A la Plaine des Palmistes** c'est dans le parc privé qu'on trouve la majeure partie des allocataires (53%) et un tiers d'entre eux en LES.

**A Saint-Benoît**, près de la moitié se situe dans le parc social, puis en LES pour 31% d'entre eux et enfin dans le privé à 18%.

**A Sainte-Rose** les LES regroupent 64% des bénéficiaires de l'allocation, et à **Salazie** 61%.

## I.6. Migrations alternantes

- *Tendance pour la CIREST*

LA CIREST compte 22 237 actifs ayant un emploi, 77% d'entre eux travaillent dans une des communes de l'intercommunalité. Inversement un peu plus de 5000 actifs de la CIREST travaillent hors de ses limites.

Au point de vue de l'attraction, le territoire de la CIREST offre 19 633 emplois, dont 87% sont occupés par des actifs originaires du territoire intercommunal.

Le territoire intercommunal d'une part, compte plus d'actifs occupés que d'emplois proposés. D'autre part il n'attire que 2 465 actifs tandis que 5 069 de ses actifs vont travailler autre part dans le département.

- *Tendance par commune*

Les communes de Sainte-Rose et de Salazie présentent des pourcentages d'actifs travaillant au sein de la CIREST supérieurs à 90%. Plus on remonte au Nord, moins cette part est importante. A Saint-Benoît et à la Plaine des Palmistes, elle est respectivement de 85 et 82,7%. A Bras-Panon, elle descend à 72,6% et à Saint-André, à 68,3%, ces communes connaissant une attraction plus importante des zones d'emploi du nord de l'île.

En effet, si l'on rentre dans le détail des **émissions** journalières de chaque commune, on constate les tendances suivantes :

A **Salazie**, le fort pourcentage d'actifs travaillant dans la CIREST est notamment lié au fort pourcentage d'actifs travaillant au sein même de leur commune (82%), la seconde destination étant Saint-André qui reçoit 5,5% des émissions d'actifs de Salazie, puis à Saint-Denis,

A **Sainte-Rose**, près de 80% des actifs travaillent également dans leur commune. L'attraction s'exerce ensuite de Saint-Benoît où se rendent chaque jour 8% des actifs. Saint-Denis arrive en troisième position attirant 5% des actifs de la commune,

A la **Plaine des Palmistes**, le pourcentage d'actifs travaillant sur le territoire même de leur commune baisse sensiblement, ils ne sont que 63,5% et c'est principalement l'attraction de Saint-Benoît qui s'exerce puisque près de 15% des actifs de la Plaine y travaillent. 10% des actifs se rendent quant à eux à Saint-Denis,

A **Saint-Benoît**, 74% des actifs travaillent sur place puis la proximité des bassins d'emploi du nord de l'île se font sentir : près de 10% des actifs se rendent à Saint-Denis, soit plus qu'à Saint-André (6,4%) second pôle d'attraction,

A **Bras-Panon**, moins d'un actif sur deux travaille dans sa propre commune (44%). La première destination est Saint-Denis (pour 19% des actifs), puis Saint-Benoît (16%) et enfin Saint-André (12%),

**Saint-André** voit près de 60% de ses actifs travailler sur place et 21,5% d'entre eux partir à Saint-Denis. Les destinations au sein de la CIREST sont les communes proches (Saint-Benoît pour 6% des actifs).

Pour ce qui est de l'**attraction** :

En nombre d'actifs Saint-André et Saint-Benoît sont les deux communes de la CIREST qui offrent le plus d'emploi : 7 827 dans la première, 6 817 dans la seconde. Viennent ensuite Bras-Panon, Sainte-Rose et Salazie (qui offrent respectivement 1 705, 1 195 et 1 278 emplois) puis la Plaine des Palmistes qui n'en présente que 700 environ. Les pôles d'emploi les plus importants en nombre sont ceux qui attirent une forte proportion d'actifs extérieurs à la CIREST : (17% des actifs de Saint-André et 10% de ceux de Saint-Benoît).

	nombre d'emplois	dont			taux d'emploi
		% occupés par actifs ayant un emploi originaires de la commune	% occupés par actifs ayant un emploi originaires d'autres communes de la CIREST	% occupés par actifs ayant un emploi autre origine	
Saint-André	7 827	72%	11%	17%	0,82
Bras Panon	1 705	59%	27%	24%	0,74
Plaine des Palmistes	706	83%	10%	7%	0,77
Saint-Benoît	6 817	72%	18%	10%	1,02
Sainte-Rose	1 195	88%	7%	5%	0,90
Salazie	1 383	85%	8%	7%	0,97
<b>CIREST</b>	<b>19 633</b>	<b>73%</b>	<b>14%</b>	<b>13%</b>	<b>0,88</b>

source : INSEE 1999

Les principaux pôles à l'échelle de la CIREST sont **Saint-André**, **Saint-Benoît**, et dans une moindre mesure Bras-Panon et la Plaine des Palmistes. Bras-Panon et Saint-André sont les principaux pôles pour ce qui est de l'attraction au-delà des limites de la CIREST.

On relève que seule la ville de Saint-Benoît témoigne d'un taux d'emploi supérieur à un (elle compte plus d'actifs occupés que d'emplois proposés).

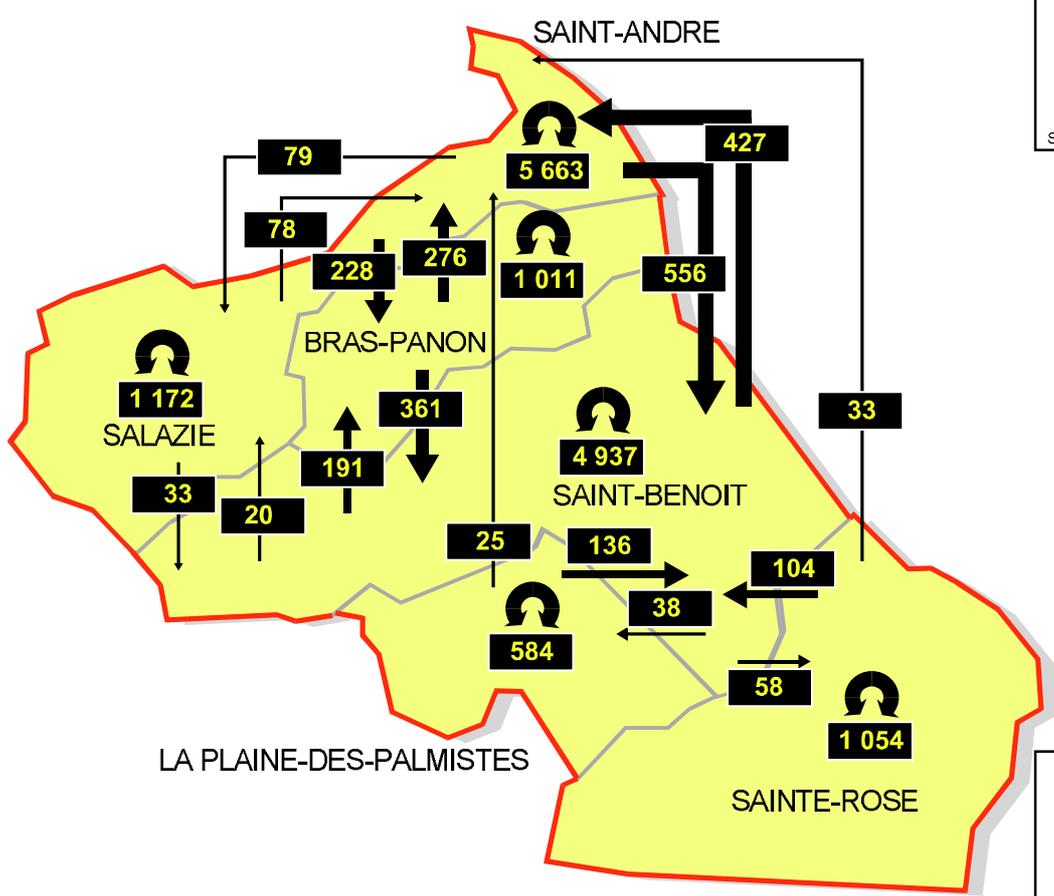
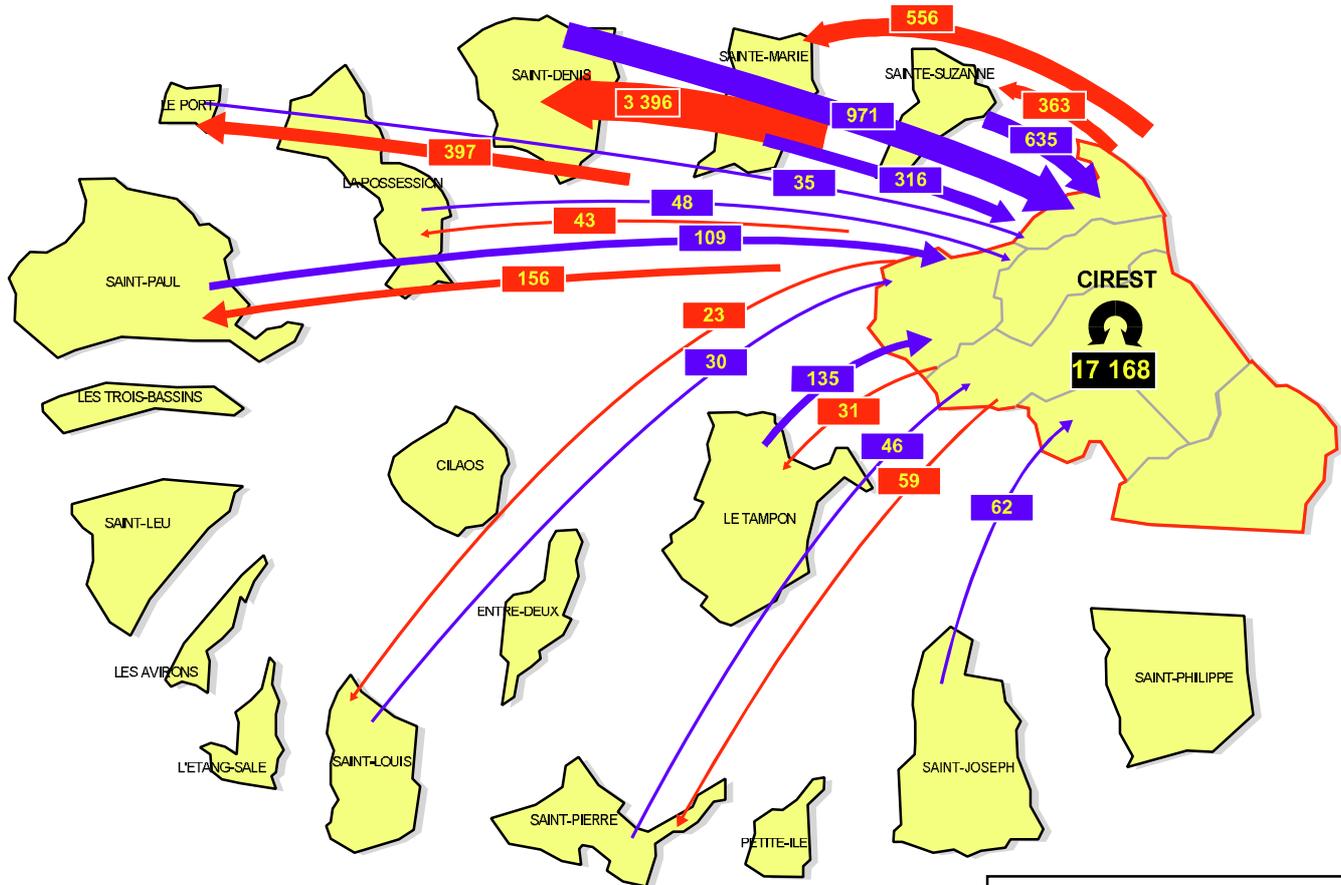
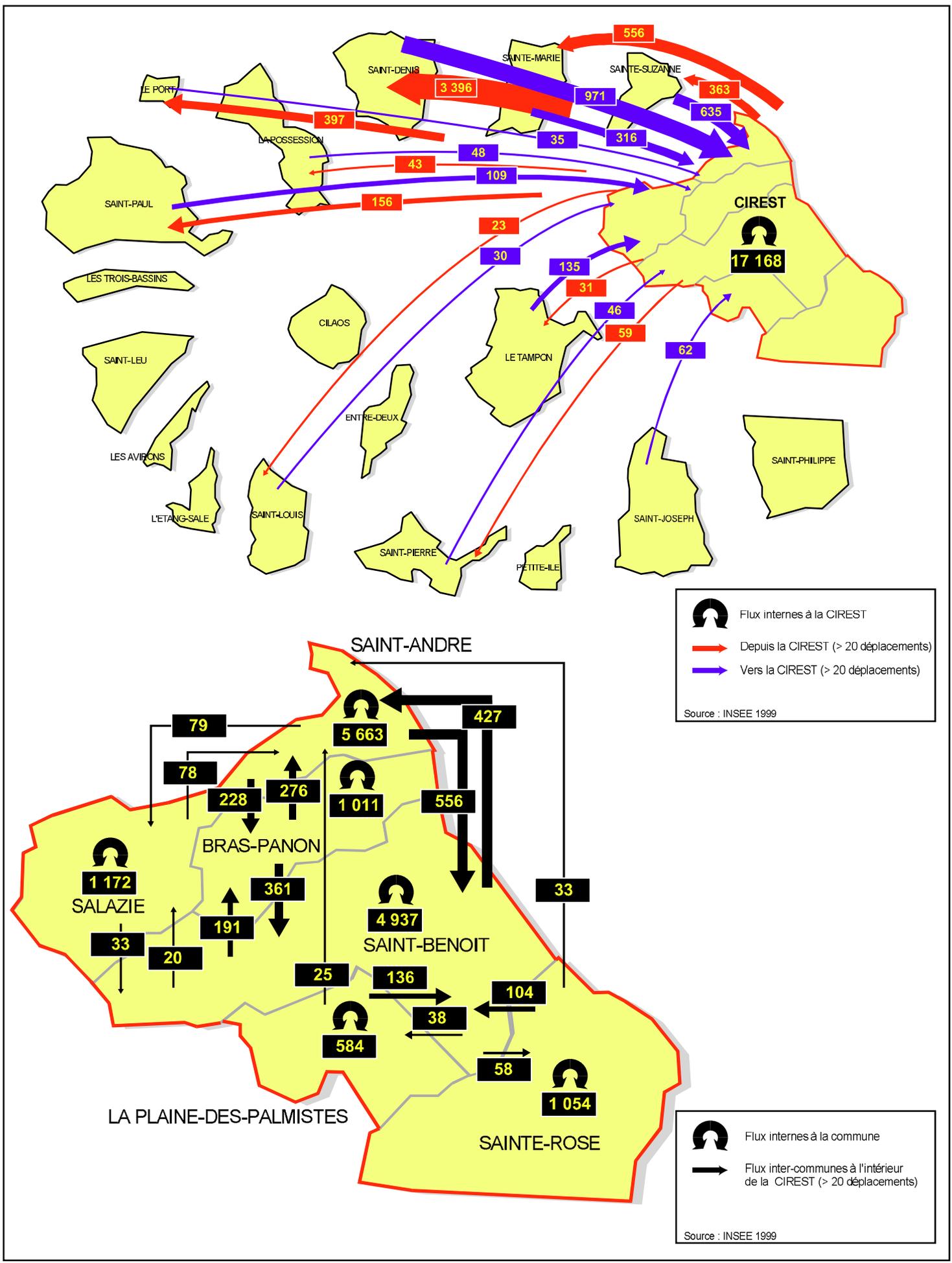
La commune de Salazie présente ensuite le taux le plus élevé, proche de 1. Saint-André, malgré sa première place au titre du nombre d'emplois offerts sur son territoire, ne présente qu'un taux d'emploi relativement faible (0,82).

# PLH DE LA CIREST

## DÉPLACEMENTS DOMICILE - TRAVAIL EN 1999



Avril 2003



## II. CADRAGE STATISTIQUE DU PARC DE LOGEMENT

### II.1. Le parc de logements de la CIREST

Le parc de logements a augmenté de 8 559 unités entre 1990 et 1999 au sein de la CIREST. Ceci correspond à une variation annuelle de +3,4%, fort proche de celle de la Réunion sur la même période (+3,39% par an). Néanmoins les écarts à la moyenne peuvent apparaître importants selon les communes : Salazie présentant le rythme de croissance le plus faible (+2,1% annuels), Saint-André le plus élevé (+3,9%).

**Saint-André** connaît donc un rythme de croissance supérieur à la moyenne réunionnaise. Sa croissance en logements a été poussée par le développement du parc particulièrement rapide dans les deux quartiers du Centre Ville et de Champ Borne qui connaissent une variation annuelle de +4,8%.

**Saint-Benoît** également se situe au-dessus de la moyenne réunionnaise. Cette variation forte est présente dans la plupart des quartiers : seuls trois d'entre eux ont un rythme de croissance inférieur à 3,5% (Bourbier-Beauvallon, Beaufond et Bras-Canot).

**A Bras-Panon**, le rythme élevé de construction constaté sur la commune est lié à la croissance extrêmement importante du quartier de la Rivière des Roches (+5,6% de variation annuelle).

**A Sainte-Rose**, (+2,7% par an), seul le centre-ville a connu un taux de variation supérieur à 3% annuels.

**A Salazie** (+2,1%) et **à la Plaine des Palmistes** (+2,8%), on constate un rythme de croissance plus modéré.

	Résidences principales		Résidences secondaires		Logements vacants		Parc total		Logements construits à partir de 1990	
	1990	1999	1990	1999	1990	1999	1990	1999	Total	Par an
Saint-André	8683 91,4%	12296 91,9%	48 0,5%	49 0,4%	772 8,1%	1040 7,8%	9503 100%	13385 100%	3882	431
Bras Panon	2012 90,9%	2663 90,5%	30 1,4%	17 0,6%	171 7,7%	263 8,9%	2213 100%	2943 100%	730	81
Plaine des Palmistes	775 53,4%	1082 58,3%	572 39,4%	488 26,3%	105 7,2%	286 15,4%	1452 100%	1856 100%	404	45
Saint-Benoît	6704 88,7%	9188 89,5%	42 0,6%	79 0,8%	814 10,8%	994 9,7%	7560 100%	10261 100%	2701	300
Sainte-Rose	1454 90,0%	1882 91,8%	26 1,6%	29 1,4%	135 8,4%	139 6,8%	1615 100%	2050 100%	435	48
Salazie	1663 83,6%	2055 85,7%	72 3,6%	78 3,3%	255 12,8%	264 11,0%	1990 100%	2397 100%	407	45
<b>CIREST</b>	<b>21 291 87,5%</b>	<b>29166 88,7%</b>	<b>790 3,2%</b>	<b>740 2,2%</b>	<b>2252 9,3%</b>	<b>2986 9,1%</b>	<b>24333 100%</b>	<b>32892 100%</b>	<b>8559</b>	<b>951</b>

source : INSEE 1999

## II.2. Le parc des résidences principales

Le parc total de logements de la CIREST en 1999 est composé de :

- 88,7% de résidences principales : 29 166 logements
- 2,2% de résidences secondaires : 740 logements
- 9,1% de logements vacants : 2 986 logements

Cette répartition est proche de la moyenne réunionnaise qui compte néanmoins une proportion légèrement plus élevée de résidences principales (90,3% avec un total de 215 268 logements) et un peu moins élevée de résidences secondaires (1,6%) et de logements vacants (8,1%).

Le parc des résidences principales a augmenté de 8 559 logements entre 1990 et 1999 pour atteindre 29 166 logements. Soit un rythme de croissance de + 3,9% par an, deux fois plus élevé que celui de la population (+2% annuels), ce qui a certainement favorisé le desserrement des ménages. En cela, la CIREST participe d'un phénomène général constaté dans le département. Cet accroissement du parc en valeur absolue a touché toutes les communes et tous leurs quartiers.

### *Indications concernant les caractéristiques des résidences principales*

- *Statut d'occupation des résidences principales*

	Propriétaires				Locataires				Logés à titre gratuit			
	1990		1999		1990		1999		1990		1999	
Saint-André	4 681	54%	6 586	54%	3 248	37%	4 906	40%	754	9%	804	7%
Bras Panon	1 286	64%	1 866	70%	476	24%	641	24%	250	12%	156	6%
La Plaine des Palmistes	522	67%	746	69%	192	25%	257	24%	61	8%	79	7%
Saint-Benoît	3 542	53%	5 120	56%	2 495	37%	3 453	38%	667	10%	615	7%
Sainte-Rose	1 015	70%	1 421	76%	305	21%	318	17%	134	9%	143	8%
Salazie	1 211	73%	1 595	78%	275	17%	252	12%	177	11%	208	10%
<b>CIREST</b>	<b>12 257</b>	<b>58%</b>	<b>17 334</b>	<b>59%</b>	<b>6 991</b>	<b>33%</b>	<b>9 827</b>	<b>34%</b>	<b>2 043</b>	<b>10%</b>	<b>2 005</b>	<b>7%</b>
<b>Réunion</b>	<b>88 844</b>	<b>56%</b>	<b>115 801</b>	<b>54%</b>	<b>56 396</b>	<b>36%</b>	<b>86 323</b>	<b>40%</b>	<b>12586</b>	<b>8%</b>	<b>13144</b>	<b>6%</b>

source : INSEE 1999

Contrairement au mouvement observé à l'échelle du département on n'assiste pas, au sein de la CIREST, à une diminution de la part des propriétaires au profit des locataires. La part des propriétaires reste quasi-stable et supérieure à la moyenne départementale. La part des personnes logées à titre gratuit est celle qui connaît la variation la plus forte mais leur nombre absolu reste presque constant entre les deux dates.

Les communes de **Saint-André** et **Saint-Benoît** tranchent avec le profil de la CIREST. Leur taux de locataires est relativement élevé (supérieur à la moyenne de la communauté de communes) et en augmentation en particulier à Saint-André, commune la plus proche de l'évolution du département.

Dans les autres communes, la propriété est largement majoritaire, toujours supérieure à 60%. dans les communes les plus rurales, **Sainte-Rose** et **Salazie**, le taux dépasse même en 1999 les 70%.

- *Confort*

	RP sans baignoire sans douche sans W-C intérieur	RP sans baignoire sans douche avec W-C intérieur	RP avec baignoire ou douche sans W-C intérieur
Saint-André	5,3%	1,3%	2,2%
Bras-Panon	4,5%	1,1%	1,5%
La Plaine-des- Palmistes	1,9%	0,9%	0,6%
Saint-Benoît	6,1%	1,4%	2,1%
Sainte-Rose	9,4%	1,3%	2,4%
Salazie	12,9%	3,5%	5,3%
<b>CIREST</b>	<b>6,1%</b>	<b>1,4%</b>	<b>2,3%</b>
<b>Réunion</b>	<b>6,4%</b>	<b>1,1%</b>	<b>2,6%</b>

source : INSEE 1999

Pour ce qui est de la CIREST dans son ensemble, le niveau de confort des logements correspond globalement à la moyenne départementale.

Certaines communes néanmoins montrent des signes certains d'inconfort de leur parc : **Salazie** où près de 13% des résidences principales ne comportent aucun équipement sanitaire, également **Sainte-Rose** où 9,4% du parc se trouve dans le même cas. A Salazie, plus d'un logement sur cinq est dépourvu d'au moins un des éléments relevés par l'INSEE comme signe de confort.

Des améliorations restent à faire, y compris dans les communes plus urbaines : à **Saint-André**, 8,8% des résidences principales sont dépourvues d'un de ces éléments et à **Saint-Benoît**, 9,6% d'entre elles.

La **Plaine des Palmistes** se distingue par son bon niveau de confort : plus de 96% du parc est doté de tous les éléments de confort.

- *Typologies de logements*

	Nombre de résidences principales	RP type maison individuelle ou ferme	RP dans un immeuble collectif	RP construction provisoire habit fortune	RP pièce indépendante louée sous-louée prêtée	RP autres types
Saint-André	12 264	82,5%	14,7%	0,8%	1,3%	0,7%
Bras-Panon	2 656	85,3%	12,0%	1,4%	1,0%	0,3%
La Plaine-des-Palmistes	1 085	96,7%	0,6%	0,6%	1,0%	1,0%
Saint-Benoît	9 173	78,5%	19,1%	0,7%	0,5%	1,2%
Sainte-Rose	1 880	97,1%	1,4%	1,0%	0,4%	0,1%
Salazie	2 053	97,3%	1,3%	0,9%	0,3%	0,2%
<b>CIREST</b>	<b>29 111</b>	<b>84,0%</b>	<b>13,5%</b>	<b>0,8%</b>	<b>0,9%</b>	<b>0,7%</b>
<b>Réunion</b>	<b>21 5044</b>	<b>74,5</b>	<b>22,2</b>	<b>0,8%</b>	<b>1,4%</b>	<b>1,1%</b>

source : INSEE 1999

L'habitat individuel, déjà largement majoritaire à la Réunion, est présent en CIREST dans une proportion bien plus importante que la moyenne départementale (84% du parc des résidences principales, soit dix points de plus que pour la Réunion dans son ensemble).

Les formes d'habitation précaires ne semblent pas plus répandues qu'ailleurs (moins de 1% du parc). Pour ce qui est des autres solutions (sous-location, logement à titre gratuit, hébergement en foyer, autres...), elles sont apparemment un peu moins présentes que sur le département en général.

La plupart des communes de la CIREST présentent presque uniquement des maisons individuelles : à **Sainte-Rose** et **Salazie**, communes les plus rurales, elles représentent plus de 97% des résidences principales. Seules **Saint-André** et **Saint-Benoît**, au caractère plus urbain, se situent sous la moyenne de la CIREST. Pour ce qui est des logements en immeubles, on relève des écarts à la moyenne très importants (19,1% à Saint-Benoît, 0,6% à la **Plaine des Palmistes**).

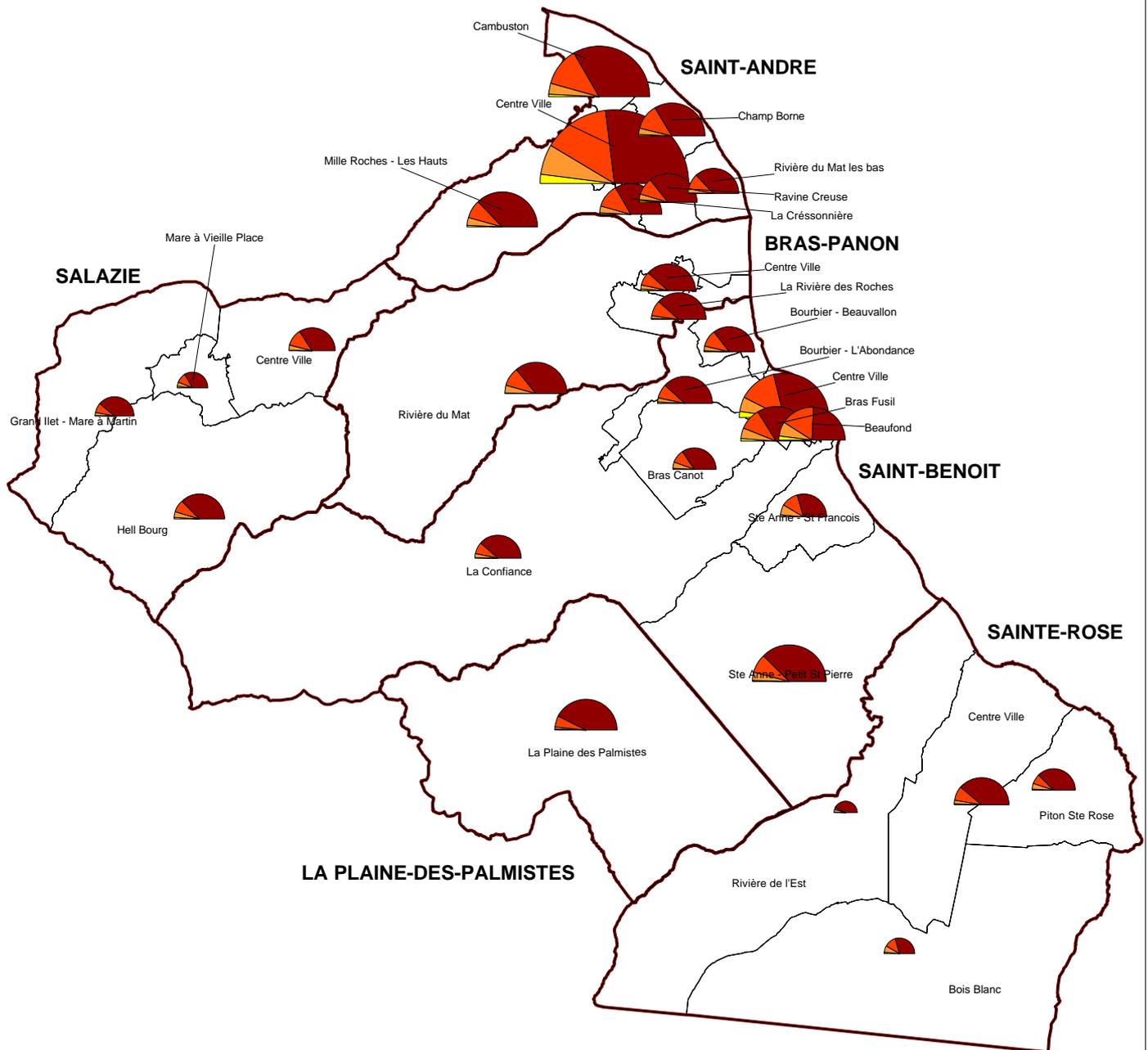
C'est à **Bras-Panon** et à **Sainte-Rose** qu'on relève le plus d'habitat précaire (dans des proportions qui restent néanmoins faibles).

- *Taille des logements*

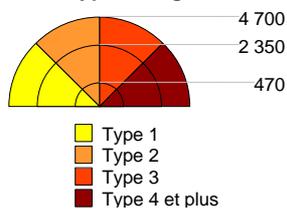
	type 1		type 2		type 3		type 4 et +		total
	nombre	%	nombre	%	nombre	%	nombre	%	nombre
Saint-André	306	2%	1 131	9%	3 055	25%	7 772	63%	12 264
Bras Panon	29	1%	143	5%	499	19%	1 985	75%	2 656
la Plaine des Palmistes	10	1%	23	2%	126	12%	926	85%	1 085
Saint-Benoit	230	3%	860	9%	2 106	23%	5 977	65%	9 173
Sainte-Rose	29	2%	143	8%	306	16%	1 402	75%	1 880
Salazie	32	2%	144	7%	388	19%	1 489	73%	2 053
<b>CIREST</b>	<b>636</b>	<b>2%</b>	<b>2 444</b>	<b>8%</b>	<b>6 480</b>	<b>22%</b>	<b>19 551</b>	<b>67%</b>	<b>29 111</b>
Réunion	9 761	5%	23239	11%	52273	24%	129771	60%	215044

INSEE : 1999

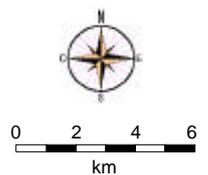
La CIREST se situe au dessus de la moyenne départementale pour les grands logements. Cela va avec la prédominance de l'individuel.



Nombre total de résidences principales  
et type de logement



Source : INSEE, RGP 1999



### II.3. Les logements vacants

On relève, sur le territoire de la CIREST, une augmentation stricte du nombre de logements, de 734 unités. Cette augmentation numérique de la vacance se constate dans toutes les communes, de façon plus ou moins accentuée. Cela semblerait indiquer que le marché du logement n'est pas extrêmement tendu.

En proportion néanmoins, la part des logements vacants a très légèrement diminué passant de 9,3% du parc à 9,1% : presque partout la part de la vacance dans le parc est en recul.

A **Sainte-Rose**, la situation est la moins préoccupante. La commune présente le taux le plus bas (6,8%) et ne compte que 9 nouveaux logements vacants depuis 1990.

**Saint-André** présente également une proportion de logements vacants inférieure à la moyenne de la CIREST. Cette proportion a légèrement baissé depuis 90 (de 0,3 point) mais 268 logements vacants supplémentaires sont dénombrés.

**Bras-Panon** est la seule commune à voir augmenter la part relative de sa vacance (de 7,7% à 8,9% entre 90 et 99, soit 92 logements supplémentaires).

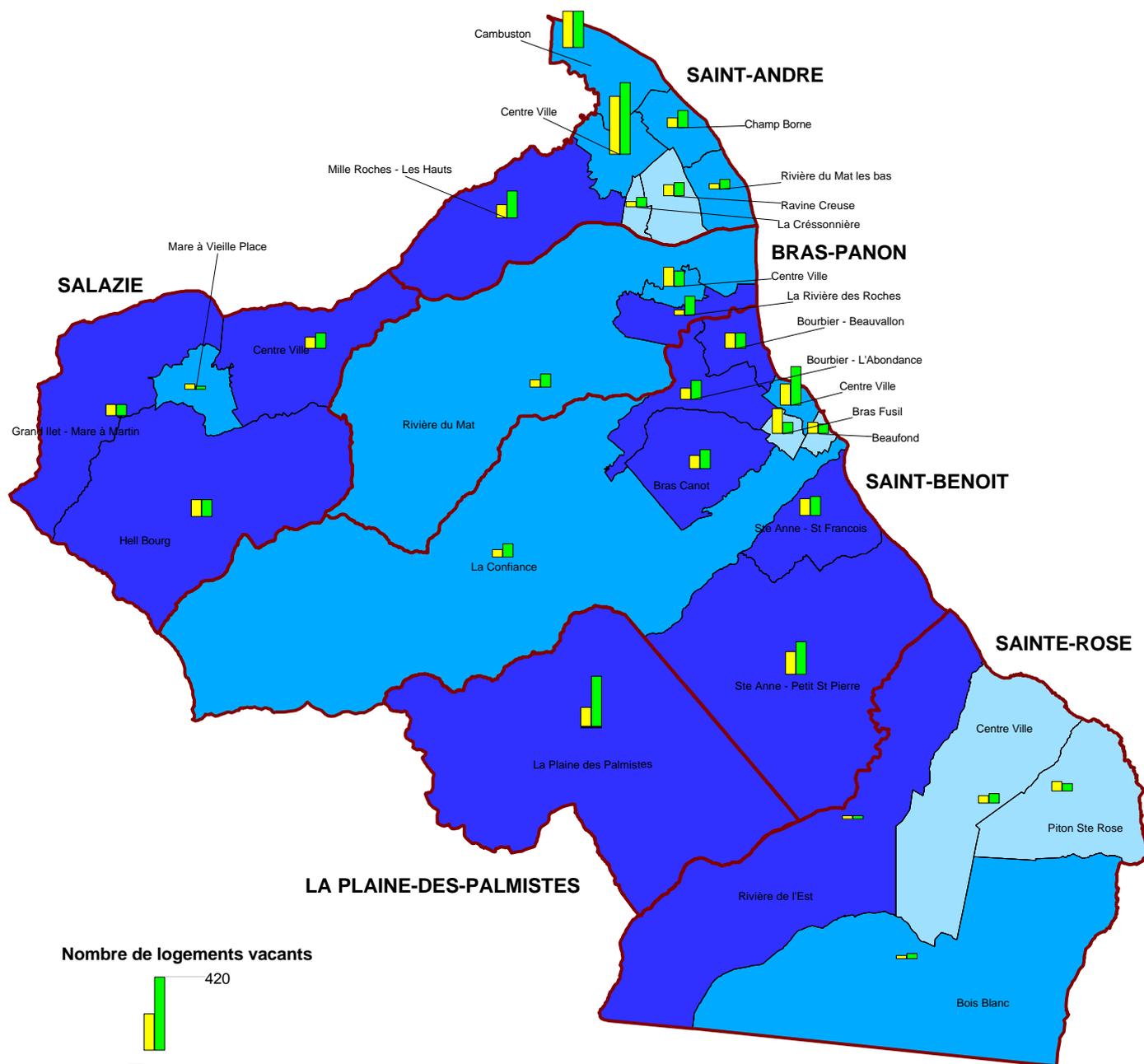
**Saint-Benoît** compte 994 logements vacants, soit 9,7% de son parc.

A **Salazie** la part de la vacance s'avère aussi élevée : 11,0% bien que l'évolution nette depuis 1990 soit faible (11 nouveaux logements concernés)

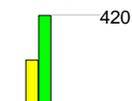
Enfin la **Plaine des Palmistes** présente le taux et l'évolution les plus préoccupants. Le nombre de logements vacants a plus que doublé passant de 105 en 1990 à 286 en 1999, soit 15,4% de son parc total.

Compte tenu de l'évolution du nombre des résidences secondaires (passées de 572 à 488 ) on peut croire qu'il s'agit d'un transfert de statut de secondaire à vacant. Cependant il existe un différentiel d'une centaine de logements devenus vacants. Il peut également s'agir d'une partie de parc de logements inconfortables ou insalubres (cf. enquête AGORAH).

2 292 logements sans compteur EDF actif avaient été recensés en 1999, moins que le recensement de l'INSEE. Toutefois, cette source n'a pas été mise à jour depuis.



Nombre de logements vacants



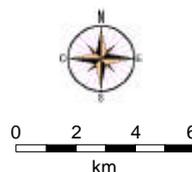
en 1990  
en 1999

Part des logements vacants en 1999

plus de 10 %  
de 7 à 10 %  
moins de 7 %

Part moyenne des logements vacants sur la CIREST : 9,4 %

Source : INSEE, RGP 1999



## II.4. Les résidences secondaires

La part des résidences secondaires a baissé d'un point entre 1990 et 1999, soit une diminution de 50 logements.

Cette part de résidences secondaires est en légère baisse dans toutes les communes à l'exception de **Saint-Benoît** qui connaît une très légère augmentation (de 0,6 à 0,8% soit 37 logements supplémentaires).

A **Saint-André, Bras-Panon, Saint-Benoît** et **Sainte-Rose**, on compte moins de 2% du parc en résidence secondaire. A **Salazie**, la part est de 3,3%.

La **Plaine des Palmistes** constitue une exception bien connue, à l'échelle de la CIREST mais également du département.

La commune compte à elle seule près de 13% des résidences secondaires de la Réunion, (488 unités), ce qui représente 26,3% de son parc total de logements. Comme ailleurs, sa situation de « station climatique » devient aujourd'hui moins attractive puisque l'on note une diminution sensible du nombre (moins 40 résidences secondaires) et de la part relative (de 43% en 1982 à 26% en 1999).

## DEUXIEME PARTIE

### FONCTIONNEMENT DU MARCHE DE L'HABITAT AU SEIN DE LA CIREST

---

# I. LA DYNAMIQUE DE CONSTRUCTION AU SEIN DE LA CIREST

## I.1. Les logements construits ou autorisés

Le parc des résidences principales a augmenté dans la CIREST de 7 875 unités entre 1990 et 1999, soit une moyenne d'environ 875 logements par an. Cependant il s'agit d'une variation nette, qui ne tient pas compte des démolitions et des changements d'affectation.

Les données de l'INSEE indiquent qu'en réalité depuis 1990, 11 504 logements nouveaux ont été construits, soit un rythme moyen annuel de 1 278 logements par an.

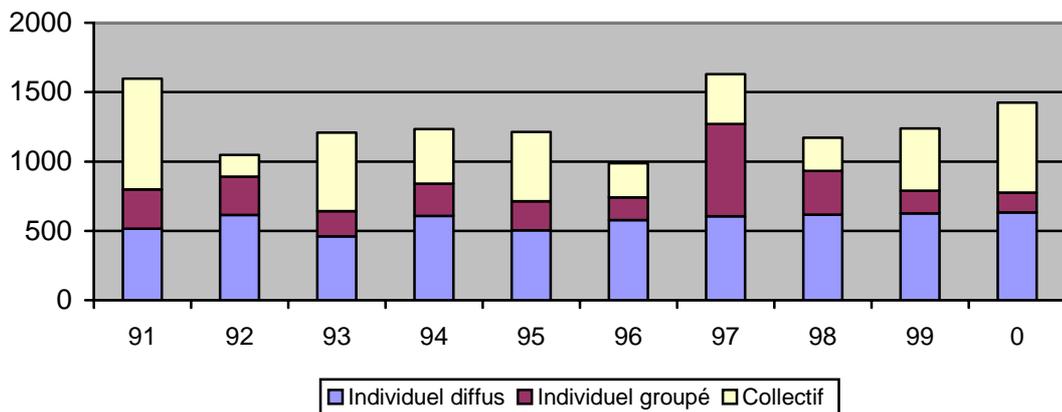
Les données SICLONE de la construction, indiquant le nombre de logements autorisés entre 1990 et 2000 montrent un total de 12 359 logements, soit 1 236 logements par an. Le nombre d'autorisations est supérieur à celui des réalisations.

Malgré cette différence, la source SICLONE permet une lecture de l'évolution des volumes annuels produits.

Les logements autorisés de 1991 à 2000

	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	Total	Moyenne annuelle
Individuel diffus	515	615	461	608	505	578	605	617	626	633	5763	576
Individuel groupé	284	275	181	232	208	164	665	316	164	143	2632	263
Collectif	798	158	566	394	501	245	360	239	448	648	4357	436
<b>TOTAL</b>	<b>1 597</b>	<b>1 048</b>	<b>1 208</b>	<b>1 234</b>	<b>1 214</b>	<b>987</b>	<b>1 630</b>	<b>1 172</b>	<b>1 238</b>	<b>1 454</b>	<b>12 752</b>	<b>1275</b>

Source : SICLONE



## Les logements autorisés de 1991 à 1999 selon les communes

Saint-André	individuel diffus	2 456	47%
	individuel groupé	1 165	22%
	collectif	1 593	31%
	total	5 214	100%
Bras Panon	individuel diffus	399	36%
	individuel groupé	305	28%
	collectif	401	36%
	total	1 105	100%
P. Palmistes	individuel diffus	438	90%
	individuel groupé	46	9%
	collectif	2	0%
	total	486	100%
Saint-André	individuel diffus	2 456	47%
	individuel groupé	1 165	22%
	collectif	1 593	31%
	total	5 214	100%
Saint-Benoît	individuel diffus	1 084	32%
	individuel groupé	730	21%
	collectif	1 614	47%
	total	3 428	100%
Sainte-Rose	individuel diffus	342	59%
	individuel groupé	144	25%
	collectif	93	16%
	total	579	100%
Salazie	individuel diffus	411	80%
	individuel groupé	99	19%
	collectif	6	1%
	total	516	100%
CIREST	individuel diffus	5 130	45%
	individuel groupé	2 489	22%
	collectif	3 709	33%
	total	11 328	100%
La Réunion	individuel diffus	32 783	41%
	individuel groupé	13 376	17%
	collectif	34 445	43%
	total	80 604	100%

Sur la période 1991 à 2000, logements autorisés selon la forme :

	CIREST			Réunion
	Total	Moyenne annuelle	%	%
Individuel diffus	5 763	576	45,2%	41,4%
Individuel groupé	2 632	263	20,6%	16,2%
<b>Total individuel</b>	<b>8 395</b>	<b>840</b>	<b>65,8%</b>	<b>57,6%</b>
Collectif	4 357	436	34,2%	42,4%

## I.2. Analyse rétrospective de l'utilisation de ce parc nouveau créé entre 1990 et 1999

11 504 logements ont été construits sur la CIREST après 1990 d'après l'INSEE. Ces constructions peuvent participer à satisfaire trois catégories de besoins :

- le renouvellement du parc de logements
- la décohabitation, les besoins liés à l'évolution démographique
- l'alimentation des réserves de fluidité

### ↗ *Le renouvellement du parc de logements*

Parc de logements total en 1999	- Parc de logements total en 1990	=	Variation du parc
32 892	-	24 333	= 8 559
Nombre de logements construits	- Variation du parc de logements entre 1990 et 1999	=	Logements nouveaux utilisés pour le renouvellement du parc
11 504	-	8 559	= 2 945

Le renouvellement du parc a été sur cette période de 1,34 % par an par rapport au parc de 1990, soit environ 327 logements construits par an dans les six communes de la CIREST, pour remplacer le parc ancien vétuste (rénovation) ou ayant changé d'affectation. Ceci représente 25,6% de la production entre 1990 et 1999.

Ce résultat est au-dessus de la moyenne départementale, avec des écarts importants d'une commune à l'autre.

### ↗ *Les phénomènes de décohabitation*

Pour évaluer la part de production neuve qui a permis de répondre aux besoins en décohabitation, on calcule le nombre de résidences principales nécessaires si le taux d'occupation avait été atteint dès 1990.

Nombre de résidences nécessaires si taille des ménages 1999 était atteinte en 1990	- Résidences principales en 1990	=	Logements nécessaires à la décohabitation
24 316	-	21 291	= 3 025

Sur les 11 504 logements construits entre 1990 et 1999, 26,3% ont été utilisés à des fins de décohabitation et plus largement, au desserrement des ménages.

*PRÉCISION IMPORTANTE : cette conclusion ne veut pas dire que les ménages en situation de décohabitation ont investi les logements neufs uniquement. Mais l'existence de ces nouveaux logements ont favorisé des mouvements résidentiels, qui ont libéré des logements qui ont satisfait ces besoins en décohabitation.*

### ➤ *La variation des résidences secondaires et des logements vacants*

Au cours de la période 1990-1999, le nombre de logements vacants et des résidences secondaires a augmenté de 684 unités (- 50 résidences secondaires et + 734 logements vacants). Ce sont autant de constructions qui ont été nécessaires pour compenser cette augmentation et également pour maintenir la fluidité dans le parc. Mais ces logements n'ont donc pas servi à améliorer le niveau de l'offre.

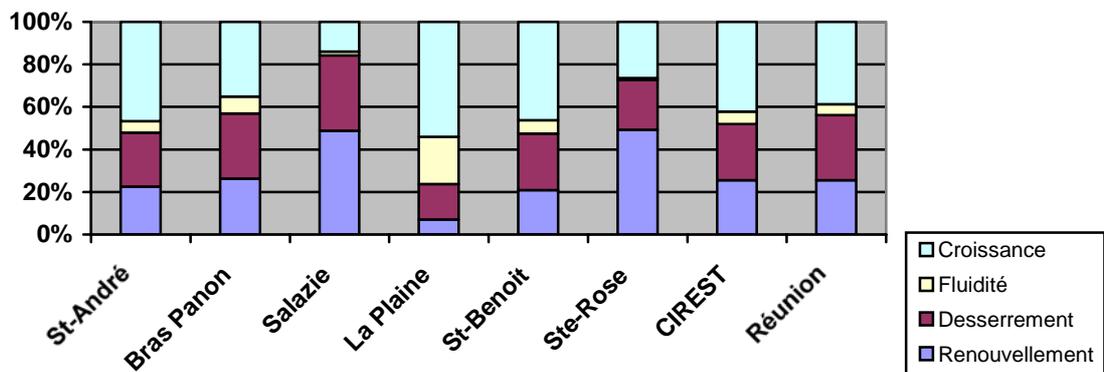
Plus exactement, il est sûr que les nouveaux logements sont occupés tandis que d'autres, plus vétustes, restent vacants. C'est souvent l'expression des phénomènes de dévalorisation de parc.

### ➤ *L'utilisation de logements pour satisfaire la croissance démographique*

Le calcul des logements qui ont servi à satisfaire les besoins d'une population nouvelle se fait par déduction :

Nombre de logements construits entre 1990 et 1999	- Logements renouvelés	- Besoins liés à la décohabitation	- Variation de la vacance	= Logements liés à l'augmentation de la population
11 504	- 2 945	- 3 025	- 684	= 4 850

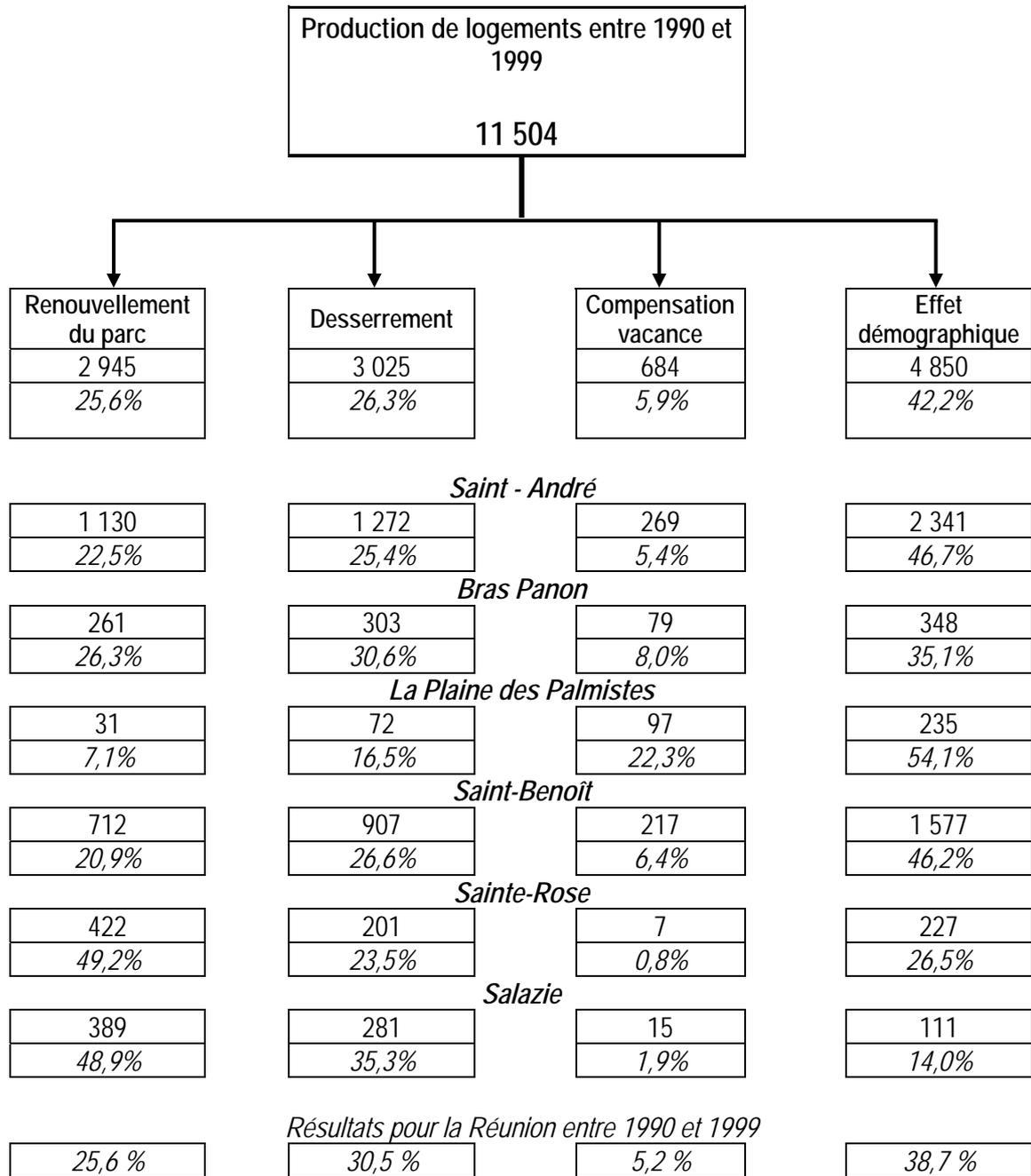
PRÉCISION IMPORTANTE : idem que pour les mouvements en décohabitation.



On voit dans ce graphique que les réponses qui ont été apportées dans chaque commune sont très variables à l'intérieur de la CIREST alors que la communauté est proche des résultats de la Réunion. On peut retenir :

- que les efforts ont été plus importants sur le renouvellement à Sainte-Rose ou Salazie, faute d'une pression forte par ailleurs
- que la prise en compte des phénomènes de décohabitation aura été plus importante dans les plus grandes communes, capables d'offrir du logement locatif en quantité
- que la croissance démographique est plus ressentie dans les commune pôles urbains de référence ou attractives du fait de leur positionnement géographique en rapport avec les zones d'emploi.

**Diagramme de synthèse de la destination « théorique » des logements neufs  
entre 1990 et 1999**



### I.3. Ventilation par grand segment de marché

Entre 1990 et 1999, 11 504 logements ont été autorisés sur le territoire de la CIREST :

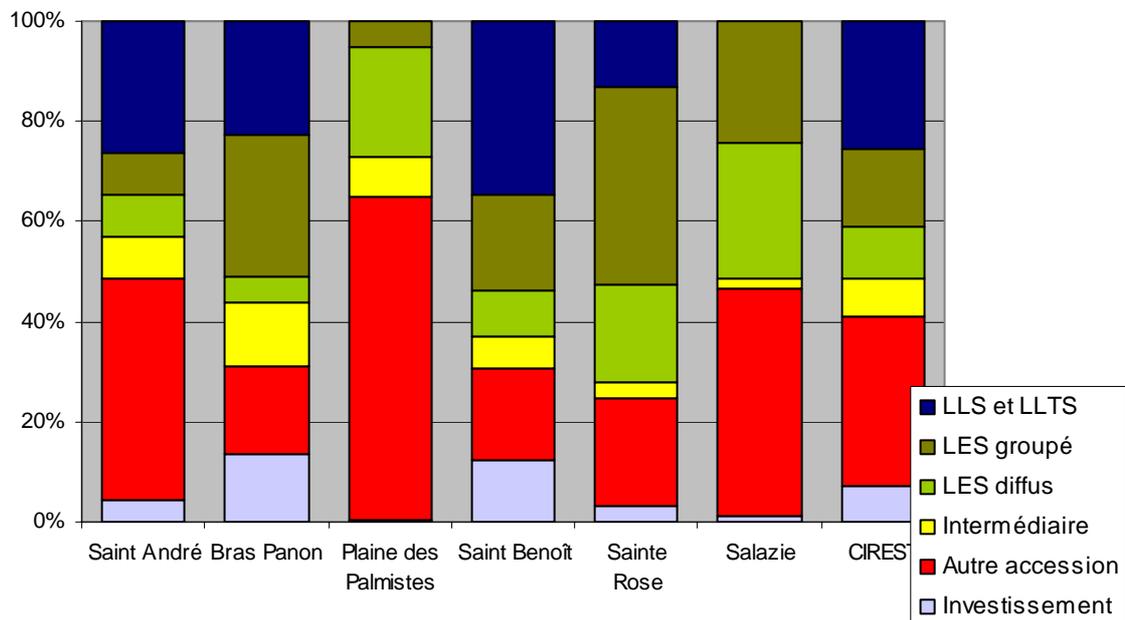
- 2 891 LLS et LLTS
- 1 772 LES groupés
- 1 165 LES diffus
- 382 PTZ
- 483 PSI (groupé et diffus)

Soit 6 693 logements aidés, qui représentent 58,2%.

Il reste ensuite en estimation :

- 3 993 autres individuels dont on considère que les occupants sont propriétaires
- 818 autres collectifs dont on considère en général que la moitié est occupée par le propriétaire et l'autre est louée (venant ainsi augmenter ou maintenir le parc locatif privé existant).

En réalité, dans la CIREST, il y aura probablement davantage de locataires en collectif.



On note, pour la CIREST une forte proportion d'accession à la propriété : privée en premier lieu, elle représente 34% du parc, ce qui est proche de la moyenne réunionnaise de 35%, mais également une part très importante d'accession aidée avec 32% au total dont 26% de LES (alors que la moyenne départementale se situe à 17%).

La part de l'accession privée est notable dans toutes les communes mais principalement à la **Plaine des Palmistes** (64%), **Salazie** (46%) et **Saint-André** (44%).

A la Plaine des Palmistes et Salazie, le locatif, privé ou aidé est quasi-inexistant.

Concernant les logements aidés, la part relative de logements en accession et de logements locatifs est très variable selon les communes ; la part de LLS et LLTS est la plus importante à **Saint-Benoît** (35% du parc). **Saint-André** et **Bras-Panon** comptent également plus de 20% de leur parc en locatif social.

Le LES est plus représenté à Sainte-Rose et Salazie, communes les plus rurales : 59% de LES à **Sainte-Rose**, 52% à **Salazie**.

## II. LE MARCHE DE L'ACCESSION A LA PROPRIETE

### II.1. Transactions foncières et terrains à bâtir

↗ *Les terrains à bâtir : des prix en augmentation constante*

➔ *Les données issues de l'observatoire foncier de l'AGORAH*

Concernant l'évolution du coût du foncier, l'Agence dresse le constat suivant :

	prix moyen en euros au m <sup>2</sup> en 2000	augmentation 1992-2000
Saint-André	64,6	+78%
Bras Panon	42	+27%
Saint-Benoît	46,3	+32%
Salazie	26,4	+23%
Plaine des Palmistes	30,2	+59%
Sainte-Rose	19,4	-
<b>CIREST</b>	<b>56,1*</b>	

\*cette moyenne inclut également les prix de Sainte-Suzanne, commune comprise dans la micro-région Est définie par l'AGORAH

289 transactions foncières ont été enregistrées en 2000 sur le territoire de la CIREST.

Concernant les variations de valeur au sein du territoire de la côte ouest, on dispose d'informations par quartiers, datant de 1999.

Le territoire de la CIREST connaît sur l'ensemble de sa partie Nord (**Saint-André**, **Bras-Panon**, partie Nord de **Saint-Benoît**), des valeurs foncières comprises entre 38 et 76 euros du m<sup>2</sup>. Ces valeurs maximales sont relativement faibles, comparées à celles que l'on rencontre dans le Nord et l'Ouest du département.

A la **Plaine des Palmistes**, Sainte-Anne et Piton Sainte-Rose, les prix moyens s'échelonnent entre 15 et 38 euros du m<sup>2</sup>, tout comme à Mare à Martin ou Hell Bourg, sur le territoire de Salazie.

Dans le centre de **Sainte-Rose** et celui de **Salazie**, les transactions s'établissent en moyenne à moins de 15 euros du m<sup>2</sup>. Des secteurs entiers de ces deux communes (Rivière de l'Est, Bois Blanc à Sainte-Rose, Grand Ilet, Mare à vieille place à Salazie), connaissent trop peu de transactions pour donner une idée réelle du marché foncier.

➔ *Les annonces de vente de terrain dans la presse*

	Nb annonces	%	Prix moyen à la vente	Prix minimum	Prix maximum	Prix moyen / m <sup>2</sup>	Moyenne de Surface (m <sup>2</sup> )
Saint-André	31	44%	87 253	45 000	276 000	109	827,6
Bras-Panon	2	3%	54 150	47 300	61 000	110	500,0
Plaine des Palmistes	7	10%	108 239	53 500	219 000	61	2155,7
Saint-Benoît	23	33%	127 070	38 420	477 000	89	1967,0
Sainte-Rose	5	7%	52 120	34 800	69 700	63	870,8
Salazie	2	3%	60 669	50 000	71 338	43	1495,5
<b>CIREST</b>	<b>70</b>	<b>100%</b>	<b>98 219</b>	<b>34 800</b>	<b>477 000</b>	<b>93</b>	<b>1347,6</b>

source : janvier-février 2003

70 annonces concernant le foncier à bâtir ont été relevées sur 2 mois (janvier, février 2003).

Sur ces 70 annonces, le prix moyen au mètre carré sort à 93 € pour une surface moyenne de 1 348 m<sup>2</sup>.

On constate certaines variations de prix autour de la moyenne : **Saint-André** et **Bras-Panon** se situant au-dessus de la moyenne de la CIREST (respectivement 110 et 109 € du m<sup>2</sup>), tandis que Salazie présente le prix au m<sup>2</sup> le plus faible (43 €)

44% des annonces concernent **Saint-André**, 33% **Saint-Benoît**. A elles deux, ces communes regroupent près de 80% des annonces sur cette période, ce qui semble logique.

Dans les plus petites communes, les offres sont moins nombreuses et n'apparaissent pas au grand public (bouche à oreille).

➔ *Les informations obtenues auprès des agents immobiliers*

Les agents immobiliers contactés précisent que Bras-Panon a été durant un temps le secteur le plus cher dans ce domaine en raison d'une certaine rareté des terrains (plus notable que dans d'autres communes) et à une hausse entretenue par les propriétaires.

A Saint-Benoît, un terrain bénéficiant d'une bonne situation (type vue sur la mer) est aujourd'hui estimé par ces agents entre 80 et 84 euros/m<sup>2</sup>.

Le prix du m<sup>2</sup> à Sainte-Rose semble légèrement surestimé compte tenu des difficultés d'accès de circulation dans le sud, cette commune reste encore peu attractive.

## II.2. L'accession dans le neuf

### ↳ *L'accession en individuel*

Le logement individuel a constitué les deux tiers de l'offre sur la période de 1991-2000, avec une production annuelle de l'ordre de 840 logements par an, dont 576 en diffus.

C'est une caractéristique forte de l'offre dans la CIREST et surtout de l'attente des ménages.

	CIREST		Réunion
	Nombre	%	%
Logements construits en individuel groupé	2 489	<b>32,7</b>	29
<i>dont LES</i>	1 541	61,9	53,8
<i>dont PSI</i>	194	7,8	7,5
Logements construits en individuel diffus	5 130	<b>67,3</b>	71
<i>dont LES</i>	1 074	20,9	14,9
<i>dont PSI</i>	245	4,8	3,9
Ensemble	7 619	<b>100</b>	100
<i>dont LES</i>	2 615	34,3	26,2
<i>dont PSI</i>	439	5,8	5,0

Source : DDE - Période 1991 à 1999 INSEE

Ces données concernent ce qui a été effectivement produit sur la période intercensitaire.

Parmi les logements construits en individuel groupé, près de 70% l'ont été avec l'aide de financements d'Etat. Il existe donc une offre privée restreinte pour l'individuel groupé.

Pour ce qui est de la construction en diffus, la part des logements aidés est également supérieure à celle de la Réunion (près de 26% dans la CIREST, 19% en moyenne pour la Réunion). De fait, les LES sont plus représentés dans la CIREST que dans le département en général puisqu'ils représentent environ 34% de la construction en individuel.

■ Environ 3 000 LES construits dans la CIREST de 1990 à 2001

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	total
Saint-André	79	81	125	33	92	27	107	142	44	138	36	-	904
Bras Panon	121	5	39	22	7	67	48	39	6	20	-	-	367
Plaine des Palmistes	9	9	50	24	3	4	2	6	8	16	-	-	131
Saint-Benoît	52	230	87	50	140	61	100	142	42	59	-	9	972
Sainte-Rose	6	133	12	56	29	38	7	33	5	23	-	-	342
Salazie	55	16	7	45	48	10	17	25	11	32	-	-	266
<b>CIREST</b>	<b>322</b>	<b>474</b>	<b>320</b>	<b>230</b>	<b>319</b>	<b>207</b>	<b>281</b>	<b>387</b>	<b>116</b>	<b>288</b>	<b>36</b>	<b>9</b>	<b>2 982</b>

source : Libelule, 1990 à 2001, sauf le diffus en 2000 et 2001

- En diffus, 1 165 LES ont été réalisés de 1990 à 1999, soit une moyenne de 129 logements par an. Il est probable que le rythme de construction soit dans ces mêmes résultats depuis 2000.

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	total
Saint-André	31	38	29	33	41	27	56	74	44	68	-	-	441
Bras Panon	8	5	3	8	7	5	1	5	6	10	-	-	58
Plaine des Palmistes	9	9	25	24	3	4	2	6	8	16	-	-	106
Saint-Benoît	30	33	17	20	29	24	33	28	42	51	-	-	307
Sainte-Rose	6	16	12	19	7	10	7	14	5	17	-	-	113
Salazie	7	16	7	15	18	10	10	25	11	21	-	-	140
<b>CIREST</b>	<b>91</b>	<b>117</b>	<b>93</b>	<b>119</b>	<b>105</b>	<b>80</b>	<b>109</b>	<b>152</b>	<b>116</b>	<b>183</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 165</b>

source : Libelule, 1990 à 1999, non disponible pour 2000 et 2001

- En groupé, 1 822 LES ont été réalisés de 1990 à 2001, soit une moyenne de 166 logements par an. Mais on note un net fléchissement depuis 1998 et des variations importantes d'une commune à l'autre.

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	total
Saint-André	48	43	96		51		51	68		70	36		463
Bras Panon	113		36	14		62	47	34		3			309
Plaine des Palmistes			25									5	30
Saint-Benoît	22	197	70	30	111	37	67	114		8		9	665
Sainte-Rose		117		37	22	28		19		6			229
Salazie	48			30	30		7			11			126
<b>CIREST</b>	<b>231</b>	<b>357</b>	<b>227</b>	<b>111</b>	<b>214</b>	<b>127</b>	<b>172</b>	<b>235</b>	<b>0</b>	<b>98</b>	<b>36</b>	<b>14</b>	<b>1 822</b>

source : Libelule, 1990 à 2001

## ■ Profil des ménages accédants en LES (1990-1999)

→ La part des ménages RMistes : 21,4% en moyenne pour la CIREST, moins qu'à la Réunion

	Saint-André	Bras Panon	Plaine des Palmistes	Saint-Benoît	Sainte-Rose	Salazie	CIREST	Réunion
LES groupés	392	309	25	656	229	124	1735	7 839
nombre de RMistes	75	50	9	150	30	35	349	1 688
%	19,1%	16,2%	36,0%	22,9%	13,1%	28,2%	20,1%	21,5 %
LES diffus	426	58	106	307	113	128	1138	5 202
nombre de RMistes	105	11	14	67	28	41	266	1 253
%	24,6%	19,0%	13,2%	21,8%	24,8%	32,0%	23,4%	24,1 %
TOTAL LES	818	367	131	963	342	252	2873	13 041
Nombre de RMistes	180	61	23	217	58	76	615	2 941
%	22,0%	16,6%	17,6%	22,5%	17,0%	30,2%	21,4%	22,6 %

source : exploitation de Libelule

La part des éremistes parmi les accédants LES est de 21,4%, moins élevée que la moyenne réunionnaise. Seule la commune de **Sainte-Rose** se situe au-dessus de la moyenne départementale.

Il faut rappeler que le pourcentage de bénéficiaires du RMI au sein de la CIREST est pourtant supérieur à la moyenne départementale.

→ La moyenne des revenus : très variable d'une commune à l'autre

	LES diffus		LES groupé	
Saint-André	4 186 F	638 €	3 537 F	539 €
Bras Panon	4 280 F	652 €	3 338 F	509 €
Plaine des Palmistes	3 598 F	549 €	4 190 F	639 €
Saint-Benoît	4 470 F	681 €	3 202 F	488 €
Sainte-Rose	4 062 F	619 €	2 865 F	437 €
Salazie	3 619 F	552 €	2 422 F	369 €
<b>CIREST</b>	<b>4 036 F</b>	<b>615€</b>	<b>3 259 F</b>	<b>497 €</b>
Réunion	3 846 F	586 €	3 597 F	548 €

source : exploitation de Libelule

La moyenne des revenus apparaît plus faible dans la CIREST, signe d'une réponse particulièrement bien en accord avec la nature de la demande.

→ L'âge des ménages de la CIREST

	Total logements*	Moins de 30 ans		30 à 40 ans		40 à 50 ans		50 ans et plus	
		Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
LES diffus	1 126	71	6,3%	461	40,9%	369	32,8%	225	20,0%
LES groupés	1 384	72	5,2%	714	51,6%	452	32,7%	146	10,5%
TOTAL LES	2 510	143	5,7%	1 175	46,8%	821	32,7%	371	14,8%
% Réunion	100%		8,9%		46 %		30,1 %		15 %

\* Renseignés dans Libelule - De 1990 à 1999

NB : Pourcentages exprimés sur le total de réponses comptabilisées

La CIREST se situe de ce point de vue dans la moyenne départementale, avec peut-être une part de 40 à 50 ans un peu plus conséquente et des jeunes de moins de 30 ans en revanche moins nombreux. Ce constat vaut pour toute les communes.

→ La composition des familles de la CIREST : priorité aux familles avec enfants

	Total logements	Taille des ménages											
		1 personne		2 personnes		3 personnes		4 personnes		5 personnes		6 et plus	
		Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%
LES diffus	1138	52	4,6	104	9,1	247	21,7	320	28,1	204	17,9	211	18,5
LES groupés	1735	10	0,6	72	4,1	518	29,9	547	31,5	287	16,5	301	17,3
Total LES	2873	62	2,2	176	6,1	765	26,6	867	30,2	491	17,1	512	17,8
% Réunion	100		3,1		8,4		26,4		28,3		17		16,8

source : Libelule, 1990 à 1999

Les ménages de 3 ou 4 personnes sont légèrement plus représentés que dans l'ensemble du département, ce qui néanmoins ne constitue pas une spécificité. En effet, le cœur de cible de l'accession sociale reste autour de la famille avec enfants.

### → Les accédants en LES disposent de l'allocation logement

Les informations transmises par la CAF sont cohérentes avec le nombre d'accédants LES et permettent en outre d'avoir une vision territorialisée de ces constructions (données qui seront disponibles dans les monographies de quartier).

3 950 ménages perçoivent une allocation logement pour l'accèsion en LES à fin décembre 2002. Cela donne une idée du nombre total de LES mis en œuvre depuis 1986 et jusqu'à 2002.

Les accédants LES représentent 31% des bénéficiaires de l'allocation logement.

Ils se répartissent comme suit sur le territoire de la CIREST :

	Nombre	%
Saint-André	1 355	34,3%
Bras Panon	400	10,1%
Pl. Palmistes	128	3,2%
Saint-Benoît	1 364	34,5%
Sainte-Rose	422	10,7%
Salazie	281	7,1%
<b>CIREST</b>	<b>3 950</b>	<b>100,0%</b>

source : CAF

Logiquement, ce sont les familles qui sont le plus concernées :

	Nombre	%
Couples avec personnes à charge	2 486	62,9%
Couples seuls	209	5,3%
Isolés avec personnes à charge	887	22,5%
Isolés (femmes ou hommes)	368	9,3%

source : CAF

Les tranches d'âge correspondent également à la composition familiale :

	Nombre	%
les 25 - 30 ans	212	5,4%
les 30 - 35 ans	1721	43,6%
les 35 - 40 ans	1290	32,7%
les 40 - 45 ans	546	13,8%
les plus de 45 ans	181	4,6%

source : CAF

## ■ L'accession intermédiaire est faiblement représentée

L'accession intermédiaire constitue de plus en plus un enjeu important dans la politique de l'habitat car elle devient une alternative durable dans le parcours résidentiel des ménages. A l'heure actuelle, cette production est peu organisée, les ménages ont recours à un crédit (c'est le sens de l'intervention publique) et tentent de caler leur projet d'organisation en optimisant l'aide : le nombre des ménages est important bien que difficile à estimer. Il s'agit des familles ayant un revenu compris entre 8 000 et 15 000 F/mois.

### → En PSI

483 logements ont été construits et financés en PSI entre 1990 et 1997, soit 5,8% de l'accession en individuel.

- En groupé, les opérations ne concernent que certaines communes (Saint-André, Bras-Panon et Saint-Benoît). On compte 194 logements réalisés entre 1991 et 1997, soit 7,8% de la production en individuel groupé sur la période intercensitaire.

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	total
Saint-André	0	0	23	30	20	0	0	10	83
Bras Panon	0	0	0	0	8	0	0	28	36
Plaine des Palmistes	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saint-Benoît	0	0	0	0	35	33	7	0	75
Sainte-Rose	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Salazie	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>CIREST</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>23</b>	<b>30</b>	<b>63</b>	<b>33</b>	<b>7</b>	<b>38</b>	<b>194</b>

source : Libelule, 1990 à 1999

- En diffus, la production concerne toutes les communes, un total de 289 logements a été réalisé depuis 1990 (5,8% de la production en individuel diffus sur la période intercensitaire).

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	total
Saint-André	16	12	16	32	27	24	17	2	146
Bras Panon	8	6	3	2	8	4	4	0	35
Plaine des Palmistes	4	4	6	4	3	2	1	0	24
Saint-Benoît	14	12	14	6	8	3	6	3	66
Sainte-Rose	1	1	2	7	0	2	1	0	14
Salazie	1	0	0	1	1	0	1	0	4
<b>CIREST</b>	<b>44</b>	<b>35</b>	<b>41</b>	<b>52</b>	<b>47</b>	<b>35</b>	<b>30</b>	<b>5</b>	<b>289</b>

source : Libelule, 1990 à 1999

- La moyenne des revenus en PSI

	PSI diffus		PSI groupé	
Saint-André	12 544	1 912	14 515	2 213
Bras Panon	11 631	1 773	8 035	1 225
Plaine des Palmistes	11 165	1 702		
Saint-Benoît	11 806	1 800	9 560	1 457
Sainte-Rose	10 760	1 640		
Salazie	8 800	1 342		
<b>CIREST</b>	<b>11 118</b>	<b>1 695</b>	<b>10 703</b>	<b>1 632</b>
Réunion	11 663 F	1 778 €	10 790 F	1 644 €

Lorsque l'on parle de logement intermédiaire, la fourchette de revenus se situe entre 8 000 et 12 000 F par ménages (ou 1 200 à 1 900 €).

- L'âge des ménages en PSI

	Total logements*	Moins de 30 ans		30 à 40 ans		40 à 50 ans		50 ans et plus	
		Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
PSI diffus	289	4	1,4%	129	44,6%	113	39,1%	43	14,9%
PSI groupés	83	6	7,2%	50	60,2%	21	25,3%	6	7,2%
TOTAL PSI	372	10	2,7%	179	48,1%	134	36,0%	49	13,2%
% Réunion	100%		1%		40 %		44 %		16 %

source : Libelule - PSI diffus, 1990 à 1999

La tranche d'âge de 30 à 40 ans est sur représentée par rapport à la moyenne départementale, ce qui confirme la vocation familiale du prêt intermédiaire au sein de la CIREST.

- La composition des familles en PSI

	Total logements	Taille des ménages											
		1 personne		2 personnes		3 personnes		4 personnes		5 personnes		6 et plus	
		Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%
PSI diffus	289	16	5,5%	33	11,4%	60	20,8%	118	40,8%	40	13,8%	22	7,6%
PSI groupés	83	1	1,2%	5	6,0%	25	30,1%	31	37,3%	17	20,5%	4	4,8%
Total PSI	372	17	4,6%	38	10,2%	85	22,8%	149	40,1%	57	15,3%	26	7,0%

source : Libelule - PSI diffus, 1990 à 1999

Les ménages de 4 personnes sont les plus représentés, conformément à l'accèsion majoritaire de familles à ce type de logements.

### → Les prêts à taux zéro depuis 1997

Succédant au PSI, le prêt à taux zéro a été essentiellement distribué en diffus.

	1997		1998		1999	
	Total des prêts	dont individuel	Total des prêts	dont individuel	Total des prêts	dont individuel
Saint-André	40	37	70	39	94	88
Bras Panon	34	32	25	15	13	11
Plaine des Palmistes	6	6	6	3	4	4
Saint-Benoît	12	12	39	21	29	29
Sainte-Rose	-	-	4	-	1	1
Salazie	1	1	3	3	1	1
<b>CIREST</b>	<b>93</b>	<b>88</b>	<b>147</b>	<b>81</b>	<b>142</b>	<b>134</b>

source : DDE - comptabilisation jusqu'en 1999 seulement

Les prêts à taux zéro sont principalement utilisés pour la construction individuelle. Le nombre annuel de prêts semble dénoter une utilisation plus fréquente que celle des PSI sur la période précédente.

Quelques opérations en groupé viennent d'être proposées (à la Plaine des Palmistes par exemple - SICAH) mais dans l'Est, le niveau des prix rend possible une accession en diffus sans « produits » normatifs. Les ménages peuvent concevoir un projet compatible avec le PTZ sans intervention publique.

### ➤ *L'accession en collectif, en neuf*

A l'heure actuelle, ce produit représente une part très marginale du marché de la CIREST. Seules Saint-André et Saint-Benoît peuvent éventuellement être concernées, à l'occasion de la réalisation d'un petit programme dont 1 ou 2 logements pourraient être occupés par leur propriétaire. Le reste du programme est généralement proposé à des investisseurs en vue du locatif.

Cette situation décrit la « maturité » des marchés du logement et surtout l'attente des ménages qui, lorsqu'il accèdent à la propriété, veulent, **et peuvent**, choisir l'individuel dans le contexte encore rural de l'Est.

Des promoteurs privés commencent à s'intéresser à l'Est dont le niveau plus faible du marché foncier permettrait une rentabilité maximum. Toutefois, ils restent prudents car la case à terre est vraiment un choix fort des ménages. Il y a un risque commercial quant au produit.

On peut à cette occasion souligner que cet état de fait protège pour un temps encore la CIREST d'effets pervers liés à la défiscalisation sur le niveau global des prix.

## II.3. Les mouvements dans l'ancien

### 🏠 *La revente des maisons*

Nous avons relevé 108 annonces (janvier et février 2003) concernant des villas sur le territoire de la CIREST, qui permettent de situer ce marché.

	Nombre d'annonces	en %	prix moyen à la vente	prix minimum en €	prix maximum en €	prix moyen/m <sup>2</sup> en €
Saint-André	35	32%	192 574	79 200	401 000	1 455
Bras Panon	10	9%	137 092	100 000	198 000	1 346
Plaine des Palmistes	12	11%	159 834	83 850	305 000	926
Saint-Benoît	50	46%	167 902	88 750	350 000	1 312
Salazie	1	1%	356 000	356 000	356 000	1 548
<b>CIREST</b>	<b>108</b>	<b>100%</b>	<b>173 890</b>	<b>79 200</b>	<b>401 000</b>	<b>1 358</b>

*données janvier et février 2003*

Concernant les prix moyens au m<sup>2</sup> on ne note pas d'écarts très notables à la moyenne, sauf peut-être à la Plaine des Palmistes où le niveau est de 926 euros au m<sup>2</sup>, bien en dessous de la moyenne de la CIREST. Rappelons que c'est dans cette commune que l'accession libre en individuel est la plus répandue (64% du parc de logements).

Les agents immobiliers consultés précisent que la demande la plus répandue porte sur des maisons de 2 ou 3 chambres avec un petit terrain susceptible d'accueillir jardin et potager.

La taille moyenne des produits offerts sur Saint-Benoît est de type F3 et de type F4 à Saint-André. Les prix relevés dans les annonces sont, de l'avis des agents, légèrement surévalués. Dans les faits, il semble que les transactions se fassent à un niveau plus faible, compatible avec un « montage de dossier » bancaire, avec parfois des transactions annexes pour palier le déficit du vendeur.

A Saint-Benoît, on estime qu'il existe une demande jusqu'à 165 000 euros pour une maison avec terrain de 500 m<sup>2</sup>. Les secteurs les plus recherchés sont : Bourbier Beaulieu, Bourbier les Rails et Bourbier les Bas.

A Saint-André, les quartiers les plus recherchés sont ceux de Champ Borne en bord de mer et de Bras des Chevrettes.

A Sainte-Rose, la demande est bien plus faible. Lorsque des acquéreurs se présentent, c'est rarement pour une installation, plus souvent pour reconstruire ou en vue de relouer le bâtiment.

D'une manière générale, les agents immobiliers constatent une demande importante, qui s'avère souvent peu solvable, notamment dans le contexte actuel d'augmentation des prix.

### Taille des villas en revente

Taille	Commune	Nombre d'annonces	%
F3	Bras Panon	2	2%
	Plaine des Palmistes	2	2%
	Saint-André	5	5%
	Saint-Benoît	6	6%
	<b>CIREST</b>	<b>15</b>	<b>15%</b>
F4	Bras Panon	6	6%
	Plaine des Palmistes	3	3%
	Saint-André	16	16%
	Saint-Benoît	15	15%
	<b>CIREST</b>	<b>40</b>	<b>40%</b>
F5+	Bras Panon	1	1%
	Plaine des Palmistes	4	4%
	Saint-André	13	13%
	Saint-Benoît	25	25%
	Salazie	1	1%
	<b>CIREST</b>	<b>44</b>	<b>44%</b>
<b>Ensemble CIREST</b>		<b>99</b>	<b>100%</b>

données janvier février 2003

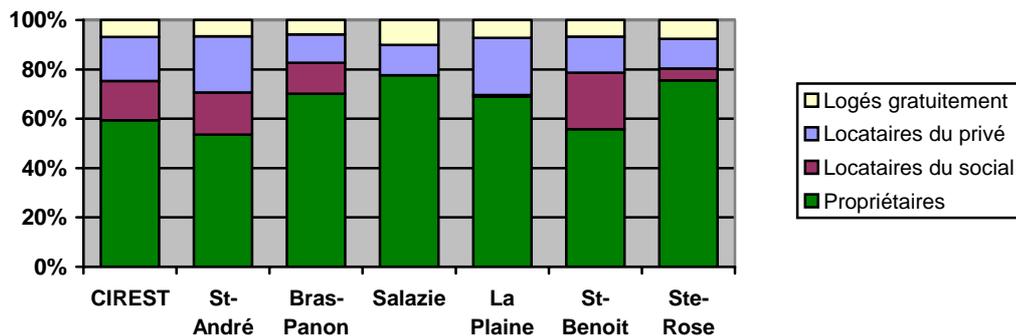
Il s'agit principalement de grands logements (4 pièces ou plus pour 84% d'entre eux)

### ↗ *La revente des appartements*

2 annonces seulement ont été relevées au cours des mois de janvier et février 2003, toutes deux à Saint-André. Le marché de la revente en collectif est à la hauteur de sa présence sur le terrain. Il ne constitue pas une offre réelle dans l'Est.

### III. LE MARCHE DU LOCATIF

En 1999, La CIREST compte 9 827 locataires, soit 2 836 de plus qu'en 1990. Cette augmentation est principalement liée à l'augmentation du parc social sur cette période (+ 2 689 logements).



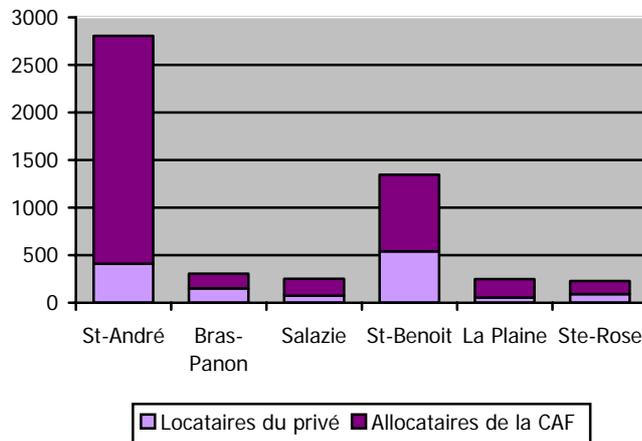
#### III.1. Le locatif privé

En 1999, le parc locatif social étant composé de 4 642 logements (hors les 882 LTS), on estime donc le parc privé à 5 185 logements, soit 17,8% du parc des résidences principales à cette date.

	Saint-André	Bras-Panon	Plaine des Palmistes	Saint-Benoît	Sainte-Rose	Salazie	CIREST	Réunion
locatif	4 906	641	257	3 453	318	252	<b>9 827</b>	86 323
dont privé	2 806	304	250	1345	228	252	<b>5 185</b>	44 112
en % du locatif	57,2%	47,4%	97,3%	39%	71,7%	100%	<b>52,8%</b>	51,1%
en % du parc de RP	22,8%	1,3%	23,1%	14,6%	12,1%	12,3%	<b>17,8%</b>	20,5%

Le parc privé locatif tient donc une place prépondérante dans la CIREST, et notamment dans les plus petites communes où il permet une alternative aux ménages.

➤ *Les données de la CAF de décembre 2002 confirment l'importance de ce parc*



A la fin décembre 2002, la CAF recense 3 867 bénéficiaires sur l'ensemble de la CIREST, soit 74,6% des locataires du privé. C'est donc tout à fait considérable en ce que cela répond à une demande sociale de fait. Par comparaison dans le TCO, la proportion est deux fois moindre. (Rappelons que les allocations logement pour le locatif privé représentent 31 % des aides au logement accordées par la CAF).

Les 3 867 allocataires se répartissent ainsi suivant les communes :

	Nombre d'allocataires locataires du privé	Répartition des allocataires locataires du privé dans la CIREST	% d'allocataires de la CAF parmi les locataires du privé
Saint-André	2 395	61,9%	85,4%
Bras Panon	154	4,0%	50,7%
Plaine des Palmistes	197	5,1%	78,8%
Saint-Benoît	804	20,8%	59,8%
Sainte-Rose	139	3,6%	61%
Salazie	178	4,6%	70,6%
<b>CIREST</b>	<b>3 867</b>	<b>100%</b>	<b>74,6%</b>

source : CAF 2002 et INSEE 1999

Il n'y a qu'à **Saint-André** qu'on note une part d'allocataires sur représentée en référence au poids des résidences principales (néanmoins il s'agit d'une des communes où la part du locatif privé est la plus importante dans le parc total de RP).

Un tiers des bénéficiaires de l'allocation logement a moins de 30 ans

	Nombre	%
les moins de 25 ans	610	15,8
de 25 à 30 ans	698	18,1
de 30 à 40 ans	1 249	32,3
de 40 à 50 ans	721	18,6
de 50 à 60 ans	281	7,3
60 ans et plus	308	8,0
Total	3 867	100

source : CAF

Le parc privé répond donc à cette clientèle mais semble également concerner des populations plus âgées et des familles.

Les personnes isolées, seules ou avec une personne à charge représentent près de 58% des allocataires.

	Nombre	%
Personnes isolées	801	20,7
Isolés avec personnes à charge	1428	36,9
Couples seuls	260	6,7
Couples avec personnes à charge	1378	35,6

source : CAF

Le parc locatif privé semble répondre à une demande plus ou moins sociales de catégories particulière telles que les jeunes ou les familles monoparentales, catégories qui ne sont pas toujours solvables dans le système d'attribution des logements du système locatif social.

## ➤ *La location de maisons*

	Nombre d'annonces	en %	Prix moyen à la location (en €/mois)	Prix minimum (en €/mois)	Prix maximum (en €/mois)
Bras-Panon	10	10%	741	427	1 100
Plaine des Palmistes	8	8%	711	500	950
Saint-André	45	43%	860	457	2 287
Saint-Benoît	37	35%	871	350	1 940
Salazie	5	5%	739	511	1 000
<b>CIREST</b>	<b>105</b>	<b>100%</b>	<b>836</b>	<b>350</b>	<b>2 287</b>

*données janvier et février 2003*

C'est à Saint-André et Saint-Benoît qu'on constate le plus d'offres en location. On n'en relève aucune à Sainte-Rose, mais ce marché fonctionne en vase clos.

Le prix moyen à la location en CIREST s'établit selon les observations menées en janvier et février 2003, à 836 euros par mois. La fourchette est relativement réduite : de 711 euros mensuels à la Plaine des Palmistes (où la part du locatif privé est, rappelons-le, très faible) à 871 euros à Saint-Benoît.

Le marché est assez resserré en termes de prix et se cale sur les capacités d'une clientèle pourtant modeste. Les prix sont plutôt élevés et concernent essentiellement des F4.

## ➤ *La location d'appartements*

	Nombre d'annonces	en %	Prix moyen à la location (en €/mois)	Prix minimum (en €/mois)	Prix maximum (en €/mois)
Bras-Panon	2	6%	541	503	579
Saint-André	22	63%	628	350	991
Saint-Benoît	11	31%	493	297	660
<b>CIREST</b>	<b>35</b>	<b>100%</b>	<b>581</b>	<b>297</b>	<b>991</b>

*données janvier et février 2003*

La plupart des annonces concernent là encore Saint-André et Saint-Benoît. Il n'y a pas de marché réel (pas d'offre ni de demande) pour ce type de produit dans les autres communes. Le prix moyen à la location est de 581 euros mensuels. Il concerne des appartements de plus petite typologie.

Les agents immobiliers estiment que les prix relevés pour la location sont d'une manière générale assez réalistes.

A Saint-André, le loyer moyen d'un F3 est estimé entre 3 500 et 4 000 F (530 à 600 €) mensuels selon les prestations offertes. Les F4 (produits les plus demandés), entre 4 000 et 6 000 F (600 à 900 €). Un déficit d'offre en studio et F2 est constaté sur cette commune, ce qui peut faire monter le loyer d'un studio en centre ville jusqu'à près de 400 euros.

A Saint-Benoît au contraire, la demande de petits logements demeure rare.

Comme pour la revente, ces prix relativement élevés font que beaucoup de demandes en location dans le libre ne peuvent être satisfaites car elles ne sont pas solvables. Les agents immobiliers soulignent le cas d'un couple avec deux enfants, recevant un double SMIC qui serait à la recherche d'un F4. Ils se situent au-dessus du seuil des aides de la CAF. Un tel loyer, excède un tiers du revenu, ce qui place ces demandeurs au-dessus du plafond légal que peut accepter une agence.

Elle exige alors des cautions et garanties parfois difficiles à réunir par les ménages.

## III.2. Le marché du locatif social

### ↳ *L'offre locative sociale*

L'enquête du patrimoine locatif social (EPLS) permet d'avoir une vision détaillée au 31 décembre 2001.

	Saint-André	Bras Panon	Plaine des Palmistes	Saint - Benoît	Sainte - Rose	Salazie	CIREST	Réunion
locatif social	2 182	430	7	2 323	100	0	5 042	45 513
en % du parc de RP*	19,31%	16,15%	0,6%	27,38%	5,21%	0%	18,2%	22,25%

source EPLS 2001

\* la part est calculée sur les résidences principales de 1999 alors que l'on est sur le parc 2001

La CIREST compte 18,2% de son parc de résidences principales en locatif social, ce qui la situe en dessous de la moyenne réunionnaise. Ce taux cache des disparités importantes. Les deux communes de **Saint-André** et de **Saint-Benoît** « donnent » à la CIREST un profil relativement proche de celui de la Réunion. Ces communes se distinguent nettement des autres. Avec 27,4% de locatif social, **Saint-Benoît** est largement au-dessus de la moyenne départementale.

Les autres communes épousent un profil plus rural : à **Sainte-Rose**, **Plaine des Palmistes** ou **Salazie**, le locatif social n'occupe qu'une place très réduite voire inexistante. **Bras-Panon** présente un taux proche de la moyenne de la CIREST. Son parc est en développement.

#### → Une dominante de collectif pour le parc locatif social

	Logements locatifs sociaux au 31/12/2001	dont collectif	dont individuel
Saint-André	2 182	73%	27%
Bras Panon	430	86%	14%
La Plaine des Palmistes	7	0%	100%
Saint-Benoît	2 323	75%	25%
Sainte-Rose	100	67%	33%
Salazie	0	0%	0%
<b>CIREST</b>	<b>5 042</b>	<b>74%</b>	<b>26%</b>

source : EPLS 2001

Le collectif représente les trois quarts du parc locatif social de la CIREST. C'est une caractéristique à souligner dans ce contexte géographique où l'individuel domine.

A **Saint-André** et **Saint-Benoît**, on retrouve la même répartition individuel-collectif que pour le parc locatif social de la CIREST.

A **Bras-Panon**, la part du collectif est encore plus élevée (86%), au contraire de **Sainte-Rose**. Toutefois, le collectif peut prendre des formes plus denses, parfois proches de l'individuel en bande.

A la **Plaine des Palmistes**, le faible parc est totalement individuel, ce qui correspond au profil spécifique de la commune.

### → Les bailleurs sociaux présents dans la CIREST

	SIDR	SHLMR	SEMADER	SEMPRO	SEDRE	SEMAC
Saint-André	832 38%	1012 46%	30 1%	268 12%		40 2%
Bras-Panon	149 35%	215 50%				66 15%
Plaine des Palmistes		7 100%				
Saint-Benoît	1153 50%	315 14%		278 12%	50 2%	527 23%
Sainte-Rose		14 14%				86 86%
Salazie						
<b>CIREST</b>	<b>2 134</b> <b>42%</b>	<b>1 563</b> <b>31%</b>	<b>30</b> <b>1%</b>	<b>546</b> <b>11%</b>	<b>50</b> <b>1%</b>	<b>719</b> <b>14%</b>

source : EPLS 2002

### → L'ancienneté du parc social

#### Répartition des logements par gestionnaire et année de construction

	type	Avant 1970		1970 - 1981		1982 - 1989		1990 - 1998		1999 et après		Total	
		Nb.	%	Nb.	%	Nb.	%	Nb.	%	Nb.	%	Nb.	%
SEDRE	Col	-	-	-	-	-	-	50	1,9	-	-	50	1
SEMAC	Col	-	-	-	-	-	-	218	8,5	433	65,6	651	12,9
	Ind	-	-	-	-	-	-	38	1,5	30	4,5	68	1,3
SEMADER	Col	-	-	-	-	-	-	30	1,2	-	-	30	0,6
SHLMR	Col	-	-	96	10,8	36	4,9	867	33,7	95	14,4	1094	21,7
	Ind	-	-	353	39,5	-	-	72	2,8	44	6,7	469	9,3
SIDR	Col	-	-	99	11,1	524	71,2	734	28,5	137	20,8	1494	29,6
	Ind	78	100,0	345	38,6	176	23,9	20	0,8	21	3,2	640	12,7
SEMPRO	Col							546	21,2			546	10,8
Total		78	100	893	100	736	100	2575	100	760	100	5042	100

source : EPLS 2001

La SIDR et la SHLMR sont les deux opérateurs les plus anciennement implantés sur le territoire de la CIREST. Depuis 1990, la SEMADER, la SEDRE mais surtout la SEMAC ont également développé un parc sur ce territoire.

Dans le cas de la SEMAC, qui est devenue par la participation dans son capital de la CIREST la SEM de l'Est, devrait continuer de s'implanter sur ce territoire.

On doit surtout noter dans ces périodes, l'importance de l'effort de construction au cours de la dernière décennie qui a permis un doublement du parc. On peut également souligner la présence d'un parc individuel plutôt ancien (776 logements antérieurs à 1981 en individuel) qui peut avoir vocation à être revendu aux occupants.

### Ancienneté du parc de chaque commune

	Avant 1970	1970-1979	1980-1989	1990-1995	1996-2000	Total
Bras-Panon		8%	16,9%	66%	37,1%	100%
La Plaine des Palmistes		100,0%				100%
Saint-André	1,9%	18,7%	14%	31,5%	10,6%	100%
Saint-Benoît	2,6%	20,5%	20,5%	41,3%	15,1%	100%
Sainte-Rose			16,7%	16,7%	66,7%	100%
<b>CIREST</b>	<b>2%</b>	<b>18,5%</b>	<b>17,2%</b>	<b>34,9%</b>	<b>27,4%</b>	<b>100%</b>

source : EPLS 2000

A **Saint-Benoît** et **Saint-André**, le parc est important et il va en se développant progressivement dans le temps.

A **Bras-Panon**, la construction de logements locatifs sociaux est légèrement moins ancienne, et surtout moins massive, elle suit néanmoins le même mouvement d'accroissement du nombre de logements.

Si à la **Plaine des Palmistes** on ne compte qu'une seule opération très réduite, **Sainte-Rose** a récemment vu un parc locatif social se constituer sur son territoire : opération du Cœur de ville.

### → La taille des logements sociaux dans les communes de la CIREST

	T1	% T1	T2	% T2	T3	% T3	T4	% T4	T5	% T5	TOTAL
Saint-André	131	6,1%	415	19,3%	820	38,2%	599	27,9%	181	8,4%	2 146
Bras-Panon	41	9,6%	116	27,0%	114	26,6%	113	26,3%	45	10,5%	429
La Plaine des Palmistes	0	0,0%	0	0,0%	2	28,6%	3	42,9%	2	28,6%	7
Saint-Benoît	228	9,9%	416	18,1%	844	36,7%	576	25%	235	10,2%	2 298
Sainte-Rose	18	18%	21	21%	26	26%	29	29%	6	6%	100
<b>CIREST</b>	<b>418</b>	<b>9,3%</b>	<b>968</b>	<b>21,6%</b>	<b>1 806</b>	<b>40,3%</b>	<b>1 320</b>	<b>29,4%</b>	<b>469</b>	<b>10,5%</b>	<b>4981*</b>
Parc social de la Réunion		8,3 %		19,6 %		37,1 %		25,2 %		9,7 %	
Répartition des RP de CIREST en 1999		1,9%		7,4%		19,7%		59,4%			100%

source : EPLS 2002

\* Ce chiffre est légèrement inférieur au nombre réel (5042) car le calcul est fait sur le nombre de logements loués.

Comparé au parc locatif social du département, celui de la CIREST compte une part un peu plus élevée de logements de une ou deux pièces, qui sont d'ailleurs beaucoup plus représentés dans le parc locatif social que dans l'ensemble des résidences principales.

Les logements trois et quatre pièces représentent néanmoins à eux seuls 63% du parc locatif social.

→ Le fonctionnement de ce parc en termes de loyer

• Loyers minimum et maximum par bailleurs

	Min Loyer le plus bas au m2	Max Loyer le plus haut au m2
SEDRE	3,92	4,12
SEMAC	4,11	14,02
SEMADER	4,73	4,73
SHLMR	1,41	6,42
SIDR	0,90	10,20

source : EPLS 2001

Le tableau ci-dessus fait état de la dispersion des loyers selon les patrimoines et les bailleurs, qui s'explique essentiellement par la variété des produits et de l'ancienneté du parc.

→ La mobilité dans le parc locatif social en évolution

	% de mobilité 1998	% de mobilité 1999	% de mobilité 2000	% de mobilité 2001
Saint-André	16,3	13,1	11,9	10,7
Bras Panon	17,3	11,9	13,4	11,4
La Plaine des Palmistes	0,0	0,0	0,0	0,0
Saint-Benoît	17,7	14,8	17,2	17,4
Sainte-Rose	8,1	20,0	5,6	4,4
Salazie	-	-	-	-
<b>CIREST</b>	-	<b>13,9</b>	<b>14,2</b>	<b>13,8</b>
LA REUNION	13,4	13,2	13,6	11,0

source : enquête EPLS 2001

Partout le taux de mobilité a diminué entre 1998 et 1999, à l'exception notable de Sainte-Rose où il a très fortement augmenté.

→ La vacance dans le parc locatif social : uniquement de la vacance technique

Le taux moyen de vacance dans le parc locatif social – qui est une vacance technique pure - de la CIREST est très légèrement inférieur à la moyenne réunionnaise. En 2001, il est de 0,72% (contre 1,16% pour le département).

La vacance a augmenté dans des proportions similaires dans toutes les communes, excepté à Sainte-Rose, dont le parc social réduit ne compte pas de logement vacant.

### ➤ *Les allocataires de la CAF dans le patrimoine social*

La CAF comptabilise 4 582 bénéficiaires d'une allocation logement qui sont logés par un organisme HLM.

Les bénéficiaires sont les plus nombreux à **Saint-André** et **Saint-Benoît**, communes dont le parc locatif social est relativement le plus important.

	Nombre d'allocataires locataires du social	Répartition des allocataires dans la CIREST	% des allocataires CAF dans le social
Saint-André	1 936	42,3%	88,7%
Bras Panon	425	9,3%	98,8%
Plaine des Palmistes	45	1,0%	-
Saint-Benoît	2 077	45,3%	89,4%
Sainte-Rose	99	2,2%	99,0%
Salazie	0	0,0%	0%
<b>CIREST</b>	<b>4 582</b>	<b>100%</b>	<b>90,9%</b>

source : CAF 2002 et EPLS 2001

La répartition par âge est distincte de celle des allocataires du parc locatif privé. Les allocataires du parc social apparaissent plus âgés dans l'ensemble : les moins de 35 ans ne représentent que 25% du total. La tranche 35-55 ans regroupent 51% des allocataires.

	Nombre	%
les moins de 25 ans	486	10,6
de 25 à 35 ans	680	14,8
de 35 à 45 ans	1 471	32,1
de 45 à 55 ans	886	19,3
de 55 à 65 ans	419	9,1
plus de 65 ans	644	14,1
Total	4 586	100%

source : CAF 2002

Les familles sont largement majoritaires parmi les allocataires du parc social, elles forment près de 69% du total.

	Nombre	%
Personnes isolées	1 137	24,8
Isolés avec personnes à charge	1 690	36,9
Couples sans enfant	310	6,8
Couples avec personnes à charge	1 445	31,5
Total	4 582	100%

source : CAF 2002

➤ *Le détail des opérations par commune et selon les quartiers*

▪ **Saint-André**

Quartier	Programmes	Année	Bailleur	Nb de logements	Collectif/individuel	
Centre ville	TERRAIN ODEAN	1993	SEMADER	30	C	
	ARC EN CIEL	1998	SHLMR	72	I	
	CENTRE VILLE	1978	SHLMR	96	C	
	ILOT DE LA GARE	2000	SHLMR	95	C	
	L'ARRIVEE	1997	SHLMR	68	C	
	RAPHAËL	1999	SHLMR	30	I	
	STATION	1995	SHLMR	183	C	
	VICTORIA	1993	SHLMR	218	C	
	CARDAMOMES	1999	SIDR	31	C	
	CENTRE COMMERCIAL	1983	SIDR	19	C	
	CORBEILLES D'OR	1992	SIDR	41	C	
	LES CYPRES	1993	SIDR	93	C	
				SIDR	8	I
	LES LONGANIS	1993	SIDR	42	C	
	SALANGANES-PAILLE EN	1997	SIDR	143	C	
	QUEUE					
	CAZALES	1964	SIDR	48	I	
	LILAS	1974	SIDR	176	I	
	LAMARQUE	1987	SIDR	165	C	
	OASIS	1995	SEMPRO	112	C	
LA PALMERAIE	1997	SEMPRO	109	C		
Mille Roches- Rivière du Mât les Hauts	TULIPIERS	1998	SIDR	40	C	
	LATCHOUMAYA	1981	SHLMR	4	I	
Cressonnière	CRESSONNIERE	1977	SHLMR	106	I	
	LES MANGUIERS	1978	SHLMR	70	I	
Cambuston	EMILE THOMAS	1992	SHLMR	40	C	
	ETANG	1976	SHLMR	30	I	
	CATTLEYAS	1999	SIDR	45	C	
				5	I	
	LES CAPUCINES	1999	SEMPRO	41	C	

source: EPLS 2001

▪ Saint-Benoît

Quartier	Programmes	Année	Bailleur	Nb de logements	Collectif/individuel
Bras Fusil	BRAS CANOT	1994	SEDRE	50	C
	LLLS BRAS CANOT	1999	SEMAC	4	I
	THESEE	1995	SEMAC	30	C
	PHEDRE	1996	SEMAC	30	C
		1997		20	I
	BRAS FUSIL	1989	SHLMR	76	C
	LA CONFIANCE	1990	SHLMR	68	C
	LES PLAINES	1992	SHLMR	80	C
	PIGNOLET DE FRESNES	1977	SHLMR	46	I
	ROCHERS	1987	SIDR	83	C
	LES CASCADES	1990	SIDR	106	C
Centre ville	ALIZES	1999	SEMAC	36	C
	CYBELE	2000	SEMAC	50	C
	GIROFLES	1999	SEMAC	41	C
	MINOTAURE	1998	SEMAC	20	C
	NEPTUNE	1995	SEMAC	20	C
	POIVRE	1975	SHLMR	18	I
	ANTIOPE	1992	SIDR	13	C
	LABOURDONNAIS	1971	SIDR	99	C
			SIDR	134	I
		1999	SIDR	2	C
		1994	SIDR	12	I
	LES BAMBOUS	1960	SIDR	14	I
	LES GIROFLES	1960	SIDR	27	I
	LES MARSOUINS	1984	SIDR	59	I
	FRAGRANCE	1994	SIDR	176	C
	EUROPE I	1991	SEMPRO	87	C
EUROPE II	1993	SEMPRO	96	C	
Beaufond	ARGONAUTES	1997	SEMAC	26	C
	ARIANE	1996	SEMAC	36	C
	CYCLADES	1995	SEMAC	16	C
	NAUSICAA	1996	SEMAC	18	I
	COTUR	1978	SHLMR	9	I
	DUHAL	1977	SIDR	141	I
	JOSEPH HUBERT	1984	SIDR	59	I
		1988	SIDR	51	C
	AMIRAL BOUVET	1988	SIDR	110	C
Bras Canot	CRATERE	2000	SEMAC	25	C
Bourbier Beauvallon	BEAUVALLON	1980	SHLMR	12	I
Sainte Anne	SAINTE ANNE	1979	SHLMR	6	I
Muscade	??	2001	SEMAC	59	C

source: EPLS 2001

- **Bras-Panon**

Quartier	Programmes	Année	Bailleur	Nb de logements	Collectif/individuel
Centre Ville	ANTAE	1991	SHLMR	20	C
	CŒUR DE VILLE	1996	SHLMR	69	C
	LIBERIA	1979	SHLMR	11	I
	REFUGE	1979	SHLMR	13	I
	SAINT JEAN	1989	SIDR	90	C
Rivière des Roches	AVOCATIERS	1999	SEMAM	66	C
	MOULTSON	1981	SHLMR	2	I
	RYAN	2001	SIDR	59	C
Hauts de la Rivière du Mât	VINCENDO	1980	SHLMR	16	I
Bas de la Rivière du Mât	LA GIRODAY	1996	SHLMR	81	C
?	LES AGAPANTHES	1978	SHLMR	3	I

source : EPLS 2001

- **Sainte-Rose**

Quartier	Programmes	Année	Bailleur	Nb de logements	Collectif/individuel
Centre Ville	BADANIERS	2001	SEMAM	10	I
	BALISIERS	1999	SEMAM	17	C
	CENTRE VILLE	1997	SEMAM	40	C
	RAVINE GLISSANTE	1995	SEMAM	16	I
	PETIT BRÛLÉ	1978	SHLMR	6	I
Bois Blanc	BOIS BLANC	1981	SHLMR	8	I
?	BADAMIERS	2001	SEMAM	10	I
	BALISIERS	1999	SEMAM	13	C

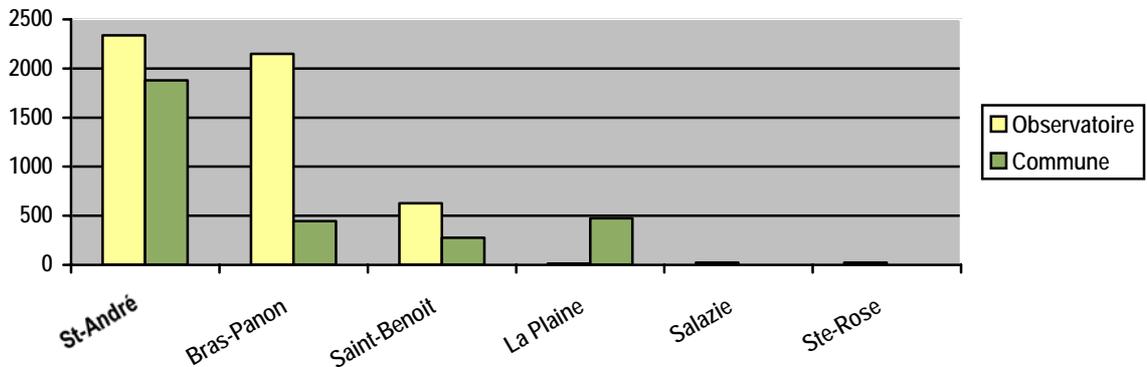
source : EPLS 2001

- **La Plaine des Palmistes**

Quartier	Programmes	Année	Bailleur	Nb de logements	Collectif/individuel
	PATU DE ROSEMOND	1979	SHLMR	7	I
	BEC ROSE	2002	SHLMR	39	I

source : EPLS 2001

## ➤ Approche de la demande



source : observatoire départemental 2001

C'est une difficulté que de ne pas pouvoir compter sur un nouvel extrait de l'observatoire de la demande, en particulier pour ce qui concerne les doubles comptes. Pour mettre à jour la première exploitation de l'observatoire, et en examinant également les fichiers communaux qui nous renseignent par quartier, la SIDR, plus gros bailleur du territoire, a bien voulu communiquer un certain nombre de données fondamentales.

### ➔ Comptabilisation de la demande dans l'observatoire départemental

L'observatoire départemental, dans sa première extraction, comptabilise 2 754 demandeurs d'un logement locatif social dans la CIREST.

La mise à jour de ces informations devrait être effective au deuxième semestre 2003.

#### • Situation familiale des demandeurs : une majorité de célibataires

	Célibataires	Mariés	Concubins	Divorcés / séparés	Veufs	TOTAL en nombre
Saint-André	51,9 %	16,4 %	16,5 %	10,7 %	3,4 %	1 952
Bras-PAnon	52,1 %	13,8%	16,8 %	13,2 %	0,6 %	167
Salazie	50 %		50%			2
Saint-Benoît	55,3 %	11,5 %	18,5 %	11,7 %	1,9 %	626
La Plaine des palmistes	50 %			50 %		2
Sainte-Rose	40 %	20 %	20 %	20 %	0	5
<b>CIREST</b>	<b>52,7 %</b>	<b>15,1 %</b>	<b>17 %</b>	<b>11,1 %</b>	<b>2,9 %</b>	<b>2 754</b>
Réunion	52,0%	16,5%	15,4%	11,3%	2,3%	20 091

Remarque : la première extraction de l'observatoire n'intégrait pas les données de la SEMAC.

Le poids affiché des célibataires ne signifie pas uniquement des petits ménages. On retrouve en effet un grand nombre de ménages célibataires mais avec un ou deux enfants.

Cependant, dans l'Est, compte tenu de la forte demande portée sur l'accession, on va retrouver une part prépondérante de jeunes et de petits ménages. Les familles s'orientant plus directement vers le LES quand elles relèvent du social.

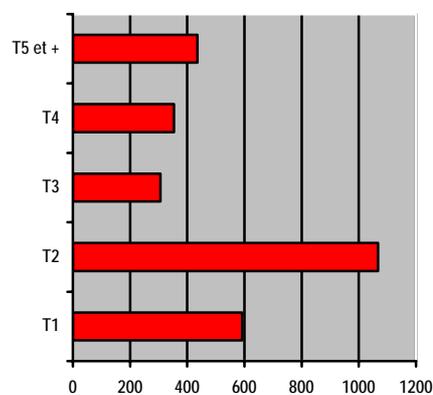
- L'âge des demandeurs

	Moins de 25 ans		25 à 34 ans		35 à 49 ans		50 à 59 ans		60 ans et plus		TOTAL en nombre
	nb	%	nb	%	nb	%	nb	%	nb	%	
Saint-André	317	16,2%	806	41,3%	601	30,8%	104	5,3%	124	6,4%	1 952
Bras-Panon	20	12,0%	85	50,9%	45	26,9%	9	5,4%	8	4,8%	167
Salazie	0	0,0%	2	100,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	2
Saint-Benoît	142	22,7%	279	44,6%	147	23,5%	32	5,1%	26	4,2%	626
La Plaine des Palmistes	1	50,0%	0	0,0%	0	0,0%	1	50,0%	0	0,0%	2
Sainte-Rose	0	0,0%	3	60,0%	1	20,0%	1	20,0%	0	0,0%	5
<b>CIREST</b>	<b>480</b>	<b>17,4%</b>	<b>1 175</b>	<b>42,7%</b>	<b>794</b>	<b>28,8%</b>	<b>147</b>	<b>5,3%</b>	<b>158</b>	<b>5,7%</b>	<b>2 754</b>
Réunion		15,6%		43%		29,8%		6,4%		5,2%	

- Types de logements demandés et tailles des familles

	1 personne		2 personnes		3 personnes		4 personnes		5 personnes et plus		TOTAL en nombre
	nb	%	nb	%	nb	%	nb	%	nb	%	
Saint-André	384	19,7%	744	38,1%	223	11,4%	258	13,2%	343	17,6%	1 952
Bras-Panon	38	22,8%	67	40,1%	22	13,2%	20	12,0%	20	12,0%	167
Salazie	1	50,0%		0,0%	1	50,0%		0,0%		0,0%	2
Saint-Benoît	167	26,7%	253	40,4%	59	9,4%	74	11,8%	73	11,7%	626
La Plaine des Palmistes	1	50,0%	1	50,0%		0,0%		0,0%		0,0%	2
Sainte-Rose	1	20,0%	2	40,0%	1	20,0%	1	20,0%		0,0%	5
<b>CIREST</b>	<b>592</b>	<b>21,5%</b>	<b>1 067</b>	<b>38,7%</b>	<b>306</b>	<b>11,1%</b>	<b>353</b>	<b>12,8%</b>	<b>436</b>	<b>15,8%</b>	<b>2 754</b>
Réunion		21%		41,1%		12,8%		12,2%		12,9%	

La taille des ménages indique qu'il s'agit majoritairement de besoins de décohabitation : les petits ménages représentent près des 2/3 des demandeurs. Mais on note tout de même une proportion encore importante de ménages correspondant aux familles avec enfants.



- **Les motifs de la demande**

Les trois premiers motifs exprimés par les demandeurs de la CIREST concernent :

- 1 - le logement jugé trop petit (besoin de décohabitation)
- 2 - le coût du logement
- 3 - les problèmes d'insalubrité

La décohabitation est un facteur moins directement avancé par les ménages.

- **Les ressources des ménages**

Plus de 90 % des ménages ont des revenus inférieurs à 60 % des plafonds HLM, d'après les premiers résultats de l'observatoire départemental, ce qui est dans la moyenne départementale.

Sans plus de détail, il faut retenir que la demande est très sociale et qu'il sera important de caler les programmations dans cette perspective.

→ **Comptabilisation de la demande : fichier SIDR**

- **Nombre de demandes enregistrées par commune, à partir du fichier SIDR**

La SIDR représente 42 % du parc social. En 2003, elle cumule la moitié des demandes de l'observatoire.

Le volume aurait donc augmenté pour des raisons de pression de la demande.

	Nombre	répartition des demandes
Saint-André	862	62,2%
Bras-Panon	108	7,8%
Plaine des Palmistes	14	1,0%
Saint-Benoît	357	25,7%
Sainte-Rose	23	1,7%
Salazie	23	1,7%
<b>CIREST</b>	<b>1 387</b>	<b>100%</b>

source : fichier SIDR

Plus de la moitié des demandes sont enregistrées sur le territoire de **Saint-André**. La seconde commune est **Saint-Benoît** (avec 26% des demandes). Ceci correspond aux communes où le parc social est le plus développé.

- Montant des revenus des demandeurs, par tranches

	moins de 500 euros mensuels	500 à 999 euros mensuels	1000 à 1499 euros mensuels	1500 à 1999 euros mensuels	2000 euros ou plus	Total
Bras-Panon	31 28,7%	54 50,0%	18 16,7%	5 4,6%	0 0,0%	108 100%
Plaine des Palmistes	6 42,9%	7 50,0%	0 0,0%	0 0,0%	1 7,1%	14 100%
Saint-André	236 27,4%	406 47,1%	160 18,6%	43 5,0%	17 2,0%	862 100%
Saint-Benoît	92 25,7%	184 51,5%	47 13,2%	20 5,6%	14 3,9%	357 100%
Sainte-Rose	7 30,4%	14 60,9%	2 8,7%	0 0,0%	0 0,0%	23 100%
Salazie	6 26,1%	12 52,2%	3 13,0%	2 8,7%	0 0,0%	23 100%
<b>CIREST</b>	<b>378</b> 27,2%	<b>677</b> 48,8%	<b>230</b> 16,6%	<b>70</b> 5,1%	<b>32</b> 2,3%	<b>1387</b> 100%

source : fichier SIDR

76% des demandeurs disposent d'un revenu mensuel inférieur à 1 000 euros, parmi eux, plus de la moitié est située sous la barre des 500 euros.

- Age des demandeurs

	0-25 ans	26- 35 ans	36- 50 ans	51- 60 ans	plus de 60 ans	Total
Bras-Panon	31 28,7%	38 35,2%	26 24,1%	6 5,6%	7 6,5%	108 100%
Plaine des Palmistes	4 28,6%	5 35,7%	2 14,3%	1 7,1%	2 14,3%	14 100%
Saint-André	162 18,8%	322 37,4%	272 31,6%	57 6,6%	49 5,7%	862 100%
Saint-Benoît	111 31,1%	125 35%	96 26,9%	15 4,2%	10 2,8%	357 100%
Sainte-Rose	6 26,1%	10 43,5%	4 17,4%	0 0%	3 13%	23 100%
Salazie	3 13%	7 30,4%	10 43,5%	1 4,4%	2 8,7%	23 100%
<b>CIREST</b>	<b>317</b> 22,9%	<b>507</b> 36,6%	<b>410</b> 29,6%	<b>80</b> 5,8%	<b>73</b> 5,3%	<b>1387</b> 100%

source : fichier SIDR

Les demandeurs sont très majoritairement des jeunes de moins de 35 ans (presque 60%). Ils ne sont que 11% au-dessus de 50 ans.

- Taille du logement demandé

	T1	T2	T3	T4	T5	T6	Total
Bras Panon	31 28,7%	28 25,9%	34 31,5%	13 12%	2 1,9%		108 100%
Plaine des Palmistes	5 35,7%	2 14,3%	7 50%				14 100%
Saint-André	173 20,1%	156 18,1%	300 34,8%	155 18%	57 6,6%	20 2,3%	861 100%
Saint-Benoît	58 16,3%	123 34,5%	122 34,2%	33 9,2%	18 5%	3 0,8%	357 100%
Sainte-Rose	4 17,4%	7 30,4%	8 34,8%	4 17,4%			23 100%
Salazie	4 17,4%	4 17,4%	8 34,8%	4 17,4%	3 13%		23 100%
<b>CIREST</b>	<b>275</b> <b>19,8%</b>	<b>320</b> <b>23,1%</b>	<b>479</b> <b>34,6%</b>	<b>209</b> <b>15,1%</b>	<b>80</b> <b>5,8%</b>	<b>23</b> <b>1,7%</b>	<b>1386</b> <b>100%</b>

source : fichier SIDR 2003

On note la forte demande de petites typologies, correspondant aux décohabitations des jeunes ménages, mais les T3 sont également fortement demandés au contraire de l'observatoire départemental. Les grands logements étaient d'ailleurs davantage demandés.

Cette difficulté de source doit inciter à être prudent sur la nature des programmes à engager.

→ Le fichier Case'In de Saint-André : 1 878 demandeurs d'un locatif

En 2002, Saint-André enregistre 1 878 demandes de logements locatifs sociaux.

• Demande de locatif : répartition par motif et par quartier

Quartier actuel du demandeur	insalubrité, manque de confort	surpeuplement situation familiale	accession	changement de quartier mutation	loyer trop élevé	expulsion	inconnu	Total	répartition par quartier
Bras des chevrettes	3	18	11		3	6	16	57	3%
Cambuston	23	50	28	2	4	52	44	203	11%
Centre ville	66	161	58	50	19	279	240	873	46%
Champ borne	18	25	17	3	1	43	40	147	8%
Chemin du centre	21	35	10	2	5	30	46	149	8%
Cressonnière	11	48	6	4	6	56	41	172	9%
Petit Bazar	3	17	3	1	2	11	8	45	2%
Ravine Creuse	9	17	8		2	11	26	73	4%
RDM les bas	4	12	3	1	2	7	7	36	2%
RDM les hauts	3	6	4	2	1	5	8	29	2%
Autres	19	41	7	10	3	11	3	95	5%
Saint-André	179	430	155	37	86	511	480	1879	100%
répartition par motif	9,5	22,9	8,3	2	4,6	27,2	25,6	100%	

source fichier CASE'IN

Parmi les motifs de demandes connus, le premier est celui de l'expulsion (27%, ce résultat paraît énorme ...) suivi de celui du surpeuplement et des motifs familiaux (23%).

Le quartier du centre ville concentre près de la moitié des demandeurs (46%). Dans les Hauts, les ménages demandent moins le locatif.

- Taille des familles demandeuses

Quartier actuel du demandeur	Taille des ménages					
	1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 et +	Total
Bois Blanc		1			0	1
Bras des chevrettes	16	14	15	5	7	57
Cambuston	30	51	36	46	41	204
Centre ville	143	220	213	143	160	879
Champ borne	23	35	34	31	24	147
Chemin du centre	27	26	34	23	39	149
Commune ango			1		0	1
Cressonnière	34	42	46	22	28	172
Diore	2	1	2		1	6
La confiance				1	0	1
Petit Bazar	8	15	5	6	11	45
Quartier français		1			0	1
Ravine Creuse	12	19	19	14	9	73
RDM les bas	6	12	8	6	4	36
RDM les hauts	7	6	4	6	6	29
Ville	25	16	23	10	10	84
Total	333	459	440	313	340	1885
répartition demandes par taille de ménages	17,7%	24,4%	23,3%	16,6%	18,0%	100%

source fichier CASE'IN

Les ménages de deux et trois personnes constituent 48 % des demandes.

On compte néanmoins 18% des demandes (près d'une sur cinq) émanant de ménages supérieurs à cinq personnes (ce qui renvoie à l'importance des motifs de décohabitation – surpeuplement, familiaux).

- Situation familiale

	Total	%
célibataires	760	40,3%
concubins	339	18%
divorcés	44	2,3%
mariés	556	29,5%
séparés	115	6,1%
veufs	51	2,7%
TOTAL	1885	100%

source fichier CASE'IN

La situation familiale des demandeurs indique une forte part de demandeurs célibataires (40%). La comparaison avec le tableau précédent montre néanmoins qu'il s'agit en majorité de foyers comptant une autre personne (seuls 18% des demandes émanent de personnes seules).

## → Le fichier Case'In de Saint-Benoît

Ce fichier montre un niveau curieusement bas de demandeurs : 275 demandeurs d'un locatif contre 626 dans l'observatoire (hors SEMAC) et jusqu'à 2 087 dans une exploitation spécifique de la structuration du bourg ...

Difficile de se faire une juste opinion.

### • Origine des demandes

Saint-André	4%
Bras-Panon	3%
Plaine des Palmistes	2%
Saint-Benoît	74%
Salazie	3%
Sainte-Rose	5%
hors CIREST	16%

source : Case'in St Benoît : du 01/01/2001 au 29/01/2003

Le fichier CASE'IN nous montre que l'important parc social de Saint-Benoît représente un attrait pour des demandeurs extérieurs (en particulier de Sainte-Rose, commune peu pourvue en logements sociaux, mais également de Saint-André) : c'est l'effet d'agglomération spécifique de la CIREST.

### • Type de demandes

	Demandes d'un LLS		Demandes d'un LES		Total demandes
		%		%	
Beaufond	53	90%	6	10%	59
Beaulieu	18	56%	14	44%	32
Bras Fusil	55	74%	19	26%	74
Centre ville est	23	66%	12	34%	35
Bourbier les Hauts	7	64%	4	36%	11
Cratère	8	40%	12	60%	20
Chemin de ceinture	9	100%	0	0%	9
Rivière des Roches	19	63%	11	37%	30
Abondance	12	71%	5	29%	17
Petit Saint Pierre	3	100%	0	0%	3
Centre ville ouest	17	61%	11	39%	28
Confiance	14	64%	8	36%	22
Bras Canot	18	69%	8	31%	26
Les orangers	2	100%	0	0%	2
Saint Anne	5	56%	4	44%	9
Bras Madeleine	2	100%	0	0%	2
Bourbier Beaulieu	7	88%	1	13%	8
Bourbier	3	100%	0	0%	3
Saint-Benoît	275	70,5%	115	29,5%	390

source : CASE'IN Saint-Benoît

La demande de locatif est fortement majoritaire.

- Taille des familles de demandeurs

	Taille des ménages					
	1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 et +	Total
Nombre	404	534	540	342	267	2087
%	19,4%	25,6%	25,9%	16,4%	12,8%	100%

source : CASE'IN Saint-Benoît

La part des demandes émanant de grandes familles est moins importante qu'à Saint-André.

- Type de logement nécessaire par quartier souhaité en priorité 1

	T1	T2	T3	T4	T5	T6+
Bras fusil	8%	20%	33%	23%	13%	3%
Confiance	3%	21%	34%	22%	14%	5%
Centre ville	30%	34%	21%	10%	4%	1%
Bras canot	5%	18%	30%	27%	15%	5%
Cratère	0%	27%	27%	27%	9%	9%
Beaulieu	24%	28%	25%	15%	6%	2%
Petit st pierre	9%	16%	32%	29%	10%	5%
Sainte Anne	8%	18%	35%	24%	12%	3%
Bras madeleine	7%	17%	32%	29%	13%	3%
Bourbier	6%	24%	34%	27%	8%	0%
Rivière des roches	9%	23%	28%	23%	12%	5%
Chemin de ceinture	3%	11%	51%	14%	20%	0%
Beaufond	19%	27%	28%	20%	5%	2%
Les orangers	0%	29%	33%	14%	10%	14%
Saint François le cap	14%	28%	24%	25%	10%	0%
Saint François	20%	9%	60%	9%	3%	0%
Harmonie	0%	33%	0%	33%	33%	0%
Abondance	4%	13%	39%	28%	2%	13%
Cambourg	5%	28%	38%	18%	8%	5%
Autre	27%	20%	27%	13%	0%	13%

source : CASE'IN Saint-Benoît

- Localisation des souhaits par priorité

Ceci semble signifier que le quartier le plus demandé en priorité 1 est le centre ville est avec 44% des demandes. En deuxième choix vient le centre-ville ouest et en troisième, le quartier de Beaulieu.

Le centre-ville émerge comme le quartier le plus recherché avec une demande particulière pour les petits logements.

Le second quartier qui se démarque est celui de Bras Canot (16% des demandes), pour lesquels les logements les plus recherchés sont des T3 et des T4 (soit plus de la moitié des demandes).

→ Le fichier Case'In de Bras-Panon

• Origine des demandes

Saint-André	13%
Bras Panon	64%
Plaine des Palmistes	0%
Saint-Benoît	16%
Salazie	2%
Sainte-Rose	0%

source : Case'in Bras-Panon du 01/01/2002 au 26/11/2002

Pour Bras Panon, on note une demande élevée émanant de Saint-Benoît (16%) et une demande non négligeable émanant de Saint-André (13%). Il faut rappeler que ces communes sont celles qui enregistrent le plus de demandes.

• Origine des demandes par quartiers

	Total demandes	en %
Belle vue	5	3,6%
Camp Jacquot	2	1,5%
Centre ville	68	49,6%
La Caroline	3	2,2%
Le Refuge	2	1,5%
Liberia	3	2,2%
Paniandy	4	2,9%
Rivière des roches	26	19,0%
Rivière du mât	24	17,5%
Total	137	100,0%

source : Case'in Bras-Panon du 01/01/2002 au 26/11/2002

La moitié des demandes émane du centre-ville, puis viennent les quartiers de Rivière des Roches (19% des demandeurs) et de Rivière du Mât (17,5%).

Concernant les revenus, le fichier CASE'IN indique que 49% des demandeurs perçoivent moins de 2 999 francs par mois.

- Type de demandes

	nombre	%
LESG	183	25%
LESD	281	38%
<i>TOTAL LES</i>	<i>464</i>	<i>63%</i>
LLS	66	9%
LLTS	212	29%
<i>TOTAL locatif social</i>	<i>278</i>	<i>37%</i>
<i>TOTAL</i>	<i>742</i>	<i>100%</i>

source : Case'in Bras-Panon du 01/01/2002 au 26/11/2002

La demande pour du LES est supérieure à la demande en locatif social. Ceci traduit une aspiration classique des demandeurs mais semble difficilement réalisable.

→ Le fichier Case'In de la Plaine des Palmistes

En mars 2003, on compte 474 demandes, dont 23,5% émanent d'autres communes.

Les demandes portent : à 55% vers de l'accession, à 35% vers du locatif et on compte 10% de demandes d'autre type.

En juin 2002, le fichier Habitat de la commune recensait 413 demandes dont 25% émanaient d'habitants d'autres communes.

Sur ces 413, 70 ont été retranchées pour divers motifs (désistement...), 5 concernaient l'amélioration et 19 des demandes de lots viabilisés. Ce décompte fait tomber à 319 le nombre de demandes concernant le locatif.

64 de ces demandes ont déjà trouvé une attribution de logement, sur des opérations programmées par la commune et livrées courant 2002 (ou juin 2003 pour ce qui est de des 14 LES de l'opération « Calumets »). 46 de ces demandes ont une attribution potentielle sur la programmation de la ZAC « Clos Renaissance », soit 27 LLS et 19 LES.

Restaient donc, en juin 2002, 209 demandes à prendre en compte avec les limites suivantes concernant ce chiffre :

- les entrées et sorties constantes, donnant un caractère fortement dynamique à ce fichier,
- le fait également que la procédure de RHI engendre de la demande nouvelle

- Types de demande

Type	%
PTZ	2,5%
LES	43,6%
LLS	43,3%
LES diffus	2,8%
%autres	7,8%

source : Case'in Plaine des Palmistes

Près d'une demande sur deux porte sur un produit en accession (49% au total), tout particulièrement en LES.

- Demandes par quartier souhaité

Quartier	%
Premier village	16%
Centre	56%
Deuxième village	6%
Tous quartiers	22%

source : Case'in Plaine des Palmistes

La majorité des demandes porte sur le Centre (plus d'une demande sur deux). 22% des demandeurs n'ont pas d'exigence particulière concernant la localisation de leur futur logement.

- Situation familiale des demandeurs

Type	%
Célibataire	13,8%
Couple sans enfant	9%
Célibataire avec personne à charge	8%
Couple avec enfant	35,6%

source : Case'in Plaine des Palmistes

La demande émane pour plus d'un tiers de familles avec enfants. Les petits ménages (une ou deux personnes) représentent tout de même près de 23% des demandeurs.

→ Commune de Sainte-Rose : image de 1998, faute d'un fichier actualisé

Quartiers	Nombre de demandes	%
Bambous/Sainte-Rose	33	14,1
Rivière de l'Est	34	14,5
Piton Sainte-Rose	59	25,2
Ravine Glissante	41	17,5
Bois blanc	32	13,7
Petit Brûlé	35	15
TOTAL	234	100

source : fichiers demandeurs mairie juin 1998

Petite remarque sur les sources :

Le chapitre qui précède montre l'extrême hétérogénéité des données concernant la demande. On est dans le flou, et le mode de gestion de l'outil Case'in pose également question. Recensement de la demande de LES, de LLS, d'amélioration, les mélanges sont vite faits, surtout lorsque les mises à jour des fichiers ne se font pas vraiment.

Ce sera une question à traiter rapidement dans le cadre de la mise en place d'une politique cohérente de l'habitat.

### III.3. Le parc des LTS

Près de 900 logements très sociaux ont été réalisés en groupé sur le territoire de la CIREST

- il s'agit de logements en individuel, réalisés entre 1978 et 1984
- le taux de rotation y est très faible : la plupart des ménages y sont installés depuis l'origine et ne souhaitent pas en partir
- leur gestion pose de nombreux problèmes puisqu'ils étaient à l'origine gérés par les communes, lesquelles avaient des difficultés à obtenir le paiement des loyers
- leur état pose également question dans de nombreux cas, c'est d'ailleurs ce qui réactive le problème
- le principe retenu est de procéder à la vente, si possible aux occupants, ce qui est souvent juridiquement et financièrement difficile. C'est un parc statique dans le sens où il ne jouera pas de rôle dans les flux du marché mais pour lequel des solutions doivent être trouvées.

Une étude est en cours à l'heure actuelle, par le Conseil Général, pour identifier les situations et trouver des solutions facilitant la revente.

En tout état de cause, on peut décrire ainsi les parcs présents dans les communes :

- **Bras-Panon : 138 LTS en groupé à l'origine**

Nom de l'opération	Année de construction	Nombre de logements
TERRAIN FLORISSE	1983	4
LOTISSEMENT DU CENTRE	1981	10
LES BADAMIERS (PANIANDY)	1982	30
VICENDO	1979	9
RIVIERE DU MAT	1980	30
CREPU I	1980	15
CREPU II	1980	14
CHAMPACS	1979	10
LES BAIES ROSES	1985	10
EDMOND	1985	6

La SEMAC est chargée de suivre les dossiers de revente.

D'une manière générale pour cette commune, il semble :

- que l'état des logements ne soit pas critique
- mais que la situation juridique et de paiement des loyers soit en revente peu claire.

Une partie a déjà été revendue, mais l'essentiel reste à faire.

- **Saint-André : 153 LTS en groupé à l'origine**

Nom de l'opération	Année de construction	Nombre de logements
VIRAPOULE	1978	8
GRAND PELVOISIN	1978	119
LACAUSSADE	1978	28
RAMASAMY II	1978	34
SOLEIL	1979 et 1980	40
COLOSSE	1979	15
CITE ARTISANALE	1979	17
RAVINE CREUSE	1980	25
COMORAPOULLE	1980	16
GRAND CANAL	1980	15
PAQUIRY	1981	36
GRAND CANAL 2	1982	4
ANGELLO GRONDIN	1980	13
TOTAL DIFFUS	1978 à 1982	83
VEE	-	6
CLARIS	-	16
PETIT PELVOISIN	-	20
DIORE	-	15

La SEMAC est également chargée de ce dossier difficile. Pour l'instant, les reventes ont été rares.

- **Plaine des Palmistes**

Une opération l'« Eucalyptus » de 1980, comportant 28 logements, dont 10 ont été vendus.

L'état des logements nécessite des interventions en termes d'amélioration, dispositif activé avec la SICAHR.

- **Saint-Benoît : 371 LTS réalisés**

La SEMAC est chargée du dossier, mais il est difficile de dresser un état des lieux précis des reventes à l'heure actuelle.

Plus de la moitié de reste à vendre, une partie (7%) serait invendable en l'état.

Nom de l'opération	Année de construction	Nombre de logements	Restent à vendre
DE BALMANN I	1979	25	38
DE BALMANN II	1980	36	
CASERNE DES POMPIERS /CALOU BEUFOND	1984	10	7
COCOTIERS 1	1986	22	17
COCOTIERS 2	1984	15	
BEUFONDS	1985	40	19
CITE ARTISANALE	1979	24	
EVECHE II	1979	43	23
EVECHE III - HYACINTHE	1980	10	7
BEAUVALLON -RIVIERE DES ROCHES	1985	8	9
RIVIERE DES ROCHES	1979	16	
EVECHE I	1978	50	20
LA SOURCE SAINTE ANNE	1983	11	7
BRAS FUSIL	1983	20	34
BRAS FUSIL	1985	34	
CASTOR	?	7	096

- **Salazie : 78 LTS construits**

Ceci dit, l'état des ventes n'est pas connu. Une partie importante a été réalisée en diffus, mais sur des terrains communaux.

La SEDRE est chargée de ce dossier.

## IV. L'OFFRE POUR LES CLIENTELES SPECIFIQUES

Le PLH doit aussi considérer certains profils de clientèles spécifiques, qui peuvent avoir besoin de logements adaptés.

Jusqu'à lors, peu de produits spécifiques ont été développés, les efforts ont porté sur des situations plus classiques. Toutefois, la demande évolue, en même temps que le contexte et il devient nécessaire de proposer des réalisations particulières. Au stade du diagnostic, il faut poser les problématiques.

Quatre profils de clientèle doivent être observés plus finement à l'échelle de la CIREST :

- les personnes âgées
- les jeunes
- les personnes en situation d'urgence
- les familles mahoraises.

### IV.1. Les personnes âgées

Les personnes âgées de plus de 60 ans représentent 9,5% de la population de la CIREST (seulement 2,5% ont plus de 75 ans). Cela fait près de 10 000 habitants.

Pour ce qui est du locatif social, 14% des occupants ont plus de 65 ans. La demande est relativement faible (environ 5%) mais la mobilité dans le parc pour les personnes âgées demeure limitée : tendance au vieillissement dans le logement faute d'alternative adaptée.

Dans le parc locatif privé, 8% des allocataires logement ont dépassé 60 ans.

Parmi les accédants LES, près de 15% sont âgés de plus de 50 ans, ce qui correspond à la moyenne réunionnaise. Il est néanmoins difficile de savoir à quel âge ces personnes ont intégré le système d'accession aidée, et s'il est aisé d'obtenir un LES à plus de 50 ans. Parmi les accédants LES qui bénéficient de l'allocation logement, seuls 4,6% ont plus de 50 ans.

Cette tranche d'âge est un peu moins représentée dans le secteur d'accession intermédiaire (13,2% des accédants en PSI, contre 16% en moyenne à la Réunion).

Dans une société où la solidarité familiale est encore importante, il faut compter avec l'hébergement des parents âgés par la famille. Néanmoins, dans le cas de personnes isolées pour lesquelles de telles solutions s'avèrent impossibles, il existe peu de structures d'accueil :

- on recense 45 familles hébergeant (à titre onéreux) des personnes âgées ou invalides (Saint-André en compte une vingtaine et Saint-Benoît dix, Salazie, huit)
- deux maisons de retraite (une à Saint-André et une à Saint-Benoît)
- une maison de retraite médicalisée à Saint-Benoît.

Le nombre de places disponibles sera approfondi ultérieurement.

## IV.2. Les jeunes

L'indice de jeunesse de la CIREST s'élève à 4,01, soit 0,4 point au-dessus de la moyenne départementale. A l'exception de la Plaine des Palmistes, toutes les communes comptent plus de 38% de leur population en-dessous de 20 ans (près de 10 000 habitants).

Cette importance de la population jeune pose le problème de leur départ du foyer, et amène à s'intéresser aux problématiques de décohabitation.

Sur la période 1990-1999, on estime que 26% du parc construit a servi au desserrement des ménages.

Les solutions offertes aux jeunes en début de parcours résidentiel sont limitées, du fait de l'absence de solvabilisation.

Leur présence dans le parc en accession, même social, reste faible : dans le parc des LES, les moins de 30 ans ne représentent que 5,7% (contre 8,9%) en moyenne à la Réunion. La proportion des jeunes dans l'accession intermédiaire est encore plus faible (les moins de 30 ans ne représentent que 2,7% des accédants PSI).

Si l'accès à la propriété est une solution marginale, l'entrée dans le parc locatif n'en est pas moins difficile. Les jeunes de moins de 25 ans ne représentent que 11% des locataires du parc social (25% si l'on hausse la barre à 35 ans) mais ils constituent plus de 17% des demandeurs (jusqu'à 60% si l'on prend en compte les 25-35 ans).

L'absence d'enfants et les revenus modérés, qui caractérisent généralement cette tranche d'âge, rendent difficile l'accès à un logement aidé (53% des demandeurs de logement social sont célibataires, les ménages de une ou deux personnes représentent 60% des demandeurs, ce qui traduit bien le besoin non satisfait de décohabitation).

C'est le parc locatif privé qui répond encore le mieux à cette demande, même si cette solution reste difficile financièrement : parmi les locataires du privé, un tiers des allocataires de la CAF a moins de 30 ans. Personnes isolées et couples sans enfants représentent 27% des allocataires.

L'ensemble de ces solutions reste souvent inaccessible pour les jeunes en début de parcours professionnel et le temps de la cohabitation familiale reste longue.

Pour pallier des situations où la décohabitation est nécessaire ou urgente (raisons professionnelles, familiales), certaines structures peuvent offrir des hébergements : néanmoins cette capacité d'accueil spécifique pour les jeunes est particulièrement lacunaire dans la région est.

Il existe, dans l'Est comme dans les autres régions de l'île, une mission locale chargée de recueillir la demande de logement des jeunes âgés de 16 à 25 ans. Sa mission première est d'aider les jeunes dans leur recherche d'emploi mais le besoin en logement y est souvent conjugué. Ainsi la Mission locale Est gère un « Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes » (CLLAJ) depuis 1996. Les motifs relevés témoignent de situations sociales souvent « lourdes » : rupture familiale (en particulier pour les filles), éloignement de domicile, sortie de foyer, de l'assistance maternelle, SDF...

Ce comité propose deux types d'hébergement : la formule « ALogementSocial », une prestation d'accueil en appartement offrant 17 places (colocation dont le coût s'élève à moins de 100 euros par mois, pour des jeunes ayant un revenu mensuel), la formule « ALogementTemporaire », une prestation d'urgence offrant douze places et limitée à six mois.

A noter qu'en l'absence de solutions viables, et surtout de débouchés dans le logement social, la Mission est souvent contrainte de recommander au jeune un retour dans la famille.

La mission souligne son incapacité à répondre à certains types de demandes : celles des jeunes couples sans enfants ou des jeunes de 21 à 25 ans.

A noter que contrairement à des structures identiques en métropole, le CLLAJ n'est pas financé par la CAF.

La logique actuelle de l'accès au logement privilégie les familles et assez peu les jeunes. La mission relève qu'il est plus facile de loger un jeune éRémiste qu'un jeune stagiaire dont l'allocation logement est moins élevée...

### IV.3. Les personnes en situation d'urgence

Le plan départemental pour le logement des personnes défavorisées prévoit un plan d'hébergement d'urgence à l'échelle du département.

Deux publics sont identifiés : les sans abris et les personnes subitement privées de logement.

L'objectif est d'offrir une solution immédiate, qui peut être temporaire et doit prévenir les risques de marginalisation de tels publics.

La DRASS pilote ce plan en partenariat avec l'Etat, le département, les communes, la CAF et les associations. Il devrait être en cours de révision.

L'offre actuelle sur le territoire de la CIREST est limitée. On ne relève que trois structures d'hébergement notamment destinées aux jeunes : l'une a pour but la réinsertion de jeunes adultes alcooliques (le Centre de Réinsertion Sociale et Professionnelle : CEFIPS). Elle accueille des patients (12) venus d'autres secteurs de l'île, ne comporte pas de service d'accueil d'urgence.

La seconde est le foyer de l'AFPAR (Association pour la Formation Professionnelle des jeunes Adultes), destinée aux jeunes de plus de 17 ans inscrits à une formation proposée par l'association. Elle comporte 18 places.

Ces deux structures d'hébergement se situent à Saint-André.

Le relais familial de Saint-Benoît est destiné à l'accueil de jeunes mères ou de femmes enceintes en difficultés (familiales, sociales ou psychologiques). La capacité d'accueil est de 12 places.

Le CDH de décembre 2002, dressait un bilan provisoire du troisième plan départemental pour le logement des personnes défavorisées. Parmi ses actions prioritaires, le Plan entend renforcer l'accompagnement social lié au logement.

Les associations agréées au titre de l'accompagnement social et agissant sur certaines communes de CIREST, sont :

- la Maison de Mayotte (pour l'instant en voie de recruter un travailleur social), chargé de l'accompagnement des familles mahoraises sur les communes de Saint-André, Saint-Denis, la Possession, le Port et Saint-Paul
- l'Association Réunionnaise pour la Promotion et l'Insertion Sociale par le Logement et l'Economie Sociale. Cette association a deux bassins d'action, l'un au Sud et l'autre à l'Est (Sainte-Rose, la Plaine des Palmistes et Saint-André)
- la Fondation Abbé Pierre
- la SHLMR, qui a obtenu l'agrément au titre de l'accompagnement social lié au logement sur la commune de Saint-André.

#### IV.4. Les familles mahoraises

Cette problématique est grandissante à la Réunion.

La CIREST n'échappe pas à ce constat et on peut noter sur le terrain une implantation importante de familles mahoraises, en particulier à Saint-André et dans une moindre mesure à Saint-Benoît.

Prochainement, une étude devrait être lancée conjointement par l'Etat et le Conseil Général, afin :

- de comptabiliser le nombre des familles mahoraises en situation de précarité
- d'identifier les difficultés sociales auxquelles elles sont confrontées
- de percevoir les besoins en logement de ces familles.

Sur ce point, on sait que ces familles sont la plupart du temps logées dans de mauvaises conditions, par des bailleurs souvent qualifiés de « marchands de sommeil », c'est-à-dire qu'ils louent à prix d'or des taudis.

Il apparaît de plus en plus évident qu'une intervention coordonnée est nécessaire, considérant en outre que c'est un sujet difficile à traiter au plan politique (comment reloger en priorité, en LES en particulier, des familles mahoraises qui viennent d'arriver dans le département).

## TROISIEME PARTIE

### HABITAT ET AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

---

# I. ELEMENTS DE L'ORGANISATION SPATIALE ET DU FONCTIONNEMENT DE LA COMMUNE

Les quelques considérations qui suivent visent à décrire succinctement les grands traits de l'aménagement des territoires de la CIREST, sachant qu'il dispose d'un projet de SCOT avancé.

## I.1. Les caractéristiques de l'urbanisation des communes de la CIREST

La CIREST s'organise sur un territoire étendu, avec deux pôles urbains de référence pour l'ensemble :

la ville administrative, Saint-Benoît  
la ville commerçante, Saint-André.

Les autres communes présentent des caractéristiques davantage rurales, mais constituent des bourgs relais de développement. En dehors de Salazie, limitée au plan géo-physique, et Sainte-Rose relativement éloignée, toutes concourent au développement démographique du territoire.

### ▪ Saint-André

Le centre-ville aggloméré s'étend de La Cressonnière au Sud à Cambuston au Nord, longé à l'Ouest par la RN. Ce quartier a connu les plus forts développements, contrairement à la plupart des communes réunionnaises. Il en résulte un changement d'image porteur d'une plus grande modernité. Cambuston a accueilli des développements résidentiels également importants, mais sous des formes urbaines plus douces.

Le long de l'avenue principale (Avenue d'Ile de France), entre le Centre et Petit Bazar, l'habitat se compose principalement d'immeubles d'un ou deux étages, souvent dans un état dégradé, avec des commerces modestes en RDC ainsi que de petites cases également en mauvais état.

Bras des Chevrettes, quartier résidentiel très paisible, se situe dans un environnement dominé par la canne à sucre. De grandes belles cases créoles sont entourées de jardins luxuriants.

Le long de la côte, l'habitat est plus disséminé : Rivière du Mât les Bas et Champ Borne. Il s'agit de secteurs résidentiels, comportant des maisons individuelles moyenne ou haut de gamme, dont certaines bénéficient d'une belle vue sur la mer (à Champ Borne entre autres). Plusieurs lotissements sont en cours de construction (lotissement de maisons de bois sur de petits terrains...) ou de commercialisation (lotissement des Marines). Des promoteurs privés (JC Coindoin) sont également présents (visite de maisons témoins). On note également des propositions de logements à louer.

Dans ce même secteur on peut cependant relever quelques poches d'un habitat plus sommaire, voire dégradé.

#### ▪ Bras Panon

En entrée de bourg en venant de Saint-André, l'ambiance est assez rurale, la canne à sucre domine le paysage. Au total ces zones cultivées recouvrent 12% du territoire communal. En arrivant vers le centre, on note quelques cases de bois dégradées et vacantes. Le centre-ville, pourvu de commerces, s'organise autour de la place du marché, regroupe la mairie, l'église, la MJC, ... Autour du centre se trouvent plusieurs ensembles collectifs : groupes Antar, la Girauday. Ce sont principalement des logements sociaux en R+2 et R+3. On note un projet de réaménagement de la bibliothèque.

Deux centres secondaires complètent le secteur urbain de la commune : la Rivière des Roches au sud-est, la Rivière du Mât au nord-ouest, quartier de fait plus tourné vers la commune de Saint-André.

#### ▪ Saint-Benoît

La ville agglomérée s'étend à l'est de la nationale, jusqu'à la côte.

Les quartiers de Saint-Benoît centre au nord et ceux de Butor et Beaufond au Sud sont reliés par un pont qui enjambe la Rivière des Marsouins.

Avenue Georges Pompidou, artère commerçante, on relève bon nombre de bâtiments dégradés, néanmoins les espaces publics ont récemment été réaménagés (dallage, éclairage). Ce côté de la ville regroupe hôtel de ville, services administratifs, Poste et salle des fêtes.

Côté Butor, on note plusieurs ensembles de logements sociaux collectifs : entre autres la cité Labourdonnais avenue Jean Jaurès. On relève la présence de centres commerciaux avec les supermarchés Score et Champion.

En contrebas du pont, se situe un parking de 200 place, pratiquement vide. En face le jardin Maurice Ferrol est aménagé au bord de la rivière.

Dans le secteur de Beaufond se trouve le Pôle Agricole de l'Est (avec l'usine de Beaufond), qui est voué à se développer.

A Bras Fusil, se situe une zone d'activité ainsi que plusieurs groupes d'habitation : la Confiance (gérée par la SHLMR) qui est présente quelques commerces en pied d'immeuble, les Quatre Bornes, Les Rochers (SIDR) en R+2+combles... Autour, l'habitat restant est parfois insalubre, on trouve quelques petits logements en bandes.

En descendant vers Sainte-Rose, on traverse plusieurs petits hameaux très ruraux, à l'habitat disséminé.

A Petit Saint Pierre, quelques poches d'habitat insalubre (à la Ravine du Petit Saint Pierre notamment) côtoient parfois de belles grandes cases situées de part et d'autre de la route. Les espaces publics y ont été refaits et il existe quelques terrains de sport.

A Sainte-Anne, plusieurs cases créoles de tailles diverses, dont certaines semblent à l'abandon, sont abritées par une végétation abondante. On relève très peu de commerces.

Dans les Hauts se trouvent plusieurs bourgs : Abondance, le Cratère, Bras Canot.

#### ▪ Salazie

Salazie se compose d'un ensemble de bourgs (Bois de Pomme, Salazie Village, Mare à Poule d'eau, Hell Bourg, Ilet à Vidot, Mare à Vieille Place, Grand Ilet, Mare à Martin). Les plus importants d'entre eux, Hell Bourg, Grand Ilet et Salazie village regroupent quelques commerces et équipements. Les caractéristiques d'un bourg à l'autre varient.

Hell Bourg a une vocation touristique plus marquée, et dispose d'un patrimoine bâti presque entièrement classé ou inscrit.

La situation en zone à risque minimise les possibilités de projet sur le territoire de cette commune.

#### ▪ La Plaine des Palmistes

La commune s'étend de part et d'autre de la route. Les quartiers de Premier Village, du Centre Ville et de Second Village constituent la partie agglomérée, où l'habitat est exclusivement individuel et relativement peu dense.

Les commerces et services se concentrent exclusivement dans le centre-ville. A la sortie de cette zone se trouve Petite Plaine. Bras Piton est un petit bourg situé à l'écart du village principal.

On note tout le long de la traversée de la Plaine un patrimoine créole de qualité variablement mis en valeur.

- **Sainte-Rose**

Le tissu urbanisé de Sainte-Rose est composé de deux bourgs principaux : Sainte-Rose Centre et Piton Sainte-Rose, et de plusieurs centres secondaires.

Sainte-Rose regroupe les équipements structurants : mairie, PMI, poste, église etc.

Piton Sainte-Rose a connu un fort développement dans les années 80, avec la réalisation de plusieurs opérations de logements sociaux en accession et d'équipements de superstructure.

Sainte-Rose centre et Piton Sainte-Rose se sont organisés le long de la RN2, sous forme d'un habitat semi-groupé. Ces quartiers ont une structure linéaire ce qui conduit la commune à tenter d'organiser de nouvelles centralités, dans le cadre de la structuration des bourgs.

Le caractère rural demeure très présent dans l'ensemble de ces bourgs, l'habitat individuel (case avec jardin) y est prédominant.

## 1.2. Le niveau des équipements publics

La question des équipements est ici rapidement traitée. Les éléments détaillés seront insérés dans les monographies des quartiers.

### *Les équipements sportifs*

Les équipements sportifs sont relativement bien répartis sur le territoire de la CIREST. Les « plateaux polyvalents » (terrains accueillant une ou plusieurs activités sportives, souvent associés aux établissements scolaires) sont les mieux répartis dans les écarts et les Hauts.

**Saint-André** semble particulièrement bien équipé en infrastructures sportives (terrains de foot, complexes sportifs, piscine...), **Saint-Benoît** également, dans une moindre mesure (piscine, gymnase...). Saint-André, Bras Panon, Saint-Benoît et Sainte-Rose sont tous équipés de stades. Tous ces équipements sont situés dans les zones littorales agglomérées.

Les communes de **Salazie** et de la **Plaine des Palmistes** bénéficient de structures plus polyvalentes.

A noter que seuls des écarts très peu peuplés comme le Bras des Calumets à la Plaine des Palmistes ou Bourbier les Hauts à Saint-Benoît ne disposent d'aucun équipement sportif.

### *Les équipements scolaires*

Le territoire de la CIREST compte 72 écoles, 13 collèges, 5 lycées généraux et professionnels.

La structuration des groupes scolaires pour enfants jeunes (maternelle et primaire) permet une bonne couverture du territoire, y compris rural.

Deux pôles concentrent une quantité et une diversité plus importante d'établissements scolaires : il s'agit des centres villes de **Saint-André** (qui abrite également plusieurs centres de formation) et de **Saint-Benoît**. Il n'existe pas d'établissement d'enseignement supérieur sur le territoire de la CIREST.

Plusieurs projets d'ouverture de nouveaux établissements scolaires sont prévus sur le territoire : un cinquième collège à Saint-André (en plus du lycée en construction au sein de la ZAC des Salazes), un collège prévu au sein de la ZAC Madeleine à Saint-Benoît, et un lycée dont la localisation devrait se faire soit à Sainte-Anne soit à Sainte-Rose.

La problématique des équipements scolaires est attenante à celle de l'habitat. Tout développement suppose a minima un accompagnement par la création d'équipements sociaux.

## ➤ *Les équipements sociaux, culturels et administratifs*

### • Les équipements sanitaires et sociaux

L'offre majeure est constituée d'un centre hospitalier et d'une clinique à **Saint-Benoît**, ainsi que d'une annexe à **Saint-André**.

Le territoire de la CIREST compte par ailleurs trois maisons de retraite dont une médicalisée.

On trouve seulement trois crèches, deux à Saint-Benoît, une à Saint-André, ainsi que quatre jardins d'enfants, tous concentrés à Saint-André.

Les dispensaires (en général ce sont des PMI du Conseil Général) constituent l'équipement sanitaire le mieux réparti sur l'ensemble du territoire : on en relève trois à Saint-André, deux à Bras Panon, deux à Saint-Benoît, deux à Sainte-Rose, un à la Plaine des Palmistes.

Le projet de Pôle Sanitaire de l'Est à Saint-Benoît devrait regrouper les équipements hospitaliers de la Région Est et devenir ainsi le troisième centre de soins de la Réunion.

### • Les équipements culturels

Les CASE (centres d'action socio-éducatifs) sont apparemment nombreux mais on connaît leurs difficultés de fonctionnement réel.

Par ailleurs, **Saint-André**, **Saint-Benoît** et la **Plaine des Palmistes** offrent quelques activités culturelles à partir d'équipements structurants :

- à Saint-Benoît : une médiathèque, une MJC, un conservatoire et une école de musique, ainsi que divers lieux de culte (mosquée, église, temple tamoul)
- à Saint-André, outre des CASE dans tous les quartiers, on compte deux salles de spectacles, le musée de la Vanille, une médiathèque
- La Plaine des Palmistes offre un musée, un conservatoire, un centre socio-culturel, une bibliothèque et un foyer rural.

## II. LES PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT ET D'AMENAGEMENT

### II.1. Capacités de construction des documents d'urbanisme

Le tableau ci-dessous reprend les grandes données chiffrées de l'aménagement au travers des documents d'urbanisme en vigueur.

Globalement, on note que les surfaces valorisables sont importantes, même si pour la plupart elles doivent être équipées (et acquises ...).

Mais en termes de disponibilité foncière réglementaire, il n'y a pas d'obstacles à la mise en œuvre d'une politique de l'habitat sauf à s'assurer d'une bonne répartition spatiale (équilibre des développements).

	Zone en extension						Zone en densification			marge de manoeuvre totale Extension et densification
	SAR	POS	consommé	marge de manoeuvre des POS futurs	reste à consommer POS actuel	marge de manoeuvre totale	POS	consommé	marge de manoeuvre totale	
Bras Panon	70	39	9	31	30	61	37	14	23	84
Plaine des Palmiste	40	32	2	8	30	38	53	11	42	80
Saint-André	90	92	2	-2	90	88	393	251	142	230
Saint-Benoît	140	138	0	2	138	140	32	36	-4	136
Sainte-Rose	60	50	1	10	49	59	13	4	9	68
Salazie	40	0	0	40	0	40	93	18	75	115
CIREST	440	351	14	89	337	426	621	334	287	713

## II.2. Les perspectives de développement par commune

### → Saint-André

- ZAC Porte des Salazes

Surface initiale : 10 ha

Aménageur : SEMAC

Elle a pour vocation le logement et l'équipement. Sont prévus : un groupe scolaire et une maison de quartier, une coulée verte de 14 000 m<sup>2</sup>. Il existe d'autre part une réserve foncière de 3964 m<sup>2</sup> pour la réalisation d'équipements publics de petite taille.

Programmation : 368 logements :

- 160 LLTS
- 91 LLS
- 41 LES
- 60 PTZ
- 16 lots libres

- ZAC Cressonnière

Aménageur : SIDR

Elle vise à la création de logements sociaux en vue du relogement des habitants des Manguiers (suite à une procédure de RHI). 180 logements prévus, 14 lots d'activités de 750 m<sup>2</sup> minimum étaient programmés. En termes d'équipements, est prévu : une plateforme de services, un équipement associatif, une salle polyvalente, des services divers et commerces.

- ZAC Fayard

Surface : 34,2 ha

Aménageur : SEDRE

Elle devrait constituer l'interface entre le centre existant et le projet d'aménagement du Parc du Colosse. Elle a pour vocation : le logement, les équipements et les commerces. Outre les 914 logements programmés (dont 700 logements aidés), elle doit comporter 2 500 m<sup>2</sup> de commerces, en pied d'immeubles répartis sur l'ensemble du site d'une part et via un petit centre commercial d'autre part.

Une coulée verte de 1 400 m<sup>2</sup> est prévue, ainsi que 6 680 m<sup>2</sup> d'équipements (école, pôle administratifs, équipements sportifs, centre de petite enfance) sont également projetés. La programmation reste à confirmer.

La livraison finale est prévue pour 2010 environ.

- Les autres opérations de logement :

- Cardinal	SIDR	47 logements programmés
- Centre commercial	SODIAC	24 LLTS pré-programmés
- Le Christel	SODIAC	22 LLTS pré-programmés
- Village du troisième âge	SODIAC	36 LLTS pré-programmés
- Les Bichiques	SIDR	12 LES pris en considération
- Foulards2	SEMAC	18 LLS pris en considération
- Eglise	SHLMR	30 LLS pris en considération

- Les autres projets structurants
  - Développement du Parc du Colosse (Parc touristique)
  - Extension de la Zone Industrielle de Bois Rouge avec la création d'un pôle énergétique
  - Projet de la Ville des Hauts : 200 ha dans les Hauts dont le périmètre n'est pas encore totalement localisés (échéance 15-20 ans)
  - Projet autour du centre commercial (futur pôle d'échange TCSP, beaucoup de zones NAU, SODIAC opérateur), proposition d'OPAH sur les copropriétés dégradées... dans le cadre de la revitalisation du centre de Saint-André.
  - Projet de construction d'un cinquième collège à Saint-André (en plus du lycée en construction au sein de la ZAC des Salazes).

### → Saint-Benoît

- La ZAC Madeleine :  
Aménageur : SEMAC  
Création du Pôle Sanitaire de l'Est qui regroupera les équipements hospitaliers de la région Est, mais aussi 550 logements dont une part importante en logement social.
- La ZAC Isis :  
Surface : 10 ha  
Aménageur : SEMAC  
Elle a pour vocation de devenir un pôle d'équipements publics et commerciaux, de requalifier l'entrée de ville (friche autour RN2 et RN3), de relier Bras Fusil à Beaufond et Beaulieu et de densifier le secteur.  
Sont programmés :
  - des équipements publics à vocation régionale (un lycée, un gymnase, des plateaux sportifs, un Conservatoire National de Région)
  - des équipements commerciaux
  - 80 à 120 logements avec divers équipements au rez-de-chaussée
- Les autres opérations de logements programmées :
  - Chemin du Cap SEMAC 30 LLTS programmés
  - Gare routière SHLMR environ 40 LLTS programmés
  - Ilot de Villele SEMAC 20 LLS pré-programmés
  - Ilot Duchemann SEMAC 25 LLTS pré-programmés
  - Prevoisy SIDR 20 LES, 20LLS pré-programmés
- Les autres projets structurants :
  - La mise en place d'une déviation de la RN3 est de nature à modifier le fonctionnement de la ville, d'où trois grands axes d'action mis en avant par la municipalité : renouvellement urbain, redéveloppement économique à Beaufond-Bras Fusil, restructuration des écarts.

- Le Projet urbain « centre ville front de mer », a pour but de reconstruire de nouveaux rapports entre le centre et la rivière (aménagement front de mer, port, nouveau franchissement de la rivière, requalification d'axes et d'équipement municipaux).
- A Bras Fusil, on projette la réalisation de nouvelles zones d'activité économique, en particulier la constitution d'un Pôle Bois autour de la scierie ONF
- Volonté d'aménagement du site de Beaufond autour de la thématique des nouvelles technologies de l'information et de la communication
- Une étude est en cours pour la structuration de 11 bourgs dans les Hauts : Beauvallon, Abondance, le Cratère, Chemin de Ceinture, la Confiance, Hubert Delisle, Saint François, Cambourg, Sainte Anne, Petit Saint Pierre, les Orangers (menée par la SEMAC).

## → Bras Panon

- La ZAC Carreau Jardin :

Surface : 13 ha

Aménageur : SEMAC

L'objectif initial est de structurer et densifier le centre-ville de Bras Panon. Elle a une vocation d'habitat et d'équipement, et correspond également à une volonté de donner une image urbaine forte (via la mise en scène paysagère).

Des équipements sont prévus : une école, une maison de quartier, un parc avec équipements sportifs et de loisirs ; ainsi que des commerces : en rez-de-chaussée des immeubles collectifs et autour d'une place centrale.

Programmation : 237 (170 LTS, 120 LLS, 28 LES, 79 PTZ).

- La ZAC Rivière des Roches :

Aménageur : SEMAC

Programme à l'étude (maisons de ville dont 44 LLS, collectif en R+2 et 34 LES).

- Les autres programmes de logements :

- |                    |       |                                     |
|--------------------|-------|-------------------------------------|
| - Fleur de Vanille | SEMAC | 50 LLTS en individuel en bande 2005 |
| - Fleur de Canne   | SEMAC | 64 LLTS livraison mi-2003           |
| - Les Limites      | SEMAC | 51 LLTS fin 2003                    |
| - Chemin Crépu     | SEMAC | 24 LLTS fin 2004                    |

- Les perspectives d'aménagement et de développement :

- Développement, à long terme des bourgs des Hauts de Liberia
- Développement d'un pôle agro-alimentaire à Bras-Panon
- Extension du chemin de ceinture sur 40 ha
- Projet de structuration des bourgs sur les quartiers de Rivière des Mâts, Vincendo, Bellevue.

### → Sainte-Rose

- Programmation de logements :
 

- Les Manguiers 2	SIDR	20 LES programmés
- Balisier 2	SEMAC	23 LLTS
- Piton Sainte-Rose	SIDR	40 LES, en cours
  
- La structuration du Port de Sainte-Rose est susceptible de générer un développement touristique plus important
  
- Le principe de voie « des Hauts de l'Est » devrait inclure une arrivée de cette route depuis le Nord sur Sainte-Rose.
  
- Une étude globale de structuration de bourg va permettre à la commune de trouver les lignes détaillées de son développement.

### → La Plaine des Palmistes

- ZAC Clos Renaissance  
 Surface : 11,5 ha  
 Aménageur : SEMAC  
 Date d'achèvement prévue : 2005  
 Le programme initial comportait des logements (150), un centre multiservice en pied d'immeuble, une maison de quartier, des voies, parcs et espaces publics
  
- Programmation de logements :
 

- Linnéa	SHLMR	40 LLTS
- Croix rouge	Bourbon Bois	5 PTZ, 1 LES
- Les Cascades	SIDR	16 LES, 12 LLS, 4 PTZ
- Bras des Calumets	Bourbon Bois	15 LES pris en considération
- Bras Creux	SICA HR	10 LES, PTZ pris en considération

### → Salazie

Compte tenu de la situation classée en zone à risque, les développements urbains sont strictement limités à Salazie à des projets de renouvellement ou liés au tourisme.

## II.3. Les réserves foncières dans la CIREST

### ➤ *Les besoins croissants en foncier*

Les perspectives de développement indiquent des besoins de foncier importants.

En conservant la répartition des logements actuels entre les communes, l'AGORAH dresse le constat suivant des besoins fonciers (concept désignant les surfaces nécessaires à la construction de logements, privés ou publics, les équipements publics ainsi que les réseaux, et donc plus large que celui de réserves foncières) :

	Nb de logements à construire d'ici à 2015	Besoins en foncier pour 30 log/ha*
Saint-André	10 920	546
Bras-Panon	2 400	120
Plaine des Palmistes	1 530	76
Saint-Benoît	8 430	420
Sainte-Rose	1 670	83
Salazie	1 965	97
<b>CIREST</b>	<b>26 915</b>	<b>1 888</b>

source : AGORAH

\* indicateur de densité fixé par le SAR et particulièrement peu approprié au territoire de l'Est de la Réunion

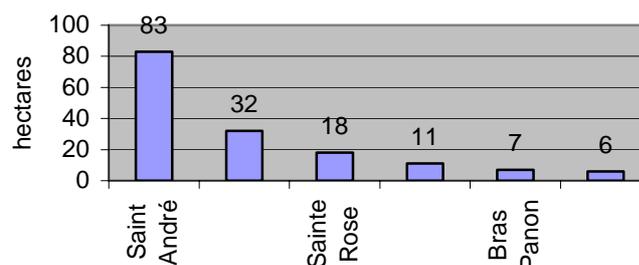
### ➤ *Les réserves foncières communales*

En comparaison, les réserves foncières des communes de la CIREST ne sont guère importantes. Elles s'élèvent à 157 hectares sur l'ensemble de ce territoire.

Parmi les différents groupements de communes du département, la CIREST occupe l'avant-dernier rang au titre des réserves foncières (avant la CCS).

Après une forte augmentation des réserves entre 1998 et 2000, les surfaces maîtrisables sont depuis en diminution. Cette situation semble d'autant plus préoccupante que parallèlement s'amenuisent les réserves des aménageurs. Toutefois, ils se plaignent moins dans ce territoire des difficultés à mobiliser du foncier au gré des opérations d'aménagement.

#### réserves foncières communales



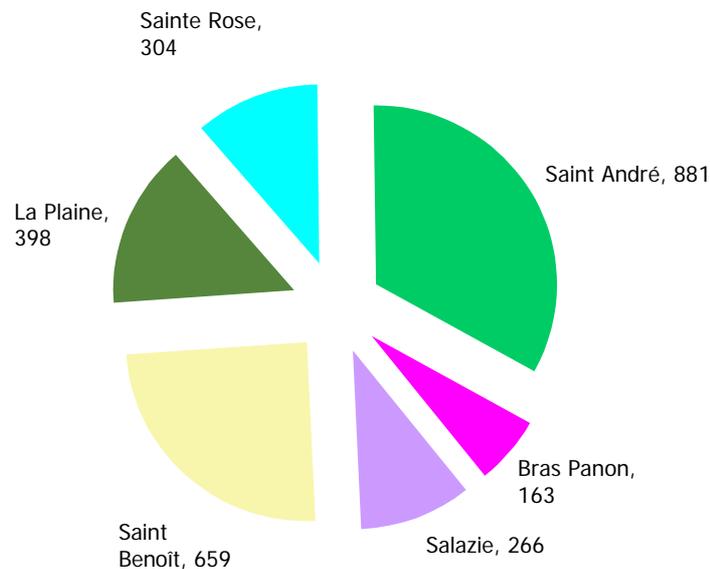
source : AGORAH

**Saint-André** est la commune qui dispose de surfaces foncières les plus importantes : avec 83 hectares, elle se situe au quatrième rang du département derrière Saint-Denis, le Port et Saint Pierre, communes qui à elles seules, totalisent 60% des réserves foncières de l'île.

Dans les autres communes, ces réserves sont tout à fait réduites (en particulier à **Bras-Panon** et **Salazie**, qui disposent de moins de 10 hectares chacune).

### III. HABITAT PRECAIRE ET INSALUBRE ET AMELIORATION

#### III.1. Le recensement 1999 de l'habitat précaire et insalubre



	logements insalubres	résidences principales	part des logements insalubres
Saint-André	881	12 296	7,2%
Bras Panon	163	2 663	6,1%
Plaine des Palmistes	398	1 082	36,8%
Saint-Benoît	659	9 188	7,2%
Sainte-Rose	304	1 882	16,2%
Salazie	236	2 055	11,5%
<b>CIREST</b>	<b>2641</b>	<b>29166</b>	<b>9,1%</b>
LA REUNION	20530	215 268	9,5%

source : AGORAH

L'habitat précaire est présent sur la CIREST dans une proportion très proche de la moyenne départementale. Cependant, la moyenne du groupement cache d'importantes disparités :

- la **Plaine des Palmistes** présente un profil préoccupant avec plus d'un tiers des résidences principales considérées comme insalubres

- **Sainte-Rose** et **Salazie** sont les deux autres communes situées de ce point de vue au-dessus de la moyenne départementale. Ces trois communes sont également celles où le parc existant est le plus ancien.

Ces ZHPI (Zones d'Habitat Précaire et Insalubres), présentent, selon l'AGORAH, des types variables mais néanmoins courants :

- dans les Hauts de **Saint-Benoît** ou à **Salazie**, il s'agit d'une situation de précarité rurale, avec des maisons éparpillées
- à **Saint-André** au contraire, il s'agit de cas concentrés en centre-ville
- la **Plaine des Palmistes** présente quant à elle des cas de résidences qui deviennent insalubres par abandon, lié au grand âge des propriétaires ou aux problèmes d'indivision engendrés par leur disparition. En outre, un certain nombre de résidences secondaires sont dans ce cas, or les interventions ne seront pas de même valeur.

Les recensements de 1999 doivent être confortés et le sont au travers d'enquêtes complémentaires à visée préopérationnelle. Les données disponibles par quartier seront intégrées dans les monographies.

L'action en faveur de la mise à niveau du parc est fondamentale. Les ménages s'expriment d'ailleurs régulièrement auprès des services habitat de chaque commune pour bénéficier de solutions techniques et surtout financières.

### III.2. L'amélioration en diffus dans la CIREST : bilan 1990-1999

#### ↳ Bilan partiel des interventions en amélioration : les financements LBU

##### → Comptabilisation

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	Total	%
Saint-André			4	8	5		6	9	15	9	56	23,3
Bras Panon			2		1		1		7	6	17	7,1
La Plaine des Palmistes			2		1		2	1	3	1	10	4,2
Saint-Benoît	2	2	2	6	5	1	4	5	15	39	81	33,8
Sainte-Rose				3	3	13	4	4	8	6	41	17,1
Salazie			4	5	4	6	4	5	3	4	35	14,6
<b>CIREST</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>14</b>	<b>22</b>	<b>19</b>	<b>20</b>	<b>21</b>	<b>24</b>	<b>51</b>	<b>65</b>	<b>240</b>	<b>100</b>

source : Libelule

Saint-Benoît et Saint-André sont les deux communes ayant le plus bénéficié des interventions financées par la LBU durant la décennie 90. Ceci explique peut-être que ces communes soient parmi celles qui présentent une moindre proportion d'habitat insalubre. On note en outre l'augmentation progressive du nombre de dossiers traités.

##### → Taille des ménages ayant bénéficié d'une amélioration LBU entre 1990 et 1999

	1 personne		2 personnes		3 personnes		4 personnes		5 personnes		6 et plus		Total
	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	
Saint-André	8	14,3%	9	16,1%	9	16,1%	8	14,3%	12	21,4%	10	17,9%	56
Bras Panon	1	6,3%		0,0%	4	25,0%	5	31,3%	3	18,8%	3	18,8%	16
Plaine des Palmistes		0,0%	1	11,1%	1	11,1%	4	44,4%	2	22,2%	1	11,1%	9
Saint-Benoît	5	6,6%	9	11,8%	13	17,1%	24	31,6%	17	22,4%	8	10,5%	76
Sainte-Rose	3	7,5%	4	10,0%	13	32,5%	9	22,5%	7	17,5%	4	10,0%	40
Salazie	1	2,9%	6	17,1%	5	14,3%	8	22,9%	6	17,1%	9	25,7%	35
<b>CIREST</b>	<b>18</b>	<b>7,8%</b>	<b>29</b>	<b>12,5%</b>	<b>45</b>	<b>19,4%</b>	<b>58</b>	<b>25,0%</b>	<b>47</b>	<b>20,3%</b>	<b>35</b>	<b>15,1%</b>	<b>232</b>
La Réunion	122	6,4%	248	13,0%	341	17,9%	485	25,5%	342	18,0%	364	19,1%	1902

source : LIBELULE

Les aides ont été reçues à 80% par des ménages comportant plus de deux personnes.

→ Profil des ménages accédants aux améliorations (1990-1999) : âge du demandeur

	Total logements	moins de 30 ans		30 à 40 ans		40 à 50 ans		50 ans et plus	
		Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%
Saint-André	55	1	1,8%	8	14,5%	14	25,5%	32	58,2%
Bras Panon	16			3	18,8%	3	18,8%	10	62,5%
Plaine des Palmistes	9			3	33,3%	3	33,3%	3	33,3%
Saint-Benoît	76	6	7,9%	17	22,4%	20	26,3%	33	43,4%
Sainte-Rose	40	2	5,0%	13	32,5%	7	17,5%	18	45,0%
Salazie	35			8	22,9%	5	14,3%	22	62,9%
<b>CIREST</b>	<b>231</b>	<b>9</b>	<b>3,9</b>	<b>52</b>	<b>22,5%</b>	<b>52</b>	<b>22,5%</b>	<b>118</b>	<b>51,1%</b>

source : LIBELULE

Un demandeur sur deux est âgé de plus de cinquante ans. Cette représentation forte des personnes âgées correspond peut-être à des cas de personnes occupant le même logement depuis longtemps et surtout qui souhaitent y rester.

→ Profil des bénéficiaires de l'aide : la part des RMistes

	Saint-André	Bras Panon	Plaine des Palmistes	Saint-Benoît	Sainte-Rose	Salazie	<b>CIREST</b>
nb améliorations	56	16	9	76	40	35	<b>176</b>
nombre de RMistes	14	3	0	9	18	11	<b>41</b>
%	25%	18,8%	0%	11,8%	45%	31,4%	<b>23,7%</b>

source : LIBELULE

Près d'un quart des bénéficiaires de l'amélioration touche le RMI, ce résultat est conforme à la part des RMistes parmi les ménages.

➤ *Dossiers traités par la SICA HR de janvier 2000 à mai 2003*

La SICA HR a dressé un bilan de ses dossiers sur le territoire CIREST depuis 2000. C'est un opérateur important dans ce territoire et il mobilise les différentes catégories de financements en fonction des besoins et des profils des ménages.

	Aides Département		Aides LBU		Aides Région		Aides ADI		Aides PP		Aides GR		total	
	en cours	fini	en cours	fini	en cours	fini	en cours	fini	en cours	fini	en cours	fini	en cours	fini
Saint-André	14	51	6	9		2	3	7		1			23	70
Bras Panon	2	8	4	5				1	1				7	14
Plaine des Palmistes	3	2	8	2			1						12	4
Saint-Benoît	36	44	8	15		2	5	9	2		1		52	70
Sainte-Rose	1	4	4	10		2	5	1		1			10	18
Salazie	10	14	5			1	2	4					17	19
<b>CIREST</b>	<b>66</b>	<b>123</b>	<b>35</b>	<b>41</b>	<b>0</b>	<b>7</b>	<b>16</b>	<b>22</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>1</b>		<b>121</b>	<b>195</b>

source : SICA HR

200 dossiers ont été conduits à leur terme sur les 3 ans, avec une part prédominante des interventions du Département, qui correspondent à des projets plus modestes (autour de 6 000 €).

### III.3. Les Opérations de Résorption de l'Habitat Insalubre

Toutes les communes de la CIREST sont concernées par une ou plusieurs opérations groupées de résorption de l'insalubrité, en cours ou en projet.

A **Sainte-Rose** ou la **Plaine des Palmistes**, le territoire de la commune dans son intégralité pourrait correspondre au territoire de projet.

Commune et non de l'opération	Contenu du programme
<b>Saint-André (881 logements précaires/insalubres)</b>	
RHI Bois Rouge	271 logements programmés en cours
RHI Rouloff	96 logements programmés en cours
RHI Terre Rouge	en centre-ville
RHI La Vanille	études pré-opérationnelles
RHI sur les Hauts de la commune	étude de faisabilité
RHI Cambuston	74 LLTS, 23 LLS, 18 libres, seconde tranche de travaux en cours
<b>Saint-Benoît (659 logements précaires/insalubres)</b>	
RHI Bourbier les Rails	36 logements programmés, terminée
RHI Centre Ville (1 <sup>ère</sup> tranche)	48 logements programmés, en cours
RHI Bouvet Butor Caserne (2 <sup>ème</sup> tranche)	80 logements programmés, en cours (16 LES réalisés)
RHI Bras Canot	80 logements programmés, terminée
RHI Joseph Hubert	195 logements programmés, en cours
RHI Petit Saint Pierre	31 LES, 150 améliorations, en cours
RHI Beaufond (La Balance, Sobepre)	150 logements programmés, en étude
RHI multisite (Abondance, Sainte Marguerite, Cratère, Cambourg)	étude pré-opérationnelle
<b>Bras-Panon (163 logements précaires/insalubres)</b>	
RHI multisite : Paniandy	étude pré-opérationnelle : 14 LES, 7 lots libres
Camp Jacquot	LES et locatif
Bellevue	8 LES
<b>Salazie (236 logements précaires/insalubres)</b>	
RHI Grand Ilet	en cours
<b>Sainte-Rose (304 logements précaires/insalubres)</b>	
RHI Ravine Glissante	75 logements programmés, en cours
RHI communale	en étude, suite à la structuration du bourg
<b>Plaine des Palmistes (398 logements précaires/insalubres)</b>	
RHI communale	études pré-opérationnelles

### III.4. Connaissance de la demande en amélioration

Les services habitat accueillent les familles en demande d'amélioration et transmettent les dossiers aux différents opérateurs compétents sur le territoire.

Ils enregistrent variablement, dans Case'In, les dossiers pour en avoir un minimum de suivi. Or, ils sont de plus en plus confrontés à une demande d'information quant au stade d'avancement des projets des ménages (saturation des opérateurs, délais d'attente). Il y a donc à mettre en place une organisation qui permette de le faire, ce n'est pas le cas aujourd'hui.

#### → Saint-André : 204 demandes

##### • Origine des demandes

Quartier actuel du demandeur	Nombre de demandes	%
Bras des chevrettes	11	5,4%
Cambuston	40	19,6%
Centre ville	14	6,9%
Champ Borne	25	12,3%
Chemin du centre	8	3,9%
Cressonnière	27	13,2%
Diore	1	0,5%
Petit Bazar	8	3,9%
Ravine Creuse	20	9,8%
RDM les Bas	22	10,8%
RDM les Hauts	7	3,4%
Autre	21	10,3%
Total	204	100%

source : CASE'IN Saint-André

Une demande sur cinq émane du quartier Cambuston, où une opération de RHI (Résorption de l'Habitat Insalubre) est en cours depuis plus de deux ans. Ce sont ensuite les quartiers de la Cressonnière et de Champ Borne qui présentent le plus de demandes (respectivement 13,2% et 12,3% du total sur la commune).

##### • Dossiers par opérateurs

opérateur	Nombre de demandes	%
BOURBON BOIS	5	2,5%
PACT REUNION	146	71,6%
SICA HABITAT RURAL	44	21,6%
autre	9	4,4%
Total	204	100%

source : CASE'IN Saint-André

Notons que de nouveaux opérateurs (Bourbon Habitat, Sud Habitat Conseil, ...) se positionnent également sur ce territoire.

→ **Saint-Benoît : 124 demandes instruites**

Le recensement doit faire l'objet d'une inscription dans Case'In. Les demandes sont pour l'instant réparties ainsi selon les opérateurs

- **Origine des demandes**

A Saint-Benoît, les demandes se concentrent sur trois quartiers

	Nombre de demandes	%
PACT	84	68,7%
CICAH	24	19,4%
Bourbon Bois	9	7,3%
CCAS	7	5,6%
Total	124	100%

Une partie importante semble émaner du grand centre-ville.

Dans les autres communes, le recueil de ces demandes devra s'organiser dans la perspective d'une mise en réseau à l'échelle de la CIREST, et surtout d'évolution des modes opératoires.

## IV. QUALITE DE L'OFFRE ET EXPRESSION DE LA DEMANDE DES MENAGES

### IV.1. Une idée du parcours résidentiel des ménages

En décembre 2000, la DDE a commandité une étude au Cabinet Louis Harris pour approfondir la connaissance des parcours résidentiels des ménages de la Réunion.

A propos de la CIREST, il est ressorti de cette enquête un certain nombre d'éléments qu'il est toujours intéressant d'avoir en tête concernant :

- ↪ les motifs de satisfaction ou d'insatisfaction du logement actuel
- ↪ les parcours résidentiels des ménages jusqu'à ce logement
- ↪ les perspectives et attentes des ménages pour le futur.

#### ↪ *Le logement actuel des ménages enquêtés*

- **Statut d'occupation**

	Réunion	CIREST
Locataires	40 %	34 %
Propriétaires	57 %	59 %
Autres	3 %	7 %

On retrouve la prédominance des propriétaires dans ce secteur géographique.

- Un peu moins de locataires dans le parc social que dans le parc privé (52,8% des locataires) dans ce secteur, alors qu'en moyenne à la Réunion ces deux types d'occupation s'équilibrent. La tendance est à l'augmentation du poids du social, logiquement.
- L'habitat individuel concerne 84 % des ménages interrogés dans ce bassin, contre 73 % sur l'ensemble de la Réunion.

### ➤ *Mesure de la satisfaction des ménages par rapport au logement et à l'environnement urbain*

36 % des ménages du bassin Est se déclarent très satisfaits de leur logement (35 % sur l'ensemble du département) et 44 % sont assez satisfaits (43 % pour le département).

Il apparaît sans doute que la propriété du logement ainsi que l'habitat individuel sont des motifs importants de satisfaction des ménages.

Le premier motif de satisfaction par rapport au logement est souvent son environnement.

En revanche l'insatisfaction provient généralement du logement lui-même (45% des personnes insatisfaites le sont en raison du mauvais état de leur logement).

56 % des ménages interrogés dans la CIREST considèrent qu'il faudrait réaliser des travaux dans leur logement (47 % pour l'ensemble du département). Ces travaux concernent le plus souvent :

- la consolidation du bâti
- l'agrandissement
- les façades et l'étanchéité
- un ensemble de petits travaux (carrelage, peinture).

### ➤ *L'observation des parcours résidentiels*

Les mouvements géographiques existent à l'intérieur de la CIREST.

Les motivations au déménagement évoluent : d'abord décohabiter puis devenir propriétaire ou accéder à un logement plus grand (plus confortable ?).

#### *Pour quelles raisons déménagent-ils ?*

	Le 1er déménagement	Le 2nd déménagement	Futur déménagement
Pour des raisons familiales	47%	27%	6%
Pour devenir propriétaire	6%	26%	27%
Pour un logement plus grand	12%	19%	25%
Pour des raisons professionnelles	9%	6%	10%

### ➤ *Perspectives et attentes des ménages*

Dans cette enquête, 19 % des ménages du bassin Est disent avoir des projets de déménagement (21 % à la Réunion), dont 40 % dans un an.

- A l'avenir, les ménages envisagent d'être majoritairement propriétaires : 61 % des ménages
- La maison individuelle est largement plébiscitée : 76 % des ménages.

Parmi les ménages ayant exprimé le souhait de déménager, 48 % envisagent de changer de commune (44 % en moyenne dans le département). C'est principalement vers la CINOR que 30% d'entre eux envisagent de déménager. Dans 22 % des cas, ils partiraient du département, pour 8 % ils resteraient dans le bassin de la CIREST. 30 % ne savent pas encore où s'installer.

## IV.2. La question de la mixité des quartiers

Globalement, la mixité « théorique » est équilibrée : on approche des 20% du parc locatif social.

Dans les deux villes les plus importantes de Saint-André et de Saint-Benoît, certains quartiers concentrent des quantités importantes de logement social, qui peuvent poser question.

Le centre-ville de Saint-André concentre à lui seul plus de 1 600 logements sociaux (dont plusieurs opérations importantes de centaines de logements, ce qui représente plus de 60% des résidences principales). Il connaît également un taux de chômage élevé de l'ordre de 44%. De tels quartiers posent aujourd'hui le problème d'une possible mixité « à l'envers ».

A Saint-Benoît les quartiers de Bras Fusil et de Beaufond, subissent également une forme de stigmatisation liée à leur forte concentration de logements sociaux. Dans ces deux quartiers, plus d'un actif sur deux se trouve en situation de chômage. Bien que le centre-ville compte également un nombre important de logements sociaux (721), la typologie des logements est moins marquée que les ensembles collectifs de l'autre côté du pont (à Butor et Beaufond).

Un effort est semble-t-il à l'œuvre à Saint-Benoît pour développer des activités dans ces quartiers marqués par la présence du parc social.

Dans les autres communes de la CIREST, cette question ne se pose pas aujourd'hui. Il est clair que la forme du développement urbain – des opérations importantes d'aménagement pilotées par les collectivités qui veulent répondre à une demande sociale – incite à la concentration urbaine de produits sociaux.

La mixité est alors mesurée à l'échelle communale, or dans les quartiers, il peut y avoir saturation, surtout lorsque la forme urbaine est « stigmatisée » et surtout décalée par rapport à la demande.

### IV.3. La qualité de l'environnement de vie produit

Ce sera un des enjeux importants du PLH qui devra conjuguer réponse logement et formes urbaines.

C'est la raison pour laquelle l'environnement urbain sera apprécié quartier par quartier, afin de donner les orientations nécessaires en termes de produits : de l'individuel exclusivement, de la maison de ville en bande, petites résidences locatives, ... La question de la densité ne peut pas s'apprécier uniquement au travers du ratio nombre de logements par hectare.

## EN SYNTHÈSE : LES ENJEUX D'UNE POLITIQUE POUR L'HABITAT DANS LA CIREST

### 1. L'analyse par l'arbre de choix

L'arbre de choix ci-contre a été construit pour passer en revue l'ensemble des segments de marché et évaluer d'une part leur niveau de présence sur le marché global, et d'autre part le rapport offre/demande d'une manière synthétique de la CIREST et commune par commune, car les variations sont très sensibles.

D'une manière générale, on peut retenir les grandes caractéristiques suivantes :

On note tout d'abord dans cet arbre de choix **un nombre important de segments absents**, plus ou moins durablement :

- **Les segments du collectif** : en dehors du parc locatif social, ce mode de développement urbain est encore en retrait dans le territoire de l'Est de la Réunion. Des petits créneaux se développent sur le privé, mais restent à la marge et uniquement dans les deux pôles plus urbains.
- **L'accession très sociale en collectif**... ce serait l'équivalent du LES en immeuble, ce qui ôte d'une part la possibilité d'évolutivité et qui pose d'autre part la question de la gestion de ce type de copropriété sociale... ne devrait pas se développer à l'avenir.
- **Les segments de l'intermédiaire** : si on ne peut pas vraiment dire que la pression foncière n'existe pas, il faut remarquer qu'elle n'en est pas encore au stade où il faut impérativement développer une offre en intermédiaire : on constate que le marché privé est plutôt bas en terme de prix et que cela laisse davantage de marges de manœuvre aux ménages, sur des projets individualisés.

Cela signifie que le marché de l'habitat dans l'est, bien que diversifié et différent d'une commune à l'autre, est plus resserré autour de quelques produits que d'autres bassins de vie comme l'ouest ou la CINOR.

La **pression est d'une manière générale plus fortement ressentie sur tous les créneaux de l'individuel**, qui demeure le produit « physique » à la fois recherché par les ménages et favorisé par les promoteurs, privés mais également sociaux (voir les dernières réalisations) :

On mesure bien **l'importance de la demande non satisfaite par rapport à l'offre sur l'ensemble des segments sociaux, locatif ou accession**.

**Le locatif est d'une manière générale assez bien représenté**, sous des formes diversifiées : social ou privé. Mais les besoins de décohabitations (dessalement) restent très importants sur l'ensemble du territoire.

Le parc privé est en effet aussi présent que le patrimoine HLM, c'est le résultat d'une continuité d'intervention des investisseurs privés dans ce territoire de l'Est et du fait notamment des lois de défiscalisation qui ont fonctionné aussi sur l'individuel.

Enfin, la **diversité de l'habitat n'est pas réelle** sur l'ensemble du territoire qui montre des niveaux de maturité de marché et d'attractivité très contrasté. Les décohabitations (ou dessalement des ménages) ne se font pas suffisamment. Le risque de la construction sauvage est bien connu...il n'y a pas de ménages sans logement à la Réunion.

# ARBRE DE CHOIX DES SEGMENTS DE MARCHÉ DU LOGEMENT DE LA CIREST

Statut	Type de logement	Catégorie de financement, type de logement	Niveau de présence sur le marché	COMMENTAIRES	Offre par rapport à la demande							
					CIREST	Saint-André	Bras-Panon	Salazie	Saint-Benoît	La Plaine	Sainte-Rose	
ACCESSION	INDIVIDUEL	Social	LES, revente de logement HLM		25,9% des logements construits au cours des dix dernières années, c'est considérable dans le contexte réunionnais. 60,3% ont été construits en groupé. Depuis 1998, la production de LES en groupé connaît un net ralentissement qui s'explique par la forte augmentation des prix du foncier. Il est probable qu'il sera moins important à l'avenir, bien qu'il représente une réponse sociale tout à fait adaptée, en particulier dans le contexte CIREST où les difficultés sociales sont marquées.	<<	<<	<<	<<	<<	<<	<<
		Intermédiaire	Accession aidée type PTZ		L'accession intermédiaire n'a représenté que 7,6% des logements produits en 10 ans. Toutefois, ce niveau est classique et le contexte foncier de la CIREST, bien que tendu, est plus favorable à des produits d'accession compatibles avec les prêts à taux zéro. Jusqu'à lors, il n'y a pas eu beaucoup d'opérations en groupé (fonctionnement par détachement parcellaire, plus abordable)	<	<	=	=	<	=	=
		Libre	secteur privé neuf et occasion		Ce segment de marché représente 33,7% des constructions des 10 ans passés : c'est à dire à peu près autant que la construction individuelle aidée. Il est variablement présent selon les communes de la CIREST: il est plus important à Saint André, à la Plaine des Palmistes et à Salazie. D'une manière générale, c'est le coeur de cible de la demande, qui reste dans des gammes de prix assez homogènes	=	=	=	<	=	=	=
	COLLECTIF	Social	revente de logement HLM		Les quelques reventes de logements anciens HLM concernent des produits en individuel pur ou groupé. Le problème reste celui de la gestion des copropriétés sociales si l'on envisageait la réalisation de LES en collectif.							
		Intermédiaire	Accession aidée type PTZ		Ce produit est très peu représenté à la Réunion et a fortiori dans la CIREST (de l'ordre de 3%). C'est sans doute un marché en devenir dans le contexte de rareté et de coût du foncier, mais l'Est n'est pas à un tel stade de pénurie de foncier qui conduirait à na pas avoir d'autres alternatives.							
		Libre	secteur privé neuf et occasion		Ce produit représente aujourd'hui une part très marginale du marché de la CIREST et son développement sera modéré dans un premier temps au moins.	=	=			=		
LOCATIF	INDIVIDUEL	Social	LLS, LLTS, LTS		Il n'est pas majoritaire mais représente tout de même 26 % du parc locatif social (hors LTS). On le retrouve principalement dans le parc ancien, les premiers logements sociaux ont été réalisés sous cette forme et dans le parc récent, les opérateurs du logement social ont progressivement privilégié la production en collectif de façon très nette. La demande sur ce type de produit est forte, mais les mouvements dans le parc existant sont les plus faibles.	<<	<<	<<	<<	<<	<<	<<
		Intermédiaire	ILM, défiscalisation 40%		Segment de marché très rare à la Réunion et a fortiori dans la CIREST							
		Libre	secteur privé classique		Le parc privé locatif est important : 17,8% du parc total des résidences principales, soit environ 5 000 logements. L'essentiel est en individuel . Il existe un parc existant de longue date qui connaît des rotations soutenues dans les villes comme Saint-André et Saint-Benoît ou très faibles dans les zones plus rurales. Notons que ce parc privé a un rôle social de fait puisque les 3/4 des ménages perçoivent l'allocation logement.	<	<	<	<	<	<	<
	COLLECTIF	Social	LLS, LLTS ....		3 446 logements locatifs en collectif sur la CIREST, près de 11,8% des résidences principales. L'offre s'est bien développée depuis 1982 mais il y a visiblement un tassement de cette offre depuis 2 ans. Dans certaines communes, ce type de produit n'est pas représenté: tel est le cas à Salazie et Plaine des Palmistes, dont la configuration très rurale s'y prête moins. La demande apparaît importante même si les ménages préfèrent des formes moins denses.	<<	<<	<<	<	<<	<	<
		Intermédiaire	ILM, défiscalisation 40%		La production de logements locatifs en collectif reste limitée puisqu'elle a représenté moins de 4% des constructions entre 1990 et 1999. Malgré les lois avantageuse de défiscalisation, ce type de produit est directement concurrencé par la parc privé notamment en individuel. Les développements plus importants viendront mais dans un second temps.	=	=			=		
		Libre	secteur privé, défiscalisation		Ce type de produit est actuellement peu représenté sur le marché de l'immobilier de la CIREST, ponctuellement à Saint-André et Saint-Benoît. L'offre apparente est limitée.	=	=			=		

Très bien représenté (> 10%)  
 Bien représenté (5 à 10%)  
 Faiblement représenté (< à 5 %)

Segment absent

offre très inférieure à la demande  
 offre plutôt inférieure ou demande "latente"  
 marché fluide ou offre > à la demande

## 2. Les possibilités de parcours résidentiels des ménages de la CIREST

Le tableau synoptique ci-contre s'attache à décliner les possibilités de logements offertes aux ménages en fonction des différents stades ou situations familiales et sociales.

Quelque soit la situation familiale, les ménages aux revenus faible rencontrent des difficultés d'accès à tous les parcs présents, que ce soit pour des raisons d'insuffisance de l'offre par rapport à leur demande (locatif social, accession aidé) ou de prix (locatif privé).

Les ménages aux revenus moyens, trouvent, au gré de leur situation familiale, des portes d'entrée vers certains segments du parc : les allocations familiales permettant à des ménages d'accéder au parc locatif privé plus aisément.

Pour les jeunes, la décohabitation demeure difficile faute d'une offre adaptée aux ménages à faibles revenus et sans enfants.

Chaque segment de parc présente une forme d'inadéquation à la demande : le locatif social, en particulier remplit mal son rôle, faute d'une offre suffisante en quantité ce qui renvoie un certain nombre de ménages sur le locatif privé, qui présente par conséquent à certains égards, l'aspect d'un parc social de fait.

L'accession à la propriété demeure également difficile, même dans le secteur aidé où les listes d'attente sont très longues. Les ménages modestes, même avec enfants, peinent à devenir propriétaires.

Il n'existe que peu de structures pour les catégories de début ou de fin de parcours (jeunes ou vieux). Si les premières ne présentent pas sur la CIREST des besoins spécifiques (de type hébergement universitaire par exemple), la question du logement des personnes âgées devrait être développée dans le futur.

# Les possibilités de parcours résidentiels des ménages dans la CI REST dans le marché actuel

Clientèles, profil des ménages	Niveau des ressources	Types de logements pouvant potentiellement répondre à leurs besoins							Commentaires	
		Locatif social	Locatif intermédiaire	Locatif privé	Accession aidée	Accession en neuf libre	Accession en ancien	autres		
Etudiants, stagiaires, personnels temporaires	Faible ⇒	Très difficile		Difficile					Très difficile	Pas de structure spécifique ni de besoins exprimés en dehors de la décohabitation classique
Isolé(e)s, jeunes actifs	Faible ⇒	Très difficile		Difficile						Peu d'alternatives pour cette catégorie de ménages, mal solvabilisée en début de parcours professionnel et familial : allongement des cohabitations
	Moyen ⇒	Difficile	Possible	Difficile						
	Haut ⇒			Possible		Possible	Difficile			
Couples sans enfants	Faible ⇒	Difficile		Difficile	Très difficile					Sans enfants, avec des revenus modérés, les jeunes ménages ont des difficultés à se loger dans des conditions économiques acceptables
	Moyen ⇒	Difficile	Possible	Difficile	Très difficile	Difficile				
	Haut ⇒		Possible	Possible		Possible	Difficile			
Couples avec enfants	Faible ⇒	Difficile		Difficile	Très difficile					Les familles sont mieux solvabilisées mais longues listes d'attentes. Accéder à la propriété reste difficile pour les ménages modestes. Problème de qualité des produits en revente
	Moyen ⇒	Difficile	Possible	Difficile	Très difficile	Difficile				
	Haut ⇒		Possible	Possible		Possible	Difficile			
Familles monoparentales, avec enfants	Faible ⇒	Difficile		Difficile	Très difficile					De même, les ménages monoparentaux ont peu d'alternatives en réalité, aussi le locatif est souvent choisi et obtenu d'ailleurs par les ménages
	Moyen ⇒	Difficile	Possible	Difficile	Très difficile	Difficile				
	Haut ⇒		Possible	Possible		Possible	Difficile			
Ménages plus âgés (plus de 60 ans), en évolution de parcours résidentiel	Faible ⇒	Difficile		Difficile	Très difficile					A ce stade du parcours, les ménages sont souvent propriétaires et peuvent changer de logement. Mutations difficiles dans le patrimoine locatif
	Moyen ⇒	Difficile	Possible	Difficile	Très difficile	Difficile				
	Haut ⇒		Possible	Possible		Possible	Difficile			
Isolé(e)s âgés, en recherche de structures ou de services	⇒								Très difficile	2 maisons de retraite et quelques 50 familles d'accueil : sujet à développer dans l'Est également

↓ Offre qualitativement adaptée à la demande mais défaut quantitatif  
 ↓ Segment peu présent (défiscalisation) et ménages moins représentés  
 ↓ Offre disponible, sélection des ménages par les bailleurs. Parc social de fait  
 ↓ Produit calés sur le "PTZ" pour les ménages aux revenus moyens ou le LES  
 ↓ Offre variablement organisée, majorité d'individuel  
 ↓ Marché autorégulé, stabilité  
 ↓ Offre limitée, à envisager

Légende



Très difficile d'accéder à cette catégorie de logement : délais d'attente très longs, déficits, décalages



Difficile de trouver faute d'offre, produits décalés par rapport à la demande surtout en terme de prix



Possible

### 3. Les grands enjeux qui se dessinent

#### ↗ *En général pour la CIREST*

On peut retenir les cinq axes structurants de la politique de l'habitat pour les 5 à 10 années qui viennent :

1. **Produire en quantité** : la pression de la demande est forte et les évolutions démographiques ne se tasseront pas avant 10 ans au moins.
2. **Produire de qualité** : l'environnement encore préservé de l'Est doit conduire à une politique urbaine qui conjuguera une bonne réponse urbaine et sociale de l'habitat.
3. **Mettre le parc de logement à niveau** : l'insalubrité est une priorité, il faut avancer dans la réalisation de quartiers en améliorant le confort des logements.
4. **Exiger des évolutions de modes opératoires et de financement des opérations** : il est impératif d'appréhender l'ensemble d'un quartier conforté par une opération nouvelle de logements, afin de résoudre concomitamment besoins d'amélioration et décohabitation.
5. **Optimiser les dispositifs et mettre en place des moyens communs** de connaissance et d'intervention à l'échelle de la CIREST, compte tenu de l'organisation actuelle des communes (notamment à court terme, la généralisation et l'actualisation de Case'in).

#### ↗ *En particulier par commune*

Toutes les communes sont concernées par les 5 axes précédemment identifiés. Chacune présente toutefois des spécificités qu'il sera important de prendre en compte.

Saint-André	Veiller à la diffusion du principe de mixité dans les quartiers et poursuivre le pari de la densité au centre
Bras-Panon	Donner une nouvelle dimension résidentielle au centre bourg
Salazie	S'assurer du confort du parc et optimiser les développements autorisés
La Plaine	Conjuguer résorption de l'habitat insalubre et organisation de la croissance urbaine
Saint-Benoît	Agir sur le cœur de ville pour créer des liens entre les nombreux quartiers de la commune
Sainte-Rose	Conjuguer résorption de l'habitat insalubre et organisation du territoire pour prévoir l'avenir